

## Inhalt

- 2 „Sozialistischer Amoklauf“:** Die Kritik an den Mietendeckel-Plänen des Berliner Bausenats ist deutlich, die Verfassungskonformität wird in Frage gestellt.
- 4 Zahlenspiegel:** Mietpreisindex, Wohnungsbaugenehmigungen und mehr – die wichtigsten Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft für den Monat August.
- 6 Stadt und Land:** Anlässlich des Bundeskongresses Nationale Stadtentwicklungspolitik diskutieren Wohnungswirtschaft und Stadtentwickler interkommunale Entwicklungsstrategien.

## Berliner Mietendeckel: Diskussionsentwurf verschreckt sozial agierende Wohnungswirtschaft

Berlin – Aus der Verwaltung der Berliner Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Die Linke) sind am vergangenen Wochenende Inhalte aus einem Vorentwurf zum geplanten landesweiten Mietendeckel an die Öffentlichkeit gedrungen. Diese gehen in ihrer inhaltlichen Schärfe weit über das hinaus, was die Koalitionspartner in ihrem Eckpunktepapier im Juni 2019 vereinbart hatten. Berliner, die in einem Gebäude zur Miete wohnen, das vor 2014 errichtet wurde, sollen künftig nicht mehr als 7,97 Euro je Quadratmeter und Monat (nettokalt) zahlen. Die Miethöchstbeträge sollen je nach Alter des Gebäudes variieren. „Eine solche Ausprägung eines Berliner Mietendeckels würde völlig über das Ziel hinaus schießen und damit vor allem diejenigen treffen, die dauerhaft und verantwortlich in den Wohnungsmarkt investieren und ihre Wohnquartiere sozial orientiert pflegen“, erklärte dazu Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW.



Düstere Zeiten stehen für die Zukunftsfähigkeit des Wohnens in der Hauptstadt an, wenn so überzogene Vorschläge zum Mietendeckel wie die des Senats Realität werden sollten.

Derzeit handelt es sich um einen Entwurf, der sich in der politischen Diskussion befindet. Die Wohnungswirtschaft Deutschland appelliert an die vernünftigen Kräfte im Berliner Senat, einzugreifen und sachgerechte Änderungen an dem Entwurf herbeizuführen. Ziel muss es sein, die Interessen von Eigentümern und Mietern auszugleichen und mehr bezahlbaren Wohnraum

in Berlin – wie in den anderen Ballungsräumen Deutschlands zu schaffen. Die medial bekannt gewordenen Pläne aus Berlin würden genau das Gegenteil bewirken und wären darüber hinaus juristisch unhaltbar.

Die dramatische Folge eines solchen Deckels besonders bei denjenigen Vermietern, die

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Mieter in Großstädten leben auf immer weniger Wohnfläche

Vor allem in den deutschen Großstädten leben Mieter auf immer weniger Quadratmetern, wie die *Welt* am 28. August 2019 berichtete. Sowohl der Wohnflächenkonsum als auch die Durchschnittsgröße von neuen Wohnungen sinken seit einiger Zeit, laut einer am Sonntag veröffentlichten Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft. Darüber hinaus komme es zum sogenannten Crowding-Phänomen: Die Anzahl der Bewohner einer Wohnung ist höher als die Anzahl der Räume. (wi)

### Bundesregierung plant Recht auf Ladesäulen für Elektroautos

Die Bundesregierung will den Bau von privaten Ladestationen für Elektroautos erleichtern, wie die *Welt* am 28. August 2019 berichtete. Auch energetische Sanierungen und der Einbau von Aufzügen sollen einfacher werden. Das Justizministerium plant dazu Veränderungen im Wohneigentumsrecht. Schon im Laufe des kommenden Jahres könnten neue Regeln in Kraft treten. Etwa 1,8 Millionen Eigentümergemeinschaften mit bis zu 10 Millionen Eigentumswohnungen wären betroffen. (wi)

### Sozialhilfeausgaben gestiegen

Im Jahr 2018 wurden in Deutschland netto 31 Milliarden Euro für die Sozialhilfeleistungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch ausgegeben. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, entsprach dies einer Steigerung um 4,4 Prozent gegenüber 2017. (wi)

➔ Fortsetzung von Seite 1

heute schon mit Ihren bezahlbaren Mieten ein wichtiger Stabilitätsfaktor am Wohnungsmarkt sind: Sie müssten sich künftig auf das aller Notwendigste im Umgang mit den Häusern und der Entwicklung des Wohnumfeldes beschränken. Denn sie alle müssten davon ausgehen, dass die starken Regulierungen am Ende weit länger als fünf Jahre gelten – dass hat erst kürzlich die Verlängerung der Mietpreisbremse gezeigt. Negativer Effekt darüber hinaus: Belohnt würden von einer solchen Regelung nur solche Vermieter, die in der Vergangenheit kaum Geld in ihre Wohnungen und das Wohnumfeld gesteckt haben und dennoch Mieten am oberen Rand nehmen. Die Vermieter, die mit Augenmaß investiert haben und dennoch bezahlbare Mieten stellen, haben die schlechtesten Karten.

Wenn ein Mietendeckel in der so dargestellten Version Wirklichkeit werden würde, wäre das außerdem ein herber Rückschlag für alle Investoren, die ihr Geld in den drin-

gend notwendigen Neubau preiswerter Mietwohnungen fließen lassen würden. Denn das Vertrauen, dass mit diesen Investitionen am Ende auch sachgerecht umgegangen wird, dürfte dann schwer erschüttert sein. Darüber hinaus lässt die zunehmende Verunsicherung am Markt die Kapital- und Beleihungskosten steigen. Das hat zur Folge, dass die ohnehin schon sehr hohen Kosten für den Wohnungsneubau noch weiter nach oben schießen. Die unausweichliche Konsequenz ist noch weniger Wohnungsneubau und damit ein viel zu langsam steigendes Wohnungsangebot. Schon jetzt meiden Investoren den Standort Berlin.

„Wir müssten uns dann in Deutschlands Städten auf noch viel längere Schlangen bei Wohnungsbesichtigungen gefasst machen“, so Gedaschko. „Die Hoffnung auf niedrigere Mieten durch immer mehr Regulierung ist falsch, in Wahrheit sieht es so aus: Mit Instrumenten wie einem Mietendeckel wird keine einzige Wohnung gebaut und es wird für viele Menschen

dann immer schwieriger, eine bezahlbare Bleibe zu finden. Menschen, die eine gepflegte Wohnung suchen, würden dann künftig immer weniger Erfolg haben.“

Ebenso drastisch wären die Folgen für den Klimaschutz und den altersgerechten Umbau. Eine abnehmende Investitionstätigkeit bedeutet automatisch, dass das Erreichen der Klimaziele im Wohngebäudebestand in weitere Ferne rückt und weitere enorm wichtige Maßnahmen für mehr altersgerechten Umbau und die Digitalisierung unfinanzierbar werden und dadurch einfach ausbleiben. Das setzt eindeutig die Zukunftsfähigkeit des Wohnstandortes Deutschland aufs Spiel. Fest steht: Einer muss die Zeche am Ende zahlen. Und wenn das notwendige Geld schlichtweg fehlt, wird sich die Wohnsituation verschlechtern (burk/schi) ■

➔ Der GdW hat 20 Vorschläge zur kurzfristigen Umsetzung für mehr bezahlbares Wohnen veröffentlicht: <https://bit.ly/33Lj7no>

## Stimmen zum Entwurf der Berliner Mietendeckel-Pläne



Die Berliner Wohnungsgenossenschaften zum Mietendeckel: <https://bit.ly/2HtynMh>

„Ein Mietendeckel wird die Engpässe auf den Wohnungsmärkten verschärfen“, erklärte Bundesbauminister **Horst Seehofer**. „Eine solche Regelung schafft keine einzige neue Wohnung. Sie sendet nicht nur ein falsches Signal an die Wohnungswirtschaft, sie schreckt Investoren ab. Der Mietendeckel gefährdet damit die positive Entwicklung bei der Bautätigkeit. Mein Maßstab ist die soziale Marktwirtschaft.“ Die Linke im Bund hat sich klar hinter die umstrittenen Pläne von Berlins Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher für einen rigorosen Mietendeckel gestellt.

Berlins Regierender Bürgermeister **Michael Müller** (SPD) sagte, es handele sich bei dem Papier weder um eine Senatsvorlage, noch um einen Gesetzesentwurf. Man warte auf den Vorschlag eines rechtssicheren Gesetzesentwurfes. Für gemeinwohlorientierte Unternehmen sollen laut Müller Lösungen gefunden werden.

Der baupolitische Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion sowie Landesvorsitzende der Berliner CDU, **Kai Wegner**, sagte, er habe den Eindruck, dass es den Linken und dem rot-rot-grünen Senat um einen Systemwechsel in Berlin geht. Hier würden sämtliche Instrumente der sozialen Marktwirtschaft außer Kraft gesetzt. Der Senat verwalte den Mangel und sei nicht bereit, das Wachstum zu gestalten. Wegner habe keine Zweifel, dass das Gesetz verfassungswidrig sein werde. Die Berliner CDU werde eine Normenkontrollklage einreichen, denn man wolle die Mieterinnen und Mieter vor falschen Erwartungen und Kosten schützen.

„Der Wohnungsmarkt wird damit geradewegs in eine sozialistische Planwirtschaft geführt, Mieten werden staatlich festgesetzt, staatlich überwacht und Vermieter kriminalisiert. Wer soll bei diesen Rahmenbedingungen den dringend benötigten neuen Wohnraum schaffen?“, sagte der Vorsitzende der Berliner Bundestagsabgeordneten Dr. **Jan-Marco Luczak**, Mietrechtsexperte und stellvertretender rechtspolitischer Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion. Die staatlich festgesetzten Mietobergrenzen seien zutiefst ungerecht. „Die Senatorin nimmt den Verfassungsbruch offensichtlich bewusst in Kauf, weil sie die Ängste der Menschen vor steigenden Mieten instrumentalisiert will, um sich einen politischen Vorteil zu verschaffen. Dieser sozialistische und verfassungswidrige Amoklauf vom Lompscher muss daher sofort gestoppt werden“, so Luczak.

Auch der Wirtschaftsrat der CDU lehnt die Vorschläge der Berliner Bausenatorin ab. „Die Berliner Wohnungsbaupolitik ist ein Musterbeispiel dafür, wie seit Jahren durch eine verfehlte Landespolitik sowie eine Verhinderungsbürokratie der notwendige Neubau von Wohnungen abgebremst wird. Um von diesem eigenen Versagen abzulenken, überbieten sich die Senatsparteien gegenseitig mit Enteignungs- und Deckelungs-Phantasien, kritisierte **Wolfgang Steiger**, Generalsekretär des Wirtschaftsrates. „Man spürt förmlich, dass die Pläne der Bausenatorin DDR-Nostalgie atmen – dabei hat die Geschichte ja gezeigt, dass die DDR genau wegen solcher Ideen als Staat gescheitert ist“, warnte Steiger.

Der SPD-Mittelstandsbeauftragte **Harald Christ** warf Lompscher „Versagen auf ganzer Linie“ vor. Die Linken-Politikerin sei eine Fehlbesetzung, sie schade dem Wirtschaftsstandort Berlin und müsse Platz für Kompetenz und Sachverstand machen und zurücktreten, so Christ laut Medienberichten. (schi) ■

## Anhörung im Hessischen Landtag zum Verbot der Wohnraumzweckentfremdung: „Wir brauchen Wohnungen, keine Verbote“

**Frankfurt am Main – Die Fraktionen der SPD und der Linken im Hessischen Landtag haben Gesetzesentwürfe zur Wiedereinführung eines Verbots der Zweckentfremdung vorgelegt. Am 21. August 2019 fand dazu eine öffentliche Anhörung im Landtag statt. Ziel beider Gesetzesentwürfe ist es unter anderem, die Spekulation mit leerstehenden Wohnungen sowie eine Umwandlung von Wohnungen in Gewerbeflächen zu verhindern. Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) lehnt beide Gesetzesentwürfe ab und hat seine Position bei der Anhörung vertreten.**

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, begründete die ablehnende Haltung des Verbandes mit den vorliegenden Daten: „Alle verfügbaren Zahlen zeigen, dass es das von SPD und Linken heraufbeschworene Problem so nicht gibt. Mit Quoten von 0,5 Prozent in Frankfurt und 1,55 Prozent bei den hessischen Wohnungsunternehmen des VdW südwest kann niemand ernsthaft von einem Leerstandsproblem sprechen. Kurzzeitiger Leerstand von Wohnungen, beispielsweise bei Renovierung oder Neuvermietung, ist auf einem funktionierenden Markt ganz normal und lässt sich gar nicht vermeiden. Und bei der Umwandlung besteht momentan

der gegenteilige Trend – hier werden vermehrt Gewerbeflächen in Wohnungen umgewandelt.“

Weitreichende regulatorische Eingriffe in das Verfügungsrecht des Eigentümers, wie sie die Gesetzesentwürfe der Oppositionsparteien vorsehen, seien weder erforderlich noch verhältnismäßig. „Anstatt sich mit immer weiteren Eingriffen und Scheinproblemen zu befassen, sollte die Opposition konstruktive Vorschläge machen, die das Wohnungsangebot nachhaltig erhöhen. Dies wäre ein echter Beitrag zur Lösung der gegenwärtigen Situation“, so Tausendpfund weiter.

Der VdW südwest begrüße daher, dass sich Wohnungsbauminister Tarek Al-Wazir (Grüne) bereits mehrfach gegen die Wiedereinführung eines Zweckentfremdungsverbots ausgesprochen hat. „Wir setzen darauf, dass die Landesregierung geeignete Rahmenbedingungen schafft, damit unsere Unternehmen die dringend benötigten Wohnungen bauen können. Was wir dafür brauchen, ist klar: Bauland, mehr Baugenehmigungen und finanzielle Unterstützung beim Klimaschutz, aber sicherlich kein Zweckentfremdungsverbot“, sagte Tausendpfund abschließend.

(müllfralschi) ■

## Smarte Weiterentwicklung der Städte: NRW-Regierung, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Wissenschaft und Kommunen bündeln Kräfte

**Bochum – Ein weiterer Meilenstein auf dem Weg zur Gründung einer „Ruhr Academy on Smart Metropolitan Transformation“ ist erreicht: Am 22. August 2019 unterzeichneten die nordrhein-westfälische Bauministerin Ina Scharrenbach sowie 40 Akteure aus Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Wissenschaft, Kommunen, Verbänden, Stiftungen und regionalen Institutionen in den Räumlichkeiten der Bochumer EBZ Business School im Rahmen der zweiten Ruhr-Konferenz im Themenforum „Heimat.Ruhr“ des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen einen Letter of Intent. Sie bekannnten sich damit zur Etablierung eines trans- und interdisziplinär angelegten und auf internationalen Austausch ausgerichteten Netzwerkes zur Gestaltung und Erforschung smarterer metropolitaner Transformationsprozesse.**

Landesministerin **Ina Scharrenbach** freute sich, ein solch herausragendes Projekt im Rahmen der Ruhrkonferenz begleiten und unterstützen zu können: „Die Metropole Ruhr ist einer der größten und leistungsstärksten Wissenschaftsstandorte Europas. Wissen ist im Strukturwandel die zentrale Ressource. Zugleich ist die Metropole Ruhr Herz der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in NRW und Kompetenzzentrum innovativer, nachhaltiger Flächen- und Infrastrukturentwicklung. Mit Aufbau der ‚Ruhr Academy on Smart Metropolitan Transformation‘ führen wir all diese in der Region verankerten Institutionen und Kompetenzen zusammen und entwickeln die Ruhrregion zu einer wettbewerbsstarken ‚Smart Cities Region Ruhr‘ weiter.“

Aus Sicht der Wissenschaft gründet die Innovationskraft des Projekts auf der Bündelung der Kompetenzen der Wissenschaftsregion Ruhr in einem thematisch zentrierten Netzwerk, das seinen beson-



Foto: EBZ/Sascha Kreklau

40 Akteure unterstützen die interdisziplinär und international ausgerichtete „RuhrAcademy“.

deren Mehrwert durch die enge Kooperation mit Partnern aus der Praxis der Stadt- und Regionalentwicklung entfalten wird, so Prof. Dr. Uta Hohn, Prorektorin der Ruhr-

Universität Bochum und eine der Sprecherinnen des Kompetenzfelds Metropolenforschung der UA Ruhr. „Die Ruhr Academy

Weiter auf Seite 4 ➔



# Aktueller Zahlenspiegel 8/2019

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerungsstand (Ergebnisse auf Grundlage des Zensus 2011)	1. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2018	2019	
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	82.794	83.042	+0,3%
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2010	1. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr preisbereinigt
	2018	2019	
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	829,0	851,5	+0,6%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	73,1	84,8	+5,3%
dar.: Wohnbauten	44,8	51,9	+5,0%
Verbraucherpreisindex (2015 = 100)	Juli		Veränderung gegen Vorjahr
	2018	2019	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	104,4	106,2	+1,7%
Mietpreisindex (2015 = 100)	Juli		Veränderung gegen Vorjahr
	2018	2019	
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	103,0	106,2	+3,1%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	104,0	105,0	+1,0%
Altbauwohnungen	104,0	105,5	+1,4%
Neubauwohnungen	104,1	105,7	+1,5%
Index der Mietnebenkosten (2015 = 100)	Juli		Veränderung gegen Vorjahr
	2018	2019	
Wasserversorgung	104,4	106,7	+2,2%
Müllabfuhr	100,7	101,6	+0,9%
Abwasser	100,2	101,0	+0,8%
Andere Nebenkosten	105,2	107,0	+1,7%
Index der Energiekosten (2015 = 100)	Juli		Veränderung gegen Vorjahr
	2018	2019	
Strom	103,2	107,1	+3,8%
Gas	93,4	95,8	+2,6%
Flüssige Brennstoffe	102,9	107,7	+4,7%
Feste Brennstoffe	101,4	102,6	+1,2%
Zentralheizung/Fernwärme	93,9	98,4	+4,8%
Baupreisindex (2015 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2018	2019	
Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude	109,2	114,3	+4,7%
Rohbauarbeiten	109,6	115,3	+5,2%
Ausbauarbeiten	108,9	113,5	+4,2%
Baulandpreise (in EUR je qm)	1. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2018	2019	
Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)	184,03	166,71	-9,4%
Geschäftsgebiet	452,29	265,60	-41,3%
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	142,78	156,87	+9,9%
Wohngebiet	204,11	190,93	-6,5%
Industriegebiet	47,56	41,97	-11,8%
Dorfgebiet	66,15	58,75	-11,2%
Index des Auftragseinganges im Baugewerbe (Wertindex 2010 = 100)	Mai		Veränderung gegen Vorjahr
	2018	2019	
Hoch- und Tiefbau	141,2	152,6	+8,1%
Wohnungsbau	129,4	151,2	+16,8%
Wohnungsbaugenehmigungen	Januar bis Juni		Veränderung gegen Vorjahr
	2018	2019	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	168.491	164.641	-2,3%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	44.585	44.537	-0,1%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	10.786	10.278	-4,7%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	86.112	83.398	-3,2%
davon: Eigentumswohnungen	40.015	36.859	-7,9%
Mietwohnungen	46.097	46.539	+1,0%

Quelle: Statistisches Bundesamt © GdW Beckmann

Fortsetzung von Seite 3

on Smart Metropolitan Transformation vernetzt die polyzentrisch auf dem ‚Campus Ruhr‘ verteilten Partner aus Wissenschaft und Praxis und arbeitet eingebunden in den internationalen Wissenstransfer an Lösungen für die großen urbanen Herausforderungen unserer Zeit, die in Innovationsräumen der Region zur Anwendung kommen werden“.

**Alexander Rychter**, Verbandsdirektor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen (VdW) zeigte sich nach der Unterzeichnung ebenfalls erfreut: „Rund 130 Wohnungsunternehmen und -genossenschaften geben in der Metropole Ruhr mehr als 1,1 Millionen Mietern eine Heimat. Sie sind am Puls der Menschen, haben die Evolution der Ruhrgebietsstädte miterlebt und -begleitet und Praxiswissen von unschätzbarem Wert aufgebaut. Mit der Ruhr Academy bietet sich nun die Chance, dieses Wissen allen Beteiligten einer zukunftsfähigen Quartiers-, Stadt- und Regionalentwicklung zugänglich zu machen.“

Die Entwicklung von Strategien, Konzepten, Verfahren und Instrumenten zur Schaffung einer lebenswerten und wettbewerbsstarken „Smart Cities Region Ruhr“ soll künftig im Mittelpunkt der gemeinsamen Arbeit stehen. Der Zusammenschluss versteht sich als Public-Private-Academic-Partnership (PPAP) und bringt öffentliche, privatwirtschaftliche und wissenschaftliche Akteure an einen Tisch. Die entwickelten Zukunftskonzepte sollen in sogenannten Innovationslaboren bzw. -räumen erprobt werden. Als erste Innovationslabore wurden zunächst folgende Standorte ausgewählt:

- Bochum: (Süd)Ost mit Ostpark, Laer, Mark 51\*7, Langendreer/Werne, Campus Bochum
- Dortmund: Emscher nordwärts (inkl. Smart Rhino)
- Essen: Kruppgrütel (inklusive Essen 51), Altendorf, Universitätsviertel, Nordviertel
- Duisburg: 6 Seen Wedau

Mit der Bündelung von Know-how und Engagement und dem Fokus auf Innovationsräumen mit internationaler Strahlkraft soll die „Ruhr Academy on Smart Metropolitan Transformation“ ein Leitprojekt der Ruhr-Konferenz werden, das seinen besonderen Mehrwert aus der Vernetzung und Zusammenarbeit mit anderen Themenforen generiert. Voraussichtlich im September 2019 wird die Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen darüber abschließend entscheiden. (sta/schi) ■

**Büroorganisation mit Effizienz**

24. September 2019, Wiesbaden

Die digitalen Hilfsmittel lassen heute mehr Arbeitspensum in kürzerer Zeit zu. Die Anforderungen werden immer komplexer. Allerdings erfordert dies immer mehr Konzentration auf hohem Niveau. Um die Fülle der Aufgaben zu bewältigen und dabei nichts zu verpassen, müssen Mitarbeiter bestmöglich organisiert sein. In diesem eintägigen Praxis-Seminar erhalten die Teilnehmer viele wertvolle Tipps und Anregungen, wie sie sich eine moderne Organisation am Arbeitsplatz einrichten, Termine, Dokumente, Aufgaben und Abläufe optimal strukturieren, die eigene Arbeitsweise verbessern und dabei stets den Überblick behalten. Professionalität im Büro spart nicht nur Zeit und Kosten, sie erhöht auch die Motivation und die persönliche Freude an der Arbeit.

**Weitere Infos:** SFA, Sabrina Bog, Telefon: 0611/9501880, E-Mail: info@sfa-immo.de, Internet: www.sfa-immo.de

**Verkehrssicherungspflichten in Wohnungsunternehmen** 30. September 2019, Berlin

Schlagzeilen wie „Klettergerüst eingestürzt – Kontrollpflichten verletzt?“ lenken den Blick auf eine Pflicht des Hauseigentümers oder Verwalters: die Verkehrssicherungspflicht. Diese gilt für alle Außenanlagen, Treppenhäuser und auch Keller. Der Vor-Ort-Mitarbeiter hat es als erster im Blick und in der Hand etwas zu unternehmen, um Schnee und Glätte zu beseitigen, Gefahrenstellen zu sichern und Firmen zu beauftragen. Was ist bei maroden Bäumen zu tun? Inwieweit interessieren mich Gehwege, Auffahrten, Kellerzugänge und was sind die häufigsten Gefahrenquellen? Welche Möglichkeiten gibt es im Mietvertrag beziehungsweise in der Hausordnung, vorbeugende Vereinbarungen zu treffen? Diese und weitere Fragen werden im Seminar geklärt.

**Weitere Infos:** BBA, Mathias Busch, Telefon: 030/23085516, E-Mail: mathias.busch@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de

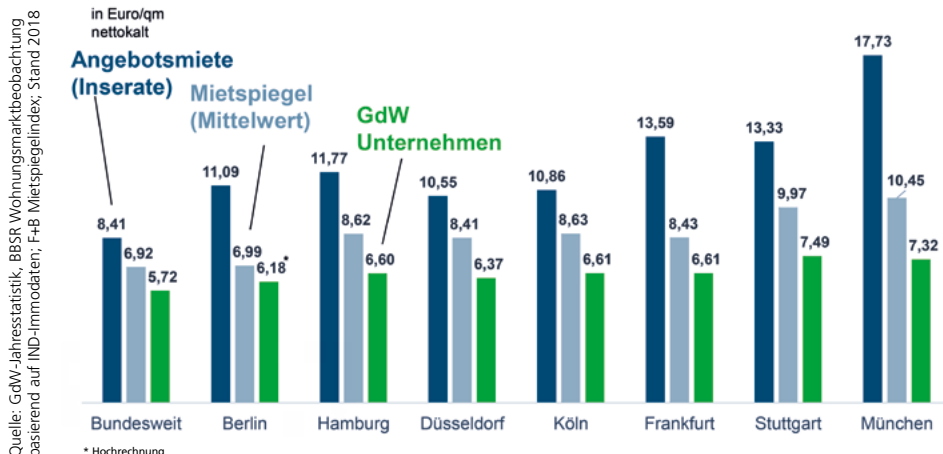
**Azubi digital**

7. Oktober - 18. November 2019, Bochum

Mit dem Aufbau von digitalen Kompetenzen sollte so früh wie möglich begonnen werden, am besten schon in der Ausbildung. Zwar verbringen Jugendliche heutzutage täglich sehr viel Zeit mit ihrem Smartphone – das für den Berufsalltag notwendigen Verständnis von Digitalisierung und die damit einhergehenden notwendigen Digitalisierungskompetenzen gehen aber weit über die bloße Smartphone-Nutzung hinaus: Möglichkeiten von Social Media und Anforderungen an den Datenschutz; Offenheit, Interesse und Veränderungsantrieb gegenüber digitalen Möglichkeiten im Unternehmen; Kompetenzen wie zum Beispiel Eigenverantwortlichkeit, Kommunikationsfähigkeit, Vernetzung und Agilität müssen im Zeitalter der Digitalisierung neu interpretiert werden. Die teilnehmenden Azubis werden bei der Entwicklung dieser Kompetenzen anhand von realen Projekten unterstützt.

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

## GRAFIK DER WOCHE

**Mietvorteil bei Unternehmen der Wohnungswirtschaft in ausgewählten Städten****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:  
Klingelhölferstraße 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 1.1.2019.  
www.mediacyber.haufe.de

Druck: rewi druckhaus, Wissen

Bezugspreis jährlich:  
126,80 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 Menüpfeile 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 erscheint die wi als Online-Produkt in Ihrer Übersicht.

18. September 2019, Stuttgart

## STADT, LAND, WOHNEN – Interkommunale Entwicklungsstrategien

Anlässlich des 13. Bundeskongresses Nationale Stadtentwicklungspolitik 2019 zeigen der Bundesverband „Die Stadtentwickler“ sowie der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW gemeinsam Lösungsstrategien in Metropolen, im Umland von Metropolen und in ländlichen Räumen zur Entlastung der überhitzten Wohnungsmärkte und Stärkung der Entwicklungszentren im Umland auf. Aus der Perspektive von Wohnungswirtschaft, Stadtentwicklern und kommunalen

Akteuren werden verschiedene Ansätze interkommunaler Entwicklungsstrategien präsentiert und diskutiert. Die Diskrepanz der boomenden Metropolregionen und der stark nachgefragten Schwarmstädte einerseits sowie der schrumpfenden ländlichen Regionen andererseits ist eine zentrale Herausforderung für Wohnungswirtschaft und Kommunen. In einem Impulsvortrag wird GdW-Geschäftsführer Dr. Christian Lieberknecht aus dem Projekt „Regionalen Austausch stärken“ berichten.

(stralfayschi) ■

➔ Weitere Infos finden Sie unter:

<https://web.gdw.de/service/veranstaltungen>

Die Wohnungswirtschaft  
Deutschland



DIE STADTENTWICKLER  
BUNDESVERBAND



Foto: GdW, Urban Ruths

Dr. Christian Lieberknecht,  
Geschäftsführer des GdW

## Recht so

### Außerordentliche Kündigung eines Vorstandsstellungsvertrages

Die gesetzliche Zuständigkeit zur außerordentlichen, meist fristlosen Kündigung des Dienstverhältnisses mit dem Vorstandsmitglied einer Genossenschaft liegt gemäß einer aktuellen Entscheidung des Bundesgerichtshofes (BGH) bei der Generalversammlung (Az. II ZR 155/18). Im vorliegenden Fall berief die beklagte Genossenschaft eine außerordentliche Vertreterversammlung ein, um den klagenden Vorstand abzurufen und dessen Dienstvertrag fristlos zu kündigen. Als wichtiger Grund für die Abberufung und fristlose Kündigung des Dienstverhältnisses wurden unter anderem die Abrechnungen dienstlich nicht veranlasster Spesen in Höhe von mehreren Tausend Euro angeführt. Das Vorstandsmitglied hielt die Kündigung des Dienstvertrages für unwirksam. Zum einen sei die Vertreterversammlung für die fristlose Kündigung des Dienstvertrages nicht zuständig, zum anderen liege kein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung vor. Dieser Ansicht ist der BGH entgegengetreten. Die Vertreterversammlung ist nach Ansicht des BGH mangels anderslautender Satzungsregelung für die fristlose Kündigung des Dienstvertrages zuständig. Ferner lag nach Ansicht des BGH ein entsprechender wichtiger Grund vor. ■

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

„Nachdem im genossenschaftsrechtlichen Schrifttum bisher umstritten war, ob die gesetzliche Zuständigkeit für eine außerordentliche Kündigung eines Dienstvertrages eines Vorstandsmitgliedes beim Aufsichtsrat oder bei der Generalversammlung liegt, hat der BGH diese Frage nunmehr für die Praxis entschieden. Nachdem für die ordentliche Kündigung zwingend der Aufsichtsrat zuständig ist, verbleibt es nach der zutreffenden Ansicht des BGH in Bezug auf die außerordentliche Kündigung des Anstellungsvertrages bei der gesetzlichen Zuständigkeit der Generalversammlung. Es ist jedoch weiterhin per Satzungsregelung möglich, sowohl die Zuständigkeit für die Abberufung der Vorstandsmitglieder als auch für die außerordentliche Kündigung der entsprechenden Anstellungsverträge auf den Aufsichtsrat zu übertragen.“ ■



Foto: GdW, Urban Ruths

### ZAHLE DER WOCHE

# 12,1

Prozent der 64-Jährigen in Deutschland waren im Jahr 2018 vollzeitbeschäftigt. Damit ist, wie die Bundesagentur für Arbeit weiter mitteilte, nur ein kleiner Teil der rentennahen Bevölkerung voll erwerbstätig. Auf dem Weg zur Rente mit 67 sind bislang nur kleine Fortschritte sichtbar. Die Erwerbsbeteiligung Älterer nimmt zwar seit Jahren zu. Im Vergleich zum Jahr 2000 fällt die Entwicklung der Vollzeitbeschäftigung deutlich positiv aus. Damals lag die Vollzeitbeschäftigungsquote der 64-Jährigen bei 2,4 Prozent ihrer Altersgruppe. Sie ist aktuell aber noch zu niedrig. Auch bei den übrigen rentennahen Jahrgängen sind die Vollzeitbeschäftigten in der Minderheit. So lag die Vollzeitbeschäftigungsquote der 60-Jährigen lediglich bei 38,2 Prozent, der 61-Jährigen bei 35,8 Prozent, der 62-Jährigen bei 33,2 Prozent und lediglich 22,7 Prozent der 63-Jährigen waren vollzeitbeschäftigt. Immer noch erreicht folglich die Mehrheit der Arbeitnehmer die Regelaltersgrenze nicht aus einer Beschäftigung heraus, sondern scheidet vorher aus dem Arbeitsleben aus. ■