

Inhalt

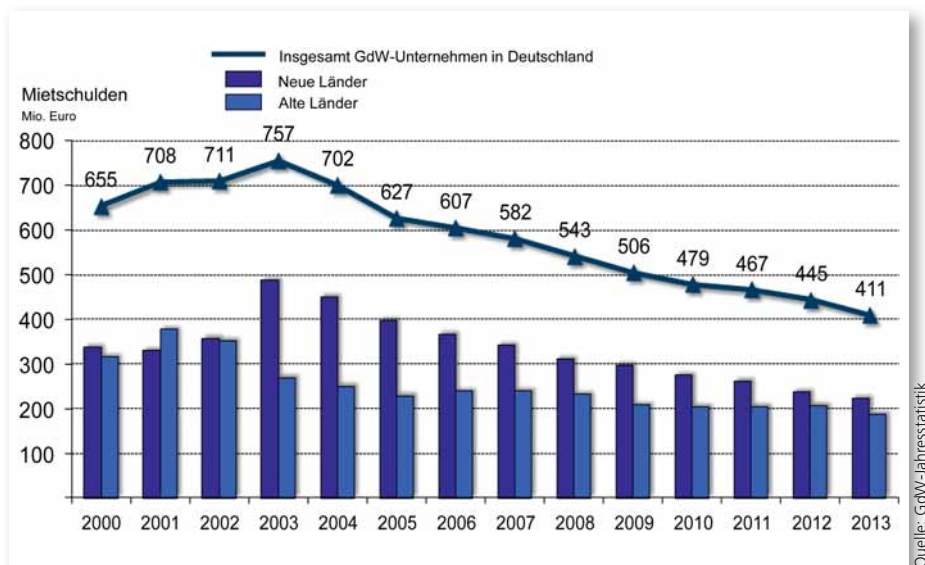
2 Amtsübergabe: Der Immobilienverband IVD hat für ein Jahr den Vorsitz der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland übernommen.

3 Wohnungsleerstand: Die ostdeutschen Städte haben an Bund und Länder appelliert, Förderprogramme zum Stadtbau gezielt weiterzuentwickeln.

4 Personalentwicklung: Der interdisziplinäre Studiengang Master of Science Projektentwicklung der EBZ Business School startet erneut im Oktober 2014.

Mietschulden sinken um 7,6 Prozent auf 411 Millionen Euro – auch Mietausfälle rückläufig

Berlin – Die rund 3.000 im GdW organisierten Wohnungsunternehmen verzeichnen im Jahr 2013 erneut einen Rückgang bei den Mietschulden. Diese sind bundesweit um 7,6 Prozent gesunken und liegen nun bei 411 Millionen Euro. Damit ist es den Unternehmen gelungen, die Mietschulden seit dem Jahr 2003 (757 Millionen Euro) um 346 Millionen Euro zu senken. Das ist ein Rückgang um über 45 Prozent.



Die Mietschulden bei den GdW-Wohnungsunternehmen sind seit 2003 – auch dank der weiteren Professionalisierung des Vermietungs- und Mietschuldenmanagements – stetig gesunken.

„Diese positive Entwicklung konnte durch eine weitere Professionalisierung des Vermietungs- und Mietschuldenmanagements sowie eigene Beratungs- und Betreuungsangebote der Wohnungsunternehmen für säumige Zahler erreicht werden“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Außerdem gebe es eine vielfältige Zusammenarbeit mit öffentlichen Schuldnerberatungs- und sozialen Einrichtungen. So arbeiteten die Unternehmen darauf hin, dass Mietrückstände gar nicht erst dauerhaft entstehen.

„Die wirtschaftlich stabile Lage in Deutschland lässt erhoffen, dass dieser positive Trend weiter anhält, auch wenn er sich etwas verlangsamen wird“, so der GdW-Chef.

Um Mietschulden vermeiden zu können, sei es aber ebenso wichtig, dass Vermieter beziehungsweise Wohnungsunternehmen vor Abschluss eines Mietvertrags – also bei der Kontaktaufnahme und Informationsbeschaffung – die Mietbewerber erfolgreich dahingehend prüfen können,

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

1.300 Euro Energieschulden bei überschuldeten Personen

Personen, die sich von Schuldnerberatungsstellen beraten lassen und Energieschulden aufweisen, hatten im Jahr 2013 im Durchschnitt rund 1.300 Euro Verbindlichkeiten bei Energieunternehmen. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, beliefen sich die offenen Forderungen bei Strom-, Heizöl- und Gasversorgern bei jedem 10. Überschuldeten auf mehr als 2.900 Euro. (wi)

Saarland erhöht Grunderwerbsteuer

Das Saarland will die Grunderwerbsteuer zum 1. Januar 2015 von 5,5 auf 6,5 Prozent erhöhen, wie die *Immobilien Zeitung* am 12. Juni 2014 berichtete. Damit ist das Saarland gemeinsam mit Schleswig-Holstein bei der Höhe der Grunderwerbsteuer Spitzenreiter. (wi)

Verbraucherpreise höher als im Vorjahresmonat

Die Verbraucherpreise in Deutschland lagen im Mai 2014 um 0,9 Prozent höher als im Mai 2013. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, hatte die Inflationsrate im April 2014 noch bei + 1,3 Prozent gelegen. Im Mai 2014 setzte sich die rückläufige Entwicklung der Teuerungsrate der Monate Januar bis März 2014 fort. Letztmalig wurde im Juni 2010 eine entsprechend niedrige Inflationsrate von + 0,9 Prozent beobachtet. Im Vergleich zum Vormonat sanken die Verbraucherpreise im Mai 2014 um 0,1 Prozent. (wi)

Immobilienverband IVD übernimmt Vorsitz der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland

Berlin – Jens-Ulrich Kießling wird die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) in ihr drittes Jahr führen. Der Präsident des Immobilienverbands IVD übernahm am 17. Juni 2014 in den Räumen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) den Staffelstab von Dr. Andreas Mattner (ZIA). Der stellvertretende Vorsitz wird ab dem 1. Juli 2014 beim GdW liegen.



Der neue stellvertretende BID-Vorsitzende Axel Gedaschko (GdW; ganz rechts) mit Staatssekretär Gunther Adler (BMUB), dem neuen BID-Vorsitzenden Jens-Ulrich Kießling (IVD), Dr. Andreas Mattner (ZIA), Andreas Ibel (BFW) und Wolfgang D. Heckeler (DDIV) (v. r.)

Bei der Amtsübergabe ließ Mattner im Beisein von Staatssekretär Gunther Adler (BMUB) die Arbeit des letzten Jahres Revue passieren. „Schon im Wahlkampf zeichnete sich ab, dass es nicht leicht für unsere Branche wird. Weitreichende und zum Teil fast populistische Forderungen galt es frühzeitig zu kontern. Der BID ist es dabei gelungen, die Interessen unserer Branche zu aggregieren und in der Politik zu Gehör zu bringen“, betonte Dr. **Andreas Mattner**. „Von Anfang an hielten wir die Mietpreisbremse für das falsche Werkzeug, um mehr günstigen Wohnraum zu schaffen. Dafür braucht es Wohnungsneubau, nicht Regulierung. In Fachveranstaltungen und in schriftlichen Stellungnahmen haben wir substantielle Änderungen gefordert. Insbesondere erwarten wir, dass der Bedarf regulierender Maßnahmen nachgewiesen sein muss und diese nur für einen eng begrenzten Zeitraum gelten.“ Mattner lobte die dennoch stets konstruktive Zusammenar-

beit mit Ministerin Hendricks und ihrem Ministerium: „An dieses lösungsorientierte Miteinander wollen wir auch künftig anknüpfen.“

Der neue BID-Vorsitzende **Jens-Ulrich Kießling** kündigte an, im Kampf gegen die Mietpreisbremse nicht zurückzuweichen: „Der Referentenentwurf liegt vor und muss dringend überarbeitet werden. Er enthält eine strategisch falsche Weichenstellung und verfassungsrechtlich zweifelhafte Festlegungen.“ Ein von der BID in Auftrag gegebenes Gutachten bestätigte, dass eine Mietpreisbremse primär dem wohlhabenden Mittelstand helfe, aber wirklich Bedürftigen keine Vorteile bringe. Auch dringende nötige energetische und altengerechte Modernisierungsmaßnahmen würden durch die Mietpreisbremse behindert – zu Lasten von Umwelt und Senioren. In diesem Zusammenhang kritisierte Kießling auch die geplante Kappung der Moderni-

sierungsumlage und kündigte zur Folgeabschätzung ein weiteres Gutachten des Forschungsinstitutes InWIS an.

Der beamtete Staatssekretär im BMUB, **Gunther Adler** (SPD), hatte eingangs betont, welche zentrale Rolle die Immobilienbranche für das Gelingen der Energiewende spielt, und dankte der BID für die konstruktive und engagierte Arbeit: „Die BID hat im letzten Jahr die Schlagkraft der Branche klar unter Beweis gestellt. Wir wollen auch künftig Partner im Gespräch sein. Im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen wird es darum gehen, sich gemeinsam auf die Strecke zu begeben, ohne das Ziel schon vorwegzunehmen.“

(prülburk/schi) ■

➔ **Das Gutachten „Wirkungsanalyse der Mietrechtsänderungen – Teil 1: Mietpreisbremse“ finden Sie auf www.bid.info**

➔ Fortsetzung von Seite 1

ob sie zahlungsfähig und zahlungswillig sind. Der GdW plädiert daher dafür, dass Vermieter weiterhin entsprechende Bonitätsauskünfte über Mietbewerber einholen dürfen.

