

## Inhalt

- 2 SPD-Parteitag:** Die Sozialdemokraten haben in Berlin unter anderem über Erleichterungen für Mieter und eine Lösung der Altschuldenfrage für Wohnungsunternehmen beraten.
- 3 Ukraine:** Die Cooperative Housing International hat in Lviv gemeinsam mit dem Institut für Wohnen in Europa die zweite Konferenz zu genossenschaftlichem Wohnen veranstaltet.
- 4 Marktmonitor:** Am 10. Dezember hat der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen die aktuellen Daten zum Wohnungsmarkt in Berlin und Brandenburg vorgestellt.

## Gutachten bestätigt: Der Landesmietendeckel ist unverhältnismäßig und verfassungswidrig

**Berlin – Der ehemalige Präsident des Bundesverfassungsgerichts, Prof. Dr. Hans-Jürgen Papier, bestätigt im zweiten Teil eines Rechtsgutachtens, die materielle Verfassungswidrigkeit eines Landesgesetzes zur Mietenbegrenzung. Das Gutachten wurde im Auftrag des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW erstellt. Damit bestätigt nach dem Staatsrechtler Ulrich Battis, den Juristen vom wissenschaftlichen Dienst des Deutschen Bundestages und dem Bundesinnenministerium ein weiterer renommierter Verfassungsrechtler die Unvereinbarkeit eines Landesmietendeckels mit dem Grundgesetz.**



Foto: Pixabay

Der zweite Teil des Rechtsgutachtens von Prof. Dr. Papier bestätigt: Der Mietendeckel verstößt sowohl formell als auch materiell gegen das Grundgesetz.

Der erste Teil des Gutachtens von Prof. Dr. Papier hatte im September 2019 bereits die formelle Verfassungswidrigkeit eines Landesmietendeckels belegt – und damit bestätigt, dass der Bundesgesetzgeber für das von ihm geregelte soziale Mietpreisrecht eine Vollkompetenz besitzt, die eine Gesetzgebungskompetenz auf Landesebene für einen Mietendeckel ausschließt. Im zweiten Teil des Gutachtens kommt Papier nun unter anderem zu dem Schluss: „Der geplante Mietenstopp sowie die Mietobergrenzen sind nicht mit Artikel 14 Absatz 1 Satz 1

Grundgesetz vereinbar.“ Denn sie stellen laut Prof. Dr. Papier einen unverhältnismäßigen Eingriff in das Eigentumsrecht der betroffenen Vermieter dar. Hinzu kommt: Ein Mietenstopp würde unterschiedslos alle Vermieter treffen – auch diejenigen, die bislang nur geringe Mieten verlangt haben. Das widerspricht dem Gleichheitssatz.

Papier beurteilt die geplanten Mietobergrenzen zudem als nicht verfassungskonform, da diese zu dauerhaften Verlusten bei

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Altersgerechtes Wohnen

Mehr als jede fünfte Person in Deutschland gehört zur Generation 65 plus. Angesichts der alternden Bevölkerung gewinnt auch das barrierearme und somit altersgerechte Wohnen an Bedeutung. Wie das Statistische Bundesamt am 10. Dezember mitteilte, hatten 85 Prozent aller Seniorenhaushalte im Jahr 2018 keinen stufenlosen Zugang zur Wohnung. (destatis)

### Beratungen zum Klimaschutzpaket vertagt

Die Verhandlungen über die steuerlichen Maßnahmen zum Klimaschutzpaket gehen weiter: Am 9. Dezember vertagte der Vermittlungsausschuss von Bundestag und Bundesrat seine Beratungen auf den 18. Dezember. Eine Arbeitsgruppe wurde beauftragt, mögliche Kompromisslinien auszuloten. Der Bundesrat hatte Ende November den Vermittlungsausschuss angerufen, um das vom Bundestag am 15. November 2019 verabschiedete Gesetz grundlegend überarbeiten zu lassen. (wi)

### Umsatzanstieg im Bauhauptgewerbe

Im September 2019 waren die Umsätze im Bauhauptgewerbe um 7,1 Prozent höher als im September 2018. Wie das Statistische Bundesamt nach vorläufigen Ergebnissen mitteilte, stieg die Zahl der Beschäftigten um 1,5 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat. In den ersten neun Monaten 2019 stieg der Umsatz im Bauhauptgewerbe im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum um 6,6 Prozent. (destatis)

➔ Fortsetzung von Seite 1

der Vermietung und damit zu Beeinträchtigungen der Substanz von Wohngebäuden führen würden. Eine Anwendung des wichtigen Instruments Mietspiegel sei hier deutlich zielführender. Auch die geplante Absenkungsregelung für Mietpreise wird im Gutachten als verfassungswidrig beurteilt, da sie einer Enteignung gleichkomme. Für eine Enteignung gelten aber besonders hohe Anforderungen, denen das geplante Gesetz nicht gerecht wird. Die vorgesehene Härtefallregelung sieht Prof. Dr. Papier als unvereinbar mit dem Grundgesetz, da der Gesetzgeber selbst die Voraussetzungen und Einschränkungen vorgeben muss und nicht eine öffentliche Stelle nach deren Ermessen. Diese Grundrechtseingriffe werden auch durch die vorgesehene zeitliche Befristung nicht abgemildert, da sich die Effekte eines Mietendeckels auch deutlich später noch auswirken würden.

„Die doppelte Verfassungswidrigkeit eines Landesmietendeckels ist mit dem zweiten Teil des Gutachtens von Prof. Dr. Papier eindeutig belegt“, so GdW-Präsident **Axel Gedaschko**. „Zutiefst ungerecht am Mietendeckel wäre auch, dass er nicht nach Leistungsfähigkeit der Mieter differenziert und dadurch viele Menschen finanziell entlastet, die gar keine Entlastung brauchen“, so Gedaschko weiter. „Fest steht: Die Missstände auf dem deutschen Wohnungsmarkt können nicht über eine Einschränkung der generellen Miethöhe geregelt werden.“ Er forderte die Berliner Landesregierung erneut dringend auf, sich endlich von diesem rechtswidrigen Instrument abzuwenden und so jahrelange Unsicherheit für Vermieter und Mieter mit allen negativen Folgen zu vermeiden. „Gegen die schwarzen Schafe, die das Bild der Ver-



Foto: GdW

Vor dem Brandenburger Tor kamen über 1.000 Menschen zusammen, um auf die negativen Auswirkungen des Berliner Mietendeckels aufmerksam zu machen.

mieter in der Öffentlichkeit massiv in Verruf bringen, muss mit den verfassungsgemäßen und intelligenten Mitteln, die unsere Gesetzgebung vorsieht, vorgegangen werden“, so der GdW-Präsident.

### Kundgebung gegen den Berliner Mietendeckel

Um sich beim Senat und der Regierungskoalition im Berliner Abgeordnetenhaus Gehör zu verschaffen, schloss sich ein breites Bündnis der Bau- und Wohnungswirtschaft und der Vermieter zusammen und ging am 9. Dezember 2019 gemeinsam gegen den Mietendeckel auf die Straße. An der Kundgebung vor dem Brandenburger Tor nahmen neben einem breiten Bündnis der Berliner Bau- und Wohnungswirtschaft auch Kleinvermieter und sonstige Betroffene teil.

Die Fachgemeinschaft Bau mahnte, dass angesichts der in Aussicht gestellten Investitionsrückgänge Arbeitsplätze im Bau- und Ausbauhandwerk wegfallen würden. Das seien keine Schreckensszenarien, sondern leider vereinzelt bereits Realität. Kleine und mittlere Betriebe würden die bevor-

stehende Durststrecke nicht kompensieren können. Insolvenzen und Entlassungen würden die Folge sein. Das Problem in Berlins angespanntem Wohnungssektor seien nicht die Bestandsmieten, sondern das knappe Wohnraumangebot. Hier müsse man ansetzen, indem mehr Wohnungen entstehen. Das sei nur möglich durch das Bauen bezahlbaren Wohnraums. „Dies wird jedoch durch den Mietendeckel konterkariert“, warnte Dr. **Manja Schreiner**, Hauptgeschäftsführerin der Fachgemeinschaft Bau. Wer weniger Einnahmen durch seine Miete erzielt, könne nicht in Neubau investieren. Erste Wohnungsbaugenossenschaften hätten geplante Projekte bereits abgesagt. Außerdem würden durch das Gesetz die Sanierungen im Wohnungsbestand drastisch sinken. Die Sanierung einer Wohnung koste circa 25.000 Euro, von einer energetischen Sanierung der Wohnhäuser ganz zu schweigen. Dafür müsse eine moderate Mieterhöhung möglich sein, damit sowohl Mieter als auch Vermieter und die Umwelt profitieren können.

„Ein Mietendeckel auf Landesebene ist nicht nur eine juristische Ente und unzulässig – er schädigt auch besonders diejenigen Vermieter, die sich nachhaltig für bezahlbaren Wohnraum in der Hauptstadt und bundesweit einsetzen. Es bleibt dabei: Bezahlbares Wohnen kann man nicht durch Mietpreisdeckel oder Enteignungsfantasien sichern. Das Land Berlin täte gut daran, ihre Ressourcen auf das einzig funktionierende Instrument zu konzentrieren: mehr und bezahlbaren Neubau zu ermöglichen. Denn bezahlbares Wohnen braucht eine starke Wohnraumförderung und schnelleres, einfacheres und kostengünstigeres Bauen – und nicht noch mehr Regulierung“, forderte GdW-Präsident Axel Gedaschko. (burk/zeis) ■

## Die Wohnungswirtschaft im Dialog mit den Sozialdemokraten

**Berlin – Auf ihrem Parteitag vom 6. bis zum 8. Dezember 2019 hat die SPD eine Vielzahl von Anträgen zu sozialen Themen beschlossen. Darunter unter anderem die Kindergrundsicherung, die Wiedereinführung der Vermögenssteuer, eine Erhöhung des Mindestlohns und den vorzeitigen Kohleausstieg.**



Foto: GdW

Die SPD-Parteivorsitzenden **Saskia Esken** und **Norbert Walter-Borjans** (M.) im Gespräch mit Dr. **Christian Lieberknecht** (l.) und **Olaf Mangold** (r., beide GdW)

Doch auch beim Thema Wohnen hat die SPD zahlreiche Anträge beraten und fordert, die Mieten in beliebten Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt für fünf Jahre so gut wie einzufrieren. Erhöhungen sollen maximal in Höhe der Inflationsrate möglich sein. Die SPD will erreichen, dass niemand mehr als 30 Prozent des Nettohaushaltseinkommens für die Miete aufwenden muss. Die Sozi-

aldemokraten planen des Weiteren einige Erleichterungen für Mieter. So sollen Vermieter, die sich nicht an die Mietpreisbremse halten, künftig sanktioniert werden. Wenn Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, sollen die Mieter überall mindestens zehn Jahre Kündigungsschutz haben.

Überprüfen will die SPD außerdem, ob die Grundsteuer weiter auf Mieter umgelegt werden soll. Des Weiteren werde man sich in Zukunft ausführlich mit der Altschuldenfrage auseinandersetzen und um eine Korrektur bemühen. (zeis) ■

## Wohneigentümer und Kleinvermieter für Klimaschutz mobilisieren

**Berlin – Die Klimaschutzziele im Gebäudebestand können nur erreicht werden, wenn Wohneigentümer und Kleinvermieter zu Klimaschützern werden. Dies war die Kernbotschaft von Bundesfinanzminister Olaf Scholz auf dem diesjährigen ifs Wohnungspolitischen Forum des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV) Ende November 2019 im Berliner Bausparhaus.**

„Wir brauchen eine Volksbewegung des Mitmachens von möglichst vielen, damit die ehrgeizigen Klimaziele sozialverträglich für alle erreicht werden können“, so der Finanzminister. Er machte deutlich, dass er dafür eine Politik des Förderns und Forderns verfolgte, die aber niemanden überfordere – weder die Selbstnutzer, Vermieter noch die Mieter. Entsprechend werde die Förderung der energetischen Sanierung deutlich verbessert, gebündelt und vereinfacht – allerdings ohne die notwendigen Effizienzstandards abzusenken.

Der Bund will mit dem kürzlich verabschiedeten Klimaschutzprogramm eine steuerliche Förderung für Selbstnutzer einführen, mit der unbürokratisch 20 Prozent der Investitionskosten über drei Jahre von der Steuer abgesetzt werden können – bis zu einer Maximalsumme von 40.000 Euro. Gleichzeitig sollen die vielen bestehenden Förderprogramme besser gebündelt und aufeinander abgestimmt werden. Ziel ist ein flexibles, auf die Zielgruppe abgestimmtes Angebot aus steuerlicher Förderung, Förderkrediten mit Tilgungszuschüssen sowie direkten Zuschüssen für energetische Einzelmaßnahmen und Komplettanierungen. Auch die Förderung für die Energieberatung wird von 60 auf 80 Prozent erhöht. Entsprechend will



Foto: DV/Offenblende

*Bundesfinanzminister Olaf Scholz auf dem Wohnungspolitischen Forum Ende November.*

der Bund mehr Mittel für die energetische Gebäudesanierung zur Verfügung stellen.

Der DV begrüßt mit seinem ifs Institut Wohneigentum diese Neuausrichtung und Verbesserung der Förderung. Um die Klimaschutzziele zu erreichen, brauchen wir nach mehreren Jahren Stillstand in den nächsten zehn Jahren einen Sanierungsschub. Und wenn die neue Förderarchitektur endlich zu mehr Sanierungen führt, muss der Bund das Finanzvolumen dafür konsequent ausweiten. Für die Breitenwirkung muss die Förderung verständlicher und unbürokratischer werden. Sie sollte zudem Anreize nahe am

gesetzlichen Effizienzmindeststandard setzen. Wir dürfen nicht nur hochambitionierte Leuchtturmprojekte fördern. Bislang gibt die KfW-Förderung dafür mit den Effizienzhausstandards zu starre Wärmeschutzstandards vor. Der Gebäudebestand ist aber extrem heterogen: So lässt sich eine umfassende Dämmung bei manchen Häusern vielleicht gut und kostengünstig realisieren, während dies bei anderen Gebäuden zu einer Kostenexplosion führen kann. Entscheidend ist es, dass wir die „träge Masse“ an Gebäudeeigentümern in den Quartieren erreichen und mobilisieren.

Dafür brauchen Kommunen deutlich mehr finanzielle Unterstützung für ein umfassendes Sanierungsmanagement und Beratungsnetzwerke, die in den Quartieren aktiv sind. Nur mit aufsuchender Energieberatung sowie einer kompetenten, vertrauenswürdigen Baubegleitung wird die Energiewende im Gebäudebestand gelingen. (mage/zeis) ■

➔ **Der DV hat dazu bereits im Frühjahr 2019 ein umfassendes Kursbuch „Klimaschutz im Gebäudebestand“ formuliert ([www.deutscher-verband.org](http://www.deutscher-verband.org))**

## Zweite Konferenz zum Thema „Genossenschaftliches Wohnen in der Ukraine“

**Lviv – Die Cooperative Housing International, eine Sektororganisation der Internationalen Genossenschaftsorganisation (ICA), veranstaltete Mitte November gemeinsam mit dem Institut für Wohnen in Osteuropa (IWO) und mit Unterstützung der Friedrich-Ebert-Stiftung und des Kompetenzzentrums Großsiedlungen bereits die zweite Konferenz zum Thema „Genossenschaftliches Wohnen in der Ukraine“.**

Nach dem großen Erfolg der ersten gemeinsamen Konferenz im November 2018 in Kiew zum Thema Wohnungsgenossenschaftsgründung in der Ukraine fanden nun in Lviv die zweite Konferenz und ein Fachsymposium statt. Das Modell der Wohnungsgenossenschaft stößt in der Ukraine auf großes Interesse, denn im Zuge des Bürgerkrieges im Land und einer daraus resultierenden massiven Wanderungsbewegung sind alle Wohnungsmärkte im Land unter erheblichem Druck. Mehr als eine Million Menschen drängen als sogenannte interne Vertriebene durch den Bürgerkrieg zusätzlich auf die sowieso schon angespannten Wohnungsmärkte, insbesondere in den Großstädten.

Wohnungsgenossenschaften können hier gemäß der internationalen Genossenschaftsorganisation, des Instituts für Wohnen in Osteuropa und des Kompetenzzentrums Großsiedlungen in Berlin eine wirksame Abhilfe für diese akute Wohnungsnot sein und den Mietwohnungsmarkt zugleich langfristig erheblich bereichern. Auf Interesse stoßen dabei unterschiedliche Modelle: Wie in nahezu allen Staaten Osteuropas werden Genossenschaftsformen mit Eigentumsbildung bevorzugt, versprechen sie doch im Alter bei unsicheren Altersversorgungen zumindest ein sicheres Zuhause. Angesichts der großen aktuellen Probleme auf dem Wohnungsmarkt bietet sich mittelfristig die

Gründung von Vermietungsgenossenschaften als eine weitere mögliche Entlastung.

