

## Inhalt

- 3 Mietspiegel:** Die aktuellen Zahlen des Mietspiegels in Hamburg zeigen, dass Wohnungsneubau den Anstieg der Mieten deutlich abgeschwächt und den Wohnungsmarkt entspannt hat.
- 4 BBU-Verbandstag:** Der Einladung des BBU folgten auch in diesem Jahr zahlreiche hochrangige Vertreterinnen und Vertreter aus Politik, Verwaltung und Partnern der Branche.
- 6 Preis Soziale Stadt:** In dieser Ausgabe stellen wir das Projekt der engen Wahl „Mietersozialdienst für Geflüchtete“ der HOWOGE Wohnungsbau-gesellschaft mbH in Berlin vor.

## Berliner Senat beschließt Mietendeckel: Keine Lösung für Berliner Wohnungsmarkt in Sicht

Berlin – Der Berliner Senat hat am 26. November 2019 auf Vorlage der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lompscher, beschlossen, den Entwurf des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung ins Abgeordnetenhaus einzubringen. Das Mietengesetz gilt für rund 1,5 Millionen Berliner Mietwohnungen. Ausgenommen sind Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung und Instandsetzung geförderte Wohnungen mit Mietpreisbindung, Wohnheime, Trägerwohnungen sowie alle ab Anfang 2014 erstmals bezugsfertigen Neubauten.



Foto: pixelio/Elke Hammann

Der Mietendeckel wurde von der rot-rot-grünen Koalition in Berlin beschlossen und soll im nächsten Schritt nun im Abgeordnetenhaus beraten werden.

Senatorin **Katrin Lompscher** (Die Linke) bezeichnete den Beschluss im Senat als einen wichtigen Meilenstein zur Einführung des Mietendeckels. „Nun ist das Abgeordnetenhaus am Zug, um schnell den Schutz der Mieterinnen und Mieter vor Mieterhöhungen und Verdrängung in Berlin wirkungsvoll zu verbessern“, so Lompscher weiter.

Der Kern des Gesetzes ist die öffentlich-rechtliche Begrenzung der Mieten, wofür ein Mietestopp für fünf Jahre eingeführt

werden soll. Maßgeblich soll die am 18. Juni 2019 wirksam vereinbarte Miете sein. Ab 2022 wird die Möglichkeit einer Anpassung von bis zu 1,3 Prozent pro Jahr bestehen. Zur Festlegung der Mietobergrenzen wurden die Mittelwerte der Mieten des Berliner Mietspiegels 2013 mit der Reallohnentwicklung bis 2019 fortgeschrieben und im Gesetz tabellarisch dargestellt. Die Berechnung der geltenden Obergrenze erfolgt in Abhängigkeit von der Bezugsmöglichkeit und

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Komplexe Problemlage auf deutschem Wohnungsmarkt

Das Statistische Bundesamt hat am 4. Dezember 2019 gemeinsam mit dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg Zahlen zu den Entwicklungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt 2008 bis 2018 vorgelegt. Die Statistik belegt eine komplexe Problemlage, die vor allem von Stadt-Land-Unterschieden, steigenden Immobilien- und Baupreisen, anhaltendem Zuzug in die Städte und zu wenig Wohnungsneubau geprägt ist. (destatis)

### Änderung des Mietendeckels

Die Berliner Grünen fordern eine Änderung des Gesetzesentwurfes zum Mietendeckel, wie die *Berliner Zeitung* in ihrer Ausgabe vom 4. Dezember 2019 berichtete. In einem Antrag für den Parteitag sprechen sich führende Vertreter der Partei dafür aus, Genossenschaften vom Mietendeckel generell auszunehmen und Mietsteigerungen in Höhe der Inflationsrate schon von 2021 an zu ermöglichen. (wi)

### Belästigung im Wohnumfeld

Rund 28 Prozent der Bevölkerung Deutschlands fühlten sich im Jahr 2018 in ihrem Wohnumfeld durch Verkehrs- oder Nachbarschaftslärm belästigt. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, ist der Wert in Deutschland im Vergleich zu 2017 um knapp zwei Prozentpunkte gestiegen. Auf die Frage nach wahrgenommenen Mängeln in der Wohnung beziehungsweise im Haus gaben in Deutschland 13 Prozent an, Feuchtigkeits- oder Schimmelprobleme zu haben. (destatis)

➔ Fortsetzung von Seite 1

der Ausstattung der jeweiligen Wohnung. Bei der Wiedervermietung von Wohnungen soll höchstens die am 18. Juni 2019 wirksam vereinbarte Miete aus dem vorherigen Mietverhältnis verlangt werden dürfen. Liegt diese über der Mietobergrenze, ist sie darauf zu senken. Liegt die Miete einer modern ausgestatteten Wohnung besonders niedrig – unter 5,02 Euro pro Quadratmeter – darf diese bei Wiedervermietung um höchstens einen Euro pro Quadratmeter auf maximal 5,02 Euro pro Quadratmeter angehoben werden. In bestehenden Mietverhältnissen sollen Mieterhaushalte neun Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes die Kappung einer überhöhten Miete bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen beantragen können. Voraussetzung ist, dass die Miete um mehr als 20 Prozent über der zulässigen Mietobergrenze liegt. Zur Berechnung der zulässigen Mietobergrenze sollen Ab- und Zuschläge zur Anwendung kommen: Für die einfache Wohnlage ein Abschlag von 0,28 Euro pro Quadratmeter, für die mittlere Wohnlage ein Abschlag von 0,09 Euro pro Quadratmeter und für die gute Wohnlage ein Zuschlag von 0,74 Euro pro Quadratmeter monatlich.

**Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, hält den Mietendeckel für das falsche Instrument, um bestehende Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt aufzulösen. Das Gesetz werde zu einem Anwendungschaos zwischen Vermietern und Mietern führen. Deshalb müsse schnell Klarheit vor dem Bundesverfassungsgericht geschaffen werden, ob der Berliner Mietendeckel überhaupt verfassungsgemäß ist. „Es ist im Übrigen völlig normal, dass man mit neuen Gesetzen das viel beschworene juristische Neuland betritt. Nicht normal ist es allerdings, wenn staatliche Organe sehendes Auges gegen die Verfassung verstoßen und staatspolitisches Neuland betreten. Und das ist ein Unding. Ähnlich abstrus erscheint es, dass der Senat mit dem nun beschlossenen Gesetzentwurf gegen sein eigenes Rechts-

gutachten agiert. Denn der renommierte Jurist Prof. **Ulrich Battis** ist ebenfalls zu der Ansicht gekommen, dass der Entwurf des Senats gegen die Verfassung verstößt“, kritisierte Gedaschko den Beschluss.

Zu einem ähnlichen Schluss ist außerdem zuvor bereits der Präsident des Bundesverfassungsgerichts a.D. **Hans Jürgen Papier** gekommen. Die Auswirkungen eines Mietendeckels hatte das Institut der Deutschen Wirtschaft in einem von der CDU-Fraktion Berlin in Auftrag gegebenen Gutachten analysiert. Danach wirke sich der Mietendeckel negativ auf Mieter und Vermieter sowie den Wirtschaftsstandort Berlin aus. Nach Ansicht des Instituts der Deutschen Wirtschaft werde die Wohnungsknappheit in Berlin zunehmen. Aufgrund der eingefrorenen Mieten werden noch mehr Menschen in Berlin eine Wohnung suchen. Profitieren werden davon Menschen mit höherem Einkommen. Ähnlich massiv sind die Folgen für diejenigen, die sich am Standort Berlin für mehr bezahlbaren Wohnraum einsetzen. Gelder für die Instandhaltung, Modernisierung oder soziale Projekte werden künftig nicht mehr in bisherigem Ausmaß vorhanden sein.

Gedaschko warnte außerdem davor, dass der Mietendeckel die Zukunftsfähigkeit des Wohnstandortes Deutschlands aufs Spiel setze. „Umso mehr appellieren wir gemeinsam mit dem BBU an das Berliner Abgeordnetenhaus, sich in den nun anstehenden parlamentarischen Beratungen äußerst gründlich mit allen Einwänden gegen das Vorhaben auseinanderzusetzen. Bei allen Überlegungen sollte die Grundlage sein: gegen einen angespannten Wohnungsmarkt hilft auf Dauer einzig und allein mehr Neubau von günstigen Mietwohnungen. Hierauf sollte deshalb auch das Hauptaugenmerk der Berliner Politik liegen, statt auf gesetzgeberische Experimente“, so Gedaschko weiter.

Auch **Maren Kern**, Vorstand des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Woh-

nungsunternehmen, zweifelt an der Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes: „Die verfassungsrechtlichen Bedenken gegen einen Mietendeckel wiegen schon schwer genug. Nun dokumentiert das renommierte Institut der Deutschen Wirtschaft die darüberhinausgehenden enormen volkswirtschaftlichen und stadtentwicklungspolitischen Verwerfungen, die mit einem solchen Gesetz verbunden wären.“

Der Vorsitzende der Berliner Bundestagsabgeordneten Dr. **Jan-Marco Luczak**, Mietrechtsexperte und stellvertretender rechtspolitischer Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, fand klare Worte zur Entscheidung des Berliner Senats: „Der Senat hat sich heute als unbelehrbar und stur erwiesen. Trotz massiver Kritik an der Verfassungsgemäßheit des Mietendeckels und den Warnungen vor dessen negativen Folgewirkungen für Neubau und Arbeitsplätze haben SPD, Grüne und Linke das Gesetz durchgewunken. Das zeigt die ganze ideologische Verbohrtheit des Senats. Es geht nicht um die Sache, sondern darum, den brüchigen Koalitionsfrieden zu wahren. Das ist arm.“ Tatsächlich helfe der Mietendeckel den Menschen nicht, er schade ihnen. Er verhindere dringend benötigten Neubau und verschärfe so das Problem steigender Mieten. Der Mietendeckel sei sozial ungerecht, weil gut situierte Mieter in teuren, sanierten Altbauwohnungen am meisten von ihm profitieren würden. Umgekehrt würden soziale Vermieter wie Genossenschaften in wirtschaftliche Existenznot und private Kleinvermieter um ihre Altersvorsorge gebracht. „Wir als CDU nehmen nicht hin, dass die Linke ihre radikale und ideologische Verbohrtheit auf dem Rücken und zum Schaden der Berliner auslebt. Deswegen werden wir den Mietendeckel vor dem Bundesverfassungsgericht stoppen. Der Bundesparteitag der CDU hat sich am letzten Wochenende klar positioniert – wir wollen und wir werden gegen den Mietendeckel klagen“, kündigte Luczak an.

(zeis/chi) ■

## Bundesrat fordert härteres Vorgehen gegen Mietwucher

**Berlin – Der Bundesrat hat am 29. November 2019 beschlossen, in Zukunft härter gegen Mietwucher vorzugehen und den geltenden Bußgeldrahmen zu erhöhen.**

Es wurde ein Gesetzentwurf beschlossen, der eine Verdoppelung des derzeit geltenden Bußgeldrahmens auf 100.000 Euro vorsieht. Das bisher geltende Bußgeld von 50.000 Euro sei angesichts des anhaltend knappen Wohnungsmarktes nicht mehr zeitgemäß, erklärte die Länderkammer. Die vorgeschlagenen Gesetzesänderungen sollen außerdem dafür sorgen, dass Miet-

wucher leichter anerkannt wird. Danach würde es ausreichen, dass die vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um 20 Prozent übersteigt und das Angebot an günstigerem Wohnraum gering ist.

Bislang müssen Mieter nachweisen, dass sie sich vergeblich um eine günstigere Wohnung bemüht haben und der Vermieter diese

Zwangslage ausgenutzt hat. Dieses Ausnutzen lasse sich in der Praxis kaum nachweisen, weshalb die Vorschrift zum Mietwucher faktisch ins Leere laufe, begründet der Bundesrat seine Initiative. Der Gesetzentwurf wird nun zunächst der Bundesregierung zugeleitet, die eine Stellungnahme dazu verfasst. Anschließend legt sie beide Dokumente dem Bundestag zur Entscheidung vor. (lin/zeis) ■

## Mehr Wohnungsbau durch Innenentwicklung – Ergebnisse aus Modellvorhaben vorgelegt

**Berlin – Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat hat am 27. November 2019 gemeinsam mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) die Ergebnisse des Forschungsprojekts „Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen“ vorgestellt. Acht Modellkommunen erprobten dabei, wie durch aktives Innenentwicklungsmanagement mehr Flächen für den Wohnungsbau bereitgestellt werden können.**

„Bauland ist oftmals teuer oder schlecht verfügbar. Für den Wohnungsbau ist das eine der größten Herausforderungen“, erklärte dazu **Marco Wanderwitz**, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat. „Die Modellkommunen haben eindrucksvoll gezeigt, wie man diese Probleme angehen und lösen kann. Daran wird aber auch deutlich: Länder und Kommunen müssen verstärkt Bauland bereitstellen und auch Innenentwicklungspotenziale konsequent nutzen, damit mehr gebaut werden kann. Dazu müssen Baulücken und Brachflächen gezielt aktiviert werden. Innenentwicklung, Dachgeschossausbau und Umwidmung von Nichtwohnimmobilien spielen dabei eine wichtige Rolle.“

Die Modellkommunen Aalen, Berlin, Hamburg-Altona, Ludwigsfelde, Offenburg,

Regensburg, Solingen und Trier erprobten zwischen 2017 und 2019 unterschiedliche Ansätze zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen. Die Modellvorhaben setzen Impulse für die Kooperation kommunaler Akteure mit den Eigentümern und weiteren Akteuren der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Sie zeigen beispielhafte, alltagstaugliche Lösungen auf, wie mit einem aktiven Innenentwicklungsmanagement mehr Grundstücke für den Wohnungsbau bereitgestellt und bebaut werden können. Die Erfahrungen aus den Modellvorhaben für ein aktives Innenentwicklungsmanagement sind auch in die Beratungen der Baulandkommission einfließen.

Zahlreiche Empfehlungen aus dem Forschungsprojekt werden zudem bei der Novellierung des Baugesetzbuches aufge-

griffen. Ein Gesetzentwurf soll noch 2019 in das parlamentarische Verfahren eingebracht werden. Die Baulandkommission hat darüber hinaus empfohlen, förmliche Planungsverfahren durch integriertes Verfahrensmanagement zu optimieren und für die Steuerung zentrale Ansprechpartner, zum Beispiel ein Innenentwicklungsmanagement oder eine Wohnungsbauleitstelle, als direkte Anlaufstelle einzurichten.

(altelschi) ■

➔ **Weitere Infos finden Sie unter <https://bit.ly/35Viacu> – der Abschlussbericht mit Empfehlungen für die Planungspraxis folgt im Frühjahr 2020. Die Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Baulandkommission und Informationen zum Umsetzungsstand der Wohnraumoffensive finden Sie unter [www.die-wohnraumoffensive.de/home](http://www.die-wohnraumoffensive.de/home)**

## AUS DEN VERBÄNDEN

### Hamburger Mietspiegel belegt: Der Bau von Wohnungen zeigt positive Wirkung

**Hamburg – Hamburgs Stadtentwicklungssenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt hat am 26. November den Mietspiegel 2019 für die Hansestadt vorgestellt. Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) sieht dies als Bestätigung, dass der Wohnungsneubau in Hamburg die Mieten reduziert.**

„Der heute vorgestellte Mietspiegel belegt, dass sich in Hamburg der Anstieg der Mieten deutlich abgeschwächt hat. Die Botschaft des Mietspiegels kann deshalb nur lauten: Weiter so!“, erklärte **Andreas Breitner**, Direktor des VNW.

Der Satz des früheren Ersten Hamburger Bürgermeisters Olaf Scholz, man dürfe mit dem Wohnungsbau nie wieder aufhören, gelte mehr denn je. Auch künftig müssten jährlich 10.000 Wohnungen gebaut werden. Der Mietspiegel erteile allen Vorschlägen, den Bau bezahlbarer Wohnungen zu reduzieren, eine eindeutige Absage.

Die Daten des Mietspiegels bestätigen die Ergebnisse der Ende Oktober vorgestellten Studie des Forschungsinstituts Center for Real Estate Studies (CRES). Die Berliner Forscher hatten rund 270.000 reale Mietverträge ausgewertet. Damit wurde rund die 22-fache Datenmenge genutzt, die im Hamburger Mietspiegel verarbeitet wurde. Der CRES-Studie zufolge beträgt die monatliche Kaltmiete pro Quadratme-

ter im Durchschnitt 8,21 Euro. 90 Prozent aller Mieten liegen unter 10,89 Euro pro Quadratmeter, fast 70 Prozent zwischen 6,19 und 10,24 Euro pro Quadratmeter.

Deutlich niedriger sind die Mieten bei den preisgebundenen Wohnungen, die beim Mietspiegel nicht berücksichtigt wurden. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt der CRES-Studie zufolge hier bei 6,26 Euro

pro Quadratmeter. Im genossenschaftlichen Bereich steht jede fünfte Wohnung in diesem Segment für eine gute Wohnraumversorgung.

**Marko Lohmann**, Vorsitzender des VNW-Landesverbands Hamburg merkte dazu an, dass die Arbeit im Bündnis für das Wohnen Früchte trage, die allen Mieterinnen und Mietern in Hamburg zu Gute kämen.

„Die im VNW organisierten Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen tragen mit ihren günstigen Mieten massiv dazu bei, dass Menschen mit mittlerem und geringem Einkommen sich auch künftig leisten können, in Hamburg eine Wohnung zu mieten. Die monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter liegt bei den VNW-Unternehmen im Durchschnitt bei 6,79 Euro“, so Lohmann. (schirlschi) ■

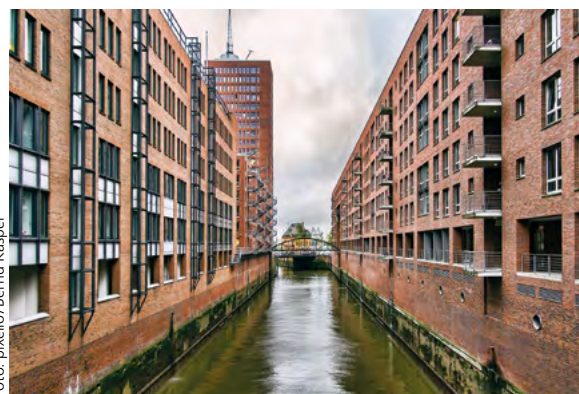


Foto: pixelio/Bernd Kasper

Der Wohnungsneubau in Hamburg hat den Anstieg der Mieten deutlich abgeschwächt.

## „Rückblick, Einblick, Ausblick: Wohnungswirtschaft als Konstante in Stadt und Land“ – Verbandstag des BBU in Berlin

Berlin – Im 30. Jahr von Friedlicher Revolution und Wende kam die Wohnungswirtschaft Berlin-Brandenburg am 20. und 21. November 2019 im bcc am Alexanderplatz zusammen. Das Motto war Programm: In den Beiträgen der drei hochkarätigen Festredner ging es immer wieder um den Blick zurück – aber auch um Einblicke in die Gegenwart und den Ausblick in die Zukunft. Entsprechend überwogen nachdenkliche Töne.

In ihrer Eröffnung hob **Maren Kern**, Vorstand des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, die großen Fortschritte der letzten drei Jahrzehnte hervor. Gleichzeitig äußerte sie sich besorgt über die weiter fortschreitenden Polarisierungstendenzen in Deutschland, Europa und der Welt. Deshalb sei besonders positiv, dass die Regierungsbildung in Brandenburg trotz eines schwierigen Wahlergebnisses so zügig und sachorientiert erfolgt sei, so Kern: „Ich freue mich auf eine gute Zusammenarbeit mit dem neuen Infrastrukturminister Guido Beermann, dem neuen Infrastrukturstaatssekretär Rainer Genilcke und der neuen Leiterin der Potsdamer Staatskanzlei, Kathrin Schneider!“

### Minister Beermann spricht am Abend

Auch dieser Verbandstag wartete mit einigen Neuerungen auf. So verzichtete der BBU erstmals seit vielen Jahren auf politische Grußworte für das Nachmittagsprogramm. Neu war auch, dass unter dem Leitmotto drei inhaltliche Schwerpunkte

Erst zum „Abend der Wohnungswirtschaft“ gab es mit dem erst am selben Tag vereidigten neuen Brandenburger Infrastrukturminister **Guido Beermann** ein Grußwort. „Es ist für uns eine besondere Ehre, dass Sie den BBU-Verbandstag für Ihren ersten offiziellen Termin im neuen Amt nutzen“, freute sich BBU-Vorstand Kern bei seiner Begrüßung.

### Spende an DESWOS überreicht

Auch die DESWOS – wo Maren Kern seit kurzem Mitglied des Vorstandes ist – war gut sichtbar mit zwei Ständen auf dem Verbandstag vertreten. Anlässlich des 50. Gründungsjubiläums der einsatzstarken Entwicklungshilfeorganisation der Wohnungswirtschaft überreichten BBU-Vorstände Prof. Dr. **Klaus-Peter Hillebrand** und **Maren Kern** GdW-Geschäftsführer Dr. **Christian Lieberknecht** als Vertreter der DESWOS einen Spendenscheck über 5.000 Euro. Das Geld soll DESWOS-Projekten in Afrika zugutekommen. Bei der Übergabe regte Kern an, sich einen „DESWOS-Tag“ im Kalender zu vermerken: „Damit man mindestens einmal im Jahr daran erinnert wird, wie wichtig das Engagement für die DESWOS ist.“

### Hochkarätige Gäste und beste Gespräche

Der Einladung des BBU folgten – insbesondere auch zum „Abend der Wohnungswirtschaft“ – zahlreiche hochrangige Vertreter\*innen aus Politik, Verwaltung und Partnern der Branche. Neben Minister Beermann und Staatssekretär Genilcke nur einige weitere Beispiele: **Florian Pro-nold**, Staatssekretär im Bundesumweltministerium; **Ralf Wieland**, Präsident des Berliner Abgeordnetenhauses; **Barbara Richstein**, Vizepräsidentin der Brandenburger Landtags; **Raed Saleh**, Vorsitzender der SPD-Fraktion im Abgeordnetenhaus; **Antje Kapek** und **Silke Gebel**, Vorsitzende der Grünen-Fraktion im Abgeordnetenhaus; **Sebastian Scheel**, Staatssekretär in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; **Kai**



GdW-Präsident Axel Gedaschko

**Wegner** MdB, Vorsitzender der Berliner CDU; Dr. **Frank Nägele**, Infrastrukturstaatssekretär in der Berliner Senatskanzlei; Prof. Dr. **Engelbert Lütke Daldrup**, Geschäftsführer der Berliner Flughäfen; sowie zahlreiche weitere Mitglieder von Parlamenten; Vertreter\*innen von Berliner Bezirken und Brandenburger Städten; oder Vorstände und Geschäftsführungen von Betrieben der Daseinsvorsorge.

### Mitgliederversammlung und Neuwahl des Verbandsausschusses

Am 21. November stand dann die Mitgliederversammlung auf dem Programm. Neben den Berichten des Vorstands ein besonders wichtiger Punkt dabei: die Neuwahl des BBU-Verbandsausschusses.

In ihren jeweiligen Berichten ließen BBU-Vorstände Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand und Maren Kern das außerordentlich ereignisreiche Jahr Revue passieren – und gaben auch hierbei Ein- und Ausblicke. Nur einige besondere Herausforderungen für das bald beginnende Jahr 2020: Mietendeckel- und Enteignungsdiskussion, die Definition der Zukunft des Stadtbbaus, die Grundsteuerdiskussion, weitere Vorstöße zu Änderungen des Mietrechts auf Bundesebene – vor allem aber die weitere Polarisierung und Radikalisierung der wohnungspolitischen Debatten. „Hier werden wir mit Sachlichkeit, Fakten und Lösungsorientierung gegenhalten“, versprach Maren Kern.

Der 116. BBU-Verbandstag findet am 17. und 18. November 2020 im Potsdamer Dorint-Hotel statt. (ebelschi) ■



BBU-Vorstand Maren Kern (2. v. l.) mit Moderator Volker Wieprecht (rbb), Prof. Dr. Marcel Fratzscher (DIW), Matthias Platzeck (Ministerpräsident a.D.), Thomas Kleindienst (BBU/WGLi) und Raed Saleh (SPD) (v. l.)

für den Nachmittag gesetzt wurden: gesellschaftspolitisch durch **Matthias Platzeck**, Ministerpräsident a.D., wohnungspolitisch durch **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, und wirtschaftspolitisch durch Prof. Dr. **Marcel Fratzscher**, Präsident des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW). Die rund 550 Teilnehmer\*innen folgten den Vorträgen und Bühnengesprächen unter der gewohnt eloquenten Moderation des renommierten Journalisten **Volker Wieprecht** mit Spannung.

**Zukunftsorientiertes Sekretariatsmanagement**

13. Januar 2020, Ruhrgebiet

Mitarbeiter\*innen im Sekretariat beherrschen heute nicht nur ihren PC, sondern sind mehr denn je persönliche Assistenten, zuständig für Vermittlung und „rechte Hand“ des Chefs. Organisationstalent, betriebswirtschaftliche Kenntnisse, souveränes Auftreten und Flexibilität werden immer mehr vorausgesetzt. Stress ist vorprogrammiert und die Kommunikation zwischen den Hierarchien wird oft zum Drahtseilakt. Teilnehmer können ihre Kompetenzen auffrischen und gemeinsam mit der Trainerin erarbeiten, wie man als wichtige Schaltzentrale die täglichen Herausforderungen im Sekretariat erfolgreich meistert. Das Seminar lehrt wie man Schlüsselkompetenzen im Sekretariat professionalisiert, wie man mit unterschiedlichen Persönlichkeiten typengerecht umgehen kann und es stärkt kommunikative Fähigkeiten, um parkettsicher und souverän Ziele erreichen zu können.

**Weitere Infos:** EBZ, Bianca Skottki, Telefon: 0234/9447575, E-Mail: [akademie@e-b-z.de](mailto:akademie@e-b-z.de), Internet: [www.e-b-z.de](http://www.e-b-z.de)

**Managementforum 2020**

15.-16. Januar 2020, Lübeck

Das 23. Management Forum des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen findet 2020 im ATLANTIC Grand Hotel Travemünde statt. Bei dem Fachforum werden spannende und aktuelle Inhalte zu den Themengebieten Wohnen, Politik, Wirtschaft, Gesellschaft, Digitalisierung und Arbeit präsentiert. Interessante, kompetente Referenten geben wertvolle Impulse und Einblicke und regen zu fachlichen Diskussionen unter den Teilnehmern an. Auf dieser Grundlage bietet dieses Forum Raum für konstruktive Gespräche und die Möglichkeit Kontakte zu knüpfen oder zu festigen. Neben wichtigen Vertretern aus der Wohnungswirtschaft wird auch Staatssekretärin im Bundesministerium des Innern für Bau und Heimat, Anne Katrin Bohle, einen Vortrag halten und einen Ausblick auf die Wohnungspolitik für das Jahr 2020 geben.

**Weitere Infos:** VNW, Kerstin Haase, Telefon: 040/52011212, E-Mail: [haase@vnw.de](mailto:haase@vnw.de), Internet: [www.vnw.de](http://www.vnw.de)

**Kontakt mit psychisch kranken Mietern**

21. Januar 2020, Berlin

Der Umgang mit psychisch erkrankten Mietern stellt oftmals eine Herausforderung dar: Sonderbares Verhalten, Konfliktbereitschaft, Hilfsbedürftigkeit, Verwahrlosung und vieles mehr. Nicht nur die eigene Unsicherheit, fehlende Erfahrung oder unzureichende Handlungsstrategien im Kontakt mit Betroffenen machen das Thema schwierig, sondern auch die Vielzahl unterschiedlicher psychischer Störungsbilder. In diesem Seminar erhalten Teilnehmer einen Einblick in den Zusammenhang zwischen psychischer Erkrankung, Aggression und Gewaltbereitschaft und erlernen Strategien und praxisorientierte Lösungen im Umgang mit psychisch Erkrankten.

**Weitere Infos:** BBA, Reik Pries, Telefon: 030/23085521, E-Mail: [reik.pries@bba-campus.de](mailto:reik.pries@bba-campus.de), Internet: [www.bba-campus.de](http://www.bba-campus.de)

**WI Wohnungspolitische Informationen**

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

Chefredakteurin: Katharina Burkardt,  
Stv. Chefredakteur: Andreas Schichel

Redaktion:  
Lisa Zeislufft, Klaus Schrader

Anschrift der Redaktion:  
Klingelhoyerstraße 5  
10785 Berlin  
Tel.: 030 82403-151  
Fax: 030 82403-159  
E-Mail: [redaktion@wi-aktuell.de](mailto: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](mailto:Zeitschriften@haufe.de)

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2019.  
[www.mediacyber.haufe.de](http://www.mediacyber.haufe.de)

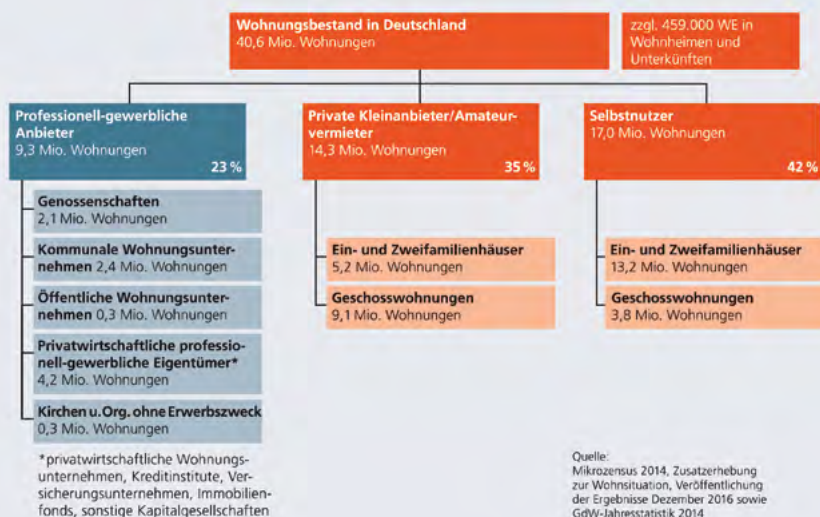
Druck: rewi druckhaus, Wissen

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 eingedachte Manuskripte übernehmen wir keine Haftung. Nachdruck oder elektronische Weiterverarbeitung von Beiträgen und Nachrichten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

**GRAFIK DER WOCHE****Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt****WI Online-Archiv**

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter [www.haufe.de/immobilien](http://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](http://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.

## Mietersozialdienst für Geflüchtete in Berlin

Begleitung ins neue Zuhause und Unterstützung beim Einleben in die neue Nachbarschaft – die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH bietet seit Ende 2016 einen Mietersozialdienst für Geflüchtete an. Vom ersten Interessentengespräch bis nach Einzug begleiten Sozialarbeiter und Sozialarbeiterinnen der Caritas und des Evangelisches Jugend- und Fürsorgewerks (EJF) parallel zu den Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen des Unternehmens die Neumieter in die meist erste eigene Wohnung in Berlin. Die Geflüchteten haben in aller Regel einen langen Weg hinter sich gebracht, um für sich und ihre Familie ein neues sicheres Heim-



Foto: Klaus Dombrowsky

Hier bietet die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH bereits seit 2016 einen Mietersozialdienst für Geflüchtete an, um ihnen den Einstieg in ihr neues Leben zu erleichtern.

matland zu finden. Der Umgang mit dem neuen Zuhause ist jedoch nicht immer selbstverständlich und kulturelle Spielregeln müssen gelernt werden. Die Sozialarbeiter und Sozialarbeiterinnen von Caritas und EJF dienen als Vermittler in diesem Prozess. Sie unterstützen die Geflüchteten beim Ankommen in der neuen Nachbarschaft, beraten und klären Sachverhalte. Sie wirken aber auch ins Unternehmen hinein und unterstützen die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der HOWOGE in der Alltagsarbeit. (zeis) ■

➔ In dieser Reihe stellen wir den Preisträger und weitere Projekte der engeren Wahl des Preises Soziale Stadt 2019 vor. Weitere Infos zum Projekt der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH und den anderen Projekten der engeren Wahl finden Sie unter [www.nachbar-schaftspreis.de/de/preis-soziale-stadt](http://www.nachbar-schaftspreis.de/de/preis-soziale-stadt)

## Recht so

### Fragwürdige Genossenschaftsmodelle

Im Zusammenhang mit der Neugründung von Genossenschaften treten vermehrt Modelle zu Tage, die sich die besondere Mitgliederkategorie der investierenden Mitglieder zu Nutzen machen wollen, in der Regel um maximalen finanziellen Nutzen ausschließlich für die jeweiligen Initiatoren zu generieren. Hinzu kommt, dass hier ein wichtiger steuerlicher Befreiungstatbestand gemäß § 5 Absatz 1 Nr. 10 Körperschaftsteuergesetz (KStG) zur konkreten Steuervermeidung und Steuergestaltung genutzt werden soll. Die jeweiligen Initiatoren, oftmals Familienmitglieder, sollen die „ordentlichen“ Mitglieder der Genossenschaft sein und in der Regel in kein Nutzungsverhältnis mit der Genossenschaft eintreten, wogegen die nutzenden Mitglieder, die Mieter, als investierende Mitglieder geführt werden sollen. In der Regel wird letzteren zudem das Stimmrecht entzogen. Ein aktuelles Beispiel wurde jüngst von der Stiftung Warentest veröffentlicht (Finanztest 12/2019, Seite 60 ff.). Bei der Begeno16 sind investierende Mitglieder die Wohnungsnutzer, aber sie haben kein Stimmrecht. ■

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

„Diese Geschäftsmodelle spiegeln in der Regel nicht die (wohnungs-)genossenschaftlichen Prinzipien wider. Im Grunde wird die Rechtsform der Genossenschaft hier pervertiert. Dieses Konstrukt ist nicht mit dem Genossenschaftsgesetz vereinbar. Investierende Mitglieder kommen nach der gesetzlichen Regelung in § 8 Absatz 2 Genossenschaftsgesetz für die Nutzung der Einrichtungen der Genossenschaft nicht in Frage. Insofern ist es genossenschaftsrechtlich gar nicht zulässig, dass diese Mitglieder eine Wohnung anmieten. Die Anmietung einer Wohnung kommt nur in Betracht, wenn sie als ordentliche Mitglieder mit allen Rechten aufgenommen werden. Dieses Geschäftsmodell basiert im Wesentlichen auf § 5 Absatz 1 Nr. 10 KStG. Da § 5 Absatz 1 Nr. 10 KStG nicht zwischen investierenden und ordentlichen Mitgliedern differenziert, fällt auch die Vermietung an investierende Mitglieder unter diesen Befreiungstatbestand. Hier ist es dringend geboten, die Regelung auf die Vermietung an ordentliche Mitglieder zu beschränken.“ ■



Foto: GdW, Urban Rutth

### ZAHLE DER WOCHE

# 90

Prozent aller Personen ab 10 Jahren nutzten 2018 das Internet. Vor allem die Generation 65plus hat in den vergangenen Jahren deutlich aufgeholt: Waren 2008 nur 25 Prozent der älteren Menschen online, so waren es im Jahr 2018 bereits 63 Prozent, also fast zwei Drittel. Von der gesamten Bevölkerung Deutschlands ab 10 Jahren sind 77 Prozent und damit mehr als drei Viertel täglich oder fast täglich online. Bei den 16- bis 44-Jährigen beträgt der Anteil der täglichen Internetnutzerinnen und -nutzer sogar nahezu 100 Prozent, und mittlerweile sind auch vier von 10 der ab 65-Jährigen so häufig im Netz unterwegs. 2008 war es eine von 10 Personen dieser Altersgruppe. Die 10- bis 15-Jährigen die vor 10 Jahren nur zur Hälfte täglich oder fast täglich im Netz unterwegs waren, sind heute zu 88 Prozent jeden Tag im Internet. Sie haben damit die Gruppe der 45- bis 64-Jährigen überholt, von der mittlerweile 80 Prozent täglich im Internet surfen. ■