

## Inhalt

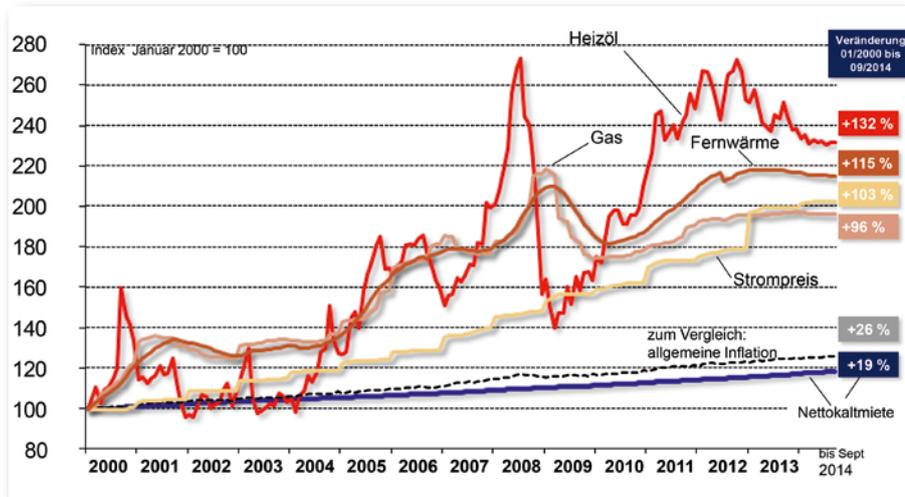
**5 KfW-Programme:** Die aktuellen Zinskonditionen in den wohnungswirtschaftlichen Programmen der KfW Bankengruppe – auf einen Blick in unserer Übersicht.

**6 Zahlenspiegel:** Mietpreisindex, Wohnungsbaugenehmigungen und mehr – die wichtigsten Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft für den Monat November.

**8 WohWi-App:** Die neuesten Infos aus der Wohnungswirtschaft gibt es jetzt kompakt auf einen Blick in der neuen Smartphone-App des GdW.

## Markt-Check der Wohnungswirtschaft: Energie-, Strompreise und Steuern sind Preistreiber

Berlin – „Die größten Preiserhöhungen für die Mieter entstehen durch steigende Energiepreise, steigende Stromkosten und Steuern“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Dachverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zum Auftakt des Tages der Wohnungswirtschaft am 19. November 2014 in Berlin. „Dies sind die entscheidenden Stellschrauben, um Wohnen in Deutschland weiterhin bezahlbar zu halten. Die öffentliche Diskussion muss diese Aspekte intensiver beleuchten und den Markt nicht nur von einer Seite betrachten“, so Gedaschko.



Insbesondere die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen – die Nettokaltmieten dagegen nur moderat.

Die Wohnungswirtschaft im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen ist im stürmischer werdenden Miet- und Immobilienmarkt stabil. Während die Energie- und Baukosten rasant steigen, bieten die im GdW organisierten Wohnungs- und Immobilienunternehmen weiterhin bezahlbares Wohnen und sorgen damit für soziale Gerechtigkeit. „Damit dies so bleibt, ist auch die Politik in der Pflicht: Die soziale und wirtschaftliche Balance muss sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter gleichsam berücksichtigt werden“, so der dringende Appell Gedaschkos zum Auftakt des Tages der Wohnungswirtschaft in Berlin. „Es gibt Grenzen des wirtschaft-

lich und sozial Machbaren. Hier sind Bund und Länder gefragt, die durch sie selbst entstandenen Preissteigerungen aufzufangen“, so Gedaschko.

Die abflauende Konjunktur in Deutschland ist auch für die Wohnungswirtschaft kein gutes Zeichen. „Wir brauchen mehr bezahlbaren Wohnraum in Ballungsgebieten. Die schwächer werdende Dynamik beim Wohnungsbau zeigt: Eine Überregulierung des Marktes und völlig überhöhte Anforderungen an den Wohnungsbau sind ein Irrweg. Was wir brauchen, ist die Aktivierung des Wohnungsmarktes in Ballungsregionen

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Deutsche Wirtschaft stabil

Die deutsche Wirtschaft hat sich in einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld als stabil erwiesen: Wie das Statistische Bundesamt am 26. November 2014 mitteilte, war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im dritten Quartal 2014 – um 0,1 Prozent höher als im Vorquartal. Im zweiten Quartal 2014 war das BIP geringfügig zurückgegangen (- 0,1 Prozent), nachdem die deutsche Wirtschaft mit viel Schwung ins Jahr gestartet war: Im ersten Quartal 2014 wurde beim BIP noch ein Wachstum verzeichnet (+ 0,8 Prozent). (wi)

### Ökostrom-Rabatte rechtens

Die Nachlässe für stromintensive Unternehmen bei der Ökostrom-Umlage sind weitgehend mit den Regeln der Europäischen Union vereinbar. Das teilte die Europäische Kommission im Hinblick auf die Jahre 2013 und 2014 mit. Damit sind milliardenschwere Nachforderungen für die deutsche Industrie endgültig vom Tisch, wie das *Handelsblatt* in seiner Ausgabe vom 26. November 2014 berichtete. (wi)

### Weniger Bauaufträge

Im September 2014 sind die Auftragsgänge im Bauhauptgewerbe im Vergleich zum September 2013 preisbereinigt um 2,4 Prozent zurückgegangen. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, sank dabei die Baunachfrage im Hochbau um 3,6 Prozent und im Tiefbau um 1,0 Prozent. (wi)

↳ Fortsetzung von Seite 1

durch Investitionszuschüsse oder eine Verbesserung der Abschreibungsbedingungen“, so Gedaschko. Der Schlüssel zum Erfolg sei die Verbreiterung des Wohnungsangebotes in Ballungsgebieten. Der GdW-Chef warnte gleichzeitig davor, bei den aktuellen Diskussionen die Gebiete außer Acht zu lassen, in denen die demografische Entwicklung große Leerstände verursacht.

**Was kostet das Wohnen? – Stabile Entwicklung bei GdW-Unternehmen**

Um langfristig bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können, haben die GdW-Unternehmen in den letzten 11 Jahren erfolgreich für eine stabile Kostenentwicklung gesorgt. Die Bruttowarmmiete erhöhte sich hier im Schnitt um lediglich 1,8 Prozent pro Jahr und liegt bei 7,67 Euro pro Quadratmeter (2013). Bundesweit lag die Bruttowarmmiete im Jahr 2013 bei 8,00 Euro pro Quadratmeter. Die Bruttowarmmiete setzt sich dabei zu zwei Dritteln aus der Nettokaltmiete sowie zu einem Drittel aus den warmen und kalten Betriebskosten zusammen. „Die GdW-Unternehmen liegen damit im bundesweiten Vergleich um 33 Cent pro Quadratmeter günstiger“, so der GdW-Chef.

Die Betriebskosten haben sich bei den GdW-Unternehmen im Vergleich zu den Preissteigerungen bei den einzelnen Kostenarten nur relativ geringfügig erhöht. Die Mieter mussten für die kalten Betriebskosten im Jahr 2013 durchschnittlich 1,41 Euro pro Quadratmeter vorauszahlen – und damit nur zwei Cent pro Quadratmeter mehr als im Vorjahr. Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten sind von 2012 auf 2013 um vier Cent pro Quadratmeter leicht gestiegen und liegen jetzt bei 1,12 Euro pro Quadratmeter. Auch im längerfristigen Vergleich liegt der Anstieg der Betriebskosten bei den GdW-Unternehmen unterhalb der bundesweiten Teuerungsrate für Energie nach dem Verbraucherpreisindex. Während die warmen Betriebskosten bei den GdW-Unternehmen in den Jahren 2003 bis 2013 um 29 Prozent angestiegen sind, erhöhten sich die Preise bei den dafür relevanten Kostenarten um 73 Prozent. Die kalten Betriebskosten sind bei den GdW-Unternehmen im gleichen Zeitraum um 12 Prozent und im bundesweiten Durchschnitt um 14 Prozent gestiegen. „Diese deutlichen Einsparungen sind sowohl durch ein sparsameres Verhalten der Mieter beim Energieverbrauch als auch durch die vorgenommenen energetischen Sanierungen zu erklären“, so Gedaschko.

Die Nettokaltmieten sind in den GdW-Unternehmen von 2012 auf 2013 um 2,2 Prozent auf 5,15 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Damit liegen die Nettokaltmie-

ten in den Beständen des GdW unter den bundesweiten Bestandsmieten. Diese liegen nun bei 5,42 Euro pro Quadratmeter. Bei dem Vergleich ist zu berücksichtigen, dass die Nettokaltmieten des GdW nicht ausschließlich Bestandsmietverhältnisse widerspiegeln. So beinhalten die GdW-Nettokaltmieten auch Neu- und Wiedervermietungen sowie Mieterhöhungen, die aufgrund von Modernisierungen notwendig geworden sind. Das Mietniveau ist bei den GdW-Unternehmen sehr moderat. Die Kaltmieten steigen langsamer als die warmen Betriebskosten. „Betriebskosten, auf deren Höhe Vermieter keinen Einfluss haben, sind ein wesentlicher Kostenfaktor für das Wohnen“, betonte der GdW-Chef.

In der aktuellen Diskussion um die Mietentwicklung in Ballungsräumen wird nur auf die nominale Entwicklung der Mieten Bezug genommen. Dabei muss aber die allgemeine Preisentwicklung (Inflation) berücksichtigt werden. Das bedeutet zum Beispiel: Mit vier Euro hatte man im Jahr 1995 die gleiche Kaufkraft wie mit 5,25 Euro im Jahr 2013. „Den Legenden über Mietpreisexplosionen muss ein fundiertes Bild zur Mietentwicklung entgegengesetzt werden“, forderte Gedaschko. Beachtet man bei der Betrachtung der Mieten also die Entwicklung der allgemeinen Lebenshaltungskosten, erhält man ein deutlich anderes Bild. „Preisbereinigt sind die Mieten in den letzten 20 Jahren sogar zurückgegangen“, so Gedaschko. Nur bei den Bruttowarmmieten lässt sich ein realer Anstieg von 7,11 Euro pro Quadratmeter in 1995 auf 7,56 Euro pro Quadratmeter in 2013 feststellen. Bruttokaltmieten und Nettokaltmieten gehen inflationsbereinigt eindeutig zurück.

**Mietpreis-Diskussionen versachlichen – Neubaustrategien unterstützen**

„Wir brauchen endlich eine Versachlichung der Diskussionen um die Miet-

preise“, erklärte Gedaschko. Dabei gehe es nicht darum, punktuelle Mietsteigerungen in einigen Ballungsgebieten wegzudiskutieren. „Aber es bringt weder Mietern noch Vermietern etwas, den Markt nur von einer Seite zu betrachten und dort mit Regulierungen Investoren abzuschrecken. So zementiert man die Wohnungsknappheit und erweist den Mietern einen Bärendienst. Denn ihnen hilft es nicht, wenn der Wohnungsbau an Dynamik verliert und weiterhin zu wenig gebaut wird“, so Gedaschko. „Wenn die Unternehmen die Möglichkeit bekommen, ihre Neubaustrategien zu verfolgen, und dabei von Bund, Ländern und Kommunen unterstützt werden, dann bekommt man das Problem gut in den Griff.“

Vergleicht man den Preisanstieg bei Mieten mit anderen Dingen des alltäglichen Lebens, zeigt sich, dass diese sogar weniger stark steigen als die Preise für Obst und Gemüse, Zeitungen oder Haushaltsenergie. Die Preise für Obst und Gemüse sind im gleichen Zeitraum mehr als doppelt so stark angestiegen wie die Nettokaltmieten. Besonders stark war die Preissteigerung beispielsweise bei Flugtickets, die um 20 Prozent angezogen haben. Haushaltsenergie und Strom stiegen um 18,8 beziehungsweise um 23,4 Prozent. Dennoch steht das Wohnen mehr als alle diese Themen in der öffentlichen Diskussion.

Die Wohnkosten in Deutschland sind insgesamt gestiegen. Eine Ursache dafür liegt im höheren Wohnflächenverbrauch. Während die Wohnfläche bei den Mieterhaushalten in den alten Bundesländern seit 1990 um fast sechs Quadratmeter auf 56,7 Quadratmeter gestiegen ist, wuchs sie in den neuen Ländern sogar um gut 11 Quadratmeter auf 49,8 Quadratmeter an. Das hat drei Hauptursachen: die Singularisierung und die Alterung der Gesellschaft sowie veränderte Ansprüche an das Wohnen.



Gut besucht: das Pressefrühstück zum Tag der Wohnungswirtschaft des GdW in Berlin

Quelle: GdW, Andrew Grauman Photography

Der Trend zu kleinen Haushalten – also zu Haushalten mit wenigen Personen – führt zu einer steigenden Wohnfläche pro Kopf. Einpersonenhaushalte brauchen im Schnitt mehr Wohnfläche als Mehrpersonenhaushalte. Das liegt an der gemeinsamen Nutzung von Küche, Bad und Flur. Die Alterung der Gesellschaft führt zu einem höheren Wohnflächenkonsum, da Senioren nach der Familienphase und dem Tod des Partners in der angestammten häufig relativ großen Wohnung verbleiben. Aber auch höhere Wohnansprüche führen zu diesem bemerkenswerten Anstieg.

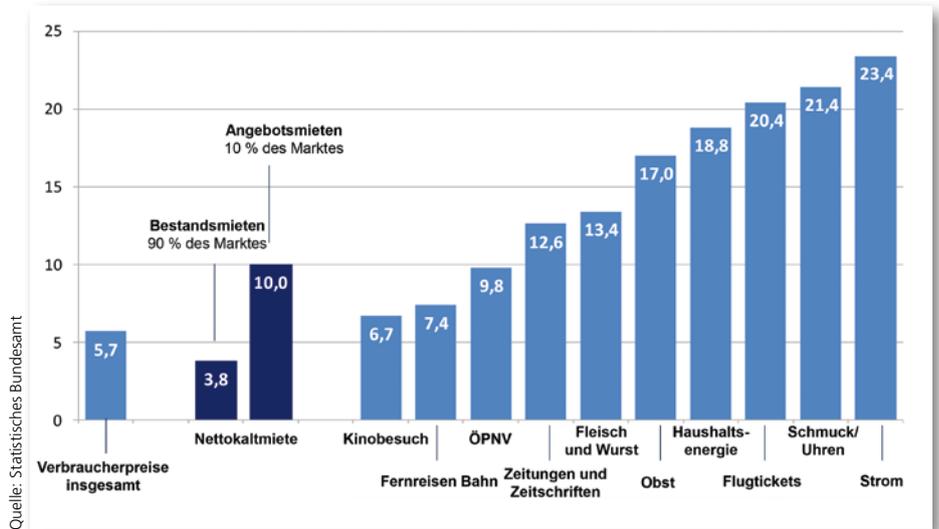
Der zunehmende Wohnflächenverbrauch hat seinen Preis. Eine Person brauchte im Jahr 1990 im Durchschnitt in den alten Ländern eine Wohnfläche von 50,9 Quadratmetern und zahlte dafür rund 252 Euro Bruttokaltmiete. 22 Jahre später lebte diese Person im Durchschnitt auf 56,7 Quadratmetern und bezahlte dafür 362 Euro bruttokalt. In den ostdeutschen Ländern zahlte man im Jahr 1990 pro Kopf 114 Euro bruttokalt für eine Wohnfläche von 38,4 Quadratmetern. 2012 war die Wohnfläche um 11,4 Quadratmeter größer und kostete bruttokalt 318 Euro.

Die Wohnkostenbelastung der Haushalte in Deutschland ist in den letzten 10 Jahren aber dennoch nur um lediglich rund drei Prozentpunkte gestiegen. Sie beträgt aktuell rund ein Drittel des Haushaltseinkommens. Der Anstieg liegt vor allem in den gestiegenen warmen Betriebskosten begründet. Etwa zwei Drittel des Anstiegs der letzten zehn Jahre entfallen auf die gestiegenen Energiekosten. „Auch hier zeigt sich: Von einer Explosion der Mieten kann nicht die Rede sein“, so Gedaschko.

**Was macht Wohnen wirklich teurer? – Energie-, Baukosten und Steuern**

Die Energie- und Stromkosten, aber auch die Steuern und Abgaben sind derzeit die größten Preistreiber für das Wohnen. Insbesondere die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie, die in die warmen Betriebskosten einfließen, sind zwischen Anfang 2000 und Mitte 2014 bundesweit um ganze 109 Prozent gestiegen. Im Vergleich dazu haben die Nettokaltmieten während der vergangenen zwölf Jahre nur um 19 Prozent zugenommen. Die Preisanstiege bei den einzelnen Energieträgern sind sehr unterschiedlich. Während Gas sich im betrachteten Zeitraum um 96 Prozent verteuerte, stiegen die Preise für Fernwärme um 115 Prozent und für leichtes Heizöl gar um 132 Prozent.

Ein entscheidender Preistreiber und damit eine Bremse für den Neubau sind die Baukosten. Sie verteuern den besonders in Ballungsgebieten dringend notwendigen Neu-



Nettokaltmieten im Vergleich zur Preisentwicklung in anderen Bereichen des privaten Konsums (zwischen 2010 und 2013, Veränderung in Prozent)

bau drastisch. Von Mitte des Jahres 2000 bis 2014 sind die Baukosten insgesamt um über 30 Prozent gestiegen. Der Preisdruck geht dabei eindeutig von den Materialkosten aus (+31,9 Prozent).

Betrachtet man alle Investitionen, die zum Bau einer Wohnung innerhalb eines mehrgeschossigen Gebäudes inklusive Grundstück notwendig sind, so ergibt sich ein deutlicher Preissprung. Während in den Jahren 2004 und 2005 der Bau einer Wohnung rund 1.680 Euro pro Quadratmeter gekostet hat, muss ein GdW-Unternehmer dafür heute rund 2.470 Euro pro Quadratmeter in die Hand nehmen. Das ergibt einen Preissprung von 47 Prozent. „Hier zeigt sich, dass das Bündel von Teuerungen, gestrickt aus Energievorschriften, Baukosten, Vorschriften für Tiefgaragen oder Parkplätze, Dachbegrünungen und vieles mehr dazu führt, dass das Wohnen teurer wird“, so Gedaschko.

Es ist heute kaum noch möglich, einen Neubau mit einer Nettokaltmiete von weniger als 10,05 Euro pro Quadratmeter zu errichten. Eine kürzlich veröffentlichte Studie des Pestel-Instituts hat zudem gezeigt, dass eine Reduzierung von Baulandkosten, die Einführung einer linearen Abschreibung von drei beziehungsweise vier Prozent und eine Reduzierung des Eigenkapitalzinses um einen Prozentpunkt die Kaltmieten um bis zu 4,14 Euro senken könnten. „Hier ist zügiges Handeln gefragt“, so Gedaschko.

Die Stromkosten, auf die Vermieter keinen Einfluss haben, befinden sich weiterhin im Höhenflug. Seit dem Jahr 2000 bis zum Jahr 2014 haben sich die Strompreise um 103 Prozent erhöht. Durch die gestiegenen Umlagen auf den Strompreis und die darauf zu entrichtende Mehrwertsteuer machen Erzeugung, Transport und Vertrieb des Stroms inzwischen weniger als 50 Pro-

zent des gesamten Strompreises aus. Die größere Hälfte entfällt auf Umlagen, Abgaben und Steuern: Umlage für erneuerbare Energien, Umlage für Kraft-Wärme-Kopplung (KWK), Offshore-Haftungsumlage, Sonderkundenumlage, Konzessionsabgabe, Stromsteuer, Mehrwertsteuer. Allein die Mehrwertsteuer auf die EEG-Umlage wird 2014 zu circa 2,2 Milliarden Euro Einnahmen für Bund, Länder und Kommunen führen – davon circa 1,2 Milliarden Euro für den Bund.

Die Grunderwerbsteuer ist in den einzelnen Bundesländern in den letzten Jahren deutlich gestiegen und liegt heute – mit zwei Ausnahmen – zwischen 4,5 und 6,5 Prozent der Bemessungsgrundlage. Kürzlich wurde in Nordrhein-Westfalen eine Anhebung der Grunderwerbsteuer von fünf Prozent auf 6,5 Prozent zum 1. Januar 2015 angekündigt. Im Jahr 2010 wurden in Deutschland insgesamt 5,29 Milliarden Euro Grunderwerbsteuer gezahlt. 2013 lag das Steueraufkommen bei 8,4 Milliarden Euro. „Diese Preisspirale muss ein Ende haben“, forderte Gedaschko. Nicht nur Menschen in Metropolen mit Wohnraummangel leiden unter diesen Steuererhöhungen. Es gibt zahlreiche Städte und Gemeinden, die Schrumpfungprozesse erleben und die durch eine weitere Anhebung der Grunderwerbsteuer zusätzlich qualitativ abgehängt zu werden drohen, weil auch in diesen Wohnungsteilmärkten energetisch guter und barrierefreier Wohnungsneubau notwendig ist.

Es ist paradox: Auf der einen Seite stimuliert ein Bundesland wie Nordrhein-Westfalen mit einer vorbildlichen Wohnraumförderung den Neubau bezahlbarer Mietwohnungen mit öffentlichem Geld, auf der anderen Seite wird durch die Steuererhöhung wieder Steuergeld in die öffentlichen Haushalte zurückgeführt. Gleichzeitig werden alle Bemühungen des Landes kon-

Weiter auf Seite 4 ➡

➔ Fortsetzung von Seite 3

terkariert, gerade in den nachfrageintensiven Städten bezahlbare Grundstücke für geförderten Wohnungsneubau zu aktivieren. Diese Kritik hatte auch der Chef des GdW-Regionalverbandes in Rheinland-Westfalen geäußert. Aktuell haben lediglich Bayern und Sachsen noch nicht vom Recht die Grunderwerbsteuer zu erhöhen Gebrauch gemacht.

„Wir können nur mehr bezahlbare Wohnungen bauen, wenn die Politik ein ganzes Bündel von Maßnahmen ergreift“, so Gedaschko. Dazu gehören neben der Abgabe von Grundstücken nach Konzeptqualität anstelle von Höchstpreisen auch ein Stopp bei den Steuerpreisspiralen und wirksame Maßnahmen zur Senkung von Baukosten.

## GdW-Jahresumfrage: Wohnprofis analysieren aktuelle Branchenlage

In der neuen GdW-Jahresumfrage geben die Unternehmer, die in den Gremien des GdW mitarbeiten, ihre Meinung zu den Auswirkungen aktueller politischer Ereignisse auf die Wohnungswirtschaft ab. In der diesjährigen Umfrage standen die Ankurbelung der Konjunktur, die Auswirkungen der angekündigten Kürzung und zeitlichen Befristung der Modernisierungsumlage sowie die Anforderungen an die Gesellschaft durch die steigenden Zuwanderungszahlen im Mittelpunkt. Die Ergebnisse im Überblick:

### Konjunktur flaut ab – Investitionen fördern

Die Konjunktur in Deutschland zeigt aktuell deutliche Schwächen. Auch der Wohnungsbau hat bereits wieder an Dynamik verloren. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, sprechen sich die Wohnungsunternehmen dafür aus, investitionsfördernde Maßnahmen zu ergreifen. 88,6 Prozent der Befragten sehen es als wichtig an, dass Investitionen in die Infrastruktur – und damit auch in den Wohnungsbau – jetzt mit einem Investitionsprogramm öffentlich gefördert werden. Rund 82,6 Prozent der Befragten sehen es als notwendig an, dass in Gebieten, in denen die neue Mietpreisbremse greifen soll, parallel der Wohnungsbau speziell gefördert werden muss. Dies sollte durch einen Investitionszuschuss geschehen – über 80 Prozent der Befragten finden das wichtig – oder durch eine erhöhte lineare Abschreibung – dafür sprechen sich mehr als die Hälfte der Befragten aus. Darüber hinaus erachten es 72,77 Prozent der Unternehmer als entscheidend, dass die Abschreibungsbedingungen dem tatsächlichen Werteverzehr angepasst und auf drei Prozent erhöht werden.

