

Inhalt

- 2 Grundsteuerreform:** Ein Gutachten im Auftrag der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland belegt, dass das Kostenwertverfahren verfassungswidrig ist.
- 4 Sommertour 2017:** Alle Stationen und eine Auswahl von Fotos der diesjährigen Sommertour finden Sie auf einer extra Doppelseite in dieser Ausgabe.
- 8 Expo Real:** Auch in diesem Jahr ist der GdW vom 4. bis 6. Oktober auf Europas größter Immobilienmesse, der Expo Real in München, auf dem BID-Stand vertreten.

WohWi-Doppeltalk: Überlastete Metropolen und strukturschwache ländliche Räume

Düsseldorf/Hannover – Sowohl die Metropolregionen als auch die ländlichen Räume in Deutschland kämpfen aktuell mit großen Herausforderungen. Während in den boomenden Großstädten Wohnungsmangel herrscht, stehen in vielen strukturschwachen Gebieten Wohnungen leer. Welche Lösungen notwendig sind, darüber diskutierten am 28. August 2017 in zwei direkt hintereinander stattfindenden #WohWiTalks in Düsseldorf und Hannover Vertreter aus Politik und Wohnungswirtschaft. Die Diskussionen wurden wie gewohnt live ins Internet übertragen.



Die Gäste der Düsseldorfer Runde diskutierten leidenschaftlich zu den Herausforderungen in Metropolregionen und den ländlichen Räumen.

Auf dem Podium in Düsseldorf diskutierten die beiden Bundestagsabgeordneten Thomas Jarzombek (CDU), Andreas Rimkus (SPD) sowie Dr. Marie-Agnes Strack-Zimmermann, stellvertretende Bundesvorsitzende der FDP, Wolfgang Freye, Mitglied des Essener Stadtrats und Fraktionschef der LINKEN im Regionalverband Ruhr und Thomas Hummelsbeck, Mitglied der Geschäftsführung der Rheinwohnungsbau GmbH. Steffi Neu, bekannt aus dem Westdeut-

schen Rundfunk, moderierte die Runde.

Unter der Moderation von Dr. Klaus Wallbaum vom niedersächsischen Politikjournal „rundblick“ widmete sich die anschließende Talkrunde in Hannover dem Schwerpunkt ‚Boomende Großstädte vs. Ländlicher Raum‘. Dazu trafen die Bundestagsabgeordneten Kerstin Tack (SPD) und Sven-Christian Kindler (Bündnis 90/Die

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Wohnungen im Bundesbesitz

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) besitzt 36.595 Wohnungen. Die meisten davon in Bayern und Nordrhein-Westfalen, so die Antwort der Bundesregierung auf eine Kleine Anfrage der Fraktion Die Linke. Seit Beginn der 18. Legislaturperiode habe die BImA Immobilien aller Art für 1,4 Milliarden Euro verkauft. Durch die verbilligte Abgabe von Grundstücken leistet der Bund einen Beitrag zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnungsbau. (wi)

Haushaltsgesetz 2018 vorgelegt

Die Bundesregierung hat den Gesetzentwurf für den Haushalt 2018 eingebracht. Der Etatentwurf sieht Ausgaben und Einnahmen in Höhe von 337,5 Milliarden Euro vor. Die Mittel für die Städtebauförderung liegen bei 790 Millionen Euro. Für die Wohnraumförderung sind gut 1,5 Milliarden Euro für 2018 eingeplant. Der vorliegende Haushaltsgesetzentwurf wird der Diskontinuität anheimfallen. Wesentliche Revisionen sind mit Antritt der neuen Bundesregierung zu erwarten. (wi)

Große Unternehmen öfter Nutzer von Big Data

Sechs Prozent der deutschen Unternehmen mit 10 oder mehr Beschäftigten führten im Jahr 2015 Big Data-Analysen durch. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, nutzten große Unternehmen mit 17 Prozent öfter Big Data als kleinere Unternehmen. Hier waren es nur fünf Prozent. (wi)

Gutachten zur Grundsteuerreform: Kostenwertverfahren ist verfassungswidrig

Berlin – Der im Gesetzentwurf zur Reform der Grundsteuer konzipierte Kostenwertansatz ist verfassungswidrig und scheidet damit als Grundlage für die Neuregelung der Bemessungsgrundlage aus. Zu diesem Ergebnis kommt ein neues Gutachten von Frau Professor Johanna Hey vom Institut für Steuerrecht an der Universität Köln im Auftrag der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID).

Der Kostenwert verfolge laut Gutachten kein klares Bewertungsziel, da er weder auf den tatsächlich getätigten Aufwand, noch auf den gemeinen Wert abzielt. Entsprechend nähme die Grundsteuer im aktuellen Reformvorhaben eher Züge einer Vermögenssubstanz- und Aufwandsteuer an. Der Kostenwert sei als Bewertungsziel willkürlich und schon dem Grunde nach ungeeignet, eine Besteuerung nach der durch das Grundstück vermittelten Leistungsfähigkeit zu ermöglichen. Die Verfassungswidrigkeit werde durch die stetig steigenden Hebesätze zudem noch verschärft. Dies gelte zunächst im Hinblick auf den Gleichheitssatz. Hinzu käme laut Gutachten eine Verletzung des Artikels 14 Absatz 1 des Grundgesetzes, da der Gesetzgeber durch die absolute Belastung eine Substanzbesteuerung zuließe.

Die Immobilienverbände fordern den Gesetzgeber daher auf, diesen offensichtlich verfassungswidrigen Ansatz nicht weiterzuverfolgen.

Laut Frau Professor Hey könne nur ein am Ertragswert orientiertes Bewertungsver-

fahren einen sachgerechteren Maßstab für die durch das Grundstück vermittelte Leistungsfähigkeit und damit für die Grundsteuer bieten. Ein solches Verfahren müsste jedoch erst konkret definiert und gesetzlich verankert werden. Hinzu käme, dass anschließend 35 Millionen Grundstücke in Deutschland neu zu bewerten seien, was eine schnelle und gangbare Übergangslösung nötig mache.

Prof. Hey führt im Gutachten aus, dass für ein Übergangsmodell auf einen wertneutralen Ansatz zurückgegriffen werden könne, indem allein auf die Grundstücks- und Gebäudeflächen abgestellt werde. Die ausschließliche Verwendung von Grundstücks- und Gebäudegrößen als Berechnungsbasis für die Grundsteuer ist nicht nur einfach anzuwenden, es ist aus Sicht der BID auch wenig streitanfällig. Die Immobilienverbände fordern daher dauerhaft eine einfach zu ermittelnde Bemessungsgrundlage, die die unterschiedlichen Grundstücks- und Nutzungsarten sowie strukturellen Leerstand angemessen berücksichtigt.

Bei der Reform der Grundsteuer darf jedoch auch nicht außer Acht gelassen werden, dass die tatsächliche Grundsteuerbelastung maßgeblich durch die Steuermesszahl und die Hebesätze der Kommunen bestimmt wird. Der Vorschlag, dass die Länder die Grundsteuermesszahl – zum Erhalt der angestrebten Aufkommensneutralität der Reform – künftig autonom festlegen können sollen, sieht die BID insbesondere mit Blick auf den Steuererhöhungswettbewerb der Länder beim Grunderwerbsteuersatz äußerst kritisch. Darüber hinaus hält das Gutachten eine landeseinheitliche Steuermesszahl für nicht geeignet, um Belastungsunterschiede innerhalb des Landes oder gar innerhalb der Gemeinden auszugleichen. Angesichts der seit Jahren massiven Erhöhungen der Hebesätze appelliert die BID daher an die Kommunen, hier Augenmaß walten zu lassen. Trotz kommunaler Satzungsautonomie müsste der Gesetzgeber ansonsten eine Deckelung der Hebesätze in Betracht ziehen. *(hen/kön)* ■

➔ *Das Gutachten finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/AnRFBU>*

➔ Fortsetzung von Seite 1

Grünen) auf den stellvertretenden CDU-Kreisvorsitzender Hannover-Stadt, Maximilian Oppelt, und den Fraktionsvorsitzenden der FDP-Fraktion im Niedersächsischen Landtag, Christian Dürr. Karl Heinz Range war als Geschäftsführer der KSG Hannover stellvertretend für die Wohnungswirtschaft im Plenum vertreten. Für Schwarmstädte wie Düsseldorf ist die hohe Nachfrage nach Wohnraum vor allem im unteren und mittleren Preissegment, aber auch der soziale Wohnungsbau eine zentrale Herausforderung. Im Segment niedriger Löhne und kleiner Renten ist günstiger Wohnraum besonders umkämpft. Die schwache Infrastruktur im ländlichen Raum verstärkt zudem die Abwanderung in die Ballungsregionen.

„Die Frage nach der Wahl des Wohnortes ist nicht immer eine freie Entscheidung“, so Wolfgang Freye (Linke). Um jüngere Menschen und junge Familien in ländlichen Regionen zu halten, müssen der Anschluss an den Arbeitsmarkt sowie entsprechende Bildungs- und Betreuungseinrichtungen gegeben sein. Für ältere Menschen sind die zentrale Anbindung an eine grundlegende Versorgung und eine medizinische

Betreuung entscheidend. „Wir haben die sieben- bis achtfache Zahl an Wohnungsinteressenten im Vergleich zu den Kündigungszahlen“, verdeutlichte Thomas Hummelsbeck (Rheinwohnungsbau).

Bauen ist teuer, lang und kompliziert

Für Thomas Jarzombek (CDU) sind vor allem die hohen Anforderungen im Energiebereich und ein Anstieg der Grunderwerbsteuer für die gestiegenen Mietpreise verantwortlich. Auch die Frage der Verantwortung zwischen Bund und Ländern sowie die Zusammenarbeit der einzelnen Regionen und Nachbargemeinden wurden in Hannover und Düsseldorf rege diskutiert. Laut Karl Heinz Range (KSG) wurden die Kernfragen der Wohnungsbaupolitik „schlichtweg verschlafen“.

„Jetzt braucht es vor allem öffentlich geförderten Wohnungsbau, um die Leute mit den kleineren und mittleren Einkommen zu entlasten“, so Range. Für Sven-Christian Kindler (Grüne) ist es deswegen ein Anliegen, Wege zu finden, den Bund auch nach 2020 in der Verantwortung zu halten, um die öffentliche Förderung im Wohnungsbau zu sichern.

Randbereiche ausbauen

In Hannover vertrat Christian Dürr (FDP) die Meinung, dass „der Mangel an Wohnungen nicht ausschließlich in den Städten bedient werden kann“. Auch die umliegende Region und der sogenannte Speckgürtel müssten miteinbezogen werden. Laut Dürr gibt es zu wenig ausgewiesene Bauflächen in den Randbereichen, um die Metropolen zu entlasten. Deshalb müsse Kommunen bei der Raumordnung mehr Entscheidungsfreiheit übertragen werden. In beiden Talkrunden war man sich einig, dass vor allem der Zugang zu schnellem Internet und eine gute Anbindung an den öffentlichen Personen- und Nahverkehr wichtig sind, um in Zukunft das Leben und Wohnen in ländlichen Regionen attraktiver zu machen. Kerstin Tack (SPD) sprach von einem Strauß an Dingen, die auf die Ortswahl des Lebensmittelpunktes einen entscheidenden Einfluss haben. Dazu zählen Internet, Mobilität und medizinische Versorgung.

(koc/kön) ■

➔ *Unter wahl2017.wohnungswirtschaft.de und im YouTube-Kanal des GdW gibt es beide Talkrunden als Video in voller Länge.*

Genossenschaftshochburgen Berlin und Brandenburg

Potsdam/Berlin – Rund 12 Prozent aller Mietwohnungen in Berlin gehören Wohnungsgenossenschaften. Damit ist der Anteil deutlich höher als im gesamtdeutschen Durchschnitt, der bei 9,2 Prozent liegt. Besonders hoch ist der Anteil in Bezirken im Ostteil der Stadt, wo er bei bis zu gut 26 Prozent liegt. Aber nicht nur bei den Mietwohnungsmarktanteilen, auch bei den Neubauinvestitionen weisen Berlins Wohnungsgenossenschaften Rekordwerte aus. In den größeren Städten des Landes Brandenburg ist der Anteil von Genossenschaftswohnungen nochmal deutlich höher als in Berlin. In den Ortschaften mit 20.000 und mehr Einwohnern liegt ihr Anteil am Gesamtwohnungsbestand bei durchschnittlich 17,8 Prozent, in den vier kreisfreien Städten sogar bei durchschnittlich 23,3 Prozent.

Diese Zahlen basieren auf einer Auswertung des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) auf Grundlage seiner Jahresstatistik. Ausgewertet wurden Städte mit mehr als 20.000 Einwohnern, in denen größere Wohnungsgenossenschaften Mitglied im BBU sind. „Wohnungsgenossenschaften sind starke Partner am Wohnungsmarkt. Sie bieten gutes Wohnen in stabilen Gemeinschaften zu günstigen Konditionen. Deshalb ist es ein Glück für die Mark, dass der Anteil von Genossenschaftswohnungen hier so hoch ist“, sagte BBU-Vorstand Maren Kern.

Genossenschaftshauptstadt Potsdam

Mit rund 17.400 Genossenschaftswohnungen ist Potsdam in absoluten Zahlen die Genossenschaftshauptstadt Brandenburgs. Ihr Anteil am Gesamtwohnungsbestand liegt hier bei rund 20 Prozent.

Den höchsten Anteil von Genossenschaftswohnungen unter den Brandenburger Städten mit mehr als 20.000 Einwohnern

weist aber Hennigsdorf auf: Hier gehören gut 33 Prozent des Wohnungsbestandes Genossenschaften – mehr als jede dritte Wohnung in der Stadt also. An zweiter Stelle kommt mit rund 32 Prozent Eisenhüttenstadt, Platz drei belegt Brandenburg an der Havel mit fast 30 Prozent. Frankfurt (Oder) und Cottbus als weitere kreisfreie Städte weisen einen Anteil von rund 28 beziehungsweise 17 Prozent auf.

„Der bemerkenswert hohe Anteil von Genossenschaftswohnungen im Land Brandenburg ist vor allem auch historisch bedingt. In den neuen Bundesländern sind Wohnungsgenossenschaften wesentlich stärker präsent als in den alten Bundesländern. Gemeinsam mit den kommunalen Wohnungsunternehmen sind sie die Hauptträger einer positiven Stadtentwicklung“, so Kern.

Marzahn-Hellersdorf führend in Berlin

Besonders hoch ist der Anteil genossenschaftlicher Wohnungen am Berliner Mietwohnungsbestand in Marzahn-Hellersdorf

mit 26,1 Prozent, gefolgt von Lichtenberg mit 24,7 Prozent und Treptow-Köpenick mit 22,8 Prozent. Am niedrigsten ist der Anteil genossenschaftlicher Wohnungen in Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg.

Sinkender Leerstand, steigende Investitionen, Tausende neue Wohnungen

Mit 0,8 Prozent ist der Leerstand bei den Berliner Wohnungsgenossenschaften nochmal niedriger als der Leerstand bei den Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen insgesamt, der 2016 bei 1,6 Prozent lag. Gleichzeitig weiten die Genossenschaften ihre Neubautätigkeit kräftig aus. 2016 waren die Neubauinvestitionen im Vorjahresvergleich um rund 17 Prozent auf 160 Millionen Euro gestiegen. Fertiggestellt wurden 632, begonnen 1.190 Genossenschaftswohnungen. In diesem Jahr ist ein Anstieg der Neubauinvestitionen um fast 32 Prozent auf rund 211 Millionen Euro geplant – der höchste Wert seit Beginn der Erfassungen dieser Zahlen durch den BBU im Jahr 1991. (ebel/kön) ■

Berlin-Brandenburgische Wohnungswirtschaft gegen Offenhaltung Tegels

Berlin – Am 24. September 2017 treffen die Berlinerinnen und Berliner eine für die Entwicklung der Hauptstadt wegweisende Entscheidung: Soll der jetzige Flughafen Tegel „TXL“ nach Öffnung des „BER“ weiterhin als innerstädtischer Flughafen genutzt werden, oder kann auf dem riesigen Gelände ein neues Stadtquartier entstehen? Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) positioniert sich klar und wirbt seit dem 1. September für ein neues Gründerviertel für Berlin. Das Motto dabei: „Kiez statt Kerosin!“



Quelle: BBU

Kampagnemotiv gegen die Offenhaltung des Flughafens

„Es ist im Sinne der Mieterstadt Berlin, wenn TXL an dem Tag schließt, an dem der neue BER seine Arbeit aufnimmt“, so BBU-Vorstand Maren Kern. Kern machte zudem deutlich, dass der Volksentscheid nicht als

Abstimmung über den Umgang mit dem BER missinterpretiert werden dürfe, wohl aber Einfluss auf die Mietenentwicklung in der Stadt hat: „Unsere Mitgliedsunternehmen sind der Anker für bezahlbare Mieten in Berlin. Deshalb ist es wichtig, dass sie noch mehr bauen können. Genau das wollen sie auf dem heutigen TXL machen. Hier könnten Tausende neue Wohnungen entstehen, die die Stadt dringend braucht. Wer den Mietpreisanstieg in Berlin bremsen will, sollte gegen die Offenhaltung stimmen.“

Ein neues Gründerviertel für Berlin

Tegel biete einzigartige Voraussetzungen für die Errichtung eines innovativen Stadt-

quartiers, so Kern. „Wir wollen, dass Tegel Maßstäbe setzt: Und zwar nicht als nostalgisch motivierte Fehlentscheidung, sondern als partizipativ gestaltetes stadtentwicklungspolitisches Aushängeschild der kurzen Wege, in dem Wohnen, Arbeiten und Freizeit miteinander verbunden sind. Hier soll ein innenstadtnahes, gut angebundenes Gründerviertel mit hoher Lebensqualität für alle entstehen.“

Kiez statt Kerosin!

Unter diesem Motto stehen auf der Webseite des BBU bis zum Volksentscheid am 24. September Grafiken und Flyer als Vorlagen bereit, die von seinen rund 140 Berliner Mitgliedsunternehmen genutzt werden können. Darüber hinaus wirbt der Verband in seinen eigenen Medien für ein „Nein“. (ebel/kön) ■

So wohnt Deutschland – Sommertour des GdW-Präsidenten

Berlin – Von Sachsen über Hessen und Bayern nach Berlin, Brandenburg und Niedersachsen: Die diesjährige Sommertour des Präsidenten des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW führte Axel Gedaschko in gewohnter Weise kreuz und quer durch die Bundesrepublik. Vor Ort machte er sich gemeinsam mit Vertretern der jeweiligen Regionalverbände sowie Praktikern aus der Wohnungswirtschaft ein Bild von energieeffizienten und kostensparenden Neubauten, alternativen Wohnformen und der mittelfristigen Entwicklung der Metropolen sowie der ländlichen Räume.

1. Station: Sachsen

In Zwickau ging es beim Besuch des GdW-Präsidenten gemeinsam mit den Verbandsdirektoren der dortigen Regionalverbände, Rainer Seifert und Dr. Axel Viehweger, insbesondere um die Umsetzung der vielfältigen Möglichkeiten des modernen Wohnens im Alter. Zu den



Foto: Punkt3 GmbH – Agentur für Unternehmenskommunikation

Test bestanden. Der GdW-Präsident prüft die Technik persönlich.



Foto: UG NHWS / Thomas Rohne

Zu Gast im Cubity: Studentin Leonie Eichelbronner (rechts) schildert den Besuchern ihre Erfahrungen im Wohnwürfel.

Stationen gehörten das neue Kompetenzzentrum „ubineum“ für „Wohnen und Leben heute und in Zukunft“ und das Neubauprojekt „Wohnen am Schloßpark & Stadion Zwickau“. In Freital bestimmten die Themen Stadtentwicklung und Neubau den Tag. Naturnahes und gleichzeitig hochwertiges Wohnen nahe der Großstadt Dresden ist möglich, wie unter anderem die Wohnungsgesellschaft Freital und die Freitaler Wohnungsgenossenschaft zeigten. Im Ort besuchte Axel Gedaschko mit Oberbürgermeister Uwe Rumberg (CDU) auch das Technologie- und Gründerzentrum. Ortsübergreifende Gespräche gab es mit Branchen-

vertretern zum Wohnungsleerstand in Sachsen. Außerdem fand eine Besichtigung der Dresdner Innenstadt statt, wo die Wohnungsgenossenschaft Johannstadt attraktiven Wohnraum zu moderaten Mieten geschaffen hat.

2. Station: Hessen und Rheinland-Pfalz

Die Region Rhein-Main-Neckar mit den Städten Frankfurt am Main, Mainz, Darmstadt und Ludwigshafen markierte die zweite Station der Deutschlandreise. In Begleitung von Dr. Axel Tausendpfund, Verbandsdirektor des Verbandes der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW

südwest) wurde besonders auf den Mangel an geeignetem Bauland hingewiesen, denn die Grundstücke seien das zentrale Nadelöhr beim Wohnungsbau. Außerdem müsse die Lebensqualität der Menschen in den ländlichen Räumen der Region durch intelligente Lösungen gesichert werden. Dazu zählen neben besserer Verkehrsinfrastruktur auch Handels- und Kommunikationsorte.

3. Station: Bayern

In der dritten Woche seiner Sommerreise durch Deutschland machte GdW-Präsident Axel Gedaschko gemeinsam mit Xaver Kro-

Weiter auf Seite 5 ➔



Foto: vdw Sachsen

Pressetermin: Rainer Seifert, Verbandsdirektor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Sachsen (vdw), GdW-Präsident Axel Gedaschko und Dr. Axel Viehweger, Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) im Stadion des FSV Zwickau (v. l.).

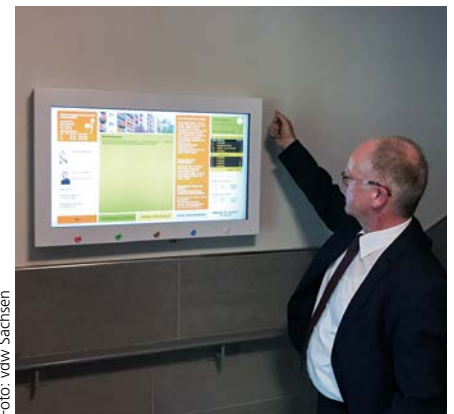


Foto: vdw Sachsen

Die digitale Hauswand ist ein moderner Hingucker in den Neubauten der Johannstadt eG in der Dresdner Innenstadt.



Foto: die Sozialbau

Gute Nachbarschaft inklusive: Das verspricht die Sozialbau Kempten bei diesem Neubauprojekt.



Foto: Manfred Koehler

Für jedes Wetter gewappnet starten Axel Gedaschko und Herbert Schiek, Aufsichtsratsvorsitzender der BSG-Allgäu, die Besichtigungen (v. l.).

➔ **Fortsetzung von Seite 4**

ner, Verbandsdirektor des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern) Halt im bayerischen Kempten. Hier stand unter anderem ein wohnungspolitisches Fachgespräch mit Vertretern der Landes- und Kommunalpolitik auf dem Programm. Daran beteiligt waren auch Vertreter der lokalen Wohnungswirtschaft von der BSG-Allgäu Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG und der Sozialbau Kemp-

ten Wohnungs- und Städtebau GmbH. Als wirtschaftlich dynamische Stadt plagt auch diese, wie viele andere Regionen in Deutschland, zunehmend knapper Wohnraum.

4. Station: Berlin und Brandenburg

Im Verbandsgebiet des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), machte Axel Gedaschko Halt in Calau, Cottbus und Berlin. Gemeinsam mit BBU-Vorstand Maren Kern

informierte er sich bei insgesamt sieben Unternehmen über die Herausforderungen der Stadtentwicklung, besonders was den Um- und Neubau anbelangt.

Am Beispiel Cottbus wurde deutlich, wie speziell die Anforderungen im Osten sind. Denn während in den Randlagen der Stadt weiter hohe Leerstandsquoten vorherrschen, muss in der Innenstadt bereits für neuen Wohnraum gesorgt werden. In der weiter wachsenden Bundeshauptstadt Berlin liegt der Fokus auf der Quartiersentwicklung, die mit der Nachverdichtung einhergeht. Im „Lindenhof“ ließ sich Axel Gedaschko zeigen, wie sehr sich beispielsweise Genossenschaften einbringen. Die Gartenstadtsiedlung bewahrt ihre historischen Wurzeln, verschließt sich aber nicht den Wohnbedürfnissen der heutigen Zeit.

5. Station: Niedersachsen

Zum Ende der Sommertour stand das Bundesland Niedersachsen und der dortige Regionalverband vdw Niedersachsen Bremen auf dem Programm. Vor Ort besuchte der GdW-Präsident in der letzten Augustwoche die Städte Hannover und Celle. Es fanden Gespräche mit der örtlichen Bundestagsabgeordneten Kirsten Lühmann (SPD) sowie dem Regionspräsidenten Hauke Jagau, dem Celler Oberbürgermeister Dr. Jörg Nigge und dem Stadtbaurat Ulrich Kinder statt. Bei einer Rundfahrt zu verschiedenen Baustellen konnten sich die Teilnehmer der Delegation ein Bild von den Bauaktivitäten der Unternehmen machen. **(kölnsch) ■**



Foto: BBU

Axel Gedaschko in Begleitung von Snezana Michaelis, Mitglied des Gewobag-Vorstandes, Volker Hartig, Gruppenleiter Marketing bei der Gewobag, und BBU-Vorstand Maren Kern (v. l.).



Foto: vdw Niedersachsen Bremen

Auch ein Besuch bei der Heimkehr Hannover und dem Projekt „Grimmstraße“ stand auf dem Programm.



Foto: vdw Niedersachsen Bremen

Bei blauem Himmel ließ sich die Delegation die Neubauprojekte der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Celle zeigen.

Wohnungspolitik vor den Wahlen im Fokus

Wolfsburg – Zu geringe öffentliche Förderung, zu hohe Baukosten, zu wenig Bauland, zu lange Genehmigungsverfahren, zu strikte Vorgaben, zu viel Ordnungsrecht – die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft könnten wahrlich besser sein. Ungeachtet dessen erreicht die Investitionsbereitschaft der 170 Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen Bremen (vdw) aktuell Rekordhöhen.

„Das zeigt deutlich: Wir wollen und wir können aktiven Wohnungsneubau betreiben. Aber die Arbeit wird uns vielerorts unnötig erschwert“, sagte vdw-Verbandsdirektor Heiner Pott. Der diesjährige Verbandstag des vdw in Wolfsburg am 5. und 6. September in Wolfsburg bot auch mit Blick auf Bundes- und Landtagswahl die Gelegenheit, den Dialog zwischen Politik und Branche zu vertiefen.

Im vergangenen Geschäftsjahr haben die vdw-Mitglieder für Neubau und Bestandsentwicklung insgesamt 949 Millionen Euro investiert. In diesem Jahr sind Gesamtausgaben von 1,18 Milliarden Euro geplant – ein Allzeitrekord für

den Bereich des vdw. Damit bleiben die Genossenschaften und kommunalen Gesellschaften wichtige Partner fürs regionale Bauhandwerk und Impulsgeber für bezahlbaren Wohnungsbau in den Städten und Gemeinden.

„Wir sind die Mietpreisbremse“

Trotz steigender Baukosten verbleiben die Nettokaltmieten auf niedrigem Niveau. Sie lagen 2016 im Durchschnitt in Niedersachsen bei 5,44 Euro pro Quadratmeter, in Bremen bei 5,20 Euro pro Quadratmeter. „Wir sind die Mietpreisbremse“, wiederholte Pott eine zentrale Botschaft, die von der sozial verantwortungsbewussten Mietpolitik der vdw-Mitglieder ausgeht.

Zum Verbandstag konnte der Verband rund 300 Teilnehmer aus Politik, Verwaltung und Wirtschaft begrüßen. Herausragende Gäste waren der frühere Richter am Bundesverfassungsgericht, Professor Dr. Udo di Fabio, Wolfsburgs Oberbürgermeister Klaus Mohrs, der Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, Axel Gedaschko, die ranghöchste Baubeamtin Deutschlands, Monika Thomas, und der neue Bremer Staatsrat Jens Deutschendorf. (ens/kön) ■

➔ *Einen ausführlichen Bericht und weitere Impressionen vom Verbandstag in Wolfsburg finden Sie in Kürze in der wi.*

Bundestagswahl 2017: Den Osten im Blick?

Magdeburg – Zum diesjährigen gemeinsamen Verbandstag am 6. September 2017 in Magdeburg konnten die Verbandsdirektoren des Verbands der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt (VdW), Jost Riecke, und des Verbands der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt (VdWg), Ronald Meißner, rund 300 Gäste aus Politik, Wirtschaft, Wissenschaft, anderen Organisationen und Vertreter der Mitgliedsunternehmen begrüßen.

Vor dem Hintergrund der sich weiter wandelnden Gesellschaft sind im Vorfeld der Bundestagswahl 2017 wohnungspolitische Zukunftsthemen vornehmlich die Auswirkungen des demografischen Wandels, die energetische Sanierung und die Anpassung des Wohnungsbestandes an die sich ändernde Nachfrage einschließlich der Asylbewerber-/Flüchtlingsunterbringung.

Insgesamt ging es bei der Veranstaltung um die weitere Sicherung des guten und bezahlbaren Wohnens in Sachsen-Anhalt,

um gute Nachbarschaften und die Wahrung des sozialen Friedens in den Wohngebieten.

Mit Blick auf die Wohnungswirtschaft, die preiswerten Wohnraum als positiven weichen Standortfaktor sichern soll, forderten die Verbände dem Stadtumbau weiter stark Beachtung zu schenken, das bezahlbare Wohnen zu fördern und die politischen Rahmenbedingungen für faire Mieten zu schaffen. Außerdem müssen Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit miteinander vereint

werden können. (rielmei/kön) ■

➔ *Alles rund um den Verbandstag, Zahlen und Fakten zur Lage in Sachsen-Anhalt gibt es unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/4qRkUv> oder indem Sie den QR-Code scannen.*



VERANSTALTUNG

17. Oktober 2017, Düsseldorf

Neue Mobilität und Wohnungswirtschaft

Die Verkehrsbelastung auf den Straßen nimmt immer weiter zu. In den Städten steigt die Feinstaubbelastung auf teils kritische Werte und Fahrverbote für Autos werden diskutiert. Der Ruf nach neuen Mobilitätskonzepten wird daher lauter. Aktuell werden deshalb Konzepte neuer und alternativer Mobilitätsformen entwickelt, die im Quartier integriert und zur Verkehrsbelastung beitragen können. Daneben leisten neue Technologien, wie

zum Beispiel Elektroantriebe, einen wichtigen Beitrag zu einer Mobilität, die das Klima schützt und die Gesundheit der Menschen schont.

