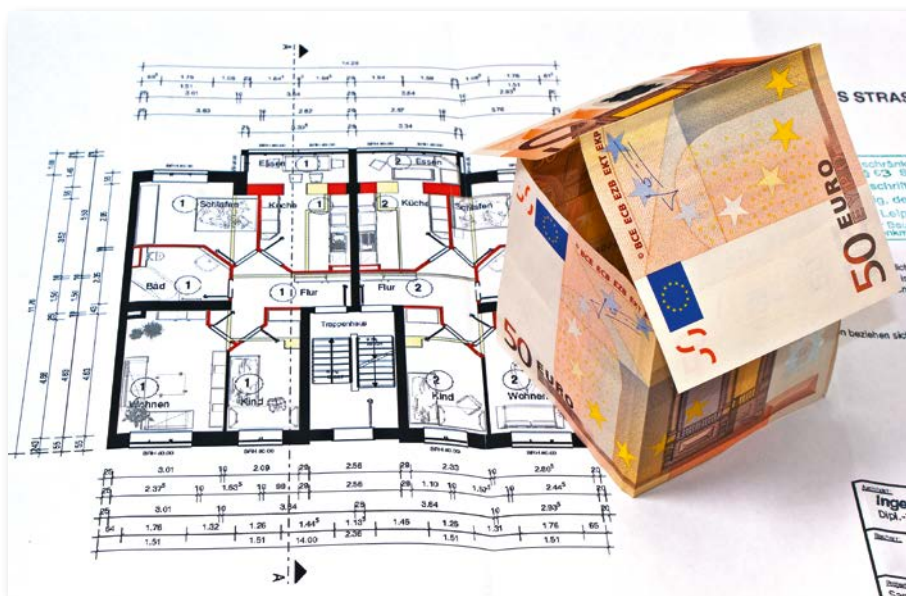


Inhalt

- 2 Rekordinvestitionen:** Die Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen kurbelt mit Investitionen von 1,2 Milliarden Euro die Baukonjunktur an.
- 3 Leipzig wächst:** Jeder fünfte Leipziger wohnt in einer Genossenschaftswohnung. Zusammen sorgen die Leipziger Wohnungsgenossenschaften für bezahlbare Mieten.
- 4 Weiterbildung:** 25 Nachwuchskräfte aus ganz Europa bekamen in der Summer School des EBZ einen Überblick über die Wohnungswirtschaft in Europa.

Wohnungsbau ohne Schwung – Baugenehmigungen bleiben hinter Erwartungen zurück

Berlin – „Im ersten Halbjahr 2018 wurden erneut zu wenige Wohnungen genehmigt. Geht dieser Trend so weiter, werden auch in diesem Jahr die notwendigen 400.000 Wohnungen nicht einmal bei den Genehmigungen erreicht. Das zeigt, dass der Wohnungsbau weiterhin nicht ausreichend in Schwung kommt“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zu den am 16. August 2018 veröffentlichten Baugenehmigungszahlen des Statistischen Bundesamtes. „Die Politik muss endlich die Bremsen für bezahlbaren Wohnraum lösen.“



Serielle und standardisierte Bauweisen, in Verbindung mit bundesweit gültigen baulichen Zulassungen, sollen Kapazitätsengpässen entgegenwirken.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurde von Januar bis Juni 2018 in Deutschland der Bau von insgesamt 168.500 Wohnungen genehmigt. Ohne Berücksichtigung von neu gebauten Wohnungen in Wohnheimen ist das ein Anstieg von 1,8 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Bei der Gesamtzahl der Baugenehmigungen war aber ein Abschwung zu verzeichnen. Inklusive der Wohnungen in Wohnheimen gab es im ersten Quar-

tal 2018 insgesamt 0,6 Prozent weniger. Von den im Zeitraum Januar bis Juni 2018 genehmigten Wohnungen waren rund 146.900 Neubauwohnungen in Wohngebäuden – das ist in etwa der gleiche Wert wie im Jahr zuvor. Auch das zeigt deutlich: Die Dynamik im Wohnungsbau fehlt.

Der Wohnungsmangel ist das Ergebnis der vom GdW immer wieder beschriebenen

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Merkel kündigt Digitalrat an

Ein Digitalrat aus zehn Sachverständigen soll künftig die Bundesregierung bei der Umsetzung der Digitalisierung beraten. Obwohl die Digitalisierung als zentrale Aufgabe gilt, war der Regierung immer wieder zögerliches Handeln vorgeworfen worden. Der Digitalrat soll nun neue Ideen einbringen und die Bundesregierung vor allem bei der Digitalisierung der Verwaltung unterstützen, berichtete die *Süddeutsche Zeitung* am 20. August 2018. (wi)

Bahn bietet Infrastruktur für Breitbandausbau

Entlang des Schienennetzes der Deutschen Bahn verlaufen auf zehntausenden Kilometern bereits Glasfaserkabel. Bislang benötigt die Bahn diese Infrastruktur um den Zugverkehr zu steuern. Sabine Jentsch, Digitalvorstand der Deutschen Bahn, will das Netz nun für den Breitbandausbau anbieten. Im Moment sucht die Bahn noch einen Partner in der Telekommunikationsbranche, wie *Der Spiegel* am 18. August berichtete. (wi)

Barley fordert schnelles Handeln

Bundesjustizministerin Barley forderte im Interview mit dem *Tagesspiegel* am 19. August 2018, dass sich das Kabinett spätestens im September mit ihrem Gesetzentwurf zum Mieterschutz befassen solle. Ziel sei es, dass das Gesetz im Januar in Kraft trete. Der Entwurf sieht unter anderem einen Transparenzanspruch für Mieter und eine geringere Modernisierungumlage vor. (wi)



➔ Fortsetzung von Seite 1

nen Engpässe: Zu wenige Grundstücke, zu wenig Planungs- und Genehmigungskapazitäten und vielfach erschöpfte Kapazitäten am Bau. Hier müssen Kommunen, Länder und die Bundesregierung jetzt dringend ansetzen. Sonst wird der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in vielen Großstädten zum größten sozialen Problem der nächsten Jahre werden.

„Der Handlungsdruck steigt immer weiter, denn die notwendigen 400.000 Wohnungen, die pro Jahr in Deutschland gebaut werden müssten, wurden nie erreicht. Im vergangenen Jahr wurden nur rund 285.000 Wohneinheiten fertiggestellt und auch 2018 wird die Zielmarke wieder deutlich verfehlt werden“, so Gedaschko. „Die Lösungen liegen auf dem Tisch. „Die serielle

und standardisierte Bauweise muss gefördert und dazu eine bundesweit gültige bauliche Zulassung für diese Gebäude geschaffen werden“, so der GdW-Chef. So kann man Kapazitätsengpässen entgegenwirken.

Die Wohnungswirtschaft hat kürzlich zukunftsweisende Konzepte für seriellen und modularen Wohnungsbau vorgelegt, die in einer Rahmenvereinbarung als Ergebnis eines erstmals durchgeführten europäischen Wettbewerbs vorliegen, bestellt und gebaut werden können. „Wir brauchen ausreichend bezahlbare Grundstücke für die neuen Wohngebäude und eine bundesweit gültige Typengenehmigung. Ansonsten drohen lange Verfahren in den Bauämtern die innovativen Bauvorhaben auszubremsen“, so der GdW-Chef. Aber es muss an weiteren Stellschrauben gedreht

werden, um den Wohnungsbau anzukurbeln. Das im Koalitionsvertrag verankerte Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz muss zügig kommen. Die angekündigten steuerlichen Verbesserungen müssen schnell in die Praxis umgesetzt und durch ein Zuschussmodell ergänzt werden. Darüber hinaus müssen die Ergebnisse der Baukosten senkungs-kommission aus der letzten Legislaturperiode dringend umgesetzt und die mehr als 20.000 Bauvorschriften und Anforderungen auf den Prüfstand gestellt werden. Die Folgenabschätzung für die Kosten des Bauens und Wohnens bei allen geplanten Gesetzen ist ein ebenso notwendiges Mittel, das der Koalitionsvertrag erfreulicherweise vorsieht. Nur wenn alle Maßnahmen zusammen wirken, lässt sich das notwendige Tempo beim Wohnungsbau erreichen. (schi) ■

JUBILÄUM

Damals und heute...

Eine kleine Geschichte der Wohnungsgenossenschaften: Genossenschaften sind eine der tragenden Säule der Wohnungswirtschaft und das mittlerweile schon seit über einem Jahrhundert. Während ihrer gesamten Geschichte waren sie Garant für menschenwürdigen und bezahlbaren Wohnraum.



Die ersten Wohnungsgenossenschaften wurden in Deutschland Mitte des 19. Jahrhunderts gegründet. Stellten sie anfangs noch den neu zugezogenen Arbeitern Wohnungen in den Städten zur Verfügung, leisteten sie nach Ende des Ersten Weltkrieges einen entscheidenden Anteil an

der Bewältigung des herrschenden Wohnungsmangels.

Mit der Machtergreifung der Nationalsozialisten bekam die herausragende Entwicklung des Genossenschaftswesens jedoch einen Dämpfer. Nach dem Zweiten Weltkrieg war ein großer Teil des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes zerstört.

Nach Ende des Krieges und mit der Teilung Deutschlands begann ein neues Kapitel der Geschichte der Wohnungsgenossenschaften. Sowohl im Westen Deutschlands als

auch im Osten waren sie Teil des Wiederaufbaus und wurden, auf unterschiedliche Weise, von staatlicher Seite gefördert.

