

Inhalt

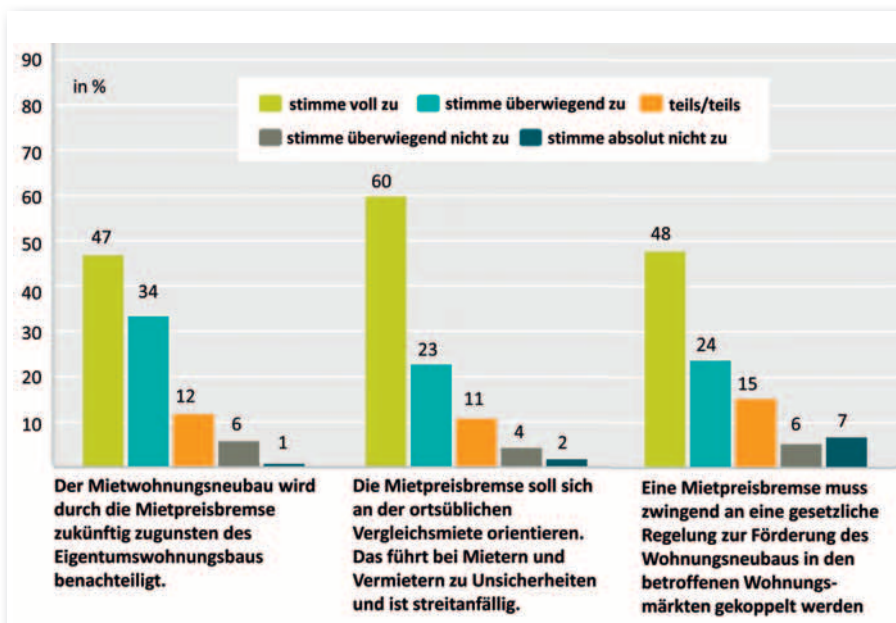
2 Mietpreisbremse: – In einer Diskussionsrunde mit Bundestagsabgeordneten hat die BID wirksame Anreize für den Wohnungsneubau gefordert.

3 Baukultur: Der öffentliche Raum ist essenziell für das Wohlbefinden der Menschen in ihren Städten – so das Hauptergebnis eines Werkstatt-Treffens in Berlin.

4 Nordrhein-Westfalen: Die Neubautätigkeit wächst 2014 zwar weiter, die zunehmenden Baukosten verhindern jedoch einen stärkeren Anstieg.

GdW-Umfrage belegt: Mietpreisbremse schadet Wohnungsbau

Berlin – Die von der Bundesregierung geplante Mietpreisbremse wird dem Bau von Mietwohnungen schaden, für eine Prozessflut sorgen – und sie muss zwingend an Regelungen zur Förderung des Wohnungsneubaus gekoppelt werden. Das sind Ergebnisse einer Ad-hoc-Umfrage des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen bei den von ihm vertretenen Wohnungsunternehmen.



So beurteilen die Wohnungsunternehmer die Auswirkungen einer Mietpreisbremse.

Über 80 Prozent der Unternehmer sehen den Mietwohnungsbau künftig gegenüber Eigentumsmaßnahmen benachteiligt. „Die Auswirkungen der aktuell geplanten Regelung wären zu ungenau – und sie würden den in Ballungsregionen dringend notwendigen Wohnungsbau auch noch einschränken. Die Mietpreisbremse gleicht zu sehr einem Schuss aus der Schrotflinte mit zu vielen Kollateralschäden“, so Gedaschko. Über 80 Prozent gehen davon aus, dass die Mietpreisbremse bei Mietern und Vermietern zu Unsicherheiten führen würde

und streitanfällig ist. „Laut dem aktuellen Referentenentwurf soll sich die Mietpreisbremse an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren und für ihren Einsatz soll die bloße Gefahr eines Wohnungsmangels ausreichend sein. Gemäß der Koalitionsvereinbarung von Union und SPD sollte die Mietpreisbremse dagegen nur in nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten greifen. Zudem fehlt eine eindeutige Definition, unter welchen Voraussetzungen ein Wohnungsmarkt als angespannt

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Mietenanstieg bundesweit verlangsamt

In den kreisfreien Städten sind die Angebotsmieten im Neubau im ersten Quartal 2014 im Jahresvergleich nur noch um 1,7 Prozent gestiegen, wie *Die Welt* am 16. April 2014 auf Grundlage von Erhebungen des Berliner Forschungsinstituts Empirica berichtete. Im Vorjahr habe der Anstieg noch 5,5 Prozent betragen, vor zwei Jahren 3,5 Prozent. Deutschlandweit liegen die Mietpreise 1,8 Prozent über dem Vorjahresniveau. (wi)

KfW Bankengruppe 2013 mit Milliarden-Überschuss

Die staatliche Förderbank KfW hat im vergangenen Jahr erneut einen Milliardengewinn erzielt, berichtete *Die Welt* am 15. April 2014. Allerdings fiel der Überschuss mit rund 1,3 Milliarden Euro deutlich geringer aus als die gut 2,4 Milliarden Euro im Vorjahr. „Die Ertragslage hat sich im Jahr 2013 auf hohem Niveau normalisiert“, so der Vorstandsvorsitzende der KfW Bankengruppe, Ulrich Schröder, in Frankfurt. (wi)

Niedrigste Inflationsrate seit August 2010

Die Verbraucherpreise in Deutschland lagen im März 2014 um ein Prozent höher als im März 2013. Im Februar 2014 hatte die Inflationsrate – gemessen am Verbraucherpreisindex – bei 1,2 Prozent und im Januar 2014 bei 1,3 Prozent gelegen. Damit setzt sich die rückläufige Entwicklung des Preisauftriebs weiter fort, wie das Statistische Bundesamt mitteilte. (wi)

↳ Fortsetzung von Seite 1

gilt. Wir haben es also mit einem Bruch des Koalitionsvertrages und gleichzeitig mit einem verfassungsrechtlichen Drahtseilakt zu tun“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW.

Mit 93 Prozent sprechen sich die befragten Unternehmer der Wohnungswirtschaft besonders entschieden gegen eine flächendeckende Einführung der Mietpreisbremse aus. „Anders als bei bestehenden Mietverträgen muss bei der Wiedervermietung, auf die sich die nun geplante Mietpreisbremse bezieht, nicht nur die Eigentumsgarantie, sondern ebenso die Vertragsfreiheit berücksichtigt werden. Und diese darf nur eingeschränkt werden, wenn tatsächlich eine flächendeckende Mangellage an Wohnraum bestehen würde. Das ist in Deutschland aktuell jedoch keineswegs der Fall“, mahnte der GdW-Chef.

Zudem finden insgesamt 72 Prozent, dass die Mietpreisbremse zwingend an Regelungen zur Förderung des Mietwohnungsbaus gekoppelt werden muss. „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 unsozial und ungerecht“, so Gedaschko. Bei den Maßnahmen zur Behebung des Wohnungsneubaus halten die befragten Unternehmer mit 81 Prozent die verbilligte Vergabe von Grundstücken für öffentlich geförderten Wohnungsbau für am vordringlichsten. Es folgen die verstärkte Ausweisung von Bauland (79 Prozent) sowie die Ermäßigung der Grunderwerbsteuer bei Vorhaben des sozialen Wohnungsbaus (71 Prozent).

Um bezahlbares Wohnen künftig sicherstellen zu können, wünschen sich die Wohnungsunternehmer mit 76 Prozent zuallererst eine Bremse für die Nebenkosten. Nahezu gleichgewichtig rangiert dahinter die Förderung des altersgerechten Umbaus (72 Prozent) sowie die Erhöhung des Wohngelds (71 Prozent) – zwei Vorhaben, die ebenfalls entgegen der Aussagen im Koalitionsvertrag bisher keinen Eingang in den Bundeshaushalt 2014 und 2015 gefunden haben.

Bei der Umfrage wurden 429 Mitglieder der Gremien des GdW befragt. 37 Prozent der Befragten haben an der Ad-hoc-Umfrage teilgenommen. (schilschra) ■

➔ Weitere grafische Darstellungen zu den Umfrageergebnissen finden Sie unter www.gdw.de/pressecenter

Immobilienwirtschaft mahnt Bündnis für Wohnen an – Hearing zur Mietpreisbremse und Modernisierungumlage

Berlin – In einer Diskussionsrunde mit Vertretern dreier Bundestagsfraktionen hat die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) am 10. April 2014 wirksame Anreize für den Neubau bezahlbarer Mietwohnungen gefordert. Dafür brauche es neue Impulse statt restriktiver Maßnahmen wie die Mietpreisbremse. Deutlich wurde in der Diskussion mit den Abgeordneten zudem, dass es umfangreiche Änderungen am Gesetzentwurf zur Mietpreisbremse geben müsse. Rund 100 Gäste aus Politik, Verwaltung und Unternehmen folgten der Veranstaltung der BID in der Deutschen Parlamentarischen Gesellschaft.



Foto: BID/Gerald Schmidt

Die Teilnehmer der Podiumsdiskussion: Thomas Hegel (LEG), Axel Gedaschko (GdW), Ulrich Ropertz (DMB), Moderator Michael Neitzel (InWIS), Dr. Jan-Marco Luczak (CDU), Klaus Mindrup (SPD) und Lisa Paus (Grüne) (v. r.)

„Das im Koalitionsvertrag angekündigte Aktionsprogramm zur Behebung des Wohnungsbaus muss zügig kommen“, erklärte Dr. **Andreas Mattner**, Vorsitzender der BID und Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss in seiner Eröffnungsrede. „Der Markt für bezahlbaren Wohnraum wird nur erweitert, wenn die Rahmenbedingungen ökonomisch tragfähig sind. Dabei steht die Förderung durch aktive Liegenschaftspolitik, niedrigere Grunderwerbssteuersätze und zügige Baugenehmigungsverfahren im Vordergrund.“

Ulrich Kelber, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, rechtfertigte in seiner Ansprache die Mietpreisbremse als einen von vielen notwendigen Bausteinen, um dem Wohnungsmarkt in bestimmten Regionen „Zeit zum Luftholen“ zu geben.

Er appellierte zudem an die Länder, die Mittel für die soziale Wohnraumförderung zweckgebunden einzusetzen – und an die Kommunen, in ausreichendem Maß günstiges Bauland zur Verfügung zu stellen.

Moderiert von **Michael Neitzel**, Geschäftsführer des Forschungs- und Beratungsinstituts InWIS, diskutierten anschließend auf dem Panel Experten aus Politik, Verbänden und Wohnungsunternehmen. „Die Mietpreisbremse darf nicht zu Investitionsbremse werden. Sie muss deshalb auf das zwingend erforderliche Maß beschränkt werden. Nach fünf Jahren muss Schluss sein“, erklärte der stellvertretende Vorsitzende des Rechtsausschusses im Deutschen Bundestag, Dr. **Jan-Marco Luczak** (CDU). „Wir halten die Mietpreisbremse für ordnungspolitisch falsch und sozialpolitisch kontraproduktiv“, betonte **Axel**

Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. „Sollte sie dennoch kommen, muss sie an den im Koalitionsvertrag versprochenen Maßnahmenplan zur Behebung des Wohnungsmangels gekoppelt werden, klare Kriterien für einen ‚angespannten Wohnungsmarkt‘ benennen, die eine flächendeckende Einführung verhindern und auf fünf Jahre befristet sein. Ansonsten wird das eigentliche Ziel – mehr bezahlbarer Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten – verfehlt.“ **Ulrich Ropertz**, Geschäftsführer des Deutschen Mieterbundes, bezeichnete die Mietpreisbremse als eine notwendige Schmerztherapie, die nun verordnet werden müsse. Die Symptome eines teils überhitzten Wohnungsmarktes müssten zeitnah kuriert werden – man dürfe damit nicht warten, bis es eventuell im Jahr 2020 mehr Wohnungen und damit einen entspannteren Markt gebe. Diese Position unterstützte auch die **Lisa Paus**, Bundestagsabgeordnete von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. **Thomas Hegel**, Vorstandsvorsitzender der LEG Immobilien AG, sagte, er sei ein Stück weit enttäuscht, dass sich die Mietpreisbremse im vergangenen Wahlkampf in der Öffentlichkeit als Selbstläufer festgesetzt habe. Die Symptome eines teils

Weiter auf Seite 3 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 2

überhitzten Wohnungsmarktes seien das Resultat von Versäumnissen der Politik – die Leidtragende sei die Wohnungswirtschaft. Eines der großen Probleme sei auch, dass es in Metropolen wie Berlin keinen sozialen Wohnungsbau mehr gebe, gab der SPD-Bundestagsabgeordnete **Klaus Mindrup** – selbst Mitglied im Aufsichtsrat einer Wohnungsbaugenossenschaft – zu bedenken. In Prenzlauer Berg beispielsweise, das zu seinem Wahlkreis gehöre, seien fast aus-

schließlich Baugruppen aktiv, es entstünden lediglich noch Eigentumswohnungen. Seine Genossenschaft wolle bauen, aber hier komme gerade in Berlin auch das „not in my backyard“-Syndrom zum Tragen. Jeder befürworte den Bau neuer Wohnungen, aber keiner wolle in seiner direkten Umgebung.

