

Inhalt

- 2 Energieausweis:** Die in der Energieeinsparverordnung geregelte Pflicht ist nach Einschätzung der Bundesregierung in der Branche auf Anbieter- und Interessentenseite gut bekannt.
- 3 Stuttgart:** Die Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen hat mit Vertretern aus Politik, Wirtschaft und Verwaltung ihr 25. Jubiläum gefeiert.
- 4 Sachsen:** Wohnungsgenossenschaften übernehmen durch die Förderung der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien eine aktive Rolle beim Umweltschutz.

Wohngeld: Dynamische Anpassung und Energiekostenkomponente notwendig

Berlin – „Das Wohngeld muss künftig dynamisch an die Preis- und Lohnentwicklung angepasst werden. Ansonsten steigt die finanzielle Belastung der Kommunen weiter enorm an und der soziale Zusammenhalt der Quartiere steht auf dem Spiel“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, anlässlich einer öffentlichen Anhörung im Umwelt- und Bauausschuss des Deutschen Bundestages am 10. Juni 2015.



Das Wohngeld muss als sozialpolitisches Instrument gestärkt werden. Dazu gehört auch die Einführung einer Heiz- und Energiekostenkomponente.

Die von der Bundesregierung geplante Anpassung des Wohngeldes und Erhöhung der Tabellenwerte um durchschnittlich 39 Prozent sei zwar zu begrüßen. „Es ist aber vollkommen unverständlich, warum die Bundesregierung die ursprünglich vorgesehene Regelung herausgestrichen hat, das Wohngeld wenigstens alle vier Jahre zu überprüfen“, so der GdW-Chef. „Was wir brauchen, ist eine rechtsverbindliche Regelung, die eine jährliche Überprüfung wie bei der Mindestsicherung festschreibt.“

Aktuell werden nur die Kosten der Unterkunft an die jährliche Preis- und Lohnentwicklung angepasst, nicht aber das Wohngeld. Das führt zwangsläufig dazu, dass immer weniger Haushalte Wohngeld beziehen und immer mehr Haushalte Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch (SGB II). „Ohne Unterstützung sind diese Menschen am freien Mietmarkt verloren. Die Bundesregierung muss hier dringend handeln“, mahnte Gedaschko. Zusätzlich verschlimmert sich die finanzielle Lage der Kommunen

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

G7-Chefs einigen sich auf Klimaversprechen

Die Staats- und Regierungschefs der sieben größten Industrienationen haben in Elmau entscheidende Schritte bei den zwei schwierigsten Themen der Klimaverhandlungen – der Eindämmung des Ausstoßes von Treibhausgasen und der Bereitstellung von Klimaschutzzahlungen an arme Länder – angekündigt. Die G7-Länder wollen in diesem Jahrhundert den weltweiten Ausstoß von Treibhausgasen auf null senken, wie SPIEGEL ONLINE am 8. Juni 2015 berichtete. Auf der Agenda steht damit eine vollständige Abkehr von Kohle, Öl und Erdgas.

(wi)

Aufstocker häufiger überschuldet

Im Jahr 2014 waren 6,7 Prozent der überschuldeten Personen, die eine Schuldnerberatung in Anspruch nahmen, sogenannte Aufstocker. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, war ihr Anteil damit etwa doppelt so hoch wie ihr Anteil an der Gesamtheit der Erwerbstätigen, der bei rund drei Prozent lag. Sie sind also überproportional häufig überschuldet.

(wi)

Weniger Unternehmensinsolvenzen

Im ersten Quartal 2015 meldeten die deutschen Amtsgerichte 5.715 Unternehmensinsolvenzen. Das waren nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 7,2 Prozent weniger als im ersten Quartal 2014. Somit setzt sich der Trend abnehmender Unternehmensinsolvenzen fort.

(wi)

➔ Fortsetzung von Seite 1

nen, die für immer mehr Leistungsempfänger nach SGB II aufkommen müssen.

„Das Wohngeld leistet einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung und Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen in den Quartieren“, so der GdW-Chef. Durch das Wohngeld sind Haushalte mit geringem Einkommen nicht auf das enge Wohnungssegment mit besonders günstigen Mieten beschränkt, sondern haben auch Zugang zu Wohnun-

gen mit durchschnittlichen Mieten. „Das Wohngeld muss gestärkt werden, damit der soziale Zusammenhalt der Gesellschaft nicht in Gefahr gerät“, warnte Gedaschko.

„Dazu gehört auch die Einführung einer Heiz- und Energiekostenkomponente“, so der GdW-Chef. Denn nach einem anfänglichen Absinken der Heizkosten nach der letzten Wohngeldreform 2009 sind diese – wie auch die Energiekosten insgesamt – in den letzten Jahren wieder deutlich gestie-

gen. Die Streichung des Zuschusses im Jahr 2011 war damit das falsche Signal. „Eine neue Heiz- und Energiekostenkomponente muss, wie das Wohngeld selbst, ebenfalls jährlich angepasst werden, ansonsten verpufft die mit dem aktuellen Gesetzesentwurf beabsichtigte Wirkung wie heiße Luft“, so Gedaschko. (schi) ■

➔ Eine Stellungnahme des GdW zum Wohngeld finden Sie unter www.gdw.de in der Rubrik „Wohnen & Stadt“, „Mietrecht“

Energieausweis ist laut Bundesregierung „gut bekannt“

Berlin – Die Bundesregierung sieht laut ihrer Antwort auf eine kleine Anfrage der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN keinen Anlass zu der Annahme, dass der in der Energieeinsparverordnung von 2014 geregelte Pflicht zur Vorlage von Energieausweisen nicht nachgekommen werde. Der Energieausweis ist nach Einschätzung der Bundesregierung sowohl in der Immobilienbranche als auch den Kauf-, Miet-, Pacht- und Leasinginteressenten gut bekannt.

Dass der Energieausweis als Bedarfsausweis oder als Verbrauchsausweis ausgestellt werden kann, habe gute Gründe. Damit werde den unterschiedlichen Gegebenheiten am Immobilienmarkt und dem unterschiedlich hohen Einfluss

des Nutzerverhaltens auf den Verbrauch in geeigneter Weise Rechnung getragen. Bei der Weiterentwicklung des Energieausweises will die Bundesregierung auf Verlässlichkeit achten, damit das schon seit mehreren Jahren bestehende Regel-

werk zum Energieausweis nicht an Akzeptanz verliert. (vogllhiblkönschi) ■

➔ Weitere Infos zum Energieausweis finden Sie unter www.gdw.de in der Rubrik „Energie & Technik“, „Energieeffizienz“

AUS DEN VERBÄNDEN

Hessen: Wohnungsmärkte am Wendepunkt?

Frankfurt am Main – Seit einem knappen Jahr ist die Zahl der Baugenehmigungen rückläufig, obwohl der Bedarf an Wohnraum noch längst nicht gedeckt ist. Denn die Nachfrage nach Wohnungen, vor allem in den Ballungsgebieten, ist anhaltend hoch. Dies sind die zentralen Ergebnisse des diesjährigen Konjunkturberichts der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände Hessen, den die wohnungswirtschaftlichen Verbände Hessens am 9. Juni 2015 in Frankfurt vor Medienvertretern erläuterten. Sie forderten daher eine umgehende Verbesserung der bauwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Seit 2009 seien die Zahlen der Baugenehmigungen in jedem Jahr gestiegen, mit Raten von bis zu knapp 30 Prozent. Im Jahr 2014 seien sie im Neubaubereich dagegen erstmals wieder leicht rückläufig. „Das ist eine äußerst beunruhigende Entwicklung“, sagte **Gerald Lipka** vom BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland. Und diese scheine sich 2015 noch zu verstärken: Im ersten Quartal hätten die Zahlen um acht Prozent niedriger als im Vorjahr und um 30 Prozent niedriger als 2013 gelegen. „Angesichts dieser Zahlen müssen wir für das gesamte Jahr 2015 mit einem Rückgang von neun bis 10 Prozent bei den Baugenehmigungen rechnen“, so Lipka. Zwar seien die Baufertigstellungen nach wie vor auf einem hohen Niveau, dies sei aber ein Nachklappereffekt der hohen Baugenehmigungszahlen der letzten Jahre. „Wenn wir nun den

Peak bei der jüngsten Bauaktivität schon wieder überschritten haben, könnten sich einige Wohnungsmärkte in Hessen bald deutlich anspannen“, so Lipka. Denn die Nachfrage, vor allem in den Zentren, sei nach wie vor hoch.

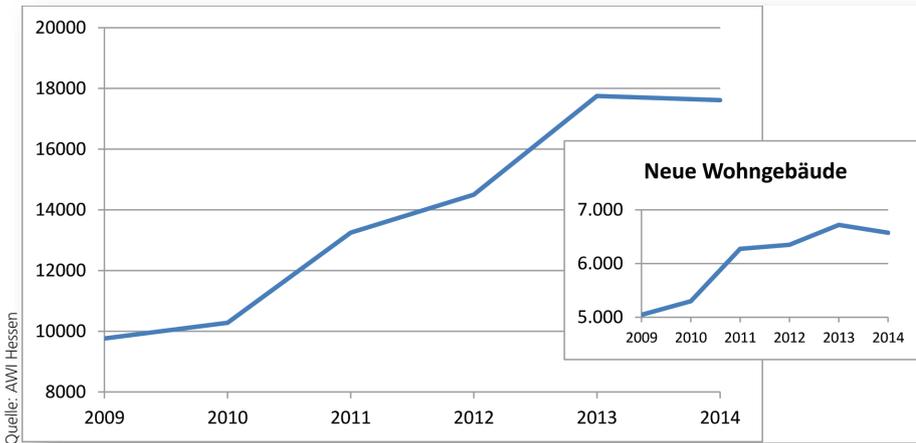
Hoher Nachfragedruck auf Wohnungsmärkte in den Zentren

Dies zeige sich unter anderem in höheren Preisen für Eigenheime und Bauland sowie in sinkenden Leerstandsquoten. „Vor allem in den wachsenden Städten wie Frankfurt und Wiesbaden beobachten wir steigende Kaufpreise bei Grundstücken, Häusern und Wohnungen“, sagte **Thorsten Stock** vom IVD Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Mitte. Gleichzeitig gehe der Leerstand von Wohnungen zurück. „Die Reserven sind fast aufgebraucht“, so Stock.

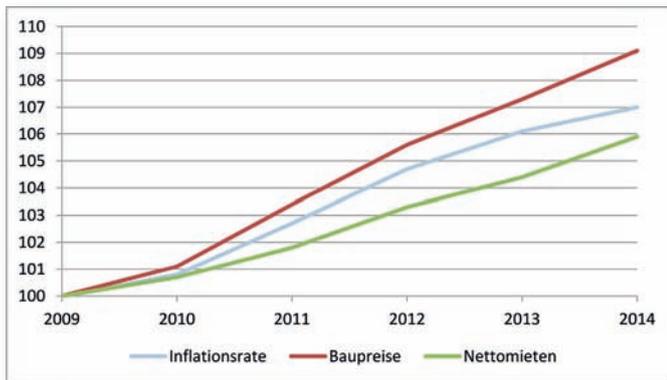
Rahmenbedingungen gefährden Wohnungsbau

Wenn die Nachfrage hoch sei, müsse man sich aber fragen, wieso das Angebot zurückgehe. Gerald Lipka hat darauf eine klare Antwort: „Wohnungsbau wird zunehmend unattraktiver. Die Rahmenbedingungen stimmen einfach nicht mehr.“ Wie in den Jahren zuvor seien 2014 die Baupreise wieder stärker als die Inflationsrate gestiegen – in den letzten 10 Jahren um insgesamt 23 Prozent. Dies liege vor allem an ständig steigenden Auflagen von Seiten der Politik. „Gleichzeitig wird auch die Steuerschraube kontinuierlich nach oben gedreht“, so Lipka. Alleine 2014 seien die Hebesätze der Grundsteuer B im hessischen Durchschnitt um satte 10,5 Prozent gestiegen. Die Politik müsse auf allen Ebenen gegensteuern. Im Bund etwa durch eine effektive Arbeit

Weiter auf Seite 3 ➔



Die Zahl der Baugenehmigungen für neue Wohnungen in Hessen stagniert seit 2014 wieder.



Entwicklung von Inflationsrate, Baupreisen und Nettomieten in Hessen

Fortsetzung von Seite 2
 der Baukostensenkungskommission. Aber auch Land und Kommunen müssten dringend handeln, wenn sich der Wohnungsmarkt langfristig positiv entwickeln soll. „Unsere Unternehmen wollen bauen. Man darf ihnen nicht immer

mehr Steine in den Weg legen“, sagte **Thorsten Schmitt** vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft. Die gestiegenen Bauinvestitionen zeigten, dass die Bereitschaft der Wohnungswirtschaft vorhanden sei.

Bislang noch keine übermäßige Steigerung bei den Mieten

Trotz der ständig steigenden Kosten hätten sich die Mieten bislang moderat entwickelt. Die Steigerung der Bruttomieten habe 2014 fast gleichauf mit der Inflationsrate gelegen. Gleichzeitig würden auch die Angebotsmieten in den Zentren kaum noch steigen, weil sie ein Limit erreicht haben. „Immer höhere Baupreise und Kosten für Grundstücke, weil nicht genug Bauland ausgewiesen wird, können nicht mehr über höhere Mieten refinanziert werden. Der Wohnungsbau rechnet sich dann nicht mehr“, so **Werner Merkel** vom Verband der Immobilienverwalter Hessen.

Dies treffe laut Thorsten Schmitt vor allem den preisgünstigen Wohnungsbau. Gerade in diesem dringend benötigten Segment sei Neubau nicht mehr wirtschaftlich darstellbar. „Hier muss die Politik endlich gegensteuern“, so Schmitt abschließend.

(dep/kön) ■

Für die europäische Idee der Stadt – 25 Jahre Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen

Stuttgart – Kommunale Wohnungsunternehmen setzen sich seit teils über 100 Jahren für bezahlbares Wohnen in der Stadt ein. Seit 25 Jahren vertritt die Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen (KoWo) ihre Interessen. Sie feierte im Mai 2015 in Stuttgart ihr Jubiläum mit ihren Mitgliedern sowie Vertretern aus Politik, Wirtschaft und Verwaltung.



Peter Bresinski (KoWo/GGH Heidelberg), Guido Rebstock (Finanz- und Wirtschaftsministerium BW) und Robert an der Brügge (vbw/Stadtsiedlung Heilbronn) (v. l.)

(vbw) über die thematischen Schwerpunkte unserer Wohnungspolitik“, so **Guido Rebstock**, Ministerialdirektor im Ministerium für Finanzen und Wirtschaft des Landes Baden-Württemberg, beim Festakt.

Soziale und gesellschaftliche Verantwortung

Die staatliche Wohnraumförderung steht in Konkurrenz zur freien Wirtschaft und erfährt gerade in der aktuellen Niedrigzinsperiode viel Kritik der Verbände und Unternehmen. Guido Rebstock betonte jedoch, dass die kommunalen Wohnungsunternehmen ihre soziale und gesellschaftliche Verantwortung mit Nachdruck wahrnehmen. „Die Schaffung neuer Wohnungen für Haushalte, die sich ohne Hilfe nicht mit Wohnraum versorgen können, wäre ohne diese Unternehmen nicht vorstellbar. Sie sind maßgebliche Antragsteller in unseren Förderprogrammen.“

Die KoWo wurde 1990 in Stuttgart gegründet, um die speziellen Interessen der kommunalen Wohnungsunternehmen landesweit zu vertreten sowie Erfahrungsaustausch untereinander und mit der Politik zu betreiben. Besonders aktiv bringt sich die Vereinigung in die Ausgestaltung von För-

dermaßnahmen wie das Landeswohnraumförderungsprogramm ein. Außerdem engagiert sie sich in Gesetzesberatungen, die die Wohnungswirtschaft betreffen. „Wir sind im intensiven Kontakt mit der KoWo und dem Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Weiter auf Seite 4 ➔

Sächsische Wohnungsgenossenschaften für besonderen Einsatz bei der Förderung der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien ausgezeichnet

Dresden – Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) wurde am Rande des Thementages „Unabhängige Energieversorgung“ am Ende Mai 2015 von der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM) für den besonderen Einsatz bei der Förderung der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien ausgezeichnet.

Etwa ein Drittel der Mitglieder des VSWG erwerben im Rahmen der Stromlieferung Herkunftsnachweise. Diese Herkunftsnachweise garantieren die Erzeugung und Einspeisung von Strom aus erneuerbaren Energiequellen. Die Genossenschaften sparen so rund 2.500 Tonnen CO₂ pro Jahr ein.

„Wir übernehmen durch die Zusammenarbeit mit der envia Mitteldeutsche Energie



Foto: Markus Pfeifer

AG eine aktive Rolle beim Umweltschutz sowie bei der CO₂-Reduktion und freuen uns über die Auszeichnungsurkunde“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG.

(jakschi) ■

Marco Seifert, Eiko Fliege (beide enviaM), Dr. Axel Viehweger und Sven Winkler (beide VSWG) bei der Urkundenübergabe (v. l.)

➔ Fortsetzung von Seite 3

Themen sind seit 25 Jahren Dauerbrenner

Auch der KoWo-Vorsitzende und Geschäftsführer der GGH Heidelberg, **Peter Bresinski**, ging auf die Förderkulisse ein: „Viele unserer Themen sind seit 25 Jahren Dauerbrenner. Das Stichwort hier ist sicherlich die Landeswohnraumförderung. Das Engagement der KoWo in diesem Bereich zieht sich wie ein roter Faden durch die Geschichte der Vereinigung.“ Weitere „Dauerbrenner“ zeigt ein Blick in Protokolle aus Gründungszeiten. Die Themen der damaligen Zeit waren vor allem der hohe Anstieg von Wohnungssuchenden, verstärkte Unterbringungsprobleme von Asylbewerbern, Flächenausweisung und Baulandbereitstellung sowie ungenügende Förderprogramme von Bund und Land. Diese Themen sind weiterhin hochaktuell und bestimmen das tägliche Geschäft der Unternehmen.

Aktuell geht es besonders um angespannte Wohnungsmärkte in attraktiven Lagen und die Unterbringung von Flüchtlingen. „Wir bohren diese ‚dicken Bretter‘ beharrlich und kontinuierlich. So können wir uns immer wieder über Erfolge freuen, sind aber auch manchmal über die fehlende Einsicht bei Politik und Verwaltung enttäuscht. Die Politik versteht die allermeisten Probleme der Wohnungswirtschaft, aber wir sind auf der Prioritätenliste nur dann ganz oben, wenn wir zum Bedienen bestimmter Themen gebraucht werden“, so Peter Bresinski. „Deshalb sagen wir seit 25 Jahren unsere Meinung, bieten Beratung und setzen auf Verständigung und Kooperation.“ Durch die Brisanz vieler Themen sei die Bedeutung der kommunalen Unternehmen als Partner der Kommunen im Wohnungsbau wie in der Stadtentwicklung wieder in den Mittelpunkt gerückt.

Langsames Umdenken in der Politik

Das Thema Partnerschaft griff auch **Robert an der Brügge**, Verbandsvorsitzender des vbw und Geschäftsführer der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH, auf: „Ein Partner kommt nicht und geht, er bleibt. Unsere Modelle sind nicht die Steuermodelle. Wir wollen investieren, nachhaltig, mit gesunden Renditen. Wir haben Tradition und Leistung, und wir leben den sozialen Ausgleich im Wohnungsmarkt. Wenn die Politik die Partnerschaft mit uns will, muss sie sich entscheiden: Wir kommen an Grenzen und wir können keine Wünsche kostenfrei erfüllen. Hier habe ich die Hoffnung, dass auch durch unseren Einsatz als Verband langsam ein Umdenken einsetzt.“

Herausforderungen für die Stadt Stuttgart

Im Anschluss an den Festakt tagte die KoWo zu aktuellen Themen und Best Practice-Beispielen aus den Unternehmen. Das Grußwort sprach **Michael Föll**, Erster Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart, Beigeordneter für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen und Aufsichtsratsvorsitzender der SWSG: „Stuttgart steht vor großen Herausforderungen, weil die Zahl der Einwohner und die der Arbeitsplätze stark wachsen. Die Kernfrage ist, wie stark eine Stadt wachsen kann und will. Wir müssen so ehrlich sein zu sagen, dass dieses Wachstum begrenzt ist.“ Stuttgart habe eine relativ beengte Gemarkung und Fragen der Lebensqualität mit zu berücksichtigen. Es sei auch gut, dass es diese Grenzen gebe, denn bei aller Beliebtheit von Städten werde das Bevölkerungswachstum nicht ewig anhalten.

Wohnen nach dem Geldbeutel ist nicht die europäische Idee der Stadt

Stuttgart hat sich deshalb das Ziel gesetzt, auch 2030 die heutige Größenordnung von

etwa 600.000 Einwohnern zu haben. Zu ihrer Wohnraumversorgung gibt es unter anderem eine Zeitstufenliste mit verfügbaren Entwicklungsflächen, das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell und das Bündnis für Wohnen unter Leitung von Oberbürgermeister Fritz Kuhn.

„Es ist eine ganz besondere Aufgabe, bei der gerade die kommunalen Unternehmen gefragt sind, entsprechenden Wohnraum in der Stadt durch geförderten Wohnungsbau anbieten zu können. Es ist nicht die europäische Idee der Stadt, dass das Wohnen nach dem Geldbeutel geht“, so Föll. Man könne den Wohnraum aber nicht jeweils nachfrageorientiert anbieten – das funktioniere nie bei langfristigen Anlagegütern. „Deshalb kann nicht jeder in Stuttgart wohnen, der das gerne möchte, und auch nicht in jedem Bezirk, in dem er gerne möchte.“ Eine Lösung bestehe deshalb auch darin, die Wachstumspotenziale in der Region insgesamt zu nutzen und die Wohnungspolitik regional auszugestalten, so dass jede Stadt ihren Beitrag leistet.

Fast im ganzen Land vertreten

Die rund 60 Mitgliedsunternehmen der KoWo verteilen sich auf nahezu alle Kreise in Baden-Württemberg und halten über 150.000 Mietwohnungen im Eigentum im Land. Schwerpunktmäßig sind sie in den großen Städten und den Kommunen rund um Stuttgart aktiv. Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) vermietet in Stuttgart knapp 18.000 Wohnungen für rund 45.000 Bewohner. 42 Prozent der Wohnungen sind preisgebunden, 72 Prozent belegungsgebunden. Damit hat sie einen Marktanteil von sechs Prozent am Gesamtwohnungsbestand in der Stadt und von 47 Prozent an den preisgebundenen Wohnungen.

(siekönlschi) ■

Stromverkauf an Mieter

25. Juni 2015, Bochum

Die quartiersnahe Erzeugung und Nutzung von Strom ist ein wesentlicher zukünftiger Baustein der Energiewende. Durch die Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) im Juli 2014 ist auch die Direktvermarktung des selbst erzeugten Stroms neben der Netzeinspeisung möglich und gewollt. Die Wohnungswirtschaft nutzt Modernisierung und Neubau zunehmend, um Anlagen zur Stromproduktion zu errichten. Der Strom wird aktuell fast immer ins Netz eingespeist, was zukünftig aber kaum noch wirtschaftlich ist. Dieses Seminar gibt einen fundierten Überblick darüber, worauf Wohnungsunternehmen beim Stromverkauf an Mieter achten müssen.

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

Insolvenz des Mieters und rechtliche Folgen

26. Juni 2015, Berlin

Themen wie Restschuldbefreiung, Auswirkungen des Insolvenzverfahren auf Mietforderungen, Betriebskostenabrechnung und Zwangsvollstreckung bilden die inhaltlichen Schwerpunkte dieses eintägigen Seminars. Mit Hilfe von Vorträgen, Diskussionen und Übungen wird den Teilnehmern das Einleiten und Steuern der geeigneten Schritte bei Insolvenz des Mieters näher gebracht.

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

Bauen und Sanieren im Bestand

29. Juni 2015, Hamburg

Beim Bauen und Sanieren im Bestand sind Bauzeit, letztlich notwendige Leistungen und die tatsächlich erforderliche Bauzeit weit weniger vorhersehbar als bei Neubauten. Daher kommt es insbesondere hierbei zu Nachtragssituationen und Bauablaufstörungen, die nachteilige Auswirkungen auf Kosten und Bauzeit und damit auf die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme haben. Dieses Seminar erläutert praxisnah und mit Beispielen und Mustertexten das System der Nachträge, richtige Reaktionen auf Bauablaufstörungen, gibt Hinweise für die richtige Vertragsgestaltung mit Bauunternehmen und Architekten und gibt den Teilnehmern wertvolle Argumente für erfolgreiche Verhandlungen mit den Vertragspartnern.

Weitere Infos: VNW, Andrea Schwach, Telefon: 040/52011224, Email: schwach@vnw.de, Internet: www.vnw.de/veranstaltungen

PERSÖNLICHES

Matthias Stock, Geschäftsführer der Deutsche Annington Immobilienservice GmbH, feierte am 5. Juni 2015 seinen 55. Geburtstag. Er ist Mitglied im GdW-Verbandsrat und in der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft.

IMPRESSUM

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
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:

115 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 Nachrich-
ten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

Anzeige

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Zinsentwicklung bis 09.06.2015
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

Konditionen am 09.06.2015 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen	Zinsbindung	Sollzins	effektiv
30 Jahre*	2,37%	2,39% p.a.	
20 Jahre	2,03%	2,05% p.a.	
10 Jahre	1,64%	1,65% p.a.	

Bedingungen:
Erststellige Grundschuld auf
wohnungswirtschaftlichen Objekten
Beleihungsauslauf 60% Darlehensbetrag;
> 250 TEUR/Objekt, Auszahlung: 100%,
Tilgung: 2,00% p. a. (*Volltilger), 3 Monate
bereitstellungszinsfrei, keine Gutachterkosten
oder Bearbeitungsgebühren

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 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.

GdW wirkt an Bericht zur europäischen Wohnungsmarktsituation mit



Fotos: Housing Europe

Vertreter der Mitgliedsverbände von Housing Europe bei einem Arbeitstreffen



Dr. Christian Lieberknecht (GdW), aktuell Vizepräsident von Housing Europe

Housing Europe, der europäische Verband der öffentlichen, genossenschaftlichen und sozialen Wohnungswirtschaft, hat mit seinem neuen Bericht „State of housing in the EU 2015“ eine Bilanz zur Lage der Wohnungswirtschaft gezogen (siehe Bericht in der wi 20). Der Spitzenverband der deutschen

Wohnungswirtschaft GdW – bei Housing Europe vertreten durch GdW-Geschäftsführer Dr. Christian Lieberknecht und den Leiter des GdW-Europabüros Dr. Özgür Öner – hat an der Erarbeitung des Gutachtens als Vertreter des größten europäischen Wohnungsmarktes maßgeblich mitgewirkt. (schi) ■

➔ Den Bericht finden Sie unter www.housingeurope.eu

Recht so

Berliner Mietspiegel 2013 doch qualifiziert

Mit Urteil vom 20. April 2015 hat das Landgericht Berlin entschieden, dass es sich bei dem Berliner Mietspiegel 2013 (doch) um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne von § 558 d Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) handelt. Er sei nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden und ist vom Land Berlin sowie Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden (Az.: 18 S 411/13). Das Landgericht verwies zur Begründung insbesondere auf den Methodenbericht betreffend der Dokumentation der Arbeitsschritte und des Ergebnisses des Mietspiegels hin. Hiergegen wurden substantiierte Einwände nach Ansicht des Gerichts nicht vorgebracht. Das Verfahren hatte über die Rechtmäßigkeit einer begehrten Zustimmung zur Mieterhöhung zu entscheiden. Das Gericht legte dar, dass selbst bei Unterstellung eines Fehlers im Einzelfall nicht erkennbar sei, weshalb durch diesen Einzelfall die Erstellung nach wissenschaftlichen Grundsätzen (generell) in Frage zu stellen wäre. Soweit vorgetragen wurde, dass es sich bei den Grundlagendaten um reine Zufallsstichproben handeln würde, welche besonders beliebte Quartierswohnlagen außer Acht lasse, wies das Gericht auf den entsprechenden Methodenbericht hin. Bei der Neuerhebung handelte es sich um eine disproportionale Zufallsstichprobe, also eine Differenzierung nach der Wohnlage. Die Stichprobengröße wurde so angelegt, dass für alle Wohnlagen eine ausreichende Auswahl von Mietpreisangaben erzielt werden könne. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Anders als noch die Entscheidung des Amtsgerichts Charlottenburg vom 11. Mai 2015, welches den Berliner Mietspiegel 2013 als nicht qualifiziert angesehen hat, fand diese Entscheidung kaum Beachtung in der öffentlichen Wahrnehmung. Dies ist insofern erstaunlich, weil es zum Berliner Mietspiegel 2013 unterschiedliche Urteile der Amtsgerichte gibt, nun aber erstmalig eine Entscheidung der höheren Instanz. Die Entscheidung selber kann nur wohlwollend zur Kenntnis genommen werden. Sie schafft das notwendige Vertrauen in den qualifizierten Mietspiegel. Für das Gericht war der Methodenbericht der Mietspiegelersteller entscheidend, der im Verfahren nicht substantiiert angegriffen werden konnte. Dies wäre aber notwendig gewesen, ob die Vermutungswirkung der Richtigkeit des qualifizierten Mietspiegels zu erschüttern. An der Widerlegung der Vermutungswirkung sind dabei hohe Anforderungen zu stellen. Sofern aber der qualifizierte Mietspiegel einen Fehler im Einzelfall aufweist, sollte der qualifizierte Mietspiegel zwar qualifiziert bleiben, der Fehler aber im Verfahren noch behoben werden können.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

ZAHL DER WOCHE

62

Prozent aller Menschen in Deutschland sind Mitglieder der beiden großen christlichen Religionsgemeinschaften. Sie gehören zu 50,3 Prozent (24,9 Millionen) der römisch-katholischen und zu 49,7 Prozent (24,6 Millionen) der evangelischen Kirche an. An dritter Stelle der öffentlich-rechtlichen Religionsgemeinschaften stehen mit deutlichem Abstand die orthodoxen Kirchen (1,3 Prozent), gefolgt von den öffentlich-rechtlichen evangelischen Freikirchen (0,9 Prozent). Die jüdischen Gemeinden stellen mit einem Anteil von 0,1 Prozent nur einen geringen Anteil in Deutschland. Den höchsten Anteil weist die römisch-katholische Kirche unter der Bevölkerung im Saarland (63,3 Prozent), in Bayern (55,7 Prozent) und in Rheinland-Pfalz (45,7 Prozent) auf. Mitglieder der evangelischen Kirche sind am häufigsten in Schleswig-Holstein (55,7 Prozent), Niedersachsen (51,5 Prozent) und Bremen (43,2 Prozent) zu finden. Menschen, die keiner öffentlich-rechtlichen Religionsgemeinschaft angehören, sind in Sachsen-Anhalt (79,6 Prozent), Mecklenburg-Vorpommern (77,5 Prozent) und Brandenburg (76,2 Prozent) am stärksten vertreten. ■