

Inhalt

- 3 Mietrecht:** Führende Wirtschaftsexperten der Bundesbank, des DIW sowie die Wirtschaftsweisen haben jüngst verheerende Kritik an der geplanten Mietpreisbremse geübt.
- 4 Koalitionsverhandlungen:** Die *wi*-Redaktion hat den beiden Vorsitzenden der AG Verkehr, Bau und Infrastruktur je drei Fragen zur Wohnungspolitik gestellt.
- 6 Europapolitik:** Im Vorfeld der Europawahlen 2014 hat Kurt Eliasson, Präsident von CECODHAS, der *wi*-Redaktion Fragen zur europäischen Wohnungspolitik beantwortet.

Wohntrends 2030: Die Wohnwünsche der Zukunft werden vielfältiger

Berlin – Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat anlässlich des Tages der Wohnungswirtschaft in Berlin eine neue Wohnzukunftsstudie präsentiert. „Die Wohnungs- und Immobilienunternehmen im GdW und seinen Mitgliedsverbänden bereiten sich auf die Trends der Zukunft vor und beschäftigen sich mit den wichtigen Fragen: Welches Wohnangebot wird auch in Zukunft den Herausforderungen des sich ständig wandelnden Marktes gerecht, und wie sind voraussichtlich die Wohnwünsche der Menschen im kommenden Jahrzehnt?“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko anlässlich der Pressekonferenz.



Axel Gedaschko, Präsident des GdW, Bettina Harms, Geschäftsführerin von Analyse & Konzepte, und Michael Neitzel, von InWIS-Geschäftsführung, präsentierten die „Wohntrends 2030“.

Antworten auf diese Fragen gibt die von den wissenschaftlichen Instituten InWIS und Analyse & Konzepte erstellte GdW-Studie „Wohntrends 2030“. Fünf Jahre nach der ersten Zukunftsstudie „Wohntrends 2020“ haben die wissenschaftlichen Institute eine Neubewertung der sich abzeichnenden Rahmenbedingungen vorgenommen.

Speziell auf die Wohnungswirtschaft zugeschnittene Wohnkonzepte

„Die ‚Wohntrends 2030‘ geben den Wohnungsunternehmen ein spezielles Instrument an die Hand, mit dem sie auch auf regionaler Ebene ermitteln können, wie die Menschen wohnen möchten und wie das Wohnungsangebot entsprechend angepasst werden sollte“, erklärte **Bettina**

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Mehr Wohnungen genehmigt

Von Januar bis September 2013 wurde in Deutschland der Bau von 202.100 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, waren das 13,5 Prozent oder 24.000 Wohnungen mehr als in den ersten neun Monaten 2012. Im Geschosswohnungsbau wurden 85.977 Wohnungen genehmigt – ein Anstieg von 25,1 Prozent. In Ein- bis Zweifamilienhäusern wurden 85.269 Wohnungen genehmigt. (wi)

EU-Finanzplanung verabschiedet

Das Europaparlament hat nach monatelangem Streit mit den Regierungen der Europäischen Union (EU) die Finanzplanung der EU bis zum Jahr 2020 beschlossen, wie das *Handelsblatt* am 20. November 2013 berichtete. Demnach darf die EU in den Jahren 2014 bis 2020 rund 960 Milliarden Euro ausgeben, 38,2 Milliarden Euro weniger als in den sieben Jahren zuvor. (wi)

Sozialhilfeausgaben gestiegen

Der weltweite CO₂-Ausstoß hat ein neues Rekordhoch erreicht, wie das Onlineportal für europäische Nachrichten *Euractiv* am 19. November 2013 berichtete. Einer Studie des Center for International Climate and Environmental Research in Oslo (CICERO) zufolge gelangten im Jahr 2012 demnach insgesamt 35 Milliarden Tonnen des Treibhausgases in die Atmosphäre, Tendenz steigend. Für das auslaufende Jahr 2013 werde eine Zunahme der klimaschädlichen Emissionen um eine weitere Milliarde Tonne erwartet. (wi)

Foto: GdW, Torsten George

Harms, Geschäftsführerin von Analyse & Konzepte. Für Wohnungswirtschaft und Stadtplanung werde es damit möglich, Wohnungsangebote zu schaffen, die sowohl die individuellen Anforderungen an das Wohnen als auch die Zahlungsbereitschaft und -möglichkeit berücksichtigen.

Für die Untersuchung der zukünftigen Wohntrends wurde analysiert, welche Wohnwünsche die Menschen in Deutschland haben und wie viel sie dafür ausgeben wollen und können. Auf der Basis einer bundesweiten Befragung, die auch die Nachfrage jenseits der Ballungszentren berücksichtigt hat, wurden bei den Haushalten insgesamt **sechs übergeordnete Wohnkonzepte**, das heißt Vorstellungen vom Wohnen, ermittelt. Am bedeutendsten in Deutschland ist heute das **anspruchsvolle Wohnkonzept**. Ihm sind knapp 26 Prozent der Haushalte zuzurechnen, die überwiegend nach Werten wie Individualismus, Selbstverwirklichung und Leistungsbereitschaft streben. Knapp 23 Prozent der Haushalte sind dem **häuslichen Wohnkonzept** zuzuordnen. Diese Haushalte sind stark innenorientiert. Freunde, Familie und gute Nachbarschaften sind hier ebenso wichtig wie Sicherheit und Nachhaltigkeit. Während das häusliche und das anspruchsvolle Wohnkonzept in den kommenden Jahren zunehmen werden, wird gleichzeitig erwartet, dass die Anzahl der Haushalte mit **kommunikativem** und **konventionellem Wohnkonzept** abnimmt. Der Anteil von Haushalten mit **bescheidenem** und **funktionalem** Wohnkonzept liegt bei 14,3 beziehungsweise 4,7 Prozent. Beide Wohnkonzepte werden in den kommenden Jahren aber wieder häufiger auftreten.

Die Wohntrends 2030 – Vielfalt ist bei Wohnwünschen Gebot der Stunde

„Am Wohnungsmarkt, aber auch am Arbeitsmarkt werden die demografischen Veränderungen deutlich spürbar“, erläuterte **Michael Neitzel**, Geschäftsführer von InWIS Forschung & Beratung, die Ergebnisse der Studie. In diesem Zusammenhang wird die Zuwanderung nach Deutschland und damit verbunden die Bedeutung von Haushalten mit Migrationshintergrund weiter zunehmen. Gleichzeitig werden Fragen der Nachhaltigkeit und damit verbundene ökologische Themen an Bedeutung gewinnen. Vor dem Hintergrund dieser übergeordneten Entwicklungen gibt es sieben zentrale Trendrichtungen, die die Welt des Wohnens bis zum Jahr 2030 verändern werden:

- Technik – zwischen Machbarem und Gewünschtem: Basis für eine vernetzte Gesellschaft.
- 25-Stunden-Gesellschaft: „Ständig in Bewegung sein“
- Mein, dein, sein ... unser – Die Share-

ness-Bewegung: Warum kaufen, wenn man gemeinsam nutzen kann?

- Fit in die Zukunft: Eine Gesellschaft hält sich fit und jung!
- Stadt der Quartiere 2030 – die Handlungsebene der Zukunft: Mein Quartier – „Dafür stehe ich, dafür setze ich mich ein“
- Goldenes Alter oder arme Senioren? – Unterschiede beim Lebensabend.
- Unternehmen als Wohnpartner: „Mehr als nur gewohnt ...“ – Eine verantwortungsvolle Rolle für die Wohnungswirtschaft.

„Planer, Investoren und Politiker müssen künftig noch stärker darauf achten, dass die verschiedenen Bevölkerungsgruppen unterschiedliche Wohnkonzepte haben. Die Zeiten der einheitlichen Standardwohnung sind lange vorüber. Das Wohnen wird immer individueller“, so Neitzel.

Aus dem neu geschaffenen Analysemo-

dell ergeben sich in Abhängigkeit von Altersgruppen, Haushaltsstruktur, Wohnkaufkraft und Wohnkonzept die **20 wichtigsten Wohntrends** der Zukunft. Diese werden sich regional sehr unterschiedlich entwickeln – in Großstädten anders als in kleineren Kommunen, in angespannten Märkten anders als in entspannten. Die Trends werden von den verschiedenen Wohnkonzepten unterschiedlich stark getragen: Während beispielsweise Haushalte mit häuslichem Wohnkonzept nach einer guten vermietetseitigen Ausstattung und Gestaltung der Wohnung streben, sind kaufkraftschwächere Haushaltstypen mit bescheidenem oder funktionalem Wohnkonzept häufig im Alter an ambulanten Pflegeleistungen und gemeinschaftlichen Wohnformen interessiert und wünschen sich intelligente und platzsparende Raumkonzepte. In enger Verknüpfung mit den Wohnkonzepten werden daher unter anderem folgende wichtige Wohntrends das kommende Jahrzehnt kennzeichnen:

Die 20 wichtigsten Wohntrends der Zukunft:

- Migration bestimmt das Bevölkerungswachstum in Ballungsräumen und verändert so die Wohnungsnachfrage.
- Gemeinschaftliches Pflege-Wohnen im Alter wird verstärkt nachgefragt.
- Nachfrage nach ambulanter Pflege beziehungsweise Pflege im Quartier steigt.
- Ökologie und Nachhaltigkeit als Lebensentwurf gewinnen an Bedeutung.
- Urban Gardening und Farming werden fester Bestandteil der Stadtkultur und sind Ausdruck der Selbstentfaltung ihrer Bewohner.
- Smartphone und Tablet als Hüter und Verwalter des Hauses werden zum Standard.
- Nachfrage nach preiswerten Familienwohnungen in den Städten steigt weiter an.
- Ansprüche an die vermietetseitige Ausstattung und Gestaltung der Wohnung nehmen zu.
- Energieeinsparung bleibt weiterhin wichtige Voraussetzung, um Wohnkosten zu senken.
- Gründung und Bereitstellen von virtuellen und realen Netzwerken durch Wohnungsunternehmen gewinnt an Bedeutung.
- Die alte Hausordnung hat ausgedient. Das Leben in der Hausgemeinschaft wird individuell vereinbart und berücksichtigt unterschiedliche Wertvorstellungen.
- Mit besserer Kenntnis der Zielgruppen werden Wohnungsunternehmen Nachbarschaften gezielt gestalten und fördern.
- Neue CRM-Systeme ermöglichen die Kommunikation mit dem Vermieter rund um die Uhr (CRM = Customer-Relationship-Management – Kundenbeziehungsmanagement).
- Teilen statt Besitzen wird immer beliebter. Auch Wohnungsunternehmen werden zu Anbietern von Sharing-Modellen.
- Eine schnellere Anpassung an neue Wohnraumbedarfe führt zu einer höheren Wohnmobilität.
- Robotertechnik erleichtert den Haushalt.
- Intelligente Raumkonzepte werden immer wichtiger (Platzoptimierung).
- Die Wohnung wird wieder stärker zu einem Ort der Ruhe und Geborgenheit.
- Das Badezimmer als multifunktionale Zone gewinnt immer mehr an Bedeutung und kann je nach Wohnkonzept als Wellness-Oase, Gesundheitsraum genutzt werden.
- Internet und Smartphone ersetzen den Hausbesuch des Arztes von morgen.

(burk/schi) ■

➔ Die ausführliche Studie sowie eine Kurzfassung finden Sie unter www.gdw.de

Vereinte Kritik: Wirtschaftsexperten lehnen Mietpreisbremse ab

Berlin – „Wohnungsmarktpolitisches Placebo, klimapolitisches Gift, rückwärtsgewandte Wirtschaftspolitik“ – so die verheerende Kritik, die führende deutsche Wirtschaftsexperten jüngst an den Plänen der verhandelnden Koalitionsparteien zum Thema Mietrecht geübt haben. Sowohl die fünf Wirtschaftsweisen als auch die Bundesbank und das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) sind sich einig: Eine Mietpreisbremse wird genau zum Gegenteil dessen führen, was sich die Politik von ihr erhofft – zu einem weiteren Mietanstieg.

Die Mietpreisbremse ist ein „politisches Placebo, das weder größere Teile der Bevölkerung entlastet noch die soziale Entmischung stoppt und erst recht nicht den Kern des Problems – fehlenden Wohnraum – löst“, so die deutliche Warnung des DIW in seinem Wochenbericht Nr. 46/2013 vom 13. November. Die Regulierung bringe „Anreize, den Neubau noch mehr an den Bedürfnissen der besonders solventen Klientel auszurichten, um möglichst hohe Einstiegsmieten zu erzielen.“ So werde nur allmählich Druck von den unteren Marktsegmenten genommen und „die Wohnungsnot von Haushalten mit kleineren Einkommen kaum gelindert.“ In dem Bericht erklärt der Wirtschaftsforscher Dr. Claus Michelsen, dass aktuell weder schlechte Finanzierungskonditionen noch fehlende potenzielle Investoren am Wohnungsmangel in einigen Ballungsräumen Schuld seien. „Hemmschuh“ sei vielmehr die geringe Baulanderschließung in attraktiven Lagen, die zu wenig an den Bedürfnissen der Innenstadtentwicklung orientiert sei.

Mietpreisbremse verhindert Investitionen

Die fünf Wirtschaftsweisen bezeichnen in ihrem ebenfalls am 13. November vorgelegten Jahresgutachten 2013/14 indes die gesamten wirtschaftspolitischen Pläne von Union und SPD als „rückwärtsgewandt“. Mit der Mietpreisbremse werde versucht, „ein gewünschtes Marktergebnis gesetzlich zu erzwingen.“ Gemeinsam mit den weiteren diskutierten wirtschaftspolitischen Maßnahmen würden dadurch „die Reformschritte, die Deutschland in den vergangenen Jahren erzielen konnte, zunichte“ gemacht. Steuererhöhungen oder verstärkte Regulierung wie die Mietpreisbremse würden zudem Investitionen negativ beeinflussen.

Bereits Ende Oktober 2013 hatte die Deutsche Bundesbank in ihrem Monatsbericht erklärt, dass die Begrenzung von Mietsteigerungen kontraproduktiv sei. Dass in der ersten Jahreshälfte 2013 Baugenehmigungen für 115.000 neue Wohnungen erteilt wurden, deute zwar auf eine weitere spürbare Steigerung der Wohnbauaktivitäten hin. 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 zulassen des Angebots“ existiere vor allem bei Geschosswohnungen, so die Bundesbank. Der Neubau von Mehrfamilienhäusern könne nur dann angekurbelt werden,

KOMMENTAR

Axel Gedaschko

Präsident
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen



Foto: Reto Klar

Die eindringlichen Warnungen führender Wirtschaftsexperten müssen in den Koalitionsverhandlungen dringend Gehör finden. Denn die geplante Mietpreisbremse – insbesondere in Kombination mit dem Absenken des Mieterhöhungsanspruchs bei Modernisierung auf 10 Prozent und einer gleichzeitigen Befristung bis zur Amortisation der Material- und Handwerkskosten – werden dazu führen, dass die vom GdW vertretenen rund 3.000 Wohnungsunternehmen – gedungen nicht nur den Wohnungsneubau, sondern auch die Modernisierungstätigkeit insgesamt stark reduzieren werden. Die geplanten Maßnahmen werden sogar wie ein bundesweit unbefristetes Investitionsverhinderungsprogramm wirken. Über 80 Prozent unserer Unternehmer gehen nach einer aktuellen Schnellumfrage davon aus, dass weniger Wohnungen gebaut werden, sollte die Mietpreisbremse in der beratenen Form beschlossen werden. Kein einziger Unternehmer erwartet, dass es aufgrund der Mietpreisbremse mehr preisgünstige Wohnungen geben wird. 84 Prozent der Befragten gehen davon aus, dass eine zeitliche Befristung der Modernisierungsumlage Modernisierungsmaßnahmen wirtschaftlich untragbar macht. 76 Prozent sind der Meinung, dass ein Absenken der Modernisierungsumlage zu einem Rückgang der Modernisierungstätigkeit führen wird. Der Rückgang von Neubau und Modernisierung wird sich natürlich auch volkswirtschaftlich auswirken. Die rückläufigen Investitionen werden nicht nur die Steuereinnahmen reduzieren, sondern auch die Arbeitslosigkeit erhöhen. Spürbar betroffen wird vor allem das lokale Handwerk sein. Jedes einzelne der so geplanten Instrumente ist für das nachhaltige Geschäftsmodell der Wohnungsunternehmen extrem schädlich. In einer solchen geballten Mischung sind die Auswirkungen aber katastrophal. Die vom GdW vertretene Wohnungswirtschaft, die sich gerade auch in angespannten Märkten in verantwortlicher Weise um das bezahlbare Wohnen kümmert und übrigens einen Modernisierungsstand aufweist, der anderen Marktteilnehmern um Jahre voraus ist, wird davon hart getroffen. Denn eine nachhaltige Bewirtschaftung der Wohnungsbestände ist unter diesen geplanten Rahmenbedingungen nicht mehr möglich und wirtschaftlich kaum noch darstellbar.

➔ Die Argumente der Wohnungswirtschaft auf einen Blick finden Sie im neuen GdW-Argumente „Mieterhöhungsanspruch bei Modernisierung“ und GdW kompakt „Mietrecht“ (s. GdW-NEWS auf Seite 8 in diesem Heft)

„wenn Investoren in der Vermietung von Wohnraum genug Renditepotenzial erkennen“, heißt es in dem Monatsbericht.

(schi) ■

Wohnen

Mary wünscht sich ein ZUHAUSE. Dies ist ihr Traum aus Pappe und Papier. Jetzt baut sie in Wirklichkeit. Die DESWOS hilft ihr!

tansania

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

DESWOS-Spendenkonto
IBAN:
DE87 3705 0198 0006 6022 21

deswos.de

Die *wi*-Redaktion hat den beiden Vorsitzenden der Arbeitsgruppe Verkehr, Bau und Infrastruktur bei den aktuellen Koalitionsverhandlungen anlässlich des „Tages der Wohnungswirtschaft“ jeweils drei Fragen zur Wohnungspolitik gestellt:

DREI FRAGEN AN ...

