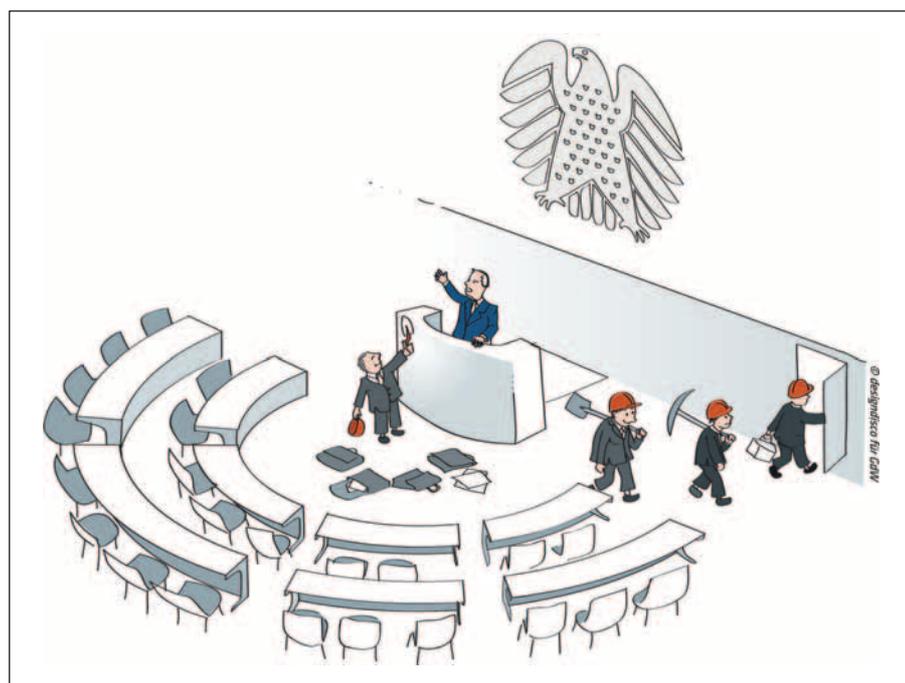


Inhalt

- 3 Gebäudesanierung:** Eine Studie der TU Darmstadt zeigt, dass energetische Sanierungsmaßnahmen im Zuge der Energiewende die sozialen Ungleichgewichte verstärken.
- 4 Hessen:** Einen Monat vor der Wahl des hessischen Landtages sowie des Deutschen Bundestages stand beim Verbandstag des VdW südwest die Wohnungspolitik im Fokus.
- 6 Zahlenspiegel:** Mietpreisindex, Wohnungsbaugenehmigungen und mehr – die wichtigsten Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland für den Monat August.

Brennpunkt Wohnungspolitik – Positionen der Wohnungswirtschaft zur Bundestagswahl 2013

Berlin – Der Countdown zur Bundestagswahl am 22. September läuft. In wenigen Wochen öffnen bundesweit die Wahllokale. Der Bereich des Wohnens und der Stadtentwicklung stand schon lange nicht mehr so im Vordergrund des politischen Diskurses wie 2013. Mietsteigerungen, Wohnungsnot, Gentrifizierung lauteten die Schlagzeilen bereits Ende vergangenen Jahres – also schon bevor der Bundestagswahlkampf überhaupt begonnen hatte. Der Wettbewerb der Parteien um die schärfsten Positionen ließ nicht lange auf sich warten.



Die Wohnungswirtschaft braucht zügig mehr Strategie und weniger Wahlkampfgetöse, wenn der notwendige Zuwachs an bezahlbaren Wohnungen gelingen soll.

Beim heiß diskutierten Thema **Mietrecht** setzte die SPD bereits Ende Februar auf Angriff und brachte im Rahmen ihrer Vorschläge zum bezahlbaren Wohnen unter anderem die Begrenzung von Mietsteigerungen ins Spiel. Begrüßenswert aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist dabei lediglich die Tatsache, dass sich die vorgeschlagene Deckelung nach dem Willen der SPD nur

auf bereits bestehende Wohnungen, nicht aber auf neu gebaute Wohnungen beziehen soll. Neben dem SPD-Wahlprogramm fand dieser Vorschlag auch Eingang in den Programmentwurf von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – hier mit dem Zusatz, dass sich die Begrenzung auf 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete in Gebie-

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Hohe Zuwanderung lässt Bevölkerung in Deutschland wachsen

Im Jahr 2012 nahm nach Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes die Bevölkerungszahl Deutschlands im Vergleich zum Vorjahr um 196.000 Personen – und damit um 0,2 Prozent – zu. Sie lag am Jahresende bei 80,5 Millionen Einwohnern. Einen ähnlich hohen Zuwachs hatte es zuletzt 1996 mit einem Plus von 195.000 Personen gegeben. 2011 betrug der Anstieg 92.000 Personen. Die Zahl der Geburten lag 2012 wie in den Vorjahren deutlich unter der Zahl der Sterbefälle. Hauptursache für den Anstieg der Bevölkerungszahl war somit wie auch schon im vergangenen Jahr die stark gestiegene Zuwanderung. (wi)

Steuereinnahmen im Juli gestiegen

Der deutsche Fiskus kann sich weiter auf ein Wachstum der Steuereinnahmen verlassen. Wie die *Frankfurter Allgemeine Zeitung* am 26. August 2013 berichtete, nahmen Bund und Länder im Juli 2013 knapp 44 Milliarden Euro ein, rund 1,9 Prozent mehr als vor einem Jahr. Das gehe aus dem jüngsten Monatsbericht des Bundesfinanzministeriums hervor. (wi)

Mehr Bauaufträge

Im Juni 2013 sind die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe im Vergleich zum Juni 2012 preisbereinigt um 9,2 Prozent gestiegen. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, nahm dabei die Baunachfrage im Hochbau um 12,4 Prozent und im Tiefbau um 5,6 Prozent zu. (wi)

ten, in denen Wohnungsmangel herrscht, beschränken soll. Wahlkampfgetöse mit Folgen: Wider Erwarten erheben nun selbst CDU und CSU exakt diese Forderung in ihrem Regierungsprogramm. Ein deutlicher Kurswechsel, hatten CDU/CSU doch bislang jegliche Mietbegrenzungen abgelehnt. DIE LINKE will gar, dass Kommunen Höchstmieten festlegen dürfen und Mieterhöhungen bei Neuvermietung generell unzulässig sind. Allein die FDP sieht – wie auch die Wohnungswirtschaft – in einer Mietprelsbremse keinen Sinn, denn diese führt auch aus Sicht des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen im Endeffekt nicht dazu, dass eine einzige Wohneinheit mehr gebaut wird. Mit unkalkulierbaren Eingriffen in das Mietrecht doktriert man an den Symptomen herum. Das eigentliche Problem löst man so aber nicht – im Gegenteil: Es wird nach hinten verschoben und dadurch verschärft, weil der Neubau durch Mietendeckel ausgebremst wird und der steigenden Nachfrage nicht mehr hinterherkommen kann.

