

WMI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

50

Ausgabe 14. Dezember 2017

Inhalt

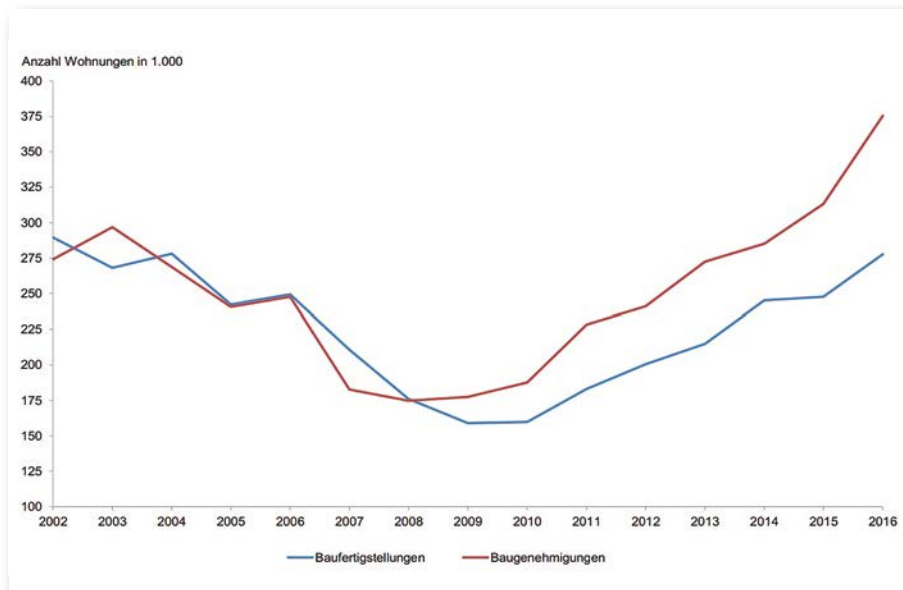
3 Jugend gestaltet Städte: Im Bundesbauministerium haben Jugendliche ihre Vorschläge zur Stadtentwicklung vorgestellt und mehr Beteiligungsmöglichkeit gefordert.

3 Nachhaltige Städte: Auf dem dritten Cities Forum in Rotterdam wurde die Urbane Agenda für eine nachhaltige Entwicklung in Städten auf europäischer Ebene diskutiert.

4 Mecklenburg-Vorpommern: Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen müssen endgültig von DDR-Altschulden befreit werden, fordert der VNW.

Immobilienmarktbericht: Abkühlung bei Baugenehmigungen – Fertigstellungen deutlich dahinter

Berlin – Seit Beginn 2017 lässt der kurzzeitige Aufwärtstrend bei den Wohnungsbaugenehmigungen deutlich nach, die Zahl der Fertigstellungen liegt noch deutlich darunter. Das ist eines der Ergebnisse des 5. Immobilienmarktberichtes Deutschland, den die amtlichen Gutachterausschüsse am 12. Dezember 2017 in Berlin veröffentlicht haben. Die Studie entstand in Kooperation mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).



Die Baufertigstellungen und -genehmigungen in Deutschland von 2002 bis 2016

Insgesamt hat der Neubau von Wohnungen seit 2011 aufgrund der regional stark gestiegenen Nachfrageentwicklungen zugelegt. 2016 wurde insgesamt der Bau von gut 375.000 Wohnungen genehmigt – womit sich die Zahl der Genehmigungen im Vergleich zu 2010 verdoppelt hat. Bezogen auf die Einwohner haben sich die Genehmigungszahlen in den kreisfreien Großstädten besonders deutlich erhöht. Bei den Umlandkreisen und den ländlichen Kreisen erzielten die Kreise in der Nähe wachsender Großstädte sowie touristisch attraktive ländliche Regionen die höchsten Niveaus.

Neubautrend rückläufig

Im ersten Halbjahr 2017 deutet sich allerdings eine erste Abkühlung dieses Aufwärtstrends an. Die Genehmigungszahlen sind mit knapp 170.000 Wohnungen um sieben Prozent geringer als im Vorjahreszeitraum. Dabei schlagen die Rückgänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Minus von acht Prozent und bei Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden mit einem Minus von 22 Prozent besonders zu Buche. Der gerade für die wachsenden Großstädte relevante Geschosswohnungs-

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Glasfaserausbau auf dem Land geplant

