

## Inhalt

**3 Wohnungsneubau:** Der Indikator Eigenheimbau der KfW Bankengruppe legte im März 2013 erneut zu – das steigende Angebot kann den Wohnraumbedarf aber nicht decken.

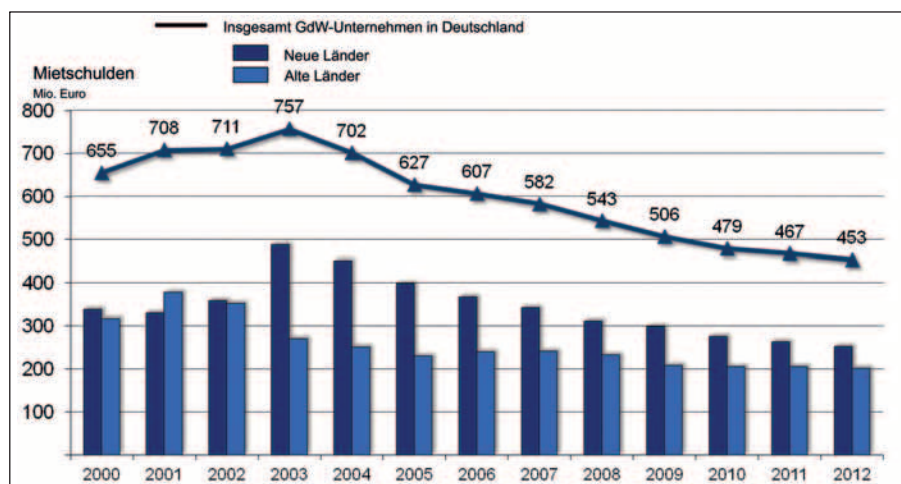
**6 Bundestagswahl 2013:** Die wi hat die Bundestagsfraktionen zu den brennendsten Themen der Wohnungspolitik befragt – Teil 1 von 11 der Sonderserie zur Wahl.

**10 Zahlenspiegel:** Mietpreisindex, Wohnungsbaugenehmigungen und mehr – die wichtigsten Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland für den Monat Mai.



## Weniger Mietschulden bei den GdW-Unternehmen: Rückgang um 3,1 Prozent auf 453 Millionen Euro

Berlin – Die rund 3.000 im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen organisierten Wohnungsunternehmen verzeichnen im Jahr 2012 erneut einen Rückgang bei den Mietschulden. Diese sind bundesweit um 3,1 Prozent gesunken und liegen nun bei 453 Millionen Euro. Damit ist es den Unternehmen gelungen, die Mietschulden seit dem Höchststand von 757 Millionen Euro im Jahr 2003 um 304 Millionen Euro zu senken. Das ist ein Rückgang von etwa 40 Prozent.



Die Mietschulden bei den vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen sind 2012 erneut zurückgegangen.

„Diese positive Entwicklung konnte durch eine weitere Professionalisierung des Vermietungs- und Mietschuldenmanagements sowie eigene Beratungs- und Betreuungsangebote der Wohnungsunternehmen für säumige Zahler erreicht werden“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko. Außerdem gebe es eine vielfältige Zusammenarbeit mit öffentlichen Schuldnerberatungs- und sozialen Einrichtungen. So arbeiteten die Unternehmen darauf hin, dass Mietrückstände gar nicht erst dauerhaft entstehen. „Die wirtschaftlich stabile Lage in Deutschland lässt erhoffen, dass dieser positive Trend auch weiter anhält, auch

wenn er sich etwas verlangsamen wird“, so der GdW-Chef.

Um Mietschulden vermeiden zu können, sei es aber ebenso wichtig, dass Vermieter beziehungsweise Wohnungsunternehmen vor Abschluss eines Mietvertrags – also bei der Kontaktaufnahme und Informationsbeschaffung – die Mietbewerber erfolgreich dahingehend prüfen können, ob sie zahlungsfähig und zahlungswillig sind. Der GdW plädiert daher dafür, dass Vermieter weiterhin entsprechende Bonitätsauskünfte über Mietbewerber einholen dürfen. (burk) ■

## Aktuelle Meldungen

### Integrationsgipfel der Bundesregierung im Kanzleramt

Eine bessere Eingliederung von Migranten in den Arbeitsmarkt war eines der Schwerpunktthemen beim Integrationsgipfel am 27. Mai 2013 im Bundeskanzleramt. Bundeswirtschaftsminister Dr. Philipp Rösler forderte eine stärkere Zuwanderung qualifizierter Arbeitnehmer zur Bekämpfung des Fachkräftemangels, wie *Der Tagesspiegel* berichtete. Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel sprach sich – anders als Rösler – gegen eine doppelte Staatsbürgerschaft für Zuwanderer aus. (wi)

### Neue Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

Die Bundesregierung hat die vom Bundeswirtschaftsministerium vorgeschlagene Neufassung der Verordnung über Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI) Ende April 2013 verabschiedet. Die Entscheidung des Bundesrates über die Novelle steht noch aus. Die neue Verordnung sieht unter anderem eine Anhebung der Honorarsätze und die teilweise Neuordnung der Prozentsatz-Bewertung der einzelnen Leistungsphasen vor. (wi)

### Weniger Bauaufträge im März

Im März 2013 sind die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe im Vergleich zum März 2012 preisbereinigt um 9,2 Prozent gesunken. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, nahm dabei die Baunachfrage im Hochbau um 14,7 Prozent und im Tiefbau um 2,6 Prozent ab. (wi)

## Zweite Stufe der Reform des Insolvenzrechts verabschiedet: Besserer Kündigungsschutz für Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften

Berlin – Der Deutsche Bundestag hat am 16. Mai 2013 das „Gesetz zur Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens und zur Stärkung der Gläubigerrechte“ beschlossen (Drucksache 17/13535). Damit ist nunmehr auch eine gesetzliche Regelung in greifbare Nähe gerückt, die Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften in der Privatinsolvenz vor der Kündigung der Mitgliedschaft durch den Insolvenzverwalter und somit vor dem Verlust ihrer Wohnung schützt.

### ANALYSE

#### Monika Kegel

Referentin für Genossenschaftswesen und Genossenschaftsrecht des GdW



Foto: Sebastian Schobbert

Für diesen Schutz hatten sich der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und seine Regionalverbände seit mehreren Jahren vehement eingesetzt. Die maßgeblichen Änderungen des Genossenschaftsgesetzes (GenG) sind in Artikel 12 des nunmehr beschlossenen Gesetzes enthalten. Nach gegenwärtiger Rechtslage ist der Insolvenzverwalter gehalten, die Mitgliedschaft des Schuldners in der Genossenschaft zu kündigen, um dessen Geschäfts- beziehungsweise Auseinandersetzungsguthaben zu verwerten. Dies kann zur Kündigung des

Nutzungsverhältnisses und damit zum Verlust der Wohnung führen. Künftig ist die Kündigung der Mitgliedschaft in einer Wohnungsgenossenschaft sowohl durch den Gläubiger als auch den Insolvenzverwalter ausgeschlossen, wenn die Mitgliedschaft Voraussetzung für die Nutzung der Wohnung des Mitglieds ist und das Geschäftsguthaben des Mitglieds höchstens das Vierfache des auf einen Monat entfallenden Nettonutzungsentgelts oder höchstens 2.000 Euro beträgt (neuer § 67c GenG).

Die jetzige Beschlussfassung ist ein Erfolg für die Wohnungswirtschaft. Dies auch vor dem Hintergrund, dass der eigentliche Kern des Gesetzes – nämlich die Möglichkeit für den Schuldner, das Restschuldbefreiungsverfahren von derzeit sechs auf nunmehr drei Jahre zu verkürzen, bei einer Mindestbefriedigungsquote für die Gläubiger in Höhe von nunmehr 35 Prozent – stark

umstritten war. Die Abwägung der unterschiedlichen Interessen von Schuldner und Gläubiger hatte daher einen langen und schwierigen Beratungsprozess nach sich gezogen. In der letzten Legislaturperiode war ein entsprechender Gesetzentwurf nicht verabschiedet worden, da man sich aufgrund dieser Schwierigkeiten nicht einig konnte.

