

# WI

## WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

# 30

Ausgabe 25. Juli 2013

### Inhalt

**2 Europa:** Die Europäische Kommission hat eine öffentliche Diskussion zum Umwelteinfluss von Gebäuden gestartet – die Konsultation endet am 1. Oktober 2013.

**4 Bundestagswahl 2013:** Die *wi* hat die Bundestagsfraktionen zum Thema dezentrale Energieversorgung befragt – Teil 9 von 11 der Sonderserie zur Wahl.



**6 Baden-Württemberg:** Die Wohnungswirtschaft lehnt das von der grün-roten Landesregierung geplante Zweckentfremdungsverbotsgesetz als wohnungspolitischen Aktionismus ab.

## Angespannte Wohnungsmärkte in Großstädten: Mehr Neubau, weniger Regulierung notwendig

Berlin – „Bund, Länder und Kommunen müssen die Voraussetzungen für den Wohnungsneubau dringend verbessern und es darf keine weiteren staatlichen Regulierungen in den Bereichen Mieten, Energie und Steuern geben. Sonst werden wir erhebliche soziale Probleme in den Stadtquartieren der Ballungsregionen bekommen, bis hin zu sozialer Segregation.“ Das erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, zu den kürzlich veröffentlichten Zahlen, nach denen die Wohnkosten in vielen Ballungsregionen deutlich ansteigen.



Foto: Rike/pixelio.de

Um dem zunehmenden Wohnraummangel in deutschen Großstädten entgegenzuwirken und soziale Segregation zu verhindern, müssen dringend mehr bezahlbare Wohnungen gebaut werden.

Die Mieten in deutschen Großstädten sind laut dem am 17. Juli 2013 vom Bundeskabinett beschlossenen Stadtentwicklungsbericht 2012 zwischen 2008 bis zum ersten Halbjahr 2012 um mehr als 10 Prozent gestiegen. Die Nettokaltmieten 2012 lagen nach Angaben des Berichts für neu gebaute oder wiedervermietete Wohnungen in Großstädten um 42 Prozent über den Mieten in dünn besiedelten ländli-

chen Regionen. Darüber hinaus zeigt das am 22. Juli 2013 im Auftrag der Bertelsmann Stiftung veröffentlichte empirische Gutachten „Wohnungsangebot für arme Familien in Großstädten“, dass gerade einkommensschwache Familien aufgrund des schrumpfenden Wohnungsmarktes im unteren Preissegment in Ballungsregionen

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### 770.000 Haushalte erhalten Wohngeld

Im Jahr 2011 erhielten 770.000 Haushalte in Deutschland Wohngeld. Der durchschnittliche Mietzuschuss betrug 2011 nach Angaben des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 112 Euro im Monat, womit knapp ein Drittel der Bruttokaltmiete abgedeckt wurde. Den weitaus größten Anteil der Wohngeldempfänger stellen laut BBSR Einpersonenhaushalte. (wi)

### Knapp ein Drittel der über 80-Jährigen pflegebedürftig

Von den über 80-jährigen Menschen in Deutschland sind aktuell rund 29 Prozent pflegebedürftig, wie aus dem Sozialbericht 2013 hervorgeht, den die Bundesregierung als Unterrichtung (17/14332) vorgelegt hat. Von den 60- bis 80-Jährigen sind laut dem Bericht rund vier Prozent pflegebedürftig, von den unter 60-Jährigen 0,7 Prozent. Bis zum Jahr 2050 könnte die Gesamtzahl der Pflegebedürftigen in Deutschland auf vier Millionen ansteigen. (wi)

### Bayern beschließt weitere Mieterhöhungsdeckel

Die bayerische Landesregierung hat am 23. Juli 2013 beschlossen, die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in weiteren 89 bayerischen Kommunen zu senken. Nach der Regelung, die für München bereits seit dem April 2013 gilt, sind Mieterhöhungen in Zukunft auf maximal 15 Prozent in drei Jahren beschränkt. Die Verordnung soll am 1. August 2013 in Kraft treten. (wi)

## EU-Kommission startet Konsultation zum Umwelteinfluss von Gebäuden

Brüssel – Die Europäische Kommission hat am 9. Juli 2013 eine Konsultation zum Umwelteinfluss von Gebäuden eröffnet. Interessierte können sich im Rahmen des 53-seitigen und in Englisch gefassten Fragenkatalogs der Kommission dazu äußern, wie Design, Bau, Nutzung und Abriss nachhaltiger gestaltet und umweltfreundliche Geschäftsmöglichkeiten geschaffen werden können. Die Konsultation begründet sich auf dem 2011 verabschiedeten Fahrplan für ein ressourcenschonendes Europa (KOM(2011) 571).

