

Inhalt

- 2 Umfrage:** Ein Großteil der Mieter ist mit der Wohnsituation zufrieden. Das hat eine Studie des Marktforschungsinstitutes USUMA im Auftrag des GdW und ImmobilienScout 24 ergeben.
- 4 Energieeffizienz:** Die KfW Förderbank verstärkt die Qualitätsprüfungen der geförderten Vorhaben in den Programmen Energieeffizienz Bauen und Sanieren.
- 4 Umsatzsteuer:** Die EU-Kommission hat den Entwurf einer Richtlinie für eine standardisierte Umsatzsteuerklärung vorgelegt, die bis zum Jahr 2017 umgesetzt werden soll.

AG Bau schnürt Paket für „Bezahlbares Bauen und Wohnen“ – GdW: Viel Licht, aber auch Schatten

Berlin – Die Arbeitsgruppe für Verkehr, Bau und Infrastruktur hat im Rahmen der Koalitionsverhandlungen unter der Leitung von Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer (CSU) und Florian Pronold (SPD) erste Ergebnisse veröffentlicht. In dem Anfang der Woche präsentierten Paket für „bezahlbares Bauen und Wohnen“ standen neben der umstrittenen Mietpreisbremse auch deutliche Verbesserungen bei der Städtebauförderung, dem altersgerechten Umbau und der Förderung der energetischen Sanierung auf dem Programm.



Bauminister Dr. Peter Ramsauer (CSU) und SPD-Verhandlungsführer Florian Pronold stellen das Paket für bezahlbares Wohnen in Berlin vor.

„Daumen hoch mit Abstrichen bei der Mietpreisbremse“ – Die GdW-Wohnungswirtschaft sieht die Vorschläge der Arbeitsgruppe für den schwarz-roten Koalitionsvertrag differenziert. „Wir begrüßen sehr, dass CDU/CSU und SPD die Städtebauförderung sowie das Programm Soziale Stadt mit deutlich höheren Mitteln ausstatten wollen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Dies sei ein wichtiges Signal für die Unternehmen ebenso wie für die Städte und deren Bewohner, die immer mehr Herausforderungen bewältigen müssen. Ebenso positiv sei die Absicht der Arbeitsgruppe zu bewerten, dass wieder Mittel für den

altersgerechten Umbau zur Verfügung gestellt werden sollen. „Das ist ein längst überfälliger Schritt“, so Gedaschko. Angesichts der steigenden Zahl älterer Menschen sind dringend mehr altersgerechte Wohnungen nötig. Der GdW hatte schon seit langem gefordert, dass die Bundesregierung im Rahmen der Demografiestrategie wieder neue Mittel für das KfW-Programm ‚Altersgerecht Umbauen‘ bereit stellen müsse. „Damit sind fast alle wichtigen Kernforderungen des GdW in diesem Bereich erfüllt. Nun kommt es aber darauf an, dass die von der AG vorgeschlagenen Mittel auch wirklich im Bundeshaushalt bereit gestellt und nicht schon im Zuge der

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Öffentliches Finanzvermögen gestiegen

Das Finanzvermögen des öffentlichen Gesamthaushalts belief sich zum Jahresende 2012 auf 556,6 Milliarden Euro. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt, war dies gegenüber dem Vorjahr ein Zuwachs um 6,1 Prozent (+ 32,0 Milliarden Euro). (wi)

EU reduziert Wasserverbrauch

Die EU-Kommission will den Wasserverbrauch von Toiletten reduzieren. Dazu wird sie Kriterien für ein entsprechendes Öko-Label verabschieden, mit dem besonders sparsame WC-Modelle gekennzeichnet werden können, wie ein Sprecher von Umweltkommissar Janez Potočnik gegenüber dem Online-Magazin *EurActiv* bestätigte. Mit dem Öko-Label will die Kommission Hersteller dazu animieren, sparsamere Modelle zu entwickeln. (wi)

Klimaschutzbranche: 45,5 Milliarden Umsatz

Die Betriebe des Produzierenden Gewerbes und des Dienstleistungsbereiches in Deutschland erwirtschafteten im Jahr 2011 einen Umsatz von rund 45,5 Milliarden Euro mit Waren und Leistungen für den Klimaschutz. Damit liegen die Umsätze der Klimaschutzbranche höher als zum Beispiel die der Pharmaindustrie. Die höchsten Umsätze der Klimaschutzbranche wurden im Bereich Solarenergie (14,3 Milliarden Euro) erzielt. Mit Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz wie der Wärmedämmung wurden 9,2 Milliarden Euro umgesetzt. (wi)

Großteil der Mieter ist mit der Wohnsituation zufrieden – repräsentative Studie von ImmobilienScout24 und GdW

Berlin – Durch steigende Mieten entsteht in der öffentlichen Wahrnehmung ein bedenkliches Bild der aktuellen Entwicklung des Mietmarktes. Doch wie nehmen die Mieter selbst ihre Wohnsituation wahr? Wie sehr bekommen sie Mieterhöhungen sowie steigende Betriebs- und Nebenkosten zu spüren? Mit der Studie „Bezahlbarer Wohnraum“ wurden explizit die Betroffenen befragt. Im Auftrag von ImmobilienScout24 und GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen interviewte das Marktforschungsinstitut USUMA 1.510 Mieter in deutschen Großstädten ab 100.000 Einwohnern.

Wer in deutschen Großstädten zur Miete wohnt, ist größtenteils zufrieden, hat aber die Befürchtung, seinen jetzigen Wohnstandard in der Rente nicht mehr halten zu können. Zu diesem Ergebnis kommt die repräsentative Studie „Bezahlbarer Wohnraum“, die das Internetportal ImmobilienScout24 und der GdW durchgeführt haben. 85 Prozent der Mieter sind mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden oder sehr zufrieden. Vor allem drei Faktoren tragen maßgeblich dazu bei: Die große Mehrheit (92 Prozent) nennt die Lage der Wohnung an erster Stelle. Bei 85 Prozent macht die Wohnungsgröße zufrieden und bei 85 Prozent die Zimmeranzahl. Also die Parameter, die jeder Mieter bei der Wahl seiner Wohnung und des Wohnumfelds selbst bestimmen kann.

Über 70 Prozent der Befragten sind mit ihrem Mietpreis zufrieden, 20 Prozent sogar sehr. Auch wenn 73 Prozent eine Steigerung der Betriebskosten und 43 Prozent eine Erhöhung der Kaltmiete in den letzten drei Jahren finanziell zu verkraften hatten. In angespannten Mietmärkten trifft letzteres sogar auf 53 Prozent der Mieter zu. Gibt es also gar nichts zu meckern? Doch, denn für Unmut sorgen die Nebenkosten. Mit Höhe und Entwicklung der monatlichen Ausgaben für Heizung und Warmwasser sind knapp die Hälfte (43 Prozent) der Mieter gar nicht einverstanden.

„Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind eindeutig die Energiepreise“, so Axel Gedaschko, Präsident des GdW. „So sind die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie seit dem Jahr 2000 um 117 Prozent gestiegen. Eine zusätzliche Belastung stellen die steigenden Strompreise dar – eine Nebenwirkung der Energiewende. Sie kletterten seit dem Jahr 2000 um 79 Prozent.“ Die Preise für die kalten Betriebskosten stiegen um 19 Prozent und lagen dabei im Rahmen der allgemeinen Inflationsrate.

Auch wenn die große Mehrheit der Befragten mit der gegenwärtigen Wohnsituation zufrieden ist und sich die aktuelle Wohnung gut leisten kann (87 Prozent), sind die Mieter zunehmend verunsichert. 65 Prozent erwarten im Falle eines Umzugs eine Verschlechterung ihrer Wohnsituation (in angespannten Mietmärkten: 70 Prozent). 64 Prozent gehen sogar davon aus, keine gleichwertige Wohnung zum selben Mietpreis zu bekommen. Diese Befürchtung ist in angespannten Mietmärkten stärker ausgeprägt. Hier gehen 10 Prozent mehr der Befragten – also 74 Prozent – davon aus, dass sie keine gleichwertige Wohnung zum selben Mietpreis bekommen. Immerhin 68 Prozent der Befragten erwägen zurzeit keinen Umzug (in angespannten Mietmärkten: 73 Prozent), da nach einem Umzug die Miete in jedem Fall teurer ist. Befürch-

tungen der Mieter gibt es auch im Hinblick auf das Rentenalter. 42 Prozent sind der Ansicht, dass sie sich eine Miete wie heute nicht mehr leisten können (in angespannten Mietmärkten: 48 Prozent).