Auf der Fachkonferenz in Lviv in der Westukraine konnten gemeinsam mit Genossenschaftsexperten aus Norwegen und den USA die Vor- und Nachteile von Wohnungsgenossenschaften, gerade als Vermietungsgenossenschaft, diskutiert und in Arbeitsgruppen vertieft werden. Das Interesse daran ist insgesamt groß und eine Fortsetzung dieses Konferenzformats wurde von den Teilnehmern ausdrücklich gewünscht. Auch von Seiten der zuständigen Ministerien in der Ukraine – aber auch der Regionalverwaltung – gibt es hierzu bereits Signale, diese Entwicklung zu unterstützen. (schwl/zeis) ■

## Marktmonitor 2019 für Berlin und Brandenburg wurde veröffentlicht

**Berlin – Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen hat am 10. Dezember den Marktmonitor 2019 für Berlin und Brandenburg vorgestellt. Der Monitor umfasst Daten für rund 55 Quadratkilometer Wohnfläche in Berlin und Brandenburg – das entspricht fast der Fläche des Staates San Marino. Bestands-, Neuvertrags- und Erstvermietungen liegen dabei deutlich unter dem Marktdurchschnitt.**

„Die BBU-Mitgliedsunternehmen sind klar gemeinwohlorientiert“, so BBU-Vorstand **Maren Kern** bei der Vorstellung der Ergebnisse. Das müsse berücksichtigt werden – beispielsweise durch die Ausnahme gemeinwohlorientierter Wohnungsunternehmen vom Berliner Mietendeckel. „Unsere Mitgliedsunternehmen stehen nachweislich für gutes und bezahlbares Wohnen in Berlin und dem Land Brandenburg. Sie stehen aber auch noch für viel mehr: nämlich für soziales Augenmaß, gute Nachbarschaften, Klimaschutz, erfolgreichen Stadtumbau und demografiegerechten Wohnkomfort“, betonte Kern weiter. Sie hielten freiwillig Maß und verzichteten in Form von Mieten deutlich unter dem Marktdurchschnitt allein in Berlin rechnerisch im Jahr auf mögliche Einnahmen in Höhe von gut 663 Millionen Euro zugunsten der Mieterinnen und Mieter, damit diese gut und günstig wohnen können

In Brandenburg liegen die Neuvertragsmieten durchschnittlich bei 5,76 Euro, die Bestandsmieten bei 5,14 Euro und die Erstbezugsmieten bei 9,72 Euro. Dies bestätigt, dass die Bestands- und Neuvermietungs-mieten bei den Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen deutlich langsamer steigen als die Baupreise. Kern warnte: „Auf Dauer schwächt eine solche Entwicklung die Investitionskraft der Wohnungswirtschaft, die in vielen Städten zu den großen Auftrags- und Arbeitgeberinnen zählt. Deshalb brauchen unsere Unternehmen vor

allem in den strukturschwächeren Regionen mehr Unterstützung durch das Land. Das gilt insbesondere für den Stadtumbau und den Ausbau der Infrastruktur, ganz besonders aber für die Unterstützung beim Strukturwandel in der Lausitz. Hier fänden wir eine ‚Zukunftsregion Wohnen‘ einen guten Ansatz, um neue Wohnideen oder auch die Energiewende voranzubringen.“

In Berlin beträgt der Durchschnitt von Neuvertragsmieten 7,80 Euro, von Bestandsmieten 6,14 Euro und von Erstbezugsmieten 10,17 Euro. Im Bestand 17 Prozent, bei der Neuvermietung sogar fast 29 Prozent: um diese Größenordnung liegen die Mieten bei BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin unterhalb der jeweils vergleichbarsten Marktmiete. Diese Zurückhaltung lässt sich entsprechend auch beziffern: Bei der Neuvermietung verzichten BBU-Mitgliedsunternehmen im Vergleich zum Marktdurchschnitt auf 82 Millionen Euro an möglichen Mehreinnahmen, im Bestand sogar auf rund 582 Millionen Euro im Jahr – freiwillig und aus sozialer Verantwortung. Insgesamt summiert sich die rechnerische Entlastungswirkung der sozialen Wohnungswirtschaft in Berlin damit auf gut 663 Millionen Euro im Jahr.

**Mietendeckel: 5,5 Milliarden Euro weniger Investitionen in gutes Wohnen**  
Ein Mietendeckel würde die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen über fünf Jahre mit Einnahmeverlusten von insgesamt rund

1,1 Milliarden Euro treffen. Das ergab eine Umfrage des BBU. In Investitionen ausgedrückt – ein Euro Eigenkapital finanziert fünf Euro Investitionen – sind das bis zu 5,5 Milliarden Euro. Entsprechend gehen die Unternehmen davon aus, ihre Neubaupläne um mindestens ein Viertel reduzieren zu müssen. Entsprechend würden Wohnungen für mindestens 24.000 Mieter\*innen nicht gebaut – ein fatales Signal für Berlin. „Wir appellieren deshalb dringend an das Berliner Abgeordnetenhaus, den Mietendeckel fallen zu lassen oder zumindest gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen von ihm auszunehmen“, forderte Kern. Andernfalls drohten negative Auswirkungen für die Mieter\*innen in Form von weniger energetischen Modernisierungen oder weniger Neubau.

### Der BBU-Marktmonitor

Daten aus rund 900.000 Bestands- und Neumietverträgen, die Auswertung weiterer Studien und lange Zeitreihen: der BBU-Marktmonitor 2019 stellt die Wohnungsmärkte Berlin-Brandenburgs in ihrer ganzen Differenziertheit dar. Sein Alleinstellungsmerkmal dabei: er weist reale Bestands-, Neuvertrags- und Erstvermietungs-mieten aus, während andere Studien nur auf die Anzeigen in Wohnungsportalen zurückgreifen. (ebelzeis) ■

➔ [Weitere Informationen zum Marktmonitor 2019 des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen finden Sie unter \[www.bbu.de\]\(http://www.bbu.de\)](#)

## TERMINE

### Deutscher Bauherrenpreis 2020 wird auf der Fachmesse bautec verliehen

**Am 19. Februar 2020 werden mit dem Preis herausragende Wohnungsbauprojekte ausgezeichnet, die sowohl von hoher Qualität sind als auch zu tragbaren Kosten realisiert wurden.**

Aus insgesamt 230 Einreichungen hat die Jury 33 besonders hochwertige, innovative Projekte in elf Themengruppen nominiert, die im Rahmen der Preisverleihung gewürdigt werden. „Die große Anzahl sowie die durchgängig hohe Qualität der eingereichten Projekte haben es uns nicht leichtgemacht, die Auswahl für die Nominierungen und Preise zum Bauherrenpreis 2020 zu treffen. Die in den letzten Jahren realisierten Projekte machen deutlich, wie intensiv sich Bauherren und Architekten mit der Herausforderung zur Schaffung bezahlba-

ren Wohnraums und qualitätsvoller, nachhaltiger Architektur auseinandergesetzt haben“, ist das Resümee des Jury-Vorsitzenden Jochen König.

Traditionell findet die Verleihung dieser wichtigsten Auszeichnung im Bereich des Wohnungsbaus in Deutschland im Rahmen der Internationalen Fachmesse für Bauen und Gebäudetechnik „bautec“ statt. Sie wird begleitet durch ein Fachsymposium, das 2020 die gesellschaftliche Akzeptanz für Wohnungsneubau zum Thema hat.

Der Deutsche Bauherrenpreis wird von der Arbeitsgruppe KOOPERATION bestehend aus dem Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW, dem Bund Deutscher Architekten BDA und dem Deutschen Städtetag ausgelobt und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat unterstützt. (zeis) ■

➔ [Weitere Informationen zum Bauherrenpreis und zu den Nominierungen 2020 unter \[www.deutscherbauherrenpreis.de\]\(http://www.deutscherbauherrenpreis.de\)](#)

**Mietrückständen entgegenwirken**

22. Januar 2020, Berlin

Mit dem richtigen Handwerkszeug und Knowhow lassen sich positive Effekte für Mieter und Vermieter im Miet-Forderungsmanagement erzielen. In diesem Seminar lernen die Teilnehmer von der Praxis für die Praxis, wie man souverän und sozialkompetent Mietforderungen managen und dabei eine Win-Win-Situation auf Vermieter- und Mieterseite erzeugen kann. Außerdem erlernen die Teilnehmer des Seminars die Grundlagen für ein angemessenes Forderungsmanagement, erhalten Handlungsempfehlungen im Kontakt mit aggressiven, ausweichenden und gleichgültigen Mietschuldnern und erfahren, wie man gemeinsam mit den Mietschuldnern adäquate Lösungsansätze erarbeiten kann.

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

**Erstellung von Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan**

23. Januar 2020, Frankfurt

Die Rechtsprechung zur Jahresabrechnung einer Eigentümergemeinschaft wird immer komplexer und die Erstellung und anschließende Erläuterung des Zahlenwerkes stellt enorme Anforderungen an die Verwaltung von Wohnungseigentümergemeinschaften. Der Wirtschaftsplan als wesentliches Element zur Begründung der Zahlungspflicht muss sorgfältig, rechtssicher und ordnungsgemäß aufgestellt und verabschiedet werden. Fehler und Ungenauigkeiten können erhebliche Konsequenzen haben: Von Beschlussanfechtungen bis hin zur Ungültigkeitserklärung der gesamten Haugeldabrechnung und des Wirtschaftsplans, Haftung und im schlimmsten Fall sogar die Abberufung der Verwaltung der Wohnungseigentümergemeinschaft.

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

**Grundlagen des Mietrechts**

29. Januar 2020, Hannover

In diesem Seminar für Auszubildende werden die Grundlagen des Mietrechts und das Basiswissen nach der Mietrechtsänderung der Mietrechtsnovellierung sowie dem Entwurf des Mietanpassungsgesetzes erörtert. Dies erfolgt anhand des Ablaufs eines Mietverhältnisses. Die Vertragsgestaltung, die Parteien des Mietvertrages, der Vertragsabschluss, also das Zustandekommen des Mietverhältnisses, werden im ersten Abschnitt behandelt. Der zweite Abschnitt widmet sich dann dem Mietgebrauch. Ein Schwerpunkt liegt hier bei den Schönheitsreparaturen und die aktuelle Rechtsprechung dazu. Im Weiteren wird auf die Miete und die Betriebskosten eingegangen. Hierbei werden Mängel und Minderungsansprüche des Mieters ebenso behandelt, wie die Pflichten des Mieters beim Mietgebrauch. Schließlich wird im dritten Abschnitt im Rahmen der Beendigung des Mietverhältnisses auf die Anspruchsgrundlagen der ordentlichen und der außerordentlichen Kündigung sowie die Kündigungsschutzvorschriften eingegangen.

**Weitere Infos:** vdw Niedersachsen Bremen, Karsten Dürkop, Telefon: 0511/1265126, E-Mail: seminare@vdw-online.de, Internet: www.vdw-online.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:  
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 1.1.2019.  
www.mediacyber.haufe.de

Druck: rewi druckhaus, Wissen

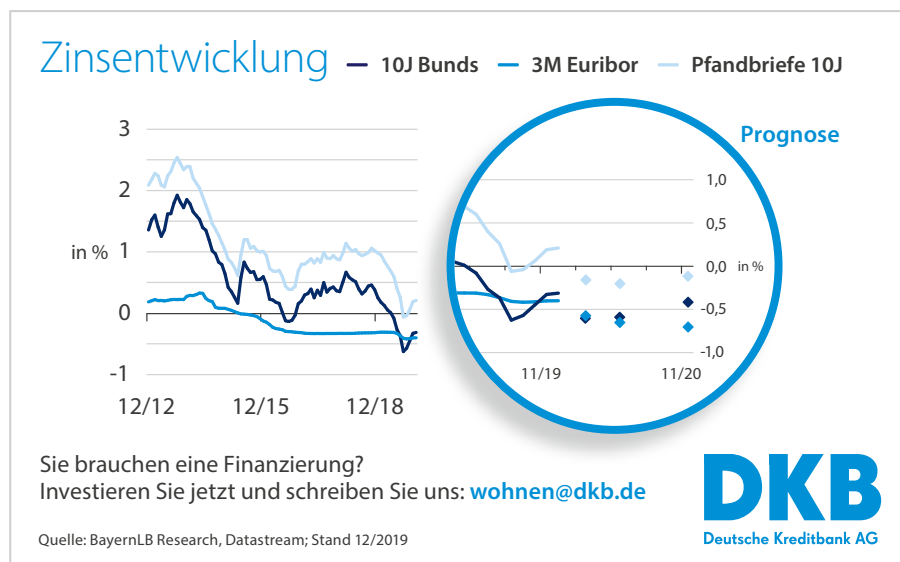
Bezugspreis jährlich:  
126,80 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand  
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-  
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von  
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

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

ISSN 1610-2207

## ANZEIGE

**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.

## Mehrgenerationenhaus Am Römerkastell 69

Das Generationenhaus bildet das Herzstück der 2006 begonnenen Revitalisierung des Stuttgarter Stadtteils Hallschlag im Rahmen der Sozialen Stadt, an der die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) einen maßgeblichen Anteil trägt. Im Jahr 2009 begannen die Planungen für das Generationen-Projekt unter enger Beteiligung engagierter Bürger und Bürgerinnen. Seit 2018 vereint das Haus diverse Einrichtungen, die vor dem Bau dezentral im Stadtteil verteilt waren, unter einem Dach. Im Erdgeschoss befindet sich mit dem Begegnungs- und Servicezentrum der AWO eine Begegnungsstätte für Ältere, eine Infotheke, eine internationale Bibliothek und ein Medienraum. In den Wohn-



