C 7410

WI WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN 43

Ausgabe 24. Oktober 2013

Inhalt

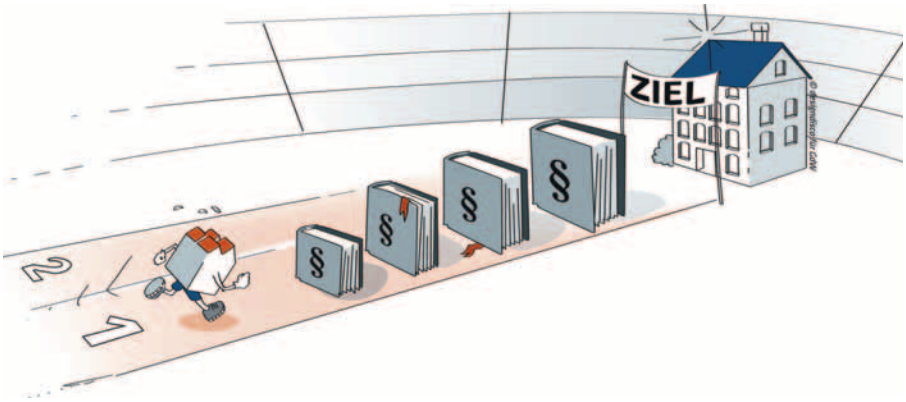
2 Regierungsbildung: Union und SPD haben sich vor Beginn der Verhandlungen für eine Große Koalition auf 12 Arbeitsgruppen und vier Unterarbeitsgruppen geeinigt.

3 Gutachten: Die deutsche Immobilienwirtschaft ist und bleibt ein wesentlicher Stabilitätsanker der deutschen Wirtschaft, zeigt die Studie „Wirtschaftsfaktor Immobilien 2013".

4 Interview: Die wi-Redaktion hat dem nordrhein-westfälischen Bauminister Michael Groschek auf der EXPO REAL drei Fragen zur Wohnungspolitik gestellt.

Mietpreisbremse verhindert Neubau – Wohnungswirtschaft unterstützt Bundesbank-Bericht

Berlin – „Wohnungsneubau ist das einzige probate Mittel, um dem Nachfrage-Boom in den deutschen Ballungsräumen und dadurch steigenden Mieten entgegenzuwirken", erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, zum neuesten Monatsbericht der Deutschen Bundesbank. Dort heißt es: „Die Begrenzung von Mietsteigerungen ist […] kontraproduktiv." Die Wohnungswirtschaft kritisiert die sogenannten Mietpreisbremsen bereits seit Monaten.



Regulierungswut bremst die Wohnungswirtschaft aus: Die Mietpreisbremse wäre eine massive Hürde für den in Ballungsräumen dringend notwendigen Wohnungsneubau.

„Eine Mietpreisbremse, wie sie aktuell von allen im neuen Bundestag vertretenen Parteien ins Auge gefasst wird, führt im Endeffekt genau zu der Situation, die sie eigentlich verhindern soll: Die Unternehmen werden weniger in neuen Wohnraum investieren können, wodurch die Mieten weiter ansteigen. Die Situation, die verändert werden soll, wird dadurch sogar noch verstetigt", so der GdW-Chef.

Dass in der ersten Jahreshälfte 2013 Baugenehmigungen für 115.000 neue Wohnungen erteilt wurden, deute zwar auf eine weitere spürbare Steigerung der Wohnbauaktivitäten hin, stellt die Bundesbank in ihrem Bericht fest. Die daraus resultierende Angebotsausweitung werde aber nicht ausreichen, um die erwartete zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum insbesondere angesichts der nach wie vor kräftigen Zuwanderung zu befriedigen. „Ein Missverhältnis zulasten des Angebots existiert vor allem bei Geschosswohnungen", so die Bundesbank. Der Neubau von Mehrfamilienhäusern könne nur dann angekurbelt werden, „wenn Investoren in der Vermietung von Wohnraum genug Renditepotenzial erkennen", heißt es in dem Monatsbericht.