Das nun vom Deutschen Bundestag beschlossene Gesetz zur Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens und zur Stärkung der Gläubigerrechte soll nach ach dem Ziel der Bundesregierung im Wesentlichen am 1. Juli 2014 in Kraft treten. Die für die Wohnungsgenossenschaften bedeutsamen Änderungen des Genossenschaftsgesetzes mit dem § 67c GenG sollen bereits am Tag nach der Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kraft treten. Hiermit könnte im Juli 2013 gerechnet werden. ■

## Wohnen und Wohnungsbau: AG KOOPERATION legt Forderungskatalog vor

Iphofen – Die Situation auf den Wohnungsmärkten und die Perspektiven des Wohnungsbaus haben die Mitglieder AG KOOPERATION – bestehend aus Vertretern des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Bund Deutscher Architekten und Deutscher Städtetag – auf ihrer Klausurtagung in Iphofen diskutiert. Die Iphofener Erklärung ist ein Appell an die Politik, dem Thema Wohnungspolitik nach jahrelangem Bedeutungsverlust wieder den ihm angemessenen Stellenwert einzuräumen. Nach einer umfassenden Situationsbeschreibung in der *wi 21* lesen Sie hier den ausführlichen Forderungskatalog der AG KOOPERATION:

1. Wegen der zu erwartenden Zunahme sozial benachteiligter Haushalte und verstärkter regionaler Disparitäten muss eine sozial orientierte und regional differenzierte Wohnungs- und Wohnungsbaupolitik gestärkt werden. Mindeste Voraussetzung dafür ist die Fortsetzung der Kompensationszahlungen des Bundes für die Wohnraumförderung an die Länder und deren Zweckbindung. Anstelle der Fokussierung auf die Einkommensschwächsten muss die Förderung wieder breiter werden, um sozialer Segregation vorzubeugen. Eine Stärkung der Objektförderung würde diesem Ziel entgegenkommen.
2. Wohnungsbau soll der Innenentwicklung der Städte und einer integrierten Quartiersentwicklung dienen. Für ein sozial gerechtes Wohnen bedarf es einer öffentlichen Liegenschaftspolitik, die Haushaltsinteressen mit sozialen Zielen ausbalanciert. Die Instrumente der Bauleitplanung und des Besonderen Städtebaurechts müssen wieder mehr als in den vergangenen Jahren das Ziel unterstützen, Gentrifizierungsprozesse zu dämpfen und soziale Mischung durch vielfältige Miet- und Eigentumsangebote im Interesse stabiler und lebendiger Stadtquartiere zu fördern. Die zunehmende Trägervielfalt im Wohnungsbau erhöht die Verantwortung der Kommunalpolitik – die Modalitäten der Wohnraumförderung müssen dieser Tatsache Rechnung tragen.
3. Gesamtstädtische und überregionale Wohnraumentwicklungskonzepte sind als Bestandteil integrierter Stadtentwicklungs- und Regionalkonzepte erforderlich, um Bedarfe lokal konkret zu ermitteln, interkommunale Konkurrenz zu dämpfen und – vor allem unter Schrumpfungsbedingungen – die Fehlallokation von Investitionen zu vermeiden. Auf dieser konzeptionellen Basis ist die Eigenverantwortung der Kommunen für die Modalitäten der Wohnraumförderung zu stärken.
4. Die Städtebauförderung muss als Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen sowie als Leitprogramm der Stadtentwicklungspolitik wieder so ausgestattet werden, dass sie den wachsenden und komplexer werdenden Herausforderungen in den Stadt- und Wohnquartieren gerecht wird.
5. Angesichts der steigenden Kosten für das Wohnen infolge immer höhere Energie-, Bau- und Grundstückspreise sowie einer drohenden sozialen Segregation in Ballungsräumen müssen soziale Quartiersprojekte und bürger-

Weiter auf Seite 3 ➡

## Wohnungsneubau bleibt im Aufwind: Weiterhin Wachstumsmotor des Baugewerbes – Steigendes Angebot kann Wohnraumbedarf nicht decken

**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 von 1,2 Prozentpunkten gegenüber dem Vormonat signalisiert der Indikator einen anhaltenden Aufwärtstrend.**

Der Trend wird nach Angaben der KfW aktuell von 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 öffentlichen 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 Bal-

lungsräumen zu decken, müssten noch mehr Wohnungen pro Jahr neu gebaut beziehungsweise fertig gestellt werden.“

Die Tendenz zu kleineren Haushalten, steigende Haushaltszahlen und eine zunehmende Wohnfläche pro Haushalt verursachen 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. (drülschi) ■

➔ **Weitere Infos finden Sie unter [www.kfw.de/eigenheimbauindikator](http://www.kfw.de/eigenheimbauindikator)**

## VERANSTALTUNG

### Leben in großen Wohnsiedlungen – Fachkonferenz am 19. Juni 2013 in Berlin

Mit der Konferenz am 19. Juni 2013 in Berlin-Wedding setzt das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. seine vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen unterstützte Strategie fort, die Zukunft der großen Wohnsiedlungen des Mietwohnungsbaus des 20. Jahrhunderts stärker in das Zentrum der politischen Aufmerksamkeit zu rücken. Anliegen der Konferenz ist der bundesweite Austausch darüber, welchen besonderen Beitrag die großen Wohngebiete zum sozialen Zusammenhalt unserer Städte leisten können – und zwar so, dass sie nicht als Auffangbecken sozial Benachteiligter, sondern als wichtiger Bestandteil einer sozialen Stadt anerkannt werden. Insbesondere wird sich die Konferenz mit folgenden Themen beschäftigen: Welche Maßnahmen fördern auf der Quartiersebene den sozialen Zusammenhalt? Welche Verantwortung übernimmt die Wohnungswirtschaft, damit keine überforderten Nachbarschaften entstehen? Welchen Einfluss hat die Belegungspolitik auf die soziale Stabilität und Zukunft der großen Wohnsiedlungen? Die Konferenz schließt mit einer Exkursion zu innovativen Beispielen, einem Abendempfang und der Eröffnung der Ausstellung „Projekt: Große Wohnsiedlungen“ im Lichthof der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ab. (hunglschi) ■

➔ **Weitere Infos zu Programm und Anmeldung finden Sie auf [www.gross-siedlungen.de](http://www.gross-siedlungen.de)**

#### ➔ Fortsetzung von Seite 2

- schaftliches Engagement gestärkt werden. Nicht zuletzt ist ein Mehr an sensibler Bürgerbeteiligung unumgänglich, damit innerstädtischer Wohnungsneubau Akzeptanz in der Nachbarschaft findet. Das Programm Soziale Stadt bietet dafür flankierende Hilfe, es muss anstelle der völlig unzureichenden Mittelausstattung der letzten Jahre wieder den Problemen entsprechend finanziert werden.
- Energiesparender und klimagerechter Wohnungsbau ist kein Selbstzweck. Alle Maßnahmen sind einzubetten in das übergeordnete Ziel, nachhaltige und qualitativ ansprechende Wohnungen zu schaffen in Abwägung der Faktoren Energie und Umwelt, Soziales, Gestaltung, Kultur und Wirtschaftlichkeit.
  - Gesamtstädtische Energie- und Klimakonzepte dürfen nicht einseitig sektoral ausgerichtet werden, sondern sind als Bestandteil integrierter Stadtentwicklungskonzepte unter Mitwirkung der Wohnungswirtschaft, der planenden Berufe und anderer zentraler Akteure unter Leitung der Kommunen auszuarbeiten.
  - Eine einseitige Schwerpunktsetzung auf Energieeinsparung durch immer höhere Standards stößt an die Grenzen der Wirtschaftlichkeit und verhindert eine kurzfristige großräumige Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen im Bestand. Durch niedrigintensive Maßnahmen in der Breite statt einer großen Sanierungstiefe wäre eine kurzfristige Verbesserung von großen Teilen des Wohnungsbestandes bei Beibehaltung erträglicher Mieten zu erreichen.
  - Die Zielsetzung der Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bedarf einer ganzheitlicheren Betrachtung als bisher. Zu beachten sind der Primärenergieverbrauch, die Berücksichtigung der grauen Energie sowie die Lebenszykluskosten. Zukunft haben quartiersbezogene Lösungen anstelle der Beschränkung auf gebäudebezogene Maßnahmen.
  - Notwendig sind eine Auswertung und ein laufendes Monitoring, zu welchen Ergebnissen die geltenden Vorschriften zur Energieeinsparung in der Praxis insbesondere unter Berücksichtigung des Nutzerverhaltens sowie der bauphysikalischen, bautechnischen und baukulturellen Konsequenzen geführt haben und führen. (hunglschi) ■

## „Ideen finden Stadt“ – Wie können wir die Stadt von morgen gestalten?

Mit dem Wettbewerb „Ausgezeichnete Orte im Land der Ideen“ 2013 zeichnen die Initiative „Deutschland – Land der Ideen“ und die Deutsche Bank wegweisende Impulse für die Städte und Gemeinden der Zukunft aus. Unter dem Jahresthema „Ideen finden Stadt“ sind gute Ideen aus allen Regionen Deutschlands gefragt, die bereits heute zeigen, welche Antworten es auf die Herausforderungen von morgen gibt. Am Wettbewerb teilnehmen können deutschlandweit Unternehmen und Forschungsinstitute, Kunst- und Kultureinrichtungen, Universitäten, soziale Einrichtungen und Initiativen. Eine hochkarätige Jury wählt die besten 100 Ideen und Projekte aus Wirtschaft, Kultur, Wissenschaft, Umwelt, Bildung und Gesellschaft, die einen nachhaltigen Beitrag für die Stadt der Zukunft liefern. Der Wettbewerb richtet sich auch an Wohnungsunternehmen. Der Bewerbungszeitraum läuft noch bis zum 30. Juni 2013.