„Bisher gibt es keine Anzeichen für eine Verdrängung von Mietern in Randlagen oder aufs Land“, kommentierte Marc Stilke, CEO und Sprecher der Geschäftsführung bei ImmobilienScout24. „Aber die öffentliche Wahrnehmung über stark steigende Mieten und entsprechende Aussagen seitens der Politik schüren die Befürchtungen der Mieter. Die Folge ist eine zunehmende Immobilität auf dem Wohnungsmarkt. Bezahlbarer Wohnraum ist dringend notwendig. Dafür muss die kommunale Politik die richtigen Rahmenbedingungen schaffen.“

Dieser Ansicht sind auch die Mieter in deutschen Großstädten. 80 Prozent von ihnen meinen, dass der Staat den sozialen Wohnungsbau stärker fördern sollte. 74 Prozent befürchten, dass die „kleinen Leute“ aus den angesagten Vierteln verdrängt werden. Über 70 Prozent vertreten die Meinung, dass Neubauwohnungen zu teuer sind und über 50 Prozent, dass die Politik keine guten Rahmenbedingungen für Neubau schafft. (may/burk/schi) ■

➔ Fortsetzung von Seite 1

Koalitionsverhandlungen oder während der Haushaltsberatungen unter den Tisch fallen“, so Gedaschko.

Kritisch bewertet der GdW jedoch die AG-Pläne zur Mietendeckelung. Bestandsmieten dürfen in angespannten Wohnungsmärkten danach nur noch 15 Prozent in 4 Jahren steigen. Darüber hinaus sollen Wiedervermietungsflächen in Gemeinden und Städten mit angespannten Wohnungsmärkten maximal 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Diese Mietpreisbremse wird aber an eine degressive AfA für den Wohnungsneubau gekoppelt. „Mietendeckelung führen grundsätzlich nicht dazu, dass Wohnen bezahlbarer wird. Sie doktern am Symptom herum, lösen aber das eigentliche

Problem nicht. Wir brauchen mehr Wohnungsneubau. Daher ist die Verknüpfung der Mietpreisbremse mit einer Neubau-AfA ein wichtiges Signal“, erklärte Gedaschko. Der GdW-Chef warnte aber vor einer Überregulierung der Branche. „Mietendeckelung im Bestand und bei der Wiedervermietung in Kombination mit einer Absenkung der Modernisierungumlage auf 10 Prozent werden Investitionen in die Sanierung und den Wohnungsneubau bremsen“, so der GdW-Chef. Daher müsse auch die energetische Modernisierung von Mietpreisbremsen ausgenommen bleiben, damit sie nicht zum Erliegen kommt.

Gedaschko begrüßte in diesem Zusammenhang die Absicht der AG, einen neuen Anlauf für eine steuerliche Abschreibung der energetischen Gebäudesanierung zu

starten. Ebenso sollen die Mittel für die Gebäudesanierung deutlich erhöht werden. „Wir wünschen uns, dass damit bei den Rahmenbedingungen für die energetische Sanierung endlich Stabilität einkehrt“, so Gedaschko. Nur so kann die Energiewende erfolgreich bewältigt werden.

Der GdW appelliert an die Verhandlungspartner, besonders angesichts der drohenden Mietpreisregulierung, die finanziellen Rahmenbedingungen für die Branche über einen längeren Zeitraum verlässlich im Bundeshaushalt zu verankern. (burk) ■

➔ Die Vorschläge der AG und die Wertung der Wohnungswirtschaft im Einzelnen finden Sie auf www.wohnungswirtschaft-zur-wahl.de

Umfrage: Immobilienwirtschaft fordert von der neuen Bundesregierung weniger Bürokratie und keine Steuererhöhungen

Berlin – „Weniger Bürokratie, stabile Rahmenbedingungen, keine Steuererhöhungen und eine verstärkte Förderung von Wohnungsbau und energetischer Modernisierung sind die wichtigsten Forderungen unserer Branche an die neue Bundesregierung“, sagt Andreas Mattner, Vorsitzender der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland, anlässlich der Präsentation einer FORSA-Umfrage. „Mehr Regulierung und höhere Steuern würden die Wohnungsknappheit in den Ballungsgebieten verschärfen.“

Die Wohnungsmieten in den Ballungsräumen werden nur dann sinken, wenn sich das Angebot deutlich erhöht. Dagegen stehen bürokratische Hürden und komplizierte Genehmigungsverfahren. Sie sind

fige Investitionen und 82 Prozent steigende Mieten, sollte die Steuerlast weiter steigen. „Steuererhöhungen sind Gift für Investitionen. Günstige steuerliche Rahmenbedingungen sind wesentliche Voraussetzung

Knappheit lässt sich nicht dadurch beseitigen, dass man den Preis fixiert“, erklärte Jens-Ulrich Kießling, stellvertretender Vorsitzender der BID und Präsident des IVD. „Die Voraussetzung für bezahlbaren Wohnraum sind Investitionen, die durch Förderung unterstützt oder durch den Verzicht auf abschreckende Regelungen zumindest nicht blockiert werden sollten.“



Aufgabenprioritäten der Bundesregierung – das fordert die Immobilienwirtschaft

nach Meinung der Immobilienwirtschaft die größten Hemmnisse für mehr Neubautätigkeit. Im Falle von Steuererhöhungen für Immobilienunternehmen erwartet die Branche steigende Mieten und einen Rückgang der Investitions- und Kaufbereitschaft. Auch strengere Kappungsgrenzen bei Mieten würden zu einem Rückgang der Investitionen und zu einer sinkenden Bautätigkeit führen. Mehr Einfachheit und Klarheit ist auch bei den Maßnahmen zum Voranbringen der Energiewende gewünscht. Das sind einige der Ergebnisse der Umfrage „Was bewegt die Immobilienwirtschaft in Deutschland?“. Das Markt- und Meinungsforschungsinstitut ForSA befragte dafür im Auftrag der BID 300 Unternehmen der Immobilienwirtschaft in Deutschland.

Steuererhöhungen verhindern Investitionen und treiben Mieten hoch

Mehrere Antworten auf die Fragen der ForSA-Umfrage machen die Sorge der Unternehmen vor Steuererhöhungen deutlich. Mit 55 Prozent sprach sich die Mehrheit der Befragten dafür aus, dass die Steuerlast nicht weiter steigt und dass keine Vermögenssteuer oder -abgabe eingeführt wird. Zudem erwarten 85 Prozent rückläufige

Investitionstätigkeit, das gilt besonders für die kapitalintensiven Investitionen in Immobilien. Wenn bei den Steuern die Daumenschrauben weiter angezogen werden, womöglich zeitgleich mit einer Mietpreisbremse, wird es für Unternehmen schwerer, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten“, sagt Mattner.

Wohnungsbau hat Priorität

Bei der Frage nach der wichtigsten Aufgabe der neuen Bundesregierung wurde deutlich, dass der Wohnungsbau eine hohe Priorität hat: Jeder dritte Befragte nannte spontan den Wohnungsbau als wichtigste Aufgabe für die neue Bundesregierung. 16 Prozent nannten den sozialen Wohnungsbau, 14 Prozent die Förderung des Wohnungsbaus und 5 Prozent die Schaffung von ausreichendem Wohnraum. In Bezug auf die vermuteten Folgen der Einführung strengerer Kappungsgrenzen für Bestands- und Neuvertragsmieten rechnen 86 Prozent der Befragten mit weniger Investitionen in den Immobilienbestand und 76 Prozent gehen von einer sinkenden Bautätigkeit aus. „Auch Wohnimmobilien sind ein wirtschaftliches Gut. Der Preis eines Gutes steigt, wenn es knapp wird und die

Bürokratie und Regulierung behindern Neubau

Bei der Antwort auf die Frage nach Hindernissen für mehr Neubautätigkeit belegen bürokratische Hemmnisse wie ein kompliziertes Bauplanungsrecht (85 Prozent) und lange Baugenehmigungsverfahren (83 Prozent) sowie regulierende Eingriffe, beispielsweise durch politische Einflussnahme auf die Mietpreisgestaltung (78 Prozent) die vorderen Plätze. „Diese Befragungsergebnisse zeigen, dass viele der Probleme auf dem Immobilienmarkt von der Politik hausgemacht sind“, sagt Kießling. „Der Wille und die Bereitschaft, die Wohnungsknappheit zu bekämpfen, ist in den Unternehmen und in der Bevölkerung vorhanden. Allein die Verwaltung zu entschleunigen und die Genehmigungsverfahren zu beschleunigen würde die Neubautätigkeit erheblich ankurbeln.“

Mehr Kontinuität bei energetischer Modernisierung gefordert

Abgefragt wurde auch, welche Maßnahmen am sinnvollsten eingeschätzt werden, um die Energiewende voranzubringen. 90 Prozent der Befragten sprachen sich für die Förderung der dezentralen Energieversorgung durch vereinfachte Genehmigungsverfahren, faire Trassennutzungsgebühren und eine Anpassung des Erneuerbare Energien Gesetzes (EEG) aus. 88 Prozent halten die Möglichkeit der Abschreibung von energetischer Gebäudesanierung für Wohnen und Gewerbe für geboten und 80 Prozent sehen die Förderung dezentraler erneuerbarer Energieerzeugung als sinnvolle Maßnahme. „Die Antworten zur Energiewende zeigen, dass auch hier Politik und Verwaltung individuellen und dezentralen Lösungsmöglichkeiten momentan eher im Weg stehen, statt sie zu unterstützen, und dass auf politischer Seite mit einfachen Maßnahmen, wie verbesserten Abschreibungsmöglichkeiten einiges zu erreichen ist“, kommentierte Kießling. (mcg/burk) ■

KfW verstärkt Qualitätsprüfungen der geförderten Vorhaben in den Programmen Energieeffizient Bauen und Sanieren

Berlin – Die KfW weitet ab Anfang November 2013 die Vor-Ort-Kontrollen in ihren Programmen Energieeffizient Bauen und Sanieren aus. Die durch Mittel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung geförderten Vorhaben werden darauf geprüft, ob sie programmgemäß umgesetzt wurden und den energetischen Anforderungen entsprechen.

Dazu werden bundesweit Kredit- und Zuschussnehmer der KfW-Programme Energieeffizient Bauen und Sanieren nach dem Zufallsprinzip ausgewählt und für eine Terminvereinbarung kontaktiert. Die Kontrollen werden von der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) koordiniert und dokumentiert.

Hierfür hat die dena im Rahmen eines europaweiten Ausschreibungsverfahrens den Zuschlag erhalten. Durchgeführt werden die Kontrollen von qualifizierten Fachprüfern der regionalen Partner der dena wie dem energie- & umweltzentrum allgäu gGmbH, dem GIH Gebäudeenergieberater Ingeni-

ure Handwerker Bundesverband e. V., dem Öko-Zentrum NRW GmbH und der ZEBAU GmbH. Mit den verstärkten Prüfungen soll die energetische Qualität der geförderten Projekte sichergestellt und ein Missbrauch von Fördermitteln erschwert werden.

(baulschi) ■

EUROPAPOLITIK

Kommission startet „Produktfußabdruck Umwelt“ bei Solarstromgewinnung

Brüssel – Die Europäische Kommission hat das Pilotprojekt zum Produktfußabdruck Umwelt (Product Environmental Footprint – PEF) begonnen. PEF soll ein einheitliches, künftiges Verfahren zur Bewertung des Umwelteinflusses von Produkten werden.

In der Pilotphase wurde ein Konsortium aus verschiedenen Organisationen und Unternehmen damit beauftragt, unter anderem das sozio-ökonomische und ökologische Profil der Photovoltaik-Technologien zu analysieren. Das Photovoltaikprojekt soll ersten Aufschluss über die Komplexität

solcher Evaluierungen und Folgenabschätzungen geben. Dieser Bewertungsstandard aller Stromproduktionstechnologien soll in Zukunft für sämtliche stromverbrauchenden Geräte und Dienstleistungen angewendet werden.

(önelschi) ■

➔ *Weitere Infos in englischer Sprache finden Sie auf ec.europa.eu/environment unter „Tätigkeitsbereiche“ → „Nachhaltige Entwicklung“ → „Sustainable Consumption and Production“ → „Single Market for Green Products“ → „Product Environmental Footprint (PEF)“*

EU-Kommission legt Entwurf für die standardisierte Umsatzsteuererklärung vor

Brüssel – Die Europäische Kommission hat am 23. Oktober den Entwurf einer Richtlinie zur über das gemeinsame Mehrwertsteuersystem in Bezug auf eine Standard-Mehrwertsteuererklärung in der Europäischen Union (COM(2013) 721 final) vorgelegt, die bis zum Jahr 2017 umgesetzt werden soll. Sie soll die bestehenden 28 Versionen ersetzen, die derzeit im Einsatz sind.

Mit der neuen Richtlinie soll gewährleistet werden, dass Unternehmen die gleichen grundlegenden Informationen innerhalb der gleichen Fristen in der Europäischen Union (EU) bereitstellen können. Bürokratieabbau und Verwaltungskosten für die Einreichung soll bei etwa 150 Millionen Umsatzsteuererklärungen der Unternehmen jährlich zu Einsparungen bis zu 15 Billionen Euro führen. In Verbund mit der Umsatzsteuer-Identifikationsnummer und der Steuerperiode ist die neue Form in der

Sprache der Person auszufüllen, die mehrwertsteuerpflichtig ist und hat nur noch fünf Felder für die Mehrwertsteueranmeldung: zu zahlende und absetzbare Mehrwertsteuer, die Verrechnung beider sowie gesamte Verkaufs- und Einkaufszahlen. Die Mitgliedstaaten können jedoch bis zu 21 weitere Felder hinzufügen. Die neue Form wird viel einfacher sein als die in den derzeitigen Systemen, die von sechs Feldern in Irland bis zu mehr als 100 in anderen Ländern (zum Beispiel Italien: 586) reichen.

Unternehmen müssen die Umsatzsteuererklärungen monatlich einreichen, mit Ausnahme von Kleinunternehmen deren Umsatz weniger als zwei Milliarden Euro beträgt. Für letztgenannte gilt eine quartalsweise Erklärungsperiode. Die Verpflichtung einer teilweise geltenden jährlichen Zusammenfassung der Mehrwertsteuer wird gestrichen. Die Kommission sieht die Umsetzung zum 1. Januar 2017 vor, sofern Parlament und Rat sich fristgerecht einigen können.

(önelschi) ■

Kommission eröffnet Konsultation zur Evaluierung der Energiekennzeichnungsrichtlinie und bestimmter Aspekte der Ökodesign-Richtlinie

Brüssel – Die Europäische Kommission ist verpflichtet, bis zum 31. Dezember 2014 die Energiekennzeichnungsrichtlinie (2010/30/EU) gemäß Artikel 14 zu bewerten. Zu diesem Zweck und zur Gewinnung zusätzlicher Informationen für die ebenfalls erforderliche Überarbeitung der Ökodesign-Richtlinie hat die Kommission einen Konsultationsprozess eröffnet.

Mithilfe der Konsultationsergebnisse plant die Kommission, eine umfassende Analyse der bisherigen Leistungen der Richtlinie zu erstellen und künftige Verbesserungsmöglichkeiten zu formulieren. Die Ergebnisse

der öffentlichen Konsultation werden in eine Bewertungsstudie einfließen. 2014 wird ein Abschlussbericht veröffentlicht. Die Konsultation läuft bis zum 30. November 2013.

(önelschi) ■

➔ *Das Konsultationsdokument finden Sie auf ec.europa.eu/energy/efficiency unter „Consultations“*

Aktuelle Fragen des Betriebskostenrechts

25. November 2013, Bremen

In diesem Seminar werden die Entscheidungen – insbesondere des Bundesgerichtshofes – der vergangenen zwei Jahre zum Betriebskostenrecht mit ihren tragenden Erwägungen vorgestellt. Die praktischen Auswirkungen der Urteile werden mit den Teilnehmern erörtert.

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

Buchführung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 30. November 2013, Bochum

Buchführung und Rechnungswesen sind das Herz der immobilienwirtschaftlichen Unternehmen. Fundierte Buchführungskennnisse stellen aber nicht nur eine Grundlage für unternehmerischen Erfolg dar, sondern sind auch Grundlage des schulischen Erfolges der Auszubildenden und sind unerlässlich für das erfolgreiche Bestehen der Abschlussprüfung. In der Berufsschule wird Buchführungs-Wissen vermittelt – durch dieses kompakte Seminar wird jenes Wissen aufgefrischt, ergänzt und zusätzlich verankert.

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

Bewertungspraxis in den Unternehmen 11. Dezember 2013, Berlin

Wer ein Wohnungsunternehmen erfolgreich führen will, kommt um das Thema Immobilienbewertung nicht herum. Daher liegt der Schwerpunkt der diesjährigen Bewertungstagung der BBA-Akademie der Immobilienwirtschaft auf praktische Erfahrungen aus unterschiedlichen Teilen der Branche. Die Veranstaltung „Immobilienbewertung 2013: Perspektiven, Instrumente, Besonderheiten“ richtet sich an Wohnungs- und Immobilienunternehmen unterschiedlicher Größe. Unter den Vorträgen befindet sich erstmals ein Praxisbericht aus einer Genossenschaft. Hier präsentiert der Spar- und Bauverein eG aus Konstanz seine Erfahrungen. Mit Vorträgen von Deutscher Annington, degewo und Polis Immobilien deckt die Veranstaltung das gesamte Spektrum der Branche ab. Weitere Schwerpunkt der Tagung sind die Themen Nachhaltigkeit, Wahlmöglichkeiten bei Bilanzierung und technische Bewertung.

Weitere Infos: **BBA, Christoph Dormeier, Telefon: 030/23085541, E-Mail: christoph.dormeier@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de/kalender**

PERSÖNLICHES

Wolfgang Pfeuffer, Sprecher des Vorstandes der JOSEPH-STIFTUNG Kirchliches Wohnungsunternehmen, konnte am 1. November 2013 auf eine 30-jährige Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft zurückblicken. Er

ist Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft kirchlicher Wohnungsunternehmen des GdW, im Fachausschuss Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung sowie Delegierter zum GdW Verbandstag.

Anzeige

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 05.11.2013 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
15 Jahre	2,87%	2,91% p.a.
10 Jahre	2,43%	2,46% p.a.
5 Jahre	1,65%	1,67% 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 05.11.2013
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: 05.11.2013)

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 Burkard

Redaktion:
Andreas Schichel, Klaus Schrader

Anschrift der Redaktion:
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Tel. 030 82403-151
Fax 030 82403-159
E-Mail: redaktion@wi-aktuell.de

Verlag:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg

Standort Hamburg
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
Tel. 040 520103-0
Fax 040 520103-12

Aboverwaltung:
Telefon (kostenfrei) 0800 7234249
Telefax (kostenfrei) 0800 5050446
E-Mail: Zeitschriften@haufe.de

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

Bezugspreis jährlich:
110 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abbestellungs-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Nur Originalbeiträge. Für unverlangt einge-
sandte Manuskripte übernehmen wir keine
Haftung. Nachdruck oder elektronische Wei-
terverarbeitung von Beiträgen und Nachrichten
oder Teilen daraus nur nach schriftlicher
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

WI Online-Archiv

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter **www.haufe.de/immobilien** in der Fußzeile unter dem Menüpunkt „Zeitschriften“.

Um das Online-Archiv der wi nutzen zu können, klicken Sie oben rechts auf „Anmelden und Produkte starten“ und geben dort Ihre E-Mail-Adresse und Ihr Passwort ein. Sollten Sie noch über kein Benutzerkonto auf **www.haufe.de** verfügen, können Sie unter „Neuregistrierung“ ein Konto anlegen.

Unter „meine Online Produkte starten“ – oben rechts unterhalb der Anmelde-Funktion – erscheint dann die wi. Sollte das nicht der Fall sein, wenden Sie sich bitte an das Haufe-Service-Center unter **0800-7234253** (kostenlos) und geben dort Ihre E-Mail-Adresse durch. Diese wird dann mit Ihrem Print-Abonnement der wi verknüpft – anschließend erscheint die wi als Online-Produkt in der Übersicht.

Der GdW in Bild und Ton auf der Expo Real 2013

Der GdW hat sich auf der größten deutschen Immobilienmesse Expo Real vom 7. bis 9. Oktober 2013 am Stand der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland einem großen Publikum aus Immobilienexperten, Spitzenpolitikern und Fachjournalisten präsentiert. EU-Energiekommissar Günther Oettinger gehörte ebenso zu den Gästen wie Staatssekretär Rainer Bomba sowie zahlreiche Landesminister. Klicken Sie im Youtube-Kanal des GdW einfach auf das aktuellste Video und machen Sie sich ein Bild, was sich am Stand der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft abgespielt hat.

➔ **Das Video finden Sie unter**
www.youtube.com/GdWBundesverband oder indem Sie diesen
 QR-Code einscannen:



Bauherrenpreis Modernisierung 2013/2014 – Preisträger

Grüntenstraße, Städtische Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg

Die zweiteilige Gebäudeanlage aus den 1950er Jahren mit 60 Wohnungen wurde im bewohnten Zustand modernisiert. Über die Sanierung der Bäder und Technik hinaus nutzte die Bauherrin die Gelegenheit, der gestalterisch in die Jahre gekommenen baulichen Hülle ein modernes elegantes Erscheinungsbild zu geben. Hierzu wurden die Fassaden mit den vorspringenden Balkonen durch eine weitere raumabschließende Fassadenebene, die die Balkone zu Wintergärten erweitert, beruhigt. Dies führte zu deutlich höheren Wohnqualitäten. Über die hohe gestalterische Qualität hinaus, die durch diesen Kunstgriff erreicht wurde, erfolgte eine energetische Sanierung. Das Ziel, einen Beitrag zum Klimaschutz zu liefern, ist der Bauherrin in vorbildlicher Weise gelungen, auch vor dem Hintergrund tragbarer Baukosten. Das Zusammenwirken der nachhaltigen Baukonstruktion, der sozialen Verträglichkeit und nicht zuletzt des Kostenbewusstseins, führte zu einer ansprechenden Architektur und ist beispielgebend.

(weilschi) ■

➔ **Alle Infos zum Deutschen Bauherrenpreis Modernisierung 2013/2014 finden Sie unter**
www.deutscherbauherrenpreis.de

Recht so

Mietpreisbremse als schwieriger Balanceakt

KOMMENTAR

Carsten Herlitz
 Justiziar des GdW



Foto: Sebastian Schobbert

Nachdem sich Union und SPD im Wahlkampf für die Mietpreisbegrenzung bei Wiedervermietung ausgesprochen haben, war eine entsprechende Vereinbarung in der Koalitionsarbeitsgruppe wenig überraschend. Dabei hat sich die Arbeitsgruppe darauf verständigt, nicht einfach die erst im Mai eingefügte Vorschrift zur Begrenzung der Miethöhe bei bestehenden Mietverträgen

in Ballungsgebieten zu übernehmen, sondern die Voraussetzungen enger zu fassen und Ausnahmen zuzulassen. Dies ist notwendig. Die verfassungsrechtlichen Hürden bei Beschränkungen neuer Mietverträge unterscheiden sich von Begrenzungen der Miethöhe in bestehenden Mietverhältnissen gravierend. Bestehende Mietverträge werden durch die Sozialbindung des Eigentums und die eigentumsähnlichen Rechte des Mieters als Besitzer stark geschützt. Eingriffe in neue Mietverträge müssen sich an der Eigentumsgarantie des Vermieters und der verfassungsrechtlich geschützten Vertragsfreiheit messen lassen. Ein schwieriger Balanceakt, der sich allein schon bei der Bestimmung der Mangellage zeigt. Hier reicht eine bloße Gefahr, wie vielleicht bei bestehenden Mietverhältnissen, nicht aus. Notwendig ist eine tatsächliche Mangellage, womöglich im Sinne einer Unterversorgung. Zahlreiche weitere Beispiele könnten genannt werden. Wichtig ist, dass die Mietenbremse an Maßnahmen zur Belebung des Wohnungsmarktes gekoppelt und Wohnungsbau gefördert wird. Es ist zu verkürzt, lediglich eine Mangellage festzustellen und es dabei zu belassen. Die Koalitionäre haben diesen Punkt erkannt. Wenn schon eine Mietenbremse eingeführt wird, so ist zu hoffen, dass die Kopplung der Mietenbremse an Maßnahmen zur Beseitigung der Mangellagen auch tatsächlich Eingang in den Koalitionsvertrag finden wird. Damit stünde das Vorhaben auf verfassungsrechtlich weniger wackeligen Beinen. ■



Foto: Frank Latke, Augsburg

ZAHL DER WOCHE

8,4

Prozent betrug die höchste prozentuale Korrektur der Einwohnerzahlen durch den Zensus unter den Großstädten in Deutschland. Die stärksten Abweichungen zwischen Bevölkerungsfortschreibung und Zensusergebnis wies die Stadt Aachen auf. Sie muss ihre Einwohnerzahl um knapp 22.000 beziehungsweise – 8,4 Prozent nach unten korrigieren.

Gleiches gilt auch für Mannheim (- 7,5 Prozent) und Würzburg (- 7,0 Prozent). Insgesamt haben 62 der aktuell 76 deutschen Großstädte eine geringere Einwohnerzahl als bisher angenommen. Die Städte Cottbus, Hildesheim, Siegen und Salzgitter haben den Status „Großstadt“ sogar verloren.

In absoluten Zahlen weichen die Einwohnerzahlen in Berlin und Hamburg am deutlichsten von bisherigen Erhebungen ab: Berlin muss seine Einwohnerzahl um rund 176.000 (- 5,0 Prozent) nach unten korrigieren, Hamburg um knapp 81.000 (- 4,5 Prozent).