Uneinig sind sich die Parteienlager beim heftig debattierten Thema **Vermögenssteuer**. Während die SPD sich für die Wiedereinführung einer Vermögenssteuer einsetzt, die der besonderen Situation des Mittelstandes, von Personengesellschaften und Familienunternehmen Rechnung trägt, plant BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sogar eine Vermögensabgabe. Nach deren Auslaufen soll eine Vermögenssteuer folgen, die Belastungen des Betriebsvermögens auf maximal 35 Prozent des Gewinns begrenzt und damit verhindert, dass Unternehmen in ihrer Substanz betroffen werden. Auch wenn die Grünen damit keine Substanzsteuer, sondern eine Gewinnabgabe gestalten wollen, hätte ein Unternehmen dennoch – unter Einbeziehung von Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer – Gewinnabgaben von rund 75 Prozent zu schultern. Das wäre eine extreme Belastung für die Wohnungswirtschaft. Damit wären die Unternehmen kaum in der Lage, noch ausreichend Eigenkapital für die gerade aktuell so wichtigen Investitionsvorhaben in den Wohnungsneubau zu bilden. Die Wohnungswirtschaft begrüßt daher die Haltung der aktuellen Regierungsparteien CDU/CSU und FDP, die eine Vermögenssteuer und die sich daraus ergebende Substanzbesteuerung kategorisch ablehnen. Da das (Betriebs-)Vermögen der Wohnungsunternehmen zu fast 90 Prozent aus Grundbesitz – also den Wohnungsbeständen – besteht, käme nach ersten vorsichtigen Schätzungen auf die Wohnungsunternehmen im GdW – unter der Annahme einer Bewertung der Grundstücke und Gebäude mit dem Verkehrswert und einem Vermögenssteuersatz von einem Prozent – eine

jährliche Belastung von bis zu einer Milliarde Euro zu. Dies entspräche circa einem Zehntel der derzeit laufenden Investitionen von rund 10 Milliarden Euro jährlich. Die Wiedereinführung der Vermögenssteuer, wie sie auch DIE LINKE verschärft fordert, hätte folglich erhebliche negative gesamtwirtschaftliche Auswirkungen. Sollte es tatsächlich zu einer Wiedereinführung der Vermögenssteuer kommen, muss zumindest das betriebsnotwendige Betriebsvermögen (Produktivvermögen) von der Besteuerung ausgenommen werden. Sonst drohen rückläufig Investitionen, höhere Mieten oder Verkäufe von Wohnungspaketen.

Schaut man sich die Pläne der Parteien beim Thema **Energieeinsparung** an, könnten der Wohnungswirtschaft einige „dicke Brocken“ drohen. BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN fordert beispielsweise im Klimaschutzgesetz ein verbindliches Ziel und will die Sanierungsquote auf drei Prozent erhöhen. Dazu soll die Modernisierungumlage von 11 auf neun Prozent abgesenkt und auf die energetische Sanierung sowie den altersgerechten Umbau beschränkt werden. DIE LINKE setzt sich gar für die unverhältnismäßige Reduzierung der Umlage auf nur noch fünf Prozent ein. CDU und CSU fordern, den Energieverbrauch bis 2020 um 20 Prozent und Stromverbrauch um mindestens 10 Prozent in Gebäuden zu vermindern. Aus Sicht des GdW würde gerade jetzt, wo die Immobilienwirtschaft immer wieder vor großen wirtschaftlichen Herausforderungen steht, eine sehr hohe verbindliche Sanierungsquote allerdings jegliches wirtschaftliches Handeln der Wohnungswirtschaft untergraben und wäre auch trotz Förderung und Planungssicherheit nicht leistbar. Die Wohnungswirtschaft ist darüber hinaus kein Spielball, den man beliebig zwischen energetischen Anforderungen durch die Energiewende und mietrechtlichen Vorschriften hin und her treiben kann. Die energetische Sanierung von Wohngebäuden muss wirtschaftlich tragbar und sozial verträglich gestaltbar bleiben, sonst werden die Wohnungsunternehmen sie nicht mehr durchführen können. Bisher haben sich Freiwilligkeit und Flexibilität in den Maßnahmen bestens bewährt – nicht umsonst haben die deutschen Wohnungsunternehmen im europäischen Vergleich bereits seit Jahren eine Spitzenposition in Bezug auf das bereits erreichte Energieeffizienz-Niveau inne. Auch in Deutschland ist die GdW-Wohnungswirtschaft dem Markt bei der energetischen Sanierung um sieben Jahre voraus. Erst im Jahr 2019 wird der Gesamtmarkt energetisch das erreicht haben, was bei den Beständen der GdW-Unternehmen im Durchschnitt bereits heute Realität ist. Die Wohnungswirtschaft unterstützt daher die Forderung der FDP, keine Zwangsmaßnahmen zu verordnen,

sondern auf ein Anreizsystem zu setzen. Die Energiewende im Gebäudebereich ist nur zu schaffen, wenn die Unternehmen unter der Maßgabe der Wirtschaftlichkeit handeln können. Hier sind die KfW-Programme zentrale Anreize sowohl für den Wohnungsbau als auch die Gebäudesanierung. Es ist ein positives Signal, dass SPD, LINKE und Grüne die Programme aufstocken beziehungsweise weiterentwickeln sowie CDU und CSU endlich für verlässliche Rahmenbedingungen sorgen wollen, die Sicherheit für Investitionen und Planungen schaffen.

Die Pläne der derzeitigen Oppositionsparteien SPD, DIE LINKE und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, die **Städtebauförderung** zukünftig verlässlich und deutlich höher auszustatten und die Programme weiterzuentwickeln, begrüßt der GdW vollumfänglich. 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 die jetzt im Bundeshaushalt vorhandenen 455 Millionen Euro für die Städtebauförderung nicht aus. Die Mittel müssen dringend aufgestockt werden. Andernfalls wird 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. Kritisch sieht der GdW die Erwägung von CDU und CSU, neue Förderschwerpunkte festzulegen. „Ohne eine Erhöhung der Mittel für die Städtebauförderung darf es eine weitere Verteilung auf noch mehr Förderschwerpunkte nicht geben“, sagte Gedaschko. Notwendig ist aus Sicht des Verbandes gerade auch, das Programm Soziale Stadt, welches in den letzten Jahren drastisch zusammengekürzt wurde, wieder mit mehr Mitteln auszustatten.

Positiv wertet der GdW die Forderung sowohl von CDU und CSU als auch von SPD, DIE LINKE und Grünen an die Länder, die kürzlich bis Ende 2019 bewilligten Bundesmittel für die **soziale Wohnraumförderung** zweckgebunden einzusetzen. Gerade angesichts der immer akuterer Knappheit an günstigen Wohnungen in städtischen Ballungsräumen ist die Fortsetzung der Mittel auf bisherigem Niveau von 518 Millionen Euro ein wichtiges Signal. Es darf jedoch nicht passieren, dass die Länder dieses Geld zur eigenen Haushaltskonsolidierung verwenden. Ebenfalls begrüßt der GdW, dass sich CDU/CSU und FDP zur Verbesserung der Rahmenbedingungen

Weiter auf Seite 3 ➡

➔ Fortsetzung von Seite 2

für den Wohnungsneubau die degressive Abschreibung für Abnutzung (AfA) wieder einführen möchte, auch wenn der GdW eher auf eine Verdopplung der linearen AfA setzt. Das kann dazu beitragen, das Wohnungsangebot in Ballungsregionen zu erweitern.

Auch die von CDU/CSU sowie von den Oppositionsparteien erhobene Forderung, das **Wohngeld** zu stärken, befürwortet der GdW ausdrücklich. Es handelt sich dabei um ein treffsicheres und zielgenaues Instrument, damit Menschen mit niedrigerem Einkommen angemessen wohnen können. Angesichts der weiterhin stark steigenden Energiepreise sollte auch über die bereits von der SPD angeregte Wiedereinführung des Heizkostenzuschusses nachgedacht werden. Denn gerade in der kalten Jahreszeit treffen die Heizkosten einkommens-

schwache Haushalte besonders hart.

Nicht zuletzt muss der zunehmenden Nachfrage nach **altersgerechten Wohnungen** dringend durch den Abbau von Barrieren begegnet werden, wie ihn alle fünf derzeit im Bundestag vertretenen Parteien mehr oder weniger ausführlich in ihren Programmen fordern. Denn im Zuge des demografischen Wandels wird bis 2030 die Zahl der über 80-Jährigen um rund 60 Prozent zunehmen. Bereits bis zum Jahr 2020 brauchen wir Studien zufolge etwa drei Millionen altersgerechte Wohnungen. Nicht alle Menschen benötigen dabei völlige Barrierefreiheit. Der GdW begrüßt die Sichtweise der FDP, dass oft auch die kostengünstigere Barrierearmut ausreicht, um ein selbständiges und selbstbestimmtes Wohnen bis ins hohe Alter realisieren zu können. Kritisch sieht der GdW, dass auch in diesem Jahr für das Programm ‚Altersgerecht

Umbauen‘ der KfW Bankengruppe keine Mittel bereitgestellt wurden. Hier muss eine konkrete Zusage her, wieder in die Förderung dieses Segments einsteigen zu wollen. Letztlich braucht die Wohnungswirtschaft zügig mehr Strategie und weniger Wahlkampfgetöse. Wir brauchen mehr Taten und weniger Worte. Denn: Ein Zuwachs an bezahlbaren Wohnungen in Deutschland ist nur mit einem Bündel von Maßnahmen zu erreichen. Welche Parteien nach dem 22. September 2013 die Bundesregierung stellen werden, bleibt abzuwarten. Dass sich die Machtverhältnisse in Deutschland aber längst verändert haben, kann man an der immer häufigeren Anrufung des Vermittlungsausschusses ablesen. Klar ist: Die Interessenvertretung der Wohnungswirtschaft wird in der kommenden Legislaturperiode keinesfalls von Langeweile geprägt sein, zu groß sind schon jetzt die politischen Begehrlichkeiten. (schi) ■

Studie: Energetische Gebäudesanierung verstärkt soziale Ungleichgewichte

Berlin – Der Primärenergieverbrauch im Gebäudebereich lässt sich bis 2050 um maximal 64 Prozent reduzieren, wenn die aktuellen Trends in Kombination mit den Leitlinien der Bundesregierung so fortgeführt werden wie bisher. Um das Einsparziel von 80 Prozent zu erreichen, wären bei der energetischen Gebäudesanierung deutlich größere Anstrengungen als bisher notwendig – diese würden aber die sozialen Ungleichgewichte durch die Verteuerung von Wohnraum weiter verschärfen. Zu diesem Ergebnis kommt die Studie „Energetische Gebäudesanierung in Deutschland“, die im Auftrag des Instituts für Wärme und Oeltechnik (IWO) durchgeführt wurde.

In der Studie vergleichen die Forscher des Fraunhofer-Instituts für Bauphysik (IBP) und des Forschungszentrums Betriebliche Immobilienwirtschaft an der Universität Darmstadt (FBI) zwei Sanierungsfahrpläne, die auf unterschiedlichen staatlichen Regulierungsansätzen basieren: Ein technologieoffener, in dem Immobilieneigentümer die Energieeinsparmaßnahmen frei wählen können, solange die Ziele am Ende erreicht werden – wie er beispielsweise in der Energieeinsparverordnung realisiert wurde. Und ein technologiegebundener Ansatz, bei dem der Gesetzgeber Eigentümern die Art der Maßnahmen und deren zeitliche Umsetzung vorschreibt – wie er mit den „Erneuerbare-Energie-Gesetzen“ verfolgt wird.

Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass die technologieoffene Sanierung deutlich im Vorteil ist: Bei ihr ergeben sich volkswirtschaftliche Gesamtkosten von insgesamt mindestens 1,7 Billionen Euro. Das sind rund 22 Prozent weniger als im technologiegebundenen Sanierungsfahrplan, der Investitionen von rund 2,1 Billionen Euro erfordert. Einzelne Sanierungsinvestitionen können bei Technologieoffenheit je nach Gebäudetyp bis zu 33 Prozent günstiger sein.

Belastung sozial schwacher Haushalte
Insgesamt verteuert die energetische Gebäudesanierung das Wohnen teils erheblich, Haushalte mit unterdurchschnitt-

lichem Einkommen sind davon laut dem Gutachten überproportional betroffen und werden die nötigen finanziellen Mittel für die Haussanierung nicht aufbringen können. Die technologieoffene Sanierung schneidet unter diesem Aspekt aber wiederum besser ab: Das Wohnen im Einfamilienhaus soll sich bei dieser Variante um 140 Euro pro Monat, im Mehrfamilienhaus um 100 Euro pro Wohneinheit pro Monat verteuern. Bei der technologiegebundenen Sanierung dagegen soll das Wohnen im Einfamilienhaus 260 Euro pro Monat teurer werden, im Mehrfamilienhaus 140 Euro pro Wohneinheit pro Monat. Außerdem zeigen die Szenarien, dass die Technologieoffenheit den technologischen Fortschritt nicht hemmt, flexibler bei zukünftigen Entwicklungen ist und angemessene individuelle Lösungen erlaubt.

Laut der Studie verstärkt die energetische Gebäudesanierung soziale Ungleichgewichte. Betroffen von der Belastung durch die klimapolitischen Ziele aus dem Klimaschutzkonzept der Bundesregierung seien vor allem Alleinstehende, insbesondere alleinstehende Frauen, Alleinerziehende und Rentner. Die Öffentliche Hand unterstützt aktuell mit Wohngeld und Kosten der Unterkunft rund fünf Millionen Haushalte mit jährlich circa 17 Milliarden Euro. Durch die energetische Gebäudesanierung wäre im Falle eines technologiegebunde-

nen Sanierungsfahrplans mit Mehrausgaben in Höhe von circa 7,4 Milliarden Euro pro Jahr zu rechnen. Im Falle eines technologieoffenen Sanierungsfahrplans würden sich die Mehrausgaben zwar reduzieren, wären mit rund 5,6 Milliarden Euro jährlich aber immer noch erheblich.

Aus den Studienergebnissen werden folgende Handlungsempfehlungen abgeleitet: Aus technischer und ökonomischer Sicht sei ein technologieoffener Sanierungsfahrplan mit konkreten Zielvorgaben, jedoch ohne Festlegung einer bestimmten Umsetzungsart, der optimale Weg. Um den erheblichen sozialen Sprengstoff zu entschärfen, den der Anstieg der Wohnkosten birgt, müsse in der Sozialpolitik für ein höheres Budget zur Übernahme dieser Kosten gesorgt werden. Sanierungsmaßnahmen sollten immer individuelle und situationsbedingte Gegebenheiten berücksichtigen und Freiräume zur Anpassung lassen, um Kosten zu minimieren. Sanierungsfahrpläne müssten den Spagat zwischen situativen Bedingungen und Massentauglichkeit der notwendigen Technologien meistern. Allgemein gültige, technologieoffen formulierte Sanierungsfahrpläne würden Zielhorizonte und Planungssicherheit schaffen. Unterstützend sei zudem eine etappenweise Betrachtung mit Zwischenzielen sinnvoll. (schi) ■

➔ **Kommentar zum Thema auf Seite 4.**

KOMMENTAR

Fabian Viehrig

Wissenschaftlicher
Mitarbeiter des GdW
Referat Energie, Technik,
Normung



Foto: Torsten George

Die Studie zeigt einmal mehr die Dimensionen, die sich hinter dem 80-Prozent-Primärenergie-Einsparziel bis 2050 der Bundesregierung verbergen und deutet gleichzeitig die damit verbundenen Gefahren für die Leistungsfähigkeit der Wohnungswirtschaft und der Mieter an. Auch die durch den GdW in Zusammenarbeit mit der dena erstellte GdW Energieprognose kommt zu dem Ergebnis, dass das Einsparziel derzeit nicht erreicht werden kann. Der GdW prognostiziert eine 62-prozentige Einsparung. Mit Basisjahr 1990 wird jedoch eine Einsparung in Höhe von 77 Prozent erreicht, was die immensen Anstrengungen der 90er Jahre – insbesondere in den neuen Bundesländern verdeutlicht. Die vorgelegte Studie bestä-

tigt die Ansicht der Wohnungswirtschaft, dass das 2050-Ziel unter den derzeitigen Bedingungen sowohl Eigentümer als auch Mieter eher überfordern wird.

Begrüßenswert ist nach Ansicht des GdW die parallele Betrachtung eines technologieoffenen und -gebundenen Ansatzes. Um Fehlallokationen zu vermeiden und die beste Lösung für das jeweilige Gebäude zu finden, wird der offene Ansatz klar präferiert. In der Praxis existieren nur individuelle Gebäude mit den entsprechenden Rahmenbedingungen. Folglich kann es im Sanierungsfall keine einheitliche im Sinne einer besten Lösung geben. Das Ringen um die beste Lösung muss zurück in die Hände der Architekten und Ingenieure.

Es sei an dieser Stelle erwähnt, dass die energetische Sanierung nicht die einzige zu bewältigende Aufgabe sein wird. Eine Konzentration auf reinen energetischen Kosten hilft daher in der Regel nicht weiter. Der demografische Wandel

und damit die barrierearme Ertüchtigung des Bestandes ist ein weiteres zentrales und teures Thema, welches neben den normalen Modernisierungen erhebliche Investitionsleistungen abverlangt und sich in den Mieten widerspiegelt wird.

Die Wohnungswirtschaft saniert energetisch und ist sich der Aufgaben bewusst. Allerdings werden in der Regel nur wirtschaftliche, also kosteneffiziente Maßnahmen umgesetzt. Sollen die politischen Ziele mit einer deutlichen Steigerung der Sanierungsrate erreicht werden, müssen hierfür auch die entsprechenden Rahmenbedingungen geschaffen und Mittel bereitgestellt werden. Dass mit großen Anstrengungen hohe Ergebnisse erreicht werden können, zeigen die 90er Jahre. Eine rein staatlich verordnete Erreichung der Ziele wird jedoch zu erheblichen Steigerungen der Wohnkosten führen, oder aber die Eigentümer überlasten. Einseitige Ziele der Bundesregierung sollten dem Ziel der Nachhaltigkeit beim Wohnen nicht entgegenstehen. ■

VERANSTALTUNG

10. Oktober 2013, Potsdam

Corporate Social Responsibility in der Wohnungswirtschaft

Kaum ein Thema hat in der vergangenen Zeit einen solchen Aufmerksamkeitszuwachs erfahren wie Nachhaltigkeit. Ganz gleich, ob in der Chemieindustrie, im Tourismus, im Verlagswesen, im Autobau oder eben in der Wohnungswirtschaft: Corporate Social Responsibility (CSR), so der englische Begriff für eine umfassende und langfristige Nachhaltigkeitsorientierung, gewinnt an Bedeutung und beschränkt sich längst nicht mehr nur auf einen nachhaltigen Umgang mit Umwelt und Ressourcen. Auf der CSR-Tagung in Potsdam am 10. Oktober 2013

sollen alle Facetten von Corporate Social Responsibility beleuchtet. CSR-Experten wie Prof. Dr. Andreas Pfnür von der Technischen Universität (TU) Darmstadt vertragen, wie man ein erfolgreiches Stakeholdermanagement implementiert, und diskutieren Trends sowie Vorteile einer Nachhaltigkeitsberichterstattung. Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, gibt einen Einblick in die Aktivitäten zur Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft. Dazu gibt es Praxisbeispiele

und jede Menge Möglichkeiten zum fachlichen Austausch mit anderen Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft. Die Veranstaltung ist kostenfrei und richtet sich insbesondere an Vorstände, Geschäftsführer und Mitarbeiter aus den Kommunikations-/Marketingbereichen.

➔ **Anmeldung (bis 13. September) und weitere Information über: ProPotsdam GmbH, Nadine Ryšlavý, Pappelallee 4, 14469 Potsdam, Telefon: 0331 6206-704, Telefax: 0331 6206-737, E-Mail: Nadine.Ryslavý@ProPotsdam.de**

AUS DEN VERBÄNDEN

Wohnungswirtschaft im Südwesten: Diskussion um Mietpreisbremse belastet die wohnungspolitische Debatte

Wiesbaden – Wie selten zuvor beherrschte beim diesjährigen Verbandstag des Verbands der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) am 20. und 21. August 2013 in Wiesbaden die Politik die Diskussionen. Kein Wunder, stand er doch kurz vor zwei Wahlen in Hessen und im Bund unter dem Motto „Renaissance der Wohnungspolitik“. Außerdem war der Mangel an preiswertem Wohnraum mit dem wachsenden Zustrom von Menschen in Ballungsräumen und steigenden Studentenzahlen in den Medien und der Politik auf der Skala der wichtigen Themen in den vergangenen Jahren ganz nach vorne gerückt.

Wohnungsmarkt und Politik hatten bereits im vergangenen Jahr reagiert. So stieg die Zahl der Bauanträge – und die Forderung

nach einer Mietpreisbremse beherrschte monatelang die politische Debatte und fand ihren Eingang in die meisten Wahl-

programme der Parteien. Auch die Medien entdeckten das Thema, bot es doch alles, Weiter auf Seite 5 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 4

was eine spannende Story verlangt: Konflikte, Bedrängte und edle Ritter in der Not.

Dr. **Rudolf Ridinger**, Vorstandsvorsitzender des VdW südwest, hatte im Vorfeld des Kongresses gegenüber den Medien die aus Sicht der Wohnungswirtschaft relevanten Problemfelder bereits benannt. So sei die Wohnungsmarktkonjunktur trotz steigender Zahl von Bauanträgen als labil einzuordnen. Neubau finde nahezu ausschließlich in den höherpreisigen Segmenten statt. Die Mieten stiegen keineswegs überall drastisch an, vor allem im Wohnungsbestand seien die Steigerungsraten unterhalb der allgemeinen Teuerungsrate der Verbraucherpreise. Paradox sei ferner, dass mit geringen Fördermitteln teure Sozialwohnungen gebaut würden, anstatt das Geld für Belegungsrechte einzusetzen, die das untere Preissegment schnell entlasten. Auch sei darauf zu achten, dass die Studentenzahlen nicht ewig steigen und wegen der wachsenden Zahl älterer, allein lebender Menschen ganz neue politische Instrumente erforderlich seien – zum Beispiel eine bessere Verknüpfung von Wohnungspolitik mit Stadt- und Dorfentwicklungsinstrumenten. Vor allem aber kritisierten Dr. Ridinger und andere Verbandsvertreter, dass sich nahezu alle Parteien für eine Deckelung der Mieten einsetzten. Eine solche Mietpreisbremse könne angesichts steigender Baupreise allerdings „fatale Konsequenzen für den Markt“ entwickeln. Sie bringe nichts für untere und mittlere Einkommensschichten, da dadurch kein zusätzlicher Anreiz für erforderliche Baumaßnahmen geschaffen werde.

Für den amtierenden hessischen Ministerpräsidenten **Volker Bouffier** (CDU) gibt es zwei zentrale Themen in der Wohnungspolitik: Akteure und Bereiche miteinander zu vernetzen, die für die Schaffung attraktiver Wohnräume entscheidend sind – und Investoren sichere und klar geregelte Rah-

menbedingungen zu bieten, um Anreize für den Neubau zu schaffen. Aufgabe der Politik sei es, eine gesunde Balance zu schaffen. Eine Mietpreisbremse bei Neuvermietungen werde es daher mit der CDU nicht geben und auch die immer höheren Anforderungen durch novellierte Verordnungen wie die Energieeinsparverordnung (EnEV) bewertete er als kritisch. Die Schraube dürfe hier nicht überdreht werden.



Foto: Udo Koranzki

Der hessische Ministerpräsident Volker Bouffier (CDU) mit Dr. Rudolf Ridinger, Vorstandsvorsitzender des VdW südwest (v. l.)

Aus Sicht von Bouffiers Herausforderer, SPD-Spitzenkandidat **Thors ten Schäfer-Gümbel**, lässt sich auf Leerstände im Norden und angespannte Märkte in Südhessen sowie in den Ballungszentren nur gezielt reagieren. Zentraler Baustein für ihn dabei: Menschen mit geringem Einkommen angemessen mit Wohnraum zu versorgen.

Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, machte in seiner Rede deutlich, dass trotz Annäherung die Positionen von Politik und Wohnungsunternehmen an vielen Stellen noch weit voneinander entfernt seien. So seien die Ansprüche an die Wohnungswirtschaft gerade in den vergangenen Monaten extrem gestiegen – insbesondere im Bereich Modernisierung. Die Widersprüchlichkeit der an die Wohnungswirtschaft adressierten Forderungen zeige, so Gedaschko, dass die Politik sich viel stärker auf einzelne Kernbereiche fokussieren müsse.

Der auch für Wohnen zuständige hessische Wirtschaftsminister **Florian Rentsch** (FDP) machte klar, dass er kein Fan von Debatten um Mietpreisbremsen sei, die er als „öffentliche Placebos“ bezeichnete. Ministerpräsident Volker Bouffier hatte sich

in der Vergangenheit für eine kommunale Lösung ausgesprochen. Das Wirtschaftsministerium habe ein Gutachten über die Auswirkungen einer solchen Deckelung in Auftrag gegeben und frage derzeit, welche Städte Interesse an einer individuellen Lösung für ihre Kommune oder einzelne Stadtteile haben. Ob noch vor der Landtagswahl mit einer Entscheidung zu rechnen sei und ob der Ministerpräsident in der Sache das letzte Wort hat, ließ Rentsch offen.

Wolfgang Hessenauer, Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes Hessen, setzte erwartungsgemäß einen ganz anderen Akzent. Das Hauptproblem seien die bei einer Wiedervermietung in Ballungsräumen erheblich steigenden Mieten. Hessenauer ließ auch nicht gelten, dass gerade bei Mieterwechseln häufig modernisiert werde und deshalb höhere Mieten gerechtfertigt seien. Er wiederholte vielmehr die Forderung, den zulässigen Modernisierungszuschlag von 11 auf neun Prozent zu senken und im Falle energetischer Modernisierungen den Staat, den Mieter und den Vermieter gleichermaßen zu einem Drittel zu belasten. Schließlich seien Wohnungen nicht nur als Wirtschaftsgut zu behandeln.

(oefltschi) ■

Energie wird zum Luxusgut – Berlin-Brandenburgische Wohnungswirtschaft legt Preisdatenbank vor

Potsdam – Strom ist in Berlin-Brandenburg in den letzten zwei Jahren um ein Fünftel teurer geworden. Hauptgrund: Die Energiewende. „Gegen die Strompreisentwicklung kann auch die weitere Modernisierung von Wohnungen nichts ausrichten“, so Maren Kern, Vorstand beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), bei der Vorstellung dieser und weiterer Ergebnisse der BBU-Preisdatenbank 2013 am 22. August in Potsdam. Ihre Forderung: „Die Energiewende muss auf den Prüfstand.“

Die Auswertungen der Entwicklung der Preise und Tarife von Fernwärme, Erdgas, Strom, Wasser, Müll und Grundsteuern für das Land Brandenburg sowie die deutschen Groß- und Landeshauptstädte für das Jahr 2013 zeigen: „Vor allem der Strompreis hat sich mittlerweile völlig von der Ein-

kommensentwicklung abgekoppelt. Das hat negative Auswirkungen vor allem für untere und mittlere Einkommen“, so Kern. Allein in den zwei Jahren zwischen 2011 und 2013 sei der durchschnittliche Strompreis in Berlin-Brandenburg um gut 20 Prozent gestiegen. Bei einem Verbrauch von

2.500 Kilowattstunden im Jahr entspricht das einer Mehrbelastung um rund 55 Euro (Land Brandenburg) beziehungsweise etwa 52 Euro (Berlin). Auch im Vorjahresvergleich kletterten die Strompreise rasant: 2013 kostete Strom in Berlin fast 13 Prozent

Weiter auf Seite 6 ➔

Aktueller Zahlenspiegel 08/2013

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 preisbereinigt
Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2000	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) ¹	Juli		Veränderung gegen Vorjahr
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	2012	2013	
	104,1	106,1	+1,9%
Mietpreisindex (2010 = 100) ¹	Juli		Veränderung gegen Vorjahr
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	2012	2013	
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	102,6	103,9	+1,3%
Altbauwohnungen	102,5	103,9	+1,4%
Neubauwohnungen	102,7	104,3	+1,6%
	102,4	103,8	+1,4%
Index der Mietnebenkosten (2010 = 100) ¹	Juli		Veränderung gegen Vorjahr
Wasserversorgung	2012	2013	
Müllabfuhr	103,1	104,8	+1,6%
Abwasser	99,6	99,3	-0,3%
Andere Nebenkosten	102,4	103,0	+0,6%
	104,5	107,3	+2,7%
Index der Energiekosten (2010 = 100) ¹	Juli		Veränderung gegen Vorjahr
Strom	2012	2013	
Gas	110,6	123,8	+11,9%
Flüssige Brennstoffe	109,8	111,7	+1,7%
Feste Brennstoffe	132,3	127,6	-3,6%
Zentralheizung/Fernwärme	108,5	113,8	+4,9%
	116,5	119,6	+2,7%
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%
	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%
	22,53	28,65	+27,2%
Index des Auftragseinganges im Baugewerbe (Wertindex 2005 = 100)	Mai		Veränderung gegen Vorjahr
Hoch- und Tiefbau	2012	2013	
Wohnungsbau	130,6	135,8	+4,0%
	134,8	146,1	+8,4%
Wohnungsbaugenehmigungen ²	Januar bis Juni		Veränderung gegen Vorjahr
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	2012	2013	
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	96.902	105.374	+8,7%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	36.719	37.122	+1,1%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	8.094	9.252	+14,3%
davon: Eigentumswohnungen	37.652	45.180	+20,0%
Mietwohnungen	22.717	25.659	+13,0%
	14.935	19.521	+30,7%

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 5

zent, im Land Brandenburg durchschnittlich sogar rund 14 Prozent mehr als zum Vorjahresstichtag. Vergleichsweise moderat waren hingegen die Steigerungen bei anderen vom BBU untersuchten Preispositionen. Allerdings lag auch die Entwicklung der Fernwärme mit gut vier Prozent (Land Brandenburg) beziehungsweise 2,5 Prozent (Berlin) noch oberhalb der allgemeinen Inflationsrate (2,2 Prozent), während sich bei Wasser und Müll praktisch nichts veränderte. Problematisch aus Sicht des BBU: Die Potenziale für energetische Modernisierung sind bei seinen Mitgliedsunternehmen mittlerweile weitgehend ausgeschöpft. „Weitere Modernisierungen lassen sich bei einem Modernisierungsstand von fast 90 Prozent in Zukunft kaum noch wirtschaftlich durchführen“, so Kern. Außerdem hätten energetische Modernisierungen keinen Einfluss auf den Stromverbrauch, wo die Preise aber am schnellsten steigen.

Angesichts der Preisentwicklung mahnte Kern: „Die Versorgung mit Energie ist ein elementares Grundbedürfnis. Deshalb muss sichergestellt werden, dass auch Haushalte mit geringen Einkommen durch die Preisentwicklung nicht überfordert werden. Deshalb muss die Energiewende auf den Prüfstand. Ein erster Entlastungsschritt wäre, den ermäßigten Mehrwertsteuersatz für Artikel des täglichen Bedarfs von sieben Prozent auch auf den Energieverbrauch von Privathaushalten anzuwenden.“ Weitere Ansatzpunkte wären eine verlässliche und mieterorientierte staatliche Förderung für die weitere energetische Modernisierung von Wohnungen, keine Energiepreissubventionen zu Lasten der Mieterinnen und Mieter sowie eine durchsetzungstarke Marktaufsicht auf Bundes- wie auf Landesebene. „Außerdem muss den Wohnungsunternehmen endlich die Erzeugung von erneuerbarer Energie ohne steuerliche Nachteile ermöglicht werden“, forderte Kern. (ebs/schi) ■

➔ Die umfassenden Zahlen, Daten und Fakten finden Sie auf www.bbu.de

➔ Alle Infos unter www.gdw.de

Aktuelles Mietrecht

17. September 2013, Bochum

In zwei Stufen, und zwar am 1. Mai und am 1. Juli 2013, ist das Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum (Mietrechtsänderungsgesetz) in Kraft getreten. Demzufolge steht das Mietrechtsänderungsgesetz im Mittelpunkt der nunmehr zwölften Tagung im Rahmen der gemeinsamen Veranstaltungsreihe „Aktuelles Mietrecht“ des VdW Rheinland Westfalen, des VdW südwest und des VdW saar. Die durch die Mietrechtsänderung eingeführten praxisrelevanten Neuerungen und erste diesbezügliche Erfahrungswerte aus der Praxis stehen im Mittelpunkt der Tagung.

Weitere Infos: VdW südwest, RA Stephan Gerwing, Telefon: 069/97065178, E-Mail: stephan.gerwing@vdwsuedwest.de, Internet: www.wohnungswirtschaft-aktuell.de/veranstaltungsreihen

Souveräner Umgang mit der Öffentlichkeit

19. September 2013, Bochum

Wohnungsunternehmen stehen häufig im Schlaglicht der öffentlichen Aufmerksamkeit und müssen ein großes Interesse daran haben, ihren guten Ruf zu wahren, wenn sie auch zukünftig die gewünschten Zielgruppen erreichen und ihren wirtschaftlichen Erfolg sichern wollen. Möglichkeiten, wie dieser gute Ruf ohne eigenes Verschulden in Mitleidenschaft gezogen werden kann, gibt es viele: Blogger berichten einseitig über das Unternehmen, die Lokalpresse interessiert sich für Nachbarschaftsstreitigkeiten und Bürgerinitiativen widersetzen sich vernünftigen, rationalen Sanierungsplänen. Hier gilt es, professionell zu reagieren. Wem das nötige Fingerspitzengefühl fehlt, der vergrößert den entstandenen Schaden. Dieses Seminar hilft den Teilnehmern, Imageschäden zu vermeiden.

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

PERSÖNLICHES

Am 22. August 2013 vollendete **Dietmar Grosse**, Vorstandsmitglied der Wohnungsbaugenossenschaft „Amtsfeld“ eG, sein 60. Lebensjahr. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

Harald Schwerin, Vorstandsmitglied der Wohnungsbau-Genossenschaft „Altmark“ eG, feierte am 22. August 2013 seinen 60. Geburtstag. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

Am 25. August 2013 vollendete **Gerhard Viemann**, Prüfungsdirektor des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V., sein

55. Lebensjahr. Er ist Mitglied in der Konferenz der Prüfungsdirektoren des GdW, in der Konferenz der Verbände sowie ständiges Gastmitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung.

Uwe Eichner, Vorstandsmitglied der GAG Immobilien AG, feierte am 22. August 2013 seinen 50. Geburtstag. Er ist Vorsitzender des GdW-Fachausschusses Berufliche Bildung und Personalentwicklung, Mitglied im GdW-Vorstand sowie gewähltes Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft kommunaler Wohnungsunternehmen.

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, Abonnement-
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 27.08.2013 für
wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
■ 15 Jahre	2,92%	2,96% p.a.
■ 10 Jahre	2,54%	2,57% p.a.
■ 5 Jahre	2,00%	2,02% 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: 27.08.2013)

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 27.08.2013
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

The chart displays three lines representing different loan terms: 15 Jahre (red), 10 Jahre (black), and 5 Jahre (green). The x-axis shows dates from February 2013 to August 2013. The y-axis shows interest rates from 1,50% to 3,00%. A horizontal double-headed arrow labeled '6 Monate' spans from approximately May 2013 to November 2013. All lines show a general upward trend, with the 15-year rate consistently being the highest and the 5-year rate the lowest.

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.

Der Countdown läuft: Jetzt zum B. A.-Studium „Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung“ anmelden



Für alle Abiturienten, die Spaß an Zahlen haben und einen abwechslungsreichen Beruf mit einem breiten Spektrum an spannenden Aufgaben und Aufstiegsmöglichkeiten suchen, ist eine Karriere

als Wirtschaftsprüfer und Steuerberater genau das Richtige.

Den perfekten Einstieg und die fundierte Ausbildung dazu bietet die Studiengruppe „Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung“ im Bachelor-Studiengang „Business Administration“, der ab Herbst 2013 wieder an der EBZ Business School in Bochum startet. Die Prüfungsorganisationen im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen stellen wieder Studienplätze zur Verfügung.

Studieren und gleichzeitig Berufserfahrung sammeln: Die ausgewählten Studenten erlernen immobilienwirtschaftliches Know-how an der privaten Fachhochschule EBZ und arbeiten neben den Vorlesungen als „Werkstudenten“ vor Ort in den Prüfungsverbänden und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften. Dadurch erlernen sie das Prüfungshandwerk als „training on the job“ direkt beim Mandanten.

Die späteren Tätigkeitsfelder sind selbstverständlich nicht nur auf Prüfungsverbände und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften beschränkt: Auch Tätigkeiten im Rechnungs-

wesen von Wohnungsunternehmen sind mit dieser Ausbildung perfekt möglich. Kennen Sie interessierte Abiturienten oder möchten Sie sich selbst bewerben? Dann schicken Sie Ihre Bewerbung an: bewerbung@gdw.de (schi) ■

► **Alle Infos zum Studiengang**
finden Sie auf
www.pruefungsverbaende.de
unter „Karriere“ oder indem
Sie diesen QR-Code mit Ihrem
Smartphone einscannen:



Recht so

Vermietung von Wohnung und Garage durch einheitlichen Vertrag?

Der VIII. Senat des Bundesgerichtshofs (BGH) hat sich in seinem Hinweisbeschluss vom 9. April 2013 (Az.: VIII ZR 255/13) erneut mit der Frage befasst, unter welchen Umständen ein einheitlicher und deshalb nur insgesamt kündbarer Mietvertrag über eine Wohnung und eine Garage vorliegt. Im zugrunde liegenden Fall wurde mit dem Mieter zunächst ein schriftlicher Vertrag über die Wohnung und zeitlich später ein weiterer Vertrag über eine Garage abgeschlossen. Nach der Rechtsprechung des Senats (Senatsurteil vom 12. Oktober 2011 – Az.: VIII ZR 251/10) spricht hier eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbstständigkeit der beiden Vereinbarungen. Es bedarf dann der Widerlegung der Vermutung durch besondere Umstände, welche die Annahme rechtfertigen, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit bilden sollten. In dem konkreten Fall hatte das Berufungsgericht solche Umstände nicht festgestellt und daher der Klage auf Räumung der Garage aufgrund der vom Vermieter wirksam ausgesprochenen Kündigung des Mietverhältnisses über die Garage stattgegeben, was vom BGH nicht beanstandet wurde. ■

EXPERTENMEINUNG von RA Monika Kegel Referentin des GdW

„Der BGH hat in seiner bisherigen Rechtsprechung bereits verschiedene Kriterien für die Widerlegung der Vermutung von zwei rechtlich selbstständigen Verträgen bei der Vermietung von Wohnung und Garage gesetzt. Eine rechtliche Einheit der beiden Mietverhältnisse ist im Regelfall dann anzunehmen, wenn Wohnung und Garage auf demselben Grundstück liegen. Hierauf kommt es jedoch nach Ansicht des BGH nicht an, wenn – wie im vorliegenden Fall – der Mietvertrag über die Garage für beide Vertragspartner, abweichend von den für Wohnraum geltenden Regelungen, eine ordentliche Kündigung mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende vorsieht. Dieser Umstand der abweichenden Kündigungsfrist bezüglich der Garage lasse unabhängig von der Lage der Mietobjekte auf den Willen der Vertragsparteien schließen, dass die Verträge gerade keine Einheit bilden sollen. In der Praxis sollte dennoch möglichst in den Verträgen die rechtliche Selbstständigkeit der beiden Mietverträge ausdrücklich klargestellt und auch im Verhalten, zum Beispiel bei Mieterhöhungen und Betriebskostenabrechnungen, die beiden Mietverhältnisse nicht vermengt werden.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

ZAHL DER WOCHE

369.000

Personen betrug der Zuwanderungsüberschuss aus dem Ausland nach Deutschland im Jahr 2012. Dies teilte das Statistische Bundesamt in einer Bilanz der Zuzüge und Fortzüge mit. Zuletzt hatte es eine solch hohe Zuwanderung im Jahr 1995 gegeben. Der Zuzug erhöhte sich vor allem aus Ländern der Europäischen Union, die von der Finanz- und Schuldenkrise betroffen sind: Aus Spanien kamen 45 Prozent mehr Einwanderer als im Jahr 2011 (+ 9.000 Personen). Die Zahl der Einwanderungen aus Griechenland (+ 10.000) und Portugal (+ 4.000) stiegen jeweils um 43 Prozent. Aus Italien wanderten im Berichtsjahr 40 Prozent mehr ausländische Personen zu (+ 12.000 gegenüber 2011). Eine stärkere Zuwanderung im Vergleich zu 2011 gab es auch aus verschiedenen Ländern Osteuropas. Insbesondere nahm die Zuwanderung aus Slowenien (+ 62 Prozent), Ungarn (+31 Prozent), Rumänien (+ 23 Prozent) und Bulgarien (+ 14 Prozent) zu. Nach wie vor stammen allerdings in absoluten Zahlen gemessen die meisten ausländischen Zuwanderer aus Polen.