Foto: SWSG\_ARP/Burkhard Walter

Das Mehrgenerationenhaus in Stuttgart-Hallschlag wurde 2018 fertiggestellt und im Juni 2019 offiziell eröffnet.

etagen befinden sich 18 öffentlich geförderte barrierefreie Wohnungen für Senioren und Seniorinnen ab 65 Jahren und Menschen mit Behinderung. Im Dachgeschoss ist die selbstverantwortete ambulant betreute Wohngemeinschaft „Alle 9ne“ für neun Pflegebedürftige untergebracht. Das Generationenhaus hat sich in kurzer Zeit zu einem Treffpunkt für die Bewohner und Bewohnerinnen und zu einer Drehscheibe für die Ehrenamtlichen im Stadtteil entwickelt. (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 Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH finden Sie unter <http://www.zukunft-hallschlag.de/mehrgenerationenhaus>, alle Projekte der engeren Wahl unter [www.nachbarschaftspreis.de/de/preis-soziale-stadt](http://www.nachbarschaftspreis.de/de/preis-soziale-stadt)

## Recht so

### Schadensersatz am Mietende wegen Entfernens einer alten Tapete

Mit Urteil vom 21. August 2019 (VIII ZR 263/17) hat der Bundesgerichtshof (BGH) das Folgende entschieden: Ein Mieter wurde wegen teilweisen Entfernens der bei Mietbeginn vorhandenen Tapeten auf Schadensersatz verklagt. Dieser machte aber geltend, die Tapeten seien – weil bereits circa 30 Jahre alt und für ein nochmaliges Überstreichen ungeeignet – wertlos gewesen. Der BGH hat entschieden, dass dem Vermieter kein Schadensersatz zugesprochen werden darf, ohne dass zu Alter und Zustand jener Dekoration der Mieträume Feststellungen getroffen wurden. Darüber hinaus trägt der Vermieter die entsprechende Beweislast. Der Bundesgerichtshof meint, dass über die Höhe des Schadens also erst dann zu entscheiden ist, wenn Feststellungen zum Alter und Zustand der beschädigten Sache getroffen sind. Es sei nicht angemessen, einen Schaden fast in Höhe des Neuwerts nur deshalb anzunehmen, weil „in die Entscheidungsfreiheit“ des Vermieters eingegriffen werde. ■

#### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„In dem zur Entscheidung anstehenden Sachverhalt war vollkommen unstreitig, dass der Mieter die streitgegenständliche Tapete entfernt hat. Streitig war allein die Höhe des Schadens. Im Prozess gilt der Grundsatz, dass derjenige, der etwas haben möchte, auch beweisen muss, dass ihm etwas zusteht. Der Vermieter hätte hier also beweisen müssen, dass sein Schaden darin besteht, dass ein Wert – nämlich die Tapete – verletzt oder beschädigt worden ist. Der Untergang von völlig wertlosen Gegenständen begründet nämlich keinen Schaden. Der Vermieter hätte also beweisen müssen, dass die Tapete einen Wert hatte. Dieser Wert hätte im Idealfall beziffert werden müssen, was jedoch nicht gelang. Der Einwand des Mieters, dass es sich um eine völlig verschlissene und 30 Jahre alte Tapete gehandelt habe, blieb somit unwidersprochen.“ ■



Foto: Sebastian Schobert

#### ZAHL DER WOCHE

# 83,3

Jahre beträgt die Lebenserwartung für heute neugeborene Mädchen in Deutschland. Für neugeborene Jungen liegt sie bei 78,5 Jahren. Wie das Statistische Bundesamt nach den Ergebnissen der Sterbetafel 2016/2018 weiter mitteilt, ist die Lebenserwartung in Deutschland gegenüber der letzten Berechnung von 2015/2017 bei Mädchen und Jungen um etwa 0,1 Jahre gestiegen. Dies entspricht der durchschnittlichen jährlichen Veränderung der vergangenen zehn Jahre. Damit ist inzwischen ein Trend hin zu einem langsameren Anstieg der Lebenserwartung zu beobachten. Bis zur Sterbetafel 2006/2008 hatte die Lebenserwartung Neugeborener jahrzehntelang im jährlichen Durchschnitt noch um rund 0,2 Jahre bei den Mädchen und um etwa 0,3 Jahre bei den Jungen zugenommen. Im Zuge dieser Entwicklung geht auch die Differenz in der Lebenserwartung zwischen Frauen und Männern nicht mehr so stark zurück wie in den vorangegangenen Jahrzehnten: Aktuell beläuft sie sich noch auf 4,8 Jahre zugunsten der Frauen. ■