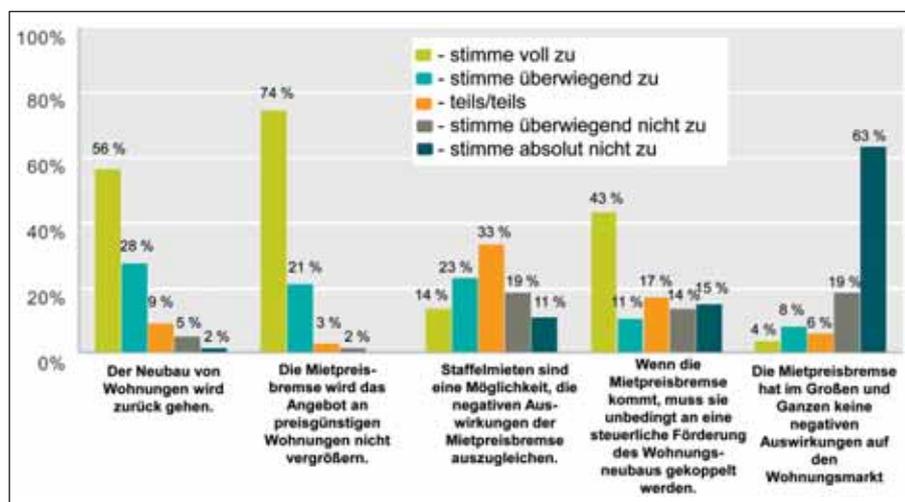


## Inhalt

- 3 Interview:** Die wi-Redaktion hat dem Berliner Stadtentwicklungssenator Michael Müller auf der EXPO REAL in München drei Fragen zur Wohnungspolitik gestellt.
- 3 Sachsen:** Beim Thema Wohnen geht die Schere zwischen den gesetzlichen Anforderungen und der Umsetzung in der Praxis auch im Freistaat immer weiter auf.
- 6 Tag der Wohnungswirtschaft:** Zum Auftakt seiner Jahreshauptveranstaltung wird der GdW die neue Studie „Wohntrends 2030“ vorstellen.

## GdW-Umfrage belegt: Mietpreisbremse würgt Investitionen ab

Berlin – Der Neubau von Wohnungen wird zurückgehen und die Mietpreisbremse wird ihr Ziel, das Angebot an preisgünstigen Wohnungen zu vergrößern, nicht erreichen. Das ist das Ergebnis einer Ad-hoc-Umfrage des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen bei den von ihm vertretenen Wohnungsunternehmen.



So bewerten die GdW-Wohnungsunternehmen die geplante Mietpreisbremse.

Über 80 Prozent der Unternehmer gehen danach davon aus, dass weniger Wohnungen gebaut werden, sollte die Mietpreisbremse in der beratenen Form umgesetzt werden. Kein einziger Unternehmer erwartet, dass es aufgrund der Mietpreisbremse mehr preisgünstige Wohnungen geben wird. Über die Hälfte der Unternehmer ist der Meinung, dass die Mietpreisbremse unbedingt an eine steuerliche Förderung des Wohnungsneubaus gekoppelt werden muss. Über 80 Prozent sind sich sicher, dass die Mietpreisbremse negative Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben wird.

„Mietpreisbremsen sind völlig kontraproduktiv. Sie führen grundsätzlich nicht dazu, dass Wohnen bezahlbarer wird und

würden Investitionen ab“, erläuterte Axel Gedaschko, Präsident des GdW, das Ergebnis. „Die einzige Lösung für die Wohnungsknappheit in Ballungsgebieten: Wir brauchen mehr Wohnungsneubau. Daher muss eine Mietpreisbremse – wenn sie denn beschlossen wird – unbedingt mit einer Förderung des Wohnungsneubaus verbunden werden“, so der GdW-Chef.

Das geplante Absenken der Modernisierungumlage auf 10 Prozent und eine gleichzeitige Befristung der Umlage sehen die Unternehmer der Wohnungswirtschaft ebenso kritisch. 84 Prozent der Befragten gehen davon aus, dass eine zeitliche Befristung der Modernisierungumlage

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Wirtschaftsweisen warnen vor Mietpreisbremse

Die fünf Wirtschaftsweisen raten Union und SPD von einem gesetzlichen Mindestlohn und einer Mietpreisbremse ab, wie *FOCUS Online* am 12. November 2013 berichtete. Die beiden Maßnahmen würden Reformschritte, die in den letzten Jahren erzielt wurden, zunichtemachen, schreibt der Sachverständigenrat in seinem am 13. November 2013 vorgelegten Jahresgutachten. Mit der Mietpreisbremse werde versucht, ein gewünschtes Marktergebnis gesetzlich zu erzwingen. (wi)

### Einigung auf EU-Haushalt

Das Europaparlament und die Vertreter der Regierungen haben sich in der Nacht zum 12. November 2013 auf einen neuen EU-Haushalt für 2014 geeinigt. Wie die *Süddeutsche Zeitung* am 13. November 2013 berichtete, sind damit auch die Chancen gestiegen, dass das billionenschwere Gesamtbudget für die kommende Finanzperiode, die von 2014 bis 2020 reicht, noch vor Monatsende vom Europaparlament abgesegnet werden kann. Dem Kompromiss zufolge sollen die Gesamtausgaben im kommenden Jahr bei 135,5 Milliarden Euro liegen. (wi)

### Sozialhilfeausgaben gestiegen

Im Jahr 2012 wurden in Deutschland 24 Milliarden Euro netto für Sozialhilfeleistungen ausgegeben. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes entsprach dies einer Steigerung um 5,4 Prozent gegenüber 2011. (wi)

## EU-Kommission startet Diskussion zu staatlichen Beihilfen für nichtfinanzielle Unternehmen in Schwierigkeiten

Brüssel – Die Europäische Kommission hat am 5. November 2013 eine Konsultation zu einem neuen Entwurf der Leitlinien für staatliche Beihilfen zur Rettung und Umstrukturierung nichtfinanzieller Unternehmen in Schwierigkeiten eröffnet. Da Rettungs- und Umstrukturierungsbeihilfen zu den am stärksten verzerrenden Arten staatlicher Beihilfen gezählt werden, sollen die Leitlinienentwürfe sicherstellen, dass sie nur unter strengen Auflagen gegeben werden, um den Schaden für den Wettbewerb abzumildern.

Die Richtlinien sind ein integraler Bestandteil des Modernisierungsprogramms staatlicher Beihilfen (State aid modernisation – SAM) der Kommission. Beihilfen sollen besser und gezielt eingesetzt und die Bedingungen für weniger wettbewerbsverzerrende Formen der Beihilfe vereinfacht werden.

### Die wichtigsten Elemente der Kommissionsvorschläge

Ein neues Konzept der „vorübergehenden Unterstützung der Umstrukturierung“ wurde entworfen, um die Gewährung staatlicher Beihilfen für die Umstrukturierung von Kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) bei gleichzeitiger Reduzierung der Wettbewerbsverzerrungen zu vereinfachen. Es soll bessere ‚Filter‘ geben, um die Hilfe besser auszurichten und sicherzustellen, dass die Beihilfe nur in Fällen eingesetzt wird, in denen es ein tatsächliches, öffentliches Interesse gibt. Darüber hinaus

soll es Optionen zur Einführung eines Konzepts zur Lastenteilung geben, um sicherzustellen, dass die Investoren einen fairen Beitrag zu den Kosten der Umstrukturierung eines Unternehmens machen. Zudem ist die Kommission an Vorschlägen interessiert, wie eine Definition von „Unternehmen in Schwierigkeiten“ objektiv präzisiert werden kann.

Die Vorschläge werden nebst weiteren Ideen in den Erläuterungen der Kommission präzisiert. Eine Beteiligung an der Konsultation ist bis Jahresende (31. Dezember 2013) möglich. (one/schi) ■

➔ Weitere Infos finden Sie auf [ec.europa.eu/competition/under „Public consultations and Market tests“](http://ec.europa.eu/competition/under_public_consultations_and_market_tests)

## Entwicklung

Bei einer „Minga“ arbeiten Menschen zusammen für die Gemeinschaft. Die DESWOS hilft weltweit, Traditionen der SELBSTHILFE neu zu entwickeln!

DESWOS-Spendenkonto  
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21



**DESWOS**

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

deswos.de



ecuador

## BUNDESPOLITIK

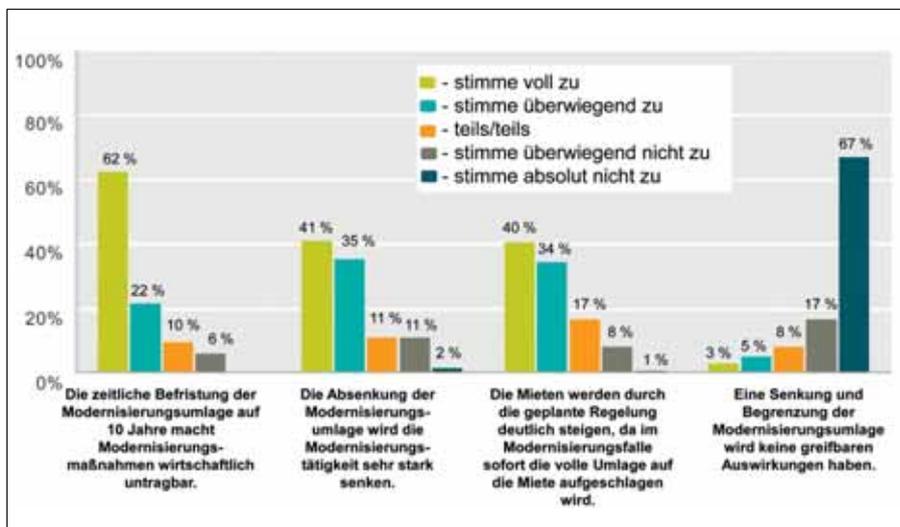
➔ Fortsetzung von Seite 1

Modernisierungsmaßnahmen wirtschaftlich untragbar macht. 76 Prozent sind der Meinung, dass ein Absenken der Modernisierungsumlage zu einem Rückgang der Modernisierungstätigkeit führen wird. Über 70 Prozent erwarten, dass die Mieten durch die geplante Regelung sogar deutlich steigen werden, da im Falle einer Modernisierung künftig die volle Umlage

auf die Miete aufgeschlagen werden muss.

„Das Absenken der **Modernisierungsumlage** auf 10 Prozent und eine gleichzeitige Befristung der Umlage führt nicht zu bezahlbareren Mieten, sondern erreicht genau das Gegenteil“, erläuterte Gedaschko. „Schon heute legen viele Wohnungsunternehmen nicht die volle Modernisierungsumlage auf

ihre Mieter um, da diese sich das in vielen Fällen gar nicht leisten können. Mit der nun geplanten zeitlichen Befristung der Modernisierungsumlage werden die Vermieter künftig gezwungen sein, von Anfang an die volle Modernisierungsumlage zu erheben, um ihre Kosten überhaupt refinanzieren zu können. Das bedeutet: Die Mieten steigen.“ Gerade in angespannten Märkten werde es darüber hinaus zu einer weiteren Verringerung von Modernisierungen aus Sicht des Investors kaum noch rechnen. Angesichts der ehrgeizigen Klimaschutz- und Energieeinsparziele zur Energiewende wäre die zeitliche Befristung gerade für energetische Sanierungen das falsche Signal. Eine mögliche Bereitstellung von mehr Fördermitteln könnte dies nicht kompensieren. Der GdW fordert dazu auf, im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens von der zeitlichen Befristung der Modernisierungsumlage abzusehen und sicherzustellen, dass die Kosten einer Modernisierung von der Mietpreisbremse ausgenommen bleiben.



Quelle: Umfrage bei den GdW Gremien

Bewertung einer zeitlichen Begrenzung und Absenkung der Modernisierungsumlage.

Befragt wurden 312 Mitglieder der Gremien des GdW. 43 Prozent der Befragten haben an der Ad-hoc-Umfrage teilgenommen. (burk/schra/schi) ■

DREI FRAGEN AN ...

**Michael Müller**  
 Berliner Bürgermeister  
 und Senator für  
 Stadtentwicklung und  
 Umwelt



Foto: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin

Mietenentwicklung in Berlin verlangsamen wird.

**Eine Neuvertragsmietenbegrenzung führt zu sinkenden Investitionen auf Vermieterseite und kann damit den Wohnraummangel in Ballungsräumen wie Berlin verschärfen. Was tun Sie, um das zu verhindern?**

**Müller:** Ich halte eine wirkungsvolle Begrenzung der Miethöhe bei Abschluss eines Mietvertrages für zwingend erforderlich. Hohe Mieten bei Wiedervermietung sind in vielen Städten doch gerade der Motor für drastische Mietsteigerungen. Gleichzeitig müssen wir natürlich auch notwendige Investitionen in den Neubau sichern. Das heißt, wir brauchen klare Regelungen, die einer sauberen Kalkulation von Investitionsprojekten nicht im Weg stehen. Mietsteigerungen fallen dann moderater aus, ohne Investitionen zu verhindern. Darüber hinaus ist es natürlich insgesamt mein Ziel, den Wohnungsneubau aktiv zu fördern. Gerade die städtischen Wohnungsgesellschaften möchte ich in ihren Neubauzielen durch Bereitstellung von landeseigenen Grundstücken und zukünftig auch durch Kapitalzufuhr unterstützen. Darum mache ich mich stark für einen Woh-

nungsbaufonds in Höhe von 320 Millionen Euro für die nächsten fünf Jahre, der den städtischen Gesellschaften, den Genossenschaften und Privaten zur Verfügung steht.

**Sie setzen sich für günstige Wohnkosten in Berlin ein. Wird die kürzlich beschlossene Erhöhung der Grunderwerbssteuer auf sechs Prozent ab 2014 nicht das Gegenteil bewirken?**

**Müller:** Berlin befindet sich in einer schwierigen finanziellen Situation. Und trotzdem wollen wir in der Lage sein, die Zukunft der Stadt politisch zu gestalten. Auf Einnahmenseite ist eine der wenigen Stellschrauben zur Verbesserung Finanzlage die Erhöhung der Grunderwerbssteuer. Die Erhöhung ist also finanzpolitisch nachvollziehbar und ich halte es auch wohnungspolitisch für vertretbar, denn bei einer Erhöhung der Grunderwerbssteuer um einen Prozentpunkt sind die Auswirkungen auf den Berliner Wohnungsmarkt überschaubar. Den für Berlin wichtigen Neubau trifft die Erhöhung kaum. Sie kann in gewissem Umfang sogar das „Durchhandeln“, also das reine Spekulieren mit Immobilienbeständen, einschränken. ■

Der Berliner Stadtentwicklungssenator hat auf der EXPO REAL 2013 den Stand der BID besucht. Die wi-Redaktion hat ihm dort einige Fragen gestellt:

**Sie haben im Mai dieses Jahres in Berlin eine Kappungsgrenze für Bestandsmietenerhöhungen eingeführt. Welche Auswirkungen sind bereits zu erkennen, was erwarten Sie sich weiterhin davon?**

**Müller:** Wir haben hier eine bundesgesetzliche Möglichkeit schnell genutzt. Durch den Erlass der neuen Kappungsgrenzen-Verordnung lassen sich Mieterhöhungen ohne eine Verbesserung der Wohnqualität nur noch im erheblich geringeren Maße umzusetzen: Seither darf in Berlin die Miete innerhalb von drei Jahren nur noch maximal um 15 Prozent anstatt 20 Prozent steigen. Mittelfristig wird die Absenkung der Kappungsgrenze dazu beitragen, dass sich die allgemeine

AUS DEN VERBÄNDEN

**Wird das Wohnen in Sachsen (un)bezahlbar? – Schere zwischen gesetzlichen Anforderungen und Umsetzung in Praxis geht immer weiter auf**

Dresden – Die Anforderungen an das Wohnen sind gestiegen, ebenso aber auch die Kosten für das Wohnen, die den größten Teil der privaten Konsumausgaben ausmachen. „Wir sehen mit Sorge, dass wir einerseits bezahlbaren Wohnraum benötigen, der energetisch saniert und altersgerecht ausgestattet ist, den zukünftigen Wohnansprüchen verschiedener Zielgruppen entspricht und vor allem bezahlbar ist. Andererseits bekommen wir über die Politik Vorgaben, die Neubau und Modernisierung verteuern. Die gesetzlichen Regelungen, die verpflichtend umgesetzt werden müssen, führen auf vielen Gebieten zu Preissteigerungen, die sich ein Bürger mit mittlerem Einkommen im Freistaat nicht mehr leisten kann“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG).

Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen in Sachsen hat sich von 2003 zu 2008 um 20 Euro pro Monat, also um weniger als ein Prozent erhöht und beträgt 2.255 Euro pro Monat. Die privaten Konsumausgaben liegen bei 1.842 Euro. Den größten davon Teil machen mit 568 Euro oder 30,8 Prozent die Kosten für das Wohnen aus.

Die Bruttokaltmiete pro Quadratmeter erhöhte sich in den letzten 10 Jahren um 1,6 Prozent pro Jahr im Schnitt und liegt jetzt bei 6,66 Euro pro Quadratmeter. Während die Betriebskosten trotz des geringeren Verbrauchs durch energetisch sanierte Gebäude und des Sparverhaltens der Mieter seit Ende 1999 (1,73 Euro pro Quadrat-

meter) bis 2012 (2,11 Euro pro Quadratmeter) wieder um 22 Prozent angestiegen sind, erhöhten sich jedoch die Preise für die dafür relevanten Kosten für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie um 117 Prozent. Hierauf hat der Vermieter keinen Einfluss.

Die Nettokaltmiete pro Quadratmeter, welche ein durchschnittlicher Haushalt in Sachsen maximal zahlen kann, beträgt hochgerechnet aus der durchschnittlichen Wohnungsgröße von 61,5 Quadratmetern, einem Wohnkostenbetrag von 568 Euro monatlich und unter Beachtung der Betriebs- sowie Stromkosten nur 5,95 Euro pro Quadratmeter – bei Vernachlässigung etwaiger Instandhaltungskosten

oder Reparaturen, die der Mieter selbst durchführen würde. Unter Beachtung der durchschnittlichen Nettokaltmiete der sächsischen Wohnungsgenossenschaften von 4,55 Euro pro Quadratmeter verbleibt ein Betrag von 1,40 Euro pro Quadratmeter für zusätzliche Mieterhöhungen.

Für den Betrag von 1,40 Euro pro Quadratmeter und Monat kann eine Investition in Höhe von maximal 9.400 Euro auf die Miete umgelegt und damit aus der Miete refinanziert werden. Insgesamt sind dies Sanierungskosten von 152 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Die durchschnittlichen Investitionskosten

Weiter auf Seite 4 ➔

## Wohnen nach der Wahl: Politiker stehen in der Pflicht – Bundesbürger fordern größeres Engagement für bezahlbaren Wohnraum

München – Der Wohnraumangel in Städten – vor allem in süddeutschen Ballungszentren – war eines der zentralen Wahlkampfthemen. In den Augen der Bundesbürger müssen die gewählten Entscheidungsträger ihren Ankündigungen nun Taten folgen lassen: 79 Prozent sehen es als zentrale Aufgabe der Politik an, bezahlbaren Wohnraum in Wachstumsregionen und Innenstädten zu erhalten. Dies ergab die Umfrage „Wohnen nach der Wahl“, die die GfK Marktforschung im Auftrag des Verbands bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern) durchgeführt hat.

Besonders ausgeprägt ist die Forderung unter den Einkommensschwächeren: 84 Prozent der befragten Haushalte, die im Monat weniger als 1.250 Euro zur Verfügung haben, verlangen ein stärkeres Engagement der Politik. „Mehr bezahlbaren Mietwohnungsbau wird es nur dann geben, wenn die Rahmenbedingungen deutlich verbessert werden“, unterstrich Verbandsvorstand Xaver Kroner die Forderungen der Bürger.

Größere Anstrengungen von Seiten des Staates erwartet sich die Bevölkerung auch beim Thema Sozialwohnungen: 69 Prozent finden, dass für einen Ausbau des Angebots wieder mehr Geld zur Verfügung ste-

hen müsste. Von den befragten Mietern stimmen dieser Forderung knapp drei Viertel (73 Prozent) zu.

### Neubau und Modernisierung müssen finanzierbar bleiben

Mit Sorge betrachten die Befragten auch die Aufrechterhaltung des sozialen Gleichgewichts in Deutschland: 63 Prozent wollen, dass eine räumliche Trennung nach sozialer Schicht oder ethnischer Gruppierung um jeden Preis vermieden wird. Dem älteren Teil der Bevölkerung sind vor allem altersgerechte Wohnungen ein Anliegen: 70 Prozent der Befragten ab 50 Jahren sprechen sich für eine stärkere Förderung aus (alle Befragten: 63 Prozent).

Beim Thema Neubau und Modernisierung fordern 58 Prozent, dass die Klimaschutzauflagen finanzierbar bleiben müssen. „Die kürzlich beschlossene Verschärfung der Energieeinsparverordnung um 25 Prozent für Neubauten zum 1. Januar 2016 ist hier sicherlich der falsche Weg“, so Kroner weiter.

Die Umfrage „Wohnen nach der Wahl“ wurde im Auftrag des VdW Bayern von der GfK Marktforschung durchgeführt. Dafür hat das Marktforschungsunternehmen rund 1.000 Männer und Frauen ab 14 Jahren in ganz Deutschland befragt.

(stra/schi) ■

### Fortsetzung von Seite 3

pro Quadratmeter Wohnfläche liegen bei umfassender Sanierung zwischen 800 und 1.200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Der Anteil für die reine energetische Ertüchtigung und Erfüllung der Bauteilanforderungen des Gebäudes liegt bei 200 bis 800 Euro pro Quadratmeter. Insgesamt kann für 152 Euro pro Quadratmeter auch eine geringfügige Sanierung nicht mehr umgesetzt werden.

Das Institut InWIS Forschung & Beratung GmbH aus Bochum kommt in seiner Studie „Wege aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma“ zum Schluss, dass sich das kumulierte Mietsteigerungspotenzial im Rahmen von § 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zwischen 2,35 und 3,68 Euro pro Quadratmeter und Monat bewegt. Selbst bei der Umsetzung der Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 ist – bei nachträglicher Restinvestition und Anhebung auf den geltenden Standard der EnEV 2009 – eine Mieterhöhung von 2,35 Euro pro Quadratmeter zur Refinanzierung der Investitionen erforderlich.

Hochgerechnet ergibt sich eine Investitionssumme von circa 16.000 Euro pro Wohnung und 260 Euro pro Quadratmeter. Auch nach der Saldierung mit der Ersparnis von 0,27 Euro pro Quadratmeter an Energie- und Heizkosten verbleibt eine Mieterhöhung von 2,08 Euro pro Quadratmeter – im Vergleich zu den maximal möglichen 1,40 Euro pro Quadratmeter. Mit der im

Oktober 2013 vom Bundesrat und anschließend von der Bundesregierung beschlossenen neuen EnEV wurde eine weitere Hürde gelegt, um bezahlbaren Neubau zu verhindern. Zwar wurde von Verschärfungen im Bestand abgesehen, jedoch trotz intensiver Beratung durch die Wohnungswirtschaft im Bund und auch in den Ländern eine Verschärfung der EnEV um 25 Prozent ab 2016 im Neubau beschlossen. Dies bedeutet eine weitere Erhöhung der Baukosten und eine weitere Erhöhung der zur Refinanzierung erforderlichen Kaltmieten.

„Die mindestens erforderliche Nettokaltmiete für Neubau von 9,58 Euro pro Quadratmeter beziehungsweise nach neuer EnEV in Höhe von 10,33 Euro pro Quadratmeter kann sich in der sächsischen Bevölkerung mit durchschnittlichem Haushaltsnettoeinkommen von 2.255 Euro niemand leisten. Die monatlichen Wohnkosten liegen bei 800 Euro und damit um 232 Euro oder 40 Prozent höher als bisher. Da die Haushaltsnettoeinkommen kaum ansteigen, können diese Wohnkosten kaum oder nur noch von einigen wenigen bewältigt werden“, so Steffi Ritter, Referentin für Betriebswirtschaft, Energie und Technik des VSWG.

### Warum steigen die Preise an?

Die Baupreise, die Preise für einzelne Sanierungsmaßnahmen, die Versorgerpreise bei den Betriebskosten und die Energie- und Materialpreise sind in den letzten Jahren zu den Preistreibern geworden und unverhältnismäßig angestiegen. Auf diese Preis-

entwicklungen hat der Vermieter keinen Einfluss.

„Von der Politik wird zwar die Mietpreisbremse gefordert, jedoch wird im Gegenzug nicht über eine Preisbremse bei den Baupreisen oder Versorgerpreisen nachgedacht. Diese würde die Kosten für das Wohnen wesentlich sozial verträglicher gestalten und ebenfalls begrenzen“, appellierte VSWG-Vorstand Viehweger.

Mit Blick auf die Kosten der Unterkunft, die bezahlbares Wohnen für eine Nettokaltmiete von drei bis vier Euro pro Quadratmeter fordern, wird klar, dass die Dimensionen nicht passen. Durch die demografische Entwicklung wird es kontinuierlich zu einem Anstieg der ärmeren Bevölkerungsschichten kommen. Alle Bevölkerungsschichten dauerhaft mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, ist die Aufgabe der Wohnungsgenossenschaften. Immer höhere Anforderungen und immer neue gesetzliche Regelungen werden die Vermieter auf Dauer überfordern.

„Beim Thema Wohnen kulminiert sehr vieles. Die Energiewende und der Klimaschutz haben Auswirkungen auf das Wohnen des Einzelnen ebenso wie Gesundheitspolitik, Pflegepolitik, die kommunale Versorgung und die kommunalen Aufgaben. Wir fordern deshalb von der Politik, ressourcenübergreifend zu agieren und langfristige Ziele zu benennen, bei denen eine bezahlbare Miete mit einkalkuliert wird“, so Dr. Viehweger.

(jak/schi) ■

## Die Heizkostenabrechnung in der Praxis

3. Dezember 2013, Nürnberg

Die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung wird von den Mietern aufgrund der steigenden Belastung immer stärker kontrolliert. Deshalb müssen Vermieter genau die rechtlichen und praktischen Erfordernisse an die wirksame Umlage dieser Kosten kennen – auch wenn sie sich einer Servicefirma für die Durchführung der Abrechnung bedienen. Ziel des Seminars ist es, die Teilnehmer zu befähigen, als kompetente Ansprechpartner für Mieter und Abrechnungsdienstleister auftreten zu können.

Weitere Infos: **VdW Bayern, Katja Kaiser-Himmelsbach, Telefon: 089/290020302,**

E-Mail: [katja.kaiser-himmelsbach@vdwbayern.de](mailto:katja.kaiser-himmelsbach@vdwbayern.de), Internet: [www.vdwbayern.de](http://www.vdwbayern.de)

## Mietrechtsänderungsgesetz

4. Dezember 2013, Bochum

Die Entscheidungen des Bundesgerichtshofes bei wohnraummietrechtlichen Fällen zu kennen und ihre Tragweite zu begreifen, ist für alle unerlässlich, die in ihrem Arbeitsleben regelmäßig mit dem deutschen Mietrecht in Berührung kommen. In diesem Seminar werden die Teilnehmer auf den allerneuesten rechtlichen Stand gebracht. Dies gilt sowohl für das im Gesetzbuch niedergeschriebene Recht als auch für seine Auslegung durch die Gerichte, die für Akteure aus der Immobilienwirtschaft ebenso wichtig ist.

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

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

## Instandhaltungsmanagement

4. Dezember 2013, Berlin

Das Instandhaltungsmanagement hat Einfluss auf die Werthaltigkeit der Bestände und einen dauerhaften Mieterfolg. Dabei steht gerade dieser Arbeitsbereich unter einem erheblichen Organisations- und Kostendruck. Diese BBA-Tagung greift daher Fragen auf, die sich mit den möglichen Einsparpotenzialen und der strategischen Ausrichtung der Instandhaltung auseinandersetzen und stellt dazu unterschiedlichste Lösungsansätze vor. Einen Schwerpunkt der diesjährigen Tagung bildet der prozess- und kostenoptimierte Einsatz externer Dienstleister. Erfahrene Experten und Praktiker berichten aus ihren Fachbereichen und zeigen Beispiele für erfolgreiche Umsetzungen in der Praxis auf.

Weitere Infos: **BBA, Berit Weber, Telefon: 030/23085513, E-Mail: [berit.weber@bba-campus.de](mailto:berit.weber@bba-campus.de),**

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

## PERSÖNLICHES

Am 13. November 2013 vollendete **Michael Jakobs**, Geschäftsführer der WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH, sein 50. Lebensjahr. Er ist gewähltes Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft kommunaler Wohnungsunternehmen.

**Roger Hartung**, Prokurist der Vivawest Wohnen GmbH, feierte am 8. November 2013 seinen 50. Geburtstag. Er ist Delegierter zum GdW Verbandstag.

Anzeige

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

Konditionen am 12.11.2013 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
15 Jahre	2,94%	2,98% p.a.
10 Jahre	2,49%	2,52% p.a.
5 Jahre	1,67%	1,69% 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 12.11.2013**  
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: 12.11.2013)

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

## IMPRESSUM

### WI Wohnungspolitische Informationen

Herausgeber:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Chefredakteurin:

Katharina Burkardt

Redaktion:

Andreas Schichel, Klaus Schrader

Anschrift der Redaktion:

Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin

Tel. 030 82403-151

Fax 030 82403-159

E-Mail: [redaktion@wi-aktuell.de](mailto:redaktion@wi-aktuell.de)

Verlag:

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Munzinger Straße 9

79111 Freiburg

Standort Hamburg

Tangstedter Landstraße 83

22415 Hamburg

Tel. 040 520103-0

Fax 040 520103-12

Aboverwaltung:

Telefon (kostenfrei) 0800 7234249

Telefax (kostenfrei) 0800 5050446

E-Mail: [Zeitschriften@haufe.de](mailto:Zeitschriften@haufe.de)

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

Bezugspreis jährlich:

110 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand

Erscheinungsweise wöchentlich, 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](http://www.haufe.de/immobilien) in der Fußzeile unter dem Menüpunkt „Zeitschriften“.

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

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

20. + 21. November 2013, Berlin

## Tag der Wohnungswirtschaft 2013 – Präsentation der neuen Studie „Wohntrends 2030“

Wie wollen die Menschen im kommenden Jahrzehnt wohnen? Der Wohnungsmarkt ist in Bewegung – die Wohnwünsche auch. Die Prioritäten verschieben sich. Die Studie „**Wohntrends 2030**“, erstellt von den beiden wissenschaftlichen Instituten InWIS und Analyse&Konzepte, analysiert die Entwicklung der Wohnwünsche der Nachfragerseite. Bei einem Pressefrühstück am 20. November 2013 ab 10 Uhr im Berlin Capital Club (Mohrenstr. 30) stehen dazu – sowie mit einer aktuellen Bewertung der wohnungspolitischen Beschlüsse bei den Koalitionsverhandlungen – **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW, **Bettina Harms**, Geschäftsführerin von Analyse&Konzepte, Hamburg, und **Michael Neitzel**, Geschäftsführer von InWIS Forschung & Beratung, Bochum, Rede und Antwort. Am 21. November findet ab 12 Uhr der Tag der Wohnungswirtschaft im Hotel Pullman Schweizerhof mit den Stargästen Prof. Dr. Dr. **Udo Di Fabio**, ehemaliger Verfassungsrichter, dem ehemaligen Umweltminister Prof. Dr. Dr. **Klaus Töpfer**, Dr. **Hajo Schumacher**, Journalist und der Mann hinter **Achim Achilles**, dem Chef der Deutschen Bahn, Dr. **Rüdiger Grube**, sowie zahlreichen Top-Entscheidern aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft. (burk/schi) ■

➔ **Journalisten können sich für das Pressefrühstück am 20. November 2013 per E-Mail an [presse@gdw.de](mailto:presse@gdw.de) anmelden. Weitere Infos finden Sie auf [www.gdw.de](http://www.gdw.de) unter „Veranstaltungen“.**

*Bauherrenpreis Modernisierung 2013/2014 – Preisträger*

## Weltquartier Hamburg-Wilhelmsburg, SAGA-GWG / SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg

*Modernisierung eines interkulturellen Wohnquartiers aus den 1930er Jahren*

Wer sich wie die SAGA GWG im Weltquartier im Hamburger Stadtteil Wilhelmsburg so massiv für die Aufwertung der Substanz einsetzt und dabei stets die Interessen der Mieterinnen und Mieter im Blick hat, leistet allein damit Vorbildliches. Mehrsprachige „Heimatsforscher“ befragten die aus circa 30 Ländern kommenden Bewohner des sanierungsbedürftigen Quartiers nach deren Wünschen für die Zukunft. Viele der Wünsche wurden tatsächlich umgesetzt, so dass der Name „Weltquartier“ mehr als gerechtfertigt ist. Das soziale und städtebauliche Engagement des Bauherrn im Weltquartier geht weit über das eingereichte Projekt hinaus und verdient ebenso viel Anerkennung. (wei/schi) ■

## Recht so

### BGH zur Schadensersatzpflicht des Mieters bei Rückgabe der Wohnungen mit farbigem Anstrich

Mit Urteil vom 6. November 2013 hat sich der Bundesgerichtshof (BGH) mit der Frage befasst, ob ein Mieter zum Schadensersatz verpflichtet ist, wenn er eine in neutralen Farben gestrichene Wohnung mit einem farbigen Anstrich versieht und so an den Vermieter zurückgibt. Im zu beurteilenden Sachverhalt hatten die Mieter die Wohnung frisch in weißer Farbe renoviert übernommen und einzelne Wände in kräftigen Farben (rot, gelb, blau) gestrichen und in diesem Zustand zurückgegeben. Der Vermieter hat die Wände sodann wieder mit weißer Wandfarbe überstrichen und begehrte Schadensersatz. Der BGH hat dem Vermieter Recht gegeben. Er entschied, dass der Mieter zum Schadensersatz verpflichtet ist, wenn er eine in neutraler Dekoration übernommene Wohnung bei Mietende in einem ausgefallenen farblichen Zustand zurückgibt, der von vielen Mietinteressenten nicht akzeptiert wird und eine Neuvermietung der Wohnung praktisch unmöglich macht (Az.: VIII ZR 416/12). ■

**EXPERTENMEINUNG** von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Die Entscheidung stärkt nicht nur die Rechte von Vermietern, sondern auch die von Nachmietern. Denn die Beseitigung einer farblichen Gestaltung, die für breite Mieterkreise nicht akzeptabel ist, erfolgt auch im Interesse der Nachmieter. Auch daran sollten Mieter denken, die ihre Wohnung in einem ausgefallenen farblichen Zustand streichen und die Wohnung bei Auszug in diesem Zustand übergeben.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert



Foto: IBA Hamburg GmbH

➔ **Alle Infos zum Deutschen Bauherrenpreis Modernisierung 2013/2014 finden Sie unter [www.deutscherbauherrenpreis.de](http://www.deutscherbauherrenpreis.de)**

## ZAHL DER WOCHE

# 22

**Prozent aller EU-Bürger** zwischen 16 und 74 Jahren haben noch nie das Internet genutzt, weder zu Hause noch im Beruf oder von irgendeinem anderen Ort. Dies teilte Eurostat, das Statistische Amt der Europäischen Union (EU), auf der Grundlage von Daten aus dem Jahr 2012 mit. In Deutschland ist das Internet nur für rund jeden siebten Einwohner (15 Prozent) noch Neuland. Während nach von Eurostat bereitgestellten Daten in Schweden, Dänemark, Luxemburg, Finnland und den Niederlanden weniger als 10 Prozent der 16- bis 74-Jährigen ohne Internetnutzung waren, traf dies in Rumänien, Griechenland und Bulgarien immer noch auf mehr als 40 Prozent dieser Altersgruppe zu. Die geringste Internetabstinenz hat Island, wo nur drei Prozent der betrachteten Altersgruppe nie online waren.