

WMI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

7

Ausgabe 14. Februar 2019

Inhalt

2 Genossenschaften: Vertreter aus Politik und Wirtschaft diskutierten auf einem Symposium des Bundeswirtschaftsministeriums über die Zukunft der Genossenschaften.

4 Sachsen: Die Wohnungsgenossenschaften im Freistaat investierten 2018 noch mehr in bezahlbares Wohnen, so das Jahresresümee des Verbandes VSWG.

6 Klimaschutz: Über ein Projekt zur Wiederaufforstung von Regenwaldflächen unterstützt der GdW die „Allianz für Entwicklung und Klima“ und gleicht seine CO₂-Emissionen aus.

Wohnungswirtschaft unterstützt Einführung des Gebäudeenergiegesetzes

Berlin – Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW appelliert an die Bundesregierung, das Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude – das sogenannte „Gebäudeenergiegesetz“ – endlich offiziell vorzulegen. „Das Gebäudeenergiegesetz bietet eine Chance, den Klimaschutz im Gebäudesektor sinnvoll voranzubringen“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko.



Foto: SCHAU MEDIA / pixelio.de

Effekte von Photovoltaik-Anlagen sollen mit dem GEG leichter in den Nachweisen über CO₂-Emissionen angerechnet werden können – dafür hat sich die Wohnungswirtschaft eingesetzt.

Mit dem Entwurf des Gebäudeenergiegesetzes sollen die Energieeinsparverordnung (EnEV), das Energiegesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EeWärmeG) zusammengelegt werden. Damit werden die Weichen für die weitere energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes und für den Wohnungsneubau gestellt und gleichzeitig das Gebot des bezahlbaren Bauens und Wohnens berücksichtigt. „Wir begrüßen insbesondere die Ansätze in dem Gesetz-entwurf, wonach bei Neubau und energetischer Modernisierung von Gebäuden opti-

onal die Vermeidung von Treibhausgasen betrachtet werden kann. Damit schafft die Politik die Grundlage dafür, mittelfristig auf eine Bewertung der CO₂-Emissionen umzu-steigen. Positiv ist außerdem, dass gemein-same Nachweise für mehrere Gebäude in Wohnquartieren ermöglicht werden sollen. Das stärkt den Quartiersgedanken. Zudem sollen die Effekte von Photovol-taik-Anlagen und Biogasnutzung leichter in den Nachweisen angerechnet werden können. Damit werden zahlreiche Forde-rungen der Wohnungswirtschaft aufgegrif-

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Umsatz im Bauhauptgewerbe gestiegen

Im Vergleich zum Vorjahresmonat ist der Umsatz im Bauhauptgewerbe im November 2018 um 9,2 Prozent gestiegen. Alle Wirtschaftszweige des Bauhauptgewerbes verbuchten im Vorjahresvergleich Umsatzzuwächse, wie das Statistische Bundesamt berichtete. Zu den Umsatzstärksten Bereichen gehören der Rohrleitungstiefbau und Kläranlagenbau sowie der Straßen- und Bahnstreckenbau. (wi)

Kontroverse um Immobilienpreise

Zu den anhaltenden Preissteigerungen im Immobiliensektor gibt es unterschiedliche Expertenmeinungen. Während einige bereits vor einer Blase warnen, bescheinigt der aktuelle Immobilienmonitor der Commerzbank dem Sektor einen anhaltenden Boom. Niedrige Zinsen und Lohnsteigerungen sorgten dafür, dass die Immobilien im Vergleich erschwinglich blieben, berichtete die ARD am 12. Februar 2019. (wi)

Zahl der Unternehmensinsolvenzen gesunken

Im November 2018 meldeten die deutschen Amtsgerichte 1.528 Unternehmensinsolvenzen. Das waren 13,7 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Im Baugewerbe gab es im November 2018 mit 278 Fällen die meisten Unternehmensinsolvenzen. Im Vorjahresvergleich fielen die Forderungen der Gläubiger von knapp neun Milliarden Euro auf knapp 1,1 Milliarden Euro, wie das Statistische Bundesamt berichtete. (wi)



➔ Fortsetzung von Seite 1

fen“, so Gedaschko. „Man kann es drehen und wenden wie man will: Wir brauchen ein Umdenken in der Klimaschutzpolitik. Das Gebäudeenergiegesetz bietet dafür eine gute Grundlage, die innovativ weiterentwickelt werden muss. Für echte Quartierslösungen fehlen noch einheitliche und einfache steuerliche und energiewirtschaftsrechtliche Lösungen, damit dezentraler Strom tatsächlich in und auf

den Gebäuden erzeugt und vor Ort genutzt werden kann. So könnte auch der Weg für nachhaltige Mobilitätslösungen geschaffen werden“, so der GdW-Chef.

Eine klare Absage erteilte Gedaschko vereinzelten Forderungen nach einer weiteren Verschärfung der Effizienzanforderungen. Die dann notwendigen Investitionen stünden in keinerlei Verhältnis zur zusätzlichen Energieeinsparung. Leidtragende wären die

Vermieter, die Mieter und der Klimaschutz – denn neben unverhältnismäßig steigenden Kosten würde am Ende auch noch die Sanierungsrate sinken. „Das kann sich der Staat beim besten Willen nicht leisten“, so Gedaschko abschließend. (burk/schi) ■

➔ Die Vorschläge des GdW für eine neue Klimapolitik 4.0 mit klarer sozialer Komponente finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://bit.ly/2N2inmf>

Kartellrecht soll die Schlüsselrolle der Genossenschaften stärker berücksichtigen – Bundeswirtschaftsministerium veranstaltet Symposium

Berlin – „Genossenschaften sind ein unverzichtbarer Markenkern unserer sozialen Marktwirtschaft. Sie unterstützen den Mittelstand und fördern damit den Wettbewerb insgesamt.“ Das unterstrich Oliver Wittke, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister für Wirtschaft und Energie am 11. Februar 2019 beim Symposium „Genossenschaften und Wissenschaft“ im Bundeswirtschaftsministerium (BMWi). Dort ging es insbesondere um zukunftsorientierte Rahmenbedingungen, vor allem auch um die Vereinbarkeit des Genossenschaftswesens mit dem Wettbewerbs- und Kartellrecht, und um gleichwertige Lebensverhältnisse mit Genossenschaften. Rund 150 Vertreter aus Politik, der Wissenschaft und der genossenschaftlichen Gruppe nahmen an den Diskussionen teil.



Fotos: BMWi/Susanne Eriksson

GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser und der DGRV-Vorstandsvorsitzende Dr. Eckhard Ott

Bezüglich der Vereinbarkeit des Genossenschaftswesens mit dem Wettbewerbs- und Kartellrecht greift das BMWi eine Vorgabe aus dem Koalitionsvertrag auf, die mehr Rechtssicherheit in diesem Bereich schaffen will.

Mittelständische Unternehmen und landwirtschaftliche Betriebe kooperieren in Genossenschaften, um strukturelle Nachteile gegenüber größeren Wettbewerbern auszugleichen. Dementsprechend regelt das Genossenschaftsrecht den Rahmen für die Kooperationsmöglichkeiten und die gegenseitige Förderung. Das Wettbe-

werbs- und Kartellrecht fokussiert hingegen Vereinbarungen und Verhaltensweisen, die den Wettbewerb untereinander beschränken. Diese Wechselwirkungen bildeten einen Schwerpunkt der Diskussionen des Symposiums.

Genossenschaftliche Kooperation stärkt Wettbewerbsfähigkeit

„Die Förderung des Wettbewerbs und die genossenschaftliche Kooperation widersprechen sich nicht. Im Gegenteil. Mit genossenschaftlicher Kooperation werden Mittelständler in ihrer Wettbewerbsfähigkeit gestärkt“, machte der Parlamentarische Staatssekretär **Oliver Wittke** deutlich.

Lokale, inhabergeführte Unternehmen des Handels, des Handwerks und des Dienstleistungssektors sowie landwirtschaftliche Betriebe stehen heute vielfach im Wettbewerb mit global agierenden Konzernen, Internetanbietern oder Filialnetzen mit hohem finanziellen Investitionskapital. Für die meisten dieser kleinen und mittleren Unternehmen ist die genossenschaftliche Kooperation die einzige Möglichkeit, um im Wettbewerb mit den Großen mitzuhalten. Doch diese Zusammenarbeit wirft auch kartellrechtliche Fragen auf.

