

Inhalt

- 2 Bundeshaushalt 2014:** Die Große Koalition hat sich darauf geeinigt, einige der wichtigsten Forderungen der Wohnungswirtschaft umzusetzen.
- 3 Bündnis:** Die Thüringer Wohnungswirtschaft hat gemeinsam mit dem Landesbauministerium und vier großen Städten das „Bündnis für gutes Wohnen“ geschmiedet.
- 4 Zahlenspiegel:** Mietpreisindex, Wohnungsbaugenehmigungen und mehr – die wichtigsten Rahmen-daten zur Wohnungswirtschaft für den Monat Juni.

Wirkungsloses Instrument mit Konfliktpotenzial – Widerstand gegen Mietpreisbremse wächst

Berlin – Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) erhält für den Gesetzentwurf zur Mietpreisbremse zunehmend Gegenwind – selbst aus seiner eigenen Partei. Sowohl sein nordrhein-westfälischer Amtskollege Thomas Kutschaty als auch die Hamburger Bausenatorin Jutta Blankau (beide SPD) haben in ihren Stellungnahmen zu dem geplanten Gesetz „erhebliche Bedenken“ beziehungsweise „Nachbesserungsbedarf“ geäußert. Der Wirtschaftsrat der CDU unterstützte die Kritik aus den Reihen der SPD und forderte gar, das Projekt Mietpreisbremse komplett zu „beenden“. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sieht sich damit in ihrer Kritik der vergangenen Wochen und Monate bestätigt – und warnt vor Schäden für den Wohnungsneubau.



Foto: KfW-Bildarchiv/Fotograf: Thomas Klewar

Neubau in Gefahr: Sowohl die SPD-geführte Hamburger Baubehörde als auch der CDU-Wirtschaftsrat warnen vor einem Abwürgen der Neubautätigkeit durch die Mietpreisbremse.

„Vor allem aus der gerichtlichen Praxis“ gibt es laut NRW-Justizminister **Thomas Kutschaty** erhebliche Bedenken. So lehnten Rechtsexperten einen gesetzgeberischen Handlungsbedarf ab und hielten die geplante Einführung einer Mietpreisobergrenze für wirkungslos. Zudem wurde dem Gesetzentwurf fehlende Praktikabilität und hohes Konfliktpotenzial bescheinigt. Ham-

burgs Bausenatorin **Jutta Blankau** forderte eine Befristung der Mietpreisbremse auf fünf Jahre. Dadurch solle die Planungssicherheit für Investoren erhöht und ein Abwürgen der Neubautätigkeit verhindert werden. Auch die mieterfreundlichen Finanzierungsmöglichkeiten für Modernisierungen würden durch die geplante Bremse unattraktiv.

Weiter auf Seite 2 ➡

Aktuelle Meldungen

Koalition beschließt EEG-Reform

Die Große Koalition hat letzte Änderungen am Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) beschlossen, wie die *Frankfurter Allgemeine Zeitung* am 24. Juni 2014 berichtete. Ziel der Reform, die am 27. Juni im Bundestag beschlossen werden soll, ist es unter anderem, den Anstieg der Kosten für die Ökostromförderung zu bremsen. Das Gesetz legt zudem fest, wer sich in welchem Umfang an der Finanzierung beteiligen muss. Dazu werden künftig auch bisher von der Umlage befreite Anