

# WMI

## WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

# 29

Ausgabe 18. Juli 2013

### Inhalt

**3 Baufertigstellungen:** 9,5 Prozent mehr Wohnungen wurden 2012 gegenüber dem Vorjahr fertig gestellt – beim Mietwohnungsbau betrug der Anstieg allerdings nur 7,7 Prozent.

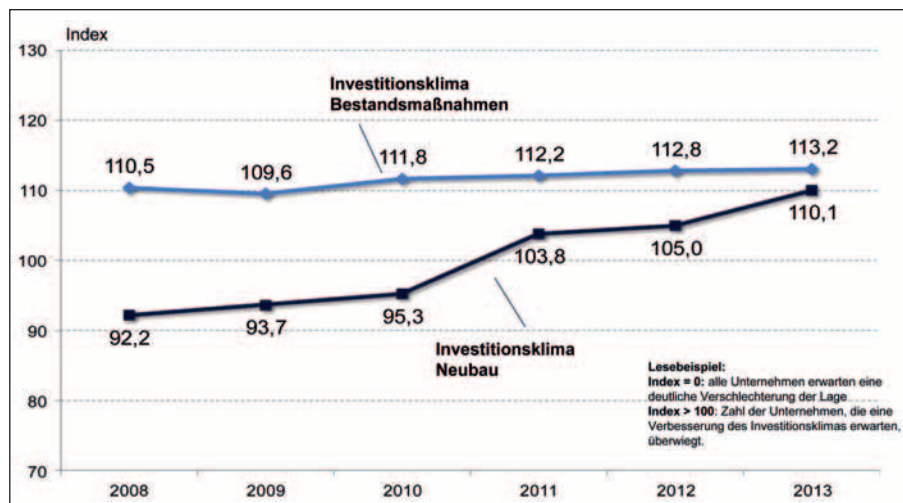
**4 Bundestagswahl 2013:** Die *wi* hat die Bundestagsfraktionen zum Thema Modernisierungsumlage befragt – Teil 8 von 11 der Sonderserie zur Wahl.



**6 Mietsteigerungen:** In vielen Großstädten haben die Angebotsmieten laut einer BBSR-Analyse 2012 deutlich angezogen – der Wohnungsneubau kann das Nachfrage-Plus nicht auffangen.

## Positives Investitionsklima in der Wohnungswirtschaft – GdW: Wohnungsbau besser unterstützen

Berlin – „Die Wohnungsunternehmen in Deutschland erwarten für die kommenden zwei bis drei Jahre eine stabile Investitionslage für den Neubau und die Instandhaltung ihrer Wohngebäude“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, zum erstmals veröffentlichten Investitionsindex seines Verbandes. Für den Wohnungsbestand ist der Index im letzten Jahr um 0,3 Punkte angestiegen und liegt nun stabil bei 113 Punkten. Mit einem kräftigen Anstieg von über fünf Indexpunkten hat sich das Investitionsklima für den Neubau von Wohnungen deutlich verbessert und nähert sich nun mit einem Wert von 110,1 Indexpunkten den Bestandsinvestitionen an. „Das bedeutet, dass die Mehrzahl der Wohnungsunternehmen von zunehmenden Investitionen in den Bau neuer Wohnungen ausgeht“, erklärte GdW-Chef Gedaschko.



Der GdW-Investitionsindex für Wohnungsneubau und -bestand: Die befragten GdW-Unternehmen schätzen die Investitionslage für die nächsten zwei bis drei Jahre als stabil ein.

Diese positiven Erwartungen seien allerdings eng an die politischen Entwicklungen und deren Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen gebunden. „Die Politik muss unbedingt dafür sorgen, dass sich die Rahmenbedingungen insbesondere für den Wohnungsneubau keinesfalls weiter verschlechtern. Enge Regulierungen bedeuten zwangsläufig einen Stopp des Investitionsanstiegs“, sagte

Gedaschko. Immer weiter steigende Baukosten, auch durch die angedachte Verschärfung der Energieeinsparverordnung im Neubau, sowie die aktuelle Diskussion um Mietendeckel und Vermögensteuer könnten die Unternehmer ausbremsen.

Zuletzt hatten die unsicheren politischen

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Übernahme von Kabel Deutschland bis Oktober

Das britische Mobilfunkunternehmen Vodafone rechnet mit einer zügigen Übernahme von Kabel Deutschland. Der Abschluss der Transaktion solle nach der Hauptversammlung des Kabelnetzbetreibers am 10. Oktober 2013 über die Bühne gehen, berichtete die *Frankfurter Allgemeine Zeitung* am 17. Juli 2013 unter Berufung auf Informationen der Nachrichtenagentur *Bloomberg*. (wi)

### Zahl der Riester-Verträge geht zurück

Die Zahl der Riester-Rentenverträge ist erstmals seit dem Start der staatlich geförderten privaten Altersvorsorge zurückgegangen. Das Bundesarbeitsministerium habe im ersten Quartal 2013 etwa 15,65 Millionen Verträge registriert – 27.000 weniger als Ende 2012, wie *Die Welt* in ihrer Online-Ausgabe am 15. Juli 2013 berichtete. Die Zahl der Banksparrpläne und der Wohn-Riester-Verträge für Immobiliensparer habe zusammen um 40.000 zugelegt. (wi)

### In drei Viertel der Haushalte leben höchstens zwei Personen

Im Jahr 2012 lebten in 75 Prozent der insgesamt rund 40,7 Millionen privaten Haushalte in Deutschland maximal zwei Personen. Wie das Statistische Bundesamt auf Basis des Mikrozensus weiter mitteilte, waren unmittelbar nach der Wiedervereinigung, also 1991, noch weniger als zwei Drittel (64 Prozent) der Haushalte kleine Haushalte. (wi)



## Vorerst keine neue Energieeinsparverordnung – Bundesrat verweist Gesetz zurück an Ausschüsse – Klage vor EU-Gerichtshof droht

**Berlin – Der Bundesrat hat die Energieeinsparverordnung (EnEV) bei seiner Plenumsitzung am 5. Juli 2013 zurück in die Ausschüsse verwiesen. Grund ist, dass der Umweltausschuss des Bundesrates als einziger Ausschuss bisher die EnEV nicht abschließend beraten hatte. Damit kann die novellierte EnEV definitiv nicht, wie bisher erwartet, zum 1. Januar 2014 in Kraft treten. In der Zwischenzeit könnte das Gesetz weiter verschärft werden.**

„Die vom Wirtschaftsausschuss des Bundesrates vorgeschlagene Version, die EnEV in einer Stufe um 12,5 Prozent ab 2016 zu erhöhen, wäre ein sachgerechter Kompromiss gewesen. In dieser Fassung hätte das Gesetz im Bundesrat verabschiedet werden sollen – doch das ist nicht der Fall“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, zur Entscheidung des Bundesrates. „Es ist keine Lösung, den Prozess um die EnEV noch weiter auf die lange Bank zu schieben. Die Wohnungsunternehmen brauchen Planungssicherheit. Die gibt es aber nicht, wenn aktuelle Planungen für einen Wohnungsneubau immer wieder neu aufgerollt werden müssen, weil es schon wieder andere Energievorschriften gibt oder aber das ganze Verfahren in der Luft hängt.“

Der ursprüngliche Entwurf der Bundesregierung sieht vor, die Anforderungen an Neubauten 2014 und 2016 jeweils um 12,5 Prozent zu erhöhen. Der federführende Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung des Bundesrats empfahl dagegen, die zwei Stufen der Erhöhung zusammenzuführen und die Anforderungen zum 1. Januar 2016 um 25 Prozent anzuheben. Der Wirtschaftsausschuss schlug vor, die Anforderungen 2016 einmalig um 12,5 Prozent zu verschärfen. Verschärfungen über 12,5 Prozent hinaus sind auch aus Sicht der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) wirtschaftlich nicht tragbar und könnten den Neubau zum Erliegen bringen. Entscheidend ist dabei laut BID, dass es weder überraschend nach der Bundes-

tagswahl, noch nach 2016 weitere Verschärfungen gibt. Die Immobilienwirtschaft braucht langfristig stabile Rahmenbedingungen.

Die vorgeschlagene Energieeffizienz-Klassifizierung stand zu Recht nicht auf der Tagesordnung des Bundesrates. Auch der zusätzliche Bezug von Energiekennwerten auf die Wohnfläche sollte gestrichen werden. Zu allen Punkten hatte die Wohnungswirtschaft im GdW in den letzten Wochen und Monaten wiederholt Stellung genommen und die fachliche Diskussion in den Ländern geführt.

### Inkrafttreten frühestens Mitte 2014 – Klage vor EU-Gerichtshof droht

Die nunmehr beschlossene Verschiebung bedeutet Folgendes: Zu erwarten ist die nächste Beratung im Plenum des Bundesrates am 11. Oktober 2013, je nach neuer Bundesregierung eventuell auch später. Inhaltlich ist davon auszugehen, dass die Umweltpolitiker der Länder in der Zwischenzeit Vorschläge für stärkere Verschärfungen und eine Klassifizierung unterbreitet werden. Definitiv kann die novellierte EnEV nun nicht mehr zum 1. Januar 2014 in Kraft treten. Würde die EnEV am 11. Oktober 2013 abschließend beraten, so ist der frühest mögliche Zeitpunkt für ein Inkrafttreten der 1. Juli 2014. Bis Mitte 2014 werden sich also die Anforderungen der EnEV nicht ändern. Auch die geplanten Änderungen bei den Energieausweisen, wie die pflichtweise Angabe der Energiekennwerte in den Vermietungsanzeigen, treten solange nicht in Kraft.

Die Änderungen im Bereich der Energieausweise müssen in Umsetzung der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden erfolgen. Die Europäische Union (EU) hatte eine Umsetzung bis Mitte 2012 und ein Inkrafttreten bis Anfang 2013 verlangt. Durch die Verzögerung bei der Umsetzung wird eine Klage der EU gegen Deutschland vor dem Europäischen Gerichtshof (EuGH) immer wahrscheinlicher. Die zweite Stufe des dreistufigen Vertragsverletzungsverfahrens wurde gegen Deutschland bereits Ende Juni 2013 eingeleitet.

Die erste Stufe war eine Aufforderung zur Stellungnahme innerhalb einer Frist. Diese hatte Deutschland bereits Ende 2012 erhalten. Die nun eingeleitete zweite Stufe ist eine mit Gründen versehene Stellungnahme, in der die Kommission Deutschland auffordert, ihr alle Maßnahmen zur Umsetzung der Richtlinie mitzuteilen. Die dritte Stufe wäre dann die Klage vor den EuGH.

Nach Information der EU-Kommission kommen die Mitgliedstaaten in etwa 95 Prozent der Vertragsverletzungsverfahren ihren Verpflichtungen gemäß dem EU-Recht nach, bevor der Gerichtshof befasst wird. Portugal hat zum Beispiel die dritte Stufe gerade erreicht. Das Land wurde wegen fehlender Umsetzung der Gebäude Richtlinie vor dem Europäischen Gerichtshof verklagt. Vorgeschlagen wurde ein tägliches Zwangsgeld in Höhe von reichlich 25.000 Euro. Im Falle der Bestätigung durch den Gerichtshof der EU ist das tägliche Zwangsgeld vom Datum der Urteilsverkündung bis zum Abschluss der Umsetzung zu zahlen. (voglschi) ■

### ➔ Fortsetzung von Seite 1

und wirtschaftlichen Bedingungen den Anstieg der Investitionen der Wohnungsunternehmen verlangsamt. So konnte die Wohnungswirtschaft im Jahr 2012 mit Investitionen von 9,6 Milliarden Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen die 10-Milliarden-Grenze noch nicht knacken. Mit einem Minus von 0,5 Prozent lagen die Investitionen der Branche 2012 leicht unter dem Vorjahreswert. „Die stetig nach oben geschraubten energetischen Anforderungen durch die Energieeinsparverordnung, aber auch das monatlang im Vermittlungsausschuss versickerte und schließlich gescheiterte Gesetz

zur steuerlichen Förderung der energetischen Sanierung, kombiniert mit einer generellen Unsicherheit über verfügbare Fördermittel nach den Kürzungsarien der letzten Jahre, haben bei den Unternehmern zu einem deutlichen Attentismus geführt“, so Gedaschko.

Der für 2013 prognostizierte stärkere Anstieg der Gesamtinvestitionen der Wohnungsunternehmen um rund 10,7 Prozent auf rund 11 Milliarden Euro – und damit erstmals seit 2001 über die 10-Milliarden-Marke – könne nur gelingen, wenn die Politik Bündnisse für den Wohnungsbau, wie beispielsweise in Hamburg, Entbüro-

kritisierung und die Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren mit vorantreibt. Zusätzlich könne eine Verdopplung der linearen Abschreibung für Abnutzung (AfA) von zwei auf vier Prozent weitere Impulse für den Wohnungsbau setzen.

Für die Abfrage des neuen Investitionsindex für die Wohnungswirtschaft bittet der GdW seine rund 3.000 Wohnungsunternehmen jährlich, die Investitionslage für den Neubau und Bestand einzuschätzen sowie eine Investitionsprognose für zwei bis drei Jahre abzugeben. (schilburk) ■

## Baufertigstellungen gestiegen, Mietwohnungsbau bleibt aber weiter hinter Erwartungen zurück – GdW: Wohnungsbau zielgerichtet fördern

Berlin – Rund 200.500 Wohnungen wurden nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2012 fertiggestellt. Gegenüber 2011 ist das ein Plus von 17.400 Wohnungen oder 9,5 Prozent. Mit 23,3 Prozent war der Anstieg der Fertigstellungszahlen bei Eigentumswohnungen besonders hoch. Beim Mietwohnungsbau blieb die Zahl fertiggestellter Wohnungen dagegen mit einem Plus von nur 7,7 Prozent deutlich hinter den Erwartungen zurück.

Die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) begrüßt die positive Entwicklung beim Wohnungsbau, sieht jedoch politische Risiken, die den Neubau in Zukunft gefährden: Wohnungsbau ist wieder attraktiv. Steigende Nachfrage, historisch niedrige Zinsen und gute konjunkturelle Rahmenbedingungen haben für einen Aufschwung gesorgt. Die höheren Fertigstellungszahlen bei den Eigentumswohnungen zeigen eindeutig, dass der Marktmechanismus von Angebot und Nachfrage hier funktioniert.

„Die Rahmenbedingungen für den Bau neuer und bezahlbarer Mietwohnungen allerdings sind angesichts der hohen energetischen Anforderungen und der steigenden Energie- und Baukosten sehr unvorteilhaft“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Die Politik sei gut beraten, diese Entwicklung nicht durch regulierende Eingriffe noch

zu verschärfen. Die Debatten über höhere Steuern und die Mietpreislöscher führten zu großer Verunsicherung bei der Wohnungswirtschaft und könnten den Neubau ausbremsen. Daher fordert die BID Bündnisse für den Wohnungsbau wie in Hamburg, Entbürokratisierung und Beschleunigung von Verfahren. Nur so kann der Aufschwung weiter an Fahrt gewinnen. Zusätzlich könnten Veränderungen bei den steuerlichen Abschreibungsbedingungen weitere Impulse für den Wohnungsbau setzen.

### Defizit im Geschosswohnungsbau muss beseitigt werden

„Die Bautätigkeit ist in den Jahren 2007 bis 2010 auf ein Niveau abgesunken, das deutlich unter dem langfristigen Neubaubedarf lag“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko. Insbesondere im Geschosswohnungsbau hat sich in den letzten Jahren ein hohes Defizit aufgebaut. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