Genossenschaften brauchen gleichwertige Handlungsmöglichkeiten

„Es ist dringend notwendig, dass das Kartellrecht die Schlüsselrolle der Genossenschaften für die Wettbewerbsfähigkeit mittelständischer Unternehmen und landwirtschaftlicher Verarbeitungs- und Vermarktungsbetriebe deutlich stärker berücksichtigt. Genossenschaften müs-

sen die gleichen Handlungsmöglichkeiten wie Großkonzerne, Filialunternehmen oder Internetplattformen haben“, sagte **Günter Althaus**, Präsident des Deutschen Genossenschafts- und Raiffeisenverbandes (DGRV) und des MITTELSTANDSVERBUND – ZGV. „Dazu gehört auch, dass sie den Rahmen des Genossenschaftsgesetzes vollumfänglich nutzen dürfen, ohne an kartellrechtliche Grenzen zu stoßen.“

Im Vergleich zu Filialsystemen oder Internetanbietern seien Genossenschaften aus ihrer Sicht beispielsweise dadurch im Nachteil, dass sie die Potenziale der Digitalisierung entlang der Wertschöpfungskette – etwa bei der Preissetzung, der Datennutzung oder des Informationsaustausches – nicht konsequent ausschöpfen dürften. Die fortschreitende Digitalisierung biete somit weniger Chancen, sondern werde vielmehr zur Existenzbedrohung. „Wir brauchen einen verlässlichen und transparenten Wettbewerbsrahmen, der die erforderlichen Freiräume für Genossenschaften schafft“, so Althaus weiter.

Nachhaltige Unternehmen mit grundsolidem Geschäftsmodell

Hervorgehoben wurde im Rahmen des Symposiums auch die Notwendigkeit zukunftsorientierter Rahmenbedingungen für Genossenschaften als nachhaltige Unternehmen mit einem grundsoliden Geschäftsmodell. So sind Genossenschaften keine Kapitalsammelstellen für Investoren, sondern gemeinschaftliche Unternehmen mit dem Förderzweck, Leistungen für ihre Mitglieder zu erbringen. Die genossen-

Weiter auf Seite 3 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 2

schaftlichen Prüfungsverbände überprüfen in regelmäßigen Abständen die wirtschaftlichen Verhältnisse und die ordnungsgemäße Geschäftsführung der Genossenschaften. Sie tragen damit wesentlich zu dem wirtschaftlich stabilen und seriösen Charakter der Genossenschaften bei.

Ein weiteres zentrales Thema auf dem Genossenschaftssymposium waren die gleichwertigen Lebensverhältnisse in Deutschland. Viele ländliche Regionen verlieren aufgrund von mangelnder Infrastruktur und immer weniger Dienstleistungen an Attraktivität. Das wirkt sich auch auf die Wohnungsmärkte aus. Während in Ballungsregionen Wohnungsknappheit herrscht, wächst in vielen ländlichen Regionen der Leerstand.

Schrumpfende Regionen aufwerten – für gesellschaftlichen Zusammenhalt

„Es geht jetzt darum, den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu sichern, indem schrumpfende Regionen auch jenseits



Oliver Wittke, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister für Wirtschaft und Energie

der Metropolen aufgewertet werden“, erklärte **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. „Gerade genossenschaftliches Engagement ist prädestiniert dafür, gleichwertige Lebensverhältnisse in verschiedenen Bereichen zu stärken – neben dem Bereitstellen von bezahlbarem Wohnraum, beispielsweise auch beim Ausbau der digitalen Infrastruktur und der ärztlichen Versorgung.“



Günter Althaus, Präsident des DGRV

Franz-Josef Holzenkamp, Präsident des Deutschen Raiffeisenverbandes, forderte die Stärkung genossenschaftlicher Kooperationen zum Erhalt der Wirtschaftskraft in ländlichen Räumen. Er warnte zugleich vor Eingriffen in die Satzungsautonomie und damit in die demokratischen Entscheidungsprozesse innerhalb der Genossenschaften. (wielschi) ■

➔ Weitere Infos: <https://bit.ly/2185KAJ>

AUS DEN VERBÄNDEN

Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Norden: „Minister Albrecht riskiert das bezahlbare Wohnen“

Hamburg/Kiel – Schleswig-Holsteins Energieminister Jan Philipp Albrecht (Grüne) hat eine Bundesratsinitiative von Schleswig-Holstein angekündigt, mit der die EEG-Umlage gesenkt und in die Kohlendioxidbesteuerung eingestiegen werden soll. Ziel sei es, die aus seiner Sicht bestehende Benachteiligung der erneuerbaren Energien im Wettbewerb der Energieträger zu beenden.

„Wir sperren uns nicht gegen eine Kohlendioxidabgabe“, erklärten dazu Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), und Alexander Blažek vom Verband Haus & Grund Schleswig-Holstein. „Sie würde für mehr Wettbewerb im Energiesektor sorgen und könnte dazu führen, dass unter dem Strich weniger Energie verbraucht wird. So weit, so gut.“

Allerdings fürchten wir, dass zu diesem Zeitpunkt eine Kohlendioxidabgabe fossile Energieträger wie Erdgas und Heizöl erheblich verteuern und damit die Wohnkosten erhöhen wird. Albrechts Vorschläge bringen hohe Risiken für die Wohnkosten mit sich. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um Mietwohnungen oder selbstgenutztes Wohneigentum handelt. Der Strom wird für alle teurer.

Frontalangriff auf die ‚zweite Miete‘

Die Vorschläge aus Schleswig-Holstein kommen zur Unzeit. Während die Kaltmieten aufgrund der explodierenden Baukosten steigen, scheint der Kieler Energieminister nun einen Frontalangriff auf die

„zweite Miete“ wie Strom- und Heizkosten zu fahren. Albrecht riskiert damit das bezahlbare Wohnen. Hinzu kommt, dass die Menschen mit einer deutlichen Steigerung der Heizkosten rechnen müssen, weil in Schleswig-Holstein überwiegend mit Erdgas und Heizöl geheizt wird. Hier lassen sich von Hauseigentümern sowie Mieterinnen und Mietern Änderungen nicht von heute auf morgen umsetzen. Zudem kostet eine Umrüstung viel Geld.

Unabhängig davon, ob eine Kohlendioxidabgabe eingeführt wird oder nicht, müssen die Menschen in den kommenden Jahren ohnehin steigende Energiekosten verkraften. Zuletzt stiegen die Preise für die europäischen Kohlendioxidzertifikate deutlich und ein Ende ist nicht absehbar. Ferner ist zu befürchten, dass im Zusammenhang mit dem beschlossenen Ausstieg aus der Kohle die Preise für Heizöl, Benzin und Gas anziehen werden. Auch das ist schon zu bemerken.

Mehr Effizienz nur zu deutlich höheren Kosten

Natürlich ist es sinnvoll, weiterhin mit Hilfe

der energetischen Sanierung den Energieverbrauch zu reduzieren. Allerdings hat die jüngste Überprüfung des zwischen der Wohnungswirtschaft und dem Innenministerium geschlossenen Klimapakts ergeben, dass eine Steigerung der Effizienz in der Regel nur noch zu deutlich höheren Kosten zu erreichen ist. Diesen finanziellen Mehraufwand müssen aber die Hauseigentümer beziehungsweise die Mieterinnen und Mieter tragen.

Das Wünschenswerte ist oft nicht das Machbare

Klimaschutz und bezahlbares Wohnen dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden. Zusätzliche energetische Auflagen und umweltpolitische Sonderwünsche verteuern aber den Bau von Wohnraum und kollidieren so mit dem von der Gesellschaft gewünschten Ziel, den Mangel an bezahlbaren Wohnungen zu beseitigen. Die politischen Parteien dürfen sich diesem Zielkonflikt nicht entziehen, sondern müssen Prioritäten setzen. Das Wünschenswerte ist oft nicht das Machbare.“ (schirlschi) ■

➔ Weitere Infos unter www.vnw.de

Sächsische Wohnungsgenossenschaften investierten 2018 täglich mehr als eine Million Euro – positives Jahresresümee

Dresden – Die Wohnungsgenossenschaften haben im Geschäftsjahr 2018 als Partner der sächsischen Wirtschaft an Bedeutung hinzugewonnen und erneut einen wesentlichen Beitrag für gutes, bezahlbares und sicheres Wohnen für rund eine Million Menschen im Freistaat Sachsen geleistet. „Nach vorläufigen Schätzungen wurden im vergangenen Jahr mit insgesamt rund 472 Millionen Euro – täglich mehr als eine Million Euro – investiert. Diese Summe fiel noch einmal 45 Millionen Euro höher aus als 2017“, erklärte Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG.