### Modernisierungsumlage: Absenken und Befristen ist unwirtschaftlich

Das bereits von Bundesjustizminister Maas angekündigte „zweite Paket“ der Mietpreisbremse soll im kommenden Halbjahr auf den Tisch kommen. Das damit geplante Absenken der Mieterhöhungsmöglichkeiten nach Modernisierung – die sogenannte Modernisierungsumlage – und eine gleichzeitige Befristung der Umlage sehen die Unternehmer der Wohnungswirtschaft sehr kritisch. Über 86 Prozent der Befragten gehen davon aus, dass eine zeitliche Befristung der Modernisierungsumlage Modernisierungsmaßnahmen wirtschaftlich untragbar macht. 86 Prozent sind der Meinung, dass ein Absenken der Modernisierungsumlage zu einem Rückgang der Modernisierungstätigkeit führen wird. Knapp 79 Prozent erwarten, dass die Mieten durch die geplante Regelung sogar deutlich steigen werden, da im Falle einer Modernisierung künftig die volle Umlage auf die Miete aufgeschlagen werden muss. „Das Absenken der Modernisierungsumlage und eine gleichzeitige Befristung der Umlage führt nicht zu bezahlbareren Mieten, sondern erreicht genau das Gegenteil“, erläutert Gedaschko. „Schon heute legen viele Wohnungsunternehmen nicht die volle Modernisierungsumlage auf ihre Mieter um, da diese sich das in vielen Fällen gar nicht leisten können. Mit der nun geplanten zeitlichen Befristung der Modernisierungsumlage werden die Vermieter künftig gezwungen sein, von Anfang an die volle Modernisierungsumlage zu erheben, um ihre Kosten überhaupt refinanzieren zu können. Das bedeutet: Die Mieten steigen.“ Gerade in angespannten Märkten werde es darüber hinaus zu einer weiteren Verringerung von Modernisierungen kommen, da sich diese aus Sicht des Investors kaum noch rechnen. Angesichts der ehrgeizigen Klimaschutz- und Energieeinsparziele zur Energiewende wäre die zeitliche Befristung gerade für energetische Sanierungen das falsche Signal. Eine mögliche Bereitstellung von mehr Fördermitteln könnte dies nicht kompensieren. „Es muss andere Wege geben, um Methoden einiger weniger schwarzer Schafe, die sich außerhalb der nachhaltig wirtschaftenden Unternehmen befinden, wirksam zu bekämpfen und gleichzeitig die Unternehmen nicht zu beeinträchtigen, die sich für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Deutschland einsetzen. Der GdW steht hier zu Gesprächen bereit“, erklärte Gedaschko.

### Unterbringung von Flüchtlingen: Willkommenskultur notwendig

In der aktuellen politischen Diskussion stellt die Unterbringung von Flüchtlingen die Länder und Kommunen vor große Herausforderungen. „Integration ist dabei nicht nur eine Herausforderung, sondern

auch eine Chance“, erklärte Gedaschko. Dabei ist für den GdW-Chef ganz klar: Eine Willkommenskultur müsse mit einer Willkommensstruktur Hand in Hand gehen. In Deutschland leben rund 16 Millionen Menschen, die entweder selbst eingewandert sind oder deren Eltern oder Großeltern nach Deutschland gekommen sind. In diesem Jahr werden mindestens 200.000 Flüchtlinge aus Not- und Kriegsgebieten nach Deutschland kommen. Im Rahmen der Freizügigkeit in der Europäischen Union (EU) suchen viele weitere Zuwanderer einen Arbeits- oder Studienplatz und vielleicht auch eine neue Heimat bei uns. Damit die Integration gelingen kann, sind alle gefordert: der Staat, die Zivilgesellschaft und die Wohnungsunternehmen. Die Mitgliedsunternehmen des GdW und seiner Regionalverbände stellen sich dieser Herausforderung. Viele Wohnungsunternehmen stellen Wohnungen zur Verfügung und engagieren sich in den Quartieren für eine gute Nachbarschaft mit den Flüchtlingen. Die Unterbringung der Menschen in Zelten, Containern und Schiffen ist keine Lösung, zumal andernorts Wohnraum leer steht. „Wir brauchen ein gemeinsames Konzept für alle Beteiligten – von der geordneten Aufnahme bis hin zur Unterbringung und Betreuung der Menschen, die zu uns kommen“, erklärte Gedaschko. Elemente, die in ein solches Konzept gehören, hat die Wohnungswirtschaft im GdW bereits aufgearbeitet. So hat die aktuelle Jahresumfrage bei den GdW-Unternehmern ergeben, dass sich mit über 92 Prozent die starke Mehrheit der Unternehmer dafür ausspricht, zur Stabilisierung der Flüchtlingsunterkünfte und der umliegenden Wohnquartiere das Programm Soziale Stadt weiter zu stärken oder neue Förderprogramme dafür aufzulegen. 79 Prozent der Wohnprofis sehen es als wichtig an, dass die Länder Sonderwohnungsbauprogramme auflegen, die nicht nur für Kommunen, sondern auch für die Wohnungsunternehmen abrufbar sind. Ebenfalls rund 79 Prozent fordern, dass für die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften verbilligte oder kostenfreie Grundstücke zur Verfügung gestellt werden sollten. Mehr als die Hälfte der Unternehmer setzt sich für die Entwicklung neuer Konzepte für mehr und qualitativ hochwertigeren temporären Wohnraum ein. „Hier gilt erneut: Parallel zur Etablierung einer strukturierten Willkommenskultur benötigen wir dringend mehr bezahlbaren Wohnraum in Ballungsgebieten“, erklärte Gedaschko. Die verbilligte Abgabe von Grundstücken, das Ende der Preisspirale bei Grund- und Grunderwerbsteuern gehöre hier ebenso dazu wie ein Überprüfen der Baukosten. „Hier müssen zügig Ergebnisse her, damit die Menschen möglichst schnell in ihr neues Leben starten können“, so Gedaschko.

(burklschraleschi) ■

## Dynamik bei Baugenehmigungen lässt nach – Wohnungsneubau braucht dauerhaften Antrieb

Berlin – Bei den Baugenehmigungen in Deutschland schwächt sich die Dynamik ab. Zwar setzte sich der Aufwärtstrend mit einem Plus von 5,2 Prozent mehr genehmigten Wohnungen von Januar bis September 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum vorerst fort. Die Wachstumsrate lässt jedoch bereits nach: Im ersten Halbjahr hatte die Zunahme gegenüber dem Vorjahreszeitraum noch 9,6 Prozent betragen, von Januar bis September 2013 hatte es gegenüber der Vergleichsperiode 2012 sogar ein Plus von 13,5 Prozent gegeben.

„Die Entwicklung der Baugenehmigungszahlen zeigt, dass sich die Dynamik beim Wohnungsbau nach dem zuletzt beobachteten Aufschwung wieder abkühlen wird. Daran sieht man: Eine zusätzliche Überregulierung des Marktes und völlig überhöhte Anforderungen an den Wohnungsbau sind der völlig falsche Weg“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesver-

band deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Regulierungsvorhaben wie Mietpreisbegrenzungen würgen den bislang positiven Neubau-Trend ab und verkehren ihn ins Gegenteil. Ebenso droht die aktuell diskutierte Befristung des Mieterhöhungsanspruchs bei Modernisierung zur Investitionsbremse zu werden. „Eine zeitliche Einschränkung der Modernisie-

rungsumlage bis zur scheinbaren Amortisation der Kosten, die der Vermieter investiert hat, würde gerade die dringend benötigten geringinvestiven Maßnahmen, aber auch umfassende Investitionen in die energetische Sanierung und zur Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse einer älter werdenden Gesellschaft ausbremsen.“ (schilko) ■

## Aktuelle Zinskonditionen und Information zur Förderung von Maßnahmen zum Schutz gegen Wohnungseinbruch

Berlin – Die aktuellen Zinskonditionen in den wohnungswirtschaftlichen Programmen der KfW Bankengruppe für Neuzusagen stellen sich wie folgt dar – hier aufgeführt sind Darlehen mit 20 Jahren Laufzeit, drei tilgungsfreien Anlaufjahren und 10 Jahren Zinsbindung:

Seit Herbst 2014 kann über die KfW mit den Programmen „Altersgerecht Umbauen“ und „Energieeffizient Sanieren“ zusätzlich in Maßnahmen zum Schutz gegen Wohnungseinbruch investiert werden.