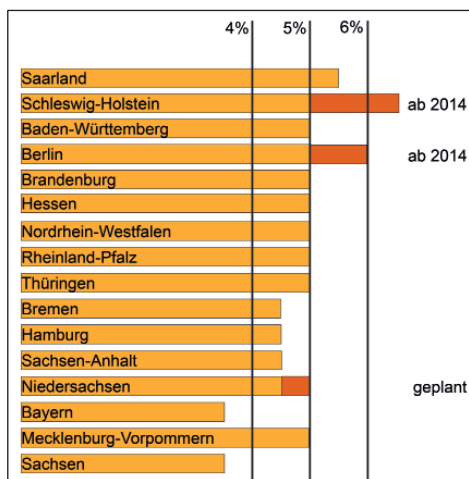
(BBSR) prognostizierte für die Jahre 2010 bis 2015 einen jährlichen Neubaubedarf von rund 110.000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Gebaut wurden aber deutlich weniger. Insgesamt fehlen rund 500.000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. In wirtschaftlich dynamischen Ballungsgebieten wie Hamburg, München oder dem Rhein-Main-Gebiet ist daher schon jetzt mit einem akuten Wohnungsmangel zu rechnen. „Selbst wenn die GdW-Unternehmen noch mehr bauen: Den mittlerweile aufgelaufenen Nachholbedarf von rund einer halben Million Wohnungen kann man so nicht decken. Und die Bedingungen für den Wohnungsneubau in diesem Land sind mehr als mangelhaft“, so Gedaschko. Der GdW appelliert an die Politik, den Wohnungsbau in den Ballungsregionen zielgerichtet zu fördern, um eine Wohnungsknappheit und damit auch für viele Mieter untragbar hohe Preise zu verhindern. (mcglschi) ■

## Steuerpolitik der Bundesländer gefährdet den Wohnungsneubau – BID gegen Schröpfung der Immobilienwirtschaft

Berlin – „Es ist besorgniserregend. Mit der immer höheren Grunderwerbsteuer in vielen Bundesländern steigen auch die Kosten für den Neubau und den Erwerb einer Immobilie. Das schreckt Investoren ab und bremst den dringend benötigten Wohnungsneubau aus“, stellte Andreas Mattner, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) und Präsident des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) fest. Bittere Folgen seien steigende Kaufpreise sowie Mieten, was den deutschen Wohnungsmarkt weiter anspannen werde.

Sowohl in strukturschwachen Regionen wie dem Saarland, aber auch im wachsen-

den Berlin, wo der Bedarf an Wohnraum stetig steigt, wurde die Grunderwerbsteuer zuletzt angehoben. Schleswig-Holstein plant darüber hinaus, mit einem Steuersatz von 6,5 Prozent ab 2014 zum Spitzenreiter zu werden.



Quelle: BID Research 06/2013

Von ursprünglich 3,5 Prozent sind die Grunderwerbsteuern in vielen Bundesländern seit 2009 zum Teil drastisch gestiegen.

„Die Politik verhält sich extrem widersprüchlich“, so Mattner. „Erst verursacht sie durch höhere Steuern und staatliche Auflagen teure Erstellungskosten und dann kappt sie die daraus zwingend resultierenden Mietsteigerungen. Erschwerend wirken außerdem Gewinnabschöpfungsmodelle, was man am Beispiel der Stadt München sieht.“ Dort gibt es mit dem „Münchener Modell“ die schärfste Abschöpfung und gleichzeitig die schlimmste Mietsituation.

Laut BID ist zu erwarten, dass die erhöh-

ten Erwerbsnebenkosten den Eigentumserwerb insbesondere für junge Familien erschweren. Somit bleibt ihnen ein wichtiger Baustein in der privaten Altersvorsorge verwehrt. Im besonderen Fall des Kaufs einer Gebrauchtimmobilie führt die erhöhte Steuer zudem zu weniger Liquidität, um in die energetische Sanierung oder den altersgerechten Umbau zu investieren. Dies konterkariert die Pläne der Bundesregierung, die mit ihrem Energiekonzept und der altersgerechten Modernisierung in die Breite wirken will.

„Die Länder sind gut beraten, wenn Sie die Grunderwerbsteuer wieder auf einen investitionsfreundlichen Satz senken. Denn von einer intensiven Bauaktivität profitieren die Kommunen in vielfältiger Weise – von erhöhten Steuern hat der Staat dagegen wenig, wenn der Neubau oder das Kaufinteresse abflacht“, so Mattner. (mcglschi) ■

**wi  
EXKLUSIV  
TEIL 8/11**



Foto: Makrodepecher/pixelio.de

Noch 65 Tage – dann öffnen bundesweit die Wahllokale zur Bundestagswahl 2013. Das Thema Wohnungspolitik steht in diesem Jahr besonders hoch im Kurs. Welche Strategien haben sich die politischen Parteien überlegt, um beispielsweise der wachsenden Wohnungsknappheit sowie steigenden Energie- und Baukosten entgegenzuwirken?

Die *wi Wohnungspolitische Informationen* die fünf Fraktionen im aktuellen Deutschen Bundestag unter anderem zum Thema Modernisierungumlage befragt. Lesen Sie hier Teil 8 von 11 der wi-Sonderserie zur Bundestagswahl 2013.



Quelle: Tony Hegewald, pixelio.de

## Thema der Woche: Modernisierungumlage

Frage: Ist eine Modernisierungumlage von 11 Prozent, wie sie § 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) derzeit regelt, aus Ihrer Sicht angemessen oder würden Sie diese erhöhen beziehungsweise absenken?



Foto: Laurence Chaperon

Eine Änderung der Regelungen zur Modernisierungumlage ist nicht vorgesehen, da wir sie für ausgewogen halten. Für eine wohnwertsteigernde Modernisierung kann auch eine angepasste Miete erwartet werden. Zur Modernisierung zählen keine Instandsetzungs- und Erhaltungsarbeiten. Die Marktlage in vielen Regionen Deutschland macht es jedoch vielen Vermietern unmöglich, die Umlage zu realisieren. Bei einer Absenkung der Umlagemöglichkeit besteht die Gefahr, dass geplante Modernisierungen nicht, nur teilweise oder erst später erfolgen.