„Die höheren Investitionen resultieren ausschließlich aus einer stark ansteigenden Neubautätigkeit, die erfreulicherweise nicht nur in Dresden, Chemnitz und Leipzig stattfindet, sondern auch abseits der Großstädte, wie beispielsweise in Döbeln, Freital, Dippoldiswalde oder Rochlitz“, erklärte Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG. So wurden 2018 mit Investitionen von rund 124 Millionen Euro schätzungsweise 500 Wohnungen neu gebaut beziehungsweise begonnen, die 2019 fertig gestellt werden.

Rück- und Neubau gleichzeitig notwendig

Nach wie vor besteht in Sachsen Bedarf an (Teil-)Rückbaumaßnahmen. Bereits heute lassen sich in einigen Regionen Sachsens wieder zunehmende Leerstände erkennen. Ein anhaltender Trend wird dafür sorgen, dass in Zukunft weitere Wohnungen vom Markt genommen werden müssen, um die Wirtschaftlichkeit der Wohnungsgenossenschaften langfristig zu gewährleisten.

„Dabei steht es auch nicht im Widerspruch, dass an einer Stelle abgerissen und an anderer stark nachgefragter Lage im gleichen Ort neu gebaut wird, auch in schrumpfenden Regionen. Der Neubau dient vor allem dazu, neue Zielgruppen zu aktivieren oder Angebote zu schaffen, die

im Bestand nur mit einem verhältnismäßigen Aufwand herzustellen wären“, so der VSWG-Vorstand.

Weiterhin investieren die sächsischen Wohnungsgenossenschaften jährlich rund 350 Millionen Euro in ihre Bestände. Seit der Wiedervereinigung im Jahr 1990 summieren sich die Investitionen auf insgesamt fast 14 Milliarden Euro. Aufgrund dieser Anstrengungen zeichnen sich der Bestand und auch das Wohnumfeld durch ein sehr hohes Qualitätsniveau aus. „Mit ihren stetigen Investitionen in den Wohnungsbestand sichern die Genossenschaften qualitatives Wohnen für ihre Mitglieder und stärken durch die überwiegend regionale Auftragsvergabe auch noch die lokale Wirtschaft“, erläuterte Sven Winkler, Referent Betriebswirtschaft des VSWG.

Ökologische Energieerzeugung: Modellprojekt vor Abschluss

In 2019 wird der VSWG das Projekt WINNER – „Wohnungswirtschaftlich INtegrierte Netzneutrale Elektromobilität in Quartier und Region“ –, das vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie gefördert wird, nach drei Jahren abschließen. WINNER hat das Ziel, ein wirtschaftlich selbsttragendes Geschäftsmodell zu entwickeln, welches die ökologische Erzeugung von Energie für Mieter und Elekt-

romobilitäts-Carsharing verbindet. Dafür wird mit Hilfe einer Photovoltaik-Anlage auf einem Wohnobjekt der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG erneuerbare Energie erzeugt. Der so produzierte Strom wird als sogenannter Mieterstrom an die Mieter abgegeben und als Ladestrom für Elektrofahrzeuge genutzt. Die Elektrofahrzeuge können sowohl von Dienstleistern, die im Wohngebiet tätig sind, als auch von privaten Carsharing-Nutzern verwendet werden. Die Lademöglichkeit steht auch Besuchern und weiteren Elektrofahrzeugnutzern zur Verfügung.

Seit dem 1. Januar 2019 zählt der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) darüber hinaus die Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG mit rund 17.000 Wohnungen zu ihren Mitgliedern und erhöht damit den Anteil des gesamten Mietwohnungsbestandes in Sachsen auf 19,2 Prozent.

„Das Jahr 2019 wird mit der Wahl eines neuen Landtages am 1. September wegweisend sein, da dann die politischen Weichen für die nächsten Jahre gestellt werden, die für die Wohnungswirtschaft als eine Branche, die für 10 bis 15 Jahre im Voraus plant und immobil ist, entscheidend sein werden“, so VSWG-Vorstand Viehweger abschließend. (jakschi) ■

WETTBEWERB

„polis Award“ für Stadt- und Projektentwicklung – Bewerbung noch bis Ende Februar möglich

Bis zum 28. Februar 2019 können sich Wohnungs- und Immobilienunternehmen beim polis Award 2019 bewerben. Seit 25 Jahren berichtet das polis Magazin für Urban Development über die wesentlichen Entwicklungen und Trends im Städtebau und in der Immobilienwirtschaft. Dabei sind engagierte und kooperative Lösungen für die allgegenwärtigen Herausforderungen, denen sich Städte zu stellen haben, wichtiger als je zuvor.

Um genau diesen Projekten besondere Anerkennung und Aufmerksamkeit zu schenken, wurde 2016 der polis Award ins Leben

gerufen. Nach drei erfolgreichen Jahren und zahlreichen spannenden Bewerbungen später geht der polis Award nun bereits in die vierte Runde und hat sich zu einer festen Größe etabliert. Die Teilnahme ist ab sofort – und ganz ohne Kosten – online möglich.

Der polis Award wird auch in diesem Jahr wieder am 15. Mai 2019 im Rahmen des ersten Messetages der polis Convention 2019 in den alten Schmiedehallen des Areal Böhlers in Düsseldorf verliehen. Dadurch erhalten die Wettbewerbssieger unmittelbare Aufmerksamkeit und Resonanz von zahlreichen Akteuren der Stadt-

und Immobilienentwicklung sowie Vertretern aus der Politik.

Mit dem erfolgreichen Einreichen einer Bewerbung erhalten Bewerber automatisch freien Eintritt zur polis Convention 2019, der bundesweiten Messe für Stadt und Projektentwicklung, am 15. und 16. Mai in Düsseldorf. (samschi) ■

➔ Weitere Infos rund um den Award, die hochkarätige Jury, die Gewinner und Nominierten aus den vergangenen drei Jahren und Partner des Wettbewerbs finden Sie unter www.polis-award.com

Umgang mit schwierigen Mietern für Azubis

25. April 2019, Erfurt

Immer wieder entstehen Konflikte zwischen Mieter und Vermieter. Missverständnisse und eine aggressive Stimmung prägen manchmal Kommunikationssituationen im beruflichen wie persönlichen Alltag, mit manchen Menschen ist der Umgang schwierig. Dieses Seminar richtet sich an Auszubildende in der Wohnungswirtschaft. Ziel ist es, Konfliktsituationen rechtzeitig zu erkennen und erfolgreich zu meistern, indem sie professionell auf Mieter reagieren und als Auszubildende lernen, auch mit schwierigen Mietern souverän umzugehen. Inhalte sind unter anderem positives Umdeuten, aktives Zuhören und Fragetechniken, Verhaltens- und Konfliktmodelle, verschiedene Techniken der Konfliktlösung und Deeskalation sowie Reaktionsstrategien auf aggressives Verhalten.

Weitere Infos: vtw, Bettina Schmidt, Telefon: 0361/34010262, E-Mail: bettina.schmidt@vtw.de, Internet: www.mfa-erfurt.de

Liquiditätsmanagement

6. Mai 2019, Berlin

Im Mittelpunkt dieses Seminars steht die praktische Gestaltung einer belastbaren Finanz- und Liquiditätsplanung. Ausgehend von der aktuellen Finanzsituation des Unternehmens und seinen operativen und strategischen Zielsetzungen wird die Wechselwirkung von Erfolgsplan, Investitionsplanung und Finanzplan verdeutlicht. Zur Diskussion werden die Gestaltung und Wertansätze eines erfolgsorientierten sowie bilanzorientierten Finanzplans im Sinne einer integrierten Kapitalflussrechnung gestellt. Weitere Inhalte sind Grundlagen der Finanz- und Liquiditätsplanung, Wechselwirkung von Finanzplan, Cashflow- und Kapitalflussrechnungen sowie der Finanzplan als Dokument und seine Gestaltungsform.

Weitere Infos: BBA, Kathrin Rosenmüller, Telefon: 030/230855335, E-Mail: kathrin.rosenmueller@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de

Lebenslanges und selbstbestimmtes Wohnen

9. + 10. Mai 2019, Frankfurt am Main

Lebenslanges, selbstbestimmtes Wohnen im Bestand ist der Wunsch vieler Mieter. Jedoch gibt es viele altersbedingte Krankheitsbilder sowie bauliche Herausforderungen insbesondere im typischen Altbestand der 1950er bis -60er Jahre, die diesen Wunsch unmöglich machen können. Wohnungsunternehmen sind in diesem Bereich gefragt, können aber durch diese Herausforderung auch neue Dienstleistungsfelder erschließen. Dieses Seminar vermittelt die Grundlagen zu altersgerechten Wohnkonzepten sowie pflegerechtlichen, medizinischen und baulichen Aspekten. Inhalte im Einzelnen sind das neue Pflegerecht, alternative Wohnformen, Mehrgenerationenkonzepte sowie mögliche Kooperationspartner und Netzwerke, um lebenslanges Wohnen zu ermöglichen.

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

WI Wohnungspolitische Informationen

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

Chefredakteurin: Katharina Burkardt,
Stv. Chefredakteur: Andreas Schichel

Redaktion:
Antonia Koch, Klaus Schrader

Anschrift der Redaktion:
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

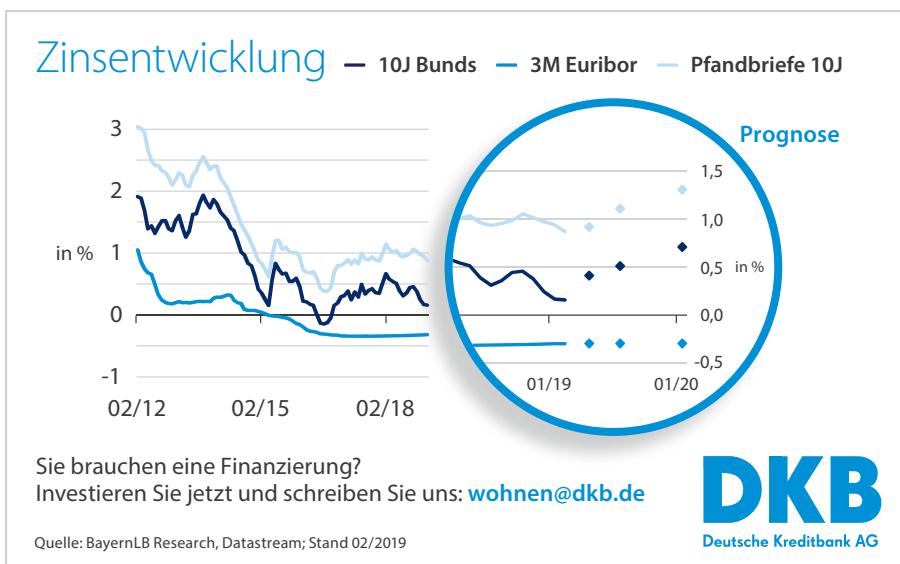
Bezugspreis jährlich:
126,80 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© 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 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.

Handeln statt Zuschauen beim Klimaschutz – GdW gleicht seine CO₂-Emissionen aus

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW und die ihm angegliederte Entwicklungshilfeorganisation Deutsche Entwicklungshilfe für Soziales Wohnungs- und Siedlungswesen (DESWOS) unterstützen die „Allianz für Entwicklung und Klima“ des Bundesministeriums für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (BMZ) und gleichen die CO₂-Emissionen ihres Hauptstadtbüros und aller Dienstreisen mit Dienstwagen aus. „Wir dürfen die Augen nicht vor dem Klimawandel verschließen“, forderte Axel Gedaschko, Präsident des GdW. „Klimaschutz ist ein globales Problem. Allein mit lokalen Maßnahmen in Deutschland können wir das nicht lösen. Wir wollen einen Beitrag zum Klimaschutz leisten, der gleichzeitig die Entwicklungspolitik in den Schwellenländern unterstützt.“ Der GdW hat deshalb als umfassend zertifiziertes Projekt die CO₂-Einbindung durch Wiederaufforstung von degradierten Regenwaldflächen im Kibale Nationalpark im Westen Ugandas ausgewählt.

Recht so

Keine unbefristeten Belegungsrechte

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat vergangene Woche entschieden, dass bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus im sogenannten dritten Förderweg individuell vereinbarte, zeitlich unbefristete städtische Belegungsrechte unwirksam sind, und zwar auch dann, wenn die Kommune dem Wohnungsunternehmen zur Errichtung von Sozialwohnungen kostengünstiges Bauland überlassen hat (Az: V ZR 176/17). Im konkreten Fall hat die klagende Wohnungsgenossenschaft das Gebäude anschließend mit den Bindungen erworben. Die Unwirksamkeit der konkreten Vereinbarung hat aber nicht zur Folge, dass die Belegungsrechte nicht bestehen. Für diese Fälle muss vielmehr nachträglich eine angemessene Befristung der Belegungsbindung gefunden werden. Wie lange diese in solchen Fällen maximal sein darf, hängt vom Einzelfall ab. Dabei ist entscheidend, was die Vertragsparteien vereinbart hätten, wenn sie gewusst hätten, dass die unbefristete Bindung unwirksam ist. In der Regel, so der BGH, ist davon auszugehen, dass die Parteien Belegungsrechte für einen möglichst langen rechtlich zulässigen Zeitraum vereinbart hätten. Wenn beispielsweise, wie im vorliegenden Fall, ein langfristiger, vergünstigter Kredit gewährt worden ist, bestehen die Belegungsrechte im Zweifel während der Laufzeit des Kredits. ■

