C 7410

WI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

10

Ausgabe 6. März 2014

Inhalt

2 **Energiewende:** Baugewerbe, Handwerk, die Deutsche Energie-Agentur und der GdW kritisieren die geplante Kürzung und Befristung der Modernisierungsumlage.

3 **Debatte:** Die Abgeordneten des Deutschen Bundestages haben über Anträge der Linksfraktion zum Thema Mietenentwicklung und Wohnungsmarkt kontrovers diskutiert.

5 **Sachsen:** Neue Statistikdaten zeigen, dass nicht die Kaltmieten, sondern die steigenden Bau- und Nebenkosten den Wohnraum im Freistaat verteuern.

Energiekosten für Mieter senken – dezentrale Stromerzeugung im Mietwohnungsbereich fördern

Berlin – Um Energiekosten für Mieter zu senken, sollen bei der Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) auch Projekte unterstützt werden, bei denen Strom dezentral erzeugt und von den Mietern direkt verbraucht werden kann. Das fordern der Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv), der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und der Deutsche Mieterbund (DMB). Anders als Hauseigentümer können Mieter bislang am wenigsten an der Energiewende mitwirken. Sie haben nicht die Möglichkeit, etwa mit einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach den erzeugten Strom selbst zu verbrauchen, sich regelmäßige Einnahmen zu sichern – und Geld zu sparen.

Foto: Tim Reckmann/pixelio.de

Mieter haben bislang nicht die Möglichkeit, den beispielsweise durch Photovoltaikanlagen auf dem Hausdach erzeugten Strom selbst zu verbrauchen und dadurch Geld zu sparen.

„35 Prozent der Mieterhaushalte haben ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 1.300 Euro. Wenn es gelingt, die Stromerzeugung im Mietwohnungsbereich, das heißt auf Gebäude- und Quartiersebene, zu erleichtern und dadurch günstiger Strom anzubieten, kann man einen wichtigen Beitrag dazu leisten, die Belastung der Mieter mit Energiekosten zu vermindern. Es kann nicht so bleiben, dass einkommensschwächere Haushalte im Ergebnis die höchsten Strompreise zahlen und sie für die Befreiung selbstnutzender Eigentümer von der EEG-Umlage mitzahlen", erklärte **Lukas Siebenkotten**, Bundesdirektor des DMB.

„Bisher profitieren vor allem die Hauseigentümer von der Energiewende. Der Eigenverbrauch von Strom – zum Beispiel durch eine Photovoltaik-Anlage auf dem eigenen Hausdach – ist von der EEG-Umlage befreit. Mieter dagegen müssen die EEG-Umlage

Weiter auf Seite 2 ➡

Aktuelle Meldungen

Deutschland fordert mehr Ehrgeiz beim Klimaschutz

Die Bundesregierung dringt darauf, die Strategie der Europäischen Union (EU) für den weltweiten Klimaschutz bis 2030 ehrgeiziger zu gestalten. Die bisherigen Vorschläge der EU-Kommission stellten „eine wichtige Ausgangsbasis" dar, sagte Bundesumweltministerin Dr. Barbara Hendricks (SPD) laut einem Bericht der *Berliner Zeitung* vom 4. März 2014 während Beratungen mit ihren 27 europäischen Amtskollegen am Tag zuvor in Brüssel. Hendricks forderte jedoch mehr Engagement beim Ausbau erneuerbarer Energien etwa aus Wind und Sonne. *Mehr zu diesem Thema lesen Sie auf Seite 5.* *(wi)*

Inflation auf dem Rückzug

Die Verbraucherpreise in Deutschland werden sich im Februar 2014 voraussichtlich um 1,2 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat erhöhen. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, steigen die Verbraucherpreise gegenüber Januar 2014 voraussichtlich um 0,5 Prozent. Die vergleichsweise niedrige Inflationsrate ist insbesondere auf die im Vergleich zu Februar 2013 gesunkenen Preise für Energie zurückzuführen. *(wi)*

Fast zwei Millionen Nichterwerbspersonen wünschen sich Arbeit

Im Jahr 2012 wünschten sich knapp zwei Millionen Nichterwerbspersonen im Alter von 20 bis 64 Jahren Arbeit. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, waren das rund 21 Prozent aller Nichterwerbspersonen. *(wi)*

9 783648 014974 14010

Überlegungen zur Veränderung der Modernisierungsumlage bremsen Investitionen und gefährden Arbeitsplätze

Berlin – Gemeinsam mit der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena), dem Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) und dem Zentralverband des Deutschen Handwerks (ZDH) hat der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen eine Erklärung zur Umlage der Kosten energetischer Modernisierungen von Wohnungen veröffentlicht. Darin warnen die Organisationen vor den Auswirkungen der von der Großen Koalition geplanten Reduzierung und Befristung der Modernisierungsumlage:

„Energieeffizienzsteigerungen im Gebäudebereich sind der zentrale Schlüssel für die Energiewende. Für die Beheizung und die Warmwasserbereitung in Wohngebäuden wird etwa ein Viertel der Endenergie in Deutschland eingesetzt. Die Unterzeichner unterstützen die Energie- und Klimaziele der Bundesregierung und erachten eine deutliche Intensivierung der energetischen Gebäudesanierung als notwendig. Gleichzeitig sind sie sich einig, dass diese auf den Prinzipien der Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit basieren muss.

In ihrem Koalitionsvertrag plant die Bundesregierung, die derzeitigen Rahmenbedingungen für die Umlage der Kosten energetischer Modernisierungen von Wohnungen zu verändern: Künftig sollen nur noch höchstens 10 statt bisher 11 Prozent der Modernisierungskosten – längstens bis zu deren Amortisation – auf die Miete umgelegt werden dürfen. Gerade auch die dringend benötigten geringinvestiven Maßnahmen, aber auch umfassende Investitionen in die energetische Sanierung werden auf diese Weise ebenso gefährdet wie die erforderlichen Maßnahmen zur Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse einer älter werdenden Gesellschaft. Es ist kaum vorstellbar, in welcher Weise die beabsichtigte Befristung der Modernisierungsumlage in rechtssicherer, praktikabler und für die Mietvertragsparteien verständlicher Form umgesetzt werden könnte. Denn es stellt sich die Frage, ab wann und unter welchen Voraussetzungen eine ‚Amortisation' gegeben ist. Eine Befristung ist aber praktisch nicht kontrollierbar und damit streitanfällig – und sie ist auch wirtschaftlich für die Investoren problematisch. Die vorgesehene Änderung ist darüber hinaus mit der Systematik des Mietrechts nicht vereinbar. Während § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) die allgemeine Vorschrift für Mieterhöhungen darstellt, bezieht sich § 559 BGB lediglich auf Mieterhöhungen nach erfolgten Modernisierungsmaßnahmen. Die nach § 559 BGB erfolgte Mieterhöhung wird Bestandteil der Miete und ist nicht wieder ‚herausrechenbar'. Diese Systematik berücksichtigt, dass mit der Modernisierung eine dauerhafte Wertsteigerung des Objekts verbunden ist und verhindert Rechtsunsicherheiten bei Mieterwechsel.

Ein wesentliches Ziel der Bundesregierung ist es unter anderem, den energetischen Umbau voranzubringen und die aus dem demografischen Wandel resultierenden Herausforderungen im Gebäudebereich zu bewältigen. Damit würden auch positive volkswirtschaftliche Effekte einhergehen – unter anderem die Stärkung wichtiger, zukunftsfähiger Branchen in Handwerk und Industrie und die Schaffung neuer Arbeitsplätze. Um dieses Ziel zu erreichen, brauchen wir im Mietwohnsektor dringend neue Lösungen für eine sinnvolle Verteilung der Kosten der energetischen Gebäudesanierung auf Mieter, Eigentümer und den Staat. Diese neuen Lösungen müssen so ausgestaltet werden, dass energetische Sanierungen für Mieter sozial verträglich und für Eigentümer wirtschaftlich darstellbar sind. Die Unterzeichner verstehen die bisher im Koalitionsvertrag skizzierten Ansätze als Impulse, um in eine lösungsorientierte Diskussion mit allen Marktpartnern einzusteigen. Darüber hinaus ist eine umfassende Bereitstellung von Fördermitteln für die energetische Sanierung unumgänglich.

Wir appellieren daher an die Bundesregierung, im Interesse der Vermieter und Mieter und zur Sicherstellung eines funktionierenden Wohnungsmarktes, von dieser im Koalitionsvertrag geplanten Regelung Abstand zu nehmen. Wir begrüßen ausdrücklich das von Bundesministerin Dr. Barbara Hendricks angekündigte ‚Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen' und appellieren, dieses möglichst bald zu realisieren. Die Unterzeichner bieten ihre Mitarbeit an." ■

Die Unterzeichner:

Axel Gedaschko, Präsident, GdW

Stephan Kohler, Vorsitzender der Geschäftsführung, dena

Dr.-Ing. Hans-Hartwig Loewenstein, Präsident, ZDB

Hans Peter Wollseifer, Präsident, ZDH

➥ *Fortsetzung von Seite 1*

immer zahlen, auch wenn die Energie in dem Haus oder Quartier erzeugt wird, in dem sie wohnen – sobald die entsprechende Anlage nicht ihnen gehört, stellt dies keinen begünstigten Eigenverbrauch dar. Wir fordern daher, dass der in Gebäuden und Quartieren erzeugte und direkt durch Mieter verbrauchte Strom dem Eigenverbrauch gleichgestellt wird", so **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW.

Künftig soll der Eigenverbrauch aus Neuanlagen mit einer verringerten EEG-Umlage belastet werden. Dadurch sollen der zu finanzierende Umlagebetrag auf mehr Schultern verteilt und Verbraucherinnen und Verbraucher entlastet werden. Allerdings seien die tatsächlichen Auswirkungen auf die Höhe der EEG-Umlage gering, sagte Dr. **Holger Krawinkel**, Leiter des Geschäftsbereichs Verbraucherpolitik beim vzbv: „Selbst mit der jetzt geplanten Bagatellgrenze würde ein Durchschnittshaushalt in den nächsten Jahren nur um bis zu 75 Cent pro Jahr entlastet. Dies steht in keinem Verhältnis zu den negativen Folgen für den Eigenverbrauch. Aus unserer Sicht sollte daher ganz auf eine Belastung des Eigenverbrauchs aus Solaranlagen verzichtet werden." Zudem sei die Erfassung des selbst verbrauchten Stroms gerade bei kleineren Anlagen mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden.

Bei Kraft-Wärme-Kopplung-Anlagen (KWK) wäre der Entlastungseffekt bei der Einführung einer Umlage auf die Eigenerzeugung für die übrigen Verbraucher etwas höher. Daher erscheint hier eine Bagatellgrenze für kleine Neuanlagen sinnvoll. Sie sollte allerdings so hoch gewählt werden, dass Quartierslösungen, bei denen der Strom direkt durch Mieter verbraucht wird, möglich bleiben. Damit wird gleichzeitig das Ziel der Bundesregierung unterstützt, den KWK-Anteil bis auf 25 Prozent zu erhöhen. Die Erreichung dieses Ziels wäre bei einer zusätzlichen Belastung der KWK-Stromerzeugung gefährdet. Eine dann erforderliche Kompensation durch eine erhöhte Förderung im KWK-Gesetz müsste wiederum von den Stromverbrauchern bezahlt werden. *(vog/vie/burk/schi)* ■

Mietenentwicklung und Wohnungsmarkt – Bundestagsabgeordnete debattierten über wohnungspolitische Anträge der Linksfraktion

Berlin – Die Abgeordneten des Deutschen Bundestages haben in ihrer Plenarsitzung am 20. Februar 2014 über drei Anträge der Fraktion DIE LINKE zum Thema Mieten und Wohnen kontrovers diskutiert: „Mieterhöhungsstopp jetzt" (Drucksache 18/505), „Mietenanstieg stoppen, soziale Wohnungswirtschaft entwickeln und dauerhaft sichern" (18/504) und „Marktmacht brechen – Wohnungsnot durch Sozialen Wohnungsbau beseitigen" (18/506), so die Titel der Anträge, in denen DIE LINKE unter anderem die Schaffung von jährlich 150.000 neuen mietpreisgebundenen Wohnungen, eine Erhöhung der Kompensationszahlungen des Bundes für die Wohnraumförderung auf jährlich 700 Millionen Euro und ein Verbot von Mieterhöhungen nur aufgrund von Wiedervermietung fordert.