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

**CDU CSU**  
Fraktion im Deutschen Bundestag



Foto: rainer-bruederle.de

Nach unserer Ansicht hat es sich bewährt, dass die Vermieter Kosten einer energetischen Modernisierung anteilig in Höhe von 11 Prozent auf die Mieter umlegen dürfen. Eine Absenkung der Umlage würde die Gefahr mit sich bringen, den Vermietern letztlich Anreize zur energetischen Modernisierung zu nehmen, was nicht gewollt ist.

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

**FDP**  
im Deutschen Bundestag



Foto: spdfraktion.de



Modernisierungsmaßnahmen, die an sich eine Wertverbesserung zu Gunsten des Vermieters darstellen, und das soziale Mietrecht müssen aufeinander abgestimmt werden. Die Kosten für Sanierungen dürfen nicht einseitig den Mieterinnen und Mietern angelastet werden. Die SPD-Bundestagsfraktion hat sich daher für eine Senkung der Umlagefähigkeit der Kosten sämtlicher Modernisierungsmaßnahmen von 11 auf neun Prozent und die Prüfung einer zeitlichen Befristung der Umlage ausgesprochen. Dabei muss bei energetischen Sanierungen sichergestellt sein, dass nur effiziente Maßnahmen umgesetzt werden, die tatsächlich Energie sparen. Die von Schwarz-Gelb beschlossene dreimonatige Einschränkung des Mietminderungsrechts bei energetischer Sanierung lehnen wir ab.

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

Die aktuelle Ausgestaltung der Modernisierungsumlage führt insbesondere in wachsenden Regionen und beliebten Wohnlagen zu einer weiteren Verteuerung der Wohnkosten. Es besteht die Gefahr, dass einkommensschwache Haushalte verdrängt werden. In schrumpfenden Regionen hingegen ist die 11-prozentige Umlage der Modernisierungskosten am Markt nicht durchsetzbar. Eine Kürzung beziehungsweise eine andere Ausrichtung würde also Vermieter auf schrumpfenden Märkten nicht treffen, weil sie bereits heute das vorhandene Potenzial nicht ausschöpfen können. Damit unter dem Vorwand der Energiewende im Gebäudebereich die Miethöhe nicht unnötig zusätzlich verteuert wird, hat sich BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN dafür entschieden, die Modernisierungsumlage auf neun Prozent abzusenken. Zusätzlich wollen wir sie auf die zentralen gesellschaftlichen Anforderungen an zukunftsfähige Wohnungen, energetische Sanierung und altersgerechten Umbau, beschränken. Andere wohnwertverbessernde Maßnahmen können weiterhin über die ortsübliche Vergleichsmiete refinanziert werden.

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

Foto: gruene-bundestag.de



Die Modernisierungsumlage ist am Aufwand für eine Sanierungsmaßnahme orientiert, nicht an deren energetischer Effizienz. Mieterinnen und Mieter werden über die Mieterhöhung zur vollständigen Kostentragung einer Investition herangezogen. Die Höhe von 11 Prozent ist durch keine betriebswirtschaftliche Berechnung gedeckt. Eine Beteiligung der Mieterinnen und Mieter an den Kosten der energetischen Gebäudesanierung sollte nur in der Höhe der Warmmietenersparnis statthaft sein. Die Differenz zu den tatsächlichen Kosten sollte zwischen Wohnungseigentümer und öffentlicher Hand aufgeteilt werden. Übergangsweise halten wir, wie oben für die Modernisierung vorgesehen, eine fünfprozentige Umlage für angemessen. Zusätzliche öffentliche Transferleistungen, zum Beispiel als Klimawohngeld, sind erforderlich, soweit die Umlage die Nebenkostenersparnis überschreitet. Auch hier muss gelten, dass die Umlage entfällt, wenn die Investition der Vermieterinnen und Vermieter bezahlt ist.

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



Foto: DIE LINKE im Bundestag



Auf der Informationsseite der Wohnungswirtschaft zur Bundestagswahl

[www.wohnungswirtschaft-zur-wahl.de](http://www.wohnungswirtschaft-zur-wahl.de)

finden Sie viele weitere Infos zu den Wahlprogrammen sowie die Bewertung der Wohnungswirtschaft.



## Mieten steigen in vielen Großstädten weiter – Wohnungsneubau kann Nachfrage-Plus nicht auffangen

**Berlin – In zahlreichen wachsenden Großstädten haben die Mieten der am Immobilienmarkt angebotenen Wohnungen in 2012 deutlich angezogen. Städte wie Berlin, Freiburg im Breisgau, Hamburg, Passau oder Jena verzeichneten im vergangenen Jahr Steigerungen der Angebotsmieten von über sieben Prozent. Der anziehende Wohnungsneubau kann das Nachfrage-Plus noch nicht auffangen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Analyse des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).**

Bundesweit ist die Entwicklung der Mieten in einer Mehrjahresbetrachtung vergleichsweise moderat. Vor 2010 waren die Steigerungen gering, teilweise waren die Mieten sogar rückläufig. Ein Vergleich mit der bundesweiten Teuerungsrate seit 2005 zeigt, dass die Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten im gesamten Zeitraum noch unterhalb der Inflationsrate lag. Erst ab 2011 ist eine deutlich über der Inflationsrate liegende Mietendynamik zu verzeichnen.

Der Blick in die Städte und Regionen macht deutlich, wie groß mittlerweile die regionalen Unterschiede sind. Die Schere reicht auf Kreisebene im Durchschnitt von 3,77 Euro je Quadratmeter in Wunsiedel im Fichtelgebirge bis zu 12,53 Euro je Quadratmeter in München. Hinter diesen Spannen stecken unterschiedliche Marktsituationen zwischen Anspannung einerseits und andererseits einem Angebot, das die Nachfrage

zum Teil deutlich übersteigt.

Gerade in den Städten mit hohen Mieten werden inzwischen die Angebote von Wohnungen im günstigen Segment rar. Wie die Auswertung der Inserate zeigt, nimmt der Anteil höherpreisiger Wohnungsangebote deutlich zu. So macht zum Beispiel in München im Jahr 2012 die Zahl der Inserate mit einer Nettokaltmiete von 11 Euro je Quadratmeter 80 Prozent der Angebote aus. 2008 waren es noch 50 Prozent. Hinter diesen Verschiebungen stecken neben Angebotsengpässen bei Wohnungen vor allem qualitative Verbesserungen des Angebots durch Modernisierung und mehr angebotene Neubauwohnungen. Ähnliche Verschiebungen zeigen auch andere „Mieten-Spitzenreiter“ wie Frankfurt am Main und Hamburg, die jedoch nach wie vor über ein differenzierteres Angebot verfügen.

Wohnungsneubau, die Umnutzung von Gewerbe- oder Bürogebäuden zum Woh-

nen und die Anpassung älterer Wohnungsbestände an die sich verändernde Nachfrage helfen, bestehende Wohnknappheiten zu reduzieren. Damit können die lokalen Mietensteigerungen gedämpft werden. Das Problem deutlicher Mietenanstiege ist keineswegs flächendeckend, wie die BBSR-Analyse zeigt. Viele Städte, Regionen und ländliche Räume müssen sich mit einer schrumpfenden Bevölkerung und mit wachsenden Leerständen auf den Mietwohnungsmärkten auseinandersetzen. Dort bleiben der Umgang mit schrumpfender Nachfrage und Leerstand zentrale Herausforderungen. (schür/burk) ■

➔ Die Studie ist als Heft 7/2013 der Reihe **BBSR-Analysen KOMPAKT** erschienen.

Sie kann kostenfrei per E-Mail an [forschung.wohnen@bbr.bund.de](mailto:forschung.wohnen@bbr.bund.de) angefordert werden. Zahlen und Fakten zu den aktuellen Trends auf den Mietwohnungsmärkten gibt es unter [www.raumbeobachtung.de](http://www.raumbeobachtung.de)

## AUS DEN VERBÄNDEN

### Parlamentarischer Abend des BBU: Gute Stimmung, gute Gespräche

**Berlin – Diesmal spielte auch das Wetter mit: Zum ersten Mal seit Jahren konnten die rund 150 Gäste des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) beim Parlamentarischen Abend Mitte Juni den großzügigen Garten des Café Einstein Stammhaus nutzen. Bei Grillbuffet und angenehmen Temperaturen herrschte bis spät in die Nacht eine entspannte, zwanglose Stimmung in der Berliner Kurfürstenstraße 58.**

Neubau, Stadtumbau Ost und Klimaschutz standen im Mittelpunkt der vielen Gespräche zwischen BBU-Mitarbeitern, -Gremienmitgliedern sowie Vertretern von Politik, Verwaltung und Partnern der Wohnungswirtschaft.

„Politik und organisierte Wohnungswirtschaft haben ein gemeinsames Ziel: Guten und bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung nachhaltig zu sichern“, sagte BBU-Vorstandsmitglied

Maren Kern in ihrer Eröffnungsrede. „Am besten gelingt das durch lösungsorientierte und konstruktive Kooperation. Der Beitrag unserer Unternehmen: Mietendämpfung, Engagement, Investitionen. Von der Politik erhoffen wir uns dafür positive Rahmenbedingungen, Kontinuität, Gesprächsbereitschaft und Verlässlichkeit.“

#### Prominente Gäste

Zusammen mit ihrem Vorstandskollegen Dr. Klaus-Peter Hillebrand und dem Vorsitzenden des BBU-Verbandsausschusses, Frank Bielka, konnte Kern unter anderem Berlins Stadtentwicklungssenator Michael Müller und Brandenburgs Infrastrukturstaatssekretärin Kathrin Schneider begrüßen. Aus den Senatsverwaltungen kamen unter anderem die Staatssekretäre Ephraim Gothe (Stadtentwicklung), Christian Gaebler (Umwelt), Henner Bunde (Wirtschaft und Techno-

logie), Bernd Krömer (Inneres), Staatssekretärin Barbara Loth (Arbeit, Integration und Soziales) sowie Senatsbaudirektorin Regula Lüscher. Aus der Brandenburger Landesregierung war unter anderem Prof. Wolfgang Schroeder, Staatssekretär im Ministerium für Arbeit, Soziales, Frauen und Familie des Landes Brandenburg, zugegen. Brandenburgs Infrastrukturminister Jörg Vogelsänger war wegen eines Hochwassereinsatzes verhindert.

Unter den Gästen waren auch Neuköllns Bezirksbürgermeister Heinz Buschkowsky sowie Mitglieder aus Landtag, Abgeordnetenhaus und Bundestag, darunter Vorsitzende sowie wohnungs-, stadtentwicklungs- und finanzpolitische Sprecher der jeweiligen Fraktionen. „Der Parlamentarische Abend ist ein gut eingeführtes Format für hochklassige Gespräche und Kontakte. Das hat sich in diesem Jahr wieder in besonderem Maße bestätigt“, so das Fazit Kerns. (ebelschi) ■



Foto: BBU

Die BBU-Vorstandsmitglieder Maren Kern (Mitte) und Dr. Klaus-Peter Hillebrand (links) begrüßen Berlins Stadtentwicklungssenator Michael Müller (rechts).

## Professionelle Texte für das Web

8. August 2013, Berlin

In diesem Seminar geht es unter anderem um die „Contentgesteuerte Website“ und die neuen Regeln des Internettextens. Zwei der Seminar-Schwerpunkte lauten: „Schlechte Schreibe – woher kommt sie und warum?“ sowie „Gute Schreibe – was macht sie aus, wie wirkt sie?“. Darüber hinaus erfahren die Teilnehmer, wie Suchmaschinenoptimierung durch Textaufbau und Keywords funktioniert.

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

## Das Einmaleins für Büroalltag und Businessetikette

9. August 2013, Hannover

Respektvolles und souveränes Auftreten, Kleidung, Stimme und Körpersprache sowie Verhaltens- und Benimmregeln entscheiden, wie man auf andere wirkt. Gerade für Auszubildende ist das Wissen um das erwartete Verhalten im Büro ein Vorteil, um besser bei Kunden, Vorgesetzten und Kollegen anzukommen. In diesem Seminar erlernen die Teilnehmer die Grundlagen von Etikette, Telefon- und Verhaltensregeln sowie Büro- und Selbstorganisation. Welches Auftreten gilt als respektvoll und höflich und woran erkenne ich es in Mimik, Haltung oder Sprache? Wer grüßt wen zuerst und wer reicht wem zuerst die Hand? Wann stehe ich auf, wenn ein anderer den Raum betritt und wann muss ich mich zuerst vorstellen? Geübt werden im Seminar einfache Spielregeln aus dem Büroalltag, um den ersten Eindruck positiv zu gestalten, Fettnäpfchen zu vermeiden und selbstsicher aufzutreten.

Weitere Infos: **vdw Niedersachsen Bremen, Annegret Dettmer, Telefon: 0511/1265125, E-Mail: a.dettmer@vdw-online.de, Internet: www.vdw-online.de**

## Mitarbeitergespräche – DAS Führungsinstrument

11.+12. September 2013, Bochum

Wer an diesem Seminar teilgenommen hat, erzielt im Anschluss in Mitarbeitergesprächen effektive und verbindliche Ergebnisse und motiviert die Mitarbeiter zu Höchstleistungen. Die Teilnehmer werden auf das Führen von Mitarbeitergesprächen ideal vorbereitet und können im Anschluss auch schwierige Situationen im Handumdrehen lösen. Alle Teilnehmer haben die Möglichkeit, sich praxisnah auszuprobieren und ein Feedback mit und ohne Videoeinsatz zu erhalten. Somit ist ein hoher Praxistransfer garantiert.

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

## PERSÖNLICHES

**Albrecht Huber**, Vorstandsmitglied der BVT Bau- und Vermietungsgenossenschaft Trier eG, feierte am 17. Juli 2013 seinen 60. Geburtstag. Er ist Delegierter zum

GdW-Verbandstag sowie gewähltes Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften.

Anzeige

### DR. KLEIN

Die Partner für Ihre Finanzen

Konditionen am 16.07.2013 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
15 Jahre	2,75%	2,78% p.a.
10 Jahre	2,34%	2,37% p.a.
5 Jahre	1,74%	1,76% p.a.

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

**Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen\*:** für Neubau ab ca. **2,30%** p.a. / für Modernisierung ab ca. **1,30%** p.a.  
 (\* Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Stand: 16.07.2013)

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

#### Zinsentwicklung bis 16.07.2013

Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

6 Monate

3,00%  
2,85%  
2,70%  
2,55%  
2,40%  
2,25%  
2,10%  
1,95%  
1,80%  
1,65%  
1,50%

Januar 13    Februar 13    April 13    Mai 13    Juli 13

## 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, Abbestellungs-  
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 über 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.

## GdW begrüßt Öffnung von Aareon Rechnungsservice für wohnungswirtschaftliche Standard-ERP-Systeme

**Berlin/Mainz** – Papierrechnungen zu bearbeiten, kostet Wohnungs- und Immobilienunternehmen viel Zeit und Geld. Ein System, das den Weg zu einem konsequent digitalen Rechnungsprozess ebnet, hilft Immobilienunternehmen durch eine Vereinheitlichung aller Prozess-Schritte effizienter zu werden. Ziel sollte es dabei sein, die Lieferantenrechnungen automatisch in ein ERP-System zu übernehmen, zu verbuchen und revisionssicher abzulegen (ERP = Enterprise-Resource-Planning/Unternehmensressourcenplanung). Vor diesem Hintergrund beschäftigten sich der Fachausschuss Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung des GdW unter dem Vorsitz von Prof. Dr. Hansjörg Bach, HfWU Nürtingen-Geislingen, und der Fachausschuss Rechnungslegung und Finanzierung des GdW unter dem Vorsitz von Christoph Beck, Vorstand der degewo AG, Berlin, mit den Möglichkeiten der Etablierung eines Branchenstandards für die digitale Rechnungslegung. Dabei wurden eine Reihe wesentlicher Kriterien herausgearbeitet, die für eine erfolgreiche Standardisierung erforderlich sind:

1. **Etablierung einer zentralen standardisierten Austauschplattform** zur Entgegennahme, Speicherung und Verteilung von Rechnungen
2. **Gewinnung, Implementierung und Zertifizierung** einer Vielzahl von für die deutsche Wohnungswirtschaft **relevanten Rechnungsstellern** aus verschiedensten Branchen wie Ver- und Entsorger, Kommunen, Wärmemessdienste und andere Dienstleister, die die Plattform beliefern
3. **Automatisierte und vollintegrierte Verarbeitung** der Rechnungen in ERP-Systemen

## Recht so

### Zur Quotenabgeltungsklausel bei Schönheitsreparaturen

Mit Urteil vom 29. Mai 2013 (Az: VIII ZR 285/12) hat der Bundesgerichtshof (BGH) Folgendes entschieden: Eine formularmäßige Klausel in einem Wohnraummietvertrag, die den Mieter verpflichtet, sich anteilig an den Kosten zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht fälliger Schönheitsreparaturen zu beteiligen, und die zur Berechnung der Abgeltungsbeträge folgende Regelung vorsieht: „Berechnungsgrundlage ist der Kostenvoranschlag eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäfts“, ist gemäß § 307 Absatz 1 Satz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) unwirksam. In dem zur Entscheidung anstehenden Sachverhalt hatte die beklagte Mieterin die Schönheitsreparaturen zu tragen. Insofern jedoch das Mietverhältnis endet und Schönheitsreparaturen noch nicht fällig waren, sollte im Rahmen des formularmäßigen Mietvertrages Berechnungsgrundlage der Kostenvoranschlag eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäfts sein. Allein diese Klausel hielt der Inhaltskontrolle gemäß § 307 BGB nicht stand, da sie die Mieterin unangemessen benachteiligt. ■

#### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„In seiner Entscheidung hat der BGH eine Quotenabgeltungsklausel weiterhin für zulässig gehalten. Denn der Zweck einer Quotenabgeltungsklausel besteht darin, dem Vermieter, der von dem ausziehenden Mieter mangels Fälligkeit der Schönheitsreparaturen nach dem Fristenplan keine Endrenovierung verlangen kann, wenigstens einen prozentualen Anteil an Renovierungskosten für den Abnutzungszeitraum seit den letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit zu sichern. Eine solche Quotenabgeltungsklausel ist Teil der Gegenleistung des Mieters für die Gebrauchsüberlassung der Räume. Hier jedoch war die Klausel, dass Berechnungsgrundlage ein Kostenvoranschlag eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäfts sei, unwirksam. Der BGH kritisierte, dass diese Klausel auch die Deutung zulasse, dass dem Kostenvoranschlag des vom Vermieter ausgewählten Malerfachgeschäfts bindende Wirkung für die Bemessung der Abgeltungsquoten zukomme. In einem solchen Fall sei dem Mieter die Möglichkeit abgeschnitten, Einwendungen gegen dessen Richtigkeit und Angemessenheit zu erheben oder gar auf eine Berechnung nach Maßgabe eines von ihm eingeholten günstigeren Kostenvoranschlags zu drängen. Insofern fehlte in der Klausel der Hinweis darauf, dass der Kostenvoranschlag nach billigem Ermessen zu erfolgen habe.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

Aareon Rechnungsservice erfüllt diese Kriterien. GdW und Aareon sind überzeugt, dass ein einheitliches Format von E-Invoicing für die Wohnungswirtschaft wichtig ist. Dies soll Wohnungsunternehmen eine hohe Sicherheit geben, dass viele Rechnungssteller teilnehmen, somit eine höhere Abdeckung gewährleistet ist und gleichzeitig die Prozesse homogen und sicher ablaufen. Vor diesem Hintergrund begrüßt der GdW die Entscheidung von Aareon, Aareon Rechnungsservice für Kunden zu öffnen, die andere wohnungswirtschaftliche Standard-ERP-Systeme als die Aareon-ERP-Systeme nutzen. (roh/schi) ■

#### ZAHL DER WOCHE

# 1.253

**Gigawattstunden Strom aus Klärgas** wurden 2012 in Kläranlagen erzeugt. Diese Strommenge entspricht dem durchschnittlichen Verbrauch von rund 360.000 Haushalten. Gemessen an der Strombereitstellung aus erneuerbaren Energien im Jahr 2012 hatte das Klärgas aber nur einen sehr geringen Anteil von rund einem Prozent. Gegenüber 2011 stieg die mittels Klärgas erzeugte Strommenge um 3,6 Prozent, wie das Statistische Bundesamt auf Basis vorläufiger Ergebnisse weiter mitteilte. Insgesamt wurden im Jahr 2012 in Kläranlagen rund 20.491 Terajoule Klärgas gewonnen, das entsprach einem Anstieg um 1,3 Prozent gegenüber dem Jahr 2011. In Deutschland gibt es mehr als 10.000 Kläranlagen, jedoch nur in rund 1.200 Anlagen wird im Rahmen der Klärschlammfäulung Klärgas gewonnen. Der überwiegende Teil des gewonnenen Klärgases (90 Prozent) wird in diesen Kläranlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung eingesetzt.