Die geplante Mietpreisbremse gefährdet laut BID nicht nur den Mietwohnungsneubau, sondern auch die dringend erfor-

derliche energetische und altersgerechte Modernisierung von Wohnraum. „Bei gedeckelten Mieten verringern sich die Anreize für Investitionen eklatant. Die geplanten Ausnahmen bei umfassender Modernisierung begründen wir nachdrücklich. Dennoch sind Rechtsstreitigkeiten vorprogrammiert bei der Klärung der Frage, ob eine Modernisierung umfassend war und entsprechend die Mietpreisbremse greift oder nicht“, so der BID-Vorsitzende Dr. Andreas Mattner abschließend. (mcg/schi) ■

Jeder Umbau muss eine Verschönerung bewirken: Baukultur-Werkstatt zum öffentlichen Raum benennt Potenziale

Berlin – Der öffentliche Raum ist essenziell für das Wohlbefinden der Menschen in ihren Städten. So lautet das Hauptergebnis der zweiten Werkstatt der Bundesstiftung Baukultur am 29. März 2014 in der Berliner Akademie der Künste. Die Aufwendungen zur Instandhaltung und Erneuerung bestehender Bauwerke, Infrastrukturen und öffentlicher Räume müssen zur Verbesserung der Lebensqualität führen. Die Normenflut kann dabei hinderlich sein und muss genau auf ihre Zukunftstauglichkeit für integrierte Planung geprüft werden.

Eine wachsende Zuwanderung durch Klimaflüchtlinge werde neue Anforderungen an kostengünstigen Wohnraum, eine funktionierende Infrastruktur und flexible Stadträume stellen, und vor allem wird es eine Anforderung an Planer und Ingenieure sein, dies noch stärker integriert zu betrachten, stellte eingangs **Engelbert Lütke Daldrup**, Staatssekretär für Wohnungsbau in Berlin und Geschäftsführer der Internationalen Bauausstellung (IBA) Thüringen, heraus. Energieleitbilder für ein CO₂-neutrales Hamburg Wilhelmsburg, die Reparatur der in den 1960er Jahren geprägten autogerechten Stadt (Beispiel Pforzheim) oder Wasserschutzmaßnahmen, die den öffentlichen Raum aufwerten in Würzburg: In sieben Projekten wurde ein erster Überblick geschaffen, was der öffentliche Raum in der Realität bedeutet. „Unsere deutsche und europäische Normierungskultur darf nicht dazu führen, dass Innovationen behindert werden. Obwohl die durch-

mischte Stadt von vielen Nutzern und Planern gewünscht ist, droht beispielsweise durch fachbezogene und lebensferne DIN-Normen wie dem Schallschutz eine Verfestigung von Funktionstrennungen, die man eigentlich überwinden wollte“, so **Reiner Nagel**, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur.

Ähnliche Prozessbezüge waren Anlass für ein weiteres Werkstattprojekt: „Wenn Sie beim nächsten Wolkenbruch auf die Toilette müssen, sehen Sie das in der Spree gleich wieder; denn die Kanalisation läuft bei Starkregen über und aller Inhalt gleich mit“, erklärte **Ralf Steeg**, Geschäftsführer der LURI.watersystems.GmbH, das Pilotprojekt „Luritec“. Muss das im 21. Jahrhundert noch sein, gibt es nicht innovative Lösungen für solche Fälle? Auch der Hochwasserschutz war Thema, bei der Flut im Sommer 2013 standen die Pegel so hoch wie seit 500 Jahren nicht mehr und verursachte

einen volkswirtschaftlichen Schaden von 12 Milliarden Euro. Am Beispiel der Stadt Würzburg wurde deutlich, dass moderner Hochwasserschutz effektiver ist, städtebaulich sowie bauhistorisch integriert sein kann, gut gestaltet ist und auch aufgrund von Beteiligung keine Klagen der Bürger zur Folge hatte. Auch der Anteil erneuerbarer Energien am deutschen Stromverbrauch soll bis 2050 auf circa 80 Prozent ansteigen und der öffentliche Raum wird durch einen Umbau der gesamten Energieinfrastruktur geprägt sein. Stromtrassen im Gemüsebeet? „Die politische Priorität ist entscheidend für den Erfolg und ein dezentraler Stadtumbau bestes Mittel“, so **Ulli Hellweg** und Prof. **Manfred Hegger**, die das IBA-Projekt Hamburg-Wilhelmsburg vorstellten.

(junschi) ■

➔ Eine Dokumentation der Veranstaltung finden Sie unter www.bundesstiftung-baukultur.de

AUS DEN VERBÄNDEN

Entwicklung von Wohnbedürfnissen: Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft warnt vor steigender Altersarmut

Kassel/Frankfurt am Main – Die Altersarmut steigt seit Jahren kontinuierlich. Bereits jetzt liegt der Anteil sogenannter armutsgefährdeter Rentner-Haushalte deutlich über 10 Prozent. Angesichts der Veränderung der Erwerbsbiografien erwarten Experten in den nächsten Jahren einen weiteren deutlichen Anstieg. Steigende Kosten für das Wohnen tragen wesentlich dazu bei, dass einkommensschwachen alten Menschen immer weniger Geld für die übrigen Bedürfnisse des menschlichen Lebens, wie Freizeit, Kultur oder Sport, bleibt. „Gerade vor diesem Hintergrund ist es für uns völlig unverständlich, dass die Forderungen aus der Politik zum altersgerechten Wohnen sich insbesondere auf die Herstellung barrierefreier Wohnungen konzentriert. Dies treibt die Kosten für entsprechende Wohnungen exorbitant in die Höhe“, so Dr. Rudolf Ridinger, Vorstand des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft, bei einer Regionalkonferenz zur GdW-Studie „Wohntrends 2030“ am 10. April 2014 in Kassel.

Ridinger berichtete, dass gerade im Wohnungsbestand ein barrierefreier Umbau nur mit erheblichen Kosten möglich sei. So

koste der nachträgliche Einbau eines Fahrstuhls in ein Bestandsgebäude mindestens 100.000 Euro. „Hier klafft eine gewaltige

Lücke zwischen Wunschenken und Realität“, so Ridinger. Vor diesem Hintergrund

Weiter auf Seite 4 ➔

kritisiert er besonders das Verhalten der neuen Bundesregierung. Diese habe die Unterstützung des altersgerechten Umbaus angekündigt. In den Haushaltsplänen sei davon jedoch nichts zu finden.

Vereinsamung ist größtes Problem

Das größte Problem der älteren Menschen, so Ridinger, sei allerdings die zunehmende Vereinsamung. Diese treffe vor allem ältere Menschen, die nicht mehr im Erwerbsleben stünden. Die Wohnungswirtschaft reagiere darauf mit dem Ausbau ihrer Sozialarbeit und der Unterstützung des nachbarschaftlichen Engagements. Als Beispiel nannte Ridinger den Nachbarschaftshilfeverein der Wohnungsgenossenschaft 1889 in Kassel.

Vertrautes Wohnumfeld ersetzt Funktionen der Familie

Offensichtlich, so Ridinger, breche der Familienverbund immer häufiger auseinander. Jeder Fünfte lebe heute in einem Single-Haushalt. Ein Ausgleich der fehlenden Nähe des Familienverbundes werde aber gleichzeitig immer stärker im vertrauten Wohnumfeld gesucht. Dies werde sowohl durch die Nachfrage nach haushaltsnahen

Dienstleistungen als auch durch die Pflege von Freundschaften in der unmittelbaren oder mittelbaren Nachbarschaft deutlich.

Arbeitsplatz immer weniger für Wohnort entscheidend

Überrascht zeigte sich Ridinger hingegen, dass auch jüngere Haushalte offensichtlich immer häufiger ein Wohnumfeld suchen, das ihnen eine Heimat bietet. Viele Prognosen seien in den vergangenen Jahren davon ausgegangen, dass die Bereitschaft zum Ortswechsel besonders aus beruflichen Gründen zunehme. Früher galt der allgemeine Grundsatz: Das Wohnen folgt der Arbeit. Deshalb sei aus der wachsenden Dynamik des Arbeitsmarktes eine Zunahme von Umzugsketten unterstellt worden. Dieser Grundsatz sei, so eines der zentralen Ergebnisse einer bundesweiten Mieterbefragung im Rahmen der Studie, offensichtlich durchbrochen. Immer mehr Haushalte behielten ihren Erstwohnsitz bei, selbst wenn der Arbeitsplatz weiter entfernt ist. So erklärten nur fünf Prozent der befragten Mieterhaushalte, dass berufliche Gründe ausschlaggebend für ihren Umzug gewesen seien. (fralschi) ■

Wohnungsneubau in Nordrhein-Westfalen: Baukosten verhindern stärkeren Anstieg

Düsseldorf – Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen hat seine Jahresstatistik für das Bundesland Nordrhein-Westfalen (NRW) vorgelegt. Sie basiert auf dem Datenmaterial, das Deutschlands größter wohnungswirtschaftlicher Regionalverband von 404 genossenschaftlichen, kommunalen, öffentlichen, kirchlichen und privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen aus ganz NRW erhalten hat. Auf 1.030.000 Wohnungen beläuft sich der Bestand dieser Unternehmen insgesamt. Die Auswertung zeigt nun: Auch wenn die Neubautätigkeit in 2014 weiter zunimmt, so wird die Entwicklung den Preisanstieg in den Ballungsräumen wohl nicht abfedern können.

Es ist eine beachtliche Summe: Nach vorläufigen Schätzungen werden Nordrhein-Westfalens Wohnungsunternehmen im Jahr 2014 fast zwei Milliarden Euro investieren. Im Jahr 2013 waren es noch etwas über 1,75 Milliarden Euro gewesen, in 2012 nur ein wenig über 1,7 Milliarden Euro. Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, in dem die Unternehmen organisiert sind, sagte zum Anstieg der Investitionen: „Unsere Mitgliedsunternehmen engagieren sich in ihren Kommunen und Quartieren nach Kräften. Sie tragen sowohl die Energiewende als auch die nötigen Anpassungen für eine älter werdende Gesellschaft zu einem erheblichen Maß. Sie werden im Jahr 2014 voraussichtlich knapp 70 Prozent ihrer Gesamtinvestitionen in die Modernisierung ihrer Bestände stecken. Über 67 Prozent der Wohnungen sind nun modernisiert, über 21 Prozent sind teilmodernisiert.“

Auf die Mieten hat sich diese Entwicklung bisher nicht niedergeschlagen: Um nur durchschnittliche 1,2 Prozent stieg in 2013 die Nettokaltmiete – und liegt damit

unterhalb des Lebenshaltungskostenindex. Dagegen sind die kalten Nebenkosten um 1,9 Prozent und die warmen Nebenkosten um zwei Prozent gestiegen.

Zugleich standen im selben Jahr rund 24.500 Wohnungen der VdW-Mitgliedsunternehmen in ganz NRW leer. „Nordrhein-Westfalen ist ein Flächenland mit ganz unterschiedlichen Teilmärkten. Wohnungsnot oder hohe Kaltmieten sind hier ein Problem in einigen, wenigen Ballungsräumen“, betonte Rychter. „Dort brauchen wir gute Bedingungen für Neubau, damit mehr erschwinglicher Wohnraum entstehen kann. Durch die Energieeinsparverordnung 2014 und andere ordnungsrechtliche Vorgaben wird Neubau aber künstlich verteuert. Dazu kommt, dass Bauland gerade in Metropolregionen knapp ist und nicht oft genug an die kommunalen Wohnungsunternehmen oder Wohnungsgenossenschaften vergeben wird, die dort Wohnungen für die breite Masse der Bevölkerung errichten würden.“ Im Moment geht der Verband davon aus, dass seine Mitgliedsunternehmen in 2014 rund 3.300 Woh-



DESWOS



bangladesch

Lernen

Die Kinder von Huzurikanda haben Durst. Nach Wissen. Sie brauchen eine SCHULE und einen Lehrer. Die DESWOS hilft ihnen!

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

deswos.de

DESWOS-Spendenkonto
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21

nungen fertigstellen werden – gegenüber 2013 entspricht dies einer Steigerung um 36,4 Prozent und wird in Ballungsräumen wie Köln, Düsseldorf oder Münster doch kaum für eine Entspannung der Wohnungsmärkte sorgen können.

Nordrhein-Westfalen unternimmt seit vielen Jahren erhebliche Anstrengungen im Bereich der Wohnraumförderung. Für das laufende Jahr stellt das Land 800 Millionen Euro für den Wohnungsneubau sowie die qualitative Verbesserung der Wohnungsbestände zur Verfügung. „Vor diesem Hintergrund ist es dringend notwendig, dass wie das Land Nordrhein-Westfalen auch die weiteren Bundesländer jene Mittel, die sie für die soziale Wohnraumförderung erhalten, ausschließlich zweckgebunden einsetzen“, sagte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. „Ferner sind weitere förderpolitische Anstrengungen des Bundes in diesem Bereich notwendig. Ein zentraler Schlüssel ist schließlich auch die Vergabe preiswerter Baugrundstücke – eine Aufgabe, bei der vor allem die Kommunen dringend gefordert sind.“ (winklschi) ■

