

# WMI

## WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

# 37

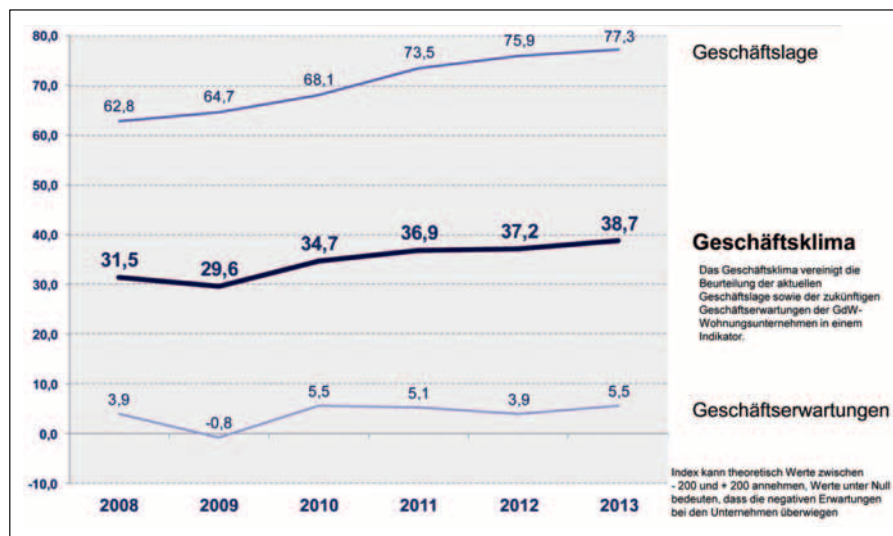
Ausgabe 12. September 2013

### Inhalt

- 2 Demografiekongress:** Entscheider aus der Wohnungs-, Sozial-, Gesundheitswirtschaft und Politik haben die Chancen und Risiken einer alternden Bevölkerung erörtert.
- 3 Energie:** Der Anteil des mit Strom erzeugten Warmwassers an der gesamten Warmwasserbereitung ist nach Auskunft der Bundesregierung deutlich angestiegen.
- 3 Hamburg:** Eine groß angelegte unabhängige Studie im Auftrag der nord-deutschen Wohnungswirtschaft zeigt, dass der Mietwohnungsmarkt in der Hansestadt funktioniert.

## Geschäftsklima in der Wohnungswirtschaft positiv – aber: Regulierungswut bedroht Aussichten

Berlin – Das Geschäftsklima in der Wohnungswirtschaft ist im letzten Jahr um 1,5 Punkte gestiegen. Das zeigt der neue Geschäftsklimaindex des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Der Index ist von 2008 bis 2013 um 7,2 Punkte auf insgesamt 38,7 Punkte angewachsen. Die Wohnungsunternehmen bewerten ihre derzeitige Geschäftslage überwiegend als gut (77,3 Punkte) – sie blicken aber deutlich weniger optimistisch (5,5 Punkte) in ihre geschäftliche Zukunft.



Das Geschäftsklima in der Wohnungswirtschaft steigt – dabei liegen die Geschäftserwartungen der Wohnungsunternehmen aber deutlich unter der Bewertung ihrer aktuellen Geschäftslage.

Für die Abfrage des neuen Geschäftsklimaindex für die Wohnungswirtschaft bittet der GdW seine rund 3.000 Wohnungsunternehmen jährlich, ihre aktuelle Geschäftslage einzuschätzen sowie eine Geschäftsprognose für die kommenden Jahre abzugeben. Aus den Ergebnissen wird ein einheitlicher Indikator errechnet.

„Noch ist die Geschäftslage in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft stabil“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW. So verzeichnen die rund 3.000 im GdW und seinen Regionalverbänden

organisierten Wohnungsunternehmen, die rund ein Drittel des Mietwohnungsmarktes in Deutschland repräsentieren, aktuell beispielsweise eine sinkende Leerstandsquote, die Betriebskosten steigen unterdurchschnittlich, die Zahl der barrierearmen beziehungsweise -freien Wohnungen steigt, die Energieverbräuche sinken und die Investitionen sind stabil.

„Die zunehmende Regulierungswut in der Politik dämpft jedoch die Erwartungen der Wohnungsunternehmen an die zukünftigen

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Wohnung ist wichtigster Besitz der Deutschen

Die eigenen vier Wände sind der wichtigste Besitz der Deutschen. Das zeigt laut einem Bericht der *Welt* vom 11. September 2013 der Generali Versicherungen, der auf einer Forsa-Umfrage basiert. 70 Prozent der Befragten nannten Haus beziehungsweise Wohnung – egal ob Eigentum oder Miete – als ihren wichtigsten persönlichen Besitz. (wi)

### Vier Länder erhöhen 2014 die Grunderwerbsteuer

In vier Bundesländern steigt die Grunderwerbsteuer zum 1. Januar 2014. Das verdeutlicht laut einem Bericht der *Immobilien Zeitung* vom 10. September 2013 ein Überblick der Kanzlei K&L Gates über die geltenden und die geplanten Grunderwerbsteuersätze. Spitzenreiter werden danach ab kommenden Jahr Schleswig-Holstein mit 6,5 Prozent und Berlin mit sechs statt bislang fünf Prozent sein. Bremen und Niedersachsen erhöhen von 4,5 Prozent auf fünf Prozent. (wi)

### Verbraucherpreise gestiegen

Die Verbraucherpreise in Deutschland lagen im August 2013 um 1,5 Prozent höher als im August 2012. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, hatte die Inflationsrate im Juli 2013 – gemessen am Verbraucherpreisindex – bei + 1,9 Prozent und im Juni 2013 bei + 1,8 Prozent gelegen. Im Vergleich zum Vormonat blieb der Verbraucherpreisindex im August 2013 unverändert. (wi)

↳ Fortsetzung von Seite 1

Geschäfte“, mahnte Gedaschko. „Immer weiter steigende Baukosten, auch durch die angedachte Verschärfung der Energieeinsparverordnung im Neubau, sowie die aktuelle Diskussion um Mietendeckel und Vermögensteuer bremsen die Unternehmer aus“, erklärte der GdW-Chef.

Die Geschäftserwartungen der Wohnungsunternehmen sind 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 sinkende Investitionen in Wohnungsneubau und -modernisierung und führen letztendlich zu einer weiteren Verknappung des Wohnungsangebotes in Ballungsräumen und damit zu steigenden Mieten“, warnte Gedaschko.

Um das Geschäftsklima in der Wohnungswirtschaft insbesondere durch ein „Anfeuern“ des notwendigen Wohnungsbaus zu verbessern, müsse die Politik weitere Bündnisse für den Wohnungsbau wie beispielsweise in Hamburg schmieden, Entbürokratisierung vorantreiben und Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigen. Zusätzlich könne eine Verdopplung der linearen Abschreibung für Abnutzung (AfA) von zwei auf vier Prozent weitere Impulse für den Wohnungsbau setzen. (schilschralburk) ■

## Demografiekongress 2013: Experten fordern Lösungen gegen den Fachkräftemangel und das Fehlen von altersgerechtem Wohnraum

**Berlin – Vieles muss sich in den nächsten Jahren ändern, wenn Deutschland die Herausforderungen des demografischen Wandels meistern will – darin waren sich Teilnehmer und Referenten des Demografiekongresses 2013, der am 4. und 5. September in Berlin stattfand, einig. Unter der Schirmherrschaft von sechs Bundesministerien erörterten Entscheider aus der Wohnungs-, Sozial- und Gesundheitswirtschaft mit Vertretern der Politik, der Industrie und der Krankenkassen die Chancen und Risiken einer immer älter werdenden Bevölkerung.**

„Die Bevölkerung in Deutschland schrumpft langfristig und wird älter. Das erfordert bereits heute Investitionen in barrierearme Wohnungen und ein barrierearmes Wohnumfeld“, erklärte **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, der den Kongress als Partner für die Wohnungswirtschaft unterstützt. Der GdW-Chef appellierte an die Bundesregierung, den demografischen Wandel stärker in den Mittelpunkt des politischen Handelns zu rücken. „Wir brauchen einen Masterplan ‚Wohnen für ein langes Leben‘ – und zwar auch für jede einzelne Kommune“, so Gedaschko.

### Die meisten Senioren wollen zu Hause leben

Der Berliner Stadtentwicklungssenator **Michael Müller** erklärte, dass die Veränderungsprozesse durch den demografischen Wandel in Berlin bereits dramatisch spürbar seien. Insbesondere fehle es an altersgerechtem Wohnraum. Umfragen zeigten, dass die meisten älteren Menschen

so lange wie möglich zu Hause leben wollen – oft sogar, wenn sie bereits pflegebedürftig seien. Doch die wenigsten Wohnungen seien entsprechend gestaltet. Vor allem die Wohnungsbaugesellschaften sieht Müller in der Pflicht, hier für Abhilfe zu sorgen. Neben der Frage der Finanzierungsmöglichkeiten von bedarfsgerechtem Wohnraum wurden auch alternative Wohnformen wie Mehrgenerationenhäuser, ambulant betreute Wohngemeinschaften und genossenschaftliches Wohnen erörtert. Der Sozialwissenschaftler Dr. **Konrad Hummel** betonte die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens, bei dem die nachbarschaftliche Hilfe im Vordergrund steht.

### Fachkräftemangel betrifft die Pflege besonders

Ein weiteres wichtiges Thema des Demografiekongresses 2013 war der Fachkräftemangel in Deutschland. Die Experten auf dem Kongress waren sich einig, dass der Fachkräftemangel bereits zu Umsatzeinbußen bei den Unternehmen führt. Allerdings

gibt es, wie **Malte Ristau-Winkler**, Leiter der Abteilung Grundsatzfragen des Sozialstaats und der Sozialen Marktwirtschaft im Bundesministerium für Arbeit und Soziales, betonte, erhebliche unausgeschöpfte Potenziale, insbesondere bei Frauen und älteren Menschen. Und immerhin, so Ristau-Winkler, gebe es auch schon positive Veränderungen. So sei die Erwerbstätigenquote der Altersgruppe 55 bis 64 seit dem Jahr 2000 von 37 auf 62 Prozent gestiegen. Dies müsse jedoch noch stärker ausgebaut werden.

Die meisten Fachkräfte fehlen in technischen Berufen sowie bei den Pflegekräften. Letzteres ist besonders prekär, da Schätzungen zufolge die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland von heute 2,4 Millionen auf 3,6 Millionen im Jahr 2030 steigen wird. In den nächsten Jahren werden in der Pflege daher ungefähr 400.000 Vollzeitstellen mehr gebraucht als heute zur Verfügung stehen. **Bernd Meurer**, Präsident des Bundesverbands privater Anbieter sozialer Dienste (bpa), erklärte, dass das Problem des Fachkräftemangels in der Pflege ein doppeltes sei: Während die älteren Pflegekräfte meistens recht früh aus dem Berufsleben ausscheiden, sei es bei den Pflegeberufen besonders schwer, junge Menschen für eine Ausbildung zu begeistern. Daher müsse unter anderem die Zuwanderung von Pflegekräften aus dem Ausland erleichtert werden, um den Bedarf an Pflegekräften in den kommenden Jahren zu decken.

### Dienstleistungen in den eigenen vier Wänden immer wichtiger

Wenn pflegebedürftige Menschen zu Hause bleiben wollen, werden ambulante Dienstleistungen und technische Hilfsan-



Foto: Philipp von Recklinghausen / lux-fotografen.de

Konzepte gegen Altersarmut: Podiumsdiskussion mit Karl-Josef Laumann, Landtagsabgeordneter in Nordrhein-Westfalen, Dr. Heiner Geißler, Ulf Fink (beide CDU), Annelie Buntenbach, Vorstandsmitglied des Deutschen Gewerkschaftsbundes, und Prof. Dr. Dr. h. c. Bert Rürup, Präsident des Handelsblatt Research Institute (v. l.)

Weiter auf Seite 3 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 2

gebote, die ein selbstbestimmtes Leben im eigenen Haushalt auch im Alter ermöglichen, immer wichtiger. Vertreter aus Industrie und Forschung stellten einige dieser sogenannten „Ambient Assisted Living“-Systeme (AAL), zu denen auch die Hausnotrufsysteme gehören, vor und zeigten, welche Fortschritte es bei telemedizinischen Lösungen und technischen Hilfsystemen, die einen Teil der täglichen Hausarbeit übernehmen, gibt. Bei der Betreuung in den eigenen vier Wänden waren sich die Kongressredner weitgehend einig, dass im Bereich des Ehrenamts noch viel Potenzial

vorhanden sei – und dass eine Verstärkung der ehrenamtlichen Alltagsunterstützung dazu beitragen würde, die Versorgungs- und Lebensqualität pflegebedürftiger Menschen zu verbessern.

