

Inhalt

- 3 Gesundheitsstandort Wohnung:** Widerspruch zum Koalitionsvertrag – Die Große Koalition stellt keine neuen Mittel für den altersgerechten Umbau bereit.
- 4 Spitzengespräch:** Die Bau- und Immobilienbranche fordert beim Besuch im Bundesbauministerium mehr Impulse für bezahlbares Wohnen.
- 6 Zahlenspiegel:** Mietpreisindex, Wohnungsbaugenehmigungen und mehr – die wichtigsten Rahmen-daten zur Wohnungswirtschaft für den Monat März.

Koalitionsbruch und nicht verfassungskonform – Die Mietpreisbremse ist stark umstritten

Berlin – „Die Mietpreisbremse im vorläufigen Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums enthält einen klaren Bruch des Koalitionsvertrages und ist ein verfassungsrechtlicher Drahtseilakt. Denn gemäß der Koalitionsvereinbarung von Union und SPD sollte die Mietpreisbremse nur in nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten greifen. Laut dem nun bekannt gewordenen Referentenentwurf ist aber die bloße Gefahr eines Wohnungsmangels ausreichend. Ob dies vor dem Bundesverfassungsgericht Bestand hat, ist mehr als fraglich“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.



Mietpreisbremse ohne Maßnahmen gegen Wohnungsmangel – Wohnungswirtschaft befürchtet negative Konsequenzen

Die Gefahr eines Wohnungsmangels als Voraussetzung für eine Mietpreisbremse bei Wiedervermietung reiche nicht aus. Denn anders als bei bestehenden Mietverträgen müsse hier nicht nur die Eigentumsgarantie, sondern ebenso die Vertragsfreiheit berücksichtigt werden. Und diese dürfe nur eingeschränkt werden, wenn tatsächlich eine flächendeckende Mangellage an Wohnraum bestehen würde.

„Laut Koalitionsvertrag sollte die Mietpreisbremse an ein Maßnahmenpaket zur Behebung des Wohnungsmangels gekoppelt werden. Denn nur durch Neubau kann der Wohnungsmangel in Ballungsgebieten behoben und das Angebot an bezahlbaren Wohnungen vergrößert werden. Diese Verknüpfung ist nun nicht im Gesetzestext verankert. Das ist fatal“, so der GdW-Chef. „Auf der einen Seite werden den Vermie-

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Mehr Aufträge im Bauhauptgewerbe

Im Januar 2014 sind die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe im Vergleich zum Januar 2013 preisbereinigt um 10,6 Prozent gestiegen. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt, nahm die Baunachfrage im Hochbau um 15 Prozent und im Tiefbau um 5,2 Prozent zu. Der Gesamtumsatz im Bauhauptgewerbe belief sich im Januar 2014 auf rund 4,8 Milliarden Euro und stieg damit gegenüber Januar 2013 um 21,7 Prozent. (wi)

Neuer Baustaatssekretär

Berlins Stadtentwicklungssenator Michael Müller (SPD) hat seinen Staatssekretär Ephraim Gothe in den einstweiligen Ruhestand versetzt. Nachfolger wird der ehemalige Staatssekretär im Bundesbauministerium und derzeitige Direktor der Internationalen Bauausstellung Thüringen Engelbert Lütke Daldrup. (wi)

Kommunen erzielen Überschuss

Für die Kern- und Extrahaushalte der Gemeinden und Gemeindeverbände – ohne Stadtstaaten – errechnete sich im Jahr 2013 nach Ergebnissen der vierteljährlichen Kassenstatistik ein Finanzierungsüberschuss von rund 1,1 Milliarden Euro. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt, erzielten die Kernhaushalte der Gemeinden und Gemeindeverbände einen Finanzierungsüberschuss von 1,7 Milliarden Euro. Bei den Extrahaushalten ergab sich ein Defizit von 0,6 Milliarden Euro. (wi)

➔ Fortsetzung von Seite 1

tern Investitionen in den Neubau bezahlbarer Wohnungen erschwert, auf der anderen Seite werden jedoch keine verpflichtenden Anreize für mehr Wohnungsneubau in den Ballungsräumen gesetzt. So werden es die Mieter noch schwerer haben, bezahlbare Wohnungen in Ballungsgebieten zu finden. Kurzum: Die Mietpreisbremse ist unsozial und ungerecht.“ Anders als im Koalitionsvertrag vorgesehen, ist die Mietpreisbremse im Referentenentwurf nicht auf fünf Jahre begrenzt. „Dies muss dringend nachgebessert werden“, so Gedaschko.

„Auch der hohen Bedeutung der energetischen Modernisierung von Gebäuden für ein Gelingen der Energiewende wird die Bundesregierung mit diesem Entwurf nicht ausreichend gerecht“, erklärte der GdW-Chef. „In dem Referentenentwurf lässt sich zwar die Bemühung erkennen, Modernisierungsmaßnahmen auch weiterhin wirtschaftlich darstellen zu können. Dies entspräche einer Forderung der Wohnungswirtschaft und wäre wichtig, damit insbesondere die energetische Sanierung nicht ins Stocken kommt. Gerade in diesem Punkt ist der Entwurf aber unklar und wird in vielen Fällen zu Streit darüber führen, welche Maßnahmen noch von der Mietpreisbremse umfasst und welche Maßnahmen ausgenommen sind. Denn für umfassende Maßnahmen gilt die Mietpreisbremse nicht.“ Als positives Signal wertet der GdW hier die Tatsache, dass Modernisierungs-

maßnahmen, die eben nicht einer Kernsaniierung oder einem Neubau gleichen, im Rahmen der Wiedervermietung berücksichtigt werden können. Ebenso wichtig ist, dass die einmal wirksam erzielte Miete nicht wieder gesenkt werden muss und die Erstvermietung ausgeschlossen bleibt.

Grundsätzlich sei Wohnungsneubau das einzige probate Mittel, um dem Nachfrage-Boom in den deutschen Ballungsräumen und dadurch steigenden Mieten entgegenzuwirken. „Neubau muss sich letztlich für Mieter und Vermieter rechnen“, erklärte Gedaschko. Der GdW appelliert daher an Bund, Länder und Kommunen, den Wohnungsbau in den Ballungsregionen zielgerichtet zu fördern, um für viele Mieter untragbar hohe Preise zu verhindern. Dies könne insbesondere durch das Bereitstellen von preiswerten Baugrundstücken in ausreichendem Umfang geschehen, so Gedaschko. Zudem müssten die Länder die Mittel für die soziale Wohnraumförderung unbedingt zweckgebunden und regional gezielt einsetzen.

Deutliche Kritik an der Mietpreisbremse kam auch vom **Institut der deutschen Wirtschaft Köln**. „Auch die beste Medizin ist wertlos, wenn sie nur die Symptome und nicht die Ursachen der Krankheit beseitigt“, so die Aussage des IW Köln. Die Mietpreisbremse und das Bestellerprinzip setzten an den Symptomen an. Gleichzeitig werde das deutsche Erfolgs-

modell bestehend aus Vertragsfreiheit bei Neuvermietungen und effektivem Mieter-schutz bei Bestandsverträgen über Bord geworfen. Die Wissenschaftler des IW Köln fordern die Politik dazu auf, den Neubau zu unterstützen, insbesondere in den Städten, in denen bezahlbarer Wohnraum knapp geworden sei.

Aus CDU-Kreisen verlautete die Absicht, sinkende Investitionen im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse zu vermeiden. **Elisabeth Winkelmeier-Becker** (CDU) und Dr. **Jan-Marco Luczak** (CDU) sprachen sich dafür aus, durch Wohnungsneubau die wahren Ursachen von extremen Mietsteigerungen in bestimmten Regionen zu bekämpfen und befürworten, dass Neubauten und umfassende Modernisierungen von der Deckelung der Mieten ausgenommen sind. Besonderes Augenmerk legen sie auf eine zeitliche Befristung der Maßnahme und ein mit der Mietpreisbremse einhergehendes Maßnahmenpaket zur Förderung des Wohnungsneubaus.

Begrüßt wurde der Gesetzentwurf von den Vertretern von Bündnis 90/Die Grünen. „Zu lange wurden Mieterinteressen ignoriert und der Mietmarkt Profitinteressen überlassen“, erklärten **Christian Kühn** und **Renate Künast**. Gleichzeitig fordern die Oppositionsvertreter, dass die Mietpreisbremse länger gelten soll. „Eine nachhaltige Mietpreisbremse muss mindestens

Weiter auf Seite 3 ➔

Die Mietpreisbremse bei Wiedervermietung – Was soll sich ändern?

1. Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung

Bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen darf die zulässige Miete höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent steigen. Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete auszuweisen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Diese Gebiete sollen für die Dauer von höchstens fünf Jahren bestimmt werden können.

2. Berücksichtigung der Vormiete

Eine zulässig vereinbarte Miete darf auch bei Wiedervermietung weiter verlangt werden. Eine Anschlussvermietung muss also nicht unterhalb der vorherigen Miete angeboten werden. Bei der Ermittlung der Vormiete bleiben allerdings Mieterhöhungen unberücksichtigt, die innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des alten Mietver-

hältnisses vereinbart worden sind.

3. Ausnahme bei umfassender Modernisierung – Berücksichtigung einer durchgeführten Modernisierung

Die Mietpreisbremse findet keine Anwendung bei umfassend modernisierten Wohnungen. Gleichzeitig erlauben Modernisierungen in den letzten drei Jahren vor Wiedervermietung eine erhöhte Wiedervermietungsrate nach den Regeln einer Modernisierung im bestehenden Mietverhältnis. Die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete kann dann um den Betrag einer Mieterhöhung nach Modernisierung erhöht werden. Bei der Berechnung ist jedoch von der ortsüblichen Vergleichsmiete auszugehen, die ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.

4. Anwendbarkeit der Mietpreisbremse auf Staffel – und Indexmiete

Die Mietpreisbremse ist auf Staffelmieten sowohl hinsichtlich der vereinbarten ersten Miete als auch für die weiteren Mietstaffeln

anzuwenden. Für die Indexmiete gilt, dass Anpassungen an den Index nicht mehr der Kontrolle durch die Mietpreisbremse unterliegen. Begründet wird dies damit, dass nicht damit gerechnet wird, dass der Index stärker steigt, als der Preisindex für die Lebenshaltung.

5. Auskunft über die Miete; Rückforderungsansprüche

Auf Verlangen des Mieters ist der Vermieter verpflichtet, Auskunft über die Tatsachen zu erhalten, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete maßgeblich sind. Eine Rückforderung zu viel gezahlter Miete kann nur nach Rüge erfolgen.

6. Streichung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch

Gestrichen wurde die Vorschrift, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundenen Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt.

➔ Fortsetzung von Seite 2

zehn Jahre gelten - fünf Jahre sind für einen wirksamen Schutz und die Umsetzung zu kurz."

Lob für den Gesetzentwurf kam vom SPD-Abgeordneten **Burkhard Lischka**. „Es besteht dringender Handlungsbedarf für die Politik. Wohnen ist für viele Normalverdiener zum Luxusgut geworden. Normale Menschen mit normalem Einkommen haben große Schwierigkeiten bezahlbare

Wohnungen zu finden. Unsere Städte sollen Heimat für Millionen Menschen aller Einkommensgruppen sein und bleiben. Hierzu leistet eine Mietpreisbremse einen wichtigen Beitrag.“

Der Entwurf des sogenannten „Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung“ (Mietrechtsnovellierungsgesetz) befindet sich derzeit in der

Ressortabstimmung. Danach haben Verbände und Bundesländer Gelegenheit zur Stellungnahme. Anschließend durchläuft das Gesetz das Gesetzgebungsverfahren in Bundestag und Bundesrat. (burk) ■

➔ „Brennpunkt Mietpreisbremse“ – Scannen Sie diesen QR-Code mit Ihrem Smartphone eine und lesen Sie weitere Informationen



Große Koalition will den Gesundheitsstandort „Wohnung“ stärken – neue Mittel für altersgerechten Umbau fehlen aber

Berlin – Der Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD schafft für die Wohnungswirtschaft in wichtigen Bereichen sehr schwierige Rahmenbedingungen. Mietendeckel bei der Wiedervermietung sowie die Absenkung und zeitliche Befristung des Mieterhöhungsanspruchs bei Modernisierung sind dafür nur zwei Beispiele. Im Bereich Alter, Gesundheit und Pflege enthält der Vertrag auch gute Ansätze. Im jüngsten Haushaltsbeschluss der Bundesregierung vom 12. März 2014 sind für den altersgerechten Umbau jedoch entgegen der Ankündigungen der Großen Koalition erneut keine neuen Mittel vorgesehen.

ANALYSE

Dr. Claus Wedemeier
GdW-Referent
Wohnen für ein langes
Leben, Multimedia und IT



Foto: Sebastian Schobbert

Infolge der steigenden Zahl älterer Menschen sind dringend mehr altersgerechte Wohnungen nötig. Angesichts des speziellen Wohnbedarfs älterer Menschen, der in den kommenden Jahren aufgrund der demografischen Entwicklung stark steigen wird, herrscht hier großer Handlungsbedarf. Rund 20 Prozent der Bevölkerung in Deutschland sind 65 Jahre und älter. Das entspricht 16 Millionen Menschen. Etwa 3,7 Millionen davon sind mindestens 80 Jahre alt. Bis zum Jahr 2050 dürfte sich die Zahl der über 80-Jährigen auf gut 10 Millionen Menschen fast verdreifachen.

Daher ist es aus Sicht des GdW absolut unverständlich, dass im jüngst von der Bundesregierung beschlossenen Bundeshaushalt 2014 und in den Eckwerten für den Bundeshaushalt 2015 beim so wichtigen altersgerechten Umbau erneut eine Null steht. Damit wird die Zukunft unserer älter werdenden Gesellschaft im zentralen Lebensbereich des Wohnens leichtfertig aufs Spiel gesetzt. Die Große Koalition bricht hier ein Versprechen aus dem Koalitionsvertrag. Darin steht schwarz auf weiß, dass zur Förderung des generationengerechten Umbaus ein neues Programm „Altersgerecht Umbauen“ aufgelegt, mit Investitionszuschüssen ausgestattet und damit das bestehende KfW-Darlehensprogramm ergänzt werde. Hier muss die Bun-

desregierung – wie vom GdW schon seit langem gefordert – unbedingt nachbessern und die angekündigten Maßnahmen auch wirklich umsetzen.

Als richtungsweisend könnte sich die Festlegung im Koalitionsvertrag erweisen, dass telemedizinische Leistungen gefördert und angemessen vergütet werden sollen. Konkret wird vorgeschlagen, entsprechende Anwendungen in den Leistungskatalog der Krankenkassen aufzunehmen. Dies hatte auch der GdW ausdrücklich gefordert und hofft nun, dass diese Förderung als wichtiger Beitrag zur Stärkung des Gesundheitsstandortes „Wohnung“ beiträgt und damit der Grundsatz „ambulant vor stationär“ endlich stärker gelebt wird.

Positiv sind auch einige Festlegungen zum Thema Pflege. Hier begrüßt der GdW, dass, wie auch von ihm gefordert, der neue Pflegebedürftigkeitsbegriff auf der Grundlage der Empfehlungen des Expertenbeirates in dieser Legislaturperiode so schnell wie möglich eingeführt werden soll. Ebenfalls erfüllt wurde die Forderung des GdW, die Zuschüsse für Wohnumfeld verbessernde Maßnahmen auszubauen. Positiv ist zudem, dass die Entwicklung von Angeboten altersgerechter Begleitung und technischer Unterstützungssysteme gefördert und in den Leistungskatalog der Pflegeversicherung aufgenommen werden soll. Von der weiteren Förderung von Angeboten altersgerechter Begleitung und technischer Unterstützungssysteme und deren Aufnahme in den Leistungskatalog der Pflegeversicherung erwartet der GdW besondere Anreizwirkungen für eine wohnnahe Versorgung.

Der im Januar 2014 veröffentlichte Abschlussbericht der vom Bundesministerium für Gesundheit beauftragten Studie „Unterstützung Pflegebedürftiger durch technische Assistenzsysteme“ stützt die GdW-Positionen. Die Empfehlung der Studie, das Hilfsmittelverzeichnis der Kassen breiter um technische Assistenzsysteme – auch im Vorfeld einer eingetretenen Pflegebedürftigkeit – zu öffnen, geht in die richtige Richtung. Auch wird auf die Notwendigkeit zur Entwicklung geeigneter Geschäftsmodelle für Assistenzsysteme verwiesen.

Insgesamt haben Forderungen im Bereich Alter, Gesundheit und Pflege Eingang in den Koalitionsvertrag gefunden. Dies gilt auch für die Förderung von Assistenzsystemen in sogenannten Smart-Home-Umgebungen, um Menschen den Alltag zu erleichtern. Der GdW mahnt jedoch, bei der konkreten Ausgestaltung die Kriterien Kundennutzen und Wirtschaftlichkeit in den Vordergrund zu stellen. Er vermisst Regelungen für eine verbesserte Koordination der Aktivitäten der jeweiligen Ressorts bei den Themen Wohnen für ein langes Leben und Ambient Assisted Living (AAL). Entscheidend bleibt aber, auch die persönlichen Dienstleistungen zum Beispiel über verbesserte Bedingungen für ehrenamtliches Engagement zu verbessern. Hierbei sollten auch nachbarschaftliche Betreuung gestärkt und Strukturen in Wohnsiedlungen praxisnah ausgestaltet werden. Die Koalitionsprosa weckt hier positive Erwartungen, die nun durch eine rasche Umsetzung erfüllt werden müssen – die über das hinausgeht, was im Bundeshaushalt bislang festgehalten ist. (wedelschi) ■

Spitzengespräch im Bundesbauministerium – Nachholbedarf beim Wohnungsbau

Berlin – Zu einem wohnungsbaupolitischen Spitzengespräch trafen der GdW, weitere Vertreter der Bau- und Immobilienwirtschaft, der Deutsche Mieterbund und die IG BAU in Berlin mit Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD) zusammen. Die sieben Spitzenvertreter zeigten sich nach dem Treffen zuversichtlich, dass die gemeinsamen Forderungen zur Belebung des Wohnungsneubaus sowie zum energieeffizienten und altersgerechten Bauen im Bauministerium angekommen seien.

Ebenso sei die Erwartung begründet, dass sich Bundesbauministerin Hendricks mit dem nötigen politischen Gewicht am Kabinetttisch für den Wohnungsbau einsetzen werde. Das gute und bezahlbare Wohnen, das insbesondere in Ballungszentren zur Mangelware geworden sei, bekomme damit eine neue politische Chance. Um diese zu nutzen, müsse der Bund Aktionspläne für eine langfristige Belebung des Wohnungsbaus und zur energetischen Gebäudesanierung auflegen. Ebenso sei es notwendig, den altersgerechten Umbau in den Fokus der Baupolitik zu rücken.

In dem Verbändebündnis Wohnungsbau haben sich der Deutsche Mieterbund (DMB) und die

Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU) zusammen mit dem Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB), dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), dem Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), dem Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) und der Deutschen Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM) zusammengeschlossen.

Das Verbändebündnis ließ keinen Zweifel daran, dass die Messlatte für die schwarzrote Koalition hoch liegt: Es bestehe die deutliche Erwartung, dass das von der Koalition angekündigte „Aktionsprogramm zur Belebung des Wohnungsbaus und der energetischen Gebäudesanierung“ auch umgesetzt werde. „Nur so kann das im Koalitionsvertrag vereinbarte Ziel einer ‚hohen Wohn- und Lebensqualität‘ auch tatsächlich verwirklicht werden“, sagte der IG BAU-Bundesvorsitzende, **Robert Feiger**. Für die ersten 100 Tage der Großen Koalition gab es auch Kritik: „Wir sind sehr enttäuscht, dass die Bundesregierung die im Koalitionsvertrag dokumentierte Absicht, zur Förderung des generationengerechten Umbaus ein neues Programm ‚Altersgerecht Umbauen‘ aufzulegen und mit Investitionszuschüssen auszustatten, nicht in Angriff nimmt. Wir hatten damit gerechnet, dass im Bundeshaushalt 2014 wieder 100 Millionen Euro für das KfW-Programm ‚Altersgerechter Umbau‘ eingestellt sind. Leider ist es wie-



Die Spitzenvertreter der Bau- und Immobilienbranche mit Bauministerin Dr. Barbara Hendricks und Staatssekretär Florian Pronold (li.)

der bei einer Null geblieben“, sagte ZDB-Hauptgeschäftsführer **Felix Pakleppa**.

Das Bauministerium habe daher eine Schlüsselstellung, betonte BdB-Präsident **Stefan Thurn**: „Die Energiewende geht nicht ohne die CO₂-Gebäudesanierung. Den Wohnungsbau und das Umweltressort unter einem politischen Dach zu haben, ist daher effektiv und vorteilhaft.“ Auf keinen Fall dürfe die Bundesregierung „verpassen, auf den Demografie-Zug aufzuspringen“ und zügig mehr altersgerechten Wohnraum zu schaffen. „Hier appellieren wir an die neuen Minister, endlich ressortübergreifend zu denken. Die Folgekosten des Nichtbaus stehen zehn Jahre später im Etat des Sozialministeriums“, so Thurn.

Den Wohnungsneubau attraktiver machen, mehr energetische Sanierung und mehr altersgerechten Umbau – um diese drei Ziele zu erreichen, müsse vor allem eines geschehen: „Die Stärkung der Investitionstätigkeit ist die wichtigste Komponente des wohnungspolitischen Dreiklanges im Koalitionsvertrag. Nur wenn es gelingt, zusätzliches privates Kapital zu mobilisieren, werden die demografischen, sozialen und energetischen Herausforderungen gemeistert werden können“, machte BFW-Präsident **Walter Rasch** deutlich.

Die Energiewende, so das Verbändebündnis, kostet Geld. Dies sei in der energetischen Gebäudesanierung allerdings bes-

tens investiert. „Die Energiewende kann nur funktionieren, wenn es steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für die energetischen Sanierungsmaßnahmen durch private und institutionelle Bauherren gibt. Und ebenso auch eine ausreichende KfW-Förderung. Hierfür ist eine Aufstockung des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms innerhalb dieser Legislaturperiode auf mindestens 3 Milliarden Euro pro Jahr notwendig. Dabei braucht die Förderung der energetischen Gebäudesanierung unbedingt eine Verstetigung und langfristig auch eine weitere Aufstockung der Etatmittel im Bundeshaushalt“, erklärte GdW-Präsident **Axel Gedaschko**.

„Weiße Flecken“ der Wohnungsbaupolitik brachte auch der Deutsche Mieterbund (DMB) zur Sprache. Im Fokus dabei: das Wohnen für einkommensschwache Haushalte. „Wir erwarten, dass zumindest die Vereinbarungen des Koalitionsvertrages umgesetzt werden: Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbau und Verbesserung der Wohngeldleistungen. Es enttäuscht und irritiert, wenn im Haushalt 2014 und in den Eckwerten 2015 Finanzmittel für eine Wohngelderhöhung nicht vorgesehen sind. Wir hoffen, dass die beiden für uns so wichtigen Themen kurzfristig auf die politische Tagesordnung gesetzt werden“, sagte DMB-Direktor **Lukas Siebenkotten**.

Die Bundespolitik müsse, so das Verbändebündnis, beim Wohnungsbau auch den

Weiter auf Seite 5 ➡

EU-Emissionshandel: Weniger Emissionsberechtigungen versteigert

Berlin – Die Versteigerungsmenge des Jahres 2014 im europäischen Emissionshandel wird ab sofort um insgesamt 400 Millionen Zertifikate verringert. Am 17. März 2014 hat zum ersten Mal eine angepasste Versteigerung auf der entsprechenden EU-Versteigerungsplattform stattgefunden. Am 21. März hat auch die deutsche Auktionsplattform an der European Energy Exchange (EEX) ihre Versteigerung mit reduziertem Angebot durchgeführt.

Das Zurückhalten von Zertifikaten, das sogenannte Backloading, startet damit bereits im 1. Quartal 2014. Nach der Kürzung um 400 Millionen Zertifikate in diesem Jahr ist für das kommende Jahr eine Kürzung um 300 Millionen und im Jahr 2016 um 200 Millionen Zertifikate vorgesehen. Die deutsche Auktionsmenge für das Jahr 2014 beträgt nun insgesamt nur noch rund 127,1 Millionen Zertifikate, statt der ursprünglich vorgesehenen 205 Millionen. „Es ist ein wichtiges Signal an den Markt, dass die Reparatur des Emissionshandels jetzt startet. Gleichzeitig muss nun rasch eine nachhaltige Reform angegan-

gen werden“ sagte Bundesumweltministerin Barbara Hendricks und erneuerte ihre Forderung, die von der EU-Kommission vorgeschlagene Marktstabilitätsreserve noch vor dem Jahr 2020 einzuführen. „Das Backloading in seiner aktuellen Form hat nur eine sehr begrenzte Wirkung, weil es nicht auf Dauer angelegt ist. Würden wir uns darauf beschränken, dann gefährden wir das Erreichen unserer Klimaschutzziele und behindern weiterhin die deutsche Energiewende“, so Hendricks.

Die Backloading-Regelung der EU sieht vor, insgesamt 900 Millionen Zertifikate

aus den Jahren 2014 bis 2016 erst in den Jahren 2019 und 2020 zu versteigern. Damit soll kurzfristig auf die enormen Überschüsse an Zertifikaten reagiert werden, die bis Ende des Jahres 2012 aufgelaufen waren. Grund dafür waren vor allem die Wirtschafts- und Finanzkrise sowie die umfangreiche Nutzung von Zertifikaten aus internationalen Klimaschutzprojekten. Während die meisten Mitgliedstaaten ihre Zertifikate auf der gemeinsamen Auktionsplattform der EU veräußern, nutzt Deutschland die Möglichkeit, eine eigene nationale Auktionsplattform zu betreiben. (schro/burk) ■

AUS DEN LÄNDERN

Heimat im Quartier – Große Beteiligung beim Bürgerdialog „Wie wollen wir leben“

Essen – Rund 700 Menschen sind der Einladung der nordrhein-westfälischen Landesregierung für den 15. März 2014 nach Essen gefolgt, um am Bürgerdialog über die Zukunft des gemeinschaftlichen Lebens im Quartier zu diskutieren. Auf dem Gelände des UNESCO-Welterbes Zollverein stellten sich Bundesbauministerin Barbara Hendricks und die Landesminister Barbara Steffens und Michael Groschek den Fragen der Bürger und nahmen mit großem Interesse viele Vorschläge und Anregungen entgegen.

Bundesbauministerin **Barbara Hendricks** und Mitglieder der Landesregierung redeten mit Bürgern darüber, wie das Leben in den Gemeinden und Stadtteilen in NRW noch lebenswerter gemacht werden könnte.

„Zusammenhalt schafft Heimat.“ Mit diesen Worten führte Hendricks in die Veranstaltung ein und verwies auf deren Bedeutung: „Bürgerbeteiligung ist gelebte Demokratie. Wir wollen, dass Bürgerinnen und Bürger an der Gestaltung ihres Lebensumfelds teilnehmen und wichtige Dinge mitentscheiden können. Es geht um ein partnerschaftliches Verhältnis zwischen Bürger und Staat.“

Den Onlinedialog wertete sie als ein Dokument der Expertise des Alltags. Jedoch zähle neben „online sein“ auch offline sich treffen, mal zusammenkommen genauso dazu. Hendricks kündigte an, dass die Lan-

desregierung unter ihrer Federführung auf Bundesebene einen Dialog zur Lebensqualität führen wolle. Auch solle im Jahr 2015 ein Tag der Städtebauförderung veranstaltet werden, um die Bedeutung der Städtebauprogramme inklusive Soziale Stadt für die Entwicklung der Quartiere deutlich zu machen. Der Staat wolle sich nicht aus der Verantwortung stehlen, vielmehr ginge es um gemeinsame Verantwortung.

Im Anschluss bekamen ausgewählte Bürger die Gelegenheit, mit der Bundesbauministerin sowie mit **Michael Groschek**, Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr, und **Barbara Steffens**, Ministerin für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter, zu Themen des Onlinedialogs zu sprechen. Im Fokus standen: Mobilität und Umwelt im Quartier, Leben und Versorgung im Quartier, Familie, Bildung und Sicherheit im Quartier.

Die Themen des Bürgerdialogs waren so vielfältig wie lebensnah: „Von Lernen im Quartier“ und „Smartes Heim – Wie wollen wir leben?“ bis hin zu „Gesundheit und Pflege im Quartier“, „Inklusion“, „Sicher leben im Quartier“ und „Junge Kreative – Schrittmacher für Stadtquartiere“. Aber auch „Heimat vor der Haustür“, „Familie und Nachbarschaft im Quartier“ sowie „Gesund leben in der Stadt“ standen im Mittelpunkt der Diskussion.

Bereits seit Ende des vergangenen Jahres läuft der Bürgerdialog im Internet: Unter www.heimat-im-quartier.de tauschen sich die Menschen aus, präsentieren gelungene Projekte aus ihrer lokalen Umgebung, sprechen aber auch über Herausforderungen, für die es noch Lösungen zu finden gilt. Die bisherigen Diskussionsergebnisse werden im „Bürgerbericht Quartier“ zusammengefasst und dem Landeskabinett vorgelegt. (buel/burk) ■

➔ Fortsetzung von Seite 4

Abriss von Gebäuden, die leer stehen und nicht prägend für das Ortsbild sind, und den anschließenden Neubau an gleicher Stelle attraktiver machen. Bei diesem sogenannten Ersatzneubau gebe es derzeit

zu viele Hürden. „Jetzt ist die Chance, das zu ändern. Deshalb sollte bei der neuen Ausgestaltung der KfW-Programme für die energetische Gebäudesanierung und dem geplanten Neustart des KfW-Programms für den altersgerechten Umbau darauf

geachtet werden, dass ein Investor, der sich für einen wirtschaftlich sinnvollen und zukunftssicheren Ersatzneubau entscheidet, keine Förder Nachteile gegenüber einer Vollsanierung hat“, sagte Dr. **Hans Georg Leuck**. (bid/burk) ■

Aktueller Zahlenspiegel 3/2014

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerung (Inländerkonzept)	4. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	82.024	82.223	+0,2%
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2005	4. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr preisbereinigt
	Mrd. Eur; in jeweiligen Preisen		
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	674,7	697,9	+1,3%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	65,8	69,2	+3,3%
dar.: Wohnbauten	38,2	40,4	+380,0%
Verbraucherpreisindex (2010 = 100)	Februar		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	105,0	106,5	+1,4%
Mietpreisindex (2010 = 100)	Februar		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	103,2	104,7	+1,5%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	103,5	104,9	+1,4%
Altbauwohnungen	103,1	104,6	+1,5%
Neubauwohnungen	103,3	104,1	+0,8%
Index der Mietnebenkosten (2010 = 100)	Februar		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Wasserversorgung	103,3	105,1	+1,7%
Müllabfuhr	99,6	99,3	-0,3%
Abwasser	102,5	103,0	+0,5%
Andere Nebenkosten	104,7	107,4	+2,6%
Index der Energiekosten (2010 = 100)	Februar		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Strom	111,1	123,7	+11,3%
Gas	111,3	112,3	+0,9%
Flüssige Brennstoffe	131,6	124,3	-5,5%
Feste Brennstoffe	111,1	114,8	+3,3%
Zentralheizung/Fernwärme	119,3	118,9	-0,3%
Baupreisindex (2010 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude	116,9	119,4	+2,1%
Rohbauarbeiten	116,7	118,8	+1,8%
Ausbauarbeiten	117,0	119,8	+2,4%
Baulandpreise (in EUR je qm)	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)	135,77	126,56	-6,8%
Geschäftsgebiet	231,98	289,91	+25,0%
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	257,08	138,70	-46,0%
Wohngebiet	142,22	141,26	-0,7%
Industriegebiet	30,68	34,17	+11,4%
Dorfgebiet	33,95	35,66	+5,0%
Index des Auftragseinganges im Baugewerbe (Wertindex 2010 = 100)	Januar		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Hoch- und Tiefbau	83,7	103,3	+23,4%
Wohnungsbau	94,0	113,7	+21,0%
Wohnungsbaugenehmigungen ¹	Januar bis Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	239.465	270.364	+12,9%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	88.476	89.442	+1,1%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	17.934	20.322	+13,3%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	96.177	117.666	+22,3%
davon: Eigentumswohnungen	57.548	66.355	+15,3%
Mietwohnungen	38.629	51.311	+32,8%

Quelle: Statistisches Bundesamt © GdW Beckmann

1) Die Wohnungsbaufertigstellungen werden nur noch jährlich vom Statistischen Bundesamt gemeldet. Die Fertigstellungen für 2012 wurden mit dem Aktuellen Zahlenspiegel September 2013 veröffentlicht.

Bayerische Immobilienwirtschaft sieht schwarz für Wohnungsbau im ländlichen Raum

München – Die Arbeitsgemeinschaft Bayerischer Immobilienverbände (ABI) schlägt Alarm. Der ländliche Raum in Bayern wird beim Wohnungsbau immer weiter abgehängt. „Es gibt viele Gebiete, in denen nach den geltenden Standards nicht mehr energetisch saniert oder gar neu gebaut werden kann“, sagte der ABI-Vorsitzende Xaver Kroner. Als Beispiele nennt er Teile Niederbayerns, Oberfrankens und der Oberpfalz. Die Folge sei ein Verlust an Bausubstanz und letztendlich eine weitere Abwanderung aus den betroffenen Kommunen.

Inzwischen sei die Lage so ernst, dass der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern) seinen Mitgliedern in manchen Kommunen davon abraten muss, Wohnungen zu bauen. „Die Herstellungskosten lassen sich nicht mehr über die Miete finanzieren“, erklärte **Xaver Kroner**. Verantwortlich seien die hohen Baustandards, die keinen Unterschied zwischen Städten wie Wunsiedel und München machen. Die erzielbaren Mieten seien aber völlig unterschiedlich.

Auf die fatale Situation von Kleinvermietern und Hauseigentümern machte Dr. **Ulrike Kirchoff**, Vorsitzende von Haus & Grund Bayern, aufmerksam: „Die eigene Immobilie ist für viele Landbewohner ein wichtiger Baustein der Altersvorsorge. Doch für Hauseigentümer und Vermieter lohnen sich Investitionen in ihre Immobilien oft nicht mehr.“ Die geforderten Auflagen, etwa im Rahmen der Energieeinsparverordnung, würden die Baukosten enorm nach oben treiben. „Die Eigentümer können nur verlieren: Investieren sie, ist die Refinanzierung über die Miete nahezu unmöglich, unternehmen sie nichts, drohe der Wertverlust der Immobilie“, so die Verbandsvorsitzende. (stra) ■

Gemeinsam
für das Menschenrecht auf
Wohnen
Allgemeine Erklärung der Menschenrechte,
Artikel 25, Absatz 1
www.deswos.de

 Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.
DESWOS
Spendenkonto DESWOS 660 22 21
Sparkasse KölnBonn, BLZ 370 501 98

Wertorientierte Bestandsentwicklung

29. April 2014, München

Aktives Portfoliomanagement ist die Voraussetzung zur systematischen Bewertung und Analyse von Immobilienbeständen im Rahmen einer langfristigen Bestandsentwicklung und zur Vorbereitung von Investitionsentscheidungen. Ziel dieses Seminars ist es, Möglichkeiten für eine wertorientierte Bestandsentwicklung zu erläutern und mögliche Handlungsweisen aufzuzeigen.

Weitere Infos: **VdW Bayern, Katja Kaiser-Himmelsbach, Telefon: 089/290020302, E-Mail: katja.kaiser-himmelsbach@vwdbayern.de, Internet: www.vwdbayern.de**

Innovative Technologien und Bauprodukte

29. April 2014, Berlin

Produzenten stellen auf dieser Tagung ihre Lösungen vor und präsentieren deren wohnungswirtschaftlichen Einsatz. Im Mittelpunkt stehen die auf der DEUBAU 2014 in Essen gezeigten Produkte. Die Veranstaltung deckt die Themenfelder Sanierung und Neubau ab. Kritische Nachfragen zu den Kurzvorträgen der jeweiligen Produzenten sind ausdrücklich erwünscht.

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

Marketing bei schmalem Budget

5. Mai 2014, Bochum

Gezieltes Marketing gewinnt immer mehr an Bedeutung. Dieses Seminar soll gerade kleineren Wohnungsunternehmen helfen, auch mit geringem Budget ein zielgruppenspezifisches Marketingkonzept zu entwickeln. Die Teilnehmer erfahren, welche Zielgruppen man unterscheiden und mit welchen Maßnahmen man Wohnungen vermarkten kann.

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

PERSÖNLICHES

Kathrin Möller, Vorstandsmitglied der GAG Immobilien AG, feierte am 20. März 2014 ihren 50. Geburtstag. Sie ist Vorsitzende des Fachausschusses Stadterneuerung und Stadtentwicklung.

Am 20. März 2014 vollendete Dr. **Rudolf Ridinger**, Verbandsdirektor des Verbands der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest), sein 55. Lebensjahr. Er ist Mitglied in der Konferenz der Verbandsdirektoren sowie in der Konferenz der Verbände des GdW.

Dirk Lönnecker, Vorstandsmitglied der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG, feierte am 22. März 2014 seinen 55. Geburtstag. Er ist Mitglied im GdW Verbandsrat sowie in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften.

Am 23. März 2014 vollendete **Klaus Graniki**, Geschäftsführer der DOGEWO Dortmund Gesellschaft für Wohnen mbH, sein 55. Lebensjahr. Er ist stellvertretender Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft kommunaler Wohnungsunternehmen sowie Mitglied im GdW Verbandsrat.

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, Abbestell- und Abbestellkündigungen 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 25.03.2014 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
■ 15 Jahre	2,71%	2,74% p.a.
■ 10 Jahre	2,31%	2,34% p.a.
■ 5 Jahre	1,52%	1,54% p.a.

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

Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen*: für Neubau ab ca. **2,62%** p.a. / für Modernisierung ab ca. **1,36%** p.a.
(* Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Stand: 25.03.2014)

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

Zinsentwicklung bis 25.03.2014
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

The chart shows three lines representing different terms: 15 Jahre (red), 10 Jahre (black), and 5 Jahre (green). All lines show a general downward trend from September 2013 to March 2014. A horizontal double-headed arrow labeled '6 Monate' spans from approximately October 2013 to February 2014.

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 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

Thalkirchner Straße/Implerstraße, GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH



Foto: Ingrid Scheffler

Mit einem barrierefreien Wohn- und Geschäftshaus wurde ein innerstädtischer Gründerzeitblock auf einem schwierigen spitzwinkligen Grundstück so geschlossen, dass ein begrünter ruhiger Innenhof entstanden ist. Ein Nachbarschaftstreff und ein Geschäft bewirken die erwünschte Mischnutzung ebenso wie der differenzierte Wohnungsschlüssel, der auch Mieter berücksichtigt, die besondere Unterstützung benötigen. Das Wohnungsunternehmen hat es nach Meinung

➔ **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**

der Jury beispielhaft geschaffen, an städtebaulich herausgehobener Stelle, ein Stück Stadtreparatur zu leisten.

Wohnungspolitik jede Woche brandaktuell – mit einem Abo der wi Wohnungspolitische Informationen

Holen Sie sich die aktuellsten Infos und Hintergrundberichte aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft jeden Donnerstag druckfrisch auf Ihren Schreibtisch – mit einem Abo der wi Wohnungspolitische Informationen. Hier können Sie sich einen Überblick über die neuesten Ausgaben verschaffen, ältere Ausgaben durchblättern und die wi kinderleicht per Online Formular abonnieren: www.haufe.de/immobilien im Menüpunkt „Zeitschriften“

ZAHL DER WOCHE

31

Prozent der Erdöl- und Erdgasimporte kommen aus Russland, wie das Statistische Bundesamt mitteilte. In der Krim-Krise haben die EU-Außenminister nach der umstrittenen Volksabstimmung Sanktionen gegen Russland beschlossen. In einem nächsten Schritt könnten wirtschaftliche Strafmaßnahmen folgen. In der Rangliste der wichtigsten Handelspartner Deutschlands lag Russland 2013 auf dem 11. Platz. Der Wert der gehandelten Waren belief sich auf 76,5 Milliarden Euro. Deutschland exportierte Waren im Wert von 36,1 Milliarden Euro nach Russland: Wichtigste Exportgüter waren Maschinen (23 Prozent) sowie Kraftwagen und Kraftwagenteile (21 Prozent). Die Importe aus der Russischen Föderation lagen bei 40,4 Milliarden Euro. Erdöl und Erdgas machten 72 Prozent der Importe aus. Damit kamen rund 31 Prozent der gesamten deutschen Erdöl- und Erdgasimporte aus Russland.

Recht so

Bundesgerichtshof zum Beginn der Verjährung von Ersatzansprüchen des Vermieters

Mit Entscheidung vom 23. Oktober 2013 (Az.: VIII ZR 402/12) hat sich der Bundesgerichtshof (BGH) mit dem Beginn der Verjährung von Ersatzansprüchen des Vermieters auseinandergesetzt. Für die Rückerlangung der Mietsache ist es erforderlich, dass der Besitz an der Wohnung übertragen worden ist und der Vermieter Kenntnis von der Besitzaufgabe hat. Erst wenn beide Voraussetzungen gegeben sind, beginnt der Lauf der Verjährung. In dem vom BGH zu beurteilenden Fall hat der Mieter die Wohnungsschlüssel an die Hauswartin übergeben. Der BGH urteilte, dass die Kenntnis der Hausverwalterin nicht in jedem Fall dem Vermieter zugerechnet werden könne, da dies voraussetze, dass die Hausverwalterin „Wissensvertreterin“ des Vermieters ist.

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in sechs Monaten. Zweck dieser kurzen Verjährungsfrist ist die rasche Abwicklung von Nebenansprüchen aus dem Mietverhältnis. Damit die Verjährung läuft, muss aber der Vermieter in die Länge versetzt werden, sich ein Bild von möglichen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache zu machen. Nach der Entscheidung des BGH ist dies nicht ohne Weiteres der Fall, wenn Schlüssel an eine Hausverwalterin übergeben werden. Sie muss befugt sein, Wohnungsabnahmen durchführen zu können. Grund für die hier verschärften Anforderungen ist, dass die Rückgabe einer Wohnung ein besonderer Vorgang ist, der sich auch in der Schlüsselübergabe widerspiegeln hat. ■



Foto: Sebastian Schobbert