Nach Ansicht der Kommission verursachen Gebäude 35 Prozent der Treibhausgase in der Europäischen Union (EU) und sind verantwortlich für 42 Prozent des Endenergieverbrauchs. Nachdem viele Regelungen im Bereich der Energieeffizienz getroffen wurden, steht nun die Lebenszyklusbetrachtung der Ressourceneffizienz und des Umwelteinflusses im Fokus. Für den

Umweltaspekt gebe es bislang noch keine einheitlich messbaren Leistungskriterien.

Die Konsultation konzentriert die Fragen auf die verschiedenen Ansichten zu Umweltthemen im Gebäudesektor, die Verfügbarkeit von Daten sowie zu Bewertungs- und Kommunikationssystemen der Umweltleistung von Gebäuden. Dar-

über hinaus werden Fragen hinsichtlich der Stimulierung von Nachfrage sowie zur effizienten Nutzung von Baumaterialien gestellt. Der Konsultationszeitraum endet am 1. Oktober 2013. (öne/schi) ■

➔ Weitere Infos zur Konsultation finden Sie unter [ec.europa.eu/environment](http://ec.europa.eu/environment) unter „Aktuell“ → Konsultation

## Elektronische Rechnungsstellung: EU-Kommission erwartet hohe Einsparungen für Unternehmen

Brüssel – Unternehmen in der Europäischen Union (EU) können im Zuge der Umstellung auf elektronische Rechnungsstellung aus Sicht der Europäischen Kommission zukünftig mit Einsparungen in Höhe von insgesamt schätzungsweise 64,5 Milliarden Euro pro Jahr rechnen. Der einheitliche Euro-Zahlungsverkehrsraum (SEPA), der gegenwärtig geschaffen wird, biete die Grundlage für eine erfolgreiche europäische Initiative in diesem Bereich.

Unter elektronischer Rechnungsstellung versteht die Europäische Kommission die elektronische Übermittlung von Rechnungsdaten (Rechnung und Zahlung) zwischen Geschäftspartnern (Käufer und Verkäufer). Dazu hat die Kommission Ende Juni 2013 ihren Richtlinienvorschlag über „die elektronische Rechnungsstellung bei öffentlichen Aufträgen“ (COM(2013) 449 final) veröffentlicht sowie weitere „Vorteile einer vollständigen Digitalisierung der

öffentlichen Auftragsvergabe“ formuliert: Die elektronische Rechnungsstellung sei ein wesentlicher Bestandteil einer effizienten finanziellen Abwicklungskette. Sie verknüpfe die internen Unternehmensabläufe mit den Zahlungssystemen. Durch das sogenannte „e-invoicing“ könnten sowohl Interoperabilität, Rechtssicherheit als auch Akzeptanz hergestellt und Kosten gesenkt werden. Zu den zwei zentralen Punkten der europäischen Initiative gehört zum einen

die elektronische Rechnungsstellung und die durchgängig elektronische Vergabe von Aufträgen. Hintergrund der Initiative ist die Digitale Agenda für Europa, die dem sogenannten „e-Government“ und dem digitalen Binnenmarkt eine hohe Relevanz beimisst. (öne/schi) ■

➔ Weitere Infos zur Digitalen Agenda für Europa finden Sie in englischer Sprache unter [ec.europa.eu/digital-agenda](http://ec.europa.eu/digital-agenda)

### ➔ Fortsetzung von Seite 1

kaum noch bezahlbare Wohnungen finden – und dadurch ihr verfügbares Einkommen nach Abzug der Wohnkosten häufig unter dem Niveau der Grundsicherung liegt.

„Die beiden neuen Studien zeigen, dass wir in Deutschland dringend einen Zuwachs an bezahlbaren Wohnungen brauchen – hier muss die Politik handeln“, erklärte GdW-Präsident Gedaschko. Dazu sei ein Bündel von Maßnahmen notwendig:

Aufgrund der unterschiedlichen Ausprägung der regionalen Wohnungsmärkte müssen insbesondere die Kommunen dafür sorgen, dass ausreichend Bauland für neue Wohnungen zur Verfügung steht. „Die Städte dürfen kommunale Grundstücke keinesfalls im Höchstpreisverfahren vergeben, sondern müssen die Qualität der Wohnkonzepte bei der Vergabe berücksichtigen“, so der GdW-Chef.

Die Länder sind nach der kürzlich erfolgten Einigung zur Fortführung der sozialen

Wohnraumförderung bis Ende 2019 auf bisherigem Niveau von 518 Millionen Euro jährlich in der Pflicht, die ihnen zur Verfügung stehenden Mittel auch mindestens in dieser Höhe für die soziale Wohnraumförderung einzusetzen.

Der Bund muss dringend die Voraussetzungen für den Wohnungsneubau verbessern. Daher darf es keine weiteren staatlichen Regulierungen in den Bereichen Mieten, Energie und Steuern geben. „Die Diskussionen über höhere Steuern, wie beispielsweise die Wiedereinführung einer Vermögensteuer, und Mietpreisbegrenzungen führen zu großer Unsicherheit in der Wohnungswirtschaft. So wird Neubau ausgebremst“, warnte Gedaschko.

Zusätzlich wirke die angedachte Verschärfung der Energieeinsparverordnung im Neubau kontraproduktiv. Eine Verdoppelung der linearen Abschreibung für Abnutzung (AfA) von zwei auf vier Prozent könne dagegen weitere Impulse für den Wohnungsbau auf bezahlbarem Niveau geben.

Darüber hinaus müsse der Bund insbesondere für eine Fortsetzung der Städtebauförderung auf hohem Niveau sorgen. „Angesichts der drastisch zunehmenden Herausforderungen – demografischer Wandel, die Notwendigkeit energetischer Sanierungen im Gebäudebestand und der strukturelle Wandel der Wohnungsmärkte, der sich regional unterschiedlich vollzieht – reichen auch die jetzt im Zuge des Bundeshaushaltes 2014 erneut vorgesehenen 455 Millionen Euro für die Städtebauförderung nicht aus“, mahnte der GdW-Chef. „Notwendig wären kurzfristig 100 Millionen Euro mehr, mittelfristig aber mindestens 655 Millionen Euro.“ Andernfalls werde sich die bundesweit zu beobachtende Problematik der Wohnungsmärkte deutlich verschärfen, da ein freifinanzierter Umbau zwar betriebswirtschaftlich möglich, für viele Menschen in Deutschland aber nicht mehr sozial verträglich sein wird. Notwendig ist aus Sicht des GdW auch, das Programm Soziale Stadt, welches in den letzten Jahren drastisch zusammengekürzt wurde, wieder mit mehr Mitteln auszustatten. (schi) ■

## Energetische Stadtsanierung: KfW verbessert Förderprogramm

**Berlin – Die KfW Bankengruppe hat die Förderung für den Einsatz von sogenannten Sanierungsmanagern verbessert. Der Förderzeitraum wurde um ein Jahr auf drei Jahre verlängert und der Förderhöchstbetrag auf 150.000 Euro angehoben. Als wesentlicher Bestandteil des Programms „Energetische Stadtsanierung“ sollen die Sanierungsmanager die Umsetzung von Sanierungskonzepten in Kommunen begleiten.**

Ziel des Förderprogramms „Energetische Stadtsanierung“ der KfW in Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) ist es, Sanierungsprozesse von Einzelgebäuden auf eine breitere städtebauliche Basis zu stellen und die Rahmenbedingungen für quartiersbezogene Strategien der Wärmeversorgung deutlich zu verbessern. Das KfW-Programm „Energetische Stadt-

sanierung“ wurde im Jahr 2011 im Zuge des Energiekonzepts der Bundesregierung gestartet, die bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand anstrebt. Mit dem Programm sollen umfassende Maßnahmen im Quartier in die Energieeffizienz der Gebäude und der Infrastruktur angestoßen werden. Kommunen oder kommunale Unternehmen mit bereits zugesagten Förderanträgen für den Sanie-

rungsmanager haben die Möglichkeit, den Förderzeitraum sowie die Förderhöhe entsprechend anzupassen. Dazu reicht ein als Aufstockung gekennzeichnete Antrag auf dem entsprechenden Antragsformular der KfW. (rudolschi) ■

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

## Markt für Wohn- und Gewerbeimmobilien bleibt gespalten – Immobilienexperten erwarten weiter steigende Wohnungsnachfrage

**Berlin – Die Märkte für Wohn- und Gewerbeimmobilien präsentieren sich geradezu spiegelbildlich. Während Wohnungsmarktexperten von einer weiter steigenden Nachfrage ausgehen, sind Büro- und Einzelhandelsprofis mit Blick auf Neubau, Nachfrage und Mietenentwicklung verhaltener. Das geht aus dem „Expertenpanel Immobilienmarkt“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hervor.**

Dabei wächst das Wohnungsangebot vielerorts nicht so schnell wie die Nachfrage – so eine der Trenderwartungen der vom BBSR Anfang des Jahres befragten 390 Branchenprofis aus den Bereichen Wohnen, Büro, Einzelhandel und Logistik. Die Experten gehen nicht nur in Qualitätslagen von einer weiter steigenden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt aus. Mehr als zwei Drittel der befragten Immobilienprofis bewerten die Aussichten positiver als in der Vorbefragung im zweiten Halbjahr 2012. Der Nachfragedruck ist hoch, weshalb rund 75 Prozent mit weiter steigenden Mieten rechnen. Kaum verwunderlich also, dass unter den drei wichtigsten Her-

ausforderungen für den Wohnungsmarkt die Schaffung bezahlbaren Wohnraums genannt wird. Marktanspannungen sehen die Experten nicht nur in den Top-Standorten, sondern zunehmend auch in Universitätsstädten.