Zu den Anträgen erklärte **Caren Lay**, Sprecherin für Verbraucherpolitik der Bundestagsfraktion von DIE LINKE, Union und FDP hätten in der vergangenen Legislaturperiode zugelassen, dass die Zahl der Sozialwohnungen in 10 Jahren um ein Drittel zurückgegangen sei. Zudem verdiene die Mietpreisbremse aus Sicht der Linken mit Blick auf die Vorstellungen der Koalition „ihren Namen nicht". Ihre Partei fordere „etwas rigidere Regeln", darunter ein Verbot von Mieterhöhungen nur aufgrund von Wiedervermietung und eine Beschränkung von Mieterhöhungen nur im Rahmen des Inflationsausgleiches. Die Sprecherin für Bau- und Wohnungspolitik der LINKE-Fraktion, **Heidrun Bluhm**, sagte, die im Koalitionsvertrag angekündigte „Wiederbelebung" des sozialen Wohnungsbaus sei mit den angekündigten Mitteln nicht

Foto: www.bundestag.de/mediathek

Die Sprecherin für Bau- und Wohnungspolitik der LINKE-Fraktion, Heidrun Bluhm

zu erreichen. Mit 518 Millionen Euro jährlich, befristet bis 2019, ließen sich nicht einmal die zukünftigen Verluste an Sozialwohnungen ausgleichen. „Selbst wenn die von uns in unseren Anträgen geforderten 700 Millionen Euro jährlich fließen würden, reichten sie dafür allein nicht aus", so Bluhm. DIE LINKE wolle die kommunale

Foto: www.bundestag.de/mediathek

Der Rechts- und Verbraucherschutzexperte Dr. Jan-Marco Luczak (MdB, CDU/CSU) bezeichnete die geplanten Änderungen bei der Modernisierungsumlage als „in der Praxis kaum umsetzbar".

und genossenschaftliche Wohnungswirtschaft wieder deutlich stärken „und der Renditelogik der Immobilienmärkte weiter entgegenstellen".

Der beste Mieterschutz: Wohnungsneubau

„Populistische Forderungen" und „Stimmungsmache" nannte Dr. **Jan-Marco Luczak** (CDU/CSU), stellvertretender Vorsitzender des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz, die Äußerungen der Linken. Die Forderungen ließen „jegliche Kenntnis von wirtschaftlichen Zusammenhängen vermissen". Luczak betonte, dass steigende Mieten und Wohnungsknappheit nicht überall zu finden seien. „Vielmehr ist das doch vor allen Dingen ein Problem von Ballungszentren, von großen Städten und von Universitätsstädten", so der CDU-Abgeordnete. Dabei sei für die CDU/CSU das beste Mittel gegen steigende Mieten „immer noch der Bau von mehr Wohnungen." Hier sei auch der Staat in der Pflicht – er müsse den Wohnungsbau fördern, zum Beispiel durch die soziale Wohnraumförderung. „Wir als Bund haben die klare Erwartung, dass diese Mittel zweckentsprechend eingesetzt werden und wirklich für den Bau neuer Wohnungen verwandt werden, nicht für andere Sachen", so Luczak. Des Weiteren bestätigte er, dass die Mietpreisbremse kommen werde, weil sie ein Instrument sei, um kurzfristig gegen steigende Mieten vorzugehen. Klar müsse aber auch sein, dass die Mietpreisbremse nur bei den Symptomen ansetze. Die Ursache für steigende Mieten, nämlich zu wenig Wohnungsneubau, werde damit in keiner Weise beseitigt, im Gegenteil: „Mit der Mietpreisbremse werden die Rahmenbedingungen für Eigentümer, in Wohnungsneubau zu investieren, sogar verschlechtert. Deswegen sage ich ganz klar: Wir müssen die Mietpreisbremse so ausgestalten, dass sie nicht zu einer Investitionsbremse wird."

„Wenn das, was die Linken vorschlagen, Gesetz würde, würde sich die Situation am Wohnungsmarkt noch weiter zuspitzen, weil dann keiner mehr in neue Wohnungen investieren würde", mahnte auch die Unions-Abgeordnete Dr. **Anja Weisgerber**. Dadurch würden die Mieten noch weiter steigen. „Ich sage Ihnen: Der beste Mieterschutz ist immer noch der Bau neuer Wohnungen", so Weisgerber. Ihre Parteikollegin **Mechthild Heil** machte deutlich: „Wir wollen eine Mietpreisbremse, aber bei der Ausgestaltung werden wir genau hinsehen. Es darf nicht dazu kommen, dass weniger Wohnraum gebaut wird, und es muss am Ende auch in den Wohnungsbestand investiert werden. Günstige Mieten bringen nämlich überhaupt nichts, wenn es keine Wohnungen mehr zu vermieten gibt oder die Wohnungen verkommen sind", so Heil. „Wir müssen aufpassen, dass uns das Ziel, günstigen Wohnraum zu schaffen, nicht am Ende einen ganzen Markt kaputtmacht." Den Mietern sei nicht geholfen, wenn man die Investoren vertreibe. „Stattdessen müssen wir für Investoren Anreize schaffen, damit sie mehr in Wohnungsbau investieren", so die CDU-Abgeordnete. „Wenn nämlich das Angebot größer ist, erhöht sich auch der Wettbewerb um die Mieter, und die Mietpreise sinken. Das passiert aber eben nur, wenn es sich lohnt, in Wohnungsbau zu investieren. Ich bin der Überzeugung: Fairer Wettbewerb ist an dieser Stelle der beste Verbraucherschutz." Auch **Dirk Wiese** (SPD) erklärte, dass es wichtig sei, den Wohnungsbau in den Ballungszentren, wie im Koalitionsvertrag vorgesehen, zu stärken und die Initiative zur Schaffung von zusätzlichem studentischem Wohnraum fortzusetzen.

Beschränkung der Modernisierungsumlage: „kaum umsetzbar"

Zu den geplanten Änderungen bei der Modernisierungsumlage erklärte der CDU-Abgeordnete Luczak: „Hier müssen wir zum Beispiel sehr genau im Blick behalten, ob das, was wir geplant haben, nämlich die Umlagefähigkeit bis zum Zeitpunkt der Amortisation zu befristen, richtig ist. Ich persönlich halte das für eine Regelung, die in der Praxis kaum umsetzbar sein wird. Ich glaube, sie wird auch in gewisser Weise einen Systembruch darstellen, weil mit einer Modernisierung immer eine Erhöhung des Wohnwertes einhergeht. Dieser Wohnwert bleibt schließlich bestehen, wenn die Modernisierungskosten sich amortisiert haben", so Luczak. Im Kern würde diese Regelung also bedeuten, dass ein Mieter die Wohnwertsteigerung nach

Weiter auf Seite 4 ➡

➥ *Fortsetzung von Seite 3*

Erreichen der Amortisation zum Nulltarif hätte. „Damit wäre, glaube ich, das Äquivalenzprinzip in einem sehr wesentlichen Punkt ausgehebelt. Deswegen müssen wir uns sehr genau überlegen, ob das der richtige Weg ist."

Politisches Gesamtkonzept: Fehlanzeige

Der Sprecher für Bau- und Wohnungspolitik der Bundestagsfraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, **Christian Kühn**, forderte, Staat, Mieterinnen und Mieter sowie Eigentümerinnen und Eigentümer müssten gemeinsam daran arbeiten, die drei großen Herausforderungen zu bewältigen: altersgerechter Umbau, energetische Sanierung und sozialer Ausgleich. „Leider sehe ich ein solch umfassendes Konzept bei der Großen Koalition nicht. Bei Ihnen fehlen nämlich die Investitionsanreize", so Kühn. Die Mietpreisbremse nannte er einen „Rettungsschirm", der schnell aufgespannt werden müsse. Dabei verhindere sie keinen Neubau, denn „für den Neubau gilt sie gar nicht", so Kühn." Bei der Modernisierungsumlage bin ich sehr skeptisch, was die geplante zeitliche Begrenzung angeht", so der Grünen-Politiker weiter. „Wenn Sie diese einführen, werden Sie sich in juristischen Fallstricken verheddern. Deswegen sage ich Ihnen: Schwenken Sie auf unser Konzept und die inhaltliche Beschränkung auf den altersgerechten Umbau und die energetische Sanierung um. Wir brauchen echte Anreize. Auch wir wollen die KfW-Programme verstetigen. Wir wollen sie aus dem nicht funktionsfähigen Emissionshandel herauslösen, der letztlich die Finanzierungsbasis dafür bildet. Die Mittel für diese Programme müssen auf mindestens zwei Milliarden Euro jährlich erhöht werden. Zudem müssen Sie in die Quartierssanierung mehr investieren."

„Wohnen" heißt „zufrieden sein"

„Wohnen" komme aus dem Althochdeutschen und bedeute „zufrieden sein", erklärte **Florian Pronold** (SPD), Parlamentarischer Staatssekretär bei der Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, zum Auftakt seiner Rede. Die Bundesregierung und insbesondere das neue Umwelt- und Bauministerium, hätten sich vorgenommen, in einem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen alle wichtigen Aspekte zusammenzubringen. Zudem gebe es „eine ganze Menge von Vermieterinnen und Vermietern, die die Miete nicht erhöhen. Es gibt eine ganze Menge, die kleinere Maßnahmen beim Mieterwechsel durchführen, die nicht unter die Modernisierungsumlage fallen." Seine Partei wolle verhindern, dass permanent ein Druck zu Mieterhöhungen bestehe. „Unser Ziel ist es, Exzesse zu verhindern", so Pronold. „Wir werden dafür Sorge tragen, dass wir einen vernünftigen Mix aus sozialer Wohnraumförderung, aus mietrechtlichem Schutz und aus Investitionstätigkeit hinbekommen", so der Staatssekretär.

Gebäudesanierung: Steuerliche Förderung notwendig

Die Grünen-Politikerin **Lisa Paus** warf der Bundesregierung vor, dass es entgegen der Ankündigungen keine steuerliche Förderung bei der energetischen Gebäudesanierung gebe. „An dieser Stelle machen Sie gar nichts", so Paus. Ihre Parteikollegin **Bärbel Höhn**, Vorsitzende des Ausschusses für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, mahnte an, dass 6,9 Millionen deutsche Haushalte mehr als 10 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für Energie ausgeben. 17,3 Prozent der Haushalte, also fast jeder fünfte Haushalt, seien davon betroffen. „Ich finde, das ist nicht hinnehmbar", so Höhn. „Wir wollen eine steuerliche Förderung, und wir wollen Mittel aus dem Energieeffizienzfonds gerade für Investitionen in Mietshäuser. Wir wollen mehr Geld für Sanierungen bereitstellen. Programme zur Erhöhung der Energieeffizienz sind auch Konjunkturprogramme." Die SPD wolle im CO_2-Gebäudesanierungsprogramm bei zusätzlichen Maßnahmen zum altersgerechten und barrierefreien Umbau einen Förderbonus verankern, betonte **Dennis Rohde** (SPD). „Gemeinschaftliche Wohnformen für Ältere wollen wir unterstützen und fördern", so Rohde.

„Uns ist wichtig, dass wir das genossenschaftliche Wohnen unterstützen", sagte **Michael Groß** (SPD), Mitglied im Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Zudem müsse das Wohngeld dringend angepasst werden und es werde Verlässlichkeit bei der energetischen Gebäudesanierung gebraucht. „Modernisierung mit Augenmaß ist notwendig, und wir brauchen eben auch eine Kommission, um die Baukostenentwicklung zu überprüfen", so Groß. „Diese wollen wir einsetzen." Seine Parteikollegin **Ulli Nissen**, ebenfalls Mitglied im Bauausschuss, fügte hinzu, durch eine Neuregelung des Wohngelds wolle die SPD die Leistungen verbessern und es an die Bestandsmieten- und Einkommensentwicklung anpassen. Notwendig sei hier auch wieder eine Energiekostenkomponente.

Foto: www.bundestag.de/mediathek

Der Sprecher für Bau- und Wohnungspolitik der Bundestagsfraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Christian Kühn, bei seiner Rede vor dem Plenum.

Der deutsche Wohnungsmarkt: Ein Erfolgsmodell

Die Unions-Abgeordnete **Yvonne Magwas** fügte beim Thema Wohnzufriedenheit der Mieter hinzu, dass sich laut einhelliger Aussage vieler Studien 80 Prozent der Mieter ihre Wohnung leisten könnten und mit ihrer Wohnsituation zufrieden seien. Zudem dürfe gegenüber dem Thema Mietpreisbremse das Problem des Leerstandes nicht kleingeredet werden. „Wenn ich mir den Wohnungsmarkt in unserem Land anschaue, dann sehe ich ein Erfolgsmodell. In anderen Ländern war der Immobilienmarkt der Auslöser der Wirtschafts- und Finanzkrise, bei uns wirkt er bis heute stabilisierend", so **Sylvia Jörrißen** (CDU/CSU). „Seine Mischung aus Eigentum, Miete und genossenschaftlichem Wohnen macht den entscheidenden Unterschied." Aktuell müssten die regionalen Wohnungsteilmärkte den veränderten Bedingungen angepasst werden. „Dazu brauchen wir Wohnungsneubau – kommunalen, genossenschaftlichen und privaten", so Jörrißen. „Selbstverständlich" sei für sie dabei die Selbstverpflichtung zur Zweckbindung der Wohnraumfördermittel. „Das Geld muss in den sozialen Wohnungsbau fließen. Es geht nicht an, dass es zum Stopfen selbst verursachter Haushaltslöcher verwendet wird. Ich erwarte aber auch, dass sich die Bundesländer mit eigenen Mitteln beteiligen", sagte die CDU-Abgeordnete. Und: „Entbürokratisierung und Verschlankung von Genehmigungsverfahren sind das eine. Steuerliche Anreize wären das andere." Diese seien im Koalitionsvertrag nicht erwähnt, aus Sicht der Union „ausdrücklich aber auch nicht ausgeschlossen".

(schi) ■

➡ ***Das komplette Video der Bundestagsdebatte „Mietenentwicklung und Wohnungsmarkt" vom 20. Februar 2014 können Sie sich unter www.bundestag.de/mediathek unter „Plenarsitzungen" ansehen – oder indem Sie diesen QR-Code einscannen:***

EU-Energieminister beraten über klima- und energiepolitischen Rahmen bis 2030

Brüssel – Die Energieminister der Mitgliedstaaten der Europäischen Union (EU) haben am 4. März 2014 erstmals über den klima- und energiepolitischen Rahmen bis 2030 beraten. Im Mittelpunkt der Debatte standen die Politiken zugunsten der Treibhausgasreduktion, des Ausbaus der erneuerbaren Energien und der Steigerung der Energieeffizienz, für die sich die EU im Hinblick auf 2030-Ziele setzen will.

Die EU-Kommission hat ein EU-Treibhausgas-Minderungsziel für 2030 in Höhe von minus 40 Prozent gegenüber 1990 und ein verbindliches EU-weites Ziel für einen Anteil erneuerbarer Energien von mindestens 27 Prozent am Bruttoendenergieverbrauch für 2030 vorgeschlagen. Energieeffizienz soll ebenfalls ein integraler Bestandteil der zukünftigen EU-Klima- und Energiepolitik bleiben. Die Positionen der Mitgliedstaaten dazu liegen noch deutlich auseinander.

„Deutschland setzt sich dafür ein, dass die EU mit ambitionierten Zielen in die internationalen Klimaverhandlungen geht und frühzeitig ihre Position zu den Zielen bis 2030 festlegt", erklärte Bundeswirtschafts- und -energieminister Sigmar Gabriel (SPD). „Auch für die Investoren ist es essentiell, früh zu wissen, wo die Reise in Europa hingeht. Unser Wunsch ist deshalb, dass der Europäische Rat im März bereits über Ausrichtung und Ziele des EU-Klima- und Energierahmens für 2030 entscheidet. Wir brauchen klare Signale für die Treibhausgasreduktion, den Ausbau der erneuerbaren Energien und die Steigerung der Energieeffizienz. Ich freue mich deshalb sehr, dass sich 13 Mitgliedstaaten in einer gemeinsamen Erklärung zum Energierat klar zu einem auf EU-Ebene verbindlichen Erneuerbaren-Ziel für 2030 von mindestens 27 Prozent bekannt haben. Auch wenn dies nicht zu EU-seitig vorgegebenen verbindlichen Vorgaben für die Mitgliedstaaten führen soll, ist dies ein gewaltiger Schritt nach vorn, wenn man bedenkt, dass ein EU-Erneuerbaren-Ziel für 2030 gänzlich in Frage gestellt wurde. Der Ausbau der erneuerbaren Energien ist mittelfristig nicht nur ökologisch, sondern auch ökonomisch der richtige Weg in die Zukunft."

Die Bundesregierung setzt sich für eine Zieltrias aus Treibhausgas-Reduktionsziel in Höhe von mindestens 40 Prozent EU-intern, verbindlichem Ausbau-Ziel für die Erneuerbaren von mindestens 30 Prozent am Bruttoendenergieverbrauch und eigenständigem Energieeffizienzziel ein, dessen Höhe nach Überprüfung der EU-Energieeffizienz-Richtlinie festgelegt werden soll.

Daneben diskutierten die Minister auf Basis einer Analyse der EU-Kommission über Energiepreise und -kosten für Industrie und Haushalte in der EU. Die Kommissions-Analyse ergibt, dass bei Strom und Gas wegen fehlender Weltmärkte erhebliche Preisdifferenzen sowohl zwischen den EU-Mitgliedstaaten als auch zwischen EU und Drittstaaten bestehen. Die Kommission prognostiziert einen weiteren Anstieg der Energiepreise bis etwa 2020, vor allem wegen steigender Preise fossiler Energieträger und notwendiger Investitionen in Netze und Kraftwerke. Sie schlägt Maßnahmen vor, um die Energiepreise in der EU zu senken.

Für die Industrie komme es darauf an, dass sie im internationalen Wettbewerb nicht durch Steuern und Umlagen benachteiligt wird, erklärte dazu Bundesminister Gabriel. Deshalb seien für einen begrenzten Kreis von Unternehmen auch künftig Ausnahmeregelungen notwendig. „Wir dürfen aber nicht nur Energiepreise betrachten, sondern müssen auch die Energiekosten im Blick haben, die auf Unternehmen und Haushalte zukommen. Hier sind vor allem Investitionen in mehr Energieeffizienz der Schlüssel", so Gabriel. *(dün/schi)* ■

➡ *Weitere Infos finden Sie auf www.bmwi.de unter „Themen" → „Energie"*

10 Punkte für einen sicheren Umgang mit Internetroutern in kleinen und mittleren Unternehmen

Berlin – Im Rahmen der Initiative „IT-Sicherheit in der Wirtschaft" hat das Bundeswirtschaftsministerium in Zusammenarbeit mit IT-Sicherheitsexperten aus Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltung ein Papier mit den wichtigsten 10 Punkten für den sicheren Umgang mit Internetroutern erstellt.

Mit Hilfe der 10 Hinweise sollen Unternehmen in die Lage versetzt werden, auf Gefahren aus dem Internet angemessen reagieren zu können und die Sicherheit der eigenen Daten zu verbessern. Das Papier enthält konkrete Handlungsempfehlungen für einen sicheren Umgang mit Internetroutern und soll das Vertrauen insbesondere kleiner und mittlerer Unternehmen in IT-Systeme stärken und dabei unterstützen, ihr Sicherheitsniveau zu verbessern. *(dün/schi)* ■

➡ *Das 10-Punkte-Papier finden Sie auf www.bmwi.de unter „Themen" → „Digitale Welt" – oder indem Sie diesen QR-Code einscannen:*

Sächsische Wohnungswirtschaft: Mietpreisbremse geht an der Realität vorbei

Dresden – Mit einer Mietpreisbremse verfolgt die Bundesregierung das Ziel, steigende Belastungen der Mieter zu begrenzen. Neue Statistikdaten des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vdw) Sachsen und des Statistischen Landesamtes zeigen jedoch: In Sachsen verteuern nicht die Kaltmieten, sondern die viel stärker steigenden Nebenkosten und Baukosten den Wohnraum. Die Entwicklung der Nettokaltmieten hingegen liegt sogar unter dem Niveau der Inflation. Die kommunalen Wohnungsunternehmen zeigen sich einmal mehr als Garant für bezahlbares Wohnen.

Die von der Bundesregierung initiierte Mietpreisbremse ist aus Sicht des vdw Sachsen für den Freistaat klar das falsche Signal und geht an der Realität vorbei. Das zeigen neue Statistikdaten des Verbands.

Weiter auf Seite 6 ➡

Offensive für bezahlbares Wohnen Schleswig-Holstein nimmt Fahrt auf – Kritik an geplanter Mietpreisbremse

Schleswig – Raimund Dankowski, Vorsitzender des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW Schleswig-Holstein), hat anlässlich der Jahreshauptversammlung am 28. Februar 2014 in Schleswig die Bauleistungen der Mitgliedsunternehmen nach einem Jahr „Offensive für bezahlbares Wohnen" präsentiert. Gleichzeitig übte er harsche Kritik unter anderem an der geplanten Mietbremse.

Im Januar 2013 startete die Offensive für bezahlbares Wohnen: Land und Kommunen sagten Fördermittel in Millionenhöhe zu, im Gegenzug verpflichtete sich die Wohnungswirtschaft, verstärkt in Wohnungsneubau und Klimaschutz zu investieren. „Diese Offensive hat das Zeug zum Erfolgsmodell", sagte Raimund Dankowski. „Nach nur einem Jahr haben unsere Mitgliedsunternehmen den Neubau von gut 800 bezahlbaren Wohnungen gemeldet. Davon werden knapp 40 Prozent über Landesdarlehen finanziert. Außerdem wurden knapp 1.400 Wohnungen durch Ganz- oder Teilmodernisierung fit gemacht, für die wachsenden Ansprüche und Anforderungen der Nutzer. Ein Viertel davon mit Unterstützung der Wohnraumförderung. Das kann sich sehen lassen! Das ist eine gute Nachricht für Land, Leute und Wirtschaft." 260 Millionen Euro seien im vergangenen Jahr in Neubauvorhaben, Energieeinsparungs- und Klimaschutzprojekte sowie in die Anpassung der Bestände an die demografische Entwicklung geflossen. Der Ausblick bis 2015 sei positiv. Gut 2.400 Neubauwohnungen stünden in den Investitionsplänen der Mitglieder. Weitere rund 2.400 Wohnungen stünden zur Modernisierung an.

Harsche Kritik an geplanter Mietbremse

Deutlich getrübt werde der Ausblick aber durch die geplante Verschärfung des Mietrechts. Entscheide sich Schleswig-Holstein für die Umsetzung der vom Bund geplanten Mietbremse und Kappungsgrenzen, könne die Offensive eine Vollbremsung hinlegen, befürchtet Dankowski: „Das ist reine Symbolpolitik mit kaum zu wünschenden Nebenwirkungen! Bei den Menschen werden Erwartungen geweckt, die mit den angekündigten Instrumenten nicht erfüllbar sind. Niemand bekommt dadurch zusätzlichen bezahlbaren Wohnungen. Im Gegenteil!"

Nach den bestehenden Plänen sollen Anpassungsspielräume bei bestehenden Mietverträgen weiter beschränkt und die Mieten bei Wiedervermietung leer stehender Wohnungen gedeckelt werden. Bei Erstvermietung von Neubauten und umfassend modernisierten Wohnungen gibt es zwar keine fest vorgegebenen Beschränkungen. Bei Folgevermietungen sind Erhöhungen de facto aber für sehr lange Zeit ausgeschlossen. „Das hört sich nicht dramatisch an, benachteiligt aber ausgerechnet die Vermieter, die bisher nicht jede Mieterhöhungsmöglichkeit mitgenommen haben", warnte Dankowski. „Diejenigen, die keine Erhöhungsrunde ausgelassen haben, können sich dagegen entspannt zurücklegen." Auch bei Neubau und nach Modernsierungen seien diejenigen im Vorteil, die ihre Mieten von Anfang an möglichst hoch ansetzten. So sei zu erwarten, dass noch vor Inkrafttreten der neuen Regelungen zunächst vielerorts die Mieten kräftig steigen würden. Daneben würden viele Vermieter künftig nicht mehr in den Bau von Mietwohnungen investieren. „Eigentumswohnungen werden dann wirtschaftlich viel interessanter." Unerfreulicher Nebeneffekt: Mit der einziehenden kaufkräftigen Klientel steigen auch die Mieten im Umfeld.

Es gebe keinen Grund, diese Risiken einzugehen. „Wir haben hier keine angespannten Märkte. Das kann jeder im Mietgutachten der Landesregierung nachlesen", so Dankowski. Im Gegenteil: Die Wohnungsbaugenossenschaften und kommunalen Unternehmen sorgten bei einem Viertel aller Wohnungen bereits seit Jahrzehnten dafür, dass die Mieten auf dem Teppich blieben. „Mit rund fünf Euro sind wir noch unter Landesschnitt. Schleswig-Holstein hat also schon eine Mietbremse. Nämlich uns!"

Kommen aber Mietbremse und Kappungsgrenze, leide die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen. „Dann können wir unsere starke Rolle in der Offensive für bezahlbares Wohnen nicht mehr in gewohnter Weise ausfüllen. Es kann doch nicht das Ziel der Politik sein, so die eigene Offensive für bezahlbares Wohnen ad absurdum zu führen", so Dankowski. *(kost/schi)*

➥ *Fortsetzung von Seite 5*

Nach einer ersten Hochrechnung ist die Entwicklung der Nettokaltmieten bei den überwiegend kommunalen Wohnungsunternehmen des vdw Sachsen im vergangenen Jahr unterhalb der Inflationsrate geblieben, während die kalten Betriebskosten, die Heizkosten und die Baukosten deutlich stärker gestiegen sind. Nach ersten Berechnungen des Verbands sind die Nettokaltmieten bei den Mitgliedsunternehmen im Jahr 2013 mit einem moderaten Plus von 1,3 Prozent klar unter der Jahressteuerungsrate (+1,6 Prozent) geblieben. Demgegenüber verteuerten sich jedoch die Heizkosten mehr als doppelt so stark (+2,8 Prozent), die kalten Betriebskosten erhöhten sich um 1,8 Prozent. Noch stärker hat sich im gleichen Zeitraum das Bauen verteuert: Laut Statistischem Landesamt stieg der Baupreisindex für Wohngebäude um 3,2 Prozent, der Baupreisindex für die Instandhaltung von Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) sogar um vier Prozent. Die Zahlen zeigen laut vdw Sachsen, was Wohnen wirklich verteuert und dass die Diskussion um eine Mietpreisbremse an der falschen Stelle ansetzt. „Es wird dabei immer nur von steigenden Grundmieten gesprochen", kritisierte die Vorstandssprecherin des vdw Sachsen, Margitta Faßl. „Aber wer spricht von den viel stärker steigenden Nebenkosten? Und wer spricht von den kräftig steigenden Baukosten?" Am Ende werde mit einer Mietpreisbremse nur die Wohnungswirtschaft einseitig in die Pflicht genommen. „Die ‚erste Miete' soll gekappt werden, damit die ‚zweite Miete' weiter ungebremst steigen kann." Die überwiegend kommunalen Wohnungsunternehmen im vdw Sachsen bieten mit durchschnittlichen Nettokaltmieten von derzeit 4,64 Euro pro Quadratmeter bei gleichzeitig hohem Sanierungsgrad bezahlbaren Wohnraum für alle Alters- und Einkommensschichten und wollen dies auch in Zukunft sichern. Dafür braucht die Branche allerdings Planungssicherheit für ihre sehr langfristig zu tätigenden Investitionen. Stattdessen werden derzeit durch die geplante Mietpreisbremse, die beabsichtigte Einschränkung der Modernisierungsumlage und eine erneute Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) neue Unsicherheiten geschaffen. Das einzige, was damit wirklich gebremst wird, sind aus Sicht der sächsischen Wohnungswirtschaft jedoch wichtige Investitionen in den weiteren Stadtumbau, die notwendige Schaffung von mehr barrierefreien Wohnungen im Zuge des demografischen Wandels und die Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter. *(wie/schin/schi)*

Sicher per Brief und E-Mail korrespondieren

25. März 2014, Bochum

Die Korrespondenz, egal ob per E-Mail oder Brief, ist eine wichtige Visitenkarte des Wohnungsunternehmens. Mit den Formulierungen hinterlässt das Unternehmen beim Empfänger einen entsprechenden Eindruck. Gerade durch die E-Mail-Korrespondenz ergeben sich zwar viele neue Möglichkeiten, aber auch Stolpersteine. In diesem Seminar erfahren die Teilnehmer, wie sie diese sprachlich gewandt umgehen. Dabei stehen folgende Inhalte im Mittelpunkt: Sprachliche Entwicklungstrends integrieren, Anfangs- und Schlussformulierungen ansprechend formulieren, alte Formulierungen durch zeitgemäße ersetzen, freundlich, serviceorientiert und bestimmt formulieren sowie mit Schreibnormen umgehen.

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

PERSÖNLICHES

Georg Petters, Vorstandsmitglied der Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow-Nord" eG, feierte am 3. März 2014 seinen 55. Geburtstag. Er ist Delegierter zum GdW Verbandstag.

NACHRUF

Trauer um Bernd Grimm

Foto: ADSG

Am 16. Februar 2014 ist Bernd Grimm im Alter von 60 Jahren verstorben. Bernd Grimm war Mitglied des Vorstandes der Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG in Hamburg, seit 2007 ihr Vorsitzender. Er war in vielen Gremien aktiv, wie beispielsweise als Vorstand des Arbeitskreises Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften und als Vorsitzender des Rechtsausschusses im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen. Bernd Grimm hat sich über 13 Jahre als Mitglied des Verwaltungsrates für die Interessen der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen (DESWOS) eingesetzt. Über neun Jahre war er dessen stellvertretender Vorsitzender. Er hat die Arbeit mit hoher fachlicher Kompetenz und zugleich sehr persönlichem Engagement begleitet. Sein Wort hatte Gewicht. 24 Jahre war Bernd Grimm persönliches Mitglied der DESWOS. Sein 40-jähriges Dienstjubiläum im Jahr 2010 verband er mit einer Spendenaktion für ein Projekt in Indien. Mit Bernd Grimm verlieren die Wohnungswirtschaft und die DESWOS einen treuen Förderer, einen geschätzten Mitstreiter für die Interessen der Menschen in Entwicklungsländern und einen wertvollen Freund. ■

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

Anzeige

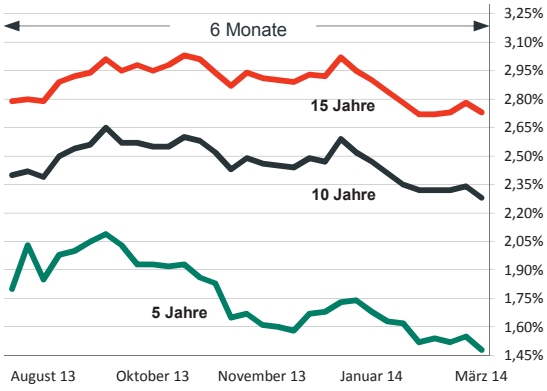
DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 04.03.2014 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
15 Jahre	2,73%	2,76% p.a.
10 Jahre	2,28%	2,31% p.a.
5 Jahre	1,48%	1,50% 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 04.03.2014
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein



Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen*: für Neubau ab ca. **2,62%** p.a. / für Modernisierung ab ca. **1,36%** p.a.
(* Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Stand: 04.03.2014)

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

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.

Bauherrenpreis Neubau 2014 – Preisträger

Pöstenhof Lemgo, Wohnbau Lemgo eG

Foto: Christian Eblenkamp, Rietsberg

Auf dem Gelände einer ehemaligen Konservenfabrik wohnen seit 2012 rund 70 Bewohner in einem gemeinschaftsorientierten genossenschaftlichen Wohnprojekt zusammen. Im Erdgeschoss bietet eine Tagespflegeeinrichtung des ambulanten Dienstleisters Freie Altenhilfe e. V. Platz für bis zu 16 Tagesgäste. Die Mischung von geförderten und freifinanzierten Wohnungen begünstigt eine vielschichtige Mieterstruktur. Durch die vorbildlich integrierten Angebote und Nutzungsmöglichkeiten ist dieses gemeinschaftliche Wohnprojekt nach Ansicht der Jury ein übertragbares Beispiel einer generationengerechten Quartiersentwicklung. *(wei/schi)*

➡ ***Das Video zum Preisträger-Projekt finden Sie unter diesem QR-Code:***

➡ ***Eine ausführliche Dokumentation aller ausgezeichneten Projekte des Deutschen Bauherrenpreises Neubau 2014 finden Sie unter www.gdw.de/pressecenter oder www.deutscher-bauherrenpreis.de***

Neu im GdW-Youtube-Kanal: Verleihung des Deutschen Bauherrenpreises Neubau 2014

Für alle, die bei der Preisverleihung im Palais am Funkturm in Berlin nicht dabei sein konnten – und für all diejenigen, die den Abend noch einmal Revue passieren lassen möchten: Im Youtube-Kanal des GdW finden Sie ab sofort eine Zusammenfassung des Abends mit Statements des Parlamentarischen Staatssekretärs bei der Bundesbauministerin, Florian Pronold (SPD), und von GdW-Präsident Axel Gedaschko in Bild und Ton. *(schi)*

➡ ***Das Video finden Sie unter www.youtube.de/gdwbundesverband – oder unter diesem QR-Code:***

Recht so

Geltungszeitpunkt für die Absenkung der Kappungsgrenze auf 15 Prozent

Das Amtsgericht Berlin-Neukölln hat mit Urteil vom 10. Oktober 2013 (Az.: 7 C 170/13) entschieden, dass soweit in einzelnen Bundesländern aufgrund der seit 1. Mai 2013 geltenden Ermächtigungsgrundlage in § 558 Absatz 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Landesverordnungen erlassen wurden, die diejenigen Gemeinden aufführen, in denen eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, die herabgesetzte Kappungsgrenze von 15 Prozent nur für solche Mieterhöhungsverlangen gelte, die nach dem Inkrafttreten der jeweiligen Verordnung dem Mieter zugegangen sind. Im Fall des Amtsgerichts Berlin-Neukölln verlangte die Vermieterin mit Schreiben vom 7. März 2013 die Zustimmung zu einer Mieterhöhung um 20 Prozent ab dem 1. Juni 2013. Der Mieter stimmte dem nicht zu. Er berief sich auf die ab dem 19. Mai 2013 – also nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens – für Berlin geltende Kappungsgrenze von nur 15 Prozent. Zu Unrecht.

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

Foto: Sebastian Schobbert

„Die Position der Berliner Richter stützt die Auffassung des GdW-Fachausschusses Rechtsfragen und Verträge. Richtigerweise begründet das Gericht seine Ansicht damit, dass auf Mieterhöhungsverlangen nur diejenigen Gesetze und Verordnungen Anwendung finden können, welche zum Zeitpunkt der Geltendmachung des Zustimmungsanspruchs auch in Kraft waren. Mit anderen Worten: Eine Kappungsgrenze von 15 Prozent ist dann zu beachten, wenn die entsprechende Verordnung zum Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens auch in Kraft getreten ist. Alles andere würde das Vertrauen von Vermietern in die aktuell gültige Rechtslage zum Zeitpunkt des Zugangs des Erhöhungsverlangens enttäuschen und zu Verunsicherungen führen."

ZAHL DER WOCHE

3,8

Prozent mehr Schülerinnen und Schüler erreichten im Jahr 2013 die allgemeine und fachgebundene Hochschulreife. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, lag dies an doppelten Abiturjahrgängen in zwei großen Flächenländern: Aufgrund der Verkürzung der Gymnasialzeit auf acht Jahre erwarben in Nordrhein-Westfalen und Hessen zwei Schuljahrgänge die allgemeine Hochschulreife. Dies führte zu einer starken Zunahme der Anzahl der Abiturienten in Nordrhein-Westfalen mit + 47,3 Prozent und in Hessen mit + 26,9 Prozent. In Baden-Württemberg (– 33,4 Prozent), Berlin (– 27,2 Prozent), Brandenburg (– 26,3 Prozent) und Bremen (– 29,4 Prozent) gab es 2013 hingegen weniger Abiturienten als im Vorjahr, da dort bereits im Jahr 2012 zwei Schuljahrgänge aus den Gymnasien entlassen worden waren. In den übrigen Ländern verlief die Entwicklung unterschiedlich.

Mat-Nr. 06505-5313