C 7410

WI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

2

Ausgabe 8. Januar 2015

## Inhalt

2 **Genossenschaften:** Am 3. Februar findet der „Bundeskongress genossenschaftliche Energiewende" und der traditionelle Jahresempfang in Berlin statt.

3 **Flüchtlinge:** Die Wohnungswirtschaft in Thüringen fordert zum Jahresbeginn einen gemeinsamen Gipfel mit der Politik zur Unterbringung von Asylsuchenden.

3 **Nordrhein-Westfalen:** Die Wohnungswirtschaft kritisiert die Erhöhung der Grunderwerbsteuer in NRW – auch eine Flexibilisierung der Steuer helfe hier wenig.

# Städtebauförderung: Bundesbauministerium kündigt neue Akzente an

**Berlin – Bundesbauministerin Barbara Hendricks will mit der Städtebauförderung 2015 neue Akzente setzen: „Die Themen ‚Grün in der Stadt' und Barrierefreiheit liegen mir besonders am Herzen und sollen 2015 gestärkt werden", so Hendricks. Die Ministerin hat die entsprechende Verwaltungsvereinbarung unterzeichnet. Sie tritt in Kraft, wenn auch die Länder unterzeichnet haben. Der Bund unterstützt Länder und Kommunen 2015 beim Städtebau mit 650 Millionen Euro.**

Foto: RN-Foto Menne / Stiftung Soziale Stadt Dortmund

*Mit der Städtebauförderung werden unter anderem Projekte zur Stabilisierung von Wohnquartieren gefördert – in Dortmund beispielsweise durch die Stiftung Soziale Stadt.*

„Der Bund steht zu seiner Verantwortung, den Kommunen zusammen mit den Ländern notwendige Investitionen in ihre Stadtentwicklung zu ermöglichen", so Hendricks. „Die erfolgreichen Programme der Städtebauförderung werden fortgeführt, die Themen ‚Grün in der Stadt' und ‚Barrierefreiheit/Barrierearmut' haben wir für die Förderung 2015 besonders beachtet. Eine besondere Unterstützung gewährt der Bund zudem Kommunen in Haushaltsnotlagen. Für einige dieser Kommunen kann der Eigenanteil an der Förderung abgesenkt werden."

Für das Förderjahr 2015 stehen folgende Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung zur Verfügung:

– „Stadtumbau" zur Anpassung an den demografischen und strukturellen Wandel in Ost (105 Millionen Euro) und West

*Weiter auf Seite 2*

## Aktuelle Meldungen

### Lettland übernimmt erstmals EU-Ratspräsidentschaft

Lettland hat von Italien zum 1. Januar 2015 die Ratspräsidentschaft der Europäischen Union (EU) übernommen. Das baltische Land führt damit in den kommenden sechs Monaten die Geschäfte der 28 EU-Mitgliedstaaten. Lettland will für ein „wettbewerbsfähiges, digitales und engagiertes Europa" eintreten – so das offizielle Motto. Hauptaufgabe der Regierung in Riga wird sein, den milliardenschweren Wachstumsplan von EU-Kommissionschef Jean-Claude Juncker voranzubringen. *(wi)*

### Die Stromrechnung wird günstiger

Weil die Öl- und in deren Folge die Gaspreise nach unten weisen, dürfte die Stromrechnung im neuen Jahr für Wirtschaft und Verbraucher günstiger ausfallen als im alten. Das berichtete die *Frankfurter Allgemeine Zeitung* am 7. Januar 2015 auf Basis einer Analyse von Agora Energiewende, einer Berliner Denkfabrik für Energiepolitik. Danach gebe es „Spielraum für Strompreissenkungen im Jahr 2015". *(wi)*

### Mehr Erwerbstätige

Im Jahr 2014 waren durchschnittlich 42,6 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig, das waren 372.000 Personen oder 0,9 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes fiel damit der Anstieg der Erwerbstätigkeit im Jahr 2014 höher aus als im Jahr 2013. *(wi)*

9 783648 014974 15002

➥ *Fortsetzung von Seite 1*

(105 Millionen Euro),
- „Soziale Stadt" zur Förderung benachteiligter Quartiere (150 Millionen Euro),
- „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" zur Förderung der Innenentwicklung (110 Millionen Euro),
- „Städtebaulicher Denkmalschutz" zum Erhalt historischer Stadtkerne und Stadtquartiere in Ost (70 Millionen Euro) und West (40 Millionen Euro) und
- „Kleinere Städte und Gemeinden" zur Sicherung der Daseinsvorsorge im ländlichen und dünn besiedelten Raum (70 Millionen Euro).