Weiterhin auf Wachstumskurs sehen die Branchenkenner die sieben Top-Immobilienmarktregionen in Deutschland. Mehr als vier von fünf Befragten bescheinigen diesen Regionen künftig einen Zugewinn an Attraktivität für die eigene Geschäftstätigkeit. Besonders positiv fällt die Gesamtbewertung für die Regionen Rhein-Main und Düsseldorf-Köln-Bonn aus, nachdem

zuletzt die Hauptstadt Berlin auf dem vorersten Platz rangierte. Unter den befragten Wohnungsakteuren hat sich Düsseldorf-Köln-Bonn auf den Spitzenplatz vorgearbeitet, während die Gewerbebranche München als den attraktivsten Markt sieht. Das Expertenpanel Immobilienmarkt des BBSR bietet seit 2007 einen aktuellen Spiegel der Markteinschätzungen der Immobilienbranche. Ausgehend von der aktuellen Lage interessieren besonders die Erwartungen für die nahe Zukunft. (schllschilburk) ■

➔ **Die Auswertung finden Sie auf [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de) unter „Wohnen/Immobilien“**

## Bauministerium startet Projektaufruf „Stadtentwicklung und Wirtschaft“

**Berlin – Unter dem Motto „Stadtentwicklung und Wirtschaft“ hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) gemeinsam mit seinen Partnern der Nationalen Stadtentwicklungspolitik einen neuen Projektaufruf gestartet. Die Projekte sollen einen Querschnitt unterschiedlicher Formen wirtschaftlichen Engagements in der Stadtentwicklung abbilden und zeigen, welche positiven Wirkungen diese Aktivitäten haben können.**

Wie können Unternehmen oder zivilgesellschaftliche Initiativen wirtschaftliches Handeln mit einer nachhaltigen Stadtentwicklung verbinden? Was kann soziales Unternehmertum leisten? Diese und weitere Fragen bilden die Leitthemen des Projektaufrufs ab. Er richtet sich an Projektträger aus Zivilgesellschaft und Wirtschaft sowie aus Kommunal- und Regionalverwaltungen. Auch Anträge im Rahmen von ehrenamtlichem Engagement aus der Bür-

gerschaft sind willkommen, wenn sie sich mit beispielhaften Formen von Wirtschaft in der Stadtentwicklung befassen. Die ausgewählten Pilotprojekte werden über einen Zeitraum von bis zu zweieinhalb Jahren finanziell und fachlich unterstützt. Die maximale Fördersumme beträgt 70.000 Euro pro Projekt. Das BMVBS und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) fördern darüber hinaus den Erfahrungsaustausch der Vorhaben. Ein-

sendeschluss für Projektvorschläge ist der 31. August 2013. Projektvorschläge können per E-Mail an [projektauf-ruf-nsp@firumbh.de](mailto:projektauf-ruf-nsp@firumbh.de) unter dem Betreff „Projektauf-ruf Nationale Stadtentwicklungspolitik\_OrtsnameXY“ eingereicht werden. Interessierte können Fragen zum Aufruf ebenfalls an diese Adresse schicken. (schllschilburk) ■

➔ **Weitere Infos finden Sie unter [www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de](http://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de)**

**WI  
EXKLUSIV  
TEIL 9/11**



Foto: Makrodepecher/pixelio.de

Noch 58 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 dezentrale Energieversorgung befragt. Lesen Sie hier Teil 9 von 11 der *wi*-Sonderserie zur Bundestagswahl 2013.



Quelle: Tony Hegewald\_pixelio.de

## Thema der Woche: Dezentrale Energieversorgung

Frage: Wohnungsunternehmen, die selbst Strom beispielsweise durch Kraft-Wärme-Kopplung erzeugen, werden dadurch benachteiligt, dass die Befreiung der Miete von der Gewerbesteuer entfällt. Sehen Sie in der dezentralen, quartiersbezogenen Erzeugung und Speicherung von Strom und Wärme durch Wohnungsunternehmen ein geeignetes Mittel, um die Energiewende zu unterstützen? Wie kann diese vorangetrieben werden?



Foto: Laurence Chaperon

**CDU/CSU**  
Fraktion im Deutschen Bundestag

Die Förderung der Energieeffizienz von Gebäuden und Infrastruktur, wie dies auch durch das neue KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ geschieht, ist sinnvoll. Das gleiche gilt für Maßnahmen der dezentralen, quartiersbezogenen Erzeugung und Speicherung von Strom und Wärme. Wir werden prüfen, welche steuerlichen Hindernisse einer Weiterentwicklung der dezentralen Energieversorgung im Wege stehen und ob und wie diese beseitigt werden können. In dieser Legislaturperiode war eine Ersetzung der Gewerbesteuer durch eine andere kommunale Steuer mit Hebesatzrecht, die sich an dem Aufkommen der Gewerbesteuer orientiert, nicht möglich.

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



Foto: rainer-bruederle.de

Die Hürden im Mietrecht für eine energetische Sanierung zum gemeinsamen Vorteil von Eigentümern und Mietern werden gesenkt, die bestehenden Möglichkeiten der gewerblichen Wärmelieferung (Energie Contracting) im Mietwohnungsbereich erweitert. Baumaßnahmen, die diesem Zweck dienen, sind zu dulden und sollen nicht zur Mietminderung berechtigen. Bei den europäischen Verhandlungen zur „Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ werden wir auf Ausgewogenheit achten.

*Rainer Brüderle, Vorsitzender der FDP-Bundestagsfraktion*

**FDP**  
im Deutschen Bundestag



Foto: spdfraktion.de



Die SPD begrüßt es, wenn Bürgerinnen und Bürger, Kommunen, und auch Wohnungseigentümer und -unternehmen die Initiative ergreifen, eine effiziente Strom- und Wärmeversorgung – möglichst aus erneuerbaren Energien – dezentral zu organisieren. Besonders der deutliche Ausbau der dezentralen, effizienten und klimafreundlichen Kraft-Wärme-Kopplung ist ein wesentlicher Beitrag, um die Energie- und Klimaschutzziele zu erreichen. Dafür wollen wir wirksame Anreize setzen. Bei der Frage, ob eine Ausweitung des Gewerbesteuerprivilegs sinnvoll ist, muss beachtet werden, dass der faire Wettbewerb mit anderen Akteuren nicht beeinträchtigt wird und die Gewerbesteuereinnahmen der Kommunen zur Finanzierung öffentlicher Aufgaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

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

Wir Grünen befürworten eine dezentrale, quartiersbezogene Erzeugung und Speicherung von Strom und Wärme. Denn städtische und quartiersbezogene Energieeffizienzstrategien bergen große Synergieeffekte. Das legen die Erfahrungen nahe, die etwa im Klimabündnis, im Bürgermeisterkonvent „Convenant of Mayors“ europäischer Städte, in öffentlichen Programmen wie der Nationalen Klimaschutzinitiative (NKI), CONCERTO, CONCERTO PLUS und SMART CITIES der Europäischen Union (EU) gemacht wurden. Während die Energiewende im Strombereich schon im Gange ist, stagniert der Umstieg auf erneuerbare Energien im Wärmesektor zurzeit bei etwa 10 Prozent. Hier sehen wir im Rahmen der Quartierssanierung große Potenziale für den Aufbau dezentraler städtischer beziehungsweise quartiersbezogener Wärmenetze. Die Energetische Quartierssanierung muss deshalb als starker eigener Förderschwerpunkt des Bundes etabliert werden. Mit dem integrierten Ansatz der Stadtentwicklung kann zum Beispiel die energetische Stadterneuerung in Quartieren mit akutem Sanierungsbedarf punktgenau gesteuert werden, und auf Wohnraumnachfrage und Sanierungsbedarfe ausgerichtet werden, unter Beteiligung aller, die es betrifft.

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

Foto: gruene-bundestag.de



Die LINKE setzt sich für die Dezentralisierung der Energieversorgung ein. Das ist ein Element unseres „Plan B“-Projekts zum sozial ökologischen Umbau der Gesellschaft. Die quartiersbezogene Erzeugung und Speicherung von Strom und Wärme durch Wohnungsunternehmen ist nicht nur ein geeignetes Instrument zur Forcierung der Energiewende sondern auch zur Dämpfung des Wohnkostenanstiegs. Steuerliche Nachteile sollten beseitigt oder kompensiert werden. Notwendig ist ein konzertiertes Vorgehen mit den Kommunen und Stadtwerken vor Ort, um ein gemeinsames regionales Energiekonzept zu realisieren, das dem lokalen Energie- und Wärmebedarf gerecht wird.

*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.



## Aktueller Zahlenspiegel 07/2013

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	1. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2000
Veränderung gegen Vorjahr	2012	2013	
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	652,0	656,6	-1,4%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	56,1	53,7	-6,2%
dar.: Wohnbauten	38,1	32,1	-4,9%
Verbraucherpreisindex (2010 = 100) <sup>1</sup>	Juni		Veränderung gegen Vorjahr
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	2012	2013	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	103,7	105,6	+1,8%
Mietpreisindex (2010 = 100) <sup>1</sup>	Juni		Veränderung gegen Vorjahr
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	2012	2013	
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	105,1	105,6	+0,5%
Altbauwohnungen	102,4	103,7	+1,3%
Neubauwohnungen	102,6	104,0	+1,4%
Neubauwohnungen	102,3	103,6	+1,3%
Index der Mietnebenkosten (2010 = 100) <sup>1</sup>	Juni		Veränderung gegen Vorjahr
Wasserversorgung	2012	2013	
Müllabfuhr	102,9	104,8	+1,8%
Abwasser	99,6	99,3	-0,3%
Andere Nebenkosten	102,4	102,9	+0,5%
Andere Nebenkosten	104,5	107,2	+2,6%
Index der Energiekosten (2010 = 100) <sup>1</sup>	Juni		Veränderung gegen Vorjahr
Strom	2012	2013	
Gas	110,4	123,7	+12,0%
Flüssige Brennstoffe	109,8	111,6	+1,6%
Feste Brennstoffe	126,5	123,5	-2,4%
Zentralheizung/Fernwärme	108,6	113,3	+4,3%
Zentralheizung/Fernwärme	116,1	119,5	+2,9%
Baupreisindex (2005 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude	2012	2013	
Rohbauarbeiten	116,9	119,4	+2,1%
Ausbauarbeiten	116,7	118,8	+1,8%
Ausbauarbeiten	117,0	119,8	+2,4%
Baulandpreise (in EUR je qm)	4. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)	2011	2012	
Geschäftsgebiet	107,85	145,74	+35,1%
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	245,18	232,64	-5,1%
Wohngebiet	119,58	240,61	+101,2%
Industriegebiet	131,09	155,40	+18,5%
Dorfgebiet	38,06	40,76	+7,1%
Dorfgebiet	22,53	28,65	+27,2%
Index des Auftragseinganges im Baugewerbe (Wertindex 2005 = 100)	April		Veränderung gegen Vorjahr
Hoch- und Tiefbau	2012	2013	
Hoch- und Tiefbau	133,2	138,4	+3,9%
Wohnungsbau	145,2	152,9	+5,3%
Wohnungsbaugenehmigungen <sup>2</sup>	Januar bis April		Veränderung gegen Vorjahr
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	2012	2013	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	90.196	102.107	+13,2%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	35.123	37.027	+5,4%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	7.076	8.178	+15,6%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	33.682	42.740	+26,9%
davon: Eigentumswohnungen	19.793	23.784	+20,2%
Mietwohnungen	13.889	18.956	+36,5%

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.

## Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg lehnt Zweckentfremdungsverbot ab

**Stuttgart** – Die grün-rote Landesregierung in Baden-Württemberg plant, dass Immobilienbesitzer ihre Gebäude oder Wohnungen künftig nur nach einer Genehmigung umwandeln, abrechen oder leer stehen lassen dürfen. Städte und Gemeinden können insoweit in ihren Satzungen die Genehmigungsmodalitäten festschreiben.

„Wenn Wohnungen leer stehen, abgerissen oder umgewandelt werden, dann hat das einen Grund: Die Vermietung ist nicht attraktiv genug“, kommentierte Gerhard A. Burkhardt, Präsident des Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw), die Pläne der Landesregierung zur Wiedereinführung des Zweckentfremdungsverbots und einer Umwandlungsgenehmigungsverordnung. Da mache das Wort der Zwangsbewirtschaftung wieder die Runde. „Lösungen für das Problem bieten nicht ordnungspolitische Zwangsmaßnahmen, sondern stärkere Anreize für den Erhalt, die Vermietung und den Neubau von Wohnraum“, sagte Burkhardt. Die geplanten Maßnahmen seien wohnungspolitischer Aktionismus in Zeiten des Bundestagswahlkampfes.

Durch die geplanten Maßnahmen werden die Rechte des Immobilieneigentümers stark eingeschränkt. „Das ist ein massiver Eingriff in das Recht des Eigentümers, über sein Eigentum zu verfügen“, wehrt sich Burkhardt gegen die ordnungspolitische Zwangsmaßnahme. „Ich kann doch keinem Vermieter verbieten, seine Wohnung einige Zeit unvermietet zu lassen!“, so der vbw-Präsident. Oft seien Leerstände für anstehende Sanierungen gewollt; ebenso die Entscheidung für den Abbruch, um dadurch neuen Wohnraum zu schaffen. Die Umwandlung von Mietwohnungen in Gewerberäume oder Ferienwohnungen werde durch eine Umwandlungsgenehmigungsverordnung eingeschränkt. Potenzielle Investoren würden abgeschreckt.

„Es liegen auch keine belastbaren Zahlen über die Umwandlung von Wohnraum in Gewerberaum seit der Abschaffung des früheren Zweckentfremdungsverbots vor“, so Burkhardt. „Auf welcher Basis kommt die Landesregierung dann auf die Notwendigkeit der Wiedereinführung?“ Die Landesregierung müsse die Ursachen des Mangels bekämpfen – und der lautet: zu wenig Neubau. Neue Wohnungen würden jedenfalls durch das Zweckentfremdungsverbotsgesetz nicht entstehen.

(schul/schi) ■

## Versorgungskonzepte im Quartier

8. August 2013, Hannover

Lebenslanges Wohnen im Quartier ist der größte Wunsch der älteren Bewohner und ein Anliegen der Wohnungsunternehmen. Dafür sind Versorgungskonzepte erforderlich, die sowohl finanzierbar sind, als auch die notwendige Versorgungsleistung bieten. Bei dieser Fachtagung werden unterschiedliche Konzepte vorgestellt und die Teilnehmer können mit Experten über Voraussetzungen, Rahmenbedingungen und Finanzierung diskutieren.

Weitere Infos: **vdw Niedersachsen Bremen, Annegret Dettmer, Telefon: 0511/1265125,**

E-Mail: [a.dettmer@vdw-online.de](mailto:a.dettmer@vdw-online.de), Internet: [www.vdw-online.de](http://www.vdw-online.de)

## Branchenexpertise in der Wohnungswirtschaft

12. August 2013, Berlin

In diesem Seminar erhalten die Teilnehmer fundierte Branchenkenntnisse zur Struktur der Wohnungswirtschaft. Auch die Stellung von Dienstleistern gegenüber Vermieter, Mieter und Eigentümergemeinschaft wird erläutert. Darüber hinaus wird den Teilnehmern ein Intensivtraining zum Kontaktaufbau geboten.

Weitere Infos: **BBA, Sandra Niedergesäß, Telefon: 030/23085514,**

Internet: [www.bba-campus.de/kalender](http://www.bba-campus.de/kalender)

## Neues zum Datenschutz in Wohnungsgenossenschaften 29. August 2013, Dresden

Datenschutzbeauftragte mit fundierten Grundkenntnissen können sich in diesem Seminar über die aktuellen Datenschutzthemen informieren. Im Vordergrund steht die Diskussion von Beispielen aus der Praxis der Datenschutzbeauftragten von Wohnungsunternehmen.

Weitere Infos: **VSWG, Cindy Habrom, Telefon: 0351/8070122, E-Mail: [habrom@vswg.de](mailto:habrom@vswg.de),**

Internet: [www.vswg.de/weiterbildung](http://www.vswg.de/weiterbildung)

## Vergütungsverhandlungen für WEG-Verwalter

12. September 2013, Bochum

Gespräche mit Kunden über die Verwaltervergütung oder eine Preiserhöhung können sogar für gestandene Profis in der Immobilienverwaltung eine Herausforderung darstellen. Doch es gibt Techniken, Methoden und Tipps, die solche Situationen deutlich einfacher machen. In diesem Seminar profitieren die Teilnehmer von den Erfahrungen und dem Wissen eines Fachmanns und lernen praxisorientiert, ihre zukünftigen Preisverhandlungen zu optimieren.

Weitere Infos: **EBZ, Bettina Mannel, Telefon: 0234/9447510, E-Mail: [b.mannel@e-b-z.de](mailto:b.mannel@e-b-z.de),**

Internet: [www.e-b-z.de](http://www.e-b-z.de)

## PERSÖNLICHES

**Hans Sartoris**, Geschäftsführer der STADT-BAU WÜRZBURG GMBH, feierte am 21. Juli 2013 seinen 55. Geburtstag. Er ist Mitglied

im GdW-Fachausschuss Stadterneuerung und Stadtentwicklung.

Anzeige

**DR. KLEIN**  
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 23.07.2013 für  
wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
■ 15 Jahre	2,71%	2,75% p.a.
■ 10 Jahre	2,30%	2,32% p.a.
■ 5 Jahre	1,84%	1,86% 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: 23.07.2013)

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

**Zinsentwicklung bis 23.07.2013**  
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

← 6 Monate →

## 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](mailto:redaktion@wi-aktuell.de)

Verlag:

Haufe-Lexware GmbH &amp; 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](mailto: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 &amp; 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](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.

18. September 2013, Berlin

## WohnZukunftstag 2013 des GdW und Verleihung des Bauherrenpreises Modernisierung



Quelle: Büro Roman Lorenz

Mit dem **WohnZukunftstag 2013** startet die Wohnungswirtschaft in eine brandneue Veranstaltungsreihe: Hochkarätige Vorträge, unter anderem von Publizist und Autor Roger Willemsen, werden ergänzt durch Workshops, Produkte sowie Dienstleistungen zum Anfassen und Mitmachen. Schwerpunkte des dies-

jährigen GdW-WohnZukunftstages am 18. September im „Radialsystem V“ in Berlin sind die Themenfelder Wohnungsbau, Energiewende und Demografie. Der jährliche WohnZukunftstag bietet die zentrale Plattform für alle, die sich aus einem bestimmten Blickwinkel mit dem Thema Wohnen beschäftigen – sei es als Wohnungsunternehmer, Wissenschaftler, Politiker, Dienstleister oder in einer anderen

Funktion. Die Teilnehmer können in interaktiven Runden über die Trends der Zukunft und die innovativsten Produkte im Bereich Wohnen abstimmen.



Quelle: BDA

Eine **Housewarming-Party** am Vorabend des WohnZukunftstages 2013 am 17. September im „Spindler & Klatt“ in Berlin bietet den Teilnehmern bereits vorab Raum für Gespräche, den Austausch unter Kollegen und zum Netzwerken. Am Kongresstag selbst können die gewonnenen Eindrücke mit anderen Teilnehmern ausgiebig diskutiert werden.

## Recht so

### Zur Zusammenfassung zweier Mieterhöhungsbegehren und Vergrößerung des Mietobjektes als Modernisierung

Mit Urteil vom 4. Oktober 2012 hat das Amtsgericht Köln (Az.: 222 C 153/12) unter anderem Folgendes entschieden: Die Zusammenfassung zweier Mieterhöhungsbegehren – auf Zahlung wegen Modernisierung und Zustimmung im Übrigen – ist zulässig. Ferner entschied das Amtsgericht, dass die Vergrößerung des Mietobjektes (Anbau) keine Modernisierung darstelle. Die Beklagte bewohnte eine preisfreie Wohnung des Klägers. Die Miete wurde über Transferleistungen erbracht. Der Vermieter kündigte die Wiederrichtung eines Anbaus mit der Begründung an, es handele sich um die Schaffung neuen Wohnraums und eine Modernisierungsmaßnahme. In der Modernisierungsankündigung wurde eine Erhöhung der Miete angekündigt. Die Mieterin stimmte dem Anbau zu. Nach Fertigstellung beehrte der Kläger in einem Erhöhungsverlangen mehrere Mieterhöhungen und zwar bezüglich des alten Wohnungsteils und bezüglich des neuen Wohnungsteils. Das Amtsgericht Köln hat entschieden, dass ein Anspruch gemäß den § 559 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) auf Zahlung einer erhöhten Miete nicht bestehe, da die Vergrößerung der Wohnfläche regelmäßig keine Modernisierungsmaßnahme darstelle. Auch scheide ein entsprechender Zustimmungsanspruch aus. ■

### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Grundlage einer Mieterhöhung ist zunächst die zwischen den Vertragsparteien vereinbarte Wohnfläche. Unter Berücksichtigung der vereinbarten Wohnfläche hat also der Vermieter lediglich einen Anspruch auf Zustimmung zur Anpassung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Im Übrigen stellt das Amtsgericht die wohl bislang herrschende Auffassung dar, wonach die bloße Vergrößerung der Wohnfläche einer Wohnung keine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 559 darstellt. Entscheidend ist nicht die Vergrößerung des Wohnraums, sondern die Gebrauchswertsteigerung. Es muss sich also um eine Maßnahme handeln, die zu einer Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums führt, wobei die Schaffung neuen Wohnraums eben nicht mit einer bloßen Vergrößerung zu verwechseln ist.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

Am Abend nach dem Kongress verleiht der GdW gemeinsam mit dem Bund Deutscher Architekten (BDA) und dem Deutschen Städtetag (DST) den **Deutschen Bauherrenpreis 2013** im Bereich **Modernisierung**. Der Wettbewerb um den Deutschen Bauherrenpreis soll der Unterstützung innovativer Ansätze und Lösungen im Wohnungsbau dienen. Er setzt – unter besonderer Berücksichtigung der Rolle des Bauherren – am Spannungsfeld von hoher Qualität und tragbaren Kosten an. Seit seinem Start im Jahr 1986 wurden 20 Wettbewerbe durchgeführt und über 3.500 Neubau- und Modernisierungsprojekte mit mehr als 248.000 Wohnungen eingereicht und beurteilt. Damit ist dieser Wettbewerb der erfolgreichste seiner Art in Deutschland. (eck/schi) ■

➔ **Weitere Infos, das Veranstaltungsprogramm sowie einen Direktlink zur Online-Anmeldung finden Sie unter [www.gdw.de](http://www.gdw.de)**

### ZAHL DER WOCHE

# 85,5

Prozent aller Sonnenbrillen, die im Jahr 2012 nach Deutschland importiert wurden, kamen aus der Volksrepublik China. Wie das Statistische Bundesamt auf Grundlage der Außenhandelsstatistik weiter mitteilt, war das Reich der Mitte mit 38,5 Millionen Sonnenbrillen mit Abstand wichtigstes Lieferland. Auf den nächsten Plätzen folgten Italien (2,2 Millionen Stück; 4,9 Prozent) und Taiwan (1,7 Millionen Stück; 3,8 Prozent). Insgesamt wurden im Jahr 2012 rund 45 Millionen Sonnenbrillen im Wert von 192,1 Millionen Euro nach Deutschland eingeführt. Der Export von Sonnenbrillen aus Deutschland in die Welt, lag 2012 bei 15,3 Millionen Stück. Die Hauptabnehmerländer waren hier Polen und Österreich mit zusammen 5,6 Millionen importierter Sonnenbrillen aus Deutschland.