Bezogen auf die Gesamtmieteinnahmen machen die Mietschulden bei den GdW-Unternehmen im Bundesdurchschnitt einen Anteil von 2,3 Prozent der bundesweiten Jahressollmiete aus. In den alten Ländern entsprechen die Mietschulden 1,7 Prozent der gesamten Nettokaltmieteinnahmen der Wohnungsunternehmen, in den neuen Ländern liegt die Quote mit drei Prozent etwas höher. Die westdeutschen GdW-Unternehmen führten dem-

nach zum Jahresende 2013 rund 188 Millionen Euro Mietschulden in ihren Büchern, die ostdeutschen 223 Millionen Euro.

Mietausfälle ebenfalls rückläufig

Auch die Mietausfälle der GdW-Unternehmen sind deutlich gesunken und lagen Ende 2013 bei rund 884,5 Millionen Euro. Neben fehlenden Einnahmen durch den Leerstand von Wohnungen zählen zu den Mietausfällen auch Ausfälle durch Mietminderungen sowie Kosten für Miet- und Räumungsklagen und Abschreibungen auf Mietschulden.

In den neuen Bundesländern war ein Rückgang der Mietausfälle um 13,9 Millionen Euro auf 555,7 Millionen Euro zu verzeich-

nen. Damit gehen die Mietausfälle deutlich langsamer zurück als in den Vorjahren. Dies liegt am deutlich abgebremsten Leerstandsabbau in den neuen Ländern. Insgesamt machen die Mietausfälle dort immer noch einen Anteil von fast acht Prozent der Jahressollmiete (nettokalt) aus. In den alten Bundesländern sanken die Mietausfälle um 8,5 Prozent auf 328,8 Millionen Euro. Das entspricht 3,2 Prozent der Jahressollmiete.

(burk/schi) ■

➔ **Weitere aktuelle Daten und Fakten rund um das Wohnen erfahren Sie auf der Jahrespressekonferenz der GdW-Wohnungswirtschaft am 30. Juni 2014 in Berlin.**

Weitere Infos zu diesem Termin finden Sie in dieser Ausgabe auf Seite 6.

Städtetag: Wohnungsleerstand bekämpfen, Anreize für private Investitionen schaffen

Dessau-Roßlau – Die ostdeutschen Städte haben an Bund und Länder appelliert, Förderprogramme zum Stadtumbau gezielt weiterzuentwickeln, um dem wieder wachsenden Wohnungsleerstand in vielen ostdeutschen Städten entgegenzuwirken. Außerdem wünschen sie sich von Bund und Ländern mehr Unterstützung zur Sanierung der städtischen Verkehrsinfrastruktur. Das erklärte der Deutsche Städtetag am 13. Juni 2014 im Anschluss an die Konferenz der Oberbürgermeisterinnen und Oberbürgermeister der Städte in den neuen Ländern.

„Es ist erfreulich, dass mit dem erfolgreichen Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost der durchschnittliche Leerstand von Wohnungen in Ostdeutschland auf unter 12 Prozent gesenkt wurde. Nun droht eine neue Leerstandswelle in noch größerem Ausmaß, wenn in betroffenen Gebieten nicht weiter abgerissen wird. Deshalb muss das Folgeprogramm den notwendigen Rückbau auch weiter fördern“, sagte der Hauptgeschäftsführer des Deutschen Städtetages, Dr. **Stephan Articus**. Nach Prognosen werden die Wohnungsleerstände, insbesondere ab dem Jahr 2020, wieder rapide ansteigen. Das Institut für Sozialforschung und Strukturpolitik prognostiziert aufgrund der sinkenden Zahl der Haushalte in Ostdeutschland und der Bautätigkeit eine Steigerung der leerstehenden Wohnungen von 580.000 im Jahr 2011 um 900.000 Wohnungen bis zum Jahr 2030. Das heißt, dass dann insgesamt 1,48 Millionen Wohnungen beziehungsweise 21

Prozent des Wohnungsbestands leer stehen würden.

Die Bundesregierung plant, wie im Koalitionsvertrag vereinbart, die bewährten Stadtumbauprogramme Ost und West zusammenzuführen und inhaltlich aufzuwerten. Die ostdeutschen Städte appellieren an den Bund, bei der Weiterentwicklung dem gezielten Rückbau in schrumpfenden Regionen Rechnung zu tragen, beispielsweise durch eine gesonderte Abrissförderung wie bisher. In der ersten Phase des Stadtumbaus Ost waren rund 300.000 Wohnungen abgerissen worden. Allerdings ist auch der Förderbedarf von Städten mit steigenden Einwohnerzahlen zu berücksichtigen, machte Dr. **Albrecht Schröter**, Oberbürgermeister von Jena und Präsidiumsmitglied des Deutschen Städtetages, deutlich: „Einige Städte in den neuen Ländern müssen als wachsende Städte die Stadtentwicklung anders

gestalten als Städte mit starkem Wohnungsleerstand. Bund und Länder müssen deshalb anerkennen, dass der demografische Wandel über Schrumpfung und Alterung hinaus auch Wachstum und Vielfalt bedeutet. Für die wachsenden Städte wird es darauf ankommen, dass noch unsanierte Altbausubstanz reaktiviert und Brachen, Baulücken und sonstige innerstädtische Potenziale revitalisiert werden.“ Um innenstadtnahes Wohnen attraktiver zu machen und Sanierungen voranzutreiben, müssen aus Sicht des Deutschen Städtetages auch private Eigentümer für Investitionen gewonnen werden. Dazu sagte **Klemens Koschig**, Oberbürgermeister von Dessau-Roßlau: „Wir brauchen gerade für die noch nicht sanierten innerstädtischen Altbaubestände auch private Investitionen, um unattraktive Innenstadtlagen aufzuwerten. Dazu sind passende Förderinstrumente nötig, um Investitionsanreize zu schaffen.“

(bäst/schi) ■

MULTIMEDIA

„Augen auf beim TV-Kauf“ gilt langfristig auch für Kabelkunden – Terrestrisches Fernsehen wechselt ab 2016 auf neue Technik

Berlin – Ab Mitte 2016 wollen deutsche TV-Sender beim terrestrischen Antennenfernsehen (DVB-T) die Umstellung auf den neuen Standard DVB-T2 gemeinsam starten. Darauf haben sich nach Angaben des Sendernetzbetreibers Media Broadcast die führenden Sendergruppen ARD, ZDF, RTL und ProSiebenSat.1 gemeinsam mit dem Privatsenderverband VPRT, den Landesmedienanstalten und Media Broadcast geeinigt.

ANALYSE

Dr. Claus Wedemeier
GdW-Referent
für Multimedia und IT



Foto: Sebastian Schobbert

Entgegen der Ankündigung im vergangenen Jahr will jetzt auch die Mediengruppe RTL die terrestrische Fernsehverbreitung weiterführen. Während ARD und ZDF wie auf anderen Verbreitungswegen alle Sender unverschlüsselt ausstrahlen wollen, werden die privaten TV-Sender zumindest ihre HD-Programme nur verschlüsselt senden.

fernsehen zumindest in terrestrisch gut versorgten Regionen erfolgreicher Konkurrenz machen kann.

Doch nicht nur für terrestrische TV-Nutzer heißt es künftig „Augen auf beim TV-Kauf“. Während sich die Endgerätehersteller beim Satellitenfernsehen schon länger auf den neuen Standard DVB-S2 eingestellt haben, sind bislang nur wenige Gerätemarken für den beim Kabelfernsehen langfristig absehbaren Wechsel auf den neuen Standard DVB-C2 gerüstet. Die Empfehlung an TV-Nutzer: Wer sich in den nächsten Monaten und Jahren ein neues Empfangsgerät anschaffen will, sollte auch für die Empfangswege Kabel und Terrestrik darauf achten, ob hinter dem „C“ oder „T“ bereits eine „2“ steht. Nur solche Geräte werden auch noch in einigen Jahren ohne Zusatzgerät zukunftssicher sein. ■

Der geplante neue Standard HEVC (H.265) ermöglicht eine deutlich höhere Datenkompression als der aktuelle Standard MPEG4 (H.264). Der Vorteil: Künftig können deutlich mehr TV-Programme und erstmals auch hochauflösende Programme (HDTV) per Antenne übertragen werden. Der Nachteil: Zuschauer brauchen für die neue terrestrische TV-Welt neue Empfangsgeräte. Weder die heute üblichen DVB-T-Boxen noch moderne Flachbildschirme verfügen derzeit über ein DVB-T2-Empfangsteil.

In welchem Zeitraum die Umstellung erfolgt, ist derzeit ebenso unklar wie die Frage, ob und wie lange eine Übertragung parallel im alten und neuen Übertragungsstandard (Simulcastbetrieb) vorgesehen ist. Dies ist nicht nur für Endkunden, sondern auch für alle Wohnungsunternehmen und Netzbetreiber relevant, die das terrestrische Signal noch für eine Gemeinschaftsversorgung nutzen. Offen ist zudem, ob das durch den Technikwechsel künftig attraktivere terrestrische TV-Angebot dem Kabel-

Konjunkturbericht der Immobilienwirtschaft in Hessen: „Dem Vermieter bleibt immer weniger von der Miete“

Frankfurt am Main – Während sich die politische Diskussion auf steigende Mieten und eine vermeintliche Wohnungsnot fokussiert, stellt der von der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände (AWI) Hessen am 11. Juni 2014 in Frankfurt am Main vorgestellte Konjunkturbericht fest, dass die Vermieter nicht zu den Profiteuren gehören. Die Bau- und Modernisierungskosten stiegen schon seit Jahren stärker als die Lebenshaltungskosten. Gleichzeitig würden die Nebenkosten ebenfalls kräftig zu steigenden Wohnkosten beitragen. Die Durchschnittsmieten bewegten sich aber immer noch unterhalb der allgemeinen Preissteigerung.

Beim Vermieter, der nach den aktuellen Gesetzesvorhaben bei der Miete „ausgebremst“ werden soll, öffnet sich aber laut dem Konjunkturbericht eine zunehmende Schere zwischen Mieteinnahmen und zu tragenden Kosten. Besonders dramatisch sei das immer mehr an den Stadträndern zu beobachten, wo die Baukosten nicht niedriger als in den Zentren seien, dafür aber die Mietniveaus deutlich hinterherhinken. Zunehmend sei aber auch zu beobachten, dass Mietinteressenten aufgrund der hohen Kosten in den Zentren in die Randlagen ausweichen.

Hitliste der aktuellen Kostentreiber

Auf Platz eins der Preistreiber bei den Wohnkosten liegt nach dem Bericht die Haushaltsenergie. Seit 2010 verteuerte sie sich in Hessen um 20 Prozent. Hier sei es vor allem der Strom, der immer mehr

koste – allein 2013 stieg dessen Preis um fast 12 Prozent. Platz zwei der Kostentreiber belege bereits die öffentliche Hand, die insbesondere die steuerliche Belastung in die Höhe treibe. So hätten die hessischen Kommunen seit 2010 die Grundsteuer B um durchschnittlich knapp neun Prozent angehoben. Gleichzeitig erhöhte das Land die Grunderwerbsteuer von 3,5 auf fünf Prozent. Dies bedeute eine faktische Steigerung von 40 Prozent – und die nächste Erhöhung auf sechs Prozent stehe unmittelbar bevor. Auch dies wirke sich auf die Wohnkosten aus, da höhere Investitionskosten wieder amortisiert werden müssten. So verhalte es sich auch mit Platz drei des „Kostentreiberrankings“ – den Baukosten. Diese sind seit 2010 in Hessen um sechs Prozent gestiegen. Innerhalb von 10 Jahren haben sich die die Wohnungsneubaupreise sogar um 22 Prozent erhöht.

Forderung nach Einführung einer „Nebenkostenbremse“

Im Gegensatz zu den Kostentreibern entwickelten sich die Nettomieten seit 2010 mit einer Zunahme von etwas mehr als vier Prozent noch deutlich unterhalb der Inflationsrate, die über fünf Prozent gestiegen ist. Insofern ist es der AWI Hessen völlig unverständlich, warum die Politik derzeit Mietpreisbremsen als Allheilmittel anpreist. Wenn schon in einer Preisbremse ein Allheilmittel zur Dämpfung der Entwicklung bei den Wohnkosten angesehen werde, wäre eine „Nebenkostenbremse“ sachgerechter. Dann müsste sich allerdings auch die Politik selbst, die immerhin mit Eigenmaßnahmen Platz zwei bei den Kostensteigerungen einnehme, diesem „Diktat“ unterwerfen. Für die Glaubwürdigkeit der Politik wäre damit aus Sicht der AWI jedenfalls viel gewonnen. (franschi) ■

AUS-, FORT- UND WEITERBILDUNG

Master of Science Projektentwicklung: Interdisziplinärer Studiengang sichert Fachkräftenachwuchs – Bewerbungsphase gestartet

Bochum – Bereichsübergreifendes Wissen ist unerlässlich in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Die Fach- und Führungskräfte von heute müssen über ihren Tellerrand schauen, um Lösungen für die Herausforderungen von morgen zu finden. Diesen Bedarf hat die EBZ Business School erkannt und leistet mit ihrem Master of Science Projektentwicklung einen Beitrag zur interdisziplinären Personalentwicklung der Branche. Der Studiengang beginnt erneut im Oktober 2014.

„Ob Ökonom oder Architekt – trotz berufsqualifizierenden Hochschulabschlusses fehlen beiden Parteien häufig interdisziplinäre Kompetenzen“, erklärte Prof. Wolfgang Krenz, Professor des Masterstudiengangs Projektentwicklung an der EBZ Business School. „Grandiose Ideen bringen nichts, wenn sich diese wirtschaftlich nicht umsetzen lassen. Es ist auch nicht sinnvoll, einen guten Kaufmann mit einem Bauprojekt zu betrauen, wenn dieser keine technischen Kenntnisse, kein Architekturwissen und keine Erfahrungen in Stadt- und Quartiersentwicklung mitbringt.“

Um den Nachwuchs der Branche zu stärken, schuf die Hochschule in Bochum einen fächerübergreifenden und praxisorientierten Studiengang auf hohem Niveau. Er bildet für Wohnungs- und Immobilienunternehmen wertvolle Fachleute heran, die Projekte kreieren, planen, wirtschaftlich berechnen und schließlich durch die Umsetzung sowie

die Vermarktung begleiten können. Mehr gegenseitiges Verständnis, mehr Kommunikation und mehr Überblick – der Masterstudiengang Projektentwicklung stellt sowohl an die Studierenden als auch an die Lehrkräfte und Studienorganisation hohe Anforderungen, denn er verbindet Städtebau, Entwurfsplanung, Markt- und Bedarfsanalyse sowie Kalkulation unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Kriterien. So erhalten Architekten und Ingenieure einen Einblick in ökonomische Fragestellungen, während Ökonomen Wissen über anspruchsvolle Pläne vermittelt bekommen. Dieser ganzheitliche und bedarfsorientierte Ansatz ist die Besonderheit des noch jungen Studienganges, der 2012 mit 18 Studierenden gestartet ist. Fünf von ihnen waren Techniker und Architekten, 13 kamen aus dem kaufmännischen Bereich. Sie befinden sich nun am Ende des letzten Studienseesters, dem Thesesemester. Hier widmeten sich die Studierenden großen Projekten und

finden neue Nutzungskonzepte für leere Grundstücke und bestehende Gebäude im Ruhrgebiet. Ihre Projekte präsentierten sie einem Publikum, bestehend aus Fachdozenten und Gastkritikern der Immobilienbranche. Dabei bewiesen die zukünftigen Projektentwickler, dass sie ihre Methodenkompetenz auf konkrete Konzepte übertragen können.

„Wir lehren unseren Studenten keine Lösungen, sondern vermitteln ihnen die Fertigkeiten, um eigenverantwortlich individuell gute Lösungen zu finden, die häufig die Betrachtung interdisziplinärer Bereiche beinhaltet. Damit sorgen wir für einen gut ausgebildeten Nachwuchs der Branche“, so Krenz abschließend. Studieninteressierte können sich aktuell für den Semesterbeginn im Oktober 2014 bewerben. (danburk) ■

► Weitere Infos finden Sie unter www.ebz-business-school.de

Unternehmenskultur – mentale Software für den Erfolg 16. Juli 2014, Dresden

Die Unternehmenskultur ist ein sensibles soziales Gefüge, das auf den ersten Blick kaum (er)fassbar scheint. Gleichzeitig bildet sie die mentale Software eines Unternehmens beziehungsweise ein Wertesystem, nach dem die Mitarbeiter ihr Denken, Verhalten und Handeln ausrichten und offenbart sich somit für alle Unternehmen der Wohnungswirtschaft als ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Besonders im Hinblick auf Organisations- und Marktveränderungen steht die Unternehmensführung vor der Aufgabe, durch eine entsprechende Managementstrategie den Wechsel einzuleiten und eine Weiter- oder Neuentwicklung der Unternehmenskultur zu realisieren. Hierbei werden nur in seltenen Fällen die Mitarbeiter richtig involviert. Es stellt sich die Frage: Wie kann eine Unternehmenskultur tiefgreifend untersucht und nachhaltig geformt werden? Das „aktuelle Trendseminar“ zeigt praktische Wege auf, die für die Wohnungswirtschaft relevant sind.

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

Managementakademie „Sommertreffen der Experten“ 16.-18. Juli 2014, Heiligendamm

Seit 10 Jahren treffen sich Vorstände und Geschäftsführer aus der Branche einmal jährlich in Heiligendamm. Auch im 11. Jahr hält das Programm wieder spannende Themen bereit, die abseits des Tagesgeschäfts in vertrauensvoller Runde diskutiert werden. Flankiert wird das Expertentreffen durch interessante Abendveranstaltungen, die – sei es nun die Pre-Dinner Speech am Gala-Abend oder das Barbecue direkt am Strand – im Zeichen des Networking stehen.

Weitere Infos: BBA, Kathrin Rosenmüller, Telefon: 030/23085535,
E-Mail: kathrin.rosenmueller@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de/kalender

Professionelles Betriebsratsmanagement 6. August 2014, Bochum

Die umfangreichen und weitgehenden Mitbestimmungsrechte des Betriebsrates (BR) führen zur Frage, wie der Umgang mit dem Organ der Betriebsverfassung gestaltet werden soll. Welchen „Wert“ hat das BR-Amt für den Arbeitgeber? Soll und kann der BR in die Gestaltung und Verantwortung von Unternehmenszielen mit eingebunden werden? Wie gestaltet der Arbeitgeber strategisch die Kommunikationskanäle zu den BR-Gremien? Welche Möglichkeiten gibt es in der Vergütung von freigestellten Betriebsräten und wie kann ein verantwortungsvoller Umgang mit den Kosten der BR-Arbeit gefördert werden? Wie kann die Qualifikation der Betriebsräte verbessert werden? Die Teilnehmer besprechen und diskutieren mit dem Referenten und den anderen Teilnehmern praxisorientierte Beispiele, um diese rechtlichen Fragen zu klären.

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

IMPRESSUM

WI Wohnungspolitische Informationen

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

Chefredakteurin:
Katharina Burkardt

Redaktion:
Andreas Schichel, Klaus Schrader

Anschrift der Redaktion:
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Tel. 030 82403-151
Fax 030 82403-159
E-Mail: redaktion@wi-aktuell.de

Verlag:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg

Standort Hamburg
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
Tel. 040 520103-0
Fax 040 520103-12

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

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

Bezugspreis jährlich:
112 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abbestellungs-
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 17.06.2014 für
wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
15 Jahre	2,51%	2,54% p.a.
10 Jahre	2,05%	2,08% p.a.
5 Jahre	1,30%	1,32% 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. **2,33%** p.a. / für Modernisierung ab ca. **1,36%** p.a.
(* Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Stand: 17.06.2014)

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 17.06.2014

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 over the period, with some fluctuations. A horizontal double-headed arrow labeled '6 Monate' spans from approximately November 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.

30. Juni + 1. Juli 2014, Berlin

Jahrespressekonferenz, WohnZukunftsTag und „Preis Soziale Stadt“

Wie teuer ist das Wohnen in Deutschland? Wie sind die wirtschaftlichen Aussichten auf die kommenden Jahre? Wie kann die Energiewende im Gebäudebereich gelingen? Und wie können wir den Wohnstandard in Deutschland halten? Antworten auf diese und weitere Fragen liefert die **Jahrespressekonferenz** des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, die am 30. Juni 2014 ab 10.30 Uhr im Tagungszentrum im Haus der Bundespressekonferenz, Schiffbauerdamm 40/Ecke Reinhardtstraße 55, 10117 Berlin-Mitte, Raum IV, stattfindet.

Am Abend des 30. Juni 2014 lädt der GdW zum Auftakt seines **WohnZukunftsTages** ab 19 Uhr zur Housewarming-Party ins SAGE Restaurant, Köpenicker Straße 18-20, 10997 Berlin-Kreuzberg. Andere reden nur über Innovation – der GdW zeigt bei der zweiten Ausgabe seines WohnZukunftsTages, der wie Wohn-Innovation tatsächlich funktioniert. Workshops zu den Themen Bezahlbares Wohnen, Kommunikation, Trends 2030 und Quartiersentwicklung binden die Teilnehmer interaktiv mit ein. Sie selbst stimmen über die Trends der Zukunft und die innovativsten Produkte ab. Der WohnZukunftsTag findet am 1. Juni 2014 von 10 bis 18 Uhr im Radialsystem V, Holzmarktstraße 33, 10243 Berlin statt.

Im Anschluss an den WohnZukunftsTag verleiht der GdW am selben Ort von 18 bis 22 Uhr den renommierten **„Preis Soziale Stadt 2014“** gemeinsam mit Auslobern aus Politik, Wohnungswirtschaft und Wohlfahrtspflege. Fast 200 Projekte aus dem gesamten Bundesgebiet haben

mitgemacht am größten bundesweiten Wettbewerb für Initiativen und Projekte, die sich für lebenswerte Stadtteile, sozialen Zusammenhalt und Integration engagieren – 20 davon sind von einer hochkarätigen Jury für den Preis Soziale Stadt nominiert.

(schi) ■

➔ **Medienvertreter können sich zur Jahrespressekonferenz des GdW per E-Mail an presse@gdw.de anmelden. Weitere Infos zu Programm und Anmeldung zu den Veranstaltungen finden Sie unter www.gdw.de**

Recht so

Pflicht zur Preisanpassungsabwehr beim Versorger/Dienstleister

Das Amtsgericht (AG) Pinneberg hat mit Urteil vom 17. Oktober 2013 (Az.: 83 C 207/12) Folgendes entschieden: Aus dem vom Wohnungsvermieter zu beachtenden Grundsatz der Wirtschaftlichkeit folgt, dass der Vermieter grundsätzlich unberechtigte Forderungen eines Versorgungsunternehmens oder eines Dienstleisters jedenfalls nicht dann begleichen darf und unberechtigte Zahlungen – soweit rechtlich möglich – wieder zurückverlangen muss, wenn die Rechtslage hinreichend geklärt ist. Unterlässt der Vermieter dies, kann er Betriebskosten in dieser Höhe nicht auf die Mieter umlegen. Entsprechendes gelte für Kosten, die ein Energieversorgungsunternehmen vom Vermieter verlangt, nachdem es den Arbeitspreis aufgrund einer unwirksamen Preisanpassungsklausel einseitig erhöht hat und der Vermieter hiergegen keinen Widerspruch erhebt, obwohl die Unwirksamkeit der Klausel für den juristisch nicht vorgebildeten Durchschnittsvermieter nahe liegt und das Risiko, in einem möglichen Prozess mit dem Versorger zu unterliegen, minimal ist. ■

EXPERTENMEINUNG von RA Monika Kegel Referentin des GdW

„In dem zu beurteilenden Sachverhalt ging es um die Frage, ob im Rahmen des Gebots der Wirtschaftlichkeit den Vermieter eine Verpflichtung trifft, gegen eine auf einer unwirksamen Preisanpassungsklausel des Gasversorgungsunternehmens beruhende Forderung vorzugehen. Hier bejahte das Gericht diese Verpflichtung. Grundlage war eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes (BGH), die – in Bezug auf Brennstoffkosten – eine entsprechende Preisänderungsklausel für unwirksam hielt. Zu Ende gedacht, kann die Entscheidung bedeuten, dass auch Vermieter verpflichtet sind, die Rechtsprechung zu kennen und zu verfolgen. Das AG Pinneberg selbst hat die Anforderungen an die Kenntnis der Rechtswidrigkeit leider nicht hinreichend konkretisiert. Das Gericht hatte die Berufung aber zugelassen, weil diese Rechtsfrage grundsätzliche Bedeutung hat. Von einer Berufung hat hier der Vermieter allerdings abgesehen, so dass das Urteil rechtskräftig wurde. Insofern ist zu hoffen, dass eines Tages dann doch dieser Sachverhalt dem BGH zur Entscheidung vorgelegt wird. Der hier vorgetragene Hinweis auf eine BGH-Entscheidung dürfte jedenfalls nicht immer ausreichen. Denn auch die Entscheidungen des BGH betreffen den jeweiligen Einzelfall und erfordern die Kenntnis der Begründung.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

ZAHL DER WOCHE

30

Milliarden brasilianische Real (etwa 10 Milliarden Euro) werden Stadien und Infrastruktur für die Fußballweltmeisterschaft in Brasilien nach letzten Schätzungen des Sportministers kosten. Damit würde die WM die Kosten der vorhergehenden Weltmeisterschaften übertreffen. Nach kürzlich vorgestellten Analysen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung Berlin (DIW) stehen diesen Ausgaben der öffentlichen Hand kaum nennenswerte wirtschaftliche Impulse gegenüber. Vergangene Spiele hätten gezeigt, dass insbesondere der Bau von Sportstätten für Großereignisse die Gefahr von Fehlinvestitionen birgt. Einen wirtschaftlichen Gewinner mag das DIW bereits heute erkennen: den Weltfußballverband FIFA. Stellt man die Einnahmen und Ausgaben der FIFA für die letzte WM in Südafrika gegenüber, wird deutlich, dass der insbesondere durch Übertragungsrechte und Lizenzen erzielte Überschuss fast doppelt so hoch ist wie die Ausgaben der FIFA. Für die WM im Jahr 2010 weist die FIFA einen Überschuss von 2,4 Milliarden Euro aus.

Mat-Nr. 06505-5328