Im Programmjahr 2014 wurden mit Bundesmitteln der Städtebauförderung in Deutschland in über 1.850 Gemeinden rund 1.940 städtebauliche Maßnahmen gefördert. Die Städtebauförderung hilft Städten und Gemeinden, sich an den wirtschaftlichen, sozialen, demografischen und ökologischen Wandel anzupassen. Mit den Bundesmitteln werden nachhaltige Investitionen angestoßen. Aufgrund der meist kleinteiligen Aufträge sind die regionalen Beschäftigungswirkungen hoch. Ein Euro Förderung von Bund und Land stößt sieben Euro Investitionen an. *(schr/schi)* ■

➥ ***Weitere Infos zur Städtebauförderung finden Sie unter www.bmub.bund.de***

BUCHTIPP

## „Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft" in der 7. Auflage erschienen

Der „Murfeld" ist seit langem unverzichtbar. Der Klassiker – sowohl für Praktiker als auch für die Aus-, Weiter- und Fortbildung für Immobilienkaufleute – ist nun in der 7. Auflage erschienen. Das Autorenteam aus renommierten Immobilien-Experten lässt keine betriebswirtschaftliche Frage unbeantwortet. Das Lehr- und Praktikerbuch geht auf alle Neuerungen der Mietrechtsreform ein. Die aktualisierte Auflage enthält neue Urteile des Bundesgerichtshofes, die Energieeinsparverordnung 2014 und alle Neuerungen der Mietrechtsreform.

Das Standardwerk umfasst die gesamte Immobilienwirtschaft in 15 Kapiteln und geht unter anderem auf folgende Themen ein: Unternehmen und Märkte der Immobilienwirtschaft, Controlling und Marketing, Steuern und Versicherungen für Immobilien, Bautechnische Grundlagen, Immobilienentwicklung, Objektfinanzierung und Immobilienmanagement sowie Erwerb und Veräußerung, der Makler als Dienstleister. *(hau/schi)* ■

➥ ***Das 1329 Seiten umfassende Werk können Sie zum Preis von 59 Euro unter ISBN 978-3-648-04507-7 unter anderem auf shop.haufe.de bestellen.***

VERANSTALTUNG

*3. Februar 2015, Berlin*

## Bundeskongress genossenschaftliche Energiewende & Jahresempfang der deutschen Genossenschaften

Das Erneuerbare-Energien-Gesetz 2014 und die im Rahmen der 10-Punkte-Energie-Agenda des Bundeswirtschaftsministeriums geplanten Novellierungen führen zu grundlegenden Veränderungen für die Energiegenossenschaften und die gesamte genossenschaftliche Gruppe. Aber auch die Finanzmarktregulierung, insbesondere das Kapitalanlagegesetzbuch, stellt eine große Herausforderung dar. Wie wirken sich die gesetzlichen Änderungen konkret aus? Wie kann man auf die neue Situation reagieren? Und welche energiegenossenschaftlichen Konzepte sind insbesondere in den Bereichen Strom und Wärme zukünftig möglich? Welches Potenzial haben Ausschreibungsverfahren, Effizienzmaßnahmen oder Nahwärmeversorgung durch Blockheizkraftwerke?

Diese und weitere Fragen diskutieren Praktiker aus Energiegenossenschaften und genossenschaftlichen Unternehmen mit Politikern, Behörden- und Verbandsvertretern auf dem „Bundeskongress genossenschaftliche Energiewende" der Bundesgeschäftsstelle Energiegenossenschaften beim Deutschen Genossenschafts- und Raiffeisenverband (DGRV) und des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Die Veranstaltung findet am 3. Februar 2015 von 11 bis 17 Uhr im Haus der DZ Bank am Pariser Platz 3 in Berlin statt und knüpft an den erfolgreichen Energiewendekongress im Jahr 2012 mit über 500 Teilnehmern an.

EIN GEWINN FÜR ALLE
Die Genossenschaften

**Traditioneller Jahresempfang**

Am Abend des 3. Februar 2015 veranstaltet der GdW gemeinsam mit dem DGRV ab 18.00 Uhr ebenfalls im Haus der DZ Bank den mittlerweile traditionellen Jahresempfang der deutschen Genossenschaften. Der Schwung des internationalen Genossenschaftsjahres wird damit weit über das Jahr 2012 hinaus getragen. Nach der Begrüßung durch die Präsidenten der beiden genossenschaftlichen Spitzenverbände, Dr. **Eckhard Ott** (DGRV) und **Axel Gedaschko** (GdW), wird **Rainer Baake**, Staatssekretär im Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, bei der feierlichen Abendveranstaltung als Gastredner zu den Spitzenrepräsentanten aus Politik, Wirtschaft und den genossenschaftlichen Organisationen sprechen. *(schr/schi)* ■

# Wohnungswirtschaft in Thüringen fordert Flüchtlingsgipfel

**Erfurt – „Wir benötigen zum Jahresbeginn einen Gipfel von Politik und Wohnungswirtschaft, der die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden regelt", betonte Constanze Victor, Vorstand des Verbandes der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vtw.). Hintergrund ist die steigende Nachfrage nach Unterkünften für Asylsuchende bei den Mitgliedern des vtw. Die im Verband organisierten Unternehmen tragen aktuell die Hauptlast im Bereich der dezentralen Unterbringung. 23 Wohnungsgesellschaften, zwei Genossenschaften und eine Wohnungs-Aktiengesellschaft stellten allein bis zum Juni 2014 Wohnraum für 1.622 Flüchtlinge und Asylbewerber zur Verfügung.**

„Wir sehen es als unsere humanitäre Pflicht, dass wir als organisierte Wohnungswirtschaft Bürgerkriegsflüchtlinge und Asylbewerber aufnehmen. Die dramatischen Bilder der Krisen aus dem Nahen und Mittleren Osten zeigen: Thüringen ist in der Pflicht zu helfen", stellte Constanze Victor fest. Gleichzeitig wies sie auf Folgendes hin: Wenn Thüringen sich dazu bekennt, die Flüchtlinge zu unterstützen – wie aktuell mit dem Winter-Abschiebestopp – muss es auch die passenden Rahmenbedingungen für die Unternehmen schaffen, die den Wohnraum stellen.

Bereits zwischen 2007 und 2014 verzehnfachte sich allein die Zahl der Asylanträge im Freistaat von rund 517 auf 5.462 (Stand: 7. Dezember 2014). Dazu kommen weitere Flüchtlinge, bei denen die Anträge noch ausstehen. Die zentralen Aufnahmelager sind überfüllt. Eine Besserung der Zustände ist nicht in Sicht. Denn nach jüngsten Angaben des Landesverwaltungsamtes fehlen dem Freistaat schon jetzt 1.200 Plätze in der Erstaufnahme zu den 6.200 bestehenden – und belegten – Unterbringungsmöglichkeiten. Noch im Dezember werden 600 weitere Flüchtlinge erwartet. Thüringen muss damit rechnen, dass damit nicht das Ende der Flüchtlingswelle erreicht ist, sondern sich der Bedarf nach Flüchtlingsunterkünften auch 2015 erhöht. Als Folge müssen Kommunen und Landkreise immer öfter kurzfristig eine große Anzahl von Flüchtlingen unterbringen. Überbelegungen und Konflikte sind vorprogrammiert. „Was wir brauchen ist ein Flüchtlingsgipfel, der die Vor- und Nachteile zentraler beziehungsweise dezentraler Unterbringung analysiert. Um Flüchtlinge so aufzunehmen, dass eine Integration möglich ist, benötigen die Wohnungsunternehmen Rechtssicherheit in vielen Details rund um die Unterbringung. So müssen beispielsweise die Rechte der Vermieter als auch der neuen Mieter aus den Flüchtlingsländern besser geklärt werden", betonte Constanze Victor. Thüringens Wohnungswirtschaft unterstützt die Integration der Asylsuchenden nach Kräften. Doch allein das Bereitstellen von Wohnraum reicht nicht. Benötigt wird ebenfalls eine intensive soziale Betreuung der Flüchtlinge durch die Kommunen. Der Fokus sollte hier gerade auf Familien liegen. Kinder brauchen die bestmöglichen Voraussetzungen, um sich ungestört zu entwickeln. Wenn gemeinsam eine Integration erreicht wird, sind die Flüchtlinge aus Sicht des vtw. eine Chance für Thüringen. *(teilschi)* ■

