

Inhalt

4 Energieeinsparverordnung: Nachdem die abschließende Beratung der EnEV auf Betreiben der FDP abgesagt wurde, besteht aus Sicht des GdW die Chance zum Nachbessern.

5 Wohnungsneubau: Der Indikator Eigenheimbau der KfW Bankengruppe signalisiert, neben weiteren Frühindikatoren, einen anhaltenden Aufwärtstrend.

6 Schleswig-Holstein: Die Landesregierung in Kiel hat die Erhöhung der Grunderwerbsteuer auf 6,5 Prozent ab Januar 2014 beschlossen – deutschlandweit ein Spitzenwert.

Wohnungswirtschaft warnt vor Überforderung der Städte bei Wohnungsbau und Stadtentwicklung

Hamburg – Die Städte in Deutschland befinden sich in einem zunehmend gefährlichen Spagat: Während die Ansprüche in punkto Klimaschutz, Energieeffizienz, altersgerechtem Wohnen und sozialem Zusammenhalt drastisch ansteigen, fährt die Politik ihre Unterstützung im Bereich Stadtentwicklung und Wohnen immer weiter zurück. Gleichzeitig wird von allen Seiten gefordert, dass Wohnen weiterhin bezahlbar bleibt. „Den Wohnquartieren droht der Kollaps, wenn der seit langem geforderte Kurswechsel in der Stadtentwicklungspolitik nicht endlich stattfindet“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, beim Stadtentwicklungskongress des GdW in Zusammenarbeit mit der Internationalen Bauausstellung (IBA) Hamburg am 25. April 2013.



Prof. Jörn Walter (Oberbaudirektor Hamburg), Uli Hellweg (IBA), Moderatorin Anja Würzberg (NDR), Axel Gedaschko, Prof. Saskia Sassen und Prof. Walter Siebel (v. l.) diskutierten beim Kongress.

„Wir brauchen die Rückkehr zu einem gesellschaftlichen Klima, in dem die Zukunft der Städte und des Wohnens als große Gemeinschaftsaufgabe angegangen wird“, so der GdW-Chef. Das Wohnungsangebot in vielen Großstädten wird immer knapper, Probleme in den Nachbarschaften nehmen zu – insbesondere infolge markant steigender Zuwanderung, zunehmender Armut und sozialer Segregation. „Das Thema Wohnen in Städten muss endlich wieder Chefsache werden“, forderte Gedaschko. Wohnungs- und Städtebau müssten von Bund, Ländern und Kommunen mit mehr Verantwortung wahrge-

nommen und alle Aktivitäten des Bundes durch die Nationale Stadtentwicklungspolitik gebündelt werden. Letztlich müsse das gesamte Geflecht aus rechtlichen Regelungen, normativen Qualitätsansprüchen und Förderinstrumenten auf den Prüfstand, um den Ansprüchen an die Zukunft der Städte und des Wohnens gerecht zu werden. Die Stadtquartiere müssten im Zuge der Energiewende und der Alterung der Gesellschaft grundlegend erneuert werden – und das alles zu tragbaren Kosten als Voraussetzung für bezahlbares Wohnen. Ein beträchtlicher Teil der Haushalte

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

FDP will Energieeinsparverordnung entschärfen

Die FDP blockiert die vom Kabinett beschlossene Energieeinsparverordnung (EnEV) und fordert eine Entschärfung der geplanten gesetzlichen Auflagen. In einem Brandbrief an Bauminister Ramsauer, Wirtschaftsminister Rösler und Umweltminister Altmaier warnen die Liberalen unter anderem vor steigenden Mieten als Folge der Neuregelung, wie *Die Welt* in ihrer Ausgabe vom 30. April 2013 berichtete. Die FDP wolle erreichen, dass die Erhöhung der energetischen Anforderung auf 15 Prozent beschränkt wird und in einer Stufe erfolgt. (wi)

Neues Mietrecht in Kraft

Zum 1. Mai 2013 ist das Mietrechtsänderungsgesetz in Kraft getreten. Danach müssen Mieter energetische Modernisierungsmaßnahmen dulden und dürfen die Miete im Fall von Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs während einer Dauer von drei Monaten nicht mindern. Zudem wurde unter anderem die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen in Ballungsgebieten von 20 Prozent in drei Jahren auf nunmehr 15 Prozent in drei Jahren gesenkt. (wi)

Weniger Bauaufträge

Im Februar 2013 sind die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe im Vergleich zum Februar 2012 preisbereinigt um 1,8 Prozent gesunken. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt, nahm dabei die Baunachfrage im Hochbau um 5,1 Prozent ab und im Tiefbau um zwei Prozent zu. (wi)

↳ Fortsetzung von Seite 1

in Deutschland werde auch zukünftig auf kostengünstige Wohnverhältnisse angewiesen sein. Die Wohnungsunternehmen leisten dazu einen aktiven Beitrag: „Die Wohnungswirtschaft übernimmt über das wirtschaftlich tragbare unternehmerische Handeln hinaus gesamtgesellschaftliche Aufgaben, indem sie sozialverträgliche Wohnverhältnisse schafft“, erklärte der GdW-Chef. Damit dieses Engagement auch für die Mieter bezahlbar bleibt, sei die Unterstützung der öffentlichen Hand zwingend notwendig. Auch die Kommunen müssten ihren Beitrag für ein bezahlbares Wohnen leisten: „Wer im Höchstpreisverfahren Grundstücke vergibt, kann nicht erwarten, dass bezahlbar gebaut wird“, mahnte Gedaschko.



Prof. Saskia Sassen (Columbia University New York).

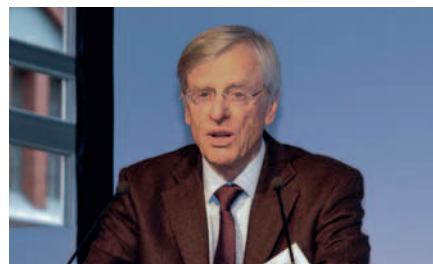
Wie die Stadtquartiere in Deutschland an die Herausforderungen der Zukunft angepasst werden müssen, diskutierten die Kongressteilnehmer an internationalen und bundesweiten Beispielen. **Uli Hellweg**, Geschäftsführer der IBA Hamburg GmbH, betonte, man müsse in den deutschen Stadtquartieren unbedingt „herunter von der Abwärtsschraube.“ Dazu sei ein dauerhaftes Monitoring der sozialen Veränderungen in Wohnvierteln zwingend notwendig. Vor der Überforderung der deutschen Nachbarschaften warnte der bekannteste deutsche Stadtsoziologe Prof. **Walter Siebel** angesichts der zunehmenden sozialen Spaltung der Gesellschaft. Prof. **Saskia Sassen**, Soziologin und Wirtschaftswissenschaftlerin an der Columbia University in New York, stellte die teils desaströse Lage auf dem US-amerikanischen Wohnungsmarkt – einem der Hauptauslöser der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise – dar und äußerte „ernste Zweifel, dass von den USA in punkto Wohnungswirtschaft überhaupt irgendetwas zu lernen“ sei. Sie wies auf die Vorteile der ausbalancierten Struktur des deutschen Wohnungsmarktes hin. Mit der organisierten Wohnungswirtschaft hätten die deutschen Städte aus ihrer amerikanischen Sicht starke Partner mit hohem ökonomischen Potenzial und sozialer Verantwortung.

In drei Workshops diskutierten die Wohnungsexperten beim GdW-Stadtentwick-

lungskongress die brennendsten Zukunftsaufgaben beim Thema Wohnen und Stadtentwicklung und erarbeiteten anhand dessen die „Hamburger Erklärung“. In einer interaktiven elektronischen Abstimmung wählten sie zudem die Schwerpunkte in den Bereichen Großsiedlungen, Wohnungsbau und Innenstädte:

Große Wohnsiedlungen haben Zukunft

Die großen Wohnsiedlungen, die bis in die 1980er Jahre des 20. Jahrhunderts errichtet wurden, haben in punkto Klimaschutz und Demografie großes Zukunftspotenzial. „Die mehrgeschossigen Wohnsiedlungen in Deutschland sind locker bebaut und durchgrünt. Da sie neben der Wohnbebauung auch über viele Freiflächen



Prof. Walter Siebel (Universität Oldenburg).

verfügen, sind die besser als Innenstädte und Einfamilienhaus-Gegenden geeignet, neue energetische Lösungen und soziale Dienstleistungen vor Ort einzurichten – und sie damit für die Anforderungen des klima- und generationengerechten Wohnens fit zu machen“, erklärte GdW-Präsident **Axel Gedaschko**. Allein schon aufgrund ihrer immensen quantitativen Dimension werde die klimagerechte und sozialverträgliche Erneuerung von Wohnsiedlungen einen wesentlichen Beitrag für das zukünftige Wohnen und die Stadtentwicklung leisten.

Qualitätssprung im Wohnungsbau nutzen

„Beim Wohnungsbau stehen wir zudem vor einem Qualitätssprung, der in seinem Ausmaß vergleichbar ist mit dem gravierenden Wandel der Wohnverhältnisse in den 1950er und 1960er Jahren. Das wird die Weiterentwicklung der Wohnsiedlungen zusätzlich beflügeln“, so Gedaschko. Grund sei der aktuell rasante technische Fortschritt beispielsweise in den Bereichen Umwelt, Energie und Verkehr. „Das Pedelec als neues Fortbewegungsmittel, Wohnhäuser als Energiespeicher, Energieerzeugung als neues Geschäftsfeld der Wohnungswirtschaft und die Wohnung als Gesundheitsstandort – hier ist die Wohnungswirtschaft bereits aktiv und wird in immer kürzeren Abständen von Innovationen profitieren“, sagte der GdW-Präsident. Die Politik müsse sich in diesen dynamischen Prozessen auf

Zielvorgaben beschränken anstatt technologische Lösungen vorzuschreiben.

Innenstädte stärken

Die Teilnehmer des GdW-Stadtentwicklungskongresses waren sich einig, dass neben den – zumeist in Vorstädten liegenden – Großsiedlungen auch die innerstädtischen Lagen revitalisiert werden müssen, um eine Balance der städtischen Wohnmilieus zu gewährleisten. „Hier brauchen die Kommunen die Unterstützung der im Wohnungsbau sehr erfahrenen Wohnungswirtschaft“, betonte Gedaschko. Auch um ihr eigenes Portfolio zu erweitern, seien die Wohnungsunternehmen stärker in historischen Stadtquartieren gefordert, wo Zwischen- und Potenzialflächen bebaut werden können – also Lagen mit viel Grün, guter Verkehrsanbindung und vergleichsweise niedrigen Grundstückspreisen, aber auch mit möglichen Beeinträchtigungen wie Lärm oder benachbartes Gewerbe. Wohnungsbau könne solche Lagen attraktiver machen. Die Städte müssten dabei mithilfe eines aktiven Liegenschaftsmanagements bei der Grundstücksvergabe dafür sorgen, dass die Wohnungswirtschaft ihren sozialen Beitrag leisten kann.

Kongressteilnehmer stimmen über wichtigste Zukunftsaufgaben ab

Die brennendsten Aufgaben in den drei großen Zukunftsfeldern der Stadtentwicklung – Weiterentwicklung der Großsiedlungen, Qualitätssprung im Wohnungsbau und Stärkung der Innenstädte – bewerteten die Teilnehmer des GdW-Kongresses in einer elektronischen Abstimmung. Folgendes Ergebnis kam dabei zustande:

Bei der Frage, welche Aufgaben in den großen Wohnsiedlungen in den nächsten 20 Jahren zu lösen seien, erhielt die *soziale Stabilisierung der Nachbarschaften* die Höchstpunktzahl. Auf den Plätzen zwei und drei der wichtigsten Aufgaben folgten die *Verbesserung des Wohnumfeldes* und der *Umbau für generationengerechtes Wohnen*.

Auf die Frage, welche Aufgaben im Wohnungsneubau in den nächsten 20 Jahren zu lösen seien, antwortete die Mehrheit der Teilnehmer, der gesamte *Lebenszyklus eines Gebäudes* müsse anstelle des einmaligen Errichtungsaufwandes zum Kriterium für Material- und Technologiewahl sowie Kostenberechnung werden. Hoch bewertet wurde außerdem, dass *generationengerechtes Wohnen*, kombiniert mit Serviceangeboten und technischen Assistenzsystemen, konzeptioneller Ausgangspunkt jedweden Neubaus werden müsse – und dass Wohnhäuser zu Energieerzeugern werden müssten. Zu den Aufgaben

Weiter auf Seite 3 ➔

Finanzdienstleister Dr. Klein spendet 10.000 Euro für den Bau eines Wohnheims für von Kinderhandel betroffene Mädchen in Tansania

Hamburg – Um Straßenmädchen in Tansania aus dem unsicheren Milieu der Hauptstadt Dar-es-Salaam herauszuholen, hat die Dr. Klein & Co. AG beim Stadtentwicklungskongress des GdW am 25. April 2013 in Hamburg einen weiteren Scheck in Höhe von 10.000 Euro für den Bau eines Mädchenwohnheimes an die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. übergeben. Auch der Leiter der tansanischen Botschaft in Berlin, Christopher Hugo Mvula (Chargé d'affaires) war zur Spendenübergabe angereist und freute sich über das Engagement des Finanzdienstleisters Dr. Klein gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft für dieses Projekt in seinem Heimatland.



Hans-Peter Trampe (Dr. Klein, l.) überreichte den Spendenscheck über 10.000 Euro gemeinsam mit Axel Gedaschko (GdW, r.) an den Leiter der tansanischen Botschaft, Christopher Hugo Mvula.

Foto: Katrin Heß

gesellschaftliche Verantwortung und das Engagement unserer Branche. Dass wir dies beim heutigen Kongress von Hamburg aus in der Partnerstadt Dar-es-Salaam unterstützen können, erfüllt mich dabei mit ganz besonderer Freude.“

„Ich möchte meinen ganz herzlichen Dank an Hans-Peter Trampe und sein Unternehmen für ihre großzügige Spende aussprechen“, sagte Botschaftsleiter Christopher Hugo Mvula. „In Tansania haben wir ein Sprichwort: ‚Zu spenden ist eine Sache des Willens, nicht des Reichtums‘.“

Die Dr. Klein & Co. AG und Hypoport AG wollen den Straßenmädchen gemeinsam mit der Partnerorganisation Daughters of Mary Immaculate (DMI) vor Ort in Zukunft forciert helfen, ihnen Sicherheit und Rückzugsmöglichkeit verschaffen und eine berufliche Perspektive für die Zukunft eröffnen. Dafür wird ein Wohnheim gebaut, das ein Höchstmaß an Sicherheit und Möglichkeiten der Betreuung bietet. Die Mädchen brauchen nach einem Leben auf der Straße unter extremen psychischen Belastungen eine Atmosphäre, in der sie sich frei, vertrauensvoll und geschützt bewegen können. Ein Wohnheim mit Mehrbettzimmern

und einem geschützten Innenhof ist dafür vorgesehen. Die Betreuung der Mädchen wird dabei nur vorübergehend sein. Sie wird von nachholender Schulbildung und kleinen berufsbildenden Angeboten begleitet. Ziel ist es, die Mädchen – soweit möglich – nach Beratung und Betreuung wieder in ihre Familien zurückzuführen.

Zudem gab die Dr. Klein & Co. AG in Hamburg den Startschuss für eine neue Phase ihres Engagements für die DESWOS: Um eine langfristige, verlässliche Unterstützung leisten zu können, werden rückwirkend zum Januar 2013 für jedes in der Wohnungswirtschaft abgeschlossene Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen (DEED) 2.500 Euro in einen „Spendentopf“ für das Förderprojekt eingezahlt. Zunächst wird aus diesen Einnahmen das Mädchenwohnheim in Tansania finanziert. Danach ist geplant, ein neues DESWOS-Projekt zu unterstützen oder aber auch in Deutschland ein Projekt zu fördern, welches sich gemeinnützig um die Verbesserung des Miteinanders im Bereich Wohnen kümmert. (schilmei) ■

➔ **Weitere Infos zum Projekt und die Modalitäten zur Übermittlung Ihrer eigenen Spende finden Sie auf www.deswos.de**

➔ Fortsetzung von Seite 2

für die Zukunft der historischen Innenstädte und der alten Stadtquartiere in den nächsten 20 Jahren zählte aus Sicht der Teilnehmer in erster Linie die *Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion*. Zudem müsse die *Förderung* so gestaltet werden,

dass der komplizierte innerstädtische Wohnungsbau für Bauherren wirtschaftlich und für Mieter bezahlbar bleibt. Auf Rang drei der drängendsten Aufgaben wurde die Forderung gewählt, die *Verdrängung des Wohnens* und der Einkommensschwäche-

ren aus attraktiven Innenstadtlagen zu verhindern. (schilhung) ■

➔ **Die auf dem Kongress beschlossene „Hamburger Erklärung“ finden Sie auf www.gdw.de**

VERANSTALTUNG

Städtenetzwerk „Bürger und Politik in der Stadtgesellschaft“ am 6. und 7. Juni 2013 in Berlin

Der vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung lädt am 6. und 7. Juni 2013 zum Städtenetzwerk „Bürger und Politik in der Stadtgesellschaft – Ziemlich beste Freunde?“ nach Berlin ein. Das Projekt Städtenetzwerk möchte dabei kein „Mehr“ an Instrumenten liefern, sondern das „WIE“ im Ansatz diskutieren. Stärkere Bürgerbeteiligung durch Kombination von milieuanalytischen Erkenntnissen und deliberativen Dialogen erbringt neue Legitimitätskonzepte. Und das funktioniert auch in der kommunalen Wirklichkeit. Im Rahmen der Veranstaltung werden drei Workshops zu den Themen „Gentrifikation und Aufwerten – Retten die Kreativen Milieus die Stadt?“ sowie „Lernlandschaft als Stadtentwicklung? – Chancen für Quartiere und Migranten im Dialog? – Milieuvielheit im Stresstest“ stattfinden. (nählburk) ■

➔ **Weitere Infos zum Programm und den Anmeldebedingungen finden Sie auf www.vhw.de**

Beratungen zur Energieeinsparverordnung im Bauausschuss verschoben – GdW sieht Chance auf Nachbesserungen beim Neubau

Berlin – Der Bauausschuss des Deutschen Bundestags hat auf Betreiben der FDP seine für den 24. April 2013 geplante abschließende Beratung der Energieeinsparnovelle kurzfristig abgesetzt. Die FDP-Fraktion befürchte erhebliche negative Folgen für den Wohnungsneubau, sagte ihr baupolitischer Sprecher Sebastian Körber der Nachrichtenagentur dpa. „Nun besteht die Chance, die Energieeinsparverordnung an den richtigen Stellen nachzubessern“, erklärte dazu Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

„Die FDP setzt sich im politischen Raum für das ein, was die BID seit langem fordert. Höhere energetische Anforderungen verteuern den Neubau von bezahlbarem Wohnraum. Wir brauchen eher eine Verschnaufpause als stetige Verschärfungen“, kommentierte **Walter Rasch**, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) und Präsident des BFW, den Vorstoß der FDP.

Der derzeitige Entwurf der Verordnung sieht vor, für Neubauten die primärenergetischen Anforderungen ab 2014 um 12,5 Prozent und ab 2016 um insgesamt 25 Prozent zu verschärfen. „Das wäre eine weitere massive Bremse für den in Ballungsräumen dringend notwendigen Wohnungsbau“, so **Axel Gedaschko**. Der GdW plädiert dafür, die zweite Stufe der Verschärfungen zurückzunehmen und die erste Stufe zeitlich nach hinten zu legen. „Die Anforderungen für den Neubau dürfen erst ab 2016 in Kraft treten“, so der GdW-Chef. „Sonst wird der Neubau auf ganzer Strecke ausgebremst.“ Auch ein Wirtschaftlichkeitsgutachten zur Energieeinsparverordnung (EnEV) des Bauministeriums hat ergeben, dass die zweite für 2016 angestrebte Stufe der EnEV unwirtschaftlich ist. „Angesichts der aktuellen Diskussionen um mehr bezahlbaren Wohnraum in Ballungsregionen ist es mehr als offensichtlich, dass wir die Zeit brauchen, um für Menschen mit mittlerem und niedrigem Einkommen

in Ballungsregionen Wohnraum zu schaffen“, so der GdW-Chef. Neubau ist durch die Anforderungen an die Energieeffizienz, aber auch durch die Preise für den Baugrund und die Baukosten so teuer geworden, dass er sich in vielen Fällen auch heute schon nur noch im oberen Mietpreissegment rechnet. Allein die Baukosten sind seit dem Jahr 2000 um über 28 Prozent gestiegen. Mit der nun geplanten Verschärfung der EnEV würden die Baukosten für einen Teil der Neubauten um weitere fünf Prozent steigen. Entsprechend würden sich auch die Mieten verteuern. Die zusätzlichen Einsparungen bei den Heizkosten werden das nicht ausgleichen. Neubauten würden die Menschen mit geringem Einkommen kaum erreichen.

Es sei zu begrüßen, dass Deutschland der Vorreiter im Klimaschutz sein möchte, dies müsse aber gesellschaftsverträglich und mit wirtschaftlichem Augenmaß erfolgen, ergänzte der BID-Vorsitzende Rasch. Mit der EnEV 2009 erfülle Deutschland bereits die Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie – dies sei völlig ausreichend und trotzdem beispielhaft. GdW-Chef Gedaschko plädierte außerdem dafür, das jetzige Energieeinsparrecht mittelfristig durch ein intelligenteres System zu ersetzen. Es dürften zukünftig keine Parallelanforderungen mehr bestehen, wie es derzeit mit der EnEV und dem Erneuerbare Energien-Wärme gesetz (EEWärmeG) der Fall ist. „Das EEWär-

meG muss in die EnEV integriert werden“, so der GdW-Präsident.

Kritik am Verschieben der abschließenden Beratung der EnEV im Bauausschuss kam dagegen von der Opposition. Der wohnungsbaupolitische Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion, **Michael Groß** erklärte: „Damit droht ausgerechnet Energiewende-Deutschland eine Vertragsstrafe, da die europäischen Vorgaben für den Gebäudebereich nicht umgesetzt werden. Das Energieeinspargesetz ist die Ermächtigungsgrundlage zur Umsetzung der EU-Richtlinie und sollte bis zum Sommer 2013 umgesetzt sein. Bereits jetzt ist Deutschland im Verzug und das Vertragsverletzungsverfahren eingeleitet. Die Bundesregierung gefährdet damit die Energiewende, bringt Planungsunsicherheit für Investoren und Mieter.“ **Daniela Wagner**, Sprecherin für Bau- und Wohnungspolitik von Bündnis 90/ Die Grünen sagte dazu: „Die Vertagung der Abstimmung auf Betreiben der FDP macht es offensichtlich: Die Koalition ist sich hinsichtlich des Gesetzentwurfs nicht einig. Angesichts der Tatsache, dass der Gesetzentwurf völlig ungeeignet ist, die eigenen Klimaziele der Bundesregierung zu erreichen und die Heizkosten der Bürger zu reduzieren, ist dies nur verständlich.“ Klar sei, dass die Politik der Bundesregierung hinsichtlich der Energiewende im Gebäudebereich Stückwerk sei und bleibe.

(burk/bey) ■

Deutscher Städtetag: Mietpreisanstieg und Wohnungsmangel dämpfen – neuer Präsident gewählt

Frankfurt am Main – Der Deutsche Städtetag hat zum Auftakt seiner Hauptversammlung in Frankfurt am Main am 23. April 2013 die besondere Bedeutung der Städte für die Entwicklung und die Zukunft Europas betont. „In Deutschland wie in Europa lebt die Mehrzahl der Bevölkerung in Städten. In Europa sind es gut zwei Drittel der Menschen. Wer die Zukunft der Städte sichert, sichert also auch die Zukunft Europas“, sagte der scheidende Präsident des kommunalen Spitzenverbandes, der Münchner Oberbürgermeister Christian Ude. Zudem forderte der Städtetag, den Wohnungsbau anzukurbeln und „schärfere Regeln gegen Mietwucher“ einzuführen.

Zu wachsenden Problemen durch aktuellen Wohnungsmangel in einer Reihe von Städten forderte Städtetagspräsident Christian Ude zum Auftakt der Hauptversammlung Maßnahmen in drei Bereichen: einen stärkeren öffentlichen, privaten und genossenschaftlichen Wohnungsbau, einen wirksamen Schutz der Mieter vor überhöhten Mieten und eine deutliche Aufstockung

des Wohngeldes für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen. „Gegen den teilweise rasant zunehmenden Wohnungsmangel in vielen großen Städten hilft vor allem der Bau neuer Wohnungen“, so Ude. „Hier sind Städte, Bund und Länder gemeinsam gefordert. Damit wirklich nur dort gefördert wird, wo die Wohnungs-knappheit besteht, brauchen die Städte

keine Geldverteilung mit der Gießkanne, sondern eine streng zweckgebundene Verteilung von Fördermitteln. Dafür geeignet sind gezielte Förderprogramme der Länder. Außerdem muss der Bund angesichts der Mangelsituation seine Ausgleichszahlungen für die Wohnraumförderung an die Länder über das Jahr 2014 hinaus verlä-

Weiter auf Seite 5 ➤

KfW: Wohnungsneubau bleibt im Aufwind – weiterhin Wachstumsmotor des Baugewerbes

Berlin – Der Wohnungsneubau in Deutschland bleibt auf Expansionskurs: Gegenüber dem Vorjahresmonat legte der Indikator Eigenheimbau der KfW Bankengruppe im März 2013 um zwei Prozentpunkte zu. Trotz eines leichten Rückgangs am aktuellen Rand – minus 1,2 Prozentpunkte gegenüber dem Vormonat – signalisiert der Indikator, neben weiteren Frühindikatoren, einen anhaltenden Aufwärtstrend. Dieser wird von den günstigen Rahmenbedingungen gestützt.

