

Inhalt

- 2 Brüssel:** Die Europäische Kommission hat eine Mitteilung zum Anwendungsbereich staatlicher Beihilfen als Hilfestellung für Unternehmen veröffentlicht.
- 3 Integrationsgesetz:** Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW begrüßt die vom Bundeskabinett beschlossenen Regelungen zur Wohnsitzzuweisung.
- 4 Verbandstag:** Die Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg hat unter dem Motto „Heimat. Neu. Denken“ mit Mitgliedern und Gästen diskutiert.

Ein Jahr Mietpreisbremse: Immobilienwirtschaft warnt vor Verschlimmbesserungen

Berlin – „Ein Jahr Mietpreisbremse hat gezeigt: Dieses Instrument ist und bleibt das falsche Mittel, um die Probleme am Wohnungsmarkt zu lösen“, erklärte Axel Gedaschko, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) und Präsident des GdW, am 1. Juni 2016 in Berlin. Bezahlbare Mieten entstehen durch Wohnungsneubau in Ballungsregionen, Baukostensenkung und weniger Auflagen durch Bund, Land und Kommunen. „Alles andere ist Augenschwermerei und ein Herumdoktern an Symptomen, ohne jedoch die Ursache in Angriff zu nehmen“, so der BID-Vorsitzende.



Bezahlbare Mieten entstehen durch Wohnungsneubau in Ballungsregionen, Baukostensenkung und weniger Auflagen durch Bund, Land und Kommunen – nicht durch mietrechtliche Eingriffe.

Die BID kritisiert zudem die einseitige Datenbasis der derzeit diskutierten Studien von Regiokontext und des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) zur Wirkung der Mietpreisbremse. „Diese Studien lassen in ihren Berechnungen wesentliche Akteure auf dem Mietwohnungsmarkt völlig außer Acht. Die Neuvermietungs-Fallzahlen bilden besonders in Ballungsräumen wie Berlin nur einen Teil der Neuvermietungen ab. Viele Woh-

nungsunternehmen sind in diesen Anzeigenportalen deutlich unterrepräsentiert, da das Gros ihrer Neuvermietungen über die Geschäftsstellen erfolgt. Besonders diese Akteure sind aber häufig mietendämpfend. Die Studien geben daher ein völlig verzerrtes Bild der Lage wieder. Darüber hinaus sei eine Verschärfung der jetzt geltenden Mietpreisbremsen-Regelung nicht notwendig. Mieter verfügen bereits heute schon über

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Steueranreize für Wohnungsbau hängen im Bundestag fest

Erneut ist ein Einigungsversuch der Bundesregierung bei der geplanten Sonderabschreibung für den Mietwohnungsbau in Ballungsregionen gescheitert. Finanzpolitiker von Union und SPD erzielten am 30. Mai 2016 keine Einigung, wie das *Handelsblatt* berichtete. Die Koalitionsfraktionen erklärten, es gebe noch Beratungsbedarf. (wi)

Bund und Länder einigen sich auf Ökostrom-Reform

Bund und Länder haben sich auf eine grundlegende Reform des Erneuerbare-Energien-Gesetzes verständigt, wie die *Süddeutsche Zeitung* am 1. Juni 2016 berichtete. So sollen große Ökostrom-Projekte künftig nur noch per Ausschreibung vergeben werden. Das bisherige System, nach dem Ökostrom-Betreiber für ihren Strom feste Vergütungen erhalten, soll nur noch für kleinere Anlagen gelten. (wi)

Erstmals mehr Umzüge von West nach Ost

Die großen Städte im Osten Deutschlands locken die Menschen aus Westdeutschland. Das hat sich im Jahr 2014 deutlich bemerkbar gemacht: Erstmals zogen mehr Menschen von West- nach Ostdeutschland als andersherum, wie *Zeit Online* berichtete. Damit wurde der seit der Wiedervereinigung anhaltende ostdeutsche Abwanderungstrend bei der innerdeutschen Wanderungsbilanz gestoppt, teilte das Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) in Wiesbaden mit. (wi)

➔ Fortsetzung von Seite 1

umfassende Auskunftsrechte, die über die Kenntnis der Vormiete hinausgehen“, so Gedaschko.

Das DIW selbst hat in zahlreichen Veröffentlichungen deutlich gemacht, dass die Mietpreisbremse „schwerwiegende Nachteile“ habe, „mehr Schaden als Nutzen“ bringe und dass es sinnvoller sei, das Problem an der Wurzel zu lösen und das Angebot zu erweitern – also mehr Wohnungen zu bauen. Aus Sicht der BID kommt es nun darauf an, die Kostenfaktoren, die das Bauen und Wohnen verteuern, effektiv zu dämpfen. Dabei müsse die aktuell geplante Verschärfung der Energieeinsparverordnung ebenso auf den Prüfstand wie die ständig steigende Grunderwerbsteuer in vielen Bundesländern. „Ein Jahr nach dem Beschluss der Mietpreisbremse sollten wir uns nicht von voreiligen Schlüssen zu noch mehr unpraktikablen Regelungen hinreißen lassen. Wir brauchen mehr bezahlbaren Neubau. Daran müssen sich die politisch Verantwortlichen künftig messen lassen“, so Gedaschko.

Wohnungswirtschaft Berlin-Brandenburg: Mietpreisbremse wirkt

Zur Studie „Wiedervermietungsmieten und Mietpreisbremse in Berlin“ des Berliner Mietervereins fügte Maren Kern, Vorstand beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), hinzu: „Die Studie zeigt, dass die Mietpreisbremse funktioniert. Denn Ziel des Gesetzgebers war es, die Mietendynamik deutlich zu bremsen. Die vom Mieterverein beauftragte Studie kommt zu genau diesem Schluss. Diskussionen um eine weitere Verschärfung der Mietpreisbremse fehlt vor diesem Hintergrund die empirische Grundlage.“

Die von der Studie bei der Einzelfallbetrachtung vermeintlich festgestellten Überschreitungen der Mietpreisbremse seien im Wesentlichen auf zwei methodische Schwächen zurückzuführen:

Als Grundlage der Berechnung der vermeintlich zulässigen Neuvertragsmiete wird von den Autoren der Studie der Mittelwert des jeweiligen Mietspiegelfeldes verwendet. Hierbei bleibt aber völlig unberücksichtigt, dass die tatsächlich zulässige Miete nicht nur auf diesem Mittelwert basiert, sondern auch noch die gegebenenfalls vorhandenen besonderen Ausstattungs- und weiteren Merkmale – zum Beispiel ruhige Lage, hochwertiger Bodenbelag – der jeweiligen Wohnung widerspiegelt.

Die von der Studie ausgewerteten Neuvermietungs-Fallzahlen bilden mit rund 50.000 nur noch einen Teilmarkt der Neuvermietungen in Berlin ab. Nach den Erfahrungen des BBU sind beispielsweise seine Mitgliedsunternehmen mit ihrer mietendämpfenden Wirkung in den Anzeigenportalen deutlich unterrepräsentiert, da das Gros ihrer Neuvermietungen mittlerweile über Geschäftsstel-



„Die Mietpreisbremse ist und bleibt das falsche Mittel, um die Probleme am Wohnungsmarkt zu lösen. Bezahlbare Mieten entstehen durch Wohnungsneubau in Ballungsregionen, Baukostensenkung und weniger Auflagen durch Bund, Land und Kommunen. Alles andere ist Augenwischerei.“

GdW-Präsident
Axel Gedaschko
am 1. Juni 2016

Foto: Torsten George

len erfolgt. „Dass die Studie dennoch feststellt, dass die Mietendynamik seit Einführung der Mietpreisbremse deutlich gebremst verlief, ist vor diesem Hintergrund sogar noch bemerkenswerter“, unterstrich Kern.

„Das Mietrecht eignet sich nicht für immer neue Schnellschüsse. Anstelle von nach medialer Aufmerksamkeit haschenden Polarisierungen sollte eine sachgerechte Auseinandersetzung erfolgen, die auf mehr als nur einer Kurzstudie basiert“, so Kern.

(burklebelschi) ■

➔ Die DIW-Studie finden Sie unter www.diw.de, DIW-Veröffentlichungen zu den Schäden durch die Mietpreisbremse unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/OZiWcS> sowie Infos zur RegioKontext-Studie unter www.regiokontext.de

Staatliche Beihilfen: EU-Kommission legt neue Prüfbestimmungen vor

Brüssel – Die Europäische Kommission hat eine Mitteilung zum Anwendungsbereich staatlicher Beihilfen veröffentlicht. Mit der Mitteilung will die Kommission Behörden und Unternehmen eine Hilfestellung geben, wann öffentliche Ausgaben nicht der EU-Beihilfenkontrolle unterliegen. Die Auslegung des Begriffs der staatlichen Beihilfe wird an Beispielen der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes und Kommissionsentscheidungen verdeutlicht.

Die EU-Kommission schließt damit ihren in 2012 begonnenen Prozess der Beihilfenmodernisierung ab, mit dem sich die Kompetenz der Kommission in der Bestimmung und Prüfung von Beihilfen in bestimmten

Sektoren ausdehnt. Dazu gehören die Bereiche Infrastruktur, erneuerbare Energien und Steuern. Im Rahmen der steuerlichen Betrachtung ist den Genossenschaften ein eigenes Kapitel gewidmet, welches

im Wesentlichen die Praxis in Deutschland bestätigt.

(öneschi) ■

➔ Die Mitteilung in englischer Sprache finden Sie unter diesem Kurz-Link: <http://goo.gl/kH6iY>

Mieterstromprojekte gefährdet – Mehrheit der Haushalte zahlt bei der Energiewende drauf

Berlin – „Die Energiewende kann nicht funktionieren, wenn über die Hälfte der Haushalte in Deutschland keine Chance haben, an ihr mitzuwirken und Geld zu sparen. Mit ihren aktuellen Plänen zum Ökostrom beerdigt die Bundesregierung die zukunftsweisenden Mieterstrommodelle. Damit hätten die Mieter in Deutschland – das sind 58 Prozent aller Haushalte – keine Möglichkeit mehr, sich aktiv am Klimaschutz im Gebäudebereich zu beteiligen“, warnte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. Anlässlich des Bund-Länder-Gipfels zur Novelle des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEG) am 31. Mai 2016 rief der GdW-Chef die Gipfel-Teilnehmer dazu auf, Mieterstrommodelle endlich als wichtigen Baustein der Energiewende zu erkennen – und sie im Zuge der Gesetzesreform zu unterstützen, statt abzuschaffen.



Foto: S. Hofschlaeger / pixelio.de

Mieter sind derzeit die Verlierer bei der Energiewende: Sie haben geringere Einkommen als der Rest der Bevölkerung, tragen aber die Lasten des Ausbaus erneuerbarer Energien.

Mieterstrom ist Strom, der durch Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) in den Wohnquartieren erzeugt und nicht ins allgemeine Stromnetz eingespeist, sondern direkt von den Mietern genutzt wird. Dadurch bleibt der Strom vor Ort und entlastet das Netz. Die entstandene Wärme wird beispielsweise zur Warmwasserversorgung genutzt, das spart CO₂. Aktuell gibt es jedoch drei

große Hürden für Mieterstromprojekte:

Mit dem Entwurf der EEG-Novelle werden Mieterstrom und Eigenversorgung wieder nicht rechtlich gleichgestellt, obwohl beide Modelle technisch das Gleiche sind. Mieter können nicht vom günstigeren Strom vom Dach oder aus dem Keller profitieren und sind Zuzahler statt Teilhaber bei der Energiewende. „Mieter sind derzeit die Verlierer bei der Energiewende: Sie haben geringere Einkommen als der Rest der Bevölkerung, tragen aber die Lasten des Ausbaus erneuerbarer Energien, ohne sich daran beteiligen zu können“, so Gedaschko. 35 Prozent der Mieterhaushalte haben ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 1.300 Euro.

Wohnungsunternehmen, die Strom aus erneuerbaren Energien wie Photovoltaik oder KWK lokal erzeugen wollen, werden steuerlich benachteiligt. Sobald sie den erzeugten Strom ins allgemeine Netz einspeisen oder den Mietern zur Verfügung stellen, wird die eigentlich gewerbesteuerbefreite Vermietungstätigkeit gewerbesteuerpflichtig. „Wohnungsunternehmen,

die Strom erzeugen, zahlen für das damit verbundene Geschäft wie jeder andere auch die Gewerbesteuer. Aber warum sollte ihr Vermietungsgeschäft dadurch benachteiligt werden? Das macht keinen Sinn, ist ungerecht und muss daher dringend im Gewerbesteuergesetz korrigiert werden“, forderte der GdW-Chef.