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

„Das Urteil dürfte keine größeren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben. Unbefristete Belegungsbindungen sind in der Praxis unüblich. Es ist nachvollziehbar, dass Kommunen in bestimmten Fällen die Wohnungen möglichst lange in der Bindung halten wollen. Wie das Urteil zeigt, können auch Bindungen über 20 oder 30 Jahre hinaus vereinbart werden. Aber auch sehr lange Bindungen, wir kennen beispielsweise Bindungen von bis zu 80 Jahren, enden irgendwann. Das muss auch so sein, alles andere wäre unverhältnismäßig. Das hat der BGH nun klargestellt. In absoluten Ausnahmefällen, wie beispielsweise im vorliegenden Fall, kann es in der Praxis aktuell noch unbefristete Belegungsbindungen geben. Diese unbefristeten Belegungsbindungen sind nach der Entscheidung des BGH rechtswidrig. In der Folge der Entscheidung wird, auch vom BGH, das Erbbaurecht als alternative Lösung vorgeschlagen, um den dauerhaften Zugriff der öffentlichen Hand auf das jeweilige Grundstück zu sichern. Dies kommt, wenn überhaupt, nur und erst dann in Betracht, wenn die entsprechenden Voraussetzungen im Erbbaurechtssystem geschaffen werden. Unter den aktuellen Voraussetzungen ist das Erbbaurecht keine gleichwertige Alternative zum Kauf eines Grundstücks. Im Übrigen könnte der dauerhafte Zugriff der öffentlichen Hand auch auf zivilrechtlichem Weg durch entsprechende Vorkaufrechte gesichert werden. Das wäre im Gegensatz zum sehr komplexen Erbbaurechtssystem eine attraktive und zugleich einfache Lösung.“ ■



Foto: GdW, Urban Ruths

Die „Allianz für Entwicklung und Klima“ im BMZ ist ein neues Bündnis, um Klimaschutz und nachhaltige Entwicklung zu verbinden. Die Mitglieder reduzieren ihre Emissionen weiter, wo es geht, und gleichen noch nicht vermiedene Emissionen aus. Der GdW hat für das Jahr 2018 insgesamt 175 Tonnen CO₂ ausgeglichen. Damit engagiert sich die Wohnungswirtschaft nicht nur aktiv bei der Energiewende im Gebäudebereich, sondern leistet auch einen Beitrag dazu, den CO₂-Ausstoß insgesamt zu reduzieren.

(burk/schi) ■

➔ Die Klima-Strategie des GdW finden Sie unter <https://bit.ly/2N2inmf>, Infos zur „Allianz für Entwicklung und Klima“ des BMZ unter <https://bit.ly/2BxSxBX> und die Unterstützer der Allianz unter <https://bit.ly/2GB53DU>

ZAHLE DER WOCHE

4.803

Leinwände standen in Kinos in Deutschland 2017 zur Verfügung. Die Anzahl von Kinospielestätten betrug im Jahr 2017 insgesamt 1.672. Dort gab es Kinosäle mit 789.279 Sitzplätzen. Bayern und Nordrhein-Westfalen haben im Bundesländervergleich mit 284 beziehungsweise 267 die meisten Spielstätten. Mit 884 hat Nordrhein-Westfalen die meisten Kinosäle, auf Platz zwei folgt Bayern mit 850. Bezogen auf die Einwohnerzahl unterscheidet sich die Kinoversorgung in den Bundesländern zum Teil deutlich. Während in den Stadtstaaten Bremen mit 58, in Berlin mit 68, in Hamburg mit 99 und in Mecklenburg-Vorpommern mit 89 weniger als 100 Personen auf einen Sitzplatz kamen, sind es in Rheinland-Pfalz 125 Personen. Im Bundesdurchschnitt kommen auf einen Sitzplatz 105 Personen. ■