Nach wie vor bieten niedrige Zinsen, steigende Einkommen, ein robuster Arbeitsmarkt und eine hohe Anlegerpräferenz für Sachwerte ein optimales Umfeld für die Neubautätigkeit. Die Zahl neugebauter Wohnungen dürfte 2013 daher bei leicht über 200.000 Einheiten liegen. Bereits 2012 hatte die Neubautätigkeit zugelegt, während die gesamten realen Bauinvestitionen gegenüber dem Vorjahr um 1,5 Prozent gesunken waren. Der Rückgang beschränkte sich auf den Nichtwohnungsbau, der um fast fünf Prozent gegenüber 2011 verlor. Wesentliche Ursache hierfür war der deutliche Rückgang der öffentli-

chen Bauinvestitionen nach dem Auslaufen der Konjunkturpakete. Im Gegensatz dazu stiegen die Wohnungsbauinvestitionen insgesamt im letzten Jahr real um knapp ein Prozent gegenüber dem Vorjahr. „Auch im Jahr 2013 wird der Wohnungsbau insgesamt und damit auch der Neubau der Wachstumsmotor des Baugewerbes bleiben“, sagte Dr. Jörg Zeuner, Chefvolkswirt der KfW. „Wir rechnen mit insgesamt rund 204.000 neuen Wohneinheiten“. Trotz dieser erfreulichen Entwicklung mahnte Zeuner: „Um den zukünftig benötigten Bedarf an Wohnraum in Ballungsräumen zu decken, müssten noch mehr Wohnun-

gen pro Jahr neu gebaut beziehungsweise fertig gestellt werden.“ Die Tendenz zu kleineren Haushalten, steigende Haushaltszahlen und eine zunehmende Wohnfläche pro Haushalt verursachten neben der Zuwanderung in die Städte einen wachsenden Wohnraumbedarf. „Auch das aktuelle Neubauniveau ist nicht ausreichend, um den Preisanstieg für Wohnimmobilien gerade in Ballungsgebieten abzdämpfen“, so Zeuner. (vollschi) ■

➔ **Eine ausführliche Analyse mit Datentabelle und Grafiken finden Sie unter www.kfw.de/eigenheimbauindikator**

➔ Fortsetzung von Seite 4

gern.“ Nach einer längeren Periode mit dem Trend zum Wohnen auf der grünen Wiese und Bevölkerungsverlusten nimmt die Stadtbevölkerung mittlerweile wieder deutlich zu. So verzeichneten die 10 Städte mit dem größten Bevölkerungswachstum in Deutschland in neun Jahren eine Bevölkerungszunahme von rund drei bis über neun Prozent. Dieser Trend setzt sich aktuell mit einer Dynamik weiter fort, die selbst Experten überrascht. Leben in der Stadt ist wieder attraktiv für viele Menschen. Doch besonders in attraktiven Großstädten und vielen Universitätsstädten fehlten laut Städtetag inzwischen bezahlbare Wohnungen wegen einer wachsenden Anzahl Studierender in Folge doppelter Abiturjahrgänge, wegen der Zunahme der Singlehaushalte, aber auch wegen immer höherer Mieten. „Es gibt in einer Reihe von Städten einen wachsenden Bedarf an Wohnungen“, so Ude. „Und es gibt eine steigende Mietbelastung vieler Menschen, die Bund und Länder stärker dämpfen müssen. Um die Wohnkosten von Familien mit niedrigen Einkommen trotz steigender Mieten und Nebenkosten auf einem tragbaren Niveau zu halten, ist eine Erhöhung des Wohngeldes zwingend notwendig. Das Wohngeld muss endlich wieder mit der Mietentwicklung Schritt halten.“

Mit differenziertem Blick gelte es außerdem, den teilweise besorgniserregenden Anstieg der Mieten durch Veränderungen im Mietrecht zu bremsen. 2011 seien die durchschnittlich verlangten Mieten für freien Wohnraum in den 20 Städten mit den höchsten Steigerungsraten um fünf bis 10 Prozent gestiegen. Dieser Preisan-

stieg setzte sich 2012 weiter fort. Allerdings sei die Ausgangslage an örtlichen Wohnungsmärkten höchst unterschiedlich und seien längst nicht alle Städte von Mietpreissteigerungen und Wohnraumangel betroffen. Statt einer bundesweit einheitlichen Regelung, die in angespannten Wohnungsmärkten negativ auf Investitionen wirke, plädierte der Städtetagspräsident deshalb für Regelungen, die zielgenau auf lokaler Ebene wirken. „Mieterinnen und Mieter in Städten mit explodierenden Mietpreisen brauchen mehr Schutz vor überzogenen, wirtschaftlich nicht begründbaren Mietsteigerungen sowohl bei bestehenden Mietverträgen als auch bei neuen Mietverträgen für Bauten im Bestand. Aktuell steigen die Mieten in vielen Großstädten so rasant, dass besonders Haushalte mit geringem Einkommen überfordert sind und sogar Familien mit mittlerem Einkommen in Schwierigkeiten kommen. Hier sind punktgenau wirkende gesetzliche Regelungen nötig, damit Spekulanten an solchen überhitzten Wohnungsmärkten keine Chance haben“, betonte Ude. Zu den wünschenswerten Neuregelungen des Mietrechtes nannte der Städtetagspräsident vor allem die folgenden Punkte:

- Mieterhöhungen sollten bei Wiedervermietung in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten – lokal differenziert durch Rechtsverordnungen der Länder – auf 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete beschränkt werden. Dieser Schritt würde über den bisherigen, vom Städtetag begrüßten Beschluss des Bundestages hinausgehen, der eine regional differenzierte Kappungsgrenze von 15 Pro-

zent für Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverträgen vorsieht.