Florian Pronold
stellvertretender Vorsitzender der SPD-Bundestagsfraktion & Vorsitzender der BayernSPD



Foto: Susie Knoll

Eine Mietpreisbremse verhindert aus Sicht der Immobilienwirtschaft Investitionen in Wohnungsneubau und -bestand und führt damit letztlich zu steigenden Mieten. Wie kann der in Ballungsräumen dringend notwendige Neubau trotz Mietbegrenzung angekurbelt werden?

Im zurückliegenden Bundestagswahlkampf war Mieten und Wohnen Topthema und fand Eingang in alle Parteiprogramme. Welche Bedeutung wird das Thema Wohnen in den kommenden vier Jahren der nächsten Legislaturperiode haben?

Pronold: Bezahlbares Wohnen in der Sozialen Stadt wird ein zentrales Thema der kommenden Legislaturperiode sein. Wir wollen Neubau dort ankurbeln, wo es Engpässe gibt. Wir wollen die Quartiersentwicklung stärker ins Blickfeld nehmen, wir wollen vernünftige Regeln für energetische Sanierung und Mietexzessen entgegenwirken.

Pronold: Wir erleben in Ballungsräumen und Hochschulstädten Preisexzesse bei Wiedervermietungen, ohne dass sich qualitativ an der Wohnung etwas verändert. Hier muss Politik Menschen schützen. Und das wird sie. In Gebieten, in denen die Instrumente der Mietpreisbremse greifen, ist der Markt immer noch hoch interessant für die Immobilienwirtschaft. Und der Neubau ist von der Mietbegrenzung gar nicht betroffen! Darüber hinaus wollen wir dort eine besondere steuerliche Förderung für den Mietwohnungsbau einführen, die soziale Wohnraumförderung fortführen und Neubau von Genossenschaftswohnungen unterstützen. Bundesgrundstücke sollen nicht immer nur an

den Meistbietenden gehen, sondern für den Bau bezahlbarer Wohnungen auch günstiger abgegeben werden können.

Was ist aus Ihrer Sicht der Zukunftstrend beim Thema Wohnen für die kommenden Jahre?

Pronold: Wir erleben seit einigen Jahren die Renaissance der Stadt als begehrten Wohnort. Dies wird anhalten. Dort müssen wir gemeinsam für den benötigten Wohnraum und lebenswerte Stadtquartiere sorgen. Aber nur in der Verbindung von Wohnung und Wohnumfeld, also dem Erhalt und Neubau von guten, bezahlbaren Wohnungen, die eingebettet sind in stabile, sozial gemischte Nachbarschaften, werden wir unsere Städte als attraktive Wohnorte erhalten. Lebenswerte Nachbarschaften, die Heimat und Halt geben, ist und bleibt die politische Aufgabe in den kommenden Jahren, für die Bund, Länder, Kommunen, Wohnungswirtschaft und Mieterverbände an einem Strang ziehen müssen. ■

DREI FRAGEN AN ...

Dr. Peter Ramsauer
(CDU/CSU)
Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung



Foto: BMVBS Frank Ossenbrink

meiner Sicht muss das Geld in den Neubau fließen!

Das Thema Mieten und Wohnen ist angesichts steigender Mieten und eines zu geringen Wohnungsangebots insbesondere in den wachsenden deutschen Ballungsregionen ganz oben auf der Agenda der öffentlichen Diskussion angekommen. Erfährt es aus Ihrer Sicht auch die angemessene politische Aufmerksamkeit?

Vier Jahre als Bundesbauminister liegen hinter hinten. Welche war aus Ihrer Sicht die bedeutendste Entwicklung im Bereich des Wohnens in der vergangenen Legislaturperiode?

Ramsauer: Es ist in gemeinsamer Anstrengung gelungen, beim Wohnungsneubau die Trendwende einzuleiten – es wird Jahr für Jahr wieder mehr gebaut, das ist ein positives Signal für Investoren, Eigentümer und Mieter. Die deutsche Wohnungs- und Immobilienbranche hat sich dadurch als Wachstumstreiber unserer Volkswirtschaft erwiesen. Und nicht zuletzt freue ich mich über die Fortführung der Sozialen Wohnraumförderung: Bis 2019 erhalten die Länder vom Bund 518,2 Millionen Euro. Aus

Ramsauer: Die Themen Wohnen, Mieten und Immobilien stehen wieder verstärkt im öffentlichen Fokus und spielen auch bei den Koalitionsverhandlungen eine wichtige Rolle – zu Recht, schließlich ist Wohnen ein elementares Grundbedürfnis. Mir geht es darum, dass die Bürger auch in Zukunft bezahlbar und sicher wohnen können. Und ich will gute Rahmenbedingungen für Investitionen, damit mehr gebaut wird. Das ist die Marschrichtung für die laufenden Koalitionsverhandlungen, in denen alle Beteiligten erkannt haben, dass in ers-

ter Linie Neubau Abhilfe bei regionalen Wohnungsengpässen schafft.

Elektrofahrzeuge und -fahrräder gelten als Fortbewegungsmittel der Zukunft. Ist ein Zusammenwachsen der Bereiche Mobilität und Wohnen, beispielsweise durch Ladestationen in Wohngebäuden, die auch als Energiespeicher dienen können, aus Ihrer Sicht sinnvoll?

Ramsauer: Diese Verbindung von Mobilität und Wohnen ist sehr sinnvoll – deswegen erproben wir derzeit in Berlin, aber auch in anderen Einzelprojekten bundesweit, inwieweit ein Gebäude zugleich ein Energieproduzent sein kann. „Mein Haus, meine Tankstelle“ ist das Motto. Die ersten Ergebnisse sind sehr vielversprechend: Die Modellhäuser erzeugen dezentral Energie aus erneuerbaren Ressourcen, ein großer Teil der Energie wird vor Ort verbraucht oder auch gespeichert – etwa in einem Fahrzeugakku. Hier werden wir im Zuge der Energiewende noch enorme Fortschritte erreichen. ■

Hamburger Mietenspiegel 2013 vorgelegt

Hamburg – Die Hamburger Stadtentwicklungssenatorin Jutta Blankau hat am 12. November 2013 den Hamburger Mietenspiegel 2013 vorgelegt. „Die durchschnittliche Steigerung der Mieten in Hamburg innerhalb der letzten zwei Jahre um 5,7 Prozent stellt die Entwicklung am gesamten Wohnungsmarkt dar. Sie liegt um 0,1 Prozentpunkte unter dem Anstieg des Mietenspiegels 2011 und signalisiert, dass sich der Mietenanstieg in Hamburg verlangsamt. Wir gehen davon aus, dass sich dieses wegen der starken Neubautätigkeit noch deutlicher beim Mietenspiegel 2015 zeigen wird“, erklärte dazu Dr. Joachim Wege, Verbandsdirektor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW).

Die von CDU/CSU und SPD gegenwärtig in den Koalitionsverhandlungen geplanten Verschärfungen des Mietrechts, beispielsweise durch eine Mietprelsbremse, sind daher kontraproduktiv und entbehrlich, weil sie notwendige Investitionen in den Neubau und Modernisierung von Mietwohnungen hemmen.

Wir hoffen, dass die neu in den Mietenspiegel aufgenommene energetische Komponente als zusätzliches Beschaffenheitskriterium die erheblichen Anstrengungen und

Investitionen unserer Verbandsmitglieder in die energetische Sanierung ihrer Wohnungen belohnt. Entscheidend ist allerdings, wie Mieter und Gerichte in Zukunft dieses Merkmal aufnehmen.

Unsere Mitgliedsunternehmen sind keine Mietprelstreiber. Die CRES-Studie (Center for Real Estate Studies) aus dem August 2013 belegt diese Aussage. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten liegen bei unseren Mitgliedsunternehmen bei 5,95 Euro pro Quadratmeter (bei privaten Ver-

mietern dagegen bei 8,06 Euro). Der Hamburger Mietenspiegel 2013 weist eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 7,56 Euro je Quadratmeter aus. Diese moderate Mietenpolitik werden die Verbandsunternehmen auch in den nächsten Jahren fortsetzen. Unsere Mitgliedsunternehmen als Bestandhalter bewegen sich mit ihren Mieten traditionell im unteren und mittleren Preissegment des Mietenspiegels.“

(hitschi) ■

➔ Weitere Infos unter www.vnw.de

AUS-, FORT- UND WEITERBILDUNG

Antwort auf Personalbedarf in Wohnungsunternehmen: EBZ führt neue Weiterbildungen zu Mietrecht und Objektbetreuung ein

Bochum – Das EBZ führt zum Jahreswechsel 2013/14 zwei neue Abschlüsse ein: Der Lehrgang „Geprüfte/r Immobilien-techniker/in (EBZ)“ soll den Unternehmen dazu dienen, Hausmeister und technisch begabte Kaufleute zügig für die Objektbetreuung in kaufmännischer wie auch in technischer Sicht weiter zu qualifizieren. Der Fernlehrgang „Mietrecht für die Praxis (EBZ)“ widmet sich konzentriert einem Fachgebiet, das durch die Mietrechtsnovelle zusätzlich an Dynamik gewonnen hat.

Beide neuen Weiterbildungen sind eine Antwort auf Bedarfsmeldungen, die in den vergangenen Monaten immer wieder an Europas größte immobilienwirtschaftliche Bildungseinrichtung herangetragen wurden. „Wir stehen auf vielfältige Weise im Kontakt zu den Wohnungsunternehmen und erfahren dadurch aus erster Hand, was unsere Kunden benötigen“, sagte Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. „Jüngst hat auch unsere neueste Marktstudie zur Aus- und Fortbildung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2013 wieder gezeigt, welche Themen den Unternehmen wichtig sind. So würden 72 Prozent der befragten Entscheidungsträger ihren Mitarbeitern eine Weiterbildung zum Thema Mietrecht nahelegen. Dass das Fachwissen älterer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter laufend aktualisiert werden muss, sagen inzwischen 79 Prozent der Befragten. Und satte 92 Prozent der Befragten geben an, dass sich die Bedeutung von Instandhaltung und Modernisierung weiter erhöhen wird.“

Insbesondere die letztgenannte Erkenntnis hat das EBZ dazu bewogen, mit dem Lehr-

gang „Geprüfte/r Immobilien-techniker/in (EBZ)“ eine einzigartige Weiterbildung für Handwerker, Hausmeister und technisch begabte Immobilienkaufleute einzuführen. Innerhalb von achtzehn Tagen werden die Teilnehmer des Lehrgangs zu Objektbetreuer qualifiziert.

So erlernen sie im Modul Bautechnik alles Notwendige über die Bereiche Bauvertragsrecht und Baustofftechnologie, die Konstruktionsmerkmale typischer Bauteile, die Technik der Ver- und Entsorgung von Gebäuden, Sanierung und Modernisierung sowie Freiflächenmanagement.

Im Modul Wohnungswirtschaft werden noch einmal intensiv kaufmännische Inhalte, Fragen des Managements und der Kostenplanung sowie Förderkulissen behandelt. Kommunikation und persönliche Kompetenzen werden in einem dritten Modul behandelt.

Mit dem Fernlehrgang „Mietrecht für die Praxis (EBZ)“ wiederum trägt man im EBZ den aktuellen Entwicklungen Rechnung, die vielen Sachbearbeitern in Wohnungsunternehmen Kopfzerbrechen bereiten. Stephan Hacke koordiniert im EBZ Lehr-

gänge und Fernlehrgänge. Er betont: „Das Mietrecht ist natürlich ein Dauerbrenner, das Interesse ist immer groß. In den vergangenen Monaten ist der Druck auf die Unternehmen jedoch noch einmal gewachsen. Die Mietrechtsnovelle bringt viele Veränderungen mit sich, die Gerichte nehmen durch ihre Entscheidungen laufend weiter Einfluss. Unser neuer Fernlehrgang wurde von der Zentralen Zulassungsstelle für Fernunterricht (ZfU) zügig akkreditiert und steht den Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften nun gern zur Verfügung, um Seiteneinsteiger zu schulen oder das Wissen erfahrener Mitarbeiter aufzufrischen.“

Der Fernlehrgang „Mietrecht für die Praxis (EBZ)“ startet erstmals am 12. Dezember 2013. Der achtzehntägige Lehrgang „Geprüfte/r Objektbetreuer/in (EBZ)“ wird am 29. November 2013 beginnen.

(winklschi) ■

➔ Weitere Infos finden Sie auf www.e-b-z.de in der Rubrik „Lehrgänge“ – oder indem Sie mit Ihrem Smartphone oder Tablet-PC die QR-Code einscannen:



DREI FRAGEN AN ...

Kurt Eliasson
Geschäftsführer SABO
& Präsident CECODHAS



Foto: SABO

Der Geschäftsführer der schwedischen Vereinigung öffentlicher Wohnungsunternehmen SABO, Kurt Eliasson, ist aktuell Präsident des Europäischen Verbindungsausschusses zur Koordinierung der sozialen Wohnungswirtschaft CECODHAS. Die *wi*-Redaktion ihm drei Fragen zur europäischen Wohnungspolitik gestellt:

Was ist aus Ihrer Sicht aktuell die größte Herausforderung im Wohngebäudebereich in Europa?

Eliasson: Der krisengeschüttelte Wohnungssektor steht im Vorfeld der Europawahlen im Jahr 2014 vor zahlreichen Herausforderungen. Bezahlbares Wohnen ist für alle Menschen elementar wichtig, doch in der EU geben durchschnittlich 26 Prozent aller Haushalte mehr als 40 Prozent ihres verfügbaren Haushaltseinkommens für die Kosten des Wohnens aus. In vielen Ländern ist ein deutlicher Anstieg des Neubaus notwendig. Wir brauchen mehr Wohnungen – und es müssen bezahlbare Wohnungen sein. Die Kosten sind bei der Entscheidung, ob

neu gebaut wird oder nicht, ein grundlegender Punkt. Sie bestimmen auch die Wohnkosten der späteren Bewohner. Ein Teil des Wohnungsbestands muss darüber hinaus modernisiert werden, einschließlich Verbesserungen hinsichtlich der Energieeffizienz. Es müssen langfristig ausreichend Fördermittel zur Verfügung gestellt werden, indem Instrumente wie der Strukturfonds 2014-2020 genutzt werden. Die EU-Institutionen sollten darüber hinaus auf stabile Rahmenbedingungen für die Verringerung des Energieverbrauchs im Wohnungssektor hinarbeiten, wie die Initiative „POWER HOUSE EUROPE – Nearly Zero Energy Challenge“ beispielhaft zeigt.

Wie sieht es mit dem energetischen Zustand der Wohngebäude in Europa aus? Muss mehr getan werden – und wenn ja, gibt es regionale Schwerpunkte?

Eliasson: Insbesondere seit Mitte des letzten Jahrzehnts ist die Verringerung des Energieverbrauchs zu einer zentralen Aufgabe von Organisationen im Bereich des bezahlbaren Wohnens geworden. Unsere Mitglieder bewirtschaften ihre Gebäude unter einer langfristigen Perspektive, die einen Anreiz für die Reduzierung zukünftiger Betriebs- und Instandhaltungskosten darstellt. Die Anbieter von bezahlbarem Wohnraum sind daher in diesem Bereich sehr aktiv, auch wenn sie hinsichtlich ihrer

finanziellen Ressourcen eingeschränkt sein können. Die gute Arbeit muss fortgeführt werden. Sie würde vereinfacht durch den Zugang zu Krediten, mit denen Energiemaßnahmen finanziert werden können, sowie durch Zuschüsse zu den Kosten für Modernisierungsmaßnahmen, die für Wohnungsunternehmen unwirtschaftlich, aber zugunsten gesellschaftlicher Belange notwendig sind.

Sehen Sie tendenziell mehr oder weniger EU-weiten Regulierungsbedarf im Wohngebäudebereich? Machen europaweit einheitliche Vorschriften hier Sinn?

Eliasson: Nach der Verabschiedung und Umsetzung der Gebäudeeffizienzrichtlinie im Jahr 2010 und der Energieeffizienzrichtlinie in 2012 sollten die Hauptmaßnahmen jeglicher neuer energie- oder klimapolitischer Ziele weder mit weiteren Energieeffizienz-Anforderungen noch mit einem „Stressszenario“ für Modernisierungsraten verbunden werden. Es ist wichtig, dass die EU-Regulierung keine Details vorschreibt, auf welche Art und Weise allgemeine Ziele erreicht werden sollen. Sie sollte sich eher auf die notwendigen Voraussetzungen beziehen, mit denen Investitionen in die Energieeffizienz im Wohnungssektor und verwandten Bereichen gesteigert werden können. ■

DREI FRAGEN AN ...

Dr. Hajo Schumacher
Journalist und Autor



Foto: Dirk Blecker

Lauflegende, Journalist und Autor Dr. Hajo Schumacher – der Mann hinter „Achim Achilles“ – ist zu Gast beim „Tag der Wohnungswirtschaft“. Die *wi*-Redaktion hat ihm aus diesem Anlass drei Fragen zum Thema Wohnen gestellt:

Luxussanierung, Gentrifizierung, Wohnungsmangel – so die Schlagzeilen über den Berliner Wohnungsmarkt in den vergangenen Wochen und Monaten. Gibt es in der Hauptstadt beim Thema Wohnen Ihrer Meinung nach ein ernsthaftes Problem?

Schumacher: Der Berlin-Boom bringt natürlich Unruhe auf einen Markt, der

lange Jahre eher entspannt war. Gentrifizierung ist ein Fakt, allerdings mit zwei gegenläufigen Aspekten. Wenn Stadtteile erst von Hipstern und dann von der Immobilienwirtschaft erobert werden, steigt die Qualität der Wohnungen und mithin die Attraktivität der Quartiere. Die paradoxe Folge: Ausgerechnet jene Menschen ziehen weg, die dem Viertel zuvor das Flair von Buntheit und Ursprünglichkeit verliehen haben. Um bezahlbaren Wohnraum in citynahen Lagen zu schaffen, wird der Wohnungsbau nun wieder angeschoben. Offenbar gibt es einen Bedarf. Sonst würde die Politik nicht handeln.

Die deutschen Großstädte verzeichnen eine hohe Zuwanderung und steigende Mieten, gleichzeitig sind weite Teile der Bundesrepublik aber von Abwanderung und Wohnungsleerstand betroffen. In den Medien hört man jedoch fast ausschließlich von „Wohnungsnot“ und Verdrängung. Woran liegt das aus Ihrer Sicht?

Schumacher: Für Medien ist nie das Normale interessant, sondern immer das Extremale. Not und Verdrängung sind nun mal spektakulärer als Harmonie. Leerstand und Preisverfall allerdings auch: Deswegen finden sich gerade in Regionalzeitungen häufig auch diese Geschichten, vor allem, wenn hochrangige Mitarbeiter der Verlage selbst betroffen sind.

Wie sieht Ihre Traumwohnung aus? Und wo liegt sie?

Schumacher: In Zermatt. Mit Dachterrasse und Blick aufs Matterhorn. Aber nur im Sommer. Im Winter lieber eine Strandhütte in Südostasien. Bett, Veranda mit Hängematte, Schreibtisch mit Papier und Füller – das reicht zum Glück. Oder ein Blockhaus in Neuseeland auf einem Hügel, mit Blick auf jene Buchten, wo die Wale kalben. Unsere Altbauwohnung in Schöneberg ist allerdings auch okay. Nur die Terrasse fehlt, mit Kamin und Grill. Ganz wichtig: kein Design-Krempel, schon gar kein barocker Harald-Glööckler-Klimbim. ■

Das professionelle Vermietungsgespräch

5. Dezember 2013, Dresden

In diesem Seminar erlernen und vertiefen die Teilnehmer ihre Fähigkeit, das Vermietungsgespräch als „Verkaufsgespräch“ zu betrachten. Sie erfahren, wie man die wahren Wünsche der Mieter, Mietinteressenten oder Mitglieder erfasst, um so einen starken Wunsch auf den vorhandenen Wohnungsbestand zu wecken – indem man nicht „Wohnung“, sondern „Wohnen“ bietet.

Weitere Infos: VSWG, Cindy Habrom, Telefon: 0351/8070122, E-Mail: habrom@vswg.de, Internet: www.vswg.de/weiterbildung

Wohnungseigentumsverwaltung

9. + 10. Dezember 2013, Bochum

Wohnungseigentumsverwalter ist kein Ausbildungsberuf. Wer jedoch blauäugig ohne Fachwissen Wohnungen verwaltet, stößt schnell an seine Grenzen und ist hoffnungslos überfordert. Haftungsfälle und unzufriedene Eigentümergemeinschaften sind die Folgen einer schlechten Hausverwaltung. Dieses zweitägige Seminar dient dem Einstieg in die Wohnungseigentumsverwaltung sowie der Vertiefung bereits bestehender Kenntnisse. Den Schwerpunkt bilden dabei das WEG-Recht und die WEG-Verwaltung. Praktische Beispielfälle werden anschaulich vermittelt.

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

Gesundes Wohnen

10. Dezember 2013, Berlin

Nachhaltig Bauen und Wirtschaften bedeutet, neben der Energieeinsparung die Gesundheit der Bewohner im Blick zu haben. In der wohnungswirtschaftlichen Praxis entsteht so ein komplexes Handlungsfeld. Denn neue Erkenntnisse können aus Baustoffen plötzlich Schadstoffe machen. Hinzu kommen weitere Akteure wie Zulieferer oder die Mieter selbst – das Beispiel Schimmel zeigt es. In diesem Feld agieren Wohnungsunternehmen, beobachten von einer kritischen Öffentlichkeit. Die BBA-Tagung präsentiert neue Erkenntnisse und wohnungswirtschaftliche Praxis.

Weitere Infos: BBA, Melina Rachu, Telefon: 030/23085530, E-Mail: melina.rachu@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de/kalender

Datenschutz

10. Dezember 2013, Lübeck

Mieterfragebögen, Auswahl von Mietinteressenten, Umgang mit personenbezogenen Daten von Mietern und Mitarbeitern, Nutzung von Internet und E-Mail erfordern eine datenschutzkonforme Unternehmensorganisation. In diesem Seminar werden neben der Übersicht über die Novellen im Datenschutz und dem Thema Compliance Fragen der praktischen Umsetzung erörtert. Aktuell soll auf den Stand des Gesetzgebungsverfahrens zum Beschäftigtendatenschutz eingegangen werden.

Weitere Infos: VNW, Sabrina Henke, Telefon: 040/52011224, E-Mail: henke@vnw.de, Internet: www.vnw.de/veranstaltungen

Anzeige

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 19.11.2013 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
■ 15 Jahre	2,91%	2,95% p.a.
■ 10 Jahre	2,46%	2,49% p.a.
■ 5 Jahre	1,61%	1,63% p.a.

Bedingungen:
Erststellige Grundschuld auf wohnungswirtschaftlichen Objekten
Beleihungsauslauf 60%
Darlehensbetrag: > 250 TEUR/Objekt
Auszahlung: 100%, Tilgung: 1% p. a.
3 Monate bereitstellungszinsfrei
keine Gutachterkosten oder Bearbeitungsgebühren

Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen*: für Neubau ab ca. **2,62%** p.a. / für Modernisierung ab ca. **1,30%** p.a.
(* Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Stand: 19.11.2013)

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

Zinsentwicklung bis 19.11.2013
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

← 6 Monate →

15 Jahre
10 Jahre
5 Jahre

Mai 13 Juni 13 August 13 Oktober 13 November 13

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, Abonnements-
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.

Geplante mietrechtliche Einschränkungen: Die Argumente der Wohnungswirtschaft auf den Punkt gebracht

Die im Zuge der Koalitionsverhandlungen geplante Mietpreisbremse sowie die derzeit diskutierte Befristung, Reduzierung und inhaltliche Einschränkung des Mieterhöhungsanspruchs bei Modernisierung sind – bereits einzeln betrachtet – für das nachhaltige Geschäftsmodell der Wohnungsunternehmen extrem schädlich. In einer solchen geballten Mischung sind die Auswirkungen aber katastrophal: Eine nachhaltige Bewirtschaftung der Wohnungsbestände ist unter diesen geplanten Rahmenbedingungen nicht mehr möglich und wirtschaftlich nicht mehr darstellbar. Warum das so ist, können Sie kurz und bündig in dem neuen GdW-Argumente „Mieterhöhungsanspruch bei Modernisierung“ und GdW kompakt „Mietrecht“ nachlesen. (schi) ■



Recht so

Bewährte Mietrechtsarchitektur erhalten

KOMMENTAR

Carsten Herlitz
Justiziar des GdW



Foto: Sebastian Schnobbert

Der bisherige Koalitionsvertrag von Union und SPD sieht zahlreiche Änderungen im Mietrecht vor. Eine Mietpreisbremse bei Wiedervermietung, eine Reduzierung und Befristung der Modernisierungsumlage bis zur Amortisation der Handwerker- und Materialkosten oder eine Änderung des Mietspiegels. Alle diese Änderungen erfolgen vor dem Hintergrund, bezahlbaren Wohnraum gerade in Ballungsgebieten zur Verfügung zu stellen. Die vorgeschlagenen Änderungen sind Änderungen zu Lasten allein des Vermieters. Die Auswirkungen werden nicht nur in angespannten Wohnungsmärkten zu finden sein. Deshalb muss genau geprüft werden, ob dieses aktuelle Thema nicht dazu führt, dass das bewährte und auf einen interessengerechten Ausgleich zwischen Vermieter und Mieter angelegte Mietrecht in seiner Systematik umfassend und dauerhaft verändert wird. Wenn etwa der Mietspiegel einen Vergleichszeitraum aufweist, der über die letzten vier Jahre hinaus geht, so ist er nicht mehr marktüblich und verliert seine Funktion, für eine interessengerechte Bestimmung der Miethöhe zu sorgen. Eine Befristung der Modernisierungsumlage konterkariert den Zweck des Gesetzgebers, dem Vermieter Anreize für die Modernisierung zu geben. Schließlich – und neben vielen anderen Argumenten – bedeutet eine Mietpreisbremse immer einen Eingriff in die Vertragsfreiheit. Es entspricht guter mietrechtlicher Tradition, vor grundsätzlichen Änderungen im Mietrecht diese sorgfältig und intensiv mit den Beteiligten zu erörtern und Lösungen anzustreben, die Vermietern und Mietern gerecht werden. Diese Tradition muss beibehalten werden. Denn nur so kann die bewährte Mietrechtsarchitektur auch in Zukunft erhalten bleiben. ■

Wohnraum gerade in Ballungsgebieten zur Verfügung zu stellen. Die vorgeschlagenen Änderungen sind Änderungen zu Lasten allein des Vermieters. Die Auswirkungen werden nicht nur in angespannten Wohnungsmärkten zu finden sein. Deshalb muss genau geprüft werden, ob dieses aktuelle Thema nicht dazu führt, dass das bewährte und auf einen interessengerechten Ausgleich zwischen Vermieter und Mieter angelegte Mietrecht in seiner Systematik umfassend und dauerhaft verändert wird. Wenn etwa der Mietspiegel einen Vergleichszeitraum aufweist, der über die letzten vier Jahre hinaus geht, so ist er nicht mehr marktüblich und verliert seine Funktion, für eine interessengerechte Bestimmung der Miethöhe zu sorgen. Eine Befristung der Modernisierungsumlage konterkariert den Zweck des Gesetzgebers, dem Vermieter Anreize für die Modernisierung zu geben. Schließlich – und neben vielen anderen Argumenten – bedeutet eine Mietpreisbremse immer einen Eingriff in die Vertragsfreiheit. Es entspricht guter mietrechtlicher Tradition, vor grundsätzlichen Änderungen im Mietrecht diese sorgfältig und intensiv mit den Beteiligten zu erörtern und Lösungen anzustreben, die Vermietern und Mietern gerecht werden. Diese Tradition muss beibehalten werden. Denn nur so kann die bewährte Mietrechtsarchitektur auch in Zukunft erhalten bleiben. ■

➔ Das GdW-Argumente „Mieterhöhungsanspruch bei Modernisierung“ finden Sie auf www.gdw.de oder indem Sie diesen QR-Code mit Ihrem Smartphone oder Tablet-PC einscannen:



ZAHLE DER WOCHE

45,5

Milliarden Euro Umsatz erwirtschafteten Unternehmen der Klimaschutzbranche im Jahr 2011 in Deutschland. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, liegen die Umsätze mit Waren und Leistungen für den Klimaschutz höher als zum Beispiel die der Pharmaindustrie, deren Betriebe im Jahr 2011 mit der Herstellung pharmazeutischer Erzeugnisse 39,8 Milliarden Euro erwirtschafteten. Die höchsten Umsätze im Zusammenhang mit Klimaschutz wurden im Bereich Solarenergie (14,3 Milliarden Euro), zum Beispiel mit der Herstellung und Installation von Photovoltaik-Anlagen, erzielt. Mit Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz, wie zum Beispiel der Wärmedämmung, wurden 9,2 Milliarden Euro umgesetzt. Im Bereich Windenergie wurden 8,3 Milliarden Euro hauptsächlich mit der Herstellung und Installation von Windkraftanlagen erwirtschaftet.