(schi) ■

➔ Weitere Infos zum Wettbewerb und zum Bewerbungsverfahren finden Sie unter [www.land-der-ideen.de/ausgezeichnete-orte](http://www.land-der-ideen.de/ausgezeichnete-orte)

## AUS DEN VERBÄNDEN

### BBU begrüßt neuen Berliner Mietspiegel

**Berlin – „Der Mietspiegel belegt die insgesamt sehr moderate Mietenentwicklung in Berlin. Auf dieser Grundlage sollte die zuletzt sehr aufgeregte Berliner Mietendiskussion jetzt konsequent versachlicht werden.“ So kommentierte Maren Kern, Vorstand beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), die neuen Zahlen.**

„Es zeugt von der Ausgewogenheit des Berliner Wohnungsmarkts und der sozialen Verantwortung der Vermieter, dass sinkender Leerstand und anhaltend hohe Nachfrage noch nicht zu einem Mietenproblem führen. Mietwohnen in Berlin ist und bleibt bezahlbar“, so Kern weiter.

Der Mittelwert des Mietspiegels 2013 liegt mit 5,54 Euro pro Quadratmeter um 0,33 Euro beziehungsweise 6,3 Prozent über dem Mittelwert des Mietspiegels von 2011 (5,21 Euro pro Quadratmeter). Pro Jahr entspricht das einer durchschnittlichen Steigerung um 3,2 Prozent. „Damit ist Berlin bei der Miete nach wie vor Welten von der Lage in anderen deutschen Großstädten entfernt“, so Kern. In München liegt

der Mittelwert des aktuellen Mietspiegels (2013) beispielsweise bei 10,13 Euro pro Quadratmeter.

#### Sicherung des Rechtsfriedens

Die Überarbeitung der Erhebungs- und Auswertungssystematik für den Mietspiegel 2013 habe der Vermieterseite etliche Zugeständnisse abverlangt, so bei der Neuordnung der Tabellenstruktur. „Es ist ein großer Erfolg, dass der Mietspiegel 2013 wieder einvernehmlich von Vermieter- und Mieterseite anerkannt worden ist. Der Mietspiegel leistet damit einen wichtigen Beitrag zum fairen Interessenausgleich beim Wohnen. Er schafft Rechtssicherheit und festigt den sozialen Frieden in Berlin“, unterstrich Kern. Damit biete der neue

Mietspiegel auch eine gute Grundlage für die dringend notwendige Anpassung der Kosten der Unterkunft für Empfänger von Arbeitslosengeld II.

#### BBU-Mieten: 280 Euro günstiger

Im Vergleich zum Durchschnitt des neuen Mietspiegels (5,54 Euro pro Quadratmeter) sind die durchschnittlichen Nettokaltmieten bei den 144 Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen (5,15 Euro pro Quadratmeter) um rund 40 Cent beziehungsweise gut sieben Prozent niedriger. Auf das Jahr gerechnet wohnt ein Haushalt in einer BBU-Wohnung damit etwa 280 Euro günstiger als im Marktdurchschnitt des Mietspiegels.

(ebe/schi) ■

### Verband sächsischer Wohnungsgenossenschaften meldet steigende Investitionen und sinkende Leerstandszahlen

**Dresden – Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften haben im Geschäftsjahr 2012 insgesamt 286 Millionen Euro investiert. Gleichzeitig konnten die Unternehmen ihre durchschnittliche Leerstandsquote des Gesamtbestandes auf 7,9 Prozent weiter verringern. Die im Verband sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) organisierten Wohnungsgenossenschaften bewirtschaften mit insgesamt 281.323 Wohneinheiten 12,1 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes im Freistaat Sachsen und bieten damit rund 530.000 Menschen ein zukunftssicheres Zuhause. Das unterstrich Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG, bei der Pressekonferenz zur Präsentation der Jahresstatistik seines Verbandes am 23. Mai 2013 in Dresden.**

„Als Unternehmen erwirtschaften die sächsischen Wohnungsgenossenschaften mit jährlich 1,1 Milliarden Euro Umsatz einen wesentlichen Anteil am sächsischen Bruttoinlandsprodukt und sind für 2.550 Mitarbeiter sowie 83 Auszubildende ein verlässlicher Arbeitgeber und sichern gleichzeitig Aufträge für schätzungsweise weitere 40.000 Arbeitsplätze“, so Dr. **Axel Viehweger**, Vorstand des Verbandes sächsischer Wohnungsgenossenschaften.

#### Steigende Investitionen trotz schwieriger Rahmenbedingungen

Die Investitionen stiegen damit gegenüber dem Vorjahr mit 266,8 Millionen Euro wieder weiter an. Die Mittel wurden zu 59 Prozent für Instandhaltung, zu 34 Prozent für Modernisierung und zu sieben Prozent für Neubauinvestitionen verwendet. Die im Jahr 2013 geplanten Investitionen werden mit 300,8 Millionen Euro um 15 Millionen Euro höher ausfallen und erstmalig

seit 2003 wieder über der Grenze von 300 Millionen Euro liegen. Die höheren Investitionen resultieren hauptsächlich aus der Verdoppelung der Investitionen für Neubauten gegenüber 2012 auf fast 40 Millionen Euro, welche 2013 in den Städten Dresden, Chemnitz, Leipzig, Bautzen, Stollberg und Fraureuth realisiert und fertig gestellt werden. „Es könnte jedoch noch mehr investiert werden, wenn es keine verschärften energetischen Anforderungen gäbe. Die

## Verbandsdirektor Bernd Meyer nach 22 Jahren im Amt verabschiedet – Regierungschefs loben Engagement für eine soziale Wohnungspolitik

Hannover – Am 22. Mai 2013 ist Bernd Meyer als Direktor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachen Bremen (vdw) verabschiedet worden. Der frühere Bau- und Innensenator der Freien Hansestadt Bremen hatte den Verband seit 1991 geleitet. Bei der feierlichen Verabschiedung im Luisenhof in Hannover hoben der Niedersächsische Ministerpräsident Stephan Weil und der Bremer Bürgermeister Jens Böhrnsen das konsequente Engagement Meyers für eine soziale Wohnungspolitik hervor. Insbesondere habe er stets die Bedürfnisse von Mieterhaushalten mit geringeren Einkommen im Blick gehabt.

**Axel Gedaschko**, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, lobte den scheidenden Verbandsdirektor als „Mann mit Weitblick“, der die Interessensvertretung auf langfristig solide Kontakte und vertrauensvolle Verbindungen aufgebaut habe. Für seine Verdienste erhielt Bernd Meyer aus den Händen Gedaschkos die Victor-Aimé-Huber-Medaille, die höchste Auszeichnung der deutschen Wohnungswirtschaft.

Meyer „revanchierte“ sich für diese Ehrung mit einem Scheck. Aus Anlass der Verabschiedung war zu einer Spende zugunsten von DESWOS, der Entwicklungshilfeorganisation der Wohnungswirtschaft, aufgerufen worden. Dabei kamen 20.000 Euro zusammen. Gedaschko nahm den Scheck als Schirmherr gerne entgegen.

Am Tag des Abschieds rückte auch Meyers Nachfolger in den Mittelpunkt: **Heiner**



Foto: Bernd Kusber

Zum Abschied von vdw-Verbandsdirektor Bernd Meyer (2. v. l.) waren auch der Niedersächsische Ministerpräsident Stephan Weil (v. r.), Bremens Bürgermeister Jens Böhrnsen und Meyer-Nachfolger Heiner Pott zu Gast.

**Pott**, ehemaliger Staatssekretär im Niedersächsischen Sozialministerium, übernimmt am 1. Juni 2013 offiziell das Ruder. Für seine künftige Aufgabe konnte er zahlreiche gute Wünsche verbuchen.

Zu der Abschiedsfeier waren mehr als 120 Gäste erschienen, darunter auch die Niedersächsische Sozialministerin **Cornelia Rundt**, der Bremer Bausenator Dr. **Joachim**

**Lohse**, der Hamburger Staatsrat **Michael Sachs**, zahlreiche Abgeordnete aus dem Niedersächsischen Landtag und der Bremer Bürgerschaft, die Oberbürgermeisterin von Hameln, **Susanne Lippmann**, sowie Landrat **Rainer Wegner** aus Hildesheim. Auch einer der langjährigsten Weggefährten Meyers, der frühere Bundesminister **Karl Ravens**, war unter den Gästen. (ens/schi) ■

### ➔ Fortsetzung von Seite 4

Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 sind sehr hoch, doch die EnEV 2014 soll erneut eine weitere Verschärfung enthalten. Voraussetzung ist aber die Bezahlbarkeit und Wirtschaftlichkeit“, betonte der VSWG-Vorstand.

### Leerstandsquote erneut verringert

Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften konnten 2012 ihre durchschnittliche Leerstandsquote des Gesamtbestandes auf 7,9 Prozent weiter verringern. „Von den aktuell 22.212 leer stehenden Wohnungen sind lediglich rund 2.000 unsaniert und nicht bewohnbar. Alle anderen sind modernisiert, teilsaniert beziehungsweise verfügen über einen zeitgemäßen Wohnkomfort. 64 Prozent des Leerstandes sind aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten und Rückbauprojekten langfristiger Art und gleichzeitig ein Ausdruck des Überangebotes an Wohnungen im Freistaat Sachsen“, erklärte **Steffi Ritter**, Referentin für Betriebswirtschaft beim VSWG.

### Rückbau und Stadtumbau Ost nach wie vor aktuell

Bis zum 31. Dezember 2012 haben die sächsischen Wohnungsgenossenschaf-

ten insgesamt 29.517 Wohnungen durch Abriss oder teilweisen Rückbau vom Markt genommen. Davon entfallen auf das Jahr 2012 insgesamt 1.105 Wohnungen. „Der Stadtumbau wird auch nach 2012 die zentrale Herausforderung der Stadtentwicklung in den neuen Ländern bleiben. Für dieses Vorhaben bedarf es jedoch einer Fortführung des Programms Stadtumbau Ost mit verstetigten Mitteln, um den Rückbau, insbesondere den Teilrückbau und die Aufwertung, weiterführen zu können“, so Dr. Axel Viehweger.

### Hohe Betriebskosten bei hohem energetischen Sanierungsstand

Die in sächsischen Wohnungsgenossenschaften gezahlte durchschnittliche Nutzungsgebühr lag im Dezember 2012 bei 4,55 Euro pro Quadratmeter und stieg gegenüber dem Vorjahr um drei Cent. Die Erhöhung ist unter anderem auf die Umlage der Kosten durch Neubau und Sanierung zurückzuführen. In den sächsischen Wohnungsgenossenschaften sind bereits mehr als 80 Prozent aller Gebäude energetisch saniert. Diese Modernisierungsmaßnahmen infolge der EnEV und der zunehmende Einsatz von erneuerbaren Energien haben die Energiebilanz auf einen hohen

Standard gebracht. Für eine zukunftssichere und nachhaltige Energie- und Klimapolitik sind ausreichende und langfristige Fördermittel, die Beibehaltung der Freiwilligkeit und der Flexibilität, der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit, die Sicherstellung der Sozialverträglichkeit sowie ein funktionierender Wettbewerb und Preistransparenz auf den Energiemärkten zwingend erforderlich.

### Bevölkerung schrumpft bei gleichzeitiger Überalterung

Der demografische Wandel macht eines deutlich: Die deutsche Bevölkerung schrumpft bei gleichzeitiger Überalterung. Die Lebenserwartung der Menschen steigt stetig an und damit auch das Durchschnittsalter der in den Wohnungsgenossenschaften lebenden Menschen. Sich auf deren spezielle Bedürfnisse einzustellen und den Wohnungsbestand schrittweise an diese anzupassen – zum einen durch Umbau des Bestandes und zum anderen durch barrierearme Neubauten – ist eine wesentliche Herausforderung für die Zukunft. (jak/schi) ■

➔ Ausführliche Infos zur Jahresstatistik des VSWG finden Sie auf [www.vswg.de](http://www.vswg.de)

**WI  
EXKLUSIV  
TEIL 1/11**



Foto: Makropecher/pixelio.de

Der Countdown zur Bundestagswahl am 22. September dieses Jahres läuft: In 114 Tagen öffnen bundesweit die Wahllokale. Damit beginnt nun die heiße Phase des Parteienwahlkampfes.

Welche Strategien haben sich die politischen Parteien überlegt, um beispielsweise der wachsenden Wohnungsknappheit sowie steigenden Energie- und Baukosten entgegenzuwirken? Die *wi Wohnungspolitische Informationen* hat die fünf Fraktionen im aktuellen Deutschen Bundestag zu den brennendsten Themen der Wohnungswirtschaft befragt. Lesen Sie hier Teil 1 von 11 der *wi*-Sonderserie zur Bundestagswahl 2013.

Quelle: Tony Hegewald, pixelio.de

## Thema der Woche: Neubau

**Frage:** Wie würden Sie den notwendigen Neubau bezahlbarer Wohnungen insbesondere für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen in Ballungsräumen konkret fördern? Ist die degressive Abschreibung für Abnutzung (AfA) eine Option?



Foto: Laurence Chaperon

**CDU CSU**  
Fraktion im Deutschen Bundestag

Ausreichender und bezahlbarer Wohnraum in ansprechender Qualität – auch für einkommensschwache Haushalte – ist für CDU und CSU ein zentrales Ziel. Der Bau ausreichend vieler Wohnungen schützt vor steigenden Mieten. In den nächsten Jahren sollen 250.000 neue Wohnungen pro Jahr entstehen. Wir wollen daher Rahmenbedingungen und Anreize für mehr Wohnungsneubau verbessern. Konkret wollen wir die degressive Abschreibung für den Mietwohnungsbau wieder einführen. Um Menschen mit geringem Einkommen direkt zu helfen und gutes Wohnen zu ermöglichen, wollen wir die Leistungen des Wohngeldes verbessern. Wir wollen die Leistungshöhe und die Miethöchstbeträge an die Entwicklung der Bestandsmieten anpassen.

**Arnold Vaatz**, stellvertretender Vorsitzender der CDU/CSU-Bundestagsfraktion



Foto: rainer-bruederle.de

**FDP**  
im Deutschen Bundestag

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sieht im Rahmen seiner Erhebungen einen Wohnungsneubaubedarf von mittelfristig jährlich 193.000 Wohnungen (2010 bis 2015) und langfristig 183.000 Wohnungen (2010 bis 2025). Nur durch die Schaffung von Wohnraum können somit Mieten bezahlbar bleiben. Mit Blick auf die erteilten Baugenehmigungen hat der Wohnungsbau in 2012 jedoch bereits um 7,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr zugenommen. Um weitere Anreize für einen Neubau zu setzen, ist die Anpassung der steuerlichen AfA erforderlich. Die FDP hat dies in ihr Wahlprogramm aufgenommen und auch die Bundestagsfraktion tritt für deren Anpassung ein.

**Rainer Brüderle**, Vorsitzender der FDP-Bundestagsfraktion



Foto: © studio kohlemaier



Die SPD will den Wohnungsbau für Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen gezielt fördern: In Bund und Ländern setzen wir uns dafür ein, dass der Bund die Kompensationsmittel für die Soziale Wohnraumförderung, rund 518 Millionen Euro, auf bisherigem Niveau bis Ende 2019 fortführt. Wir wollen den genossenschaftlichen Wohnungsbau fördern. Die degressive AfA halten wir aufgrund der Langlebigkeit von Gebäuden für nicht zielführend. Politik für Mieterinnen und Mieter beginnt auch in den Ländern und Kommunen. Hervorzuheben sind hierbei die von SPD-geführten Bundesländern initiierten Wohnungsbündnisse, wie zum Beispiel das Bündnis für das Wohnen in Hamburg, das Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten in Berlin und das Bremer Bündnis für Wohnen.

*Sören Bartol, Vorsitzender der Arbeitsgruppe Verkehr, Bau und Stadtentwicklung der SPD-Bundestagsfraktion*

Eine AfA hilft zunächst jenen Bürgern, die bereits über ausreichend Kapital für eine Investition, beispielsweise in ein Eigenheim oder in eigene Wohnung, verfügen. Es ist also wichtig, Bürger mit mittleren und geringen Einkommen in die Lage zu versetzen, überhaupt erst mal genug Eigenkapital aufzubauen. So wäre die Reform des Wohnriesters eine Option, damit auch Bürger mit mittleren und niedrigen Einkommen stärker darauf zugreifen. Das Drei-Säulen-Modell muss sich endlich tragen. Es ist daher wichtig, die Strukturen der Riester-Förderung zu verändern und Hemmnisse abzubauen, damit Menschen leichter ein Riester-Produkt nutzen können. Wir brauchen ein einfaches, kostengünstiges und transparentes Produkt. Über die Idee, als Standard ein Basisprodukt zu entwickeln, sollten wir unbedingt diskutieren und diese Idee gründlich prüfen.

*Daniela Wagner, Sprecherin für Bau- und Wohnungspolitik der Bundestagsfraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN*



Foto: gruenes-bundestag.de

Das wirksamste Mittel zur Beschleunigung des Neubaus von bezahlbaren Wohnungen ist die Wiederbelebung des Sozialen Wohnungsbaus verbunden mit Qualitätsmerkmalen und Zweckbindungen für die Erfordernisse der Barrierefreiheit und des Klimaschutzes. Die Kompensationsmittel des Bundes müssen zunächst auf 700 Millionen Euro jährlich aufgestockt und verstetigt werden. Mit den Ländern sollten dem Bedarf entsprechende Zuwendungshöhen sowie Verwendungsbestimmungen festgeschrieben werden. Die degressive Abschreibung für Abnutzung (AfA) ist aus unserer Sicht keine wirksame Option. Sie ist an den Herstellungskosten der Mietwohnung orientiert und zu sehr auf die jeweiligen „Steuer-gestaltungsbedürfnisse“ des Investors fixiert. Mittelfristig muss in Deutschland ein gemeinnütziger Sektor in der Wohnungswirtschaft entstehen, der – befreit von Renditezwängen – vorrangig Menschen mit niedrigen und durchschnittlichen Einkommen versorgt.

*Dr. Gregor Gysi, Vorsitzender der Bundestagsfraktion DIE LINKE*



Foto: DIE LINKE, im Bundestag



Die Wohnungswirtschaft zur Bundestagswahl



Auf der Informationsseite der Wohnungswirtschaft zur Bundestagswahl [www.wohnungswirtschaft-zur-wahl.de](http://www.wohnungswirtschaft-zur-wahl.de) finden Sie alles Wichtige auf einen Blick: Die Vorschläge des GdW für die Wahlprogramme der Parteien zur Bundestagswahl 2013, die Serie „GdW-Argumente“, die aktuell diskutierte politische Themen kurz und bündig aufarbeitet, sowie die Serie „GdW kompakt“, die Zahlen und Fakten rund um das bezahlbare Wohnen in Deutschland bündelt. Auch die Parteiprogramme sowie deren Bewertung stehen



Ihnen hier zur Verfügung. Schauen sie regelmäßig vorbei – die Seite wird laufend aktualisiert.

## Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt: Thema Wohnen muss als positiver Faktor erhalten bleiben

**Magdeburg – Die kommunale und genossenschaftliche Wohnungswirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt zieht für das Jahr 2012 eine insgesamt positive Bilanz. Die 200 Wohnungsunternehmen beider Verbände verwalten und bewirtschaften 356.588 Wohnungen und damit rund 56 Prozent des Gesamtmietwohnungsbestandes in Sachsen-Anhalt, in denen circa 700.000 Menschen wohnen.**

„Fast 93 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes der VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen sind voll beziehungsweise teilmodernisiert. Nur noch rund 26.300 Wohnungen sind unsaniert und werden im Wesentlichen in den nächsten Jahren vom Markt genommen.“ Das erklärten die Verbandsdirektoren Jost Riecke vom Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt (VdW) und Ronald Meißner vom Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt (VdWg) am 23. Mai 2013 anlässlich der Vorstellung der Jahresstatistik 2012 der Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt. Die Wohnungsunternehmen haben seit 1990 circa 16,4 Milliarden Euro investiert. Allein im Jahr 2012 lagen die Investitionen bei 414 Millionen Euro. 2013 sind 455,7 Millionen Euro geplant. Die Wohnungsleerstände sind gegenüber 2011 um 1.892 Wohnungen gesunken. Bei einem Rückbau von 3.479 Wohnungen hätte der Rückgang des Leerstandes höher ausfallen müssen, aber der Bevölkerungsrückgang wirkt negativ. Ohne Wohnungsabriss würde der Leerstand steigen. Die Mietaufschläge durch Leerstände sind weiter gesunken und betragen 2012 rund 108 Millionen Euro (2005: 165 Millionen Euro). Die Mietschulden sind gegenüber dem Vorjahr um 2,7 Millionen Euro gesunken.

Mit durchschnittlich 4,54 Euro pro Quadratmeter liegen die Wohnungsangebote der Wohnungsunternehmen in einem sehr guten Preis-Leistungsverhältnis. Im Wesentlichen durch Modernisierungsinvestitionen ist die Durchschnittsmiete gegenüber 2011 um circa 1,5 Prozent gestiegen. Mit Blick auf die öffentliche Debatte um Wohnungsmangel und bezahlbaren Wohnraum in Ballungszentren wie Hamburg, München und Berlin kann für Sachsen-Anhalt festgestellt werden: Im gesamten Land Sachsen-Anhalt – auch in den Großstädten Magdeburg und Halle – gibt es keinen Wohnungsmangel. Die Wohnungsangebote sind im Bundesvergleich insgesamt günstig. Ein vergleichsweise gut modernisierter Wohnungsbestand kann preisgünstig angemietet werden. Gerade auch für Menschen mit geringem Einkommen stehen energetisch sanierte Wohnungen zur Verfügung. Ein Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnungsneubau besteht für Sachsen-Anhalt nicht. Darüber hinaus haben die Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt rund 414 Millionen Euro

in zukunftsfähige Wohnquartiere investiert und die Gesamtverschuldung gegenüber dem Vorjahr um 56 Millionen Euro abgebaut. Sie waren Hauptakteure beim Stadtumbau Sachsen-Anhalt und haben unter anderem fast 3.500 Wohnungen abgerissen. Die Wohnungsunternehmen haben das Netz der sozialen und wohnungsnahen Dienstleistungen weiter entwickelt und altersgerechte Wohnungen errichtet beziehungsweise erworben.

### Ausblick auf 2013/2014

Die aktuelle Geschäftslage bewerten die meisten Wohnungsunternehmen insgesamt als gut, wobei einige Unternehmen aber in einer unbefriedigenden wirtschaftlichen Lage sind. Die Verschärfung der energetischen Anforderungen im Gebäudebereich bei gleichzeitiger Unsicherheit der Förderungen hemmen positive Entwicklungen. Die drastischen Auswirkungen des demografischen Wandels und das unzureichende ressortübergreifende Handeln zur Bewältigung der Schrumpfungsprozesse sowie politische Debatten zu wohnungs- und steuerpolitischen Rahmenbedingungen führen zu Planungsunsicherheiten und hemmen daher die Fortführung der notwendigen, regional sehr unterschiedlichen Umstrukturierungsprozesse.

Die regionale Differenzierung ist groß und reicht von einer Bevölkerungsabnahme 2008 bis 2025 im Landkreis Mansfeld-Südharz von 27,7 Prozent bis hin zur Stadt Magdeburg von nur 1,9 Prozent. Die Problemlösung nur im Abriss nicht benötigter Wohnungen zu sehen, wäre kurzsichtig. Ganzheitliche Sichtweisen und gemeinsam abgestimmtes Handeln sind gefragt. Deshalb arbeitet die Wohnungswirtschaft aktiv in der Demografieallianz des Landes Sachsen-Anhalt und im Kompetenzzentrum Stadtumbau mit. Die unternehmerische Wohnungswirtschaft wird den Stadtumbauprozess in den nächsten Jahren nicht allein leisten können – der Stadtumbau Sachsen-Anhalt ist eine Aufgabe von Bund, Land, Kommunen und allen Wohnungseigentümern.

### Wohnen und Stadtumbau brauchen verlässliche Rahmenbedingungen

Die Wohnungswirtschaft fordert die Europäische Union (EU), den Bund, das Land und die Kommunen des Landes Sachsen-Anhalt auf, den Stadtumbau auf hohem

Niveau fortzuführen. Die Bundesmittel für die Stadtumbauförderung müssen zunächst bis 2016 auf das Niveau der Jahre 2012/2013 festgesetzt werden. Vom Land Sachsen-Anhalt wird eine vollständige Kofinanzierung der Bundes-Städtebaufördermittel zunächst bis 2016 erwartet. Die angekündigte Kürzung der Mittel auf 75 Prozent ist ein falsches Signal für Bürger, Städte und Wohnungsunternehmen und bedeutet einen Verzicht auf Bundesmittel, weniger Aufträge und Arbeit.

Ohne eine angemessene Ausstattung des Stadtumbaus Ost und eine Entlastung aller abgerissenen Wohnungen von den Altschulden werden die Ziele des Stadtumbaus Ost auch in Sachsen-Anhalt nicht erreichbar sein. Die Wohnungsabrisse insbesondere in diesem Jahr sind nur noch möglich, weil es Restmittel aus der Altschuldenhilfe gibt. Die Planungen unserer Mitgliedsunternehmen sehen von 2014 bis 2019 nur noch den Abriss von 6.999 Wohnungen vor. Notwendig wäre aber ein jährlicher Abriss von 7.000 Wohnungen. Ohne Altschuldenhilfe werden kaum Wohnungen abgerissen. Eine Anschlussregelung ist zwingendes Erfordernis für den weiteren Erfolg in Sachsen-Anhalt.

Im Ergebnis erster Verhandlungen steht fest, dass Sachsen-Anhalt für das Jahr 2014 vom Bund Wohnraumförderung in bisheriger Höhe von rund 24 Millionen Euro erhält. Die Verbände erwarten vom Land Sachsen-Anhalt, dass diese Mittel ungekürzt und zweckgebunden in 2014 für Zwecke der sozialen Wohnraumförderung eingesetzt und hier insbesondere Wohnungsunternehmen unterstützt werden, die Wohnungen vom Markt nehmen und in zukunftsfähige Wohnquartiere investieren. Im Schwerpunkt müssen in den nächsten Jahren altersgerechte barrierefreie Wohnungen gefördert werden.

Wenn die Bemühungen der letzten 23 Jahre, die insgesamt Sachsen-Anhalt gut vorangebracht haben, nicht umsonst gewesen sein sollen, muss von Seiten der Politik sichergestellt werden, dass als positiver Faktor für Sachsen-Anhalt das Thema Wohnen erhalten bleibt. (rie/mei/schi) ■

➔ Weitere ausführliche Infos zur Jahresstatistik 2012 der Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt finden Sie unter [www.vdwwdwg.de](http://www.vdwwdwg.de)



## Wohnen im Wahlkampf: Verbandstag der bayerischen Wohnungswirtschaft

**Würzburg – Zum Verbandstag des VdW Bayern am 16. Mai 2013 in Würzburg konnte der Verbandsvorsitzende Mario Dalla Torre rund 400 Verbandsmitglieder und Gäste begrüßen. Der Verbandstag stand ganz im Zeichen des Wahlkampfs, bei dem das Wohnen eines der zentralen Themen ist.**

Was erwartet die Wohnungswirtschaft von der Politik? Dieser Frage ging **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, in seinem Vortrag nach. „Die Politik hat mit den Zielen demografischer Wandel, Energiewende und Klimaschutz große Erwartungen an die Wohnungswirtschaft, doch am Ende soll bei den Mieten alles bleiben wie es ist“, sagte der GdW-Präsident. „Wenn wir auch nur eines der genannten Ziele im gewünschten Ausmaß abarbeiten würden, wären alle Investitionsmittel ausgeschöpft“, stellte Gedaschko fest. Die Politik betrachte die Wohnungswirtschaft leider nur aus dem Blickwinkel der jeweiligen Fachressorts in den verschiedenen Ministerien. Was fehle, sei eine Bündelung und Konzentration. Zudem würde jede Ebene die Zuständigkeit auf die nächste verlagern, dabei müsse das Wohnen auf allen Ebenen – Bund, Länder und Kommunen – Chefsache sein.

Um die Erwartungen an die Politik darzustellen, warf Gedaschko zuerst einen Blick in die gegenwärtige politische Giftkiste. Die Forderung nach einer Deckelung der Mieten bei Neuvermietungen habe man gerade noch verhindern können. Bei der möglichen Senkung der Kappungsgrenze von 20 auf 15 Prozent durch das neue Mietrecht sei das leider nicht gelungen. „Aber durch eine Verschärfung des Mietrechts ist noch keine Wohnung neu gebaut worden“, so der GdW-Chef. Die Diskussion sollte sich lieber um Anreize für den Wohnungsbau drehen. Noch fataler würde sich die Wiedereinführung der Vermögensteuer auf die Wohnungswirtschaft auswirken. Für die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen würde das ein zusätzliches Steueraufkommen von jährlich rund einer Milliarde Euro ausmachen. Eine Absage erteilte Gedaschko auch den Plänen der Grünen, eine Quote von jährlich drei Prozent bei energetischen Modernisierungen vorzuschreiben. Diese Forderung sei ein Beispiel für die „Ressortbrille“ und würde jedes wirtschaftliche Handeln von Wohnungsunternehmen unmöglich machen. Ähnlich kontraproduktiv sei die Forderung nach einer Reduzierung der Modernisierungsumlage von 11 auf neun Prozent.

Um den Neubau von Wohnungen wieder voranzubringen, forderte Gedaschko eine Anhebung der Abschreibungsmöglichkeiten von zwei auf vier Prozent, keine weitere Verschärfung der Energieeinsparverordnung

und eine Verstetigung und Vereinfachung der Wohnraumförderung. Darüber hinaus regte der GdW-Chef die Einrichtung einer Baukostenkommission auf Bundesebene an, um Transparenz in den Markt zu bringen.

### Neue Wohnungen und bezahlbare Mieten für Bayern

„Nutzen Sie die günstigen Rahmenbedingungen und lassen Sie nicht nach, in bezahlbaren Wohnraum zu investieren.“ Mit diesen Worten appellierte Bayerns Innenminister **Joachim Herrmann** an die bayerischen Wohnungsunternehmen, die Wohnungsbautätigkeit in Bayern deutlich zu erhöhen. Ziel seien jährlich rund 70.000 Wohnungen. Der Freistaat Bayern habe daher die Rahmenbedingungen verbessert, um den Wohnungsbau nachhaltig anzukurbeln. „Insbesondere haben wir die Mittel zur Wohnraumförderung für die Jahre 2013 und 2014 um 50 Millionen Euro auf insgesamt 470 Millionen Euro erhöht“, sagte Herrmann. Erfreulich sei, dass sich die Verbesserung der Förderkonditionen aus 2012 bereits auswirke: Bis Ende April habe sich die Zahl der geförderten Mietwohnungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum mehr als verdoppelt.

Herrmann machte deutlich, dass im Hinblick auf die steigende Zahl angespannter Wohnungsmärkte auch mehr frei finanzierter Wohnungsbau nötig sei. Deshalb trete er vehement für die Wiedereinführung der degressiven Abschreibung ein. Die schnelle Aktivierung von militärischen Konversionsflächen zur Wohnnutzung ist für Herrmann eine weitere wichtige Maßnahme für mehr bezahlbaren Wohnraum.

Der Innenminister möchte zudem die Kosten für den Wohnungsbau im vertretbaren Rahmen halten. Gerade die Erweiterung und Einführung neuer energetischer Standards habe zu einer starken Steigerung der Wohnungsbaukosten geführt. „Bei aller Notwendigkeit von Energiesparmaßnahmen dürfen wir aber die Wirtschaftlichkeit nicht aus den Augen verlieren“, erklärte Herrmann. Bayern werde daher insbesondere bei der Novellierung der Energieein-

sparverordnung sehr genau darauf achten, dass unvertretbare Belastungen vermieden werden.

Abschließend unterstrich Herrmann, dass es Bayern strikt ablehne, die Vermögensteuer wiederzubeleben oder die Erbschafts- und Grunderwerbssteuer zu erhöhen. „Zusätzliche Belastungen für die Investoren sind kontraproduktiv.“

### Politischer Rechenschaftsbericht

Verbandsdirektor **Xaver Kroner** bezog sich zu Beginn seines politischen Rechenschaftsberichts auf die beim GdW-



Foto: Andreas Heddergott

Der bayerische Staatsminister des Innern, Joachim Herrmann, VdW-Verbandsdirektor Xaver Kroner und GdW-Präsident Axel Gedaschko (v. l.).

Stadtentwicklungskongress genannten Zukunftsaufgaben. Nicht der Kampf gegen den Klimawandel oder die Bewältigung der Energiewende hätten an erster Stelle gestanden, sondern die soziale Stabilisierung von Nachbarschaften. Wen dieser Schwerpunkt verwundere, der habe nichts von der Tätigkeit sozial orientierter Wohnungsunternehmen verstanden: Bezahlbares Wohnen für Menschen anzubieten und das so, dass der soziale Kitt in den Städten und Gemeinden erhalten bleibt. Die soziale Balance in den bayerischen Städten sei Mitte der 1990er Jahre schon einmal massiv bedroht gewesen und man habe damals intensiv – gemeinsam mit dem GdW – gekämpft, um dem Thema Gehör zu verschaffen. „Das Ergebnis war das Programm Soziale Stadt, das wir dringend wiederbeleben müssen“, forderte Kroner. Seither wurde in der gemeinsamen Arbeit von Wohnungswirtschaft und Politik vieles richtig gemacht und dennoch stehe man vor einem großen Problem. Um sozial stabile Bewohnerstrukturen ermöglichen zu können, brauche man eine ausreichende Verfügungsmasse an Wohnungen. Doch da liege die Krux. Zum einen wurde von der öffentlichen Hand in den letzten Jahren hunderttausende Wohnungen verkauft und im gleichen Zeitraum

Weiter auf Seite 10 ➡

# Aktueller Zahlenspiegel 05/2013

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerung (Inländerkonzept)	1. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	81.839	82.038	+0,2%
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen	4. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr preisbereinigt
Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2000	2011	2012	
	Mrd. Eur; in jeweiligen Preisen		
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	658,9	669,2	+0,1%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	65,1	64,9	-2,6%
dar.: Wohnbauten	36,8	37,4	-0,9%
Verbraucherpreisindex (2010 = 100) <sup>1</sup>	April		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	103,9	105,1	+1,2%
Mietpreisindex (2010 = 100) <sup>1</sup>	April		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	102,2	103,5	+1,3%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	102,2	103,5	+1,3%
Altbauwohnungen	102,5	103,8	+1,3%
Neubauwohnungen	102,3	103,4	+1,1%
Index der Mietnebenkosten (2010 = 100) <sup>1</sup>	April		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Wasserversorgung	102,9	104,6	+1,7%
Müllabfuhr	99,7	99,3	-0,4%
Abwasser	102,4	102,9	+0,5%
Andere Nebenkosten	103,9	106,9	+2,9%
Index der Energiekosten (2010 = 100) <sup>1</sup>	April		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Strom	110,0	123,6	+12,4%
Gas	110,3	111,5	+1,1%
Flüssige Brennstoffe	135,9	125,9	-7,4%
Feste Brennstoffe	109,4	113,1	+3,4%
Zentralheizung/Fernwärme	115,0	119,7	+4,1%
Baupreisindex (2005 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	1. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude	116,2	118,7	+2,2%
Rohbauarbeiten	116,0	118,1	+1,8%
Ausbauarbeiten	116,4	119,2	+2,4%
Baulandpreise (in EUR je qm)	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2011	2012	
Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)	130,03	135,77	+4,4%
Geschäftsgebiet	281,85	231,98	-17,7%
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	154,46	257,08	+66,4%
Wohngebiet	143,70	142,22	-1,0%
Industriegebiet	28,66	30,68	+7,0%
Dorfgebiet	34,47	33,95	-1,5%
Index des Auftragseinganges im Baugewerbe (Wertindex 2005 = 100)	Februar		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Hoch- und Tiefbau	106,7	106,7	+0,0%
Wohnungsbau	117,6	111,6	-5,1%
Wohnungsbaugenehmigungen <sup>2</sup>	Januar zu März		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	49.034	55.412	+13,0%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	19.086	20.406	+6,9%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	3.916	4.336	+10,7%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	18.286	22.854	+25,0%
davon: Eigentumswohnungen	10.744	12.889	+20,0%
Mietwohnungen	7.542	9.965	+32,1%

Quelle: Statistisches Bundesamt © GdW Beckmann

1) Das Statistische Bundesamt hat die Basis auf 2010 geändert.

2) Die Wohnungsbaufertigstellungen werden nur noch jährlich vom Statistischen Bundesamt gemeldet. Die Fertigstellungen für 2011 wurden mit dem Aktuellen Zahlenspiegel August 2012 veröffentlicht.

Fortsetzung von Seite 9

sind viele tausend Wohnungen mehr aus der Sozialbindung gefallen, als neu hinzukamen.

Um den Rückgang des sozialen Wohnungsbaus zu erklären, ging der Verbandsvorstand ein paar Jahre zurück in die Vergangenheit. 2004 seien das letzte Mal rund 2.000 Sozialwohnungen in Bayern gebaut worden. Mit nur 160 Millionen Euro Fördermitteln und einem Kapitalmarktzins der drei Prozent über dem heutigen Zinsniveau lag. Knapp 10 Jahre später, 2012, konnten mit 205 Millionen Euro Fördermitteln und bei einem historisch niedrigen Zinsniveau nur 1.304 Sozialwohnungen gebaut werden. In den seit 2004 erfolgten Änderungen sieht Kroner die Ursache für den drastischen Rückgang. Er nennt die Einführung der Energieeinsparverordnung 2002 und die beiden folgenden Verschärfungen 2007 und 2009, die Verschärfung der Brandschutzverordnung, wachsende Anforderungen an den Schallschutz und an das barrierefreie Bauen. Auch die Pflicht zum Tiefgaragenbau selbst beim geförderten Wohnungsbau und die Anforderungen an ökologische Ausgleichsflächen hätten zur Verteuerung beigetragen. Sein Resümee: Früher war der Wohnungsbau relativ einfach zu organisieren, heute ist das Ganze ohne Projektsteuerer unvorstellbar.

Um wieder mehr bezahlbaren Wohnraum zu bekommen, sei ein abgestimmtes Maßnahmenpaket nötig: Die Kommunen müssten das Wohnen zur Chefsache machen und bei ihrer Grundstückspolitik sozial orientierte Wohnungsunternehmen berücksichtigen. Der Staat müsse bei seiner Energie- und Klimapolitik sämtliche Standards, die das Bauen betreffen hinterfragen und gegebenenfalls anpassen. Die Wohnraumförderung müsse auf Bundes- und Landesebene bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Und schließlich müssten investitionsstimmende Eingriffe in das Mietrecht, wie die Begrenzungen von Mieterhöhungsmöglichkeiten unterbleiben.

Mit sehr deutlichen Worten warnte Kroner vor der Wiedereinführung der Vermögensteuer. Dadurch würde die Investitionskraft der Verbandsmitglieder massiv und nachhaltig beschädigt. Die durchschnittliche Belastung der Verbandsmitglieder würde bei rund 120 Millionen Euro jährlich liegen, bei einigen großen Wohnungsunternehmen würde die Vermögensteuer sogar bis zu 60 Prozent der Liquidität wegfressen. Die Kosten wären letztlich von den Einkommensschwächsten zu tragen. „Dann braucht man sich über das Thema bezahlbares Wohnen keine Gedanken mehr zu machen“, so der Verbandsdirektor.