### Energieeffizient Sanieren

(Nr. 151 Kredit):

- Einbau/Austausch von Fenstern und Fenstertüren

### Altersgerecht Umbauen

(Nr. 159 Kredit):

- Einbau/Austausch von Haus- und Wohnungstüren
- Installation von Alarm- und Einbruchmeldeanlagen,
- Einbau von Rollläden, Fenstergittern, Gegensprechanlagen
- elektronische Antriebssysteme für Rollläden und selbstverriegelnde Türen

Programm/Variante	Auszahlungskurs in %	Zinssatz Endkreditnehmer nominal in % p.a.	Zinssatz Endkreditnehmer effektiv in % p.a.
<b>Wohnraum Modernisieren</b> Altersgerecht Umbauen (159)	100	1,10	1,11
<b>Energieeffizient Sanieren</b> Sanierung zum KfW-Effizienzhaus (151/152)	100	1,00	1,00
<b>Energieeffizient Bauen</b> KfW-Effizienzhaus (153)	100	1,25	1,26

- Nachrüstung einbruchhemmender Produkte, wie zum Beispiel selbstverriegelnde Mehrfachverriegelungen und Zusatzschlösser

Weiterhin besteht beim Programm **Altersgerecht Umbauen** (Nr. 455 **Investitionszuschuss**) die Möglichkeit, dass Mieter mit Zustimmung des Vermieters einen Zuschuss für Maßnahmen zur

Barrierereduzierung in Höhe von maximal 5.000 Euro erhalten. (geb/schi) ■

➡ **Weitere Infos zu den förderfähigen Maßnahmen des Einbruchschutzes finden Sie auf [www.kfw.de](http://www.kfw.de) unter „Privatpersonen“ -> „Bestandsimmobilien“.**

➡ **Weitere Infos zur KfW-Förderung finden Sie auf [www.gdw.de](http://www.gdw.de) unter „Wirtschaften und Steuern“ -> „Förderung“.**

## 5,5 Millionen Euro für Thüringens Mieter – Wohnungswirtschaft investiert in Legionellen-Prüfung und Rauchmelder

Erfurt – „Wenn wir mit Rauchmeldern und Legionellen-Tests einen Beitrag zur Gesunderhaltung leisten oder auch nur ein Leben retten, ist das jeden Cent an Investitionen wert. Trotzdem muss Thüringens Mieterinnen und Mietern bewusst sein, dass diese Auflagen des Gesetzgebers das Wohnen weiter verteuern“, betonte Constanze Victor, Vorstandsmitglied des Verbandes der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vtw.) anlässlich der 47. Baufachtagung in Erfurt.

Schwerpunkthemen am 19. November 2014 waren die neuen Vorgaben zur Legionellen-Überprüfung und der Ausstattung

jeder Thüringer Wohnung mit mindestens drei Rauchwarnmeldern. Nach ersten Berechnungen geben die Thüringer

Wohnungsunternehmen für diese Extra-Sicherheitsmaßnahmen bis 2018 rund 5,5  
Weiter auf Seite 6 ➡

# Aktueller Zahlenspiegel 11/2014

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerung	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	82.033	82.369	+0,4%
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr preisbereinigt
Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2005	2013	2014	
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	694,3	712,6	+0,8%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	73,7	75,2	+0,7%
dar.: Wohnbauten	43,0	44,1	+1,0%
Verbraucherpreisindex (2010 = 100)	Oktober		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	105,9	106,7	+0,8%
Mietpreisindex (2010 = 100)	Oktober		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	107,8	108,5	+0,6%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	104,1	105,6	+1,4%
Altbauwohnungen	104,5	106,1	+1,5%
Neubauwohnungen	104,0	105,7	+1,6%
Index der Mietnebenkosten (2010 = 100)	Oktober		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Wasserversorgung	105,0	105,7	+0,7%
Müllabfuhr	99,3	99,5	+0,2%
Abwasser	103,0	103,7	+0,7%
Andere Nebenkosten	107,4	108,9	+1,4%
Index der Energiekosten (2010 = 100)	Oktober		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Strom	123,8	126,0	+1,8%
Gas	112,0	111,7	-0,3%
Flüssige Brennstoffe	127,3	113,6	-10,8%
Feste Brennstoffe	113,7	111,0	-2,4%
Zentralheizung/Fernwärme	119,4	117,5	-1,6%
Baupreisindex (2010 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude	107,8	109,6	+1,7%
Rohbauarbeiten	107,3	108,9	+1,5%
Ausbauarbeiten	108,2	110,2	+1,8%
Baulandpreise (in EUR je qm)	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)	141,53	130,99	-7,4%
Geschäftsgebiet	187,17	231,88	+23,9%
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	249,04	132,79	-46,7%
Wohngebiet	151,34	157,00	+3,7%
Industriegebiet	31,50	39,29	+24,7%
Dorfgebiet	36,84	27,86	-24,4%
Index des Auftragseinganges im Baugewerbe (Wertindex 2010 = 100)	August		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Hoch- und Tiefbau	123,3	118,3	-4,1%
Wohnungsbau	144,4	124,6	-13,7%
Wohnungsbaugenehmigungen <sup>1</sup>	Januar bis September		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	202.123	212.551	+5,2%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	69.461	67.268	-3,2%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	15.808	14.994	-5,1%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	85.977	94.415	+9,8%
davon: Eigentumswohnungen	48.232	53.418	+10,8%
Mietwohnungen	37.745	40.997	+8,6%

Quelle: Statistisches Bundesamt © GdW Beckmann

<sup>1</sup> Die Wohnungsbaufertigstellungen werden nur noch jährlich vom Statistischen Bundesamt gemeldet. Die Fertigstellungen für 2013 wurden mit dem Aktuellen Zahlenspiegel September 2014 veröffentlicht.

Fortsetzung von Seite 5

Millionen Euro aus – ohne einen Cent an Zuschüssen aus der öffentlichen Hand zu bekommen. Damit verteuert sich erneut das Wohnen. Denn um kostendeckend arbeiten zu können, muss die Wohnungswirtschaft diese Investitionen über die Nebenkosten finanzieren.

## Prüfung bestätigt: Wasser in Haushalten ist sauber und gesund

So wurden für die Legionellen-Prüfung der Trinkwasserinstallationen im Gebäudebestand der Mitgliedsunternehmen in knapp zwei Jahren über 1,5 Millionen Euro aufgewandt. Das Ergebnis war eindeutig: Das untersuchte warme Trinkwasser ist zu 90 Prozent sicher und sauber. Hauptgrund für vereinzelte mangelhafte Proben war der niedrige oder fehlende Wasserverbrauch von Mietern, die zum Beispiel aufgrund von Studium oder Job nur zeitweise in den Wohnungen waren oder kaum warmes Wasser verbrauchten. Als Folge des Geringverbrauchs stagniert das Wasser in den Leitungen der Wohnungen über einen längeren Zeitraum und es kann sich ein Biofilm bilden, in dem sich die Legionellen weiter in der Trinkwasserinstallation ausbreiten können. Vor diesem Hintergrund appelliert der vtw. an die Gesundheitsämter in den Kommunen, ihre Spielräume bei der Intensität der Prüfung zu nutzen, um Mieter nicht über Gebühr mit Zusatzkosten zu belasten.

## Rauchmelder verursachen höchste Zusatzkosten

Gemäß der Thüringer Bauordnung verteuert sich Wohnen in den kommenden Jahren erneut auch durch die gesetzlich vorgeschriebene Ausrüstungspflicht von Wohnungen mit Rauchwarnmeldern. Danach müssen Wohnungsunternehmen bis Ende 2018 in jeder Bestandswohnung in der Regel mindestens drei Rauchwarnmelder einbauen. Die Geräte werden je nach Wohnungszuschnitt im Flur, im Kinder- und im Schlafzimmer installiert. Aktuell rechnet der vtw. mit über vier Millionen Euro Zusatzkosten. Zu diesen Sachkosten kommt ein hoher finanzieller Aufwand an Manpower für die Umsetzung des neuen Gesetzes. Auch hier gibt es keine staatlichen Zuschüsse. „Jeder Rauchmelder kann Leben retten. Deshalb unterstützen wir die Initiative. Aber sie verursachen Sach- und Personalkosten in Millionenhöhe, die sich in den Nebenkosten widerspiegeln. Wir als Thüringer Wohnungswirtschaft versuchen deshalb im Sinne der Mieterinnen und Mieter die Kosten so gering wie möglich zu halten. Derzeit untersuchen wir, wie wir zum Beispiel mit Mengenrabatten bei der Gerätebeschaffung die Belastung für unsere Mitglieder und Mieter so niedrig wie möglich halten können“, so Victor. (teilschi) ■

## Sicherung von Qualität und Nachhaltigkeit im Wohnungsneubau – der NaWoh-Leitfaden

11. Dezember 2014, Berlin



Nachhaltigkeit bedeutet mehr als nur Ökologiebewusstsein: Mit dem Leitfaden des Vereins zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau (NaWoh) hält ein Standard für die Nachhaltigkeitsdokumentation in die deutsche Wohnungswirtschaft Einzug, der die Wirklichkeit von Wohnungsbauprojekten abbildet wie kein anderer. Kaufmännische, ökologische und soziale Aspekte von Projekten müssen Hand in Hand gehen. So steht NaWoh für größtmögliche Transparenz und praxisbezogene Relevanz.

Dazu veranstaltet die BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft in Berlin am 11. Dezember 2014 eine Weiterbildung. Im Rahmen des Seminars wird Bauherren, die sich mit ihren Projekten an den Anforderungen des NaWoh-Gütesiegels orientieren wollen, ein logischer und zuverlässiger Leitfaden vorgestellt. Als Checkliste dient er der Qualitätssicherung und Objektdokumentation. Sollte nach Fertigstellung der Wunsch entstehen, die Qualität des Projekts festzustellen, so wird die Einhaltung des Leitfadens auch erheblich dazu beitragen, das NaWoh-Gütesiegel zu erlangen. Dass der NaWoh-Leitfaden in der Praxis anwendbar und sinnvoll umsetzbar ist, zeigen bereits zertifizierte Projekte. Worauf besonders zu achten ist und wie es am besten geht, zeigt das Praxisbeispiel.

Das Seminar richtet sich an Bauherren, Mitarbeiter aus Wohnungsunternehmen, Architekten, Planer, beratende Ingenieure, gutachterlich tätige Ingenieure sowie Gutachterbüros.

Weitere Infos: BBA, Christoph Dormeier, Telefon: 030/23085541,

E-Mail: christoph.dormeier@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de/kalender

## Verträge in der Praxis

15. Dezember 2014, Dresden

In diesem Seminar werden anhand von Praxisbeispielen die Grundlagen behandelt, die Wohnungsunternehmen beim Abschluss von Verträgen beachten sollten. Ziel des Seminars ist, dass vor allem Nichtjuristen ein Grundrüstzeug erhalten, um Verträge insbesondere auf den notwendigen Inhalt beurteilen und grundsätzliche rechtliche Risiken erkennen zu können.

Weitere Infos: VSWG, Cindy Habrom, Telefon: 0351/8070122, E-Mail: habrom@vswg.de,

Internet: www.vswg.de/weiterbildung

## IMPRESSUM

### WI Wohnungspolitische Informationen

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

Chefredakteurin:  
Katharina Burkardt

Redaktion:  
Andreas Schichel, Klaus Schrader

Anschrift der Redaktion:  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Tel. 030 82403-151  
Fax 030 82403-159  
E-Mail: redaktion@wi-aktuell.de

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

Standort Hamburg  
Tangstedter Landstraße 83  
22415 Hamburg  
Tel. 040 520103-0  
Fax 040 520103-12

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

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

Bezugspreis jährlich:

112 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

### DR. KLEIN

Die Partner für Ihre Finanzen

Konditionen am 25.11.2014 für  
wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
■ 30 Jahre	2,51%	2,54% p.a.
■ 20 Jahre	2,12%	2,14% p.a.
■ 10 Jahre	1,51%	1,52% p.a.

**Bedingungen:**  
Erststellige Grundschuld auf  
wohnungswirtschaftlichen Objekten  
Beleihungsauslauf 60%  
Darlehensbetrag: > 250 TEUR/Objekt  
Auszahlung: 100%, Tilgung: 1% p. a.  
3 Monate bereitstellungszinsfrei  
keine Gutachterkosten oder  
Bearbeitungsgebühren

Quelle: Dr. Klein & Co. AG, Hansestraße 14, 23558 Lübeck, Tel. (0451) 1408-1200, www.drklein.de  
Archiv Zinsentwicklung unter www.drklein.de/newsletterarchiv-firmenkunden.html

#### Zinsentwicklung bis 25.11.2014

Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

12 Monate

3,90%  
3,70%  
3,50%  
3,30%  
3,10%  
2,90%  
2,70%  
2,50%  
2,30%  
2,10%  
1,90%  
1,70%  
1,50%

Dezember 13    Februar 14    April 14    Juni 14    August 14    September 14    November 14

## WI Online-Archiv

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter **www.haufe.de/immobilien** in der rechten Seitenhälfte, indem Sie bis zum Menüpunkt „**Zeitschriften**“ nach unten scrollen und dort anhand der Menüpeile die wi auswählen.

Um das Online-Archiv der wi nutzen zu können, klicken Sie oben rechts auf „**Anmelden**“ und geben dort Ihre E-Mail-Adresse und Ihr Passwort ein. Sollten Sie noch über kein Benutzerkonto auf **www.haufe.de** verfügen, können Sie unter „**Neuregistrierung**“ ein Konto anlegen.

Nach der Anmeldung erscheint oben rechts, neben Ihrem Benutzernamen unter „Meine Produkte starten“, die wi. Anschließend können Sie alle Ausgaben der wi als Blätter-PDFs auf Ihrem PC, Tablet oder Smartphone anschauen. Sollte das nicht der Fall sein, wenden Sie sich bitte an das Haufe-Service-Center unter **0800-7234253** (kostenlos) und geben dort Ihre E-Mail-Adresse an. Diese wird dann mit Ihrem Print-Abonnement der wi verknüpft – anschließend erscheint die wi als Online-Produkt in Ihrer Übersicht.

## Wohnungswirtschaft mobil: Die neue WohWi-App

Die WohWi-App zum Download gibt es unter diesen QR-Codes:



Oder unter diesen Links:

**Apple iOS – iTunes App Store:**

<https://itunes.apple.com/de/app/wohwi-app/id932476716>

**Google Play – Android App Store:**

<https://play.google.com/store/apps/details?id=com.wohwiapp.app>

Die neuesten Infos aus der Wohnungswirtschaft kompakt auf einen Blick – jederzeit, sowohl zu Hause als auch unterwegs. Das bietet die brandneue WohWi-App des GdW für Smartphones. Die App ist sowohl für Android-Geräte als auch für iOS-Geräte verfügbar und gratis im Google-Play-Store (Android) oder „App Store“ (iOS) erhältlich.

In der App gibt es alle aktuellen Meldungen rund um den GdW und seine Regionalverbände – von fachlichen Stellungnahmen und Positionspapieren über Pressemitteilungen bis hin zu Kurzfilmen des GdW-Youtube-Kanals.

(schi) ■

## Recht so

### Rechte des Mieters nach einem Wohnungsbrand

Mit Urteil vom 19. November 2014 hat der Bundesgerichtshof (BGH) die Frage entschieden, ob ein Mieter, der einen Brand in der gemieteten Wohnung leicht fahrlässig verursacht hat, die Beseitigung des Schadens vom Vermieter verlangen kann, wenn der Schaden durch eine Wohngebäudeversicherung abgedeckt ist, deren Kosten der Mieter getragen hat (BGH, Urteil vom 19. November 2014 – Az.: VIII ZR 191/13). Der BGH hat diese Frage bejaht. Er gab dem Mieter Recht, der von der Vermieterin die Beseitigung eines fahrlässig verursachten Brandschadens begehrte. Bis zur Beseitigung ist nach der Entscheidung der Mieter zur Minderung berechtigt. Der BGH verwies auf seine bisherige Rechtsprechung, dass ein Mieter erwarten darf, als Gegenleistung für die anteilig von ihm getragene Versicherungsprämie im Schadenfall einen Nutzen von der Versicherung zu haben. Im Ergebnis schließt dies die Beseitigung der Brandschäden ein. ■

### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass der Brandschaden vom Mieter lediglich fahrlässig verursacht worden ist. Üblicherweise wird eine Haftung für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz von den Versicherungen ausgeschlossen. Das Recht des Mieters, Beseitigung zu verlangen, kann meines Erachtens nur insoweit erfolgen, als dass die Aufwendungen von der Wohngebäudeversicherung auch getragen werden. Leider hat der Senat offen gelassen, ob der Vermieter in den Fällen nicht auf die Inanspruchnahme der Versicherung verweisen kann, in denen eine erhebliche Erhöhung der Versicherungsprämien erfolgen würde. In dem entschiedenen Fall hat es insoweit an einem konkreten Vortrag im Prozess gefehlt. Hierzu wird die Urteilsbegründung von Interesse sein. Jedenfalls hätte die Hinzuziehung dieses Punktes gegebenenfalls zu einer anderen Entscheidung geführt.“ ■



Foto: Sebastian Schnobbert

### ZAHL DER WOCHE

# 169

169 Terawattstunden (TWh) Wärme wurden in Deutschland im Jahr 2013 von den Netzbetreibern zur Verfügung gestellt. Das sind 2,2 Prozent mehr als im Vorjahr. Wie das Statistische Bundesamt nach Ergebnissen der Wärmeversorgungsstatistik weiter mitteilte, wurden davon 157 TWh im Inland abgegeben. 12 TWh (sieben Prozent) der Wärme gingen bei der Übertragung verloren. Wichtigste Energieträger zur Wärmeerzeugung waren 2013 Erdgas (43 Prozent), Steinkohle (26 Prozent) und Abfall (14 Prozent). Die Zusammensetzung bei den Energieträgern hat sich in den letzten Jahren verändert: Der Anteil von Erdgas hatte 2008 noch bei 52 Prozent gelegen. Der Anteil der erneuerbaren Energien hat sich im selben Zeitraum von drei Prozent auf sechs Prozent verdoppelt. An die Letztverbraucher wurden im Jahr 2013 rund 128 TWh Wärme abgegeben. 42 Prozent davon gingen an die Industrie, 40 Prozent an private Haushalte und weitere 18 Prozent an sonstige Letztverbraucher.