„Neubau muss sich letztlich für Mieter und Vermieter rechnen", erklärte der GdW-Chef. Dazu sei ein Bündel von Maßnahmen notwendig: Die Länder müssten die Mittel

Weiter auf Seite 2

Aktuelle Meldungen

Bundesregierung erwartet Rekordbeschäftigung

Die Bundesregierung rechnet in Herbstprognose mit einer neuen Rekordbeschäftigung. Nach einem Bericht der *Welt* vom 23. Oktober 2013 werde die Zahl der Erwerbstätigen im kommenden Jahr auf fast 42 Millionen steigen. Bereits im vergangenen Jahr waren mit 41,6 Millionen so viele Menschen wie noch nie beschäftigt. Die Zahl der Arbeitslosen werde in 2013 und 2014 jeweils unter drei Millionen liegen. *(wi)*

Mehr Ausländer leben in Deutschland

Zum Jahresende 2012 waren im Ausländerzentralregister (AZR) nach Angaben des Statistischen Bundesamtes insgesamt mehr als 7,2 Millionen Menschen mit ausschließlich ausländischer Staatsangehörigkeit erfasst. Damit stieg die Zahl der im AZR Registrierten gegenüber 2011 um rund 282.800 Personen oder 4,1 Prozent. Dieser Anstieg ist der höchste seit 1993 und übertrifft nochmals deutlich den Wert des Vorjahres von 2,1 Prozent. *(wi)*

Mehr Empfänger von Grundsicherung im Alter

Am Jahresende 2012 bezogen in Deutschland knapp 465.000 Personen über 65 Jahre Leistungen der Grundsicherung im Alter nach dem vierten Kapitel des 12. Buches Sozialgesetzbuch (SGB XII „Sozialhilfe"). Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, stieg die Zahl der Hilfebezieher im Vergleich zum Vorjahr um 6,6 Prozent. *(wi)*

9 783648 014974 13043

Europäische Kommission legt Befragungsergebnisse zur Klima- und Energiepolitik bis 2020 vor

Brüssel – Die Europäische Kommission hat die Ergebnisse ihrer Konsultation zum Grünbuch „Ein Rahmen für die Klima- und die Energiepolitik bis 2030" (COM(2013) 169 final) aus dem März 2013 veröffentlicht. Mit der Befragung hatte sie interessierten Akteuren Gelegenheit gegeben, sich zu Zielen und Instrumenten der zukünftigen, europäischen Klima- und Energiepolitik zu äußern. Rund 550 formelle Antworten sind dazu eingegangen. Darunter haben sich auch verschiedene Mitgliedstaaten positioniert. Deutschland verzichtete auf eine Beteiligung.

Zentraler Gegenstand der Debatte ist die Weiterführung der aktuellen Europa-2020 Energieziele. Das Ziel der CO_2-Einsparung – die derzeitige verbindliche Vorgabe bis 2020 liegt bei 20 Prozent – findet breite Unterstützung, wenngleich eine Einigung bezüglich der Höhe des Ziels aussteht. Strittiger sind die Ziele des Ausbaus erneuerbarer Energiequellen, die derzeit bei ebenfalls verbindlich 20 Prozent liegen, und der Steigerung der Energieeffizienz, die aktuell unverbindlich 20 Prozent beträgt. Die Kommission wird sich noch in 2013 hierzu konkret äußern. Das Europäische Parlament wie auch der Rat haben ihrerseits bereits die Diskussion aufgenommen. *(öne/schi)*

➦ ***Weitere Infos zur Konsultation, die Ergebnisse sowie die einzelnen Stellungnahmen finden Sie auf ec.europa.eu/energy unter „Consultations". Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hatte sich im Rahmen der Grünbuchkonsultation geäußert – die Stellungnahme finden Sie auf www.gdw.de unter „Der GdW" → „Büro Brüssel"***

Koalitionsverhandlungen: Union und SPD bilden 12 Arbeitsgruppen

Berlin – Für die am 23. Oktober 2013 gestarteten Koalitionsgespräche haben sich CDU/CSU und SPD nach Medienberichten im Vorfeld auf 12 Arbeitsgruppen und vier Unterarbeitsgruppen geeinigt. Jede soll von einer Doppelspitze aus einem Unionspolitiker und einem Sozialdemokraten geführt werden. In den 16-köpfigen Arbeitsgruppen sind sieben Teilnehmer der CDU, sechs der SPD und drei Teilnehmer der CSU vertreten. In einer zentralen Verhandlungsgruppe mit insgesamt 75 Teilnehmern soll der Koalitionsvertrag mindestens einmal wöchentlich bis zum 30. November 2013 ausgehandelt werden.

Die geplanten Arbeitsgruppen und ihre Vorsitzenden:

- **Verkehr, Bauen und Infrastruktur:**
  Peter Ramsauer (CSU),
  Florian Pronold (SPD)
- **Auswärtiges, Verteidigung und Entwicklungszusammenarbeit:**
  Thomas de Maizière (CDU),
  Frank-Walter Steinmeier (SPD)
- **Finanzen, Haushalt, Finanzbeziehungen Bund-Länder:**
  Wolfgang Schäuble (CDU), Olaf Scholz (SPD); *Unterarbeitsgruppe Bankenregulierung, Europa, Euro:* Herbert Reul (CDU), Martin Schulz (SPD)
- **Wirtschaft:**
  Ilse Aigner (CSU),
  Hubertus Heil (SPD)
- **Energie:**
  Peter Altmaier (CDU),
  Hannelore Kraft (SPD)
- **Arbeit und Soziales:**
  Ursula von der Leyen (CDU),
  Andrea Nahles (SPD)
- **Familie, Frauen und Gleichstellungspolitik:**
  Annette Widmann-Mauz (CDU),
  Manuela Schwesig (SPD)
- **Gesundheit und Pflege:**
  Jens Spahn (CDU),
  Karl Lauterbach (SPD)
- **Wissenschaft, Bildung und Forschung:**
  Johanna Wanka (CDU),
  Doris Ahnen (SPD)
- **Inneres und Justiz:**
  Hans-Peter Friedrich (CSU),
  Thomas Oppermann (SPD); *Unterarbeitsgruppe Integration und Migration:*
  Maria Böhmer (CDU),
  Aydan Özoguz (SPD)
- **Umwelt und Landwirtschaft:**
  Katherina Reiche (CDU),
  Ute Vogt (SPD);
  Unterarbeitsgruppe Verbraucherschutz:
  Mechthild Heil (CDU),
  Ulrich Kelber (SPD)
- **Kultur:**
  Michael Kretschmer (CDU),
  Klaus Wowereit (SPD); *Unterarbeitsgruppe Digitale Agenda:*
  Dorothee Bär (CSU),
  Brigitte Zypries (SPD)

Für die Koordination der gesamten Verhandlungen ist eine Steuerungsgruppe verantwortlich. Dieser gehören neben den Generalsekretären Hermann Gröhe (CDU), Alexander Dobrindt (CSU) und Andrea Nahles (SPD) auch der Kanzleramtsminister Ronald Pofalla (CDU) und SPD-Fraktionsgeschäftsführer Thomas Oppermann (SPD) an. Im Fall von Verhandlungsschwierigkeiten werden voraussichtlich die Parteichefs Angela Merkel (CDU), Horst Seehofer (CSU) und Sigmar Gabriel (SPD) Gespräche unter sechs Augen führen. *(schi)*

➥ *Fortsetzung von Seite 1*

für die soziale Wohnraumförderung unbedingt zweckgebunden einsetzen. Zudem sei eine „Wohnbauförderung für die Einkommens-Mitte" notwendig. „Der Bund muss zudem die steuerlichen Rahmenbedingungen für den Neubau verbessern – etwa durch eine Anpassung der Abschreibungssätze von zwei auf vier Prozent", so Gedaschko. Die Länder-Förderprogramme müssten vereinfacht und stärker regionalisiert werden, auf kommunaler Ebene müsste es schnellere Genehmigungs- und Planungsverfahren geben und die Kommunen müssten städtische Flächen verstärkt nach Konzeptqualität – nicht allein nach Höchstpreisen – vergeben. Nicht zuletzt müssten in Ballungsgebieten auch höhere Baudichten in Betracht kommen. *(schi)*

➦ ***Den „Monatsbericht – Oktober 2013" der Bundesbank finden Sie auf www.bundesbank.de unter „Veröffentlichungen" → „Monatsberichte"***

Immobilienwirtschaft auf stabilem Wachstumspfad – neues Gutachten zur gesamtwirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienwirtschaft vorgelegt

Berlin – Die deutsche Immobilienwirtschaft ist und bleibt ein wesentlicher Stabilitätsanker der deutschen Wirtschaft. Die Branche wächst seit 2008 um durchschnittlich zwei Prozent pro Jahr und hat damit entscheidend zur schnellen Erholung nach dem Konjunktureinbruch beigetragen. Die hohe Stabilität liegt unter anderem an der soliden Immobilienfinanzierung. Das geht neben vielen anderen Fakten aus der Neuauflage des Gutachtens „Wirtschaftsfaktor Immobilien 2013" hervor, das im Auftrag des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV) und der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) erarbeitet wurde.

Eine enorme Herausforderung für die Branche ist der regional differenzierte Bevölkerungsrückgang. Zudem reagiert die Branche sensibel auf politische Entscheidungen, wie etwa eine restriktive Mietendeckelung, die zu unerwünschten Nebeneffekten am Wohnungsmarkt führen können.

Das in Gebäuden und bebauten Grundstücken gebundene Nettoanlagevermögen hat sich zwischen 2006 und 2011 von neun auf 10,1 Billionen Euro erhöht und trägt damit maßgeblich zum wachsenden Vermögen in Deutschland bei. 2011 zeichnete die Branche nach der weiten Definition, also inklusive Bauwirtschaft, Immobilienfinanzierung sowie Architekten und Planern, für eine Bruttowertschöpfung von 434 Milliarden Euro verantwortlich. Das entspricht 19 Prozent der Gesamtwirtschaft. Und auch in der engeren Abgrenzung, die unternehmerisch tätige Vermieter, Vermittler, Verwalter, Makler wie auch Immobilienhändler sowie Privatvermieter und Selbstnutzer einbezieht, liegt die Bruttowertschöpfung bei stolzen 264 Milliarden Euro. Die Immobilienwirtschaft ist damit größer als der Fahrzeugbau (rund 81 Milliarden Euro), die Gesundheitswirtschaft (164 Milliarden Euro) oder der gesamte Handel (226 Milliarden Euro).

2011 lag der Umsatz der 286.000 Unternehmen bei insgesamt 435.000 Erwerbstätigen 152 Milliarden Euro. Zusätzlich erzielten private Kleinvermieter weitere 47 Milliarden Euro Umsatz. Die Zahlen verdeutlichen auch, dass die Branche sehr kapitalintensiv sowie heterogen und kleinteilig strukturiert ist. Sie reicht von Privatpersonen über Einzelunternehmen bis hin zu gut 350 Großunternehmen mit mehr als 25 Millionen Euro Jahresumsatz.

Volatile Transaktionsvolumen bei zuletzt steigenden Preisen

Die Zahl der Immobilientransaktionen war seit 2008 durch eine hohe Volatilität gekennzeichnet. So erhöhte sich das Transaktionsvolumen im Vorfeld der Finanzkrise auf einen Rekordwert von fast 200 Milliarden Euro, ehe es 2009 auf rund 135 Milliarden Euro zurückging und sich im Jahr 2012 auf knapp 170 Milliarden Euro stabilisierte. Gleichzeitig steigen nach gut 15-jähriger Stagnation seit etwa vier Jahren die Preise und Mieten für Wohnungen vor allem in

Metropolen sowie gefragten Groß- und Mittelstädten deutlich an. Dies spiegelt die dortige Angebotsknappheit wider. „Eine spekulative Übertreibung ist allenfalls für wenige Toplagen in besonders gefragten Stadtteilen zu vermuten. Eine Entwicklung wie im Vorfeld der Finanzkrise in den USA, Spanien oder Irland ist für Deutschland auszuschließen", so Prof. Dr. Tobias Just, Professor für Immobilienwirtschaft an der International Real Estate Business School (IREBS) an der Universität Regensburg. Auch für die Gewerbeimmobilienmärkte sind keine Überhitzungssignale festzustellen.

Solide Immobilienfinanzierung und differenzierte Anlagemöglichkeiten

Die vergleichsweise hohe Preisstabilität des deutschen Immobilienmarktes gründet sich unter anderem auf die solide Immobilienfinanzierung. Die Vielfalt an Anbietern – von Sparkassen und Genossenschaftsbanken über Regional-, Kredit- und Großbanken bis hin zu Bausparkassen, Hypothekenbanken und weiteren Spezialfinanzierern – sichert einen breiten Zugang zur Finanzierung. Zum anderen zeichnet sich die Kreditgestaltung durch lange Zinsbindungen, eine konservative Wertermittlung sowie eine hohe Eigenkapitalquote aus. Trotz eines anhaltend niedrigen Zinsniveaus lässt sich kein Trend zu einer riskanteren Finanzierung erkennen. „Damit der Immobilienmarkt auch in Zukunft so stabil bleibt, muss jedoch kritisch darauf geachtet werden, wie sich der Finanzierungsmarkt aufgrund der neuen Finanzmarktregulierung besonders durch Basel III ändert", sagt Prof. **Michael Voigtländer**, Leiter des Kompetenzfelds Immobilienökonomik beim Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW).

Die Studie unterstreicht auch die wichtige Funktion indirekter Immobilienanlagen, die das Spektrum der Anlagemöglichkeiten für institutionelle und private Investoren ergänzen. Die Attraktivität liegt vor allem in der vergleichsweise schwankungsarmen Rendite, die mit der anderer Anlagegüter gering korreliert. Prof. Dr. **Matthias Thomas**, Präsident der gif, weist auf die zunehmende Regulierung indirekter Immobilienanlagen hin, die die Vielfalt der Anlagevehikel limitiere und potenziell die Finanzierungsfähigkeit der Immobilienbranche einschränke.

Herausforderung Demografie

Christian Huttenloher, Generalsekretär des DV, macht deutlich, dass der demografischen Wandel eine große Herausforderung für die Immobilienwirtschaft ist. „Derzeit sind nur wenige Wohnungen altersgerecht. Weil stationäre Pflegeplätze oft teurer sind als der Verbleib in der eigenen Wohnung, sollte der Staat über Förderprogramme mehr Anreize für den Umbau des Bestands setzen", so Huttenloher. Zudem muss der Bevölkerungsrückgang berücksichtigt werden, der manche Regionen bereits heute stark betrifft. Die Wohnungsnachfrage insgesamt wird allerdings erst nach 2030 abnehmen, da der Anstieg der Wohnfläche pro Kopf den Rückgang der Bevölkerung noch kompensiert. In Schrumpfungsregionen wird es aber trotz teils sinkender Mieten zunehmenden Wohnungsleerstand geben. Dies wirkt sich negativ auf bestehende Wohnungsbestände und Stadtstrukturen aus und erhöht die Gefahr der Zersiedelung, wodurch die Infrastrukturkosten pro Kopf weiter steigen.

Nebeneffekte politischer Entscheidungen beachten

Deutschlands Wohnungsmarkt ist in einer stabilen Verfassung, weil die Balance zwischen Mietern und Vermietern, zwischen

Weiter auf Seite 4 ➦

DREI FRAGEN AN ...

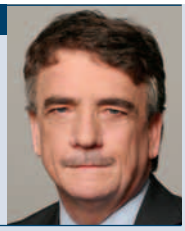


Foto: MBWSV NRW

Michael Groschek (SPD)
Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

Der nordrhein-westfälische Bauminister hat auf der EXPO REAL 2013 den Stand der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland besucht. Die *wi*-Redaktion hat ihm dort einige Fragen gestellt:

Der dringend notwendige Wohnungsneubau in Großstädten wird durch steigende Kosten – beispielsweise die ständig erhöhten Grundsteuern – behindert. Was muss für einen Zuwachs an bezahlbaren Wohnungen getan werden?

Groschek: Mehr bezahlbare Wohnungen in den Großstädten der Wachstumsregionen – dieses Ziel hat für mich höchste Priorität. Daher haben wir für den sozialen Wohnungsbau die Fördersätze erhöht, die Förderkonditionen verbessert und – was mir am schwersten gefallen ist – die Bewilligungsmieten angehoben. Jetzt sind die Kommunen gefordert. Sie müssen bei der Grundstücksvergabe mit Investoren Quoten für den sozialen Wohnungsbau aushandeln. Ich wünsche mir eine Quote von 30 Prozent. Das Land geht mit gutem Beispiel voran. Wenn der Bau- und Liegenschaftsbetrieb in Boom-Städten Grundstücke verkauft, dann nicht mehr an den Meistbietenden, sondern an den Investor, der mindestens 30 Prozent Sozialwohnungen schafft. Mit unserem verlässlichen Fördermittelvolumen bieten wir zudem der Wohnungswirtschaft Planungs- und Investitionssicherheit.

Sie haben im März dieses Jahres mit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Nordrhein-Westfalen ein „Bündnis für Wohnen" geschlossen. Wäre solch ein Bündnis auch auf Bundesebene ein Erfolgsmodell?

Groschek: Mit dem „Bündnis für Wohnen" verfolgen wir drei Ziele gleichzeitig: Wohnungen sollen „bezahlbar, generationengerecht und energieeffizient" sein. Selbstverständlich kann ich mir auch auf Bundesebene ein solches Bündnis als ergänzendes Instrument der Wohnungspolitik vorstellen. Um erfolgreich zu sein, brauchen wir aber auch starke kommunale Bündnisse. Denn die Entwicklung der Wohnungsmärkte ist von Wohnungsmangel bis zu Leerständen regional sehr unterschiedlich.

Im Ruhrgebiet zeigt sich eine aktuelle bundesweite Entwicklung auf engem Raum: Wachstum und Wohnraummangel auf der einen, Schrumpfung und Leerstand auf der anderen Seite. Wie kann man diesen Herausforderungen gleichermaßen gerecht werden?

Groschek: In den Wachstumsregionen und in den Universitätsstädten führt der Mangel an bezahlbarem Wohnraum zu Versorgungsengpässen und Verdrängungsprozessen. Dagegen kämpfen wir unter anderem mit der sozialen Wohnraumförderung an. Gleichzeitig gibt es wie in Teilen des Ruhrgebiets Stadtquartiere mit massiven Leerständen oder auch vernachlässigten Beständen. Im Notfall fördert das Land auch den Abriss von Schrottimmobilien, um Quartiere wieder aufzuwerten. Gegen die Vernachlässigung von Wohnungsbeständen bringen wir gerade das neue Wohnungsaufsichtsgesetz auf den Weg. Eigentümer, die ihre Pflichten gegenüber ihren Mietern grob vernachlässigen, sollen bald mit einem Bußgeld von bis zu 50.000 Euro belastet werden können. ■

Praxishandbuch Heiztechnik erschienen

Quelle: Beuth Verlag GmbH

Das „Praxishandbuch Heiztechnik" ist in dritter Auflage erschienen. Es gibt Planern, Bauherren und Betreibern von Heizungs- und Abgasanlagen einen umfassenden Überblick über die wichtigsten technischen Regeln der Heiztechnik.

Das Deutsche Institut für Normung (DIN) und der Beuth-Verlag geben für einen einfachen und preisgünstigen Normzugang Taschenbücher heraus, die mehrere Normen zu einem Themenkomplex enthalten.

Das Buch enthält Normen aus den folgenden Bereichen: Heizlastberechnung und wärmetechnische Kennwerte, Planungsgrundlagen für Heizungsanlagen, Anforderungen an Heizkessel, Wärmeverteilung und Kühlung sowie Planung und Ausführung von Abgasanlagen beziehungsweise Schornsteinen. *(vogl/schi)* ■

➡ ***Das Normen-Handbuch ist beim Beuth-Verlag als Print-Exemplar (640 Seiten, A5, broschiert, ISBN: 978-3-410-23921-5) oder E-Book (ISBN: 978-3-410-23922-2) für 78 Euro erhältlich.***

➥ *Fortsetzung von Seite 3*

Investoren und Kreditgebern und zwischen staatlicher Fürsorge und privatem Engagement weitgehend gewahrt ist. **Jens-Ulrich Kießling**, stellvertretender Vorsitzender der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland und Präsident des IVD, warnt daher vor unerwünschten und gesamtwirtschaftlich schädlichen Eingriffen in den Wohnungsmarkt: „Steuer- und wirtschaftspolitische Maßnahmen können oft ungewollte und kontraproduktive Wirkungen entfalten. Auch eine rigide Mietpreisgrenze richtet sich langfristig gegen die Mieter, obwohl diese davon profitieren sollen. Sie kann zu einem Angebotsrückgang bei gleichzeitig auftretendem Nachfrageüberhang führen und dadurch den Wohnungsmangel in den nachgefragten Ballungsräumen verschärfen."

Das Gutachten wurde auf Initiative der gif, des DV, der BID sowie zahlreicher weiterer Akteure der Immobilienwirtschaft von einem wissenschaftlichen Konsortium erarbeitet und ist eine Weiterführung des Gutachtens „Wirtschaftsfaktor Immobilien" aus dem Jahr 2009. Das Konsortium setzt sich aus dem IW Köln, dem Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) und der IREBS zusammen. *(bey/schi)* ■

➡ ***Das Gutachten finden Sie auf www.bid.info***

Vermietungstraining kompakt

11. + 12. November 2013, Bochum

In der Vermietungsabteilung von Wohnungsunternehmen geht es im Kontakt mit den potenziellen Kunden in erster Linie um Verkaufsgeschick und Menschenkenntnis. Welcher Bewerber könnte sich später als Querulant herausstellen? Welcher potenzielle Mieter wird auf eine lange Verweildauer kommen? Dieses kompakte Vermietungstraining eignet sich für alle, die Wohnungen zukünftig noch erfolgreicher vermieten wollen, und die sich darüber hinaus Fähigkeiten aneignen möchten, potenzielle Kunden zuverlässig einzuschätzen.

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

Sicherheiten im Bauvertrag – Chancen und Risiken

12. November 2013, Berlin

In diesem Seminar geht es um die Arten von Sicherheiten und die gesetzlichen Vorgaben zu Sicherheiten im Bauvertrag. Das Erfordernis und die Möglichkeiten vertraglicher Regelungen werden erläutert – ebenso wie die Risiken in der Baupraxis im Zusammenhang mit Sicherheiten und Verhaltenshinweisen. Die Teilnehmer lernen die Gestaltungsmöglichkeiten und Gestaltungserfordernisse bei Vertragsabschluss kennen und erfahren, wie häufige Fehler im Umgang mit Sicherheiten vermieden werden können.

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

Aktuelle Rechtsprechung im Miet- und Genossenschaftsrecht

18. November 2013, Dresden

Die Rechtsbeziehung zwischen der Genossenschaft und ihren Mietern sowie Mitgliedern ist vielschichtig und aufgrund von Gesetzesänderungen und Rechtsentscheidungen einem stetigen Wandel unterzogen. Dieses Seminar soll daher zum einen aktuelle Rechtsprechung im Miet- und Genossenschaftsrecht behandeln und zum anderen einen Überblick über den Mietprozess geben. Hiermit wird den Teilnehmern – verbunden mit den Erfahrungen der Praxis – fachkundig ein Überblick über die prozessualen Einzel- und Besonderheiten gegeben.

Weitere Infos: vdw Sachsen, Elena Heyne, Telefon: 0351/4917717, E-Mail: bildung@vdw-sachsen.de, Internet: www.vdw-sachsen.de

Marketingtrends in der Wohnungswirtschaft

19. November 2013, Stuttgart

In diesem Seminar werden aktuelle Marketingprojekte und -methoden der deutschen Wohnungswirtschaft vorgestellt und kritisch beleuchtet. Doch was ist für die eigene Region, für die eigenen Zielgruppen und die konkrete Marktsituation tatsächlich erfolgversprechend? Ziel des Seminars ist es, den Teilnehmern genau dafür Erkenntnisse zu vermitteln.

Weitere Infos: AWI GmbH, Jo Frey, Telefon: 0711/16345602, E-Mail: frey@awi-vbw.de, Internet: www.awi-vbw.de

Anzeige

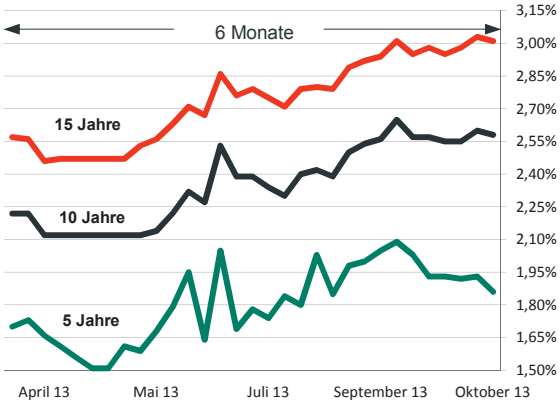
DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 22.10.2013 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
15 Jahre	3,01%	3,05% p.a.
10 Jahre	2,58%	2,61% p.a.
5 Jahre	1,86%	1,88% 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 22.10.2013
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: 22.10.2013)

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, Abonnementskündigungen sind schriftlich mit einer Frist von 6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingesandte Manuskripte übernehmen wir keine Haftung. Nachdruck oder elektronische Weiterverarbeitung 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.

DKB trifft GdW

Foto: GdW

Axel Gedaschko (GdW), Thomas Jebsen, Holm Vorpagel (beide DKB), Ingeborg Esser (GdW), (v. l.).

Thomas Jebsen, der seit April im Vorstand der Deutschen Kreditbank AG (DKB) unter anderem für den Bereich Infrastruktur zuständig ist, und Holm Vorpagel, der neue Bereichsleiter Infrastruktur, waren am 23. September 2013 – einen Tag nach der Bundestagswahl – zu Besuch beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Die DKB ist seit 2006 Fördermitglied und seit 2009 Premium-Fördermitglied des GdW. Im Mittelpunkt der Gespräche standen die künftigen Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft, insbesondere Themen wie die demografische Entwicklung, die Energiewende und der Wohnungsneubau. Außerdem wurde eine weiterhin enge Zusammenarbeit vereinbart. ■

Foto: Stefan Müller-Naumann

Bauherrenpreis Modenisierung 2013/2014 – Preisträger

Zornedinger Straße, GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München

Energetische Modernisierung und Lückenschließung

Das Bauvorhaben hatte sich mit einem Bündel an Anforderungen auseinanderzusetzen: Gewinn an zusätzlicher Wohnfläche durch Aufstockung, Lärmschutzbebauung zum Mittleren Ring mit Anschluss an den baulichen Bestand, barrierefreie Erschließung und Wohnungsmischung. Die Städtische Wohnungsgesellschaft GWG schafft es, schlüssige Lösungen anzubieten und dem Quartier eine völlig neue Prägung zu verleihen. Hierfür ist insbesondere die Schließung der Gebäudereihen durch einen trotz der Anforderungen an den Lärmschutz ansprechend gegliederten Gebäuderiegel und die Aufwertung der 1950er Jahre Zeilenbebauung durch zwei grüne Höfe ausschlaggebend.

(wei/schi) ■

Recht so

Zum Begriff des „öffentlichen Auftraggebers"

Mit Beschluss vom 21. März 2013 (VK 33/2012-L) hat die Vergabekammer Düsseldorf über die Eigenschaft einer Messegesellschaft als „öffentlicher Auftraggeber" entschieden. Danach ist eine Messegesellschaft dann kein öffentlicher Auftraggeber, wenn es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass verbindliche Mechanismen bestehen oder mit oder zwischen den Gesellschaftern der Messegesellschaft vereinbart sind, die das Insolvenzrisiko für die Messegesellschaft entfallen lassen würden. In dem zur Entscheidung anstehenden Sachverhalt beabsichtigte die Messegesellschaft, einen Auftrag zu vergeben. Die Geschäftsanteile der Messegesellschaft wurden von der Stadt, einer Beteiligungsgesellschaft des Landes sowie von der Handwerkskammer und der Industrie- und Handelskammer gehalten. Gemäß Gesellschaftervertrag wurden sämtliche Zuschüsse oder die Abdeckung von Jahresfehlbeträgen von den Gesellschaftern freiwillig erbracht. Es war auch kein übergeordnetes wirtschaftliches Interesse an der Messegesellschaft erkennbar und die Gesellschafter erwarteten von der Messe entsprechende Gegenleistungen. Aufgrund dessen hat das Gericht die Eigenschaft eines öffentlichen Auftragnehmers verneint ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

Foto: Sebastian Schobbert

„Entscheidend für die Beurteilung, ob eine entsprechende Gesellschaft ‚öffentlicher Auftraggeber' ist oder nicht, ist letztlich die Frage, ob die Gesellschaft das wirtschaftliche Risiko trägt. Werden Verluste nicht ausgeglichen und besteht kein entsprechender Insolvenzschutz, so wird man nicht von der öffentlichen Auftraggebereigenschaft ausgehen können. Dies ist gefestigte Rechtsprechung. Der vorliegende Beschluss ist aber vor folgendem Hintergrund interessant: Die Vergabekammer hat nicht thematisiert, ob die Gesellschafter, insbesondere die Stadt, im Ernstfall nicht doch rettend einspringen würde. Denn immerhin bedeutet eine Messe einen Prestigegewinn für die Stadt und kann Wirtschaftsmotor der Region sein. Das Gericht hat diesen Punkt aber nicht bejahend unterstellt. Zentrale Botschaft dieser Entscheidung ist daher, dass die Behauptung eines tatsächlichen Insolvenzschutzes reine Spekulation ist." ■

ZAHL DER WOCHE

112

Tausend Ausländer wurden in Deutschland im Jahr 2012 eingebürgert. Dies waren 5.400 Einbürgerungen mehr als 2011 (+ 5,1 Prozent) und 10.800 mehr als 2010 (+ 10,6 Prozent). Wie das Statistische Bundesamt berichtete, setzte sich damit die Entwicklung der letzten Jahre fort. Seit der Einführung des neuen Staatsangehörigkeitsrechts im Jahr 2000 war die Zahl der Einbürgerungen zunächst zurückgegangen – von 186.700 im Jahr 2000 auf 94.500 im Jahr 2008. Seither steigen die Zahlen wieder kontinuierlich an. Wie schon in den Vorjahren wird die Liste der am häufigsten eingebürgerten Staatsangehörigkeiten von türkischen Staatsbürgerinnen und Staatsbürgern angeführt (33.200 Fälle), gefolgt von Personen aus dem ehemaligen Serbien und Montenegro und seinen Nachfolgestaaten (6.100 Fälle) und aus Polen (4.500 Fälle).

Mat-Nr. 06505-5295