(stralschi) ■

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

11. Juli 2013, Bochum



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 das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum am 11. Juli 2013 erstmals eine Weiterbildung. Inhalt des Seminars werden sein: Sinn und Zweck des NaWoh-Leitfadens, eine Checkliste für nachhaltiges Planen und Bauen, Aufbau und Struktur des Leitfadens, ein Überblick und beispielhafte Erläuterungen der Kriterien, der Zertifizierungsprozess als Ausdruck der Qualitätssicherung sowie die Urkunde und Plakette als Instrument in der Vermarktung. Im Rahmen dieses 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. Durch die Veranstaltung führen die Referenten Dr. **Annette Ruth Hafner**, Leiterin Zertifizierungsstelle ZQ MPA BAU an der Technischen Universität München, Prof. Dr. **Thomas Lützkendorf** vom Lehrstuhl für Ökonomie und Ökologie des Wohnungsbaus am Karlsruher Institut für Technologie (KIT), sowie **Ingrid Vogler**, Referentin für Energietechnik und Normung beim GdW. Das NaWoh-System wurde mit Unterstützung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) unter wissenschaftlicher Leitung von Prof. Thomas Lützkendorf entwickelt. Der Verein NaWoh wurde mit dem Ziel gegründet, die Qualität nachhaltiger Bauwerke, sowie die Transparenz beim Bauen mit Ausrichtung auf Nachhaltigkeit zu fördern.

Weitere Infos: EBZ, Bettina Mannel, Telefon: 0234/9447510, E-Mail: b.mannel@e-b-z.de, Internet: www.e-b-z.de

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

Anzeige

**DR. KLEIN**

DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

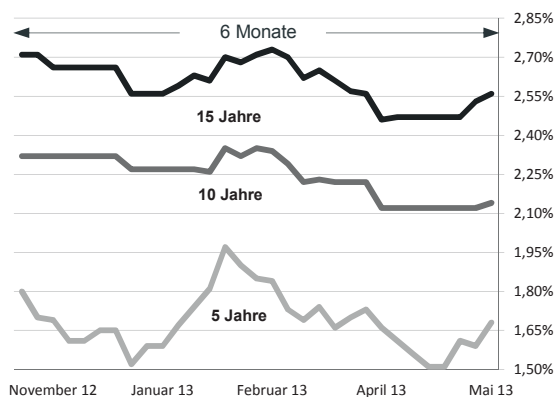
Konditionen am 28.05.2013 für  
wohnungswirtschaftliche  
Finanzierungen:

Zins- bindung	Sollzins	effektiv
5 Jahre	1,68%	1,69%
10 Jahre	2,14%	2,16%
15 Jahre	2,56%	2,59%

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

**Zinsentwicklung bis 28.05.2013**

Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein



**Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen\***: für Neubau ab ca. **2,13%** / für Modernisierung ab ca. **1,79%**  
(\* Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Stand: 28.05.2013)

Zurückliegende Veröffentlichungen zur Zinsentwicklung finden Sie unter [www.drklein.de/newsletterarchiv-firmenkunden.html](http://www.drklein.de/newsletterarchiv-firmenkunden.html)

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

**WI Online-Archiv**

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter [www.haufe.de/immobilien](http://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 über kein Benutzerkonto auf [www.haufe.de](http://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.

## Das Mietrechtsänderungsgesetz – GdW-Arbeitshilfe 69 erschienen



Die neue GdW-Arbeitshilfe 69 beleuchtet das am 1. Mai 2013 in Kraft getretene „Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln“ (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG) aus der Perspektive der Wohnungsunternehmen. Die Publikation soll – als Gemeinschaftswerk der Justiziere des GdW und seiner Mitgliedsverbände – vor allen Dingen praktische Hinweise geben.

Mit Blick auf die noch zu verabschiedende Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum (Wärmelieferverordnung) treten die grundsätzlichen Bestimmungen zum Contracting in § 556c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) am 1. Juli 2013 in Kraft. Das Gesetz will Anreize zur energetischen Modernisierung und Abhilfe gegen das so genannte Mietnomadentum geben. Zugleich soll der Mieterschutz bei der Umwandlung von Miet- in Eigentum verbessert werden.

Mit dem Mietrechtsänderungsgesetz ist eine schwierige Gratwanderung verbunden. Zum einen gilt es, die auf der Ebene der Europäischen Union (EU) und des Bundes beschlossenen energiepolitischen Ziele zu erreichen. Zum anderen muss ein ausgewogenes Verhält-

nis der schutzbedürftigen Interessen von Mieter und Vermieter gefunden werden. Im Hinblick auf vermehrte Anreize zur energetischen Modernisierung handelt es sich im Kern um die Senkung von formalen Hürden. Viele andere Vorschläge im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens konnten auch durch die Arbeit des GdW verhindert werden.

(her/schi) ■

➔ **GdW-Unternehmen können die Arbeitshilfe 69 kostenlos im GdW-Extranet herunterladen und ein kostenfreies Druckexemplar unter [bestellung@gdw.de](mailto:bestellung@gdw.de) anfordern**

## Recht so

### Vermieter darf Gitarrenunterricht in der Mietwohnung verbieten

Mit Urteil vom 10. April 2013 (Az.: VIII ZR 213/12) hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass der Vermieter geschäftliche Aktivitäten des Mieters, die der Mieter in ausschließlich zu Wohnzwecken vermieteten Räumen ausübt und die nach außen in Erscheinung treten, nicht ohne vorherige Vereinbarung zu dulden hat. Eine Verpflichtung des Vermieters, eine vertragswidrige Nutzung der Mieträume zu gestatten, kommt nur dann in Betracht, wenn von der beabsichtigten Tätigkeit – was der Mieter darzulegen und zu beweisen hat – keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder Mit-Mieter ausgehen als bei einer üblichen Wohnnutzung. In dem zur Entscheidung anstehenden Sachverhalt hatte der Vermieter konkrete Anhaltspunkte dafür vorgetragen, dass es aufgrund des vom Mieter in der Wohnung durchgeführten Gitarrenunterrichts zu Auseinandersetzungen mit anderen im Haus lebenden Mietern gekommen war. Der Gitarrenunterricht wurde von dem Vermieter zuvor nicht gestattet. ■

#### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Der BGH unterscheidet sorgfältig zwischen Tätigkeiten, die der Mieter in einer nicht nach außen in Erscheinung tretenden Weise ausübt und solchen, die nach außen in Erscheinung treten und grundsätzlich nicht ohne entsprechende vorherige Vereinbarung zu dulden sind. Die Unterrichtsvorbereitung eines Lehrers, die Tele-Arbeit eines Angestellten, der Empfang von Geschäftsfreunden oder schriftstellerische Tätigkeiten stehen mit dem vereinbarten Nutzungszweck, dem Wohnen, in Einklang. Hier bedarf es keiner Erlaubnis des Vermieters und diese sind kein Grund für eine Kündigung. Anders bei Tätigkeiten, die nach außen in Erscheinung treten. Ohne vorherige Vereinbarung müssen solche Tätigkeiten grundsätzlich nicht vom Vermieter geduldet werden. Nur im Einzelfall kann der Vermieter nach Treu und Glauben verpflichtet sein, eine Erlaubnis zu erteilen. Diese wird nach der Entscheidung des BGH aber nur dann in Betracht kommen, wenn von der beabsichtigten Tätigkeit keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder Mit-Mieter ausgehen, als bei einer üblichen Wohnnutzung, etwa wenn kein Kundenverkehr erfolgt oder Mitarbeiter notwendig sind. Dies hat aber der Mieter darzulegen und zu beweisen.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

#### ZAHL DER WOCHE

# 25

**Prozent betrug die Steigerung** der Baugenehmigungen für neue Wohnungen im Geschosswohnungsbau im ersten Quartal 2013 im Vergleich zum Vorjahr. Damit setzt sich der positive Neubautrend im Mehrfamilienhausbau fort. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, ist insbesondere die Zahl der genehmigten Mietwohnungen mit 32,1 Prozent stark angestiegen. Die Genehmigungen für Eigentumswohnungen stiegen dagegen gegenüber dem Vorjahr nur um 20 Prozent. Die Bautätigkeit bei Ein- und Zweifamilienhäusern hat sich um 7,6 Prozent erhöht. Insgesamt wurden im ersten Quartal 2013 rund 13 Prozent mehr Wohnungen genehmigt als im gleichen Quartal des Vorjahres. Dies entspricht Bundesweit einem Zuwachs um 6.400 Wohnungen.