Bei der Veranstaltung „Neue Mobilität und Wohnungswirtschaft“ sollen daher etwaige Auswirkungen neuer Mobilitätskonzepte und neuester Mobilitätstechnologien auf die Wohnungswirtschaft aufgezeigt und diskutiert werden.

Ziel der Veranstaltung ist ein Austausch über die Sichtweisen und Erfahrungen der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, von Vertretern der Politik sowie von Anbietern neuer Mobilitätskonzepte. (kön) ■

➔ *Alle Informationen zum Workshop, zur Anmeldung und das Programm finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/s7MbmF>*

Kundenorientierte Kommunikation

2. Oktober 2017, Frankfurt am Main

Wie funktioniert zielgruppenorientierte Kommunikation? Ob im Kundengespräch oder am Arbeitsplatz – Kommunikation gehört zu den elementarsten Tätigkeiten in unserem Berufsalltag. Wie können Konflikte und/oder Beschwerden durch eine deeskalierende Gesprächsstrategie gelöst werden? Dieses Seminar vermittelt den Teilnehmern die wichtigsten Kenntnisse und Methoden der effektiven Gesprächsführung. Dabei werden kommunikative Übungselemente zu verschiedenen Situationen aus dem Alltag trainiert und anschließend gemeinsam reflektiert.

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

Rechtssicheres Mahnen

4. Oktober 2017, Berlin

Dieses Seminar richtet sich an Mitarbeiter, die bereits Grundkenntnisse im Bereich Mietrecht und der Zwangsvollstreckung besitzen. Behandelt werden unter anderem die neue Rechtsprechung zu typischen Forderungen aus dem Mietverhältnis, Verjährungsfristen für Forderungen, Ablauf des Mahnverfahrens, Zweckmäßigkeit und Risiken des Mahnverfahrens sowie die Räumungs- und Zahlungsklage nach dem Mietrechtsänderungsgesetz.

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

PERSÖNLICHES

Harald Seipp, Geschäftsführer der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH, feierte am 2. September 2017 seinen 50. Geburtstag. Er ist Mitglied im Verbandsrat des GdW sowie in der Bundesarbeitsgemeinschaft kommunaler Wohnungsunternehmen.

Bernd Böhm, Vorstandsmitglied der Allgemeine Wohnungsgenossenschaft „Solidarität“ Zeulenroda eG, feierte am 1. September 2017 sein 25. Dienstjubiläum in der Wohnungswirtschaft. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

Knut Kempeni, Geschäftsführer der Gemeinnützige Bau + Siedlungs GmbH Saarlouis, feierte am 1. September 2017 sein 30. Dienstjubiläum in der Wohnungswirtschaft.

Er ist Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft kommunaler Wohnungsunternehmen, im Verbandsrat des GdW sowie im GdW-Vorstand.

Jörg Kosziol, Geschäftsführender Vorstand der Bauverein München-Haidhausen eG, feierte am 1. September 2017 sein 35. Dienstjubiläum in der Wohnungswirtschaft. Er ist Mitglied im GdW-Verbandsrat und in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften.

Herbert Singer, Geschäftsführer der Sozialbau Wohnungs- und Städtebau GmbH, feierte am 1. September 2017 sein 40. Dienstjubiläum in der Wohnungswirtschaft. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

wi Wohnungspolitische Informationen

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

Chefredakteurin:
Katharina Burkardt

Redaktion:
Andreas Schichel, Klaus Schrader,
Anne-Sophie König

Anschrift der Redaktion:
Mecklenburgische Straße 57
14197 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 1.1.2017.
www.mediacyber.haufe.de

Druck: rewi druckhaus, Wissen

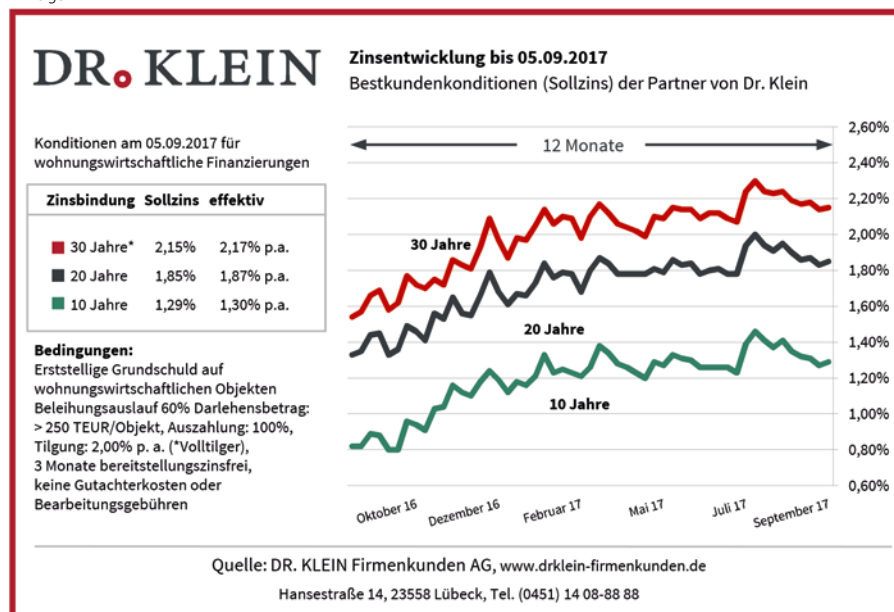
Bezugspreis jährlich:
120,75 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingese-
andte 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

Anzeige

**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 erscheint die wi als Online-Produkt in Ihrer Übersicht.

4.-6. Oktober 2017, München

GdW bei der Expo Real 2017



Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW ist vom 4. bis 6. Oktober 2017 wieder auf der bedeutendsten Immobilienmesse Deutschlands und größten B2B-Fachmesse Europas, der Expo Real, in München vertreten.

Neben den Mitgliedsverbänden der BID präsentieren sich auf dem großen Stand in der Halle B2 erneut viele Partner aus Industrie und Wissenschaft. Ob Finan-

zierung, Digitalisierung, bezahlbares Wohnen und Bauen oder Gewerbeimmobilien: Am Stand der BID treffen sich zahlreiche Messebesucher in Gesprächsrunden mit hochrangigen Vertretern aus Politik, Wirtschaft, Wissenschaft, Medien und Verbänden.

Wie gewohnt erscheinen auch in diesem Jahr zwei Sonderausgaben der wi im Rahmen der Messe. **(kön/schi) ■**

➔ **Weitere Infos zum Programm finden Sie in Kürze unter www.bid.info. Alles Wissenswerte rund um die Messe gibt es hier: www.exporeal.net**

Recht so

Die „karitative“ Eigenbedarfskündigung

Mit Urteil vom 10. Mai 2017 hat der Bundesgerichtshof (BGH) über einen Sachverhalt zu entscheiden gehabt, bei denen der klagende Vermieter die entsprechend vermieteten Räumlichkeiten im Rahmen eines Arbeits- und Lebensprojekts sanieren und umbauen wollte. In dem Gebäude sollten Einrichtungen mit umfassender medizinischer, sozialer, pädagogischer und rehabilitativer Betreuung eingerichtet werden. Insofern hat der Kläger die Wohnung wegen Eigenbedarf gekündigt und zwischenzeitlich Räumungsklage erhoben. Hiergegen wandte sich der Mieter – ohne Erfolg. Der BGH meinte, dass die Beurteilung der Frage, ob ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne von Paragraph 573 Absatz 1 Satz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vorliege, eine Würdigung aller Umstände des Einzelfalls und eine umfassende Abwägung der gegenseitigen Belange erfordere. Auch ein von einem Vermieter verfolgtes gemeinnütziges, vornehmlich ein karitatives Nutzungsinteresse, könne im Einzelfall ein Gewicht erreichen, dass es rechtfertige, trotz der hiermit für den Mieter verbundenen Nachteile dem Erlangungsinteresse des Vermieters den Vorzug zu geben (Az.: VIII ZR 292/15). ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„In dem vorliegenden Sachverhalt hat der BGH eine schwierige Interessenabwägung zugunsten des Vermieters vorgenommen. Er hat dabei sowohl die Rechtsposition des Vermieters als auch das vom Vermieter abgeleitete Besitzrecht des Mieters, die beide von der Eigentumsgarantie des Artikels 14 Absatz 1 Satz 1 Grundgesetz (GG) geschützt sind, abwägen müssen. Der BGH stellte aber klar, dass der Schutzbereich der verfassungsrechtlich verbürgten Eigentumsgarantie des Vermieters nicht nur auf dessen Wunsch beschränkt ist, die Wohnung zu privaten Zwecken zu nutzen. Dies aber kann aufgrund des Wortlauts des Paragraphen 573 Absatz 2 Nummer 2 BGB vielleicht angenommen werden. Die Eigenbedarfskündigung greift auch dann, wenn auch andere Vorhaben, etwa eine wirtschaftliche Betätigung, geplant ist. Auch wenn sich eine schematische Behandlung der Eigenbedarfskündigung verbietet und immer eine Interessenabwägung im Einzelfall notwendig ist, berücksichtigte der BGH im Ergebnis, dass die Eigentumsgarantie des Artikel 14 GG ein unmittelbares und eben nicht abgeleitetes Grundrecht des Vermieters ist.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

ZAHL DER WOCHE

299

Wahlkreise gibt es zur Wahl des 19. Deutschen Bundestages im September. Gegenüber der Wahlkreiseinteilung für die Bundestagswahl 2013 hat der Gesetzgeber insgesamt 34 Wahlkreise neu abgegrenzt. Davon wurden 32 Wahlkreise aufgrund der Bevölkerungsentwicklung in den Ländern beziehungsweise in den Wahlkreisen angepasst. Dabei hat Bayern einen zusätzlichen Wahlkreis erhalten und hat gegenüber der Bundestagswahl 2013 nunmehr 46 statt 45 Wahlkreise, während in Thüringen die Zahl der Wahlkreise um einen von neun auf acht reduziert wurde. Bei zwei Wahlkreisen in Mecklenburg-Vorpommern wurden geringfügige Anpassungen der Wahlkreisgrenzen infolge vorausgegangener kommunaler Gebietsänderungen vorgenommen. 13 Wahlkreise wurden ohne Änderung ihrer Abgrenzungen neu benannt. Zudem sind durch die Änderung der Wahlkreiseinteilung in Bayern und in Thüringen zahlreiche Wahlkreise neu nummeriert worden. ■