

# WMI

## WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

# 50

Ausgabe 12. Dezember 2013

### Inhalt

- 3 Brüssel:** Der GdW hat sich bei der Konferenz der Bauminister der EU-Mitgliedstaaten gemeinsam mit CECODHAS für bezahlbaren Wohnraum in Europa stark gemacht.
- 3 Interview:** Der SPD-Parteivorsitzende Sigmar Gabriel hat der wi-Redaktion drei Fragen zum aktuellen Topthema Mieten und Wohnen beantwortet.
- 4 Sachsen:** Wie bleibt das Wohnen im Alter bezahlbar? – Darüber diskutierten Vertreter der Wohnungswirtschaft bei einem Spitzentreffen in Lichtenwalde.

## Wohnungswirtschaft entwickelt erstmals Branchenkodex für nachhaltiges Management

Berlin – Die Wohnungswirtschaft stärkt ihr langjähriges Engagement im Bereich der Nachhaltigkeit: Als erste Wirtschaftsbranche in Deutschland bekennen sich der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und die Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen (AGW) zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) und entwickeln ihn branchenspezifisch weiter. Dazu haben sie nun mit dem Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) eine gemeinsame Absichtserklärung unterzeichnet.



Foto: Werk1 Döring+Mahnhardt

So sieht gelebte Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft aus – hier am Beispiel Wohnungsneubau. Das Georg-Bitter-Quartier der GEWOBA Bremen, ausgezeichnet mit dem NaWoh-Qualitätssiegel.

Ziel der Wohnungswirtschaft ist es, die Bemühungen der Wohnungsunternehmen im Bereich der Nachhaltigkeit und die zugrunde liegenden Kriterien stärker zu bündeln, transparent offen zu legen und besser vergleichbar zu machen. Dazu führen GdW und AGW in Zusammenarbeit mit dem RNE erstmals spezielle, an die Belange der Wohnungsunternehmen angepasste, Kriterien für eine nachhaltige Unternehmensführung in den Deutschen Nachhaltigkeitskodex ein.

„Die heute von der Wohnungswirtschaft unterzeichnete Absichtserklärung markiert einen bedeutenden Schritt für die weitere

konsequente Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele von Wohnungsunternehmen“, erklärte **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW. „Unser gemeinsames Ziel ist, dass sich möglichst viele Unternehmen der Wohnungswirtschaft dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex anschließen. Diese Partnerschaft soll auch andere Branchen zu eigenverantwortlichem Handeln anregen und ermutigen“, so **Marlehn Thieme**, Vorsitzende des Rates für Nachhaltige Entwicklung. „Die großen Wohnungsunternehmen wollen hier als gutes Beispiel voranschreiten. So kann unser Engagement auf die gesamte Wohnungswirtschaft und

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Arbeitsmarkt startet gebremst ins neue Jahr

Die Arbeitgeber reagieren mit Vorsicht auf die unklare politische Lage in Berlin. Acht Prozent planen laut einer Umfrage im ersten Quartal 2014 Neueinstellungen, sechs Prozent erwarten Personalabbau. Das zeigt nach einem Bericht des *Handelsblatt* vom 10. Dezember 2013 das Manpower-Arbeitsmarktbarometer.

(wi)

### Weniger Insolvenzen

In den Monaten Januar bis September 2013 meldeten die deutschen Amtsgerichte 19.924 Unternehmensinsolvenzen. Das waren nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 8,6 Prozent weniger als im gleichen Vorjahreszeitraum. Die Zahl der Verbraucherinsolvenzen lag im Zeitraum Januar bis September 2013 mit 69.264 Fällen um 7,1 Prozent niedriger als in den ersten neun Monaten 2012.

(wi)

### 37 Prozent der Unternehmen nutzen soziale Medien

Insgesamt 37 Prozent aller Unternehmen in Deutschland mit Internetzugang nutzen im Jahr 2013 soziale Medien, die es den Unternehmen ermöglichen, sich aktiv mit ihren Privatkunden und Geschäftspartnern auszutauschen. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, sind dabei die sozialen Netzwerke, wie zum Beispiel Facebook, LinkedIn, Xing und Google+, die am häufigsten verwendete Art von Social Media: 29 Prozent der Unternehmen greifen darauf zurück.

(wi)

## ARD-Sender werden nahezu vollständig in HD-Qualität ausgestrahlt

Berlin – Seit dem 5. November 2013 sind weitere HD-Sender der ARD über Satellit empfangbar. Neu sind die Programme MDR HD, RBB HD, HR HD sowie die sogenannten Digitalkanäle Tagesschau24 HD, Einsplus HD und Einsfestival HD. Seit 2010 sendet schon Das Erste in HD, arte schaltete bereits 2009 in HD auf. Seit dem 30. April 2012 strahlen die vier dritten Programme von BR, NDR, SWR und WDR ebenfalls in hochauflösender Qualität aus. Auch die Partnerprogramme PHOENIX, 3sat und KiKA gibt es seit diesem Zeitpunkt in HD.

In die ersten Kabelnetze dürften die Kanäle zeitnah kommen. So hat Tele Columbus bereits angekündigt, MDR HD, RBB HD und HR HD unmittelbar in seine Netze einzuspeisen. RFT Kabel möchte zudem auch Tagesschau24 HD und Einsplus HD unmittelbar anbieten. Weitere Netzbetreiber dürften folgen. Aufgrund des andauernden Rechtsstreits um die Einspeiseentgelte

für die Kabelverbreitung werden Kabel Deutschland und Unitymedia/Kabel BW die neuen HD-Kanäle zunächst nicht über ihre Netze verbreiten. Bei Kabel Deutschland sind lediglich ARD, ZDF und arte in HD zu empfangen. Alle ARD-Programme stehen jedoch in allen Kabelnetzen in digitaler Standardqualität sowie teilweise zusätzlich analog zum Empfang bereit.

Wie alle öffentlich-rechtlichen Programme sind die HD-Programme unverschlüsselt ohne Zusatzkosten und mit jedem digitalen Kabel- beziehungsweise Satelliten-Empfänger verfügbar. Das digitale Antennenfernsehen DVB-T ist nur in wenigen Pilotregionen Deutschlands für die Übertragung von HD-Programmen geeignet.

(wede) ■

## VERANSTALTUNG

15. Januar 2014, Berlin

### Jahresempfang 2014 der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland

Die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) lädt am Mittwoch, den 15. Januar 2014 Persönlichkeiten aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland in den Räumlichkeiten der Vertretung des Landes Nordrhein-Westfalen beim Bund zum fachpolitischen Austausch ein. Nach einer Begrüßung durch die führenden Vertreterinnen

und Vertreter aus den BID-Mitgliedsverbänden wird Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer ein Grußwort an die Teilnehmer richten.

(bey/schi) ■

➔ Weitere Infos finden Sie auf [www.bid.info](http://www.bid.info)

16. Januar 2014, Essen

### Wohnungsbau zwischen kultureller Identität und Klimawandel

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen lädt am 16. Januar 2014 zum Symposium „Wohnungsbau zwischen kultureller Identität und Klimawandel“. Die Veranstaltung findet im Rahmen der DEUBAUKOM 2014 in Essen statt. Diskutiert wird das Spannungsfeld zwischen baukulturellen Anforderungen und den sich aus der Klima- und Energiepolitik ergebenden Ansprüchen an den Wohnungsbau. An Beispielen aus dem Wettbewerb zum Deutschen Bauherrenpreis wird praktisch und für andere übertragbar aufgezeigt, wie

mit der Modernisierung bestehender Quartiere ein Mehr-Wert an Baukultur erreicht werden kann, der im Einklang mit den Zielen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes steht. Die Veranstaltung wendet sich an Akteure aus der Wohnungswirtschaft, den Kommunen und Planungsbüros und korrespondiert mit dem „Tag der Wohnungswirtschaft NRW“. (hung/schi) ■

➔ Weitere Infos finden Sie auf [www.gdw.de](http://www.gdw.de) unter „Service“ → „Veranstaltungen“

➔ Fortsetzung von Seite 1

auf weitere Wirtschaftsbranchen ausstrahlen“, erklärte **Peter Stubbe**, Vorstandsvorsitzender der AGW.

Die gemeinsame Absichtserklärung bildet den Startschuss für die wohnungswirtschaftliche Branchenergänzung zum DNK, die jetzt zügig von GdW und AGW entwickelt und mit dem RNE abgestimmt wird. Unternehmen, die ihre Bemühungen im nachhaltigen Management stärker an den

einheitlichen Kriterien des DNK ausrichten möchten, können dazu künftig freiwillig eine Entsprechenserklärung abgeben.

Der Deutsche Nachhaltigkeitskodex ist im Zuge eines ausführlichen Dialogprozesses vom Rat für Nachhaltige Entwicklung, der die Bundesregierung unter anderem bei der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie berät, mit Vertretern von Konzernen und mittelgroßen Unternehmen verschiedener Branchen erarbeitet worden. Er benennt

wertebasierte Kriterien, die nachhaltiges Wirtschaften definieren. (schi) ■

➔ Weitere Infos zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex finden Sie unter [www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de](http://www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de), zum Rat für Nachhaltige Entwicklung unter [www.nachhaltigkeitsrat.de](http://www.nachhaltigkeitsrat.de). Vorschläge für eine standardisierte Nachhaltigkeitsberichterstattung hat der GdW zudem in seiner Arbeitshilfe 73 „Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft“ veröffentlicht. Weitere Infos dazu unter [www.gdw.de](http://www.gdw.de)

## GdW setzt sich auf Bauministerkonferenz in Brüssel für bezahlbares Wohnen in Europa ein

Berlin – Als einziger Vertreter der Immobilienwirtschaft hat sich der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen am 9. und 10. Dezember 2013 bei der Konferenz der Bauminister der EU-Mitgliedstaaten in Brüssel für bezahlbaren Wohnraum in Europa stark gemacht. Gemeinsam mit dem europäischen Dachverband CECODHAS Housing Europe forderte der GdW die europäischen Wohnungsbauminister auf, die EU-Institutionen und -Programme stärker an der in weiten Teilen Europas hohen Nachfrage nach gutem und sicherem Wohnraum auszurichten.

Nicht nur in Deutschland, auch in den übrigen EU-Mitgliedstaaten hat bezahlbares Wohnen derzeit Top-Priorität. Denn im Schnitt gaben Europäer im Jahr 2011 insgesamt 16,6 Prozent für das Wohnen aus. 16,9 Prozent der europäischen Bevölkerung lebten 2011 in überbelegten Wohnungen und 5,5 Prozent litten unter einer schlechten Wohnsituation, belegen Zahlen des europäischen Statistikamts Eurostat.

„Wir haben keine Zeit zu zögern. Es gilt, alle Werkzeuge und jede verfügbare Möglichkeit zu nutzen, um die nachhaltige Finanzierung der Wohnungswirtschaft zu sichern“, erklärte **Kurt Eliasson**, Präsident von CECODHAS Housing Europe. „Europa muss beweisen, dass das Thema Wohnen auch auf europäischer Ebene Priorität hat. Denn nur durch gutes und sicheres Wohnen und eine soziale Infrastruktur lassen sich nachhaltige und friedliche Gemeinschaften schaffen und erhalten“, sagte Dr. **Özgür Öner**, Vizepräsident von CECO-

DHAS und Leiter des Brüsseler Büros des GdW.

Schwerpunkte der Wohnungsbauministerkonferenz bildeten die Themenkomplexe Finanz- und Wirtschaftskrise, Stimulation des erforderlichen Wohnungsneubaus in Europa sowie zusätzliche europäische Finanzmittel für sozialen und bezahlbaren Wohnraum. Der GdW und CECODHAS haben in ihrer Stellungnahme folgende Kernforderungen an die europäischen Bauminister gerichtet:

Der Wirkungsbereich der Europäischen Investitionsbank (EIB) sollte stärker auf das Thema bezahlbares Wohnen ausgerichtet und ein Europäischer Fonds für nachhaltiges Wohnen innerhalb der EIB ins Leben gerufen werden.

Es müssen Finanzierungsmittel für eine effektive Stadtentwicklung und Stadterneuerung entwickelt werden, die eine

Kombination von Investitionen mit hohen kurzfristigen Erträgen sowie Aktivitäten mit längerfristigen wirtschaftlichen und sozialen Vorteilen entwickelt werden.

Für Mitgliedstaaten, die in finanziellen Schwierigkeiten stecken bzw. Finanzhilfen der EU erhalten, müssen besondere Maßnahmen ergriffen werden, damit sie EU-Strukturfonds effektiv verwenden können. Es sollte eine europäische Beobachtungsstelle für das Wohnungswesen eingerichtet werden, um die zukünftigen Bedürfnisse und die aktuellen Bedarfe für den Bereich Wohnen und dessen Finanzierung auszuwerten. (schi/büch) ■

➔ Die Stellungnahme von CECODHAS finden Sie auf [www.gdw.de](http://www.gdw.de) unter „Der GdW“ → „Büro Brüssel“ – sowie weitere Infos auf [www.cecodhas.org](http://www.cecodhas.org)

## INTERVIEW

### DREI FRAGEN AN ...

**Sigmar Gabriel**  
SPD-Parteivorsitzender



Foto: Dominik Butzmann / SPD

Die *wi*-Redaktion hat dem SPD-Parteivorsitzenden wenige Tage vor Abschluss des Koalitionsvertrags drei Fragen zur Wohnungspolitik gestellt. Hier lesen Sie seine Antworten.

**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?**

**Gabriel:** Bezahlbares und qualitativ volles Wohnen wird zukünftig von herausragender Bedeutung sein im Rahmen einer nachhaltigen Politik für lebenswerte

Städte und Gemeinden. Die Wohnungspolitik wird überzeugende Antworten auf die Herausforderungen des demografischen und sozialen Wandels und die Erreichung der Klimaschutzziele geben müssen. Neben gesamtstädtischen Strategien wird die Quartiersebene stärker in den Blick zu nehmen sein, um eine gute Wohn- und Lebensqualität für alle Generationen sicherzustellen.

**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?**

**Gabriel:** Die Mietpreisbremse – nur für Bestandswohnungen – ist kein Allheilmittel, sondern eine notwendige Maßnahme zur Bekämpfung von exorbitanten Mietsteigerungen, in deren Folge immer mehr Menschen aus ihrem angestammten Quartier verdrängt werden.

Ein ausreichendes Wohnungsangebot wird nur im Dreiklang der Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus, verstärkter Investitionstätigkeit im Neubau – der durch Abschreibungsmöglichkeiten angereizt wird – und einer sozialpolitischen wie mietrechtlichen Flankierung vorgehalten werden können.

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

**Gabriel:** Es gibt einen unverkennbaren Trend zu Vielfalt und Differenzierung auf den Wohnungsmärkten, der differenzierte fachpolitische Konzepte und Strategien erfordert. Wir stehen vor einer neuen Verantwortungspartnerschaft aller beteiligten Akteure, um diesen Herausforderungen und Ansprüchen gerecht werden zu können. Wir brauchen auf allen Ebenen Bündnisse für gutes und bezahlbares Wohnen, in denen öffentliche wie private Wohnungs- und Immobilienunternehmen eine bedeutende Rolle einnehmen werden. ■

## Wie bleibt das Wohnen im Alter bezahlbar? – Spitzentreffen der sächsischen Wohnungswirtschaft

Lichtenwalde – Eine neue Altersstudie zeigt es deutlich: Die Nachfrage nach barrierearmen und barrierefreien Wohnungen wird in den kommenden Jahren stark ansteigen. Doch immer weniger Senioren werden sich solche Wohnungen, die im Umbau sehr teuer sind, in Zukunft noch leisten können. Mit welchen Konzepten lässt sich das Dilemma lösen? Über dieses und weitere aktuelle Themen diskutierten Vertreter der Wohnungswirtschaft bei einem Spitzentreffen des vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft am 4. und 5. Dezember 2013 in Lichtenwalde.

Bei einem zweitägigen Spitzentreffen der sächsischen Wohnungswirtschaft haben mehr als 60 Geschäftsführer/innen und Vorstände aus ganz Sachsen die aktuell brennenden Fragen der Branche diskutiert. Ein Schwerpunktthema war in diesem Jahr der demografische Wandel und seine Aus-

wirkungen auf die Wohnungswirtschaft. „daran, dass unsere Mieter im Alter möglichst lange in ihren Wohnungen bleiben können und dabei gut versorgt sind“, so Müller.

Wie groß der Wunsch älterer Menschen ist, in ihrem gewohnten Wohnumfeld

heit ist durch Umbau bereits bestehender Wohnungen kaum zu erreichen. Hier sind fast immer Neubauten notwendig, die wiederum noch strengere Anforderungen in Sachen Energieeffizienz erfüllen müssen und damit noch teurer werden.“ Um die hohen Investitionskosten refinanzieren zu



Die Vorstände des vdw Sachsen Jutta Vetterlein, Peter Stimpel und Gita Müller (v. l.) im Gespräch.



Der Leiter des Generali Zukunftsfonds Loring Sittler



Blick in den Veranstaltungssaal

wirkungen auf die Wohnungswirtschaft. Die Nachfrage nach barrierearmen oder -freien Wohnungen wird in den kommenden Jahren stark ansteigen – doch immer weniger Senioren werden sich solche Wohnungen aufgrund der hohen Umbaukosten und gleichzeitig sinkenden Einkommen in Zukunft noch leisten können.

„Während über bezahlbaren Wohnraum im Wahljahr 2013 viel gesprochen wurde, spielte der demografische Wandel im Wahlkampf so gut wie gar keine Rolle“, kritisierte Gita Müller, Vorstandsmitglied des vdw Sachsen. „Beide Themen gehören aber untrennbar zusammen. Die Versorgung von älteren Menschen mit adäquatem und vor allem bezahlbarem Wohnraum ist eine der zentralen Herausforderungen der nächsten Jahre und Jahrzehnte.“ Die Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen, zu denen zahlreiche kommunale Wohnungsgesellschaften und auch Wohnungsgenossenschaften gehören, sind auf diesem Gebiet Vorreiter: Knapp vier Prozent ihrer Bestände sind bereits barrierearm oder barrierefrei, während der Anteil bundesweit nur bei etwa 1,5 bis zwei Prozent liegt. „Diese Zahlen zeigen, dass wir unsere soziale Verantwortung sehr ernst nehmen und bei Investitionsentscheidungen die Bedürfnisse der älteren Mieter in besonderer Weise berücksichtigen. Wir haben ein großes Interesse

alt zu werden, zeigt eine neue Altersstudie eines Versicherungskonzerns, die bei der Fachtagung in Lichtenwalde vorgestellt wurde. „Für etwas mehr als drei Viertel der befragten Senioren ist einer der größten Wünsche für die Zukunft, in ihrer Wohnung oder ihrem Haus bleiben zu können“, erklärte **Loring Sittler**, Leiter des Generali Zukunftsfonds. Knapp 60 Prozent wünschen sich laut der Studie, auch bei Hilfsbedürftigkeit in der eigenen Wohnung betreut zu werden und nicht in ein Pflegeheim zu müssen. Bei Maßnahmen zum altersgerechten Umbau sind den Befragten angepasste Badezimmer, zum Beispiel mit ebenerdigen Zugang und Haltegriffen, mit Abstand am wichtigsten. An zweiter Stelle rangieren Maßnahmen, die dabei helfen, Treppensteigen zu vermeiden. Hausnotrufsysteme belegten den dritten Platz. Interessante Erkenntnis dabei: Die Mehrheit der befragten Senioren zeigte durchaus Bereitschaft, einen Großteil der Kosten selbst zu tragen. Doch ist das realistisch bei drohender Altersarmut und hohen Umbaukosten?

„Es sind besonders die gestiegenen Anforderungen an energetische Sanierungen und die gestiegenen Baukosten, die den Umbau zu barrierearmen Wohnungen so teuer machen“, erklärte vdw-Vorstandsmitglied **Gita Müller**. „Eine komplette Barrierefrei-

können, steigen naturgemäß die Mieten in diesem Bereich. Ohne eine stärkere Förderung von Maßnahmen für altersgerechtes Wohnen, so die feste Überzeugung vieler Geschäftsführer/innen und Vorstände, kann auf Dauer nicht sichergestellt werden, dass allen Bedürftigen barrierearmer oder -freier Wohnraum zu bezahlbaren Preisen zur Verfügung steht. In diesem Zusammenhang begrüßt der vdw Sachsen, dass der Bund laut Koalitionsvertrag wieder neue Mittel für das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ bereit stellen will. Auch die im Sommer vom Freistaat verabschiedete Neufassung Mehrgenerationenwohnen nach einem zwischenzeitlichen Förderstopp wird als positiv bewertet.

Noch sind die älteren Menschen in Deutschland laut der vorgestellten Altersstudie überdurchschnittlich zufrieden mit ihrer Wohnsituation und ihrem Wohnumfeld (Durchschnitt 8,4 und 8,1 auf einer Skala von 0 bis 10). Damit das so bleibt, werden sich der vdw Sachsen und seine Mitgliedsunternehmen auch in Zukunft mit Nachdruck für angemessene Rahmenbedingungen einsetzen, die den generationengerechten Umbau der Wohnungsbestände in Sachsen fördern und Betroffenen aller Einkommensschichten ein bezahlbares und selbstbestimmtes Wohnen im Alter ermöglichen. (wies/schin) ■

**SEPA-Umstellung zum 1. Februar 2014**

16. Januar 2014, Berlin

Wo steht die Immobilienwirtschaft zwei Wochen vor dem 1. Februar 2014? In diesem Seminar erfahren die Teilnehmer, was zu tun ist, wenn SEPA-Einzüge scheitern. Außerdem geht es um SEPA-Lastschriften mit verkürzter Vorlaufzeit (COR1) sowie die SEPA-Anforderungen an den Inhalt von Dokumenten und Abrechnungen.

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

**E-Bilanz**

21. Januar 2014, Stuttgart

Die E-Bilanz verändert nicht nur die Art und Weise der Übermittlung. Auch eine Gliederungstiefe, die weit über die im handelsrechtlichen Abschluss vorgeschriebene hinausgeht, kann Auswirkungen auf das bisherige Buchungsverhalten haben. Alle bilanzierenden Unternehmen – unabhängig von Rechtsform und Größe – werden davon betroffen sein. Dieses Seminar gibt einen Überblick über die aktuellen Rahmenbedingungen.

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

**Neue Dämmung – neue Schäden?**

22. Januar 2014, Erfurt

In diesem Seminar werden unterschiedliche Dämmmaßnahmen vorgestellt, deren jeweilige Besonderheiten verglichen sowie die Auswirkungen auf die baulichen und raumklimatischen Verhältnisse in den Gebäuden und Wohnungen beschrieben. Anhand von Praxisbeispielen werden Schadensbilder und deren Ursachen beschrieben. Es wird gezeigt, welche baulichen Maßnahmen erforderlich sind und welche Schäden durch ausreichende Beheizung und Belüftung durch die Bewohner vermieden werden können.

Weitere Infos: **MFA, Isabell Fuldner, Telefon: 0361/34010224, E-Mail: isabell.fuldner@vtw.de, Internet: www.vtw.de/mfa**

**Erfolgreiche Akquisition von Eigentümergemeinschaften** 23. Januar 2014, Bochum

Professionelle Marketingmaßnahmen müssen weder aufwändig noch teuer sein, können aber große Wirkung entfalten. Unter dem Motto „aus der Praxis für die Praxis“ erhalten die Teilnehmer in diesem Seminar mit Workshop-Charakter zahlreiche Tipps und Anregungen für ihren künftigen Erfolg.

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

PERSÖNLICHES

**Hans-Jürgen Niemann**, Leiter des Wohnungsförderungsamts der Stadt Hamm, feierte am 8. Dezember 2013 seinen 65.

geburtstag. Er ist Gastmitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft kommunaler Wohnungsunternehmen des GdW.

Anzeige

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

Konditionen am 10.12.2013 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
15 Jahre	2,93%	2,97% 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 10.12.2013**  
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

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

**Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen\*:** für Neubau ab ca. **2,62%** p.a. / für Modernisierung ab ca. **1,30%** p.a.  
(\* Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Stand: 10.12.2013)

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, Abonnement-  
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.

## Koalitionsvertrag: Die Wertung der Wohnungswirtschaft



Der GdW hat in den letzten Wochen die Koalitionsgespräche intensiv begleitet und bereits vor Beginn der Sitzungen eigene Forderungen an die zuständigen Arbeitsgruppen versendet.

Die Koalitionsverhandlungen boten viel Dynamik, selbst in der letzten Verhandlungsrunde sind noch Formulierungen und Summen geändert oder gestrichen worden.

So ist zum Beispiel von der ursprünglich geplanten degressiven Absetzung für

Abnutzung (AfA) nicht mehr die Rede. Die deutliche Erhöhung der Städtebauförderung auf insgesamt 700 Millionen Euro ist wiederum im Koalitionsvertrag konkret benannt.

Aufgrund der Vielzahl sehr konkreter Festlegungen im Koalitionsvertrag hat der GdW eine ausführliche Bewertung für die Wohnungswirtschaft erstellt. Gerade die Passagen im Bereich des Mietrechts geben viel Anlass zu Kritik, dennoch gibt es durchaus auch einige erfreuliche Entwicklungen im Koalitionsvertrag. (schi)

➔ Die Bewertung des Koalitionsvertrages finden Sie unter [www.wohnungswirtschaft-zur-wahl.de](http://www.wohnungswirtschaft-zur-wahl.de) oder wenn Sie diesen QR-Code einscannen:



## Recht so

### Zur Mieterhöhung nach Modernisierung gemäß § 559 BGB

Bereits mit Urteil vom 10. Oktober 2007 (Az.: VIII ZR 331/06) hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass Mieterhöhungen nach §§ 558, 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Bestandteil der Grundmiete werden und deshalb bei späteren Mieterhöhungen nach § 558 BGB in die Ausgangsmiete einzurechnen sind. Der Sachverhalt betraf die Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens. Im Jahr 1995 verlangte die Vermieterin zusätzlich zur bisherigen Miete und den vereinbarten Nebenkosten einen so genannten Wertverbesserungszuschlag nach erfolgter Modernisierung. Einige Jahre später verlangte die Vermieterin Zustimmung zur Erhöhung der „Nettomiete“, ohne allerdings den Betrag der Wertverbesserungsmaßnahme in die Nettomiete mit einzuberechnen. Die Nichteinberechnung der früheren Mieterhöhung in die Ausgangsmiete und die erhöhte Miete führte nach Ansicht des BGH zwar nicht zur formellen Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens, beanstandet wurde jedoch, dass die Vermieterin den Wertverbesserungszuschlag nicht eingerechnet hat.

#### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Vor dem Hintergrund der Diskussion um eine Änderung des § 559 BGB (Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen) stellt der BGH sehr schön die derzeitige Ausgestaltung dieser Vorschrift dar. § 559 regelt die Frage der Mieterhöhung nach Modernisierung und begrenzt sie der Höhe nach. Dieser Betrag wird dann Bestandteil der Grundmiete. Ausgehend von dieser Grundmiete müssen sich weitere Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen daher an den üblichen Kappungsgrenzen messen lassen. Diese Struktur des § 559 BGB erscheint interessengerecht. Sie schafft zum einen Anreize für den Vermieter etwa zur energetischen Modernisierung, zum anderen stellt sie eine Begrenzung der Miethöhe zugunsten des Mieters sicher. Eine Änderung dieser Struktur – wie derzeit diskutiert – würde zu einer Aufweichung dieser Ausgewogenheit führen.“



Foto: Sebastian Schobbert

#### ZAHL DER WOCHE

# 2,3

**Prozent** betrug die Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland in den Jahren 2009 bis 2012. Das entspricht einem Zuwachs von 1.087 Quadratkilometern. Rechnerisch kommt dies einem täglichen Anstieg von 74 Hektar oder etwa 106 Fußballfeldern gleich. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes verlangsamte sich damit die Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche gegenüber dem letzten Berechnungszeitraum 2008 bis 2011. Damals hatte der Anstieg noch 81 Hektar pro Tag betragen. Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung ist es, die tägliche Inanspruchnahme neuer Siedlungs- und Verkehrsflächen bis zum Jahr 2020 auf durchschnittlich 30 Hektar pro Tag zu reduzieren.