Im Zuge der Wiedervereinigung sahen sich die Genossenschaften einigen politischen Veränderungen gegenüber, verloren jedoch nie ihre Bedeutung für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Als Spitzenverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt der GdW die Interessen der fast 1.800 Wohnungsgenossenschaften in Deutschland. (stre) ■

AUS DEN VERBÄNDEN

Investitionen in Neubau und Bestand in Niedersachsen und Bremen übertreffen die Milliarden-Euro-Marke

Hannover/Bremen – Die 170 Mitgliedsunternehmen im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen (vdw) kurbeln weiterhin die Baukonjunktur an. Im vergangenen Geschäftsjahr haben sie für Neubau und Bestandsentwicklung rund 995 Millionen Euro ausgegeben – 2016 waren es 949 Millionen Euro. In diesem Jahr sind sogar Investitionen in Höhe von mehr als 1,2 Milliarden Euro geplant. Damit würde erstmals die Eine-Milliarden-Euro-Grenze überschritten. Die Wohnungswirtschaft unterstreicht damit ihre Leistungsfähigkeit. Zur Erinnerung: 2010 betragen die Aufwendungen für Neubau aller vdw-Mitglieder gerade einmal 100 Millionen Euro.

„Die Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften sind das soziale Rückgrat am Wohnungsmarkt. Sie stehen für sicheres Wohnen, für bezahlbare Mieten und intakte Nachbarschaften. Sie sind die Guten, wäh-

rend andernorts mit der Not der Wohnungssuchenden Profit gemacht wird“, hob Verbandsdirektor Heiner Pott hervor. Zwar sei im vergangenen Jahr der Anstieg der Neubauszahlen hinter den Erwartungen

zurückgeblieben. Dies sei jedoch in erster Linie den ungünstigen Rahmenbedingungen geschuldet: schlechte Förderkulisse, teures Bauland, ein Vorschriftendickicht,

Weiter auf Seite 3 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 2

lange Planungsphasen und restlos aufgebrauchte Kapazitäten im Bauhandwerk.

Generell ist die Geschäftslage für die Wohnungswirtschaft zufriedenstellend. Leerstandszahlen haben sich auf geringem Niveau eingependelt, vielerorts tendiert die Zahl leer stehender Wohnungen sogar gegen Null. Trotz intensiver Investitionstätigkeit sind die Mietpreise nur moderat gestiegen und liegen in den meisten Regionen Niedersachsens durchschnittlich unter 5,50 Euro pro Quadratmeter; im Land Bremen liegt die Durchschnittsmiete bei 5,35 Euro pro Quadratmeter. „Wir sind die Mietpreisbremse“, sagte Pott und betonte damit, dass die vdw-Unternehmen nicht die Preistreiber am Wohnungsmarkt sind.

(enslschi) ■

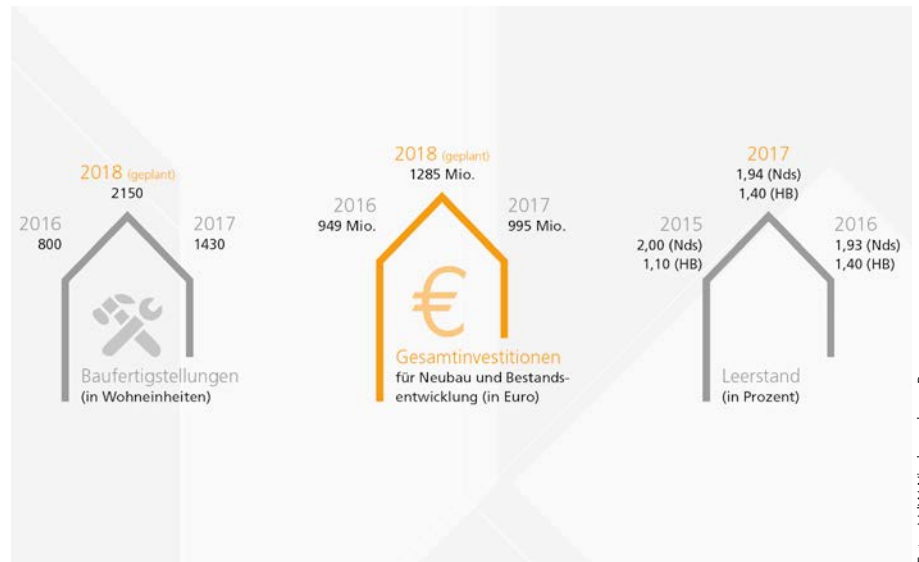
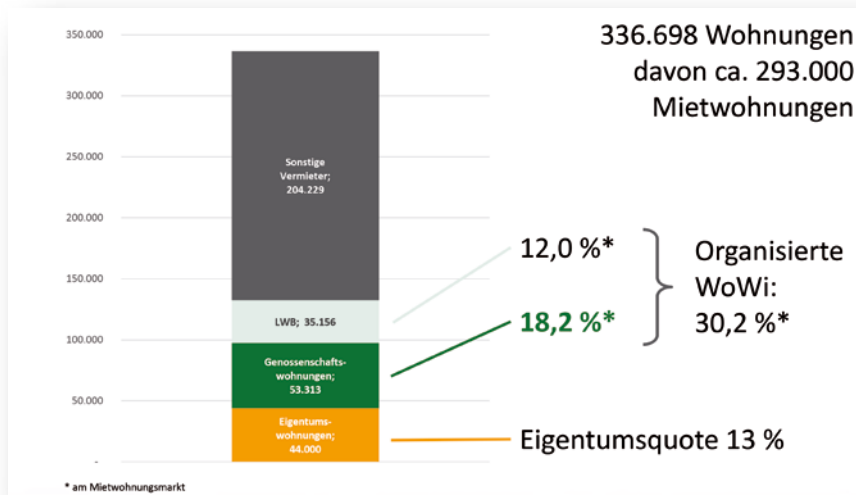


Foto: VdW Niedersachsen Bremen

Sowohl die Baufertigstellungszahlen als auch die Gesamtinvestitionen haben sich positiv entwickelt.

Leipziger Wohnungsgenossenschaften präsentieren Eckpunkte für ein zukunftssicheres Leipzig

Leipzig – „Leipzig wächst dynamisch. Aber Münchner Verhältnisse sind noch lange nicht in Sicht“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) bei der Eröffnung der ersten gemeinsamen Pressekonferenz der Leipziger Wohnungsgenossenschaften am 14. August 2018. Von den insgesamt 293.000 Mietwohnungen betreuen die Genossenschaften 53.313 Wohnungen in Leipzig, die sich über die gesamte Stadt verteilen. Jeder fünfte Leipziger lebt in einer Genossenschaftswohnung.



Die Struktur des Leipziger Wohnungsmarktes

Zusammen mit den Wohnungsbeständen der LWB Leipzig hat die organisierte Wohnungswirtschaft einen Marktanteil von 30,2 Prozent am Mietwohnungsmarkt.

Die Leerstandsquote der Leipziger Wohnungsgenossenschaften beträgt aktuell 7,2 Prozent. Dies entspricht bei einem Gesamtbestand von 53.313 Wohnungen insgesamt 3.814 Wohnungen, die momentan leer stehen. Im Vergleich zu den Dresdener Wohnungsgenossenschaften, mit 2,0 Prozent Leerstand und den Chemnitzer Wohnungsgenossenschaf-

ten mit 6,7 Prozent Leerstand ist dieser im Ballungszentrum Leipzig am höchsten. „Unsere Leerstandsressourcen konnten die letzten Jahre kontinuierlich durch gezielte Aufwertung der Bestände abgebaut werden. Dennoch verfügen allein die Wohnungsgenossenschaften über fast 4.000 leerstehende Wohnungen im gesamten Stadtgebiet. Entgegen den Prognosen der Stadt Leipzig wird daher nicht zwingend neuer Wohnraum benötigt, wenn dieser doch schon vorhanden ist“, erklärten die Vorstände der Leipziger Wohnungsgenossenschaften.

Die Leipziger Wohnungsgenossenschaften stehen für bezahlbares Wohnen bei sozialverträglichen Mieten. Die Durchschnittsmiete im Bestand ist mit 4,87 Euro pro Quadratmeter deutlich unter der Durchschnittsmiete der Stadt Leipzig mit 5,29 Euro pro Quadratmeter und ebenfalls unter der Durchschnittsmiete der LWB Leipzig, die 5,14 Euro pro Quadratmeter beträgt. Gleiches gilt für die Durchschnittsmiete der Leipziger Wohnungsgenossenschaften in der Neuvermietung von 5,59 Euro pro Quadratmeter gegenüber 6,15 Euro pro Quadratmeter der Stadt Leipzig.

Die Wohnungsgenossenschaften sind in ganz Leipzig zu Hause und stellen damit allein 18,2 Prozent der sozialverträglichen Mietwohnungen über alle Stadtteile. „Eine sanierte Genossenschaftswohnung im Plattenbau kostet je nach Ausstattung und Sanierungsgrad im Fall der Neuvermietung zwischen 5,00 und 6,00 Euro pro Quadratmeter. Die Sätze der Kosten der Unterkunft liegen jedoch bei den für Plattenbauten üblichen Wohnungsgrößen lediglich zwischen 4,79 und 4,90 Euro pro Quadratmeter und bedürfen dringend einer bedarfsgerechten Anpassung an die Marktsituation“, fordern die Vorstände der Leipziger Wohnungsgenossenschaften unisono.