# Flexible Grunderwerbsteuer hilft nicht gegen Wohnungsmangel in NRW

**Düsseldorf – Mittels eines Entschließungsantrags zur Erhöhung der Grunderwerbsteuer haben die Fraktionen von SPD und Grünen im nordrhein-westfälischen Landtag Ende 2014 den Weg hin zu einer Flexibilisierung beabsichtigt. Die Wohnungswirtschaft im Westen nahm die gute Absicht zur Kenntnis, doch Alexander Rychter, Verbandsdirektor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen, erklärte anlässlich der dritten Lesung des Gesetzes am 18. Dezember 2014: „Weder schrumpfenden noch boomenden Regionen tut eine Anhebung des Grunderwerbsteuersatzes gut. Gegen den Wohnungsmangel würde auch eine Flexibilisierung nicht helfen."**

Die Landesregierung hat es Ende 2014 beschlossen: 6,5 Prozent beträgt der Grunderwerbsteuersatz in Nordrhein-Westfalen seit dem 1. Januar 2015 – so viel wie sonst bundesweit nur in Schleswig-Holstein. Die Wohnungswirtschaft im Westen hatte den Schritt scharf kritisiert, weil er allen Bemühungen, mehr kostengünstigen Wohnungsbau für breite Schichten der Bevölkerung anzuregen, zuwiderläuft. Dass die Fraktionen von SPD sowie BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Landtag Nordrhein-Westfalens einen Entschließungsantrag für eine Flexibilisierung des Grunderwerbsteuersatzes gestellt haben, nahmen die Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen, die sich im VdW Rheinland Westfalen zusammengeschlossen haben, grundsätzlich positiv zur Kenntnis. Der Vorschlag der Fraktionen: Der Bundesgesetzgeber könne den Ländern erlauben, eine differenzierbare Grunderwerbsteuer zu bestimmen, die nach dem jeweiligen Wohnungsmarkt und Preisniveau erhoben wird. „Dass die Steuererhöhung zur Unzeit kommt, scheint in den Fraktionen vielen bewusst zu sein", so VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. „Insofern begrüßen wir es, dass unsere Partner in der Landespolitik nach Lösungen suchen." Rychter sieht im neuen Ansatz jedoch nur geringes Potenzial, den durch die beschlossene Erhöhung des Grunderwerbsteuersatzes angerichteten Schaden zu begrenzen. „Es wäre in Nordrhein-Westfalen sehr schwierig zu sagen, wo bei einer flexiblen Grunderwerbsteuer die räumlichen Grenzen von niedriger hin zu hoher Steuerlast gezogen werden sollten. Denn kostengünstigen und auch demografiegerechten Wohnungsneubau brauchen wir nicht nur in den boomenden Metropolen. Auch in den schrumpfenden Regionen, die bei der Diskussion oft vergessen werden, ist laufend Ersatzneubau notwendig. Auch darf es folgerichtig nicht noch teurer werden, moderne Wohnungen zu bauen, weil die Schere sonst immer weiter aufklafft." Ein sinnvolles Instrument, so Rychter, könne etwa die Festlegung eines verringerten Grunderwerbsteuersatzes für Projekte im öffentlich geförderten Wohnungsbau sein. „Das wäre ein klares Signal der Landesregierung. Die Politik würde ein Zeichen dafür setzen, dass man den kostengünstigen, für breite Schichten der Bevölkerung gedachten Wohnungsbau glaubwürdig unterstützt." Bis dahin gelte aber weiter, so Rychter: „Mit dem mehrjährigen Wohnungsbauprogramm 2014-2017 hat das Land eine sehr gute Weichenstellung vorgenommen. Und durch die Selbstverpflichtung, entsprechende Bundesmittel auch wirklich ausschließlich für den Wohnungsbau einzusetzen, hat es in Deutschland geradezu eine Vorbildfunktion. Da ist es schlicht unverständlich, dass so gute Schritte durch die Erhöhung der Grunderwerbsteuer konterkariert werden. Und diese kommt pünktlich zum 1. Januar, während jede Initiative auf Bundesebene erst in unbestimmter Zukunft Wirkung zeigen wird." *(winklschi)* ■

# 20 Jahre InWIS: Interdisziplinärer, praxisorientierter Think-Tank der Branche

**Düsseldorf – Über 120 Gäste aus Wohnungsunternehmen und Politik, Forschung und Verwaltung haben Ende November 2014 den 20. Geburtstag des Instituts für Immobilienwirtschaft, Wohnungswesen, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) gefeiert. Zu Gast beim Festakt in den Räumlichkeiten der NRW.Bank in Düsseldorf waren neben dem nordrhein-westfälischen Bauminister Michael Groschek eine Vielzahl von langjährigen Weggefährten, Unterstützern und Förderern.**

**Dietrich Suhlrie**, Vorstandsmitglied der NRW.Bank, begrüßte die Gäste mit einem Rückblick auf die frühen 90er Jahre des vergangenen Jahrhunderts: „Handeln war angesagt, als InWIS aus der Taufe gehoben wurde." In einer Zeit des Umbruchs, insbesondere auf den Wohnungsmärkten in Ost und West, sei den Akteuren die bis dato mangelnde analytische Beschäftigung mit wohnungswirtschaftlichen Zusammenhängen bewusst geworden. „Zur Absicherung von Investitionen waren die Analysen des InWIS ein wichtiger Faktor."

Foto: InWIS

*Klaus Leuchtmann (EBZ), Alexander Rychter (VdW Rheinland Westfalen), NRW-Bauminister Michael Groschek (SPD), Prof. Dr. Bernd Kriegesmann (Westfälische Hochschule) und Andreas Vondran (WOGEDO) (v. l.)*

Gemeinsam sprachen die drei heutigen InWIS-Geschäftsführer über Selbstverständnis, Ziele und zukünftige Entwicklung des Instituts. „Ob demografische Entwicklung, soziale Quartiere oder die Diskussion um Baukosten und Wohnungsmärkte: Seit seiner Gründung hat sich InWIS bereits in den 90er Jahren mit den Wurzeln der Themen befasst, über die auch heute noch heiß debattiert wird", sagte Prof. Dr. **Sigrid Schaefer**. Insbesondere die interdisziplinäre Herangehensweise an Fragestellungen sei seit jeher Markenzeichen des Instituts. InWIS-Geschäftsführer **Michael Neitzel** betonte seine Freude an der Rolle als Moderator von Diskussionsprozessen, die das Institut heute in vielen Netzwerken – wie etwa bei der Arbeit an kommunalen Mietspiegeln, beim Bündnis für Wohnen auf Landes- und Bundesebene sowie in der Baukostensenkungskommission – einnimmt: „Ich glaube, dass die Fähigkeit zur konstruktiven Diskussion und ein ergebnisorientiertes Arbeiten viel Glaubwürdigkeit schaffen." Neitzel verwies auf die gute Zusammenarbeit mit so verschiedenen Partnern wie Kommunen und Verbänden, Unternehmen und Politikern aus Bund und Land sowie etwa dem Deutschen Mieterbund. **Torsten Bölting**, ebenfalls Geschäftsführer bei InWIS, ging schließlich auf die Doppelrolle ein, die seine Einrichtung heute als Forschungs- und Beratungsinstitut ausfüllt: „Mit Forschungshintergrund versehene Beratungskonzepte unterstützen unsere Kunden dabei, auf schwierigen Märkten mit ein bisschen zusätzlichem Überblick zu agieren, sich besser auf das Kommende einzustellen und beispielsweise ihre Portfolios auf Basis solider Daten weiterzuentwickeln."

**Andreas Vondran** sprach im Anschluss nicht nur als WOGEDO-Vorstand, sondern vor allem als frisch gekürter Vorsitzender des InWIS-Fördervereins. Die Analysen und Handlungsempfehlungen hätten ihn schon oft maßgeblich bei seiner Arbeit unterstützt, „sie ermöglichen mehr Klarheit beim Treffen strategischer Entscheidungen und vermitteln neue, spannende Perspektiven", so Vondran.

Wie entsteht Innovation? Diese Frage stellte im Anschluss der Innovationsforscher Prof. Dr. **Bernd Kriegesmann** von der Westfälischen Hochschule. „Grundlagenforschung schafft Potenziale", so Kriegesmann. „So sehr sich auch jeder zur Wichtigkeit von Innovation bekennen mag, deren praktische Durchsetzung ist immer auch ein Prozess, der gegen Widerstand läuft", mahnte er. Wer als Forscher seine Erkenntnis nah an der Praxis gewinne, mache auch die Umsetzung der Erkenntnisse in der Praxis deutlich einfacher für die Menschen. „Und das tut InWIS vorbildlich", so Kriegesmann. Er hob hervor, dass viele seiner Forschungsergebnisse im Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) direkt an Berufsschüler und Studierende weitergegeben werden.

**Bauminister adelt Institut**

Als „Think-Tank der Branche" adelte schließlich NRW-Bauminister **Michael Groschek** das Forschungsinstitut und lobte die gute Zusammenarbeit des eigenen Hauses mit den Immobilienexperten aus Bochum. „InWIS ermutigt zu Innovation, gibt Unternehmen Sicherheit in stürmischen Zeiten und ist auch für uns ein wichtiger Partner." Insbesondere bei der von ihm angestrebten integrierten Vorgehensweise auf Quartiersebene sei die interdisziplinäre, praxisorientierte Herangehensweise der InWIS-Forscher wertvoll. In der abschließenden Podiumsdiskussion sprach Michael Groschek gemeinsam mit Prof. Bernd Kriegesmann, dem EBZ-Vorstandsvorsitzenden Klaus Leuchtmann und Alexander Rychter, Verbandsdirektor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen, über Innovation in der Wohnungswirtschaft: Gibt es davon genug? „Wohnungsunternehmen sind in vielerlei Hinsicht Innovationsträger – ehedem waren sie es etwa in Bezug aufs Heimgesetz, als es um das Thema des Altwerdens in den eigenen vier Wänden ging. Heute entwickeln sie neue Konzepte beim Thema der dezentralen Stromerzeugung und treiben beispielsweise Maßnahmen voran um die eigenen Mieter mit günstiger Energie zu versorgen", sagte **Alexander Rychter**. Widerstände gebe es, doch die müssten weiter abgebaut werden.

**Klaus Leuchtmann** wies darauf hin, dass nur 0,02 Prozent der jährlich vom Bund bereitgestellten Mittel in immobilienwirtschaftliche Forschung fließen – ein zu geringer Satz, durch den Chancen verspielt würden. „Ich wünsche mir ein Bündnis für mehr Immobilienwirtschaftliche Forschung", so Leuchtmann, der hier ein „riesiges Potenzial" zur Hebung von Effizienzpotenzialen sieht.

NRW-Bauminister Michael Groschek betonte die integrierte Quartiersentwicklung als zentrale Aufgabe der Zukunft: Durch seine Forschungs- und Moderationstätigkeit sei InWIS dafür prädestiniert, Lösungen zu finden.

So kamen die Diskussionspartner schließlich leicht zu dem Konsens, dass die Existenz des InWIS sowohl Glücksfall als auch Bereicherung für eine Branche ist, in der Praxisbezug und Interdisziplinarität so hoch gehalten werden wie in der Wohnungswirtschaft. *(wink/schi)*

## Neues zum Mietrecht

*19. Februar 2015, Bochum*

Dieses Seminar dreht sich um die Neuerungen durch das am 1. Oktober 2014 beschlossene Gesetz zur „Mietpreisbremse und zum Bestellerprinzip".

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

## PERSÖNLICHES

**Christine Riede**, Geschäftsführerin der Baugesellschaft Gotha mbH, feierte am 25. Dezember 2014 ihren 50. Geburtstag. Sie ist Delegierte zum GdW-Verbandstag sowie gewähltes Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft kommunaler Wohnungsunternehmen im GdW.

Am 31. Dezember 2014 vollendete **Petra Oventrop**, Referentin für Technik und Energie beim Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), ihr 60. Lebensjahr. Sie ist ständiges Gastmitglied im GdW-Fachausschuss Planung, Technik und Energie.

**Frank Brösicke**, Vorstandsmitglied der AWG Wohnungsbaugenossenschaft „Rennsteig" eG, feierte am 3. Januar 2015 seinen 55. Geburtstag. Er ist Mitglied im GdW-Verbandsrat sowie in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften im GdW.

Am 6. Januar 2015 vollendete **Kerstin Radtke**, Personalverantwortliche der Wohnungsgenossenschaft „Glückauf" Süd Dresden eG, ihr 50. Lebensjahr. Sie ist Mitglied im GdW-Fachausschuss Berufliche Bildung und Personalentwicklung.

**Petra Brunke**, Vorstand Finanzen der Wohnungsbau-Genossenschaft „Erfurt" eG, feierte am 1. Januar 2015 ihr 25. Dienstjubiläum in der Wohnungswirtschaft. Sie ist Mitglied im GdW-Fachausschuss Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung.

Am 1. Januar 2015 konnte **Arne Myckert**, Geschäftsführer der KOMMWOHNEN Görlitz GmbH, auf eine 25-jährige Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft zurückblicken. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

**Hermann Gleich**, Vorstandsvorsitzender der Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG, feierte am 1. Januar 2015 sein 30. Dienstjubiläum in der Wohnungswirtschaft. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

Am 1. Januar 2015 konnte **Hartmut Schenk**, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft „Einheit" Hennigsdorf eG, auf eine 25-jährige Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft zurückblicken. Er ist Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften im GdW.

Anzeige

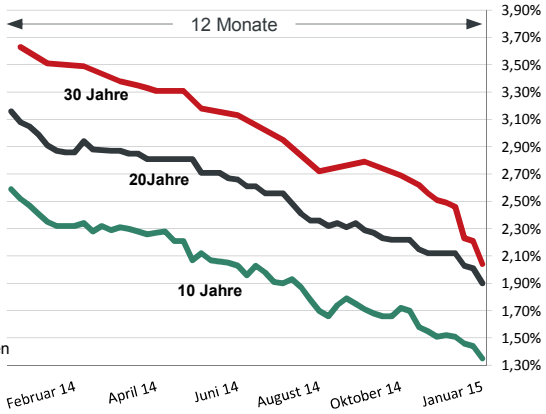
DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 06.01.2015 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

| Zinsbindung | Sollzins | effektiv |
|---|---|---|
| 30 Jahre* | 2,04% | 2,06% p.a. |
| 20 Jahre | 1,90% | 1,92% p.a. |
| 10 Jahre | 1,35% | 1,36% p.a. |

**Bedingungen:**
Erststellige Grundschuld auf wohnungswirtschaftlichen Objekten Beleihungsauslauf 60% Darlehensbetrag: > 250 TEUR/Objekt, Auszahlung: 100%, Tilgung: 2,00% p. a. (*Volltilger), 3 Monate bereitstellungszinsfrei, keine Gutachterkosten oder Bearbeitungsgebühren

**Zinsentwicklung bis 06.01.2015**
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

## 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:

112 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnementskündigungen sind schriftlich mit einer Frist von 6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingesandte Manuskripte übernehmen wir keine Haftung. Nachdruck oder elektronische Weiterverarbeitung von Beiträgen und Nachrichten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

## wi Online-Archiv

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter **www.haufe.de/immobilien** in der rechten Seitenhälfte, indem Sie bis zum Menüpunkt **„Zeitschriften"** nach unten scrollen und dort anhand der Menüpfeile die wi auswählen.

Um das Online-Archiv der wi nutzen zu können, klicken Sie oben rechts auf **„Anmelden"** 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.

Nach der Anmeldung erscheint oben rechts, neben Ihrem Benutzernamen unter „Meine Produkte starten", die wi. Anschließend können Sie alle Ausgaben der wi als Blätter-PDFs auf Ihrem PC, Tablet oder Smartphone anschauen. 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 an. Diese wird dann mit Ihrem Print-Abonnement der wi verknüpft – anschließend erscheint die wi als Online-Produkt in Ihrer Übersicht.

## Frauenpower für Thüringens Wohnungsmarkt: Constanze Victor ist neue Verbandsdirektorin des vtw

Foto: vtw

*Friedrich Hermann, Vorsitzender des vtw.-Verbandsrates, mit der neuen Verbandsdirektorin Constanze Victor.*

Der Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vtw.) hat seit dem 1. Januar 2015 eine neue Spitze. Constanze Victor hat den Staffelstab als neue Verbandsdirektorin zum 1. Januar 2015 von Hans-Joachim Ruhland übernommen, der sich nach 15 Jahren Vorstandstätigkeit in den Ruhestand verabschiedete. Die 49-jährige ehemalige Direktorin der Thüringer Aufbaubank (TAB) Constanze Victor ist seit dem 1. August 2014 Vorstandsmitglied des größten Verbandes der Thüringer Immobilienbranche.

„Hans-Joachim Ruhland steuerte auch in turbulenten Zeiten das Verbandsschiff ruhig und sicher. Sein unermüdlicher Einsatz zum Thema Altschuldenhilfe und Stadtumbau sowie seine Konstanz und die über die Jahre gewachsenen guten Kontakte zu den Ministerien haben den vtw. zu dem gemacht, was er heute ist. Mit Constanze Victor übernimmt eine Verbandsdirektorin das Ruder, die charmant und innovativ die Probleme der Immobilienwirtschaft angeht", betonte **Jürgen Elfrich**, vtw.-Vorstand. 2015 steht unter anderem der Spagat zwischen zweiter Leerstandswelle in großen Teilen des Freistaats und anziehenden Wohnungsmärkten in Jena, Weimar und Erfurt auf ihrer Agenda. Die um bis zu 65 Prozent gestiegenen Kosten für Neubau, die hohen Auflagen für Sanierungen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 sowie die Umsetzung der Energiewende bleiben ebenfalls die großen Themen der Wohnungswirtschaft. Parallel dazu entsprechen viele bestehende Förderinstrumente nicht mehr den Anforderungen des Marktes. „Hier verschenkt der Freistaat Millionen", kritisierte **Constanze Victor**. Sie forderte deshalb eine neue Zuschusspolitik und ergänzte: „Wir alle wollen niedrige Mieten. Doch solange die Kosten für Erhalt und Neubau von Wohnungen weiter steigen, wird das nicht möglich sein". ***(tei/schi)***

# Recht so

## Transparenz des Mieterhöhungsverlangens

Mit Beschluss vom 3. April 2014 hat das Landgericht Hamburg (Az.: 311 S 123/13) Folgendes entschieden: Ein Vermieter, der im Zeitpunkt einer baulich abgeschlossenen Modernisierung zunächst eine Mieterhöhung nach § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) auf der (fiktiven) Basis des nicht modernisierten Zustands und sodann eine Modernisierungserhöhung nach § 559 BGB vornehmen will, muss dafür Sorge tragen, dass sein Vorgehen transparent ist. Er muss im ersten Mieterhöhungsverlangen einen ausdrücklichen Vorbehalt erklären, dass die Modernisierung noch Gegenstand einer weiteren Mieterhöhung sein wird. In dem zu beurteilenden Sachverhalt hatte der Mieter eine Zustimmung zur Mieterhöhung nach § 558 BGB erklärt. Hier hatte es der Vermieter versäumt, darauf hinzuweisen, dass die Modernisierungsmaßnahme noch Gegenstand einer weiteren Mieterhöhung sein wird. Denn andernfalls müsse der Mieter das Mieterhöhungsbegehren des Vermieters nach § 558 BGB dahingehend verstehen, dass der gegenwärtige – das heißt der modernisierte Zustand der Wohnung – die Basis für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bilde.

**EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz** Justiziar des GdW

Foto: Sebastian Schobbert

„Die im BGB vorgesehenen Mieterhöhungsmöglichkeiten stehen zunächst kumulativ und nicht alternativ nebeneinander. Bezugsgröße der Mieterhöhung nach § 558 BGB ist die ortsübliche Vergleichsmiete. Damit der Mieter die begehrte Mieterhöhung nachvollziehen kann, muss er in entsprechenden Fällen wissen, ob hier der modernisierte oder der nicht modernisierte Zustand Grundlage ist. Soll sodann auch eine Modernisierungserhöhung nach § 559 BGB vorgenommen werden, verlangt das Urteil die für dieses Verfahren notwendige Transparenz."

**ZAHL DER WOCHE**

# 80

80 Prozent aller über Neunjährigen in Deutschland nutzten im ersten Quartal 2014 das Internet. Im Jahr 2010 lag der Anteil noch bei 75 Prozent. Auch die Nutzungshäufigkeit des Internets ist gestiegen: Der Anteil der Personen ab 10 Jahren, die jeden Tag oder fast jeden Tag online waren, erhöhte sich im Zeitraum von fünf Jahren von 70 Prozent (2009) auf 82 Prozent. Mit steigendem Lebensalter nimmt der Anteil der Internetnutzer deutlich ab – insbesondere bei Frauen ab 65 Jahren fiel er mit 32 Prozent vergleichsweise gering aus. Unter den Männern ab 65 Jahren war dagegen mit 51 Prozent immerhin noch jeder Zweite im ersten Quartal 2014 online unterwegs. Insgesamt gingen knapp zwei Drittel (63 Prozent) der Personen ab 10 Jahren, die im ersten Quartal 2014 das Internet genutzt haben, mit einem mobilen Gerät ins Netz. Unter den 10- bis 24-jährigen betrug dieser Anteil 80 Prozent.

Mat-Nr. 06505-5356