Die Telekom steht vor ihrer bundesweit ersten Kooperation, um schnelles Internet in ländliche Gebiete zu bringen. Wie die *Süddeutsche Zeitung* am 13. Dezember 2017 berichtete, wollen der Bonner Konzern und der norddeutsche Versorger EWE zusammenarbeiten und ein Gemeinschaftsunternehmen für den Glasfaser-Ausbau im Nordwesten Deutschlands gründen. Damit sollen bis zu eine Million Haushalte mit einer direkten Glasfaserverbindung ausgestattet werden. (wi)

Weniger Insolvenzen

Von Januar bis September 2017 meldeten die deutschen Amtsgerichte 15.169 Unternehmensinsolvenzen. Wie das Statistische Bundesamt nach vorläufigen Ergebnissen mitteilte, waren das acht Prozent weniger als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. (wi)

Zweckentfremdungsverbot in Berlin geändert

Der Berliner Senat hat am 12. Dezember 2017 die von der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lompscher, vorgeschlagene Änderung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes zur Kenntnis genommen. Damit wird die gelegentliche private Weitervermietung der ansonsten dauerhaft selbst bewohnten Wohnung genehmigungsfrei möglich, sofern eine zeitliche Obergrenze von 60 Tagen im Kalenderjahr nicht überschritten und die Anzeige- und Nachweispflicht eingehalten wird. (wi)



1 7 0 5 0

9 783648 014974

↳ Fortsetzung von Seite 1

bau, in den Vorjahren mit den höchsten Wachstumsraten gekennzeichnet, ließ sich mit einem kleinen Plus von 1,8 Prozent nur noch leicht auf 82.000 Wohnungen steigern.

Wohnungsfertigstellungen halten nicht mit

Die Zahl der 2016 tatsächlich realisierten Neubauwohnungen ist mit knapp 278.000 Wohnungen im Gegensatz zu früheren Jahren merklich niedriger als die Genehmigungszahlen. Die Fertigstellungen sind zwar auch angestiegen, der Schritt von der Genehmigung zur Fertigstellung ist aber teilweise langwierig. Außerdem werden nicht alle genehmigten Wohnungen tatsächlich realisiert, sei es aus strategischen, organisatorischen oder kalkulatorischen Gründen.

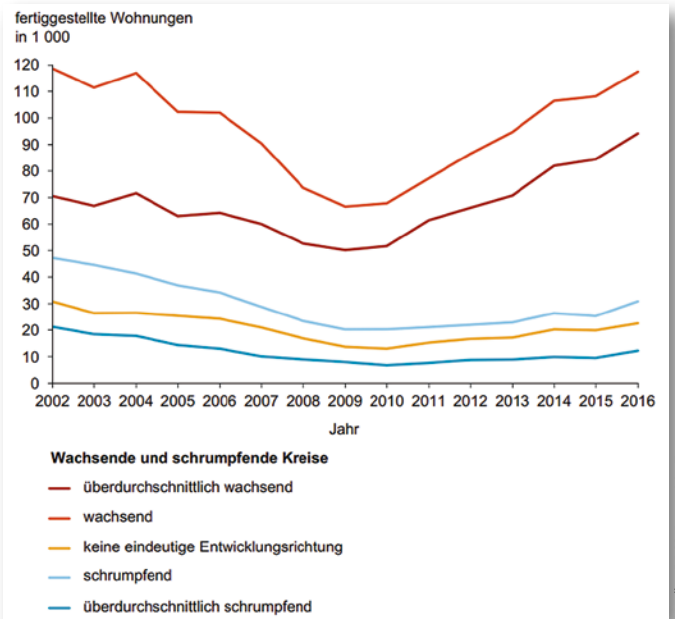
Die Zunahme des Neubaus ist in den angespannten Wohnungsmärkten am höchsten. Mehr als drei Viertel aller neuen Wohnungen wurden 2016 in wachsenden Kreisen errichtet. Die wachsenden Städte und Kreise hatten mit einer Steigerungsrate von 81 Prozent eine überdurchschnittliche Dynamik. Dort wurden im Jahr 2016 212.000 Wohnungen neu gebaut und somit 95.000 Wohnungen mehr als noch 2009.

Immobilien haben laut dem Bericht in den letzten Jahren in Deutschland erheblich an Attraktivität gewonnen. Die hohe Wohnungsnachfrage in zahlreichen Regionen bietet Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Investoren ebenso wie den bei der Realisierung beteiligten Projektentwicklern, Planern und Bauunternehmen danach ein großes Kundenpotenzial. Durch die hohe Auslastung können sich die Projektlaufzeiten verlängern. Das Bauvolumen hat in den letzten Jahren erheblich zugelegt.

Der Wohnungsbau macht dabei mit schätzungsweise 189,2 Milliarden Euro im Jahr 2015 den höchsten Anteil an allen Baumaßnahmen aus. Auf den Neubau von Wohnungen entfallen dabei 58,3 Milliarden Euro.

Neben den regional unterschiedlichen Schwerpunkten der Neubautätigkeit bestehen auch regionale Unterschiede in der Dominanz bestimmter Gebäudearten. Ähnlich den Verteilungen der Gebäudebestände hat der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern seinen Schwerpunkt in ländlichen Kreisen und im Umland von Großstädten. Die höchsten einwohnerbezogenen Fertigstellungen von Eigenheimen finden sich in Süddeutschland, in Niedersachsen, Schleswig-Holstein und im Umland von Berlin. Der Geschosswohnungsbau erfolgt vor allem in Städten, in Umlandkreisen sowie in von Tourismus geprägten Regionen in Nord- und Süddeutschland. Beim Geschosswohnungsbau in den Städten hat in den letzten Jahren der Bau von Eigentumswohnungen überproportional zugelegt.

Die anhaltend hohe Wohnungsnachfrage speist sich nach Angaben der Gutachterausschüsse aus zwei großen Interessengruppen. Auf der einen Seite sind die Selbstnutzer, als Eigentümer oder Mieter. Die Eigentumsbildung hat immer noch für



Baufertigstellungen in wachsenden und schrumpfenden Kreisen von 2002 bis 2016

Quelle: BBSR Bonn 2017

viele Haushalte zur Verwirklichung individueller Wohnvorstellungen einen hohen Stellenwert. Die Altersvorsorge ist ein weiterer wichtiger Grund für den privaten Eigentumserwerb.

Auf der anderen Seite sind die Investoren, die in den letzten Jahren wieder vermehrt Immobilien als Anlageobjekte entdeckt haben oder ihre bisherige Aktivität in dem Bereich ausbauen wollen. Anreize bieten die beständige Nachfrage in den wachsenden Regionen sowie die eher bescheidenen Renditen oder Unsicherheiten bei anderen Anlageformen.

Neben dem Neubau hat der Gebäudebestand laut dem Bericht eine ebenfalls wichtige Funktion bei der Angebotsausweitung. Mit Um- und Ausbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wie Anbauten, Dachgeschossausbauten oder Aufstockungen lassen sich nach Angaben der Gutachter noch erhebliche Wohnungspotenziale heben. Umwandlungen von Nicht-Wohngebäuden wie beispielsweise Büro- und Verwaltungsbauten zu Wohngebäuden bieten weitere Möglichkeiten, mehr Wohnraum zu schaffen. Die Wiedernutzung von Konversionsobjekten und Brachflächen bietet oft großflächige Potenziale für Wohnraum und sonstige städtische Nutzungen. Durch entsprechende Maßnahmen kann die Inanspruchnahme von zusätzlichem Bauland begrenzt werden. Außerdem lassen sich vorhandene Infrastrukturen, gerade im innerstädtischen Bereich, nutzen, wodurch Kosten für Aus- und Neubau solcher Einrichtungen eingespart werden können.

(bbsr/schi) ■

Wir brauchen eine Willkommenskultur für Bagger und Neubau – 10 Fakten der Wohnungswirtschaft zum Wohnungsbau:



1. Es werden zu wenige Wohnungen gebaut
2. Bauen ist zu teuer
3. Steuerliche Regelungen und Realität passen nicht zusammen.
4. Normenflut treibt die Kosten
5. Zu wenig Bauland
6. Zuviel „Stein auf Stein“ am Bau
7. Zügige Planungsverfahren, schnellere Fertigstellungen
8. „Wir müssen mehr bauen – aber nicht bei mir!“
9. Es gibt viel zu wenig altersgerechte Wohnungen
10. Förderung ermöglicht bezahlbares Wohnen

↳ Das GdW-Fakten-Booklet zum Wohnungsbau finden

Sie hier: <https://goo.gl/81ZhLf>

↳ Den Immobilienmarktbericht finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/2X1t6j>

Jugendforum Stadtentwicklung: Mehr Beteiligung bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden gefordert

Berlin – Engagierte Jugendliche aus ganz Deutschland fordern eine bessere Beteiligung bei der Stadtentwicklung. Ihre Vorschläge haben sie am 11. Dezember 2017 auf dem 12. Jugendforum Stadtentwicklung im Bundesbauministerium vorgestellt. Das Jugendforum stand dieses Jahr unter dem Motto „Jugend verändert Stadt“.

„Junge Menschen übernehmen Verantwortung und gestalten ihre Städte mit. Und für die Städte und Gemeinden ist die Mitwirkung von Jugendlichen bei der Stadtentwicklung ein Gewinn. Sie helfen, öffentliche Räume zu beleben und zeitgemäß zu gestalten. Ihre Wünsche, Ideen und Projekte machen Städte lebendig. Dabei unterstützen wir die Jugendlichen gerne und fördern zum Beispiel Jugend- und Kulturzentren“, erklärte Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesbauministerium.

Im Mittelpunkt des diesjährigen Jugendforums stand die Frage, wie Jugendbeteiligung gestaltet werden kann und wie Projekte von Jugendlichen besser unterstützt

werden können. Es wurden unterschiedliche Beteiligungsformate vorgestellt, die die Bandbreite der Mitwirkungsmöglichkeiten zeigen. So kann das Jugendparlament in Leipzig sein Rede- und Antragsrecht im Stadtrat nutzen, um Einfluss auf aktuelle Stadtentwicklungspläne und Konzepte für die Gestaltung der Stadt zu nehmen. Mit einem Jugendfonds verfügt das Jugendparlament darüber hinaus über ein gutes Instrument, Jugendlichen eigene Projekte zu ermöglichen.

Wichtig ist für die jungen Menschen zum Beispiel auch der Erhalt und Ausbau von Kultur- und Sportstätten. So hat sich der Jugendrat in Tirschenreuth erfolgreich für

den Bau eines Multifunktionssportplatzes eingesetzt. In Anklam haben junge Menschen mit dem vom Bundesbauministerium geförderten „Demokratiebahnhof“ ein selbstveraltetes Jugend- und Kulturzentrum aufgebaut und damit in der Stadt ein neues Angebot für Jung und Alt geschaffen, das weit über Anklam hinausstrahlt. Die Mitglieder des Jugendgemeinderates in Weinstadt machten deutlich, wie wichtig Mitbestimmung ist: Dort wurden 1.000 Jugendliche mit einem Jugend-Hearing an der Planung des zukünftigen Bürgerparks beteiligt. (fichlschi) ■

➔ *Weitere Infos finden Sie unter <https://politikorange.de/blog>*

EUROPAPOLITIK

Cities Forum: Nachhaltige Strategien für europäische Städte

Rotterdam – Bereits zum dritten Mal veranstaltete die Europäische Kommission am 27. und 28. November 2017 das Cities Forum, dieses Jahr in der niederländischen Stadt Rotterdam. Europäische, nationale und kommunale Akteure kamen zu diesem Anlass zusammen, um die zukünftige Entwicklung der Urbanen Agenda der Europäischen Union (EU) zu diskutieren und die Weichen für eine nachhaltige Entwicklung in Städten zu stellen.

Mittelpunkt des Forums war die die Debatte um die Wirkung der europäischen Regionalpolitik (Cohesion Policy) sowie die europäischen Strategien und Ziele in Hinblick auf die Agenda 2030 (Sustainable Development Goals) und die neue Urbane Agenda (New Urban Agenda) sowie die damit verbundenen Handlungsempfehlungen für Städte

und Gemeinden. Eine Reihe von Workshops ergänzte die Debatte und bot den Teilnehmern die Möglichkeit zum Erfahrungsaustausch. Einen weiteren Programmpunkt bildete die Exkursion in den südlichen Stadtteil von Rotterdam. Hier konnten die Teilnehmer erste Ergebnisse des EU Programmes ‚Urbane Partnerschaft‘ vor Ort begutach-

ten. Soziale und private Wohnungsunternehmen arbeiten hier zusammen und versuchen Wohnraumbedarf mit nachhaltiger, urbaner Entwicklung in Einklang zu bringen. Im Anschluss informierten verschiedene Organisationen und Netzwerke im Rahmen einer kleinen Messe über städtische Programme und Initiativen. (koch) ■

AUS DEN VERBÄNDEN

Norddeutsche Wohnungswirtschaft: Genossenschaften und kommunale Unternehmen von Altschulden befreien

Göhren-Lebbin – Die norddeutsche Wohnungswirtschaft hat die Landesregierung von Mecklenburg-Vorpommern aufgefordert, Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen endgültig von DDR-Altschulden zu befreien. „Fast 30 Jahre nach dem Mauerfall leiden die Unternehmen noch immer unter ‚politischen Schulden‘, die ihnen mit dem Einigungsvertrag aufgebürdet wurden“, sagte Andreas Breitner, Verbandsdirektor des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), am Donnerstag auf der 27. VNW-Mitgliederversammlung in Göhren-Lebbin. „Die Wohnungsgenossenschaften und die kommunalen Unternehmen werden dadurch bei der Errichtung bezahlbaren Wohnraums behindert.“

„Zwar soll es vom kommenden Jahr an einen kommunalen Entschuldungsfonds geben, damit die kommunalen Altverbindlichkeiten zurückgeführt werden können“, sagte Breitner weiter. „Allerdings sollten auch die kommunalen Wohnungsgesell-

schaften mit besonders viel leerstehenden Wohnungen durch eine zusätzliche Entlastung von Altschulden in die Lage versetzt werden, nicht mehr nachgefragten Wohnraum abzureißen und moderne Wohnungen zu errichten.“ Hintergrund sind

Altschulden, die überwiegend in den achtziger Jahren in der DDR entstanden waren. Zum Zeitpunkt der Währungsunion betragen die DDR-Wohnungsbaukredite rund 36 Milliarden Deutsche Mark, umgerech-

Weiter auf Seite 4 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 3

net 14,6 Milliarden Euro. Diese sogenannten Altschulden wurden anteilig auf die Wohnungsunternehmen übertragen. Zwar wurde ein Teil der Schulden später durch mehrere Gesetze erlassen beziehungsweise reduziert. Aber noch heute müssen Altschulden beglichen werden.

„In Mecklenburg-Vorpommern müssen bis Ende 2020 rund 12.000 Wohnungen neu gebaut werden, um einen Mangel an bezahlbarem Wohnraum zu vermeiden“, sagte Breitner. „Landesweit liegt der Leerstand in dem Bundesland bei rund sechs Prozent. Es muss daher nicht nur abgerissen, sondern auch neu gebaut werden. Manchmal ist es sogar sinnvoll, an ein und derselben Stellen erst abzureißen und dann neu zu bauen. Wir sind der Meinung, dass

manchmal die falschen Wohnungen an den falschen Stellen stehen. Manchmal sind die Wohnungen zu klein, manchmal entsprechen sie nicht unseren Ansprüchen an Nachhaltigkeit und manchmal haben potenzielle Mieter höhere Ansprüche an den Wohnkomfort. Wir wollen die richtigen Wohnungen an den richtigen Stellen bauen. Durch den Neubau von Wohnungen ist es zudem möglich, die sogenannte ‚zweite Miete‘ zu senken, weil in einem modernen Wohngebäude die Mieter weniger Strom und Heizenergie benötigen.“

Dieter Vetter, Vorstandsvorsitzender des VNW-Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern, forderte die Landesregierung auf, im Rahmen des Landesprogramms „Wohnungsbau sozial“ die Fördermöglich-

keiten attraktiver zu gestalten: „Vor allem im ländlichen Raum darf der Rückbau den Neubau nicht ausschließen. Die Fördermöglichkeiten sollten sich nicht ausschließen, sondern ergänzen. Gerade in strukturschwachen Regionen sind notwendige Kostenmieten nicht mehr erreichbar. Bei Baukosten von rund 3.000 Euro pro Quadratmeter ist es nicht möglich, daraus eine Miete von 5,50 Euro abzuleiten.“

Breitner verwies auf die hohen Investitionen von Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen in den Neubau, die Instandhaltung und die Modernisierung von Wohnraum. Im vergangenen Jahr lag die Summe in Mecklenburg-Vorpommern bei 378 Millionen Euro. In diesem Jahr werden es 454 Millionen Euro sein. (schirlschi) ■

Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt zieht positive Jahresbilanz und formuliert Zukunftsaufgaben 2018

Magdeburg – Die kommunale und genossenschaftliche Wohnungswirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt zieht für das Jahr 2017 eine insgesamt positive Bilanz. Das erklärten die Verbandsdirektoren Jost Riecke vom Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt (VdW) und Ronald Meißner vom Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt (VdWg) zum Jahresende 2017.

Die 195 Wohnungsunternehmen beider Verbände verwalten und bewirtschaften rund 335.000 Wohnungen – das sind circa 43,5 Prozent des Gesamtmietwohnungsbestandes in Sachsen-Anhalt –, in denen rund 650.000 Menschen wohnen. Fast 93 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes der VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen sind voll beziehungsweise teilmodernisiert.

Investitionen 2017: 538 Millionen Euro

Die Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt haben seit 1990 rund 18,5 Milliarden Euro investiert, davon allein im Jahr 2017 rund 538 Millionen Euro. Hauptsächlich die Erhaltung und Modernisierung der Bestandswohnungen, aber auch der Neubau von Wohnungen an zukunftsfähigen Standorten, bestimmte die Investitionstätigkeit. Dabei sind Formen des alternsgerechten Wohnens Investitionsschwerpunkt.

Die Wohnungsleerstände werden Ende 2017 geschätzte 33.000 Wohnungen betragen. Das sind circa 38.000 Wohnungen weniger als noch 2005. Ohne Wohnungsabriss wäre der Leerstand gestiegen.

Kein Wohnungsmangel – auch nicht in Großstädten

Mit Blick auf die öffentliche Debatte um Wohnungsmangel und bezahlbaren Wohnraum in Ballungszentren wie Hamburg, München und Berlin kann für Sachsen-

Anhalt festgestellt werden, dass im gesamten Land Sachsen-Anhalt – auch in den Großstädten Magdeburg und Halle – kein Wohnungsmangel besteht. Ein vergleichsweise gut modernisierter Wohnungsbestand kann preisgünstig angemietet werden. Gerade auch für Menschen mit geringem Einkommen stehen ausreichend bezahlbare Wohnungen zur Verfügung.

Mieten: rund 4,90 Euro pro Quadratmeter

Mit durchschnittlich circa 4,90 Euro pro Quadratmeter liegen die Wohnungskaltmieten der Mitgliedsunternehmen von VdW und VdWg in einem sehr guten Preis-Leistungsverhältnis. Trotz hoher Investitionstätigkeit sind die Durchschnittsmieten kaum gestiegen im Vergleich zum Vorjahr.

Die Mitgliedsunternehmen haben ihre Entwicklungsstrategien im Jahr 2017 konsequent fortgesetzt und in zukunftsfä-

hige Wohnhäuser investiert, in der Folge Arbeitsplätze im Handwerk stabilisiert und den sozialen Frieden in den Wohnquartieren gesichert. Sie waren Hauptakteure beim Stadtumbau in Sachsen-Anhalt. Zudem haben sie das Netz der wohnungsnahen Dienstleistungen weiterentwickelt und vermehrt altersgerechte Wohnungen geschaffen.

Größte Einfluss durch demografische Veränderungen

Insgesamt hat die Wohnungswirtschaft die positive Entwicklung der Vorjahre fortgesetzt, die jedoch in den nächsten Jahren insbesondere in Folge der weiteren demografischen Veränderungen negativ beeinflusst werden wird. (rielmeischi) ■

➔ Weitere Infos zu den Anforderungen der Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt an die nächsten vier Jahre Bundespolitik finden Sie unter www.vdwwdwg.de

Zukunftsaufgaben 2018 in Sachsen-Anhalt:

1. Wohnqualität zeitgemäß und preiswert weiterentwickeln
2. Stadtumbau als politischer Schwerpunkt der Landes- und Kommunalpolitik
3. Unterbringung und Integration von Flüchtlingen
4. Klimaschutz und Energieeffizienz müssen wirtschaftlich für Mieter und Vermieter sein
5. Städtebau- und Wohnungsbauförderung durch Bund, Land und Kommunen ist wichtig für gute Wohnraumversorgung

Bautechnische Grundlagen für Auszubildende

14. + 15. Februar 2018, Nürnberg

Technische Kenntnisse für Immobilienkaufleute über die zu verwaltenden Gebäude ermöglichen eine gute Verwaltungsstrategie und eine bessere Zusammenarbeit im heterogenen Arbeitsfeld der Wohnungswirtschaft. Dieses zweitägige Seminar verstärkt das verzahte Wissen von technischen und kaufmännischen Inhalten und bildet somit eine fundierte Grundlage für eine zukünftige Unternehmenssicherheit. Inhaltliche Schwerpunkte sind unter anderem die verschiedenen Gebäudetypen und Gebäudekonstruktionen, Gebäudeerhaltung, Ausführung der technischen Gebäudeausrüstung sowie Schall- und Brandschutz im Wohnungsbau.

Weitere Infos: VdW Bayern, Katja Kaiser-Himmelsbach, Telefon: 089/290020302, E-Mail: katja.kaiser-himmelsbach@vdwbayern.de, Internet: www.vdwbayern.de

Excel für Auszubildende

16. + 17. Februar 2018, Bochum

Der gekonnte Umgang mit Excel ist eine wichtige Grundlage, um schnell und effektiv im Büro-Alltag arbeiten zu können. Dieses kompakte Seminar bietet Auszubildenden die Möglichkeit, innerhalb von 1,5 Tagen Fähigkeiten und Kenntnisse im Umgang mit Excel zu ergänzen und zu festigen. Die neugewonnenen Fertigkeiten können direkt im Arbeitsalltag angewendet werden. Inhaltliche Schwerpunkte sind die Bedienung der Benutzeroberfläche, Verknüpfungen und Berechnungen mit Formeln, Objektdatenauswertung mit Funktionen und die Berechnungen mit Datums- und Zeitfunktion.

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

Wohnungsmanagement für Flüchtlinge

23. Februar 2018, Berlin

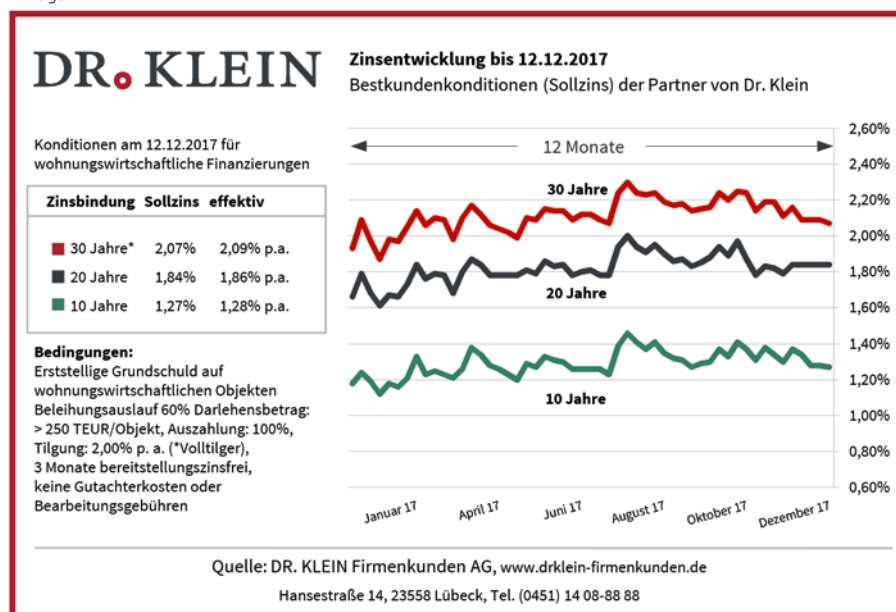
Dieses Grundlagenseminar richtet sich an Fachkräfte aus den Bereichen Vermietung und Verwaltung wie auch an Sozialmanager und beleuchtet rechtliche Aspekte bei der Wohnungssuche von Flüchtlingen. Inhaltliche Themen sind die sozialrechtlichen Grundlagen für die Mietkostenübernahme, Ausführungsvorschriften nach dem Asylbewerberleistungsgesetz, Wohnungssuche und Wohnvertrag für Flüchtlinge, Ankündigung von Mieterzuzug und die Unterstützung durch soziale Träger und Netzwerkarbeit. Ziel ist es, den Teilnehmern die rechtlichen Grundlagen bei der Wohnungsvermietung an Flüchtlinge zu vermitteln.

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

PERSÖNLICHES

Jörg Cammann, Referent beim Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen, feierte am 11. Dezember 2018 seinen 60. Geburtstag. Er ist Mitglied im GdW-Fachausschuss Steuern.

Anzeige

**wi Wohnungspolitische Informationen**

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

Chefredakteurin:
Katharina Burkardt

Redaktion:
Andreas Schichel, Antonia Koch, Klaus Schrader

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

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

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

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

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2017.
www.mediacyber.haufe.de

Druck: rewi druckhaus, Wissen

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

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingese-
ndete 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.

Der GdW auf dem Parteitag der SPD



Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, mit Bundesbauministerin Barbara Hendricks.



Der SPD-Bundestagsabgeordnete Sören Bartol mit GdW-Referent Olaf Mangold.



Anke Brummer-Kohler, Abteilungsleiterin für Stadtentwicklung, Wohnen und öffentliches Bauwesen im Bundesbauministerium, mit GdW-Referent Olaf Mangold.

Die Möglichkeit einer Neuauflage der Großen Koalition stand im Mittelpunkt des SPD-Bundesparteitages vom 7. bis 9. Dezember 2017 in Berlin. Unter dem Motto „Das ist unser Weg: Modern und gerecht“ wurde an drei Tagen kontrovers diskutiert. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW hat vor Ort über die wichtigen Punkte der Wohnungswirtschaft informiert und mit den politischen

Vertretern, darunter Bundesbauministerin Barbara Hendricks, Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesbauministerium, sowie Abgeordnete des Bundestages über notwendige Schritte in der Wohnungspolitik gesprochen. (koch) ■

Recht so

Bundesverfassungsgericht prüft Mietpreisbremse

KOMMENTAR

Carsten Herlitz
Justiziar des GdW



Foto: Sebastian Schobbert

Die 67. Zivilkammer des Landgerichts Berlin hält die im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelten Vorschriften über die sogenannte Mietpreisbremse (§ 556 d BGB) für verfassungswidrig und hat beschlossen, dem Bundesverfassungsgericht diese Frage zur Entscheidung vorzulegen. Bereits im September 2017 hat die Kammer Beden-

ken geäußert. Eine Vorlage an das Bundesverfassungsgericht erfolgte damals nicht, da es auf diese Frage im Verfahren nicht mehr angekommen ist. Nunmehr aber ist diese Frage nach Ansicht des Landgerichts Berlin für den Ausgang eines anderen Berufungsverfahrens von Bedeutung. Das Gericht meint, das die BGB – Regelung zur Mietpreisbremse gegen den Gleichheitssatz in Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes verstoße. Danach müsse der Gesetzgeber wesentlich Gleiches gleich behandeln. Soweit der Gesetzgeber aber Differenzierungen vornehme, müssten diese durch Gründe gerechtfertigt sein, die dem Ziel der Differenzierung und dem Ausmaß der Ungleichbehandlung angemessen seien. Dies habe der Gesetzgeber nicht beachtet. Ob die Mietpreisbremse verfassungswidrig ist oder nicht, ist in Rechtsprechung und Literatur umstritten. Anders als die 67. Zivilkammer des Landgerichts Berlin teilt die 65. Zivilkammer desselben Landgerichts Berlin die Bedenken zur Verfassungswidrigkeit nicht. Insofern ist es spannend wie das Verfassungsgericht die Vorlage behandelt. Neben der Frage, ob die im BGB geregelte Mietpreisbremse verfassungskonform ist, beschäftigen sich die Gerichte mit den entsprechenden Rechtsverordnungen der Länder, die auf der Mietpreisbremse fußen. Zuletzt hatte etwa das Landgericht München entschieden, dass die entsprechende Mieterschutzverordnung der Bayerischen Staatsregierung wegen Verstoßes gegen die bundesgesetzliche Ermächtigungsgrundlage unwirksam sei. Alles in allem ein kaum noch zu überblickender Wirrwarr für Vermieter und Mieter. Dies zeigt, dass die Mietpreisbremse nicht in die bestehende Systematik des Mietrechts passt. Insofern kann der Gesetzgeber nur aufgefordert werden, die Mietpreisbremse abzuschaffen beziehungsweise – so wie im Gesetz vorgesehen – auslaufen zu lassen. Das eigentliche Argument für die Überflüssigkeit der Regelung liefert das Gesetz zur Mietpreisbremse selber: Erlassen nämlich Landesregierungen entsprechende Rechtsverordnungen zur Mietpreisbremse, muss gleichfalls angegeben werden, welche Maßnahmen die Landesregierung ergreift, um Abhilfe gegen den Wohnungsmangel zu schaffen. Landesregierungen die hier erfolgreich sind, machen die Mietpreisbremse überflüssig. ■

ZAHL DER WOCHE

41

Beitragsjahre zur gesetzlichen Rentenversicherung sind heute in Deutschland bei einem Durchschnittseinkommen erforderlich, um eine Rente in Höhe der Armutsgefährdungsgrenze zu erreichen. Liegt das Einkommen bei 75 Prozent des Durchschnittseinkommens, dann steigt der Wert der notwendigen Beitragsjahre auf rund 54 Jahre. Damit liegt das Rentensicherungs-niveau in Deutschland deutlich niedriger als im Durchschnitt der in der OECD zusammengeschlossenen Staaten, wie die Organisation einer aktuellen Studie mitteilte. Nur fünf der 35 OECD-Länder, darunter Polen und Großbritannien, haben ein noch geringes Rentensicherungs-niveau. In der Zukunft stellt sich die Situation noch drastischer dar: Werden die Kalkulationen der OECD zum künftigen Rentenniveau zugrunde gelegt, wären in Deutschland bei einem Durchschnittseinkommen 48 Beitragsjahre für eine Rente über der Armutsgefährdungsgrenze erforderlich, bei einem Einkommen in Höhe von 75 Prozent des Durchschnittseinkommens unerreichbare 64 Beitragsjahre. In Österreich, das im oberen Mittelfeld des OECD-Rankings liegt, führt ein Durchschnittseinkommen – aktuell und auch zukünftig – bereits nach 26 Erwerbsjahren zu einer Rente in Höhe der Armutsgefährdungsgrenze. Bei einem Einkommen von 75 Prozent des Durchschnittseinkommens verlängert sich dieser Zeitraum auf knapp 35 Jahre. ■