Die geplante Stromsteuer im Zuge der Novelle des Energie- und Stromsteuergesetzes würde die dezentrale Stromerzeugung verteuern. Wohnungsunternehmen, die Blockheizkraftwerke oder Photovoltaik-Anlagen betreiben, würden mit einer Steuer von rund zwei Cent pro erzeugter Megawattstunde Strom belastet. „Diese Stromsteuer gefährdet Projekte der dezentralen Energieerzeugung in der Wohnungswirtschaft und erschwert den zukünftigen Ausbau von Mieterstromprojekten erheblich“, mahnte der GdW-Chef. (schilvieh) ■

➔ Ausführliche Stellungnahmen des GdW zur EEG-Novelle und zur Reform des Energie- und Stromsteuergesetzes finden Sie unter web.gdw.de/energie-und-technik in der Rubrik „Energieeffizienz“

Wohnungswirtschaft begrüßt Kabinettsbeschluss zum Integrationsgesetz

Berlin – Das Bundeskabinett hat sich am 25. Mai 2016 auf ein neues Integrationsgesetz verständigt. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW begrüßt die im Integrationsgesetz enthaltenen Regelungen zur Wohnsitzzuweisung. „Damit wird eine wesentliche Forderung der Wohnungswirtschaft auf den Weg gebracht. Wir brauchen Wohnsitzzuweisungen, um die Integration der nach Deutschland kommenden Menschen zu erleichtern und die Entstehung von sozialen Brennpunkten gerade in Ballungsgebieten zu verhindern“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW.

Die Wohnsitzzuweisung dient der Förderung einer nachhaltigen Integration in die Lebensverhältnisse der Bundesrepublik Deutschland und soll für einen Zeitraum von drei Jahren gelten. Aufgenommen werden auch verschiedene Härtefallregelungen, nach denen von einer Wohnsitzzuweisung abzusehen ist. „Dadurch wird die persönliche Situation der Betroffenen berücksichtigt und insbesondere wird verhindert, dass Familien auseinandergerissen werden“, so Gedaschko weiter.

Für eine erfolgreiche Integration sind aus Sicht der Wohnungswirtschaft aber drin-

gend weitere Anstrengungen notwendig: „Die Bewältigung der Flüchtlingssituation ist eine langfristige nationale Aufgabe. Integration findet nicht nur im Bereich Arbeit und Bildung statt, sondern auch in den Wohnquartieren“, betonte Gedaschko. „Deshalb brauchen wir eine möglichst flexible Ausgestaltung des Programms Soziale Stadt, die im Zusammenspiel von investiven und nicht-investiven Maßnahmen die Integration in den Wohnquartieren stärkt. Gut funktionierende Nachbarschaften sind Voraussetzung für eine erfolgreiche Integration der Menschen in ihrer neuen Heimat“, so Gedaschko. Darüber hinaus

regt der GdW an, ein finanziell und personell der Dimension der neuen Herausforderungen gemäß ausgestattetes Sonderprogramm „Integration“ aufzusetzen, um unabhängig von den Gebietskulissen der Stadtentwicklung die Betreuung der Flüchtlinge auch in Nachbarschaften außerhalb eines Sozialen-Stadt-Quartiers zu ermöglichen. Dabei bedarf es einer Bündelung der Mittel statt vieler kleiner Töpfe. (burk) ■

➔ Die Stellungnahme des GdW zum Referentenentwurf des Integrationsgesetzes finden Sie unter diesem Kurz-Link: <http://goo.gl/FGV90h>

Neue Wege gehen: Wohnungsbau-Allianz und Überarbeitung der Landesbauordnung in Baden-Württemberg

Ulm – Unter dem Motto „Heimat. Neu. Denken“ stand der diesjährige Verbandstag des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw) in Ulm. Knapp 300 Mitglieder und Gäste aus Politik, Wissenschaft und Wirtschaft kamen Ende April zur öffentlichen Veranstaltung in die Wissenschaftsstadt.



Robert an der Brügge, Verbandsvorsitzender des vbw



Sigrid Feßler, Verbandsdirektorin des vbw

Robert an der Brügge, Verbandsvorsitzender des vbw, wies in seiner Begrüßung darauf hin, dass der Wohnungsbau dringend bessere und vor allem verlässliche Rahmenbedingungen brauche. Das beweise die unzureichende Bauleistung trotz niedriger Zinsen. Der Bedarf ist da, die Wohnraumnachfrage sehr hoch, aber preisregulatorische Instrumente stehen der Beförderung des Wohnungsbaus entgegen. „Wir brauchen insbesondere mehr Augenmaß bei den Reglementierungen“, sagte er. Robert an der Brügge und Verbandsdirektorin **Sigrid Feßler** nannten die notwendigen Eckpunkte für mehr Wohnungsbau: die vereinfachte Ausweisung von mehr Flächen sowie die Beschleunigung des Bebauungsplanverfahrens, schnellere Genehmigungsverfahren, wozu auch die personelle und finanzielle Aufstockung der Baugenehmigungsbehörden gehöre, vereinfachte Vergabeverfahren unterhalb der europäischen Schwellenwerte, die Überprüfung kostenintensiver Baustandards und die Optimierung der Förderinstrumente des Landes. „Die Kompetenzen rund um die Wohnungspolitik müssen wieder in einem einzigen Ministerium gebündelt werden“, adressierten sie eine weitere zentrale Forderung an die neue Landesregierung.

Andrea Lindlohr, stellvertretende Fraktionsvorsitzende und wohnungspolitische Sprecherin von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, betonte in ihrem Grußwort, dass die zu geringe Flächenausweisung als ein Problem des Wohnungsneubaus erkannt worden sei. „Die Landesaufgabe besteht darin, die Kommunen zu einem gemeinsamen Vorgehen mit dem Umland im Sinne

einer aktiven Flächenpolitik zu bewegen. Den vereinfachten Flächentausch und die Berücksichtigung der tatsächlichen Bevölkerungszahl begrüßt die Fraktion und teilt diese Positionen mit dem vbw“, sagte sie. „Lassen Sie uns die Baustandards im Interesse günstigerer Baukosten gemeinsam und umfassend anschauen. Von einer Musterbauordnung halte ich allerdings nichts. Denn wir sind hier in Baden-Württemberg in vielen Punkten bereits weiter als andere Länder“, so Lindlohr. „Ihr Verbandstagsmotto trifft nicht nur voll ins Schwarze, auch der Zeitpunkt ist ideal gewählt, um uns noch weitere Punkte in die Koalitionsverhandlungen mitgeben zu können“, sagte der wohnungspolitische Sprecher der CDU, **Tobias Wald**. „Weil wir eine Wohnungsbaupolitik aus einem Guss planen, haben wir uns auf eine Wohnraum-Allianz geeinigt, an der alle am Wohnungsbau Beteiligten teilnehmen sollen“, sagte Wald. „Sie wird gemeinsame Leitlinien und Parameter entwickeln, die positive Anreize für mehr Investitionen in den Wohnungsbau schaffen. Das betrifft verbindliche Vorgaben, wie wir Genehmigungsverfahren beschleunigen und Baukosten senken können“, sagte er. „Wir werden ein einheitliches, vereinfachtes, digitalisiertes Landeswohnraumförderungsprogramm auflegen, das alle Bereiche.“

„Kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen sind wichtig und von großer Bedeutung für den Wohnungsmarkt und stabile Mieten“, resümierte **Johannes Stober**, wohnungspolitische Sprecher der SPD-Fraktion, in seiner Bilanz über die vergangenen vier Jahre. Er begrüßte, dass die neue Regierung plant,

den Wohnungsbaugipfel in Form eines Bündnisses für Wohnen – „auch gern Wohnungsbau-Allianz genannt“ – fortzuführen. Dr. **Hans-Ulrich Rülke**, Vorsitzender der FDP-Fraktion, betonte die wirtschaftliche, gesellschaftliche und soziale Aufgabe und Bedeutung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Baden-Württemberg. „Wir werden Wohnraum brauchen, nicht nur in Anbetracht der Flüchtlingskrise“, sagte Rülke. Es müsse privates Kapital mobilisiert werden. Die Landesregierung habe im Jahr 2011 mit der Erhöhung der Grunderwerbsteuer gleich zu Regierungsbeginn das Gegenteil getan. „Die Mietpreisbremse und das Zweckentfremdungsverbot seien die falschen Instrumente, um den Wohnraumangel zu beheben.“

Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, begrüßte die fundierten und positiven Stellungnahmen der wohnungspolitischen Sprecher der Fraktionen. Durch die guten Ergebnisse der Baukostensenkungskommission müsse eigentlich allen Politikern in Deutschland klar sein, was im Detail getan werden muss, um den Wohnungsbau wieder günstiger und attraktiver zu machen. „Wir haben hier mit unserer intensiven Mitarbeit viel mehr erreicht als eigentlich gedacht“, sagte Gedaschko. Allerdings scheint es in der Politik eine Wahrnehmungsverweigerung zu geben. Nicht anders sei es zu erklären, dass Minister – wie beispielsweise Justizminister Maas –, Gesetze wie das zweite Mietrechtspaket entwerfen. „Das zweite Mietrechtspaket ist sozialpolitisch desaströs und wird sich katastrophal auswirken“, sagte Gedaschko.

Deutschland bewegt sich im Moment auf dem besten Wege, sich die maximal teuerste Lösung auszusuchen, um die Klimaschutzziele zu erreichen. „Dies geschieht letztlich auf dem Rücken derjenigen, die die Investition tätigen und derjenigen, die anschließend die Investitionen durch ihre Mieten tragen müssen“, sagte der GdW-Präsident. „Die Frage nach der Vereinbarkeit von Klimaschutz und einer sozialen Komponente wird systematisch von der Politik übergangen, das ist eine gesellschaftliche Katastrophe“, sagte Gedaschko. Deswegen rief er nochmals alle dazu auf, gegen die Erhöhung der Energieeinsparverordnung und vor allem gegen das zweite Mietrechtspaket die Stimme zu erheben. (schulkönn) ■

Das Internet-Exposé und die Anzeige

15. Juni 2016, Dresden

Häufig wird von Wohnungsunternehmen die Erstellung von Exposés als lästige Pflicht angesehen, für die man so wenig Zeit und Geld wie möglich investieren will. Darüber hinaus dominiert in einigen Unternehmen auch noch ein relativ bürokratischer Ausdrucksstil. Da ein aussagekräftiges und ansprechendes Exposé aber sehr oft über den Vermietungserfolg mitentscheidet, zeigt dieses Seminar praxisnahe Möglichkeiten, wie die Teilnehmer ihre Exposés weiter optimieren können. Im Einzelnen wird hierzu auf die optimale Zielgruppenansprache, wie auch auf inhaltliche und gestalterische Elemente, eingegangen.

Weitere Infos: vdw Sachsen, Dr. Thomas Hesse, Telefon: 0351/4917717,
E-Mail: these@vdw-sachsen.de, Internet: www.vdw-sachsen.de

Herausforderung Sanierungsstau

15. Juni 2016, Bochum

In vielen Eigentümergemeinschaften herrscht ein großer Sanierungsstau, der in den kommenden Jahren abgebaut werden muss. Hinzu kommt, dass eine Sanierung des gemeinschaftlichen Eigentums stets voraussetzt, dass der derzeitige Stand der Technik unter Beachtung insbesondere der Vorgaben der Energieeinsparverordnung eingehalten werden muss. Das ist nicht nur aufwendig und sehr kostenintensiv, sondern bedarf einer detaillierten Vorbereitung durch den Verwalter, ausreichende Information an die Eigentümer und einer sauberen Beschlussfassung. Dieses Seminar soll dem Verwalter einen Leitfaden bieten, um Sanierungsbeschlüsse rechtssicher vorzubereiten und beschließen zu lassen.

Weitere Infos: EBZ, Andrea Bohn, Telefon: 0234/9447510, E-Mail: a.bohn@e-b-z.de,
Internet: www.e-b-z.de

Psychologie des Verhandeln

16. + 17. Juni 2016, Kremen/Ortsteil Sommerfeld

Beim Verhandeln geht es nicht immer nur um die Sache. Häufig blockieren uns Ängste und Emotionen, nicht nur die des Gegenübers. Foad Forghani, einer der profiliertesten Verhandlungsberater in Deutschland, zeigt in diesem Seminar, wie man sich in Verhandlungen durchsetzt und welche Methoden sowohl in der Vorbereitung als auch bei der Verhandlungssituation selbst eine wichtige Rolle spielen. Neben strategischen und taktischen Vorgehensweisen spielen hauptsächlich psychologische Denk- und Handlungsmuster eine Rolle. Nach den theoretischen Grundlagen folgen praktische Übungen sowie Rollenspiele. Die Teilnehmer erhalten Feedback über die persönliche Wirkung und Überzeugungskraft. Die praktischen Übungen, werden zur besseren Auswertung videotextuell aufgezeichnet, so dass die Teilnehmer Feedback erhalten.

Weitere Infos: BBA, Sandra Niedergesäß, Telefon: 030/23085514,
E-Mail: sandra.niedergesaess@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de

WI Wohnungspolitische Informationen

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

Chefredakteurin:
Katharina Burkardt

Redaktion:
Andreas Schichel, Klaus Schrader,
Anne-Sophie König

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:
Hufnerstraße 28
22083 Hamburg
Tel.: 040 211165-32
Fax: 040 211165-3332

Aboverwaltung:
Telefon (kostenfrei) 0800 7234249
Telefax (kostenfrei) 0800 5050446
E-Mail: Zeitschriften@haufe.de

Media Sales (Print/Online):
Oliver Cekys, Tel.: 0931 2791-731
E-Mail: oliver.cekys@haufe.de
Klaus Sturm, Tel.: 0931 2791-733
E-Mail: klaus.sturm@haufe.de
Heike Tiedemann, Tel.: 040 211165-41
E-Mail: heike.tiedemann@haufe.de

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2016.
www.mediacenter.haufe.de

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

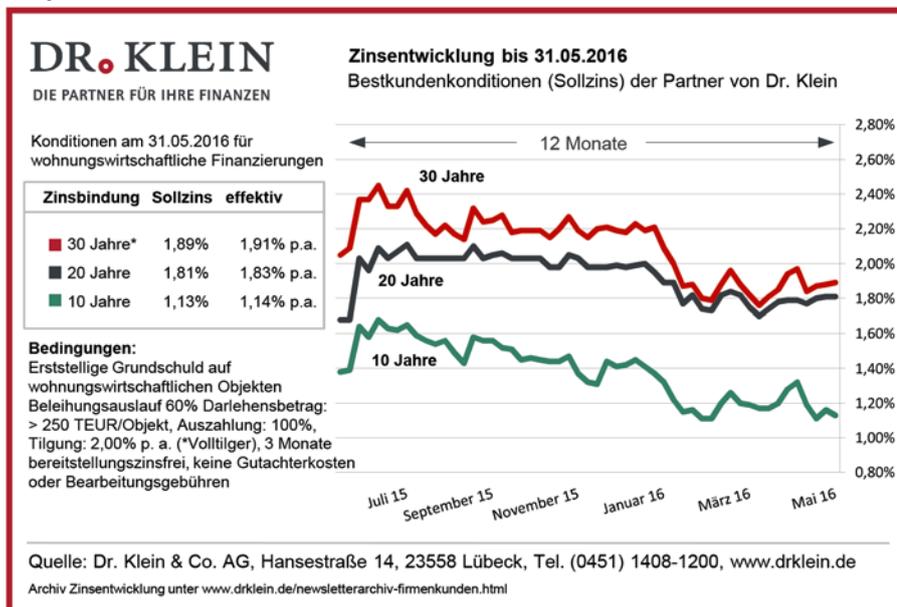
Bezugspreis jährlich:
115 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abbestellungs-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingese-
ndete 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

**WI Online-Archiv**

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

Um das Online-Archiv der wi nutzen zu können, klicken Sie oben rechts auf „**Anmelden**“ und geben dort Ihre E-Mail-Adresse und Ihr Passwort ein. Sollten Sie noch über kein Benutzerkonto auf www.haufe.de verfügen, können Sie unter „**Neuregistrierung**“ ein Konto anlegen.

Nach der Anmeldung erscheint oben rechts, neben Ihrem Benutzernamen unter „**Meine Produkte starten**“, die wi. Anschließend können Sie alle Ausgaben der wi als Blätter-PDFs auf Ihrem PC, Tablet oder Smartphone anschauen. Sollte das nicht der Fall sein, wenden Sie sich bitte an das Haufe-Service-Center unter **0800-7234253** (kostenlos) und geben dort Ihre E-Mail-Adresse an. Diese wird dann mit Ihrem Print-Abonnement der wi verknüpft – anschließend erscheint die wi als Online-Produkt in Ihrer Übersicht.

21. + 22. Juni 2016, Berlin

Der Countdown läuft: WohnZukunftstag und Preis Soziale Stadt



Nur noch wenige Tage, dann startet im Berliner Radialsystem V mit dem WohnZukunftstag wieder der große Innovationskongress der Wohnungswirtschaft. Schwarmstädte, Neubaustrategien, Flüchtlingsunterbringung und Wohnungswirtschaft 4.0 lauten die Schwerpunktthemen in diesem Jahr. Das Format bindet die Teilnehmer intensiv und interaktiv in das Geschehen ein. Workshops, Produkte und Dienstleistungen zum Anfassen und Mitmachen ergänzen die hochkarätigen Vorträge im Plenum. Rund 400 Besucher aus der Wohnungswirtschaft, Industrie, Dienstleistung und Politik werden zum Kongress erwartet.



Am Abend des 21. Juni findet die traditionelle Housewarming-Party mit Übertragung des Fußball-EM-Spiels Deutschland gegen Nordirland statt.

Im Anschluss an den Kongress wird am Abend des 22. Juni der Preis Soziale Stadt 2016 verliehen. Er ist eine Gemeinschaftsinitiative von Auslobern aus Zivilgesellschaft, Wohnungswirtschaft, Wohlfahrt, Wissenschaft und Politik. Ziel des Wettbewerbs ist es, vorbildliche Projekte und Initiativen für eine soziale Stadt der breiten Öffentlichkeit bekannt zu machen und damit deren Nachahmung zu fördern. (schi) ■

➔ **Alle weitere Informationen zum Programm und zur Anmeldung finden Sie hier:**
www.wohnzukunftstag.de

Recht so

Mietpreisbremse: Neue Studien stellen Wirkung verzerrt dar

KOMMENTAR

Carsten Herlitz
Justiziar des GdW



Foto: Sebastian Schobbert

Ein Jahr nach dem Inkrafttreten der Regelungen zur Mietpreisbremse beschäftigen sich mehrere Studien mit ihrer Wirkung. Die Studien selber zeigen wissenschaftliche Schwächen: Wesentliche Mietermärkte werden nicht berücksichtigt, als Ausgangslage wird ein Mittelwert im Mietpiegel statt eines zulässigen Oberwertes

angenommen und Sondermerkmale werden außer Acht gelassen. Trotz ihrer wissenschaftlichen Angreifbarkeit wird aus den Studien gefolgert, dass es künftig eine Pflicht des Vermieters geben müsse, die Vormiete bei Abschluss des Mietvertrages offenzulegen. Darüber hinaus soll eine zu viel gezahlte Miete rückwirkend bis zum Vertragsschluss erstattet werden. Entsprechende Forderungen wurden bereits im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens erhoben. Aus guten Gründen wurden diese Forderungen damals aber nicht aufgegriffen. Anknüpfungspunkt der Mietpreisbremse ist nicht die Vormiete, sondern die nach Mietspiegel zulässige Miete. Das Auskunftsrecht bezieht sich daher auf die zulässige Miete, die nicht mit der Vormiete identisch ist und weitere Angaben beinhalten kann. Macht der Mieter von seinem Auskunftsrecht Gebrauch, kann der Vermieter deshalb nicht kündigen. Der Mietvertrag bleibt bestehen. Insofern ist es für den Mieter besser, den Mietvertrag „in der Tasche“ und dann die Möglichkeit zu haben, von seinen Rechten Gebrauch zu machen. Dies gilt gerade in Ballungsgebieten, in denen die Mietpreisbremse greifen kann. Schließlich ist es interessengerecht, dass der Rückforderungsanspruch zu viel gezahlter Miete erst ab Rüge des Mieters besteht. Denn die Berechnung der zulässigen Miete ist mit Schwierigkeiten verbunden. Justizminister Maas hat Recht, wenn er sagt, dass man nicht davon ausgehen soll, dass jeder Eigentümer seine Mieter betrügen will (*Süddeutsche Zeitung* vom 1. Juni 2016). Denn gerade in der nachhaltig agierenden Wohnungswirtschaft ist das Gegenteil der Fall. ■

ZAHL DER WOCHE

43,3

Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland waren im April 2016 erwerbstätig. Das ergibt sich aus vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes. Gegenüber dem Vorjahresmonat stieg die Zahl der Erwerbstätigen kräftig um 548.000 Personen oder 1,3 Prozent. Nach vorläufigen Ergebnissen der Erwerbstätigenrechnung erhöhte sich die Zahl der Erwerbstätigen im April 2016 im Vergleich zum Vormonat März auch infolge der Frühjahrsbelebung um 171.000 Personen oder 0,4 Prozent. Der Anstieg gegenüber März war damit höher als im Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Nach Ergebnissen der Arbeitskräfteerhebung lag die Zahl der Erwerbslosen im April 2016 bei 1,76 Millionen Personen. Saisonal bereinigt betrug die Zahl der Erwerbslosen 1,78 Millionen Personen und lag damit um rund 16.000 Personen unter dem Ergebnis des Vormonats. ■

Matr.Nr. 06505-5428