Vermietungstraining kompakt

13. + 14. Mai 2014, Bochum

Die richtigen Mieter für eine Wohnung zu finden und zu überzeugen, ist wichtig. Das bedeutet: Im Kontakt mit potenziellen Kunden ist nicht nur die kaufmännische Kompetenz des Vermieters entscheidend. Hier geht es vielmehr um Verkaufsgeschick und Menschenkenntnis. Dieses kompakte Vermietungstraining eignet sich für alle, die Wohnungen zukünftig noch erfolgreicher vermieten wollen, und die sich darüber hinaus Fähigkeiten aneignen möchten, potenzielle Kunden zuverlässig einzuschätzen.

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

Internet: www.e-b-z.de

Projektentwicklung WOHNEN

21. Mai 2014, Berlin

In der Projektentwicklung von Wohnimmobilien wurden in den letzten Jahren viele innovative Ideen und Konzepte verwirklicht. Die BBA-Fachtagung Projektentwicklung WOHNEN informiert über aktuelle Trends in diesem Segment und betrachtet dabei die Projektentwicklung in unterschiedlichen Phasen des Immobilien-Lebenszyklus. Auf der Agenda stehen sowohl Fragen zu einer umfassenden Analyse und effizienten Strategie bei Wohnimmobilienprojekten als auch Fragen zu rechtlichen Rahmenbedingungen und Finanzierung solcher Vorhaben. Die Teilnehmer erhalten zudem einen Einblick in erfolgreich umgesetzte Projekte.

Weitere Infos: **BBA, Claudia Riegel, Telefon: 030/23085521, E-Mail: claudia.riegel@bba-campus.de,**

Internet: www.bba-campus.de/kalender

PERSÖNLICHES

Bruno Ruess, Geschäftsführer der WOBAK Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz, feierte am 1. April 2014 sein 30. Dienstjubiläum in der Wohnungswirtschaft. Er ist Delegierter zum GdW Verbandstag.

Am 1. April 2014 konnte **Bernhard M. Braun**, Sprecher der Geschäftsführung der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, auf eine 30-jährige Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft zurückblicken. Er ist Delegierter zum GdW Verbandstag sowie gewähltes Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft öffentlicher Wohnungsunternehmen des Bundes und der Länder.

Hartmut Sörensen, Geschäftsführer der Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH, feierte

am 1. April 2014 sein 50. Dienstjubiläum in der Wohnungswirtschaft. Er ist Delegierter zum GdW Verbandstag.

Am 13. April 2014 feierte **Manfred Hein**, Vorstandsmitglied der Johannes und Elisabeth Gottwald-Stiftung, seinen 80. Geburtstag. Er ist Delegierter zum GdW Verbandstag.

Gertrud Bertling, Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin beim Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt (VdWg), vollendete am 14. April 2014 ihr 60. Lebensjahr. Sie ist ständiges Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung des GdW.

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-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Nur Originalbeiträge. Für unverlangt einge-
sandte Manuskripte übernehmen wir keine
Haftung. Nachdruck oder elektronische Wei-
terverarbeitung von Beiträgen und Nachrichten
oder Teilen daraus nur nach schriftlicher
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

Anzeige

DR. KLEIN

DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 15.04.2014 für
wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

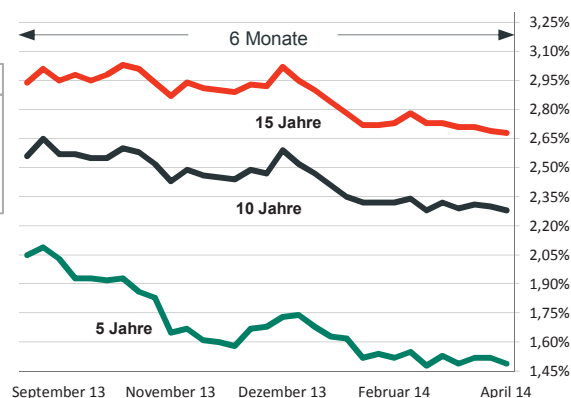
Zinsbindung	Sollzins	effektiv
■ 15 Jahre	2,66%	2,69% p.a.
■ 10 Jahre	2,26%	2,29% p.a.
■ 5 Jahre	1,42%	1,44% p.a.

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 15.04.2014

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: 15.04.2014)

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.