Weiter auf Seite 4 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 3

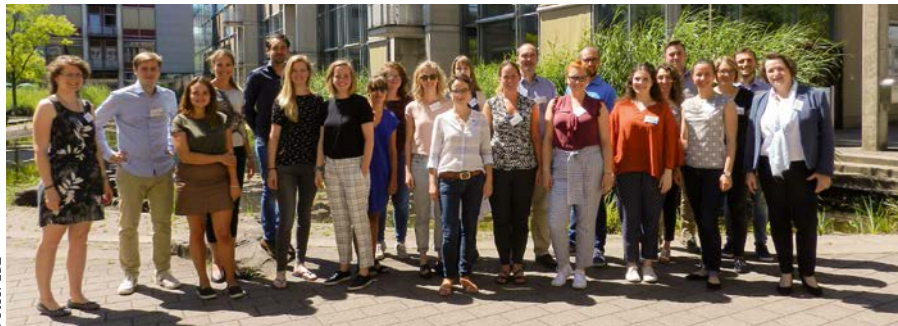
Im vergangenen Jahr investierten die Leipziger Wohnungsgenossenschaften insgesamt 88,8 Millionen Euro in ihre Leipziger Bestände – 19,7 Millionen Euro flossen dabei in den Neubau von 262 Wohnungen, 23,2 Millionen Euro in die Modernisierung und 45,9 Millionen Euro in die Instandhaltung und Sanierung der Bestände. Im Geschäftsjahr 2018 wird diese Summe auf

fast 100 Millionen Euro gesteigert. Für den Neubau werden 17,2 Millionen Euro, für die Modernisierung 29,4 Millionen Euro und für die Instandhaltung 47,8 Millionen Euro investiert. Dieses Geld fließt gleichzeitig wieder in die Leipziger Wirtschaft durch Beauftragung lokaler Handwerksbetriebe und Geschäftspartner. Für ein zukunftssicheres Leipzig fordern die Leipziger Wohnungsgenossenschaften gemeinsam eine

konstruktive, lösungsorientierte Stadtverwaltung, einen transparenten Umgang mit den Daten zur aktuellen Marktsituation, eine ausgewogene Stadtentwicklung anstelle einer Fokussierung auf die Entwicklung in sogenannte Trendviertel, eine bedarfsgerechte Anpassung der Kosten der Unterkunft und die Nutzung vorhandener Leerstandsressourcen vor Nachverdichtungs- und Neubaustandorten. (jak) ■

Bezahlbares Wohnen in Europa: Wie machen es unsere Nachbarländer?

Bochum – Wie lässt sich bezahlbares Wohnen finanzieren? Das ist nur eine von vielen Fragen, mit denen sich die Wohnungswirtschaft in ganz Europa auseinandersetzt. Dabei arbeitet jedes Land für sich an Lösungen und entwickelt neue Instrumente. Bei der European Summer School im EBZ beleuchteten rund fünfundzwanzig junge Nachwuchskräfte aus sechs europäischen Ländern Gemeinsamkeiten, Unterschiede und Handlungsoptionen.



Fotos: EBZ

Die Teilnehmer der European Summer School kamen aus Niederlanden, Deutschland, Belgien, Frankreich, Irland und Italien zum Austausch an das EBZ.

Wohnungswirtschaft funktioniert in den einzelnen europäischen Ländern unterschiedlich; eine EU-übergreifende Definition von „social housing“ gibt es nicht. In Deutschland sind die Rahmenbedingungen für den sozialen Wohnungsbau klar festgelegt. Dieser nimmt im gesamten Wohnungsbestand jedoch einen immer geringeren Anteil ein – so liegt Deutschland im europäischen Vergleich, mit einem Anteil von 3,9 Prozent am gesamten Wohnungsbestand, auf Platz fünfzehn. Mit einem 30 prozentigen Anteil am gesamten Wohnungsbestand liegen die Niederlande an der Spitze, gefolgt von Österreich mit 24 Pro-

zent und Dänemark mit 20 Prozent. Allerdings gibt es auch Staaten, in denen der soziale Wohnungsbau weit weniger stark verankert ist und Wohneigentum dominiert. Beispiele hierfür sind Spanien sowie auch zahlreiche osteuropäische Länder.

Zwar zählt die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu einer der größten Herausforderungen der Wohnungswirtschaft in ganz Europa, doch herrschen bezüglich der Finanzierung länderspezifische Unterschiede und Rahmenbedingungen. Dies stellten die rund fünfundzwanzig Teilnehmer aus den Niederlanden, Deutschland,

Belgien, Frankreich, Irland und Italien bei der European Summer School im EBZ fest. Während des einwöchigen Kurses, lernten die Teilnehmer die verschiedenen Finanzierungssysteme aller beteiligter Länder kennen und bewerteten die unterschiedlichen Instrumente. Italien stach hierbei als positives Beispiel heraus. Dort etablierte eine private, gemeinnützige Stiftung, unabhängig von Regierungsprogrammen, ein Finanzierungsmodell für sozialen Wohnungsbau, basierend auf einem ethischen Immobilienfonds. Dieser besteht aus privaten und öffentlichen Investitionen und öffentlich-privaten Partnerschaften, auch „Public Private Partnerships“ (PPP) genannt. Als innovatives Finanzierungsinstrument aus Großbritannien bewerteten die Teilnehmer die sogenannten „performance bonds“, bei welchen die Höhe der Zinssätze an das Erreichen der strategischen Ziele des Unternehmens gekoppelt werden. Aus Deutschland gilt vor allem das Wohngeld als „Best Practice“.

Kritisch gesehen wurde hingegen, dass die Mietpreisbindung für Sozialwohnungen in Deutschland zeitlich begrenzt ist. Gleiches gilt für die Usufruct-Modelle aus Frankreich, bei denen gefragte Grundstücke zu reduzierten Preisen zunächst fünfzehn bis zwanzig Jahre als sozialer Wohnungsbau dienen, dann jedoch uneingeschränkt von dem Investor genutzt werden können. Solche Lösungen seien nicht nachhaltig.

Neben Fachvorträgen von hochkarätigen Experten und interaktiven Workshops besuchten die Teilnehmer das Landesministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung. Hier stellte ihnen Rita Tölle, Leiterin des Referates Bestandförderung im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, die soziale Wohn-



Die Besonderheiten der wohnungsgenossenschaftlichen Rechtsform lernten die Teilnehmer bei der Besichtigung der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG kennen.



Rita Tölle, Leiterin des Referates Bestandförderung im Landesbauministerium in Nordrhein-Westfalen, begrüßte die Teilnehmer im Ministerium.

Weiter auf Seite 5 ➔

Vermietungstraining kompakt

24. Oktober 2018, Erfurt

Im Seminar ‚Vermietungstraining kompakt – Erfolgreich vermieten an die richtigen Kunden‘ werden den Teilnehmern konkrete Kompetenzen im Bereich der Vermietung vermittelt. So wird beispielsweise die Erstellung von Exposés behandelt, um die richtigen Interessenten zu erreichen. Aber auch die direkte Kommunikation mit dem Kunden, die optimale Darstellung der Wohnung, als auch die richtige Fragetechnik, um eine schnelle Entscheidung zu erwirken, stehen im Mittelpunkt dieses Seminars. Weiterhin haben die Teilnehmer die Möglichkeit Fragen zu eigenen, konkreten Praxisfällen zu stellen, welche dann im Rahmen des Seminars beantwortet werden.

Weitere Infos: MFA, Isabell Földner, Telefon: 0361 34010-224, E-Mail: Isabell.Fueldner@vtw.de, Internet: www.mfa-erfurt.de

Abnahme von Bauleistungen

30. Oktober 2018, Köln

Ob beim Neubau, Modernisierung, Instandhaltung oder einer scheinbar einfachen Instandsetzung, Baumängel gibt es fast immer. Jedoch ist nicht jeder Baumangel mit dem bloßen Auge zu erkennen. Durch Erfahrung, rechtliches und technisches Hintergrundwissen können Kosten gespart und vereinbarte Leistungen eingefordert werden. In diesem Seminar werden typische Baumängel vorgestellt. Mit Hilfe von Fallbeispielen wird gezeigt, wie Bauabnahmen beweissicher protokolliert und Mängel fristgerecht gerügt werden.

Weitere Infos: EBZ, Andrea Bohn, Telefon: 0234/9447575, E-Mail: akademie@e-b-z.de, Internet: www.e-b-z.de

Grundlagenwissen Aufsichtsratsmitglieder Genossenschaften

30. Oktober 2018, Berlin

Die Anforderungen an einen Aufsichtsrat bestehen darin, den Vorstand in seinem Handeln nicht nur zu überwachen und zu kontrollieren, sondern ihn auch zu unterstützen. Grundlage für diese verantwortungsvolle Aufgabe ist ein breites Spektrum an betriebswirtschaftlichem aber auch fachlichem Know-how. In diesem Abendkurs ‚Grundlagenwissen für neue Aufsichtsratsmitglieder von Genossenschaften‘ erhalten die Teilnehmer eine kompakte Themenaufbereitung über die kaufmännischen und juristischen Anforderungen, die für ein Aufsichtsratsmitglied unabdingbar sind.

Weitere Infos: BBA, Christoph Dormeier, Telefon: 030/23085541, E-Mail: christoph.dormeier@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de

AUS-, FORT- UND WEITERBILDUNG

➔ Fortsetzung von Seite 4

raumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen vor. Im Anschluss lernten die Young Professionals das deutsche Genossenschaftsmodell am Beispiel der „Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG“ kennen. Zudem besichtigten sie das Neubauprojekt „Kastanienhöfe“, welches trotz des angespannten Wohnungsmarktes in Düsseldorf einen Teil Sozialwohnungen und einen Teil preisreduzierte Wohnungen enthält. Auch die Wohnsituation in den Städten wurde während der European Summer School thematisiert. Im Mittelpunkt stand dabei der Zusatz „Co-“: Co-Governance, Co-Design, Co-Creation, und schließlich Co-City, welches das gemeinsame Gestalten städtischer Lebensräume und Nachbarschaften beschreibt. Als „Best Practice“ wurde unter anderem das Projekt „Starters Up!“ des niederländischen Wohnungsunternehmens Eigen Haard identifiziert. Es unterstützt Wohnungslose, aber auch junge Menschen, die es schwer haben, im Hot-Spot Amsterdam eine Wohnung zu finden. Ziel des Projektes ist es darüber hin-

aus ein starkes Gemeinschaftsgefühl unter den Mietern herzustellen, welches dazu führen soll, dass Gemeinschaftsräume, -gärten und -flächen zusammen genutzt und verwaltet werden. Die Wohneinheiten sind als Studios eher klein gehalten, um bewusst Anreize zu schaffen, die großzügigen Gemeinschaftsanlagen zu nutzen.

Neue Denkanstöße aus Wissenschaft und Forschung, sowie Beispiele aus der Praxis, bereicherten den Erfahrungsaustausch und setzten neue Impulse, die die Teilnehmer in ihre Unternehmen tragen.

Veranstaltet wurde die European Summer School von der EBZ Business School, der „European Federation for Living and Housing Europe“ (EFL), dem europäischen Verband des öffentlichen, kooperativen und sozialen Wohnungswesens sowie der „Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa“ (IWO), mit der freundlichen Unterstützung der EFL Expertise B.V. Die nächste European Summer School wird im Sommer 2019 stattfinden. (dan/schi) ■

wi Wohnungspolitische Informationen

Herausgeber:
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Chefredakteurin: Katharina Burkardt,
Stv. Chefredakteur: Andreas Schichel

Redaktion:
Antonia Koch, Klaus Schrader

Anschrift der Redaktion:
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Tel.: 030 82403-151
Fax: 030 82403-159
E-Mail: redaktion@wi-aktuell.de

Verlag:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg

Standort Hamburg:
Hufnerstraße 28
22083 Hamburg
Tel.: 040 211165-32
Fax: 040 211165-3332

Aboverwaltung:
Telefon (kostenfrei) 0800 7234249
Telefax (kostenfrei) 0800 5050446
E-Mail: Zeitschriften@haufe.de

Media Sales (Print/Online):
Oliver Cekys, Tel.: 0931 2791-731
E-Mail: oliver.cekys@haufe.de
Klaus Sturm, Tel.: 0931 2791-733
E-Mail: klaus.sturm@haufe.de
Heike Tiedemann, Tel.: 040 211165-41
E-Mail: heike.tiedemann@haufe.de

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2018.
www.mediacyber.haufe.de

Druck: rewi druckhaus, Wissen

Bezugspreis jährlich:
124,35 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt einge-
sandte Manuskripte übernehmen wir keine
Haftung. Nachdruck oder elektronische Wei-
terverarbeitung von Beiträgen und Nachrich-
ten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

wi Online-Archiv

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter **www.haufe.de/immobilien** in der rechten Seitenhälfte, indem Sie bis zum Menüpunkt „**Zeitschriften**“ nach unten scrollen und dort anhand der Menüpeile die wi auswählen.

Um das Online-Archiv der wi nutzen zu können, klicken Sie oben rechts auf „**Anmelden**“ und geben dort Ihre E-Mail-Adresse und Ihr Passwort ein. Sollten Sie noch über kein Benutzerkonto auf **www.haufe.de** verfügen, können Sie unter „**Neuregistrierung**“ ein Konto anlegen.

Nach der Anmeldung erscheint oben rechts, neben Ihrem Benutzernamen unter „**Meine Produkte starten**“, die wi. Anschließend können Sie alle Ausgaben der wi als Blätter-PDFs auf Ihrem PC, Tablet oder Smartphone anschauen. Sollte das nicht der Fall sein, wenden Sie sich bitte an das Haufe-Service-Center unter **0800-7234253** (kostenlos) und geben dort Ihre E-Mail-Adresse an. Diese wird dann mit Ihrem Print-Abonnement der wi verknüpft – anschließend die wi als Online-Produkt in Ihrer Übersicht.

GdW und DGRV veröffentlichen neue Ausgabe der „Zahlen und Fakten“ 2018



Foto: DGRV

Die Broschüre „Zahlen und Fakten“ wird jährlich vom Deutschen Genossenschafts- und Raiffeisenverband (DRGV) herausgegeben und liefert alle wesentlichen Informationen und aktuelle Daten über die Genossenschaften in Deutschland. Die diesjährige Ausgabe entstand erstmals in Zusammenarbeit mit dem Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW. So fanden auch die Wohnungsgenossenschaften ihren Platz in der gemeinsamen Genossenschaftsstatistik der aktuellen Ausgabe von „Zahlen und Fakten“. Im Raiffeisen-Jahr informieren wir in anschaulichen Beiträgen über die zentrale Rolle der Genossenschaften in Deutschland und Europa, sowie in der internationalen Zusammenarbeit.

(str) ■

➔ Die Broschüre „Zahlen und Fakten“ kann beim Deutschen Genossenschafts-Verlag eG über nachfolgenden Link bestellt werden: <https://bit.ly/2OD53nF>

Recht so

Anwendung von Satzungsänderungen auf ausscheidende Genossenschaftsmitglieder

Wie das Oberlandesgericht (OLG) Stuttgart vor Kurzem entschieden hat (Aktenzeichen: 3 U 195/17), erfasst die Satzungsänderung einer Genossenschaft, durch welche ein Mindestkapital eingeführt wird, den Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben auch bei solchen Mitgliedern, welche bei Wirksamwerden der Satzungsänderung bereits die ordentliche Kündigung ihrer Mitgliedschaft erklärt haben, jedoch wegen der noch laufenden Kündigungsfrist noch nicht aus der Genossenschaft ausgeschieden sind. Im vorliegenden Fall erklärte das betreffende Mitglied im November 2013 die ordentliche Kündigung der Mitgliedschaft, wofür die Satzung der Genossenschaft eine Frist von einem Jahr zum Schluss des Geschäftsjahres vorsah. Am 1. Oktober 2014 beschloss die Mitgliederversammlung der Genossenschaft, eine Regelung zum Mindestkapital in die Satzung ein-

zuführen. Diese Regelung führte in Bezug auf das betreffende Mitglied dazu, dass das Auseinandersetzungsguthaben nicht zum gewünschten Zeitpunkt an das Mitglied ausgezahlt werden konnte. Daraufhin klagte das Mitglied mit der Begründung, dass die entsprechende Satzungsänderung zur Einführung des Mindestkapitals nicht anwendbar sei, weil es die Mitgliedschaft zum Zeitpunkt der Einführung der Regelung zum Mindestkapital bereits gekündigt hatte. Das OLG Stuttgart erklärte indes die Satzungsänderung auf das Rechtsverhältnis zwischen der Genossenschaft und dem Mitglied für anwendbar, weil das Mitglied zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Satzungsänderung noch Mitglied der Genossenschaft gewesen ist. ■

EXPERTENMEINUNG von Dr. Matthias Zabel GdW-Referent „Recht“

„Es ist ein allgemeiner verbandsrechtlicher Grundsatz, der auch für die Genossenschaft gilt, dass die Rechte und Pflichten eines Mitglieds, unabhängig von einer bereits erklärten Kündigung der Mitgliedschaft, so lange erhalten bleiben, bis das Mitglied nach Ablauf der entsprechenden Kündigungsfrist tatsächlich ausgeschieden ist. Dementsprechend gelten Satzungsänderungen für alle Mitglieder, die zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Satzungsänderung noch Mitglied sind, unabhängig davon, ob sie ihre Kündigung bereits erklärt haben oder nicht. Es gibt innerhalb der Genossenschaft keine Differenzierung zwischen denjenigen Mitgliedern, welche aufgrund ihrer bereits erklärten Kündigung zukünftig ausscheiden werden, und den übrigen Mitgliedern. Wie das OLG Stuttgart ausführt, kann auch aus § 67a Absatz 2 Satz 5 Genossenschaftsgesetz (GenG) nicht der Schluss gezogen werden, dass jedenfalls die in § 67a Absatz 1 Satz 1 GenG genannten Satzungsänderungen, wozu auch die Einführung eines Mindestkapitals zählt, gegenüber einem Mitglied unbeachtlich sind, welches zum Zeitpunkt der entsprechenden Satzungsänderung bereits seine ordentliche Kündigung erklärt hat. Nach § 67a Absatz 2 Satz 5 GenG würde beispielsweise eine Satzungsänderung zur Einführung eines Mindestkapitals dann nicht für das betreffende Mitglied gelten, sofern dieses aufgrund der Satzungsänderung die Mitgliedschaft außerordentlich kündigt und entweder in der Mitgliederversammlung der Satzungsänderung widersprochen hat oder die Mitgliederversammlung an näher bezeichneten formellen Mängeln leidet. § 67a Absatz 2 Satz 5 GenG ist indes nicht auf Mitglieder anwendbar, welche bereits vor der entsprechenden Mitgliederversammlung ihre ordentliche Kündigung erklärt, jedoch dieser ordentlichen Kündigung keine außerordentliche Kündigung nach § 67a Absatz 2 Satz 5 GenG nachgeschoben haben. Eine analoge Anwendung der Vorschrift auf diese Fälle scheidet, wie das OLG Stuttgart mit entsprechender Begründung darlegt, aus.“ ■



Foto: GdW, Urban Ruths

ZAHL DER WOCHE

785.000

Kinder wurden im Jahr 2017 in Deutschland geboren. Wie das Statistische Bundesamt noch auf Grundlage vorläufiger Ergebnisse weiter mitteilte, waren das 7.000 Neugeborene oder 0,9 Prozent weniger als im Jahr 2016 – damals lag der Wert bei 792.000. Die Zahl der Sterbefälle hat sich derweil gegenüber dem Vorjahr um 2,4 Prozent auf 933.000 gestorbene Menschen erhöht. Im Jahr 2016 waren es 911.000. Seit 1972 starben somit in jedem Jahr mehr Menschen, als Kinder geboren wurden. 2017 lag der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung bei minus 147.000, im Jahr 2016 hatte er minus 119.000 betragen. Trotz des Anstiegs liegt der negative Saldo noch unter dem Mittelwert der Jahre seit der Jahrtausendwende. ■