- Die Maklerkosten sollte bei der Wohnungsvermittlung derjenige tragen, der den Makler beauftragt hat.

- Vermieter, die 20 Prozent mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen, sollten ein Ordnungsgeld zahlen müssen. Das Wirtschaftsstrafgesetz sollte so geändert werden, dass es wieder einen wirksamen Schutz gegen Mietpreisüberhöhungen bietet. Momentan sei dieses Instrument nicht praxistauglich, weil die Mieter nicht nur nachweisen müssten, dass die Miete deutlich zu hoch ist, sondern auch, dass eine Mangellage ausgenutzt wurde. Und dieser Nachweis lasse sich kaum führen.

Nürnberger Oberbürgermeister Ulrich Maly neuer Städtetagspräsident

Die Delegierten des Deutschen Städtetages haben den Nürnberger Oberbürgermeister Dr. Ulrich Maly (SPD) für zwei Jahre zum neuen Präsidenten gewählt. Er folgt damit auf Christian Ude, der nicht mehr kandidierte, nachdem er seit 2005 insgesamt sechs Jahre das Präsidentenamt innehatte. Dr. Ulrich Maly ist seit dem Jahr 2002 Oberbürgermeister von Nürnberg. Er gehört dem Präsidium des Deutschen Städtetages seit 2005 an und war seit dem Jahr 2009 einer der stellvertretenden Präsidenten des Deutschen Städtetages. Zur Vizepräsidentin wählten die Delegierten Dr. Eva Lohse, Oberbürgermeisterin der Stadt Ludwigshafen am Rhein. Die Christdemokratin steht seit 2002 an der Stadtspitze und gehört dem Präsidium des Deutschen Städtetages seit 2005 an. (bäst/schi) ■

KfW und Bundesumweltministerium geben Startschuss für Programm zur Förderung von Batteriespeichern für Fotovoltaikanlagen

Berlin – Mit einem neuen Programm Erneuerbare Energien „Speicher“ unterstützen die KfW Bankengruppe und das Bundesumweltministerium die verstärkte Nutzung von Batteriespeichersystemen in Verbindung mit Fotovoltaikanlagen, die an das Stromnetz angeschlossen sind. Mit dem Programm soll die technologische Weiterentwicklung und Marktdurchdringung von Batteriespeichern in Verbindung mit Fotovoltaikanlagen unterstützt werden. Batteriespeichersysteme sind ein wichtiger Baustein zur besseren Integration von kleinen bis mittelgroßen Fotovoltaikanlagen in das Stromnetz.

„Der Erfolg der Energiewende steht und fällt mit der dauerhaften und zuverlässigen Integration der Erneuerbaren Energien in unser Energiesystem. Dieses muss insgesamt flexibler, die Erzeugung von Strom durch Wind und Sonne sowie die Einspeisung in das Netz müssen stärker voneinander entkoppelt werden. Hierzu leisten die Speichertechnologien einen wichtigen Beitrag. Mit dem neuen Förderprogramm unterstützen wir die Markteinführung und -durchdringung kleiner Batteriespeicher, so dass mit ihrer steigenden Verbreitung auch die Marktpreise sinken sollten“, sagte KfW-Vorstandsmitglied Dr. Axel Nawrath.

Das zum 1. Mai 2013 gestartete Programm wendet sich an Unternehmen und Privatpersonen, die den mit einer Fotovoltaikanlage erzeugten Strom ganz oder teilweise einspeisen. Bei der Neuerrichtung einer Anlage in Verbindung mit einem stationären Batteriespeichersystem oder der nachträglichen Installation solcher Systeme bei Anlagen, die nach dem 31. Dezember 2012 in Betrieb gegangen sind, stellt das Programm zinsgünstige Kredite und Tilgungszuschüsse zur Verfügung. Es können bis zu 100 Prozent der förderfähigen Nettoinvestitionskosten finanziert werden. Der Zuschuss beträgt maximal 30 Prozent an

den Investitionskosten für das Speichersystem und ist an anspruchsvolle technische Voraussetzungen geknüpft. Somit wird sichergestellt, dass nur Produkte mit hoher Qualität gefördert werden. Darüber hinaus müssen die geförderten Systeme auch einen Beitrag zur lokalen Netzlastung liefern: Die Mittagsspitze der Fotovoltaikanlage wird nicht ins Netz eingespeist, sondern im Speicher für die spätere Nutzung im Eigenheim zwischengespeichert. Für das Jahr 2013 stehen Mittel in Höhe von 25 Millionen Euro zur Verfügung. Anträge können bei den durchleitenden Banken gestellt werden. (hel) ■

AUS DEN VERBÄNDEN

Schleswig-Holstein erhöht Grunderwerbsteuer auf 6,5 Prozent – Wohnungswirtschaft dagegen

Kiel – Die Landesregierung in Kiel hat Mitte März 2013 die Erhöhung der Grunderwerbsteuer auf 6,5 Prozent ab Januar 2014 beschlossen. Deutschlandweit ein Spitzenwert. In nur zwei Jahren steigt die Landessteuer auf Grundstücks- und Immobiliengeschäfte damit um 86 Prozent. Wohnungswirtschaft, Privateigentümer, Baugewerbe und Handwerk kritisierten den Beschluss.

Unmittelbar nach Bekanntwerden des Kabinettsbeschlusses hat sich der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) Schleswig-Holstein in einer Stellungnahme gemeinsam mit anderen wohnungswirtschaftlichen Verbänden, dem Baugewerbe und dem Handwerk gegen die erneute Steuererhöhung ausgesprochen. Am 24. April 2013 hat der Landtag nun erstmals über die geplante Steuererhöhung debattiert. „Die Steuererhöhung ist eine gravierende Schwächung des Wohn- und Wirtschaftsstandortes Schleswig-Holstein“, erklärte VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege. „Zu Mehreinnahmen wird es kaum kommen. Häuslebauer und Unternehmen werden abgeschreckt, Grund und Boden in Schleswig-Holstein zu erwerben. Investitionen werden verhindert, Ansiedlungen und Arbeitsplätze entstehen in Bundesländern mit günstigeren Standortkosten. Mit Rückgängen bei der Einkommen-, Gewerbe- und Umsatzsteuer ist deshalb zu rechnen. Leiden werden auch die Beschäftigten im regionalen Baugewerbe und Handwerk.“