Studie „Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit“ der österreichischen Wohnungswirtschaft erschienen



Der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) hat die Studie „Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit“ erstellt. Anlass war das Anliegen, mit den zur Verfügung stehenden Daten und Erfahrungen eine Lücke in der Wohnbauforschung zu schließen und damit auch einen Beitrag in der aktuellen Diskussion um Standards in Neubau und Sanierung zu leisten. Die Studie erhebt und beurteilt den Energieverbrauch für Heizung

und Warmwasseraufbereitung sowie die Kosten – auch unter Einbeziehung der Investitions- und Wartungskosten – in Gebäuden unterschiedlichen energetischen Standards in Wohnungsbeständen der gemeinnützigen Bauvereinigungen.

Im Ergebnis der Analyse zeigte sich, dass im Neubau die als besonders effizient ausgewiesenen Gebäudetypen einen Energieverbrauch über den Erwartungen aufweisen. Das führt dazu, dass die Kosten unter Berücksichtigung der Investitions- und Wartungskosten eindeutig höher sind und selbst durch einen erwartungsgemäß niedrigeren Verbrauch nicht zu kompensieren sind. Die Kosten für aktuelle Sanierungsstandards lassen sich durch Energieeinsparungen nicht kompensieren; ihre Gewährleistung beruht im österreichischen gemeinnützigen Wohnbau auf dem Einsatz der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sowie der Wohnbauförderung.

(vog/schi) ■

➔ Die Studie finden Sie auf www.gbv.at unter „Fakten & Analysen“ oder indem Sie diesen QR-Code einscannen:



ZAHL DER WOCHE

24,4

Prozent, also rund ein Viertel aller in Deutschland lebenden Personen ohne deutschen Pass, sind Türkinnen oder Türken. Mit 1,5 Millionen stellen sie die größte Gruppe der Ausländer und Ausländerinnen in Deutschland, gefolgt von knapp 490.000 (7,9 Prozent) Italienerinnen und Italienern. Wie das Statistische Bundesamt auf Grundlage des Zensus 2011 weiter mitteilte, betrug die Anzahl der Einwohner mit polnischer Staatsangehörigkeit rund 380.000 (6,2 Prozent) und mit griechischer Staatsangehörigkeit gut 250.000 (4,1 Prozent). Die Zusammensetzung der ausländischen Bevölkerung unterscheidet sich in den Bundesländern deutlich. Während die meisten Türkinnen und Türken in Nordrhein-Westfalen lebten (knapp 510.000), war ihr Anteil an der gesamten Bevölkerung in Bremen mit 3,7 Prozent am höchsten. Die meisten Italienerinnen und Italiener wohnten dagegen in Baden-Württemberg (155.000), den höchsten Anteil an der Gesamtbevölkerung hatten sie allerdings mit 1,6 Prozent im Saarland.

Recht so

Zur Wohnflächenabweichung

Mit Urteil vom 7. April 2014 hat das Amtsgericht Bad Segeberg entschieden, dass beim Fehlen einer ausdrücklichen Vereinbarung über die Wohnfläche in einem Mietvertragsformular zwischen den Mietvertragsparteien eine konkludente Wohnflächenvereinbarung getroffen werden kann, wenn die Parteien vor Abschluss des Mietvertrages über die Wohnfläche verhandelt und insoweit Einigung erzielt haben oder übereinstimmend von einer bestimmten Größe ausgegangen sind (vgl. Az.: 17 C 268/13). Weiter urteilte das Amtsgericht, dass wenn der Vermieter nach Abschluss eines Mietvertrages eine so genannte Vermieterbescheinigung ausstellt und er in dieser eine konkrete Wohnfläche angibt, hieraus nicht folge, dass die Parteien eine konkludente Wohnflächenvereinbarung getroffen haben. In dem zu beurteilenden Sachverhalt wurde in dem Mietvertrag zwar die Anzahl der vermieteten Räume angegeben, eine Angabe zur Wohnfläche enthielt das Vertragsformular jedoch nicht. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Der Koalitionsvertrag sieht eine Regelung vor, wonach für alle Rechtsansprüche aus dem Mietverhältnis künftig die ‚tatsächliche Wohnfläche‘ maßgeblich sein soll. Dieser Sachverhalt zeigt, dass es für den Mieter manchmal weniger auf die tatsächliche Wohnfläche, sondern vielmehr auf Anzahl und Zuschnitt der vermieteten Räume ankommt. Erst später haben sich die Parteien auf eine Wohnfläche geeinigt. Hier ist aber nicht die Angabe in einer Vermieterbescheinigung maßgeblich. Diese berührt nämlich nicht das Vertragsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert