

WMI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

20

Ausgabe 15. Mai 2014

Inhalt

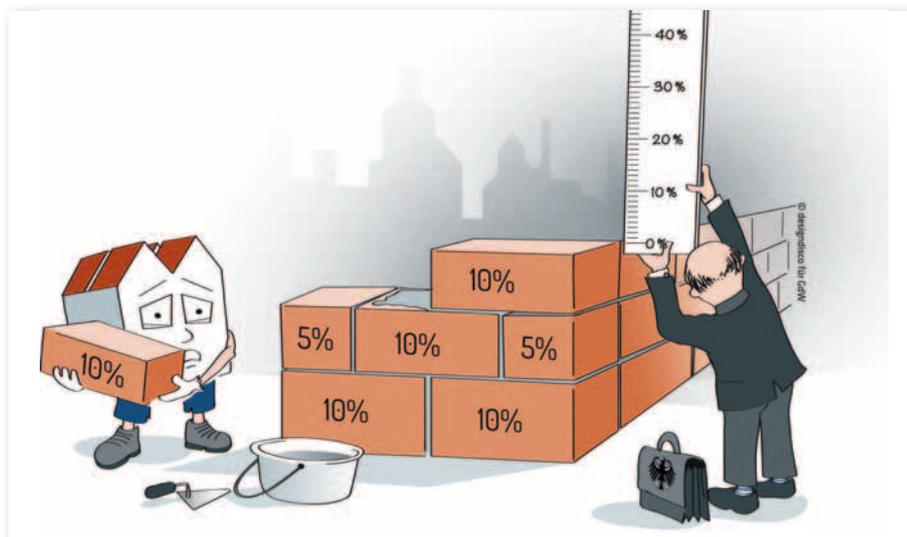
3 Innenstädte: Ein Statusbericht des Bundesbauministeriums zum Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zeigt Fortschritte bei der Innenstadtentwicklung auf.

3 Bündnis für Wohnen: In der nordrhein-westfälischen Landesvertretung in Berlin wurde das NRW-Bündnis als Modell für die Bundesebene vorgestellt.

5 Berlin: Anlässlich des Volkstscheids zur Zukunft des Tempelhofer Feldes hat der BBU das Aktionsbündnis „Freiraum Wohnraum für alle“ initiiert.

Anreize statt Regulierung – Klimaschutz im Gebäudesektor auf Quartiersebene denken

Berlin – Die Wohnungswirtschaft hat die CO₂-Emissionen in ihren Beständen seit 1990 bereits mehr als halbiert. Laut der Energieprognose des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen ist bis 2020 eine CO₂-Reduktion um insgesamt 66 Prozent gegenüber 1990 zu erwarten. In den kürzlich veröffentlichten Eckpunkten zum „Aktionsprogramm Klimaschutz 2020“ sieht das Bundesumweltumwelt- und -bauministerium (BMUB) jedoch im Gebäudesektor große zusätzliche Treibhausgas-Minderungspotenziale, die kurzfristig erschlossen werden sollen.



Die Wohnungswirtschaft hat die CO₂-Emissionen ihrer Bestände bereits um über 50 Prozent reduziert. Die Bundesregierung darf nicht mit immer neuen Klimaschutzzielen wieder bei Null ansetzen.

Die Wohnungswirtschaft hat bereits hohe CO₂-Einsparungen erreicht. Die Kostenbelastung von Gebäudeeigentümern und Mietern durch energetische Maßnahmen steigt und steigt. Daher sind CO₂-Minderungen, die über die GdW-Prognose hinausgehen, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten schlicht nicht realisierbar – auch wenn das aus rein technischer Sicht theoretisch möglich wäre, so der GdW anlässlich der Veröffentlichung einer neuen Ausgabe in seiner Reihe GdW-Argumente. Darin erklärt der Verband, warum die Woh-

nungswirtschaft für ihr weiteres Engagement mehr Unterstützung statt weiteres Ordnungsrecht braucht.

Mit dem Aktionsprogramm des BMUB sollen noch in diesem Jahr Maßnahmen festgelegt werden, die zu einer verstärkten Reduktion von Treibhausgasen führen. Deutschland hat international bis 2020 eine Minderung des Ausstoßes von Klimagasen um 40 Prozent gegenüber 1990 zugesagt, derzeit wird aber nur eine

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Ökostromverbrauch auf Rekordniveau

Der Bau neuer Anlagen und die günstigen Witterungsverhältnisse haben den erneuerbaren Energien zum Jahresanfang einen neuen Rekordwert beschert. Der Anteil der regenerativen Energien am Brutto-Inlandsstromverbrauch stieg im ersten Quartal 2014 auf 27 Prozent, wie der Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) mitteilte. Im ersten Quartal 2013 waren es noch 23 Prozent. (wi)

Inflationsrate gestiegen

Die Verbraucherpreise in Deutschland lagen im April 2014 um 1,3 Prozent höher als im April 2013. Damit wurde erstmals in diesem Jahr ein leichter Anstieg der Teuerungsrate beobachtet. In den Monaten Januar bis März 2014 war die Inflationsrate durchweg rückläufig. Im Vergleich zum Vormonat sanken die Verbraucherpreise im April 2014 um 0,2 Prozent. (wi)

Deutschland hat siebthöchste Arbeitskosten in der EU

Arbeitgeber in der deutschen Privatwirtschaft bezahlten im Jahr 2013 durchschnittlich 31,70 Euro für eine geleistete Arbeitsstunde. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, lag das Arbeitskostenniveau in Deutschland damit innerhalb der Europäischen Union (EU) gemeinsam mit Finnland auf Rang sieben. Arbeitgeber in der deutschen Privatwirtschaft zahlten 34 Prozent mehr für eine Stunde Arbeit als im Durchschnitt der EU. (wi)

EU-Institutionen erwägen Einführung einheitlicher Rechnungsführungsgrundsätze

Brüssel – Die Institutionen der Europäischen Union (EU) erwägen, mit den European Public Sector Accounting Standards (EPSAS) ein einheitliches europäisches Haushalts- und Rechnungswesen für den öffentlichen Bereich einzuführen. Als Grundlage sollen die International Public Sector Accounting Standards (IPSAS) dienen.

Durch die Einführung der EPSAS soll die Finanzsituation in den Mitgliedstaaten mit ihren vielen unterschiedlichen Rechnungssystemen zunehmend vereinheitlicht und transparenter gestaltet werden. Anfang des Jahres hat die Europäische Kommission eine öffentliche Konsultation

mit Blick auf die angestrebte Umsetzung der EPSAS durchgeführt. Voraussichtlich wird sie Mitte 2014 eine Mitteilung zu den EPSAS herausgeben. Als weitere Schritte könnten dann bis Mitte 2015 eine EPSAS-Rahmenverordnung erlassen werden und bis 2020 die stufenweise Einführung der

EPSAS in den Mitgliedstaaten erfolgen. Die Entscheidung über die tatsächliche Einführung der EPSAS obliegt jedoch dem Europäischen Rat und dem Europäischen Parlament. (öne/schi) ■

➔ **Weitere Infos finden Sie unter www.epsas.eu**

Einigung in Brüssel: Kosten beim Breitbandausbau sollen gesenkt werden

Brüssel – Um den Ausbau von Breitbandinternet zu erleichtern, soll künftig Infrastruktur wie Elektrizität, Gas und Abwasserleitungen von Telekommunikations- und Infrastrukturbetreibern einfacher mitgenutzt werden können. Das Europäische Parlament und die 28 Mitgliedstaaten der Europäischen Union (EU) haben sich statt einer geplanten Verordnung auf einen Kompromiss über eine entsprechende Richtlinie geeinigt.

Trinkwasserleitungen werden aus dem Anwendungsbereich ausgenommen, passive Teile der Wasserinfrastruktur, die nicht direkt mit Trinkwasser in Berührung kommen – wie zum Beispiel Schächte für Trinkwasserrohre – sind hingegen nicht ausgenommen.

Die Umsetzung der Vorgaben soll voraussichtlich bis zum 1. Januar 2016 erfolgen.

Richtlinien der EU sind innerhalb einer vorgegebenen Frist in den Mitgliedstaaten umzusetzen und räumen diesen im Vergleich zu Verordnungen mehr Gestaltungs-

freiheit ein, da es sich um Zielvorgaben handelt. (öne/schi) ■

➔ **Den ursprünglichen Verordnungsvorschlag der EU-Kommission (COM(2013) 147 final) finden Sie unter eur-lex.europa.eu. Der abgestimmte Richtlinienvorschlag wird in Kürze vorliegen.**

VERANSTALTUNG

24. Mai 2014, Berlin

Baukulturwerkstatt behandelt Planungskultur & Prozessqualität

Die anhaltende Krise beim Management von Großvorhaben wie BER, Elbphilharmonie oder Stuttgart 21 weist deutlich auf Defizite beim Entwicklungs-, Planungs- und Realisierungsprozess hin. Ein Vorhaben so zu organisieren, dass eine Einbindung der Bauherren und Nutzer möglich ist und gleichzeitig ein stimmiges Gestaltungskonzept entsteht, ist eine große Herausforderung und Verant-

wortung für die Planungsprofession. Die dritte Werkstatt der Bundesstiftung Baukultur am 24. Mai 2014 in der Akademie der Künste am Hanseatenweg wird Prozessqualität, Planungs- und Entwicklungsmanagement, die Rolle von Wettbewerben, Bürgerdialogen und Baupflege behandeln. Die oben genannten Großprojekte werden als Denkanstöße genutzt. Am Abend des 23. Mai lädt die

Bundesstiftung Baukultur alle Teilnehmer und Interessierte ab 20 Uhr zu einem Get-Together ins schönwetter* café. bar.club am Mauerpark an der Bernauer Straße ein. (jun/schi) ■

➔ **Weitere Infos zu Programm und Anmeldung finden Sie unter www.bundesstiftung-baukultur.de**

➔ **Fortsetzung von Seite 1**

Reduktion um 33 Prozent prognostiziert. Die Lücke von 7 Prozent soll mit zusätzlichen Maßnahmen geschlossen werden. Die Wohnungswirtschaft will ihre prognostizierten Einsparungen erreichen und dazu braucht sie vor allem stabile Vorgaben der Politik. Dazu müsste insbesondere das Basisjahr 1990, welches in bisher allen Klimaschutzkonzepten der Bundesregierung als generelle Grundlage dient, auch im Gebäudesektor weiter beibehalten werden. Die bereits getätigten Investitionen dürfen nicht durch Neudefinitionen von Bezugsjahren entwertet werden. Zur

Unterstützung des Gebäudesektors beim Klimaschutz fordert der GdW zudem, die Förderung der energetischen Gebäudesanierung und der energetischen Stadtsanierung langfristig auf heutigem Niveau zu sichern und gegebenenfalls zeitweise aufzustocken. Die Energiewende kann letztlich nur gelingen, wenn im Gebäudebestand die Fragen der Energieversorgung und des Quartierzusammenhangs stärker in den Mittelpunkt rücken. Der GdW fordert daher, dass der in Gebäuden und Quartieren erzeugte und direkt durch Mieter verbrauchte Strom – der GdW nennt das Mietereigenstrom – dem Eigenstrom

gleichgestellt und von der EEG-Umlage entlastet wird. Zudem dürfen Wohnungsunternehmen, die durch Photovoltaik oder Blockheizkraftwerke selbst Energie erzeugen, nicht die Gewerbesteuerfreiheit für die Vermietungstätigkeit verlieren. Denn so werden die Wohnungsunternehmen an der dezentralen Erzeugung von Mieterstrom und damit an einer erfolgreichen Umsetzung der Energiewende gehindert. (schi) ■

➔ **Die neue Ausgabe der GdW-Argumente zum „Aktionsprogramm Klimaschutz 2020“ finden Sie auf www.gdw.de**

„Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“: Bundesbauministerium legt Statusbericht vor

Berlin – Ein aktueller Bericht des Bundesbauministeriums zeigt sechs Jahre nach Einführung des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ die Fortschritte auf, die zur Entwicklung von Innenstädten erzielt werden konnten. Städte und Gemeinden in ganz Deutschland haben mit Hilfe des gemeinsamen Förderprogramms von Bund und Ländern laut dem Bericht unter anderem öffentliche Plätze und Aufenthaltsräume neu gestaltet, Fußgängerzonen und Einkaufsstrassen saniert, den Straßenverkehr stadtvträglicher gemacht, die Nutzbarkeit des ÖPNV verbessert und Grünflächen sowie soziale Einrichtungen in den Stadt- und Ortsteilzentren gestaltet.

Das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ stößt nach Angaben der Autoren des Berichts nicht nur städtebauliche Investitionen an, sondern es bringe auch die Partner in den Innenstädten und Ortsteilzentren zusammen: Einzelhändler, Gewerbetreibende, Vereine, Initiativen und insbesondere Bewohnerinnen und Bewohner arbeiteten gemeinsam daran, ihre Zentren aufzuwerten. „Wenn wir die vorhandenen Möglichkeiten in den Zentren nutzen, dann sind wir auf einem guten Weg, sie als

Wohn- und Wirtschaftsstandorte, als Identifikationsorte und als Anziehungspunkte im Alltag zu bewahren und weiterzuentwickeln. Das Programm hat sich darüber hinaus bewährt, um speziellen Problemen in den Innenstädten wie beispielsweise Leerstand und Verwahrlosung entgegenzuwirken“, betonte Bundesbauministerin Barbara Hendricks.

Nach wie vor wächst die Zahl der am Programm teilnehmenden Kommunen stetig.

Im Programmjahr 2013 haben 428 Kommunen aus allen Bundesländern mit 477 Maßnahmen am Programm teilgenommen. 2012 waren es noch 375 Kommunen mit 415 Maßnahmen. Im Jahr 2014 ist eine Aufstockung der Programmmittel von 97 Millionen Euro auf 125 Millionen Euro geplant. (schr/schi) ■

➔ Den Statusbericht finden Sie auf www.bmbu.bund.de unter „Service“ → „Publikationen“

NACHGEFRAGT

Dr. Bernd Hunger
GdW-Referent für
Wohnungs- und Städtebau



Foto: Sebastian Schobbert

Wie bewertet die Wohnungswirtschaft das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“?

Hunger: Der Handlungsbedarf in vielen Zentren unserer Städte ist offenkundig und überfällig. Das Programm ist aus Sicht des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunterneh-

men und der Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungsträger besonders dann wirkungsvoll, wenn es in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten zum Einsatz kommt. Dort kommen unterstützende rechtliche Regelungen sowie steuerliche Anreize zum Tragen. Zweckmäßig ist zudem die Bündelung mit anderen Programmen der Städtebauförderung, vor allem mit den Programmen Stadtumbau und Soziale Stadt, um zu wirklich integrierten Konzepten zu kommen.

Was kann besser werden?

Hunger: Die Unterstützung des Wohnens als Kernfunktion gerade klein- und

mittelstädtischer Zentren sollte noch mehr als bisher an Bedeutung gewinnen. Grundhafte Erneuerungsprozesse kann das neue Programm ohne starke Partner kaum bewirken. Für die Revitalisierung der Zentren bietet sich die vom GdW vertretene Wohnungswirtschaft an, die mancherorts handlungsfähiger als zersplitterte Einzeleigentümer ist. Allerdings muss das Gesamtsystem der Förderung stimmen, damit rentierliches Bauen in komplizierten Zentrenlagen möglich ist. Der GdW betont zudem, dass nicht nur Stadtkerne, sondern auch Stadtteilzentren in Wohnsiedlungen als Fördergebiete ausweisbar sein müssen. ■

AUS DEN VERBÄNDEN

Bündnis für Wohnen aus Nordrhein-Westfalen: „Gutes Beispiel für den Bund“

Berlin – Für das nordrhein-westfälische Bündnis für Wohnen ziehen Partner aus Politik und Wirtschaft an einem Strang: Gemeinsam engagieren sich das Landesbauministerium, die Verbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie eine zunehmende Zahl von Kommunen für den Dreiklang aus bezahlbarem, generationengerechtem und energieeffizientem Wohnen. Interesse an der Schaffung eines ähnlichen Bündnisses auf Bundesebene hatte Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD) bereits anlässlich ihres Amtsantritts angemeldet. Im Rahmen eines parlamentarischen Abends in der Landesvertretung von Nordrhein-Westfalen (NRW) in Berlin wurde am 6. Mai 2014 besprochen, inwieweit das NRW-Bündnis für Wohnen als Modell auch auf Bundesebene dienen kann.

Die Bundesbauministerin hatte im Februar 2014 anlässlich der Eröffnung eines Immobilienkongresses davon gesprochen, auch auf Bundesebene ein „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ schmieden zu wollen. „Gute Wohnverhältnisse für alle sind eine Grundvoraussetzung für sozialen Frieden und gesellschaftlichen Zusammenhalt“, hatte **Barbara Hendricks** vor einem Fachpublikum der deutschen Immobilienwirtschaft betont.

Anlässlich des parlamentarischen Abends

in der NRW-Landesvertretung am 6. Mai sagte die Ministerin: „Wir haben uns im Koalitionsvertrag auf wichtige Impulse zur Stimulierung des Wohnungsmarktes verständigt: Wir werden den sozialen Wohnungsbau wiederbeleben und öffentliche und privatwirtschaftliche Anreize für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums setzen. Da hier vor allem auch die Länder und Kommunen gefordert sind, werden sie neben den Vertretern der Immobilienwirtschaft und der Mieterverbände eine wichtige Stimme in dem neuen Bündnis auf

Bundesebene sein. Wir werden darüber hinaus das Mietrecht dahingehend ändern, dass Städte mit besonders großen Mietsteigerungen eine Mietpreisbremse für Wiedervermietungen einführen und die Leistungen des Wohngeldes verbessern. Die KfW-Kredite für energetische Sanierungen werden wir aufstocken und verstetigen.“ Dass das „Bündnis für Wohnen – bezahlbar, generationengerecht, energieeffizient“ für den Bund ein gutes Beispiel bieten könne, sieht auch NRW-Bauminister Michael Gro-

Weiter auf Seite 4 ➔

Fortsetzung von Seite 3

schenk (SPD) so. Als Bündnispartner konnte sein Ministerium den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen, den Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) NRW, sowie die Interessenvertretung der Eigentümer Haus & Grund NRW gewinnen. Im März 2013 unterzeichneten die Partner ein Memorandum. Das Bündnis verfolgt einen Dreiklang von Maßnahmen zur Bezahlbarkeit von Wohnraum, zur energetischen Optimierung und zum Abbau von Barrieren.

So betonte NRW-Bauminister **Michael Groschek** mit Blick auf das bisher in Nordrhein-Westfalen Erreichte: „Der kooperative Ansatz unseres Bündnisses trägt bereits gute Früchte. Was wir mit unseren verbindlichen Abmachungen zur Wohnraumförderung erreicht haben, das wird den Bau öffentlich geförderter Wohnungen in NRW stimulieren. Nun setzen wir auf den gleichen offenen Austausch, wenn es um die Novellierung der Landesbauordnung geht. Auch sie soll sowohl den Mietern – und hier beim Thema seniorengerechter Umbauten



Foto: VdW Rheinland Westfalen

NRW-Bauminister Michael Groschek, Bundesbauministerin Barbara Hendricks (beide SPD) und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter (v. l.)

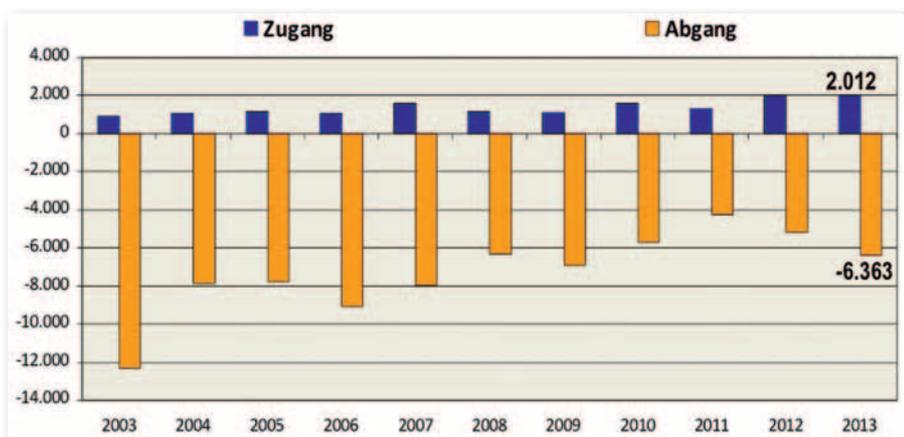
insbesondere den Älteren – zum Vorteil gereichen und zugleich keine Investitionen abwürgen, die in diesem Bereich dringend vonnöten sind.“ **Alexander Rychter** ist Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen und spricht damit für 470 Wohnungsunternehmen mit über 1,2 Millionen Wohnungen in NRW. Die Lage in Deutschlands flächenmäßig größtem Bundesland fasst er wie folgt zusammen: „Schrumpfende Regionen befinden sich in Nordrhein-Westfalen gleich neben boomenden Städten wie Münster, Düsseldorf oder Köln, in denen ein eklatanter Mangel an preis-

günstigem Wohnraum herrscht. Bis auf die Quartiersebene hinuntergebrochen zeigt sich in diesem Bundesland, geradezu Tür an Tür, der demografische Wandel mit all seinen unterschiedlichen Facetten. Die große Stärke unseres Bündnisses zwischen Verbänden und Politik ist es, dass diese komplexe Gemengelage anerkannt und in alle Überlegungen mit einbezogen wird, und dass insbesondere die Baukosten und das Gebot der Wirtschaftlichkeit von Baumaßnahmen dabei Beachtung finden.“ Dass Kommunen den Wohnungsunternehmen mehr Bauland günstig zur Verfügung stellten und alle weiteren Maßnahmen zur Verringerung der hohen Neubaukosten ergriffen würden, trage sehr viel mehr zur Schaffung neuen Wohnraums bei als ordnungsrechtliche Zwänge. Sein Lob sprach Rychter der Landespolitik für den vorbildlichen Ausbau der Wohnraumförderung sowie deren Garantie für die kommenden vier Jahre aus. „Eine an den Bedürfnissen der Praktiker ausgerichtete, verlässliche Förderpolitik ist unverzichtbar für mehr Investitionen in Wohnungsneubau. NRW geht hier den richtigen Weg.“

(wünscht) ■

Wohnungswirtschaft in Bayern: Deutlicher Rückgang beim Neubau – Mehr preisgünstiger Wohnungsbau nur durch sinkende Baukosten möglich

München – Der Aufschwung beim bayerischen Wohnungsbau ist noch nicht bei den Mitgliedern des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern) angekommen. 2013 wurden 1.759 Wohnungen gebaut (-13,7 Prozent), darunter 1.165 Sozialwohnungen. Die 458 sozial orientierten bayerischen Wohnungsunternehmen haben im letzten Jahr für Neubau, Modernisierung und Instandhaltung rund 1,2 Milliarden Euro ausgegeben (+zwei Prozent). Bei der Jahrespressekonferenz blickte Verbandsdirektor Xaver Kroner positiv auf das laufende Jahr: „Wir rechnen mit wesentlich mehr Fertigstellungen als 2013, allein in München sind knapp 1.000 Wohnungen geplant.“



Quelle: VdW Bayern

Der kontinuierliche Verlust von Sozialwohnungen in Bayern hält an, wie die Leistungsbilanz des VdW Bayern zeigt.

Die Verbandsmitglieder des VdW Bayern sind die wichtigsten Anbieter von bezahlbarem Wohnraum im Freistaat. Doch gerade in diesem Marktsegment betrachtet Kroner die Entwicklung mit Sorge: „Der Freistaat Bayern hat die Wohnungsbauförderung deutlich verbessert und dennoch verharren die Neubauzahlen trotz günsti-

ger Finanzierung im jahrelangen Trend.“ Als Hauptgrund nennt er die weiter extrem steigenden Baukosten.

Immer weniger Sozialwohnungen in Bayern

Der Bestand an Sozialwohnungen geht immer weiter zurück. Derzeit verfügen die

Verbandsmitglieder noch über 110.178 Sozialwohnungen. 2013 standen 1.165 neuen Sozialwohnungen 6.363 Abgänge aus der Sozialbindung gegenüber. Erfreulich sei hingegen die Renaissance des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in der Landeshauptstadt München. Rund 500 Genossenschaftswohnungen werden derzeit gebaut, weitere 700 sind in Planung. Hier wirke die Konzeptvergabe von Grundstücken, so Kroner.

Mittelfristig sieht der VdW Bayern die Entwicklung beim Wohnungsbau skeptisch. „Von den 70.000 Wohnungen, die das Innenministerium jährlich anstrebt, sind wir weit entfernt“, sagte der Verbandsvorstand. Für 2013 meldete das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 47.059 Baufertigstellungen. Durch anstehende Reglementierungen wie die geplante Mietpreisbremse und die Verschärfung der Energieeinsparverordnung zum 1. Januar 2016 um 25 Prozent würden sich die Investoren zum Zurückhalten bezie-

Weiter auf Seite 5 ➡

Tempelhofer Feld: BBU initiiert Aktionsbündnis „Freiraum Wohnraum für alle“

Berlin – Beim Volksentscheid zur Zukunft des Tempelhofer Feldes am 25. Mai 2014 steht für Berlin viel auf dem Spiel. Denn letztlich geht es dabei um die Frage, wie die Stadt ihr weiteres Wachstum bewältigen kann. Aus diesem Grund wurde das Aktionsbündnis „Tempelhofer Feld für alle“ ins Leben gerufen. Unter den 19 Verbänden und Organisationen nimmt der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) eine führende Rolle wahr.

Unter dem Motto „Freiraum Wohnraum für alle“ will das Bündnis die Berlinerinnen und Berliner am Tag der Europawahl zur Stimmabgabe für den Entwurf des Abgeordnetenhauses motivieren. Teile des Tempelhofer Feldes sollen demnach zukünftig für Wohnen, Arbeiten, Sport und Erholung von allen genutzt werden können, ohne dabei auf die Qualität des 230 Hektar großen Freiraums – größer als der Tiergarten oder das Fürstentum Monaco – zu verzichten.

Neben dem BBU gehören unter anderem auch noch die Berliner Industrie- und Handelskammer (IHK), der Landessportbund, das Deutsche Rote Kreuz, der Deutsche Gewerkschaftsbund (DGB) und die Caritas dem breiten Bündnis an. „Von Umfang und Vielseitigkeit seiner Partner ist das vom BBU mit initiierte Bündnis in Berlin einzigartig“, so BBU-Vorstand Maren Kern.

Platz zum Wachsen

Das Aktionsbündnis startete im April 2014 mit einer Pressekonferenz, auf der Ziele und Partner vorgestellt wurden. Seither fanden in seinem Rahmen noch zahlreiche weitere Veranstaltungen statt – beispielsweise etliche prominent besetzte Podiumsdiskussionen – vor allem aber auch breit angelegte Marketingmaßnahmen. Neben einer Internetseite mit Testimonials, Bekenntnissen der Bündnispartner (www.tempelhofer-feld-fuer-alle.de) und der Rubrik „5 Gründe



Klaus Böger (Landessportbund Berlin), Martin Matz (Liga der Spitzenverbände der Freien Wohlfahrtspflege Berlin), Maren Kern (BBU) und Christian Wiesenhütter (IHK Berlin) (v. l.)

Foto: tempelhofer-feld-fuer-alle.de

für die Zukunft des Tempelhofer Feldes“ werden auch Social Media-Kanäle einbezogen, rund 500.000 Flyer verteilt – viele davon an Mieterinnen und Mieter bei BBU-Mitgliedsunternehmen – Busse mit Kampagnenmotiven beklebt sowie Plakate aufgehängt. Maren Kern bringt die Botschaft des Bündnisses auf den Punkt: „Berlin muss weiter wachsen können. Dazu braucht es Platz für Neubau, auch an den Rändern des Tempelhofer Feldes. Hierbei geht es auch um die Zukunft der Stadt.“

ZUKUNFT findet STADT 3.0

Am 28. April 2014 veranstaltete der BBU im Rahmen des Bündnisses eine weitere

Podiumsdiskussion seiner erfolgreichen Reihe „ZUKUNFT findet STADT“. Auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens stand vor etwa 100 Gästen dabei die Frage im Mittelpunkt: „Wie geht es weiter auf dem Tempelhofer Feld?“ BBU-Vorstand Maren Kern diskutierte dabei mit Stadtentwicklungssenator Michael Müller, der Vorsitzenden der Fraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Berliner Abgeordnetenhaus, Antje Kapek, sowie dem Vorstand der Initiative „100 % Tempelhofer Feld“, Michael Schneidewind. Die Diskussion unter Moderation von rbb Inforadio-Redakteur André Tonn wurde am 4. Mai 2014 vom rbb Inforadio in seiner Sendereihe „Forum“ ausgestrahlt.

Auch SPD und CDU stellten unterdessen ihre jeweiligen Kampagnen für die Unterstützung des Koalitionsentwurfs vor. Während die SPD auf ihren Plakaten darauf hinweist, dass eine Ablehnung einer behutsamen und bedarfsgerechten Entwicklung der Ränder des Tempelhofer Feldes Stillstand bedeutet, hebt die CDU auf Aspekte wie Gemeinschaft und positive Entwicklungsimpulse für die Stadt ab. „Wir bauen darauf, dass sich am 25. Mai die vielen guten und richtigen Argumente für eine behutsame Entwicklung des Tempelhofer Feldes durchsetzen“, so das Fazit Kerns.

(ebelschi) ■

➔ **Weitere Infos zum Aktionsbündnis finden Sie unter www.tempelhofer-feld-fuer-alle.de**

➔ Fortsetzung von Seite 4

ungsweise die Baukosten noch weiter verteuert. Bereits heute verzeichnen Regionen wie Oberfranken und die Oberpfalz aufgrund der hohen Baukosten Rückgänge beim Wohnungsbau.

Kritik an Mietpreisbremse und EEG-Novelle

Vor diesem Hintergrund erteilte Kroner der geplanten Mietpreisbremse eine Absage. Den Verbandsmitgliedern mit einer Durchschnittsmiete von 5,38 Euro pro Quadratmeter ginge es ohnehin nicht um maximalen Profit. Das Problem seien aber die Unklarheiten bei Modernisierungsmieterhöhungen im aktuellen Referentenentwurf. „Es wird in vielen Fällen Streit geben, welche Maßnahmen noch von der Mietpreis-

bremse umfasst und welche ausgenommen sind“, befürchtet der Verbandsdirektor.

Enttäuscht zeigte er sich auch über die geplante Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG). „Die Wohnungswirtschaft wird offenbar auch weiterhin vor allem als CO₂-Emittent gesehen, dabei sind wir als Partner bei der Energiewende prädestiniert“, findet der Verbandschef. Doch die Produktion von Eigenstrom etwa durch Photovoltaik und Blockheizkraftwerke und dessen Direktvermarktung an die Mieter werde durch die EEG-Novelle erschwert. Der Eigenstrom für ab 1. August 2014 errichtete Anlagen wird durch die EEG-Umlage belastet und dadurch teurer. „Die dezentrale Energieversorgung im Quartier wird so vorerst eine Vision bleiben, aber

wir brauchen sie unbedingt, wenn wir die Energiewende schaffen wollen“, so Kroner.

Für mehr bezahlbares Wohnen

Der VdW Bayern sieht die Senkung der Baukosten als wichtigsten Weg zu mehr bezahlbaren Wohnungen. Deshalb fordert er die Einführung einer Baukostensenkungskommission auf Bundes- und Länderebene sowie den Verzicht auf weitere Verschärfungen der Baustandards. Auf den angespannten Wohnungsmärkten der Ballungszentren setzt der Verband auf die Konzeptvergabe von Baugrundstücken statt der Vergabe nach dem Höchstpreisgebot. Und bei der Wohnraumförderung müssten die Vergabevorschriften an das europarechtlich Übliche angepasst werden.

(stralschi) ■

Wohnen in Sachsen-Anhalt – Wohnungswirtschaft präsentiert Jahresstatistik

Magdeburg – Die kommunale und genossenschaftliche Wohnungswirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt zieht für das Jahr 2013 eine insgesamt positive Bilanz. Die 200 Wohnungsunternehmen des Verbands der Wohnungswirtschaft (VdW) und des Verbands der Wohnungsgenossenschaften (VdWg) verwalten und bewirtschaften 348.947 Wohnungen – das sind circa 48 Prozent des Gesamtmietwohnungsbestandes in Sachsen-Anhalt –, in denen circa 650.000 Menschen wohnen. Fast 94 Prozent des Gesamtmietwohnungsbestandes der VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen sind voll beziehungsweise teilmodernisiert. Nur noch 22.382 Wohnungen sind unsaniert und werden im Wesentlichen in den nächsten Jahren vom Markt genommen. Dieses Fazit zogen die Verbandsdirektoren Jost Riecke (VdW) und Ronald Meißner (VdWg) bei der Vorstellung ihrer Jahresstatistik 2013.

Die Wohnungsunternehmen haben seit 1990 circa 16,8 Milliarden Euro investiert. Allein im Jahr 2013 betragen die Investitionen 443,3 Millionen Euro. Für 2014 sind 430,4 Millionen Euro geplant. Die Investitionstätigkeit ist insbesondere durch die Erhaltung und Modernisierung der Bestandswohnungen, aber auch durch den Neubau von Wohnungen an zukunftsfähigen Standorten geprägt. Dabei sind Formen des altersgerechten Wohnens Investitionsschwerpunkt.

Die Wohnungsleerstände sind gegenüber 2012 um 3.785 Wohnungen gesunken. Bei einem Rückbau von 5.185 Wohnungen hätte der Rückgang des Leerstandes höher ausfallen müssen, aber der Bevölkerungsrückgang wirkt negativ. Ohne Wohnungsabriss würde der Leerstand steigen. Die Leerstandsquote bei Genossenschaften beträgt jetzt 9,3 Prozent, bei den kommunalen Wohnungsgesellschaften 14 Prozent. Insgesamt haben die kommunalen Wohnungsunternehmen und die Wohnungsgenossenschaften seit 2000 über 81.498 Wohnungen abgerissen. Ohne den Wohnungsrückbau seit 2000 würden heute allein bei den Mitgliedsunternehmen des VdW/VdWg 120.527 Wohnungen leer stehen.

Die Mietausfälle durch Leerstände sind weiter gesunken und betragen 2013 rund 104,4 Millionen Euro. Im Jahr 2005 lagen sie noch bei 165 Millionen Euro. Die Mietschulden sind gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Millionen Euro gesunken – ein Tiefstand seit 20 Jahren.

Mit durchschnittlich 4,61 Euro pro Quadratmeter liegen die Wohnungsangebote der Wohnungsunternehmen in einem sehr guten Preis-Leistungsverhältnis. Im Wesentlichen durch Modernisierungsinvestitionen ist die Durchschnittsmiete gegenüber 2012 um 1,01 Prozent gestiegen. Mit Blick auf die öffentliche Debatte um Wohnungsmangel und bezahlbaren Wohnraum in Ballungszentren wie Hamburg, München und Berlin kann für Sachsen-Anhalt festgestellt werden, dass im gesamten Land Sachsen-Anhalt – auch in den Großstädten Magdeburg und Halle – kein Wohnungsmangel besteht. Ein vergleichsweise gut modernisierter Wohnungsbestand kann preisgünstig angemietet werden. Gerade auch für Menschen mit geringem Einkommen stehen energetisch sanierte Wohnungen zur Verfügung.

Die Mitgliedsunternehmen haben ihre weiteren Entwicklungsstrategien als Antwort auf den demografischen Wandel im Jahr 2013 konsequent fortgesetzt: Sie haben in zukunftsfähige Wohnquartiere investiert – 2013/2014 fast eine Milliarde Euro –, werden dies auch weiterhin tun und in der Folge Arbeitsplätze stabilisieren und schaffen. Sie haben die Gesamtverschuldung gegenüber dem Vorjahr um 294 Millionen Euro abgebaut. Sowohl Investitionen in die Zukunft als auch Schuldenabbau sind seit Jahren wichtige Faktoren für die Wohnungswirtschaft. Sie waren Hauptakteure beim Stadtumbau Sachsen-Anhalt und haben 5.185 Wohnungen abgerissen und damit die letztmalig im Jahr 2013 zur Verfügung gestellte Altschuldenhilfe in

Anspruch genommen. Sie haben das Netz der sozialen und wohnungsnahen Dienstleistungen weiter entwickelt und vermehrt altersgerechte Wohnungen geschaffen. Insgesamt hat die Wohnungswirtschaft die positive Entwicklung der Vorjahre fortgesetzt. Diese Entwicklung wird jedoch in den nächsten Jahren insbesondere infolge der demografischen Veränderungen und durch den Wegfall der Altschuldenhilfe als Anreiz zum Wohnungsabriss negativ beeinflusst. Der Leerstand wird steigen.

Ausblick auf 2014/2015

Die aktuelle Geschäftslage bewerten die meisten Wohnungsunternehmen insgesamt als verbessert, wobei einige Unternehmen aber in einer unbefriedigenden wirtschaftlichen Lage sind. In der weiteren Tendenz wird die Perspektive in Kleinstädten und Dörfern negativer gesehen. Die Verschärfung der energetischen Anforderungen im Gebäudebereich bei gleichzeitiger Unsicherheit der Förderungen hemmt positive Entwicklungen. Die drastischen Auswirkungen des demografischen Wandels und das unzureichende ressortübergreifende Handeln zur Bewältigung der Schrumpfungsprozesse sowie politische Debatten zu wohnungs- und steuerpolitischen Rahmenbedingungen führen zu Planungsunsicherheiten und hemmen daher die Fortführung der notwendigen, regional sehr unterschiedlichen Umstrukturierungsprozesse. Besonders verärgert zeigt sich die Wohnungswirtschaft von der Verzögerung der Fördermittelbereitstellung in diesem Jahr. Hier ist der Bund gefordert.

Die unternehmerische Wohnungswirtschaft wird den weiter notwendigen Stadtumbauprozess in den nächsten Jahren nicht alleine leisten können. Der Stadtumbau Sachsen-Anhalt ist eine Aufgabe von Bund, Land, Kommunen und allen Wohnungseigentümern. Deshalb arbeitet die Wohnungswirtschaft aktiv in der Demografieallianz des Landes Sachsen-Anhalt und im Kompetenzzentrum Stadtumbau mit. Hier müssen umsetzungsfähige Handlungsempfehlungen für alle Wohnungsakteure entwickelt werden. (rie/mei/schi) ■

	2000-2005	2006	2007	2008	2009	2011	2012	2013
VdW	23.462	4.200	5.200	3.400	2.810	2.707	2.014	3.671
VdWg	15.614	3.300	3.050	2.000	1.743	1.228	1.465	1.514

- in WE -		
	Abriss/Rückbau 2000-2013	Abriss/Rückbau Plan 2014
VdW	50.154	2.119
VdWg	31.344	443
insgesamt	81.498	2.562

nachrichtlich:
geplante Abrisse/Rückbauten 2015-2020:
➢ VdW: 5.035
➢ VdWg: 3.045
➢ insgesamt: 8.080

nachrichtlich: Veräußerungen 2000-2013 und Plan 2014 - in WE -		
	2000-2013	Plan 2014
VdW	31.335	1.605
VdWg	11.335	455
insgesamt	42.670	2.060

Quelle: VdW/VdWg

Abriss und Rückbau bei den Mitgliedsunternehmen von VdW und VdWg

➔ Weitere ausführliche Infos zur Jahresstatistik der Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt finden Sie auf www.vdwwdg.de unter „Presse“

Genossenschaftliches Wohnen

10. Juni 2014, Hannover

Die Nutzung von Wohnungen auf Basis einer genossenschaftsrechtlichen Verbindung hat eine lange Tradition. Mitarbeiter und Führungskräfte von Wohnungsgenossenschaften müssen ein Verständnis haben für das Zusammenwirken von Miet- und Genossenschaftsrecht. Dieses Seminar vermittelt die erforderlichen Kenntnisse.

Weitere Infos: vdw Niedersachsen Bremen, Christine Haltenhoff, Telefon: 0511/1265125, E-Mail: c.haltenhoff@vdw-online.de, Internet: www.vdw-online.de/seminare

Wie mache ich bessere Immobilienfotos?

12. Juni 2014, Hamburg

Dieses Seminar richtet sich an Wohnungsunternehmen und ihre Mitarbeiter, die für den täglichen Bedarf Tricks und Tipps für eine erfolgreiche Immobilienpräsentation suchen. Mit dem Wissen über die Funktionen einer Kamera und den Lichtauswirkungen lassen sich auch mit einer kleinen Digitalkamera gute Bilder erstellen.

Weitere Infos: VNW, Andrea Schwoch, Telefon: 040/52011224, E-Mail: schwoch@vnw.de, Internet: www.vnw.de/veranstaltungen

Betriebskostenkonferenz 2014

24. Juni 2014, Berlin

Intelligentes Betriebskostenmanagement zeichnet sich dadurch aus, dass es unterschiedliche Stellschrauben miteinander in Beziehung setzt. Die mittlerweile traditionsreiche BBA-Tagung präsentiert in bewährter Form Praxisbeispiele, analysiert Rahmenbedingungen und liefert Hintergrundinformationen.

Weitere Infos: BBA, Berit Weber, Telefon: 030/23085513, E-Mail: berit.weber@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de/kalender

Abnahme des Gemeinschaftseigentums

2. Juli 2014, Bochum

In diesem Seminar erfahren die Teilnehmer, wie sie die Herausforderungen bei der Abnahme von Gemeinschaftseigentum sowohl aus technischer als auch aus juristischer Sicht rechtssicher meistern können. Anhand von anschaulichen Praxisbeispielen erhalten sie Tipps zum Umgang mit den wesentlichen Themen.

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

PERSÖNLICHES

Martin Marburg, Vorstandsmitglied der Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG, feierte am 7. Mai 2014 seinen 65. Geburtstag. Er ist Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung des GdW.

Am 12. Mai 2014 vollendete **Thomas Papakonstantinou**, Prokurist und Leiter Regionalbereich Rhein der Vivawest Wohnen GmbH, sein 50. Lebensjahr. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

IMPRESSUM**WI Wohnungspolitische Informationen**

Herausgeber:
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Chefredakteurin:
Katharina Burkard

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, Abonnements-
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 13.05.2014 für
wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
■ 15 Jahre	2,66%	2,69% p.a.
■ 10 Jahre	2,21%	2,24% p.a.
■ 5 Jahre	1,44%	1,45% 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.
(* Vergleichzinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Stand: 13.05.2014)

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 13.05.2014
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

The chart shows three lines representing different terms: 15 Jahre (top, red), 10 Jahre (middle, black), and 5 Jahre (bottom, green). All lines show a general downward trend with some fluctuations. A horizontal double-headed arrow labeled '6 Monate' spans from approximately October 2013 to May 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 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.

Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg wählt Robert an der Brügge zum Verbandsvorstand des vbw



Foto: vbw

Robert an der Brügge, Geschäftsführer der Stadsiedlung Heilbronn GmbH, ist von der Mitgliederversammlung einstimmig zum Verbandsvorsitzenden des Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw) gewählt worden. Der 53-jährige Diplom-Volkswirt und Immobilienökonom aus Heilbronn löst Gerhard A. Burkhardt im Amt des Präsidenten ab. Burkhardt war 25 Jahre lang in diesem Amt für den vbw tätig. Er hat maßgebend an der Fusion der ehemaligen Verbände in Baden und

Württemberg zum heutigen vbw mitgewirkt. „Wir sind ihm für seine umfassenden und vielfältigen Leistungen für den vbw sehr dankbar. Er hat den Verband über ein Vierteljahrhundert maßgeblich geprägt“, sagte an der Brügge. Burkhardt erhielt auf dem Verbandstag 2014 die Staufermedaille des Landes und die Ehrenpräsidenschaft im vbw.

(schu) ■

Lesen Sie die GdW-Argumente zum geplanten „Aktionsprogramm Klimaschutz 2020“ online

Auf der Homepage des GdW finden Sie ab sofort die neue Ausgabe der GdW-Argumente zu den kürzlich veröffentlichten Eckpunkten zum „Aktionsprogramm Klimaschutz 2020“ des Bundesumwelt- und -bauministeriums (BMUB). Darin erklärt der GdW, warum die Wohnungswirtschaft für ihr weiteres Engagement beim Klimaschutz im Gebäudesektor mehr Unterstützung statt weiteres Ordnungsrecht braucht.

(schi) ■

➔ Das neue GdW-Argumente finden Sie unter www.gdw.de



Multiplikatoren-Kampagne zur Europawahl 2014

Vom 22. bis 25. Mai entscheiden über 375 Millionen wahlberechtigte EU-Bürgerinnen und Bürger – davon mehr als 60 Millionen in Deutschland – über die Zusammensetzung des Europäischen Parlaments und den Präsidenten der Europäischen Kommission. Um Bürgerinnen und Bürgern gute Gründe für ihre Teilnahme an den Europawahlen zu liefern, hat die Europäische Bewegung Deutschland (EBD) unter dem Dach der Europäischen Bewegung International (EMI) eine Kampagne gestartet.

(fin/schi) ■

➔ Die Kampagne finden Sie auf www.netzwerk-ebd.de unter „Aktivitäten & Projekte“ → „Kampagnen“

ZAHL DER WOCHE

-1,4

Prozent betrug der Rückgang der Hauspreise in den Staaten des Euroraums im vierten Quartal 2013 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal. Wie Eurostat, das statistische Amt der Europäischen Union, weiter mitteilte, blieben die Hauspreise – alle Mitgliedsstaaten der Europäischen Union (EU) betrachtet – mit einem Rückgang von 0,1 Prozent im gleichen Zeitraum dagegen fast stabil. Gegenüber dem dritten Quartal 2013 sanken die Hauspreise im vierten Quartal 2013 im Euroraum um 0,7 Prozent und in der EU um 0,3 Prozent. Von den EU-Mitgliedstaaten wurden die größten jährlichen Rückgänge der Hauspreise im vierten Quartal 2013 in Kroatien (-14,4 Prozent), Zypern (-9,4 Prozent) und Spanien (-6,3 Prozent) verzeichnet und die höchsten Anstiege in Estland (+15,6 Prozent), Lettland (+7,9 Prozent) und Schweden (+7,0 Prozent). Da Deutschland seinen Lieferverpflichtungen an aktuellen Daten dieser Zeitreihe derzeit nicht nachkommt, enthält das Aggregat des Hauspreisindex für das vierte Quartal 2013 keine Angaben aus Deutschland.

Mat-Nr. 06505-5323

Recht so

Duldungspflicht des Mieters bei Wartung von Rauchwarnmeldern

Das Amtsgericht Hamburg-Blankenese (Az.: 531 C 125/13) hatte in einem Beschluss vom 26. Juni 2013 über die Frage zu entscheiden, ob ein Mieter einen Anspruch darauf hat, bei vermierterseits installierten Rauchmeldern die jährliche Funktionsprüfung selbst vorzunehmen. Das Amtsgericht hat diese Frage verneint. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass ebenso wenig wie der Mieter einen Anspruch darauf habe, lediglich eigene Rauchmelder in der Wohnung zu installieren, er bei vermierterseits installierten Rauchmeldern auch nicht auf eine Selbstvornahme der Funktionsprüfung bestehen könne. Der Mieter müsse also das einheitliche Vorgehen des Vermieters durch einen von ihm beauftragten Dienstleister dulden.

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Der Ansicht des Amtsgerichts ist vor allem aus zwei Gründen zuzustimmen: Ist der Vermieter nach Landesrecht gehalten, Rauchwarnmelder zu installieren, so trifft ihn grundsätzlich auch die Wartungspflicht. Eine fehlende fristgerechte Wartung gefährdet den Versicherungsschutz im Rahmen der Gebäudeversicherung. Allein schon aus diesem Grund sollten Vermieter die Wartung durch fachkundige Firmen ausführen lassen. Zum anderen aber dient der Einbau von Rauchwarnmeldern nicht allein dem Schutz desjenigen Mieters, in dessen Räumen sich der Rauchwarnmelder befindet. Er dient auch dem Schutz der anderen Mieter des Hauses. Die Wartungskosten als solche sind dann über § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung umlagefähig.“



Foto: Sebastian Schobbert