Nach Ansicht der Landesregierung fangen niedrige Zinsen die höhere Steuerbelastung

auf. Der VNW hält das für Augenwischerei. „Beim Kauf eines Einfamilienhauses für 200.000 Euro müssten allein für die Grunderwerbsteuer 13.000 Euro zusätzlich gestemmt werden“, so Wege. „Dieses Geld muss effektiv aufgebracht und bei Kreditfinanzierung verzinst und getilgt werden. Das Argument des Landes ist daher nicht schlüssig. Im Übrigen wird nach aller Lebenserfahrung eine einmal erhöhte Steuer nicht wieder abgesenkt, wenn die Zinsen wieder steigen.“

Teure Grundstücke und hohe Bau- und Planungskosten seien, so Dr. Wege, das Haupthemmnis für die Schaffung bezahlbarer Wohnungen. Die Steuererhöhung werde die Chancen auf bezahlbaren Wohnraum verschlechtern – egal ob zur Miete oder im Eigentum. Das stelle auch den Erfolg der gerade erst unterzeichneten Rahmenvereinbarung zur Offensive für bezahlbares Wohnen in Frage. Es passe nicht zusammen, wenn das Land bezahlbare Wohnungen wolle und gleichzeitig kräftig an der Kostenschraube drehe.

Auch **Raimund Dankowski**, Vorsitzender des VNW Landesverbandes Schles-

wig-Holstein, kritisierte die Steuerpläne des Landes. Er verwies auf ein weiteres Problem: „Wegen der Millionenbeträge für die Grunderwerbsteuer ist eine Neuaufgabe des Flensburger Weges oder des Pinneberger Modells in Schleswig-Holstein kaum noch denkbar. In beiden Fällen haben Genossenschaften mehrere tausende Wohnungen aus kommunalen Beständen übernommen, mit erheblichem Aufwand modernisiert und den Mietern den Weg in eine sichere und bezahlbare Wohnzukunft geebnet.“

Dankowskis Sorge: „Künftig stehen nur noch Finanzinvestoren als Käufer zur Verfügung. Die Folgen solcher Übernahmen sind in Rendsburg und anderen Kommunen zu besichtigen. Zur Gewinnmaximierung wird die notwendige soziale Durchmischung der Bestände vernachlässigt, die Instandhaltung zurückgefahren, Modernisierungen und Wohnungsneubau unterbleiben.“ Zudem vermieden Finanzinvestoren regelmäßig die Grunderwerbsteuer durch steuerliche Gestaltung, die für Genossenschaften nicht in Frage komme. „Ich weiß nicht, ob das gewollt ist“, so der Landesvorsitzende abschließend. (hitburk) ■

Umsatzsteuer für Wohnungsgenossenschaften

15. Mai 2013, Dresden

Für Wohnungsgenossenschaften bringt das Umsatzsteuerrecht ständig Neues. Dieses Seminar enthält viele Übungen und ist für Mitarbeiter des Rechnungswesens geeignet, die sich neu in die Finanzbuchhaltung einarbeiten müssen oder ihre Kenntnisse vertiefen und systematisieren wollen. Das Seminar vermittelt Handwerkszeug im Umgang mit der Umsatzsteuer als Besonderheit in der Wohnungswirtschaft und hilft den Teilnehmern dabei, steuerliche Probleme zu erkennen und Entscheidungen bei Handlungsalternativen abzuwägen.

Weitere Infos: vdw Sachsen, Elena Heyne, Telefon: 0351/4917717, E-Mail: bildung@vdw-sachsen.de, Internet: www.vdw-sachsen.de

Projektmanagement für Auszubildende

22. Mai 2013, Bochum

Das Arbeiten in Projekten gehört für Auszubildende während der gesamten Ausbildungszeit zum betrieblichen Alltag und stellt eine hohe Herausforderung für alle Beteiligten dar. Für die Projektgruppenmitglieder sind Teamfähigkeit und Grundkenntnisse im Projektmanagement die unbedingte Voraussetzung für zielorientiertes und effektives Arbeiten. In diesem Seminar erhalten Auszubildende Einblicke in die Methoden des Projektmanagements, um Projekte professionell zu planen, durchzuführen und zu steuern. Sie üben den Umgang mit Zielformulierungen, Projektphasenplänen, Balkenplänen, Meilensteinen und Arbeitspaketen. Zusätzlich schärfen die Teilnehmer ihr Bewusstsein und erhöhen ihr gegenseitiges Einfühlungsvermögen.

Weitere Infos: EBZ, Lara Bonnemann, Telefon: 0234/9447517, E-Mail: l.bonemann@e-b-z.de, Internet: www.e-b-z.de

Nachbarschaftskonflikte erfolgreich bearbeiten

23. Mai 2013, Berlin

In diesem Seminar geht es unter anderem um Methoden zur Konfliktlösung bei Nachbarschaftsstreitigkeiten. Die Teilnehmer erhalten das kommunikative Werkzeug, um schwierige Konfliktgespräche zu führen, Nachbarschaftsbeschwerden entgegenzunehmen und Verhaltensänderungen einzufordern. Es wird erläutert, wie Konfliktsituation erkannt und gezielt aufgelöst werden können – und welche Bearbeitungsstrategien anzuwenden sind.

Weitere Infos: BBA, Claudia Disterer, Telefon: 030/23085530, E-Mail: melina.rachu@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de/kalender

PERSÖNLICHES

Heinz Brockmann, geschäftsführender Vorstand der WGH Wohnungsgenossenschaft Hameln eG, konnte am 1. Mai 2013

auf eine 30-jährige Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft zurückblicken. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

Anzeige

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 30.04.2013 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen:

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
5 Jahre	1,51%	1,52%
10 Jahre	2,12%	2,14%
15 Jahre	2,47%	2,50%

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

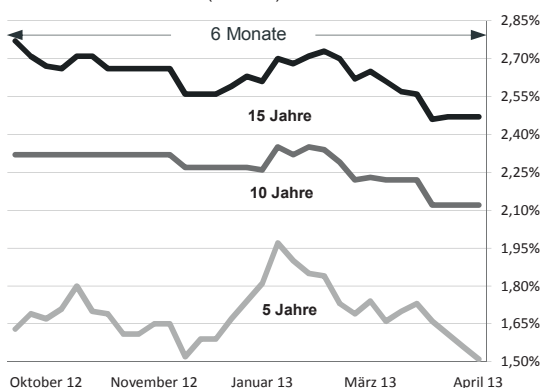
Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen*: für Neubau ab ca. **2,13%** / für Modernisierung ab ca. **1,79%**
(* Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Stand: 30.04.2013)

Zurückliegende Veröffentlichungen zur Zinsentwicklung finden Sie unter www.drklein.de/newsletterarchiv-firmenkunden.html

Quelle: Dr. Klein & Co. AG, Hansestraße 14, 23558 Lübeck, Tel. (0451) 1408-1200, www.drklein.de

Zinsentwicklung bis 30.04.2013

Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein



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:
110 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 Nachrichten
oder Teilen daraus nur nach schriftlicher
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

WI Online-Archiv

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter www.haufe.de/immobilien in der Fußzeile unter dem Menüpunkt „Zeitschriften“.

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

Unter „meine Online Produkte starten“ – oben rechts unterhalb der Anmelde-Funktion – erscheint dann die wi. 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 durch. Diese wird dann mit Ihrem Print-Abonnement der wi verknüpft – anschließend erscheint die wi als Online-Produkt in der Übersicht.

Impressionen vom GdW-Stadtentwicklungskongress am 25. und 26. April in Hamburg



Fotos: Katrin Heß

Blick in den gut besuchten Kongresssaal – das ehemalige Hauptzollamt in der Hamburger Speicherstadt.



Uli Hellweg, Geschäftsführer der IBA Hamburg mit Moderatorin Anja Würzberg (NDR).



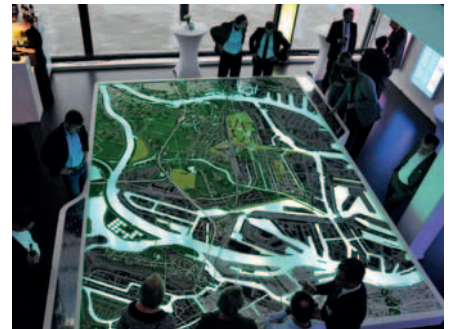
Dr. Bernd Hunger, GdW-Referent für Stadtentwicklung, begrüßte die Kongressteilnehmer.



Publizist und Autor Roger Willemsen gewährte einen – teils philosophischen – Blick von außen auf die deutschen Städte.



Die Hamburger Senatorin für Stadtentwicklungspolitik Jutta Blankau bei ihrer Rede.



Auf dem „IBA Dock“ konnten sich die Kongressteilnehmer einen Überblick über die Projekte der der Internationalen Bauausstellung (IBA) in Hamburg-Wilhelmsburg verschaffen.

Recht so

Bauvertrag: Bei mangelhafter Leistung kann der Bauherr auch Eigenleistungen erstattet bekommen

Mit Urteil vom 18. Dezember 2012 hat das Oberlandesgericht Stuttgart (Az.: 10 U 134/12) entschieden, dass der Auftragnehmer eines Bauauftrages alle Aufwendungen zu erstatten habe, die der Auftraggeber für die Mängelbeseitigung für erforderlich halten durfte. Hierzu zählte das Gericht auch die für Nachbesserung erforderlichen Planungs- und Bauüberwachungskosten sowie den vom Auftraggeber und seinen Familienangehörigen erbrachten Eigenaufwand, und zwar in Höhe des Lohns, den ein abhängig Beschäftigter für vergleichbare Leistungen erhalten würde. Abgekürzt lag dem Oberlandesgericht Stuttgart folgender Sachverhalt vor: Der Auftraggeber beauftragte den Auftragnehmer mit dem Bau und der Außenabdichtung einer Garage. Nachdem Wasser in der Boden-Wand-Fuge aufgetreten ist, forderte er den Auftragnehmer vergeblich zur Nachbesserung auf. Da der Auftragnehmer untätig blieb, führte der Auftraggeber die erforderlichen Arbeiten selbstständig durch und verlangte Erstattung der vollständigen Nachbesserungskosten unter Einschluss des auch von seinen Familienangehörigen erbrachten Eigenaufwandes – mit Erfolg. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Ist die Leistung des Auftragnehmers mangelhaft, so muss der Auftraggeber zunächst Nachbesserung verlangen. Verstreicht die gesetzte Frist zur Nachbesserung fruchtlos, so kann der Auftraggeber für die Mängelbeseitigung die Aufwendungen verlangen, die dieser für erforderlich halten durfte. Ausgangspunkt der Erforderlichkeit ist nicht eine ex-post-Sicht im Nachhinein, sondern eine ex-ante-Sicht des Auftraggebers, also zum Zeitpunkt der Nachbesserung. Entscheidend ist dabei, was zum Zeitpunkt der Mängelbeseitigung ein vernünftiger, wirtschaftlich denkender, sachverständig beratender Bauherr für erforderlich halten durfte. Das Oberlandesgericht hat dabei auch erforderliche Planungs- und Bauüberwachungskosten zugesprochen sowie den vom Auftraggeber und seinen Familienangehörigen erbrachten Eigenaufwand. Dies natürlich nur in Höhe des Lohnes, den ein abhängig Beschäftigter für vergleichbare Leistungen erhalten würde. Hier darf es also keinen Unterschied machen, ob der Auftraggeber eine Firma beauftragt oder die Arbeiten selber vornimmt.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

ZAHL DER WOCHE

16

Der **Beruf Immobilienkaufmann/-kauffrau** erreichte 2011 Rang 16 auf der Beliebtheitsskala bei den neu hinzukommenden Auszubildenden in Deutschland, die eine Fach- oder Hochschulreife besitzen. Insgesamt 2.016 neu abgeschlossene Azubi-Verträge zählt die Bildungsstatistik des Statistischen Bundesamtes für den/die Immobilienkaufmann/-kauffrau. Dabei steht der Beruf bei jungen Frauen etwas höher im Kurs. Sie stellen allein 1.272 der neu abgeschlossenen Ausbildungsverträge. Dies entspricht einem Anteil von 63 Prozent aller Neuzugänge. Beliebtester Ausbildungsberuf von Abiturienten bleibt auch 2011 der/die Industriekaufmann/-kauffrau. Die TOP 20 der beliebtesten Ausbildungsberufe mit Hochschulreife repräsentierten 2011 fast zwei Drittel aller neu geschlossenen Ausbildungsverhältnisse von Azubis mit Hochschulreife.