#### Bedarfsgerechtes Quartiersmanagement für ältere Menschen

Auch die Kommunen stehen in der Verantwortung, Konzepte zur Unterstützung von älteren und pflegebedürftigen Menschen zu entwickeln. Ein bedarfsgerechtes Quartiersmanagement für ältere Menschen sieht Nachbarschaftshilfen, soziale Dienste und generationenübergreifende Angebote

vor. Insbesondere im ländlichen Raum sind regionale Netzwerke wichtig. Zudem muss in vielen Fällen die Infrastruktur angepasst werden, um älteren Menschen beispielsweise Mobilität zu ermöglichen. Die Vorstellung von drei über Hundertjährigen, die aus ihrem Leben berichteten, bildete den Abschluss des Kongresses. Die Kongress Teilnehmer waren sich einig, dass die größten Herausforderungen durch den demografischen Wandel erst in den nächsten Jahren auf uns zukommen werden.

(dorlschi) ■

## Immer mehr Warmwasser wird mithilfe von Strom erzeugt

**Berlin – Der Anteil des mit Strom erzeugten Warmwassers an der gesamten Warmwasserbereitung ist innerhalb von drei Jahren um 3,5 Prozentpunkte gestiegen. Betrug der Anteil im Jahr 2008 lediglich 17,9 Prozent, so lag er im Jahr 2011 bereits bei rund 21,4 Prozent. Dies geht aus der Antwort der Bundesregierung (17/14473) auf eine Kleine Anfrage der Bundestagsfraktion DIE LINKE hervor. Eine belastbare Ursachenanalyse für die Steigerung und eine Einschätzung unter Klimagesichtspunkten sei allerdings nicht möglich, heißt es in der Antwort.**

Nach einer im März 2013 veröffentlichten Studie der Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen (AGEB) nimmt der Anteil des Stromverbrauchs für die elektrische Warmwasserbereitung am gesamten Stromverbrauch aller Endenergiesektoren stetig zu. Lag dieser 2008 noch bei 4,1 Prozent, so lag er 2011 bereits bei 5,1 Prozent, während der Anteil des elektrischen Stroms am Energieverbrauch für die Raumwärme im gleichen Zeitraum von 5,1 Prozent auf 2,9 Prozent zurückging. Bereits im Februar 2008 wurden in einer Studie im Auftrag der co2online GmbH die Anteile der elektrischen Warmwasserbereitung in unterschiedlich beheizten Wohnungen analysiert. Auffällig waren hier insbesondere die relativ hohen Anteile an elektrischer Warmwasserbereitung in mit Fernwärme und Erdgas beheizten Wohnungen. Sie machte 15 Prozent beziehungsweise 17 Prozent aus.

Generell liegen der Bundesregierung keine belastbaren Hinweise vor, dass Haushalte mit geringen Einkommen durch die Nutzung elektrischer Warmwasserbereitung stärker belastet sind als Haushalte mit geringen Einkommen, die andere Energieträger zur Warmwasserbereitung verwenden. Ein Vergleich wäre nur tragfähig, wenn eine Erhebung neben den Kosten der Warmwasserbereitung gleichermaßen die verwendete Energieart der Warmwasserbereitung und der Heizung, den technischen Stand der Warmwasserversorgungsanlage sowie das Einkommen der Haushalte erfassen würde. Die Kosten der elektrischen Warmwasserbereitung lassen sich jedoch nicht mit einem vertretbaren Aufwand hinreichend belastbar ermitteln.

Für die Nutzer der elektrischen Warmwasserbereitung können die Verbrauchskosten

je nach individuellem Verhältnis der Energiepreise höher sein als bei Warmwasserbereitungsanlagen auf der Basis von Erdgas oder Fernwärme. Damit verbunden sind höhere Beiträge zum Ausstoß an klimaschädlichem CO<sub>2</sub> und Luftschadstoffen in die Umwelt, wobei sich gegenwärtig aufgrund der steigenden Ökostromanteile im Strommix die Nachteile verringern.

In Abhängigkeit vom jeweiligen Gebäudeversorgungs-konzept kann sich aber der Einsatz der elektrischen Warmwasserbereitung auch als technisch sinnvoll und wirtschaftlich erweisen, da neben den Verbrauchskosten auch die Investitions- und Wartungskosten zu betrachten sind. Weiterhin sind die hohen Verteilverluste und hygienische Aspekte bei der Bewertung von großen Verteilnetzen zu beachten.

(viehschi) ■

## AUS DEN VERBÄNDEN

### Große Studie zum Hamburger Mietwohnungsmarkt zeigt: Hamburger Wohnungsmarkt funktioniert

**Hamburg – Die Hamburger Wohnungswirtschaft hat die bislang größte Studie zum Hamburger Mietwohnungsmarkt an Bausenatorin Jutta Blankau übergeben. In dem unabhängigen Gutachten wurden erstmalig „echte“ Mietmarktdaten von knapp 250.000 Mietwohnungen in Hamburg untersucht. Fazit: Miethöhen und Fluktuationsraten belegen einen funktionierenden Mietwohnungsmarkt, so dass regulatorische Eingriffe und politischer Aktionismus fehl am Platz sind.**

Hamburg ist als Metropole mit wachsender Bevölkerung seit langem ein begehrter Wohnstandort. Dies ist mit steigenden Immobilien- und Mietpreisen sowie sinkendem Wohnungsleerstand verbunden, insbesondere in den stark nachgefragten Stadtteilen. Von Wohnungsnot und explo-

dierenden Mieten kann jedoch generell nicht die Rede sein.

Vor diesem Hintergrund hat das Center for Real Estate Studies (CRES) im Auftrag des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) Landes-

verband Nord, des Grundeigentümer-Verbands Hamburg, des Immobilienverbands Deutschland (IVD) Region Nord und des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) zur weiteren Versachlichung des Themas eine unabhängige

Weiter auf Seite 4 ➔



Studie zum Hamburger Mietwohnungsmarkt – basierend auf einer Erststudie im Auftrag des IVD Nord – erstellt. Als Grundlage dieser großen umfassenden Untersuchung zum Mietpreisgefüge in der Hansestadt dienten „echte“ Mietmarktdaten von knapp 250.000 Mietwohnungen sowohl von privatwirtschaftlichen, städtischen und genossenschaftlichen Vermietern.

Das Ergebnis: Mieter können in der Elbmetropole nach wie vor ausreichend Angebote zu marktrealistischen Konditionen finden. Hochgerechnet auf den gesamten Hamburger Mietwohnungsmarkt mit 692.000 Wohnungen liegt die rechnerische Durchschnittsmiete bei 7,28 Euro pro Quadratmeter nettokalt monatlich. 68 Prozent der Hamburger Mieten liegen zwischen 5,24 und 9,32 Euro pro Quadratmeter. Bei SAGA GWG und den Wohnungsgenossenschaften liegt die Durchschnittsmiete sogar nur bei 5,95 Euro pro Quadratmeter. Bei den privaten Vermietern beträgt die Durchschnittsmiete 8,06 Euro pro Quadratmeter.

Die einzelnen Studienergebnisse zeigen: Die durchschnittliche Bestandsmiete der nicht preisgebundenen Wohnungen (arithmetisches Mittel) liegt in der Gruppe der städtischen und genossenschaftlichen Vermieter je nach Wohnlage bei 6,06 Euro pro Quadratmeter in normalen Wohnlagen beziehungsweise 6,09 Euro pro Quadratmeter in guten Wohnlagen. Die Bestandsmiete bei den privatwirtschaftlichen Vermietern beträgt im Vergleich dazu 7,70 Euro pro Quadratmeter in normalen Wohnlagen und 9,32 Euro pro Quadratmeter in guten Wohnlagen.

Die Neuvertrags- und Wiedervermietungs-

mieten liegen naturgemäß höher als die Bestandsmieten, und zwar bei SAGA GWG und den Wohnungsgenossenschaften bei 6,60 Euro pro Quadratmeter. Bei den privaten Vermietern sind es 9,50 Euro pro Quadratmeter in normaler Wohnlage und 11,33 Euro pro Quadratmeter in guter Wohnlage, da die Mieter für Wohnungen in einer besseren Lage mehr zu zahlen bereit sind. Niedriger sind die Mieten bei den preisgebundenen Wohnungen. Diese liegen bei den beiden Vermietergruppen sowohl bei den Wohnlagen als auch bei den Bestands- und Neuvertragsmieten relativ gleich auf. Die Mieten liegen hier zwischen 5,59 Euro pro Quadratmeter im Bestand von SAGA GWG sowie den Wohnungsgenossenschaften in normalen Wohnlagen und 6,70 Euro pro Quadratmeter Neuvertragsmiete bei privaten Vermietern in guten Wohnlagen.

Auch die Höhe der ermittelten Fluktuationsrate, das heißt das Verhältnis der in einem Jahr neu vermieteten Wohnungen zum Gesamtbestand, spiegelt einen funktionierenden Mietwohnungsmarkt wider. Die Fluktuationsquote im Untersuchungszeitraum Mai 2012 bis Mai 2013 lag zwischen 7,1 Prozent bei preisgebundenen Wohnungen von SAGA GWG und Wohnungsgenossenschaften sowie 13,4 Prozent bei freifinanzierten Wohnungen privater Vermieter. Häufiger Mieterwechsel setzt ein entsprechendes Angebot attraktiver Wohnungen voraus.

„Anders als München hat Hamburg einen stabilen und funktionierenden Wohnungsmarkt dank der drei starken Säulen kommunaler, genossenschaftlicher und privater Vermieter“, so VNW-Verbandsdirektor Dr. **Joachim Wege**. „Gemeinsam bieten

sie ein breites differenziertes Wohnungsangebot. Partnerschaftlich wollen der Hamburger Senat und die Wohnungswirtschaft mit dem Bündnis für das Wohnen in Hamburg 6.000 neue Wohnungen jährlich schaffen, um so der Wohnungsknappheit zu begegnen. Die im Wahlkampf propagierte Mietpreisbremse wird der nach Lage und Ausstattung differenzierten Wohnsituation in Hamburg nicht gerecht und könnte zu einer Investitionsbremse werden.“

„Die Studie soll zur Versachlichung der Diskussion beitragen“, erklärte der Vorsitzende des IVD Nord, **Axel Kloth**. Die Ergebnisse der Vorläufer-Studie aus 2012 würden so gestärkt und damit die Panikmache der Mieterverbände und der Medien widerlegt.

„Wohnungsneubau ist die beste und einzige nachhaltige Mietpreisbremse – dann wird der Hamburger Mietwohnungsmarkt auch weiterhin funktionieren“, sagte der BFW-Landesvorsitzende **Andreas Ibel**.

„Die Studie zeigt eindeutig, dass Hamburg einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt mit allen Preissegmenten besitzt“, so der Vorsitzende des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg, **Heinrich Stüven**. „Die ständige Behauptung, es gäbe bei Neuanmietungen keinen Wohnraum unter 12 Euro, ist offensichtlich ein Ammenmärchen. Um diesen ausgeglichenen Markt aufrecht zu erhalten, werden wir uns auch weiterhin für den Neubau von Wohnungen engagieren.“ (hit/schi) ■

➔ [Weitere Informationen zu der Studie finden Sie auf \*\*www.vnw.de\*\*](#)

AUSBILDUNG

## 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 „Wirtschafts-

prüfung 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 erler-

nen 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 Rechnungswesen 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](mailto:bewerbung@gdw.de)

➔ [Alle Infos zum Studiengang finden Sie unter \*\*www.pruefungsverbaende.de\*\*](#)



**Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz**

26. September 2013, Wiesbaden

Das Seminar zeigt den Teilnehmern die planungs-, ausführungs-, betriebs- und managementbezogenen Auswirkungen der aktuellen Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes für nachhaltige, wirtschaftliche, energieeffiziente und nutzungsgerechte Gebäudeneubauten. Teilnehmer profitieren vom Erfahrungsschatz des Experten und aus Praxisbeispielen.

Weitere Infos: SFA, Kari Epper-Uhmann, Telefon: 0611/174637511, E-Mail: k.epper@sfa-immo.de, Internet: www.sfa-immo.de

**Technik intensiv für Techniker: Heizkostenabrechnung** 26. September 2013, Berlin

Die Heizkostenverordnung (HKVO) wurde zuletzt 2009 novelliert. Zu den Änderungen zählten unter anderem die Bestimmung der Rohrwärme nach anerkannten Regeln der Technik und die Messung der auf das warme Wasser entfallenden Wärmemenge mit einem Wärmemengenzähler ab 2014. Diese Punkte stoßen in der praktischen Anwendung auf eine Reihe Schwierigkeiten, denen sich dieses Seminar widmet.

Weitere Infos: BBA, Berit Weber, Telefon: 030/23085513, E-Mail: berit.weber@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de/kalender

**Die Eigentümerversammlung** 26. September 2013, Bochum

Für den Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist die Eigentümerversammlung immer der Lackmustest: Ihre Durchführung ist an enge gesetzliche Vorschriften gebunden, so dass formale Fehler schnell zur Nichtigkeit von Beschlüssen führen können. Die stringente, rechtlich einwandfreie und professionelle Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung der Eigentümerversammlung zeichnet den Verwalter aus und ist auch eine Empfehlung für die zukünftige Beziehung zur Eigentümergeinschaft. Dieses Seminar ist „aus der Praxis für die Praxis“ gestaltet.

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

PERSÖNLICHES

**Dirk Schumacher**, Geschäftsführer der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, feierte am 11. September 2013 seinen 60. Geburtstag. Er ist Mitglied im GdW Fachausschuss Planung / Technik / Energie sowie gewähltes Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft öffentlicher Wohnungsunternehmen des Bundes und der Länder.

Am 5. September 2013 konnte **Gudrun Bubke**, Geschäftsführerin der Wohnungsbau-Gesellschaft der Stadt Salzwedel mbH, auf eine 30-jährige Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft zurückblicken. Sie ist Delegierte zum GdW Verbandstag.

Anzeige

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

Konditionen am 10.09.2013 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
15 Jahre	3,01%	3,05% p.a.
10 Jahre	2,65%	2,68% p.a.
5 Jahre	2,09%	2,11% 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

**Zinsentwicklung bis 10.09.2013**  
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen\*: für Neubau ab ca. **2,62%** p.a. / für Modernisierung ab ca. **1,30%** p.a.  
(\* Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Stand: 10.09.2013)

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

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, Abbonnements-  
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.

wi-Sonderausgabe erschienen:  
Die Fraktionen vor der Bundestagswahl 2013

C 7410

# wi

WOHNUNGSPOLITISCHE  
INFORMATIONEN

August 2013

Sonderausgabe

**Wohnungspolitik im Fokus –  
Die Fraktionen des Deutschen Bundestages vor der Wahl 2013**

Berlin – Der Countdown zur Bundestagswahl am 22. September läuft. Und schon lange nicht mehr stand der Bereich des Wohnens und der Stadtentwicklung so im Vordergrund des politischen Diskurses wie 2013. Die wi hat die fünf Fraktionen im aktuellen Deutschen Bundestag zu den brennendsten Themen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft befragt. Lesen Sie in diesem Heft, was die Fraktionsvertreter zur Wohnungspolitik zu sagen haben.



Die Wohnungseigentümer brauchen zögig mehr Strategien und weniger Wahlkampfgeplausch, wenn der notwendige Zuwachs an bezahlbaren Wohnungen gelingen soll.

Mietsteigerungen, Wohnungsnot, Gentrifizierung lauten die Schlagzeilen bereits Ende vergangenen Jahres – also schon bevor der Bundestagswahlkampf überhaupt begonnen hatte. Der Wettbewerb um die schärfsten Positionen beim Eintritt ins Mietrecht war schnell eröffnet. Auch die Bundeskanzlerin hat sich für eine Begrenzung der Mietpreise

bei Wiedervermietung differenziert nach regionaler Entwicklung ausgesprochen. Weitere Themen sind: die erneute Einführung einer Vermögenssteuer, die Kürzung der Modernisierungumlage auf neun oder gar fünf Prozent, Gedanken zur Wiederentführung einer Wohnungsgemeinnützigkeit, Erleichterungen bei der Prüfung von Genossenschaften, verschärfte Anforderungen im Zuge der Energiewende und

**Inhalt**

Themen:	Seite:
Wohnungsneubau	2-3
Mietendeckelung	4-5
Städtebau	6-7
Soziale Stadt	8-9
Energieeinsparverordnung	10-11
Gebäudesanierung	12-13
Modernisierungumlage	14-15
Dezentrale Energieversorgung	16-17
Vermögenssteuer	18-19
Demografischer Wandel	20-21

Viel mehr Positiv zu vermerken ist, dass das Thema Neubau wieder mehr Aufmerksamkeit in den Wahlprogrammen erlangt und auch die energetische Gebäudesanierung weiterhin gefördert werden soll. Zusammen mit den Formulierungen zur Erhöhung des Wohngeldes oder zur Bedeutung der Städtebauförderung gibt es damit auch Anlass zu verhaltenem Optimismus.

wi |

Nur noch wenige Tage, dann öffnen deutschlandweit die Wahllokale zur Bundestagswahl 2013. Bereits in den vergangenen Wochen hat die wi in einer Sonderserie die fünf Fraktionen im aktuellen Deutschen Bundestag zu den brennendsten Themen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft befragt.

Zur Einstimmung auf den Wahltermin können Sie nun in der neuen elektronischen wi-Sonderausgabe die gesammelten Antworten der Fraktionsvertreter zu den Schwerpunkten Wohnungsneubau, Mietendeckelung, Energieeinsparverordnung, Vermögenssteuer und vieles mehr

nachlesen. Die wi-Redaktion wünscht viel Spaß beim Lesen – und eine spannende Wahl am 22. September! (schi) ■

➔ Zur elektronischen wi-Sonderausgabe als Blätter-PDF gelangen Sie im wi-Archiv unter [www.haufe.de/immobilien](http://www.haufe.de/immobilien), indem Sie in der Menüleiste am unteren Seitenrand auf „Zeitschriften“ und „wi“ klicken – oder indem Sie diesen QR-Code einscannen



## Recht so

### Zur Darlegungs- und Beweislast bei behaupteter Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebotes in Betriebskostenabrechnungen

Das Oberlandesgericht (OLG) Rostock hat mit Urteil vom 27. September 2012 (Az.: 3 U 65/11) entschieden, dass der Mieter die Darlegungs- und Beweislast bei von ihm behaupteter Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebotes in der Betriebskostenabrechnung trägt. In dem zur Entscheidung anstehenden Sachverhalt hatte der Mieter Verwaltungskosten zu tragen. Die Höhe der Verwalterkosten empfand der Mieter als zu hoch und verwies auf günstigere Wohnungseigentumsverwalter in anderen Bundesländern. Das OLG Rostock erkannte, dass eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebotes zwar zu einem Schadensersatzanspruch des Mieters führen kann. Hier aber war ein Verweis auf Wohnungseigentumsverwalter in anderen Bundesländern nicht ausreichend, da es an einer Vergleichbarkeit fehle. ■

#### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Das OLG Rostock hat an dem bekannten Rechtssatz festgehalten, dass die Partei eine für sie günstige Behauptung auch beweisen muss. Dies betrifft natürlich auch einen Mieter, der einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot behauptet. Hier hat der Mieter angeführt, dass Verwalter von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) günstiger seien. Das OLG Rostock hat zu Recht darauf hingewiesen, dass eine Vergleichbarkeit zwischen Kosten für WEG-Verwalter und den in Mietverträgen üblichen Verwaltungskosten nicht gegeben sei. Dem kann nur gefolgt werden. Die Aufgabe eines WEG-Verwalters ist geprägt von gemeinschaftlichen Aufgaben, der Organisation des Verhältnisses der Eigentümer zueinander sowie der Herbeiführung und Umsetzung von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft. Verwaltungskosten nach § 1 Absatz 2 Nr. 1 Betriebskostenverordnung sind hingegen die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

#### ZAHL DER WOCHE

# 112

Euro Wohngeld erhielten Wohngeldempfänger im Jahr 2011 durchschnittlich pro Monat. Insgesamt 770.000 Haushalte haben im Jahr 2011 in Deutschland Wohngeld erhalten, wie aus der Wohngeldstatistik des Statistischen Bundesamtes hervorgeht. Rentnerhaushalte stellen fast die Hälfte der Wohngeldempfänger. In mehr als 90 Prozent dieser Rentnerhaushalte lebt nur eine Person. Über 90.000 Rentner mit Wohngeldbezug leben zudem in einem Alten- oder Pflegeheim. Neben der Grundsicherung im Alter ist das Wohngeld ein wichtiges Instrument, um geringe Alterseinkünfte abzufedern. Neben Rentnern profitieren vor allem Familien von Geringverdienern. Elternhaushalte mit Kindern stellen ein Viertel der Wohngeldempfänger. Aber auch viele Studierende erhalten einen Zuschuss: Fünf Prozent aller Wohngeldhaushalte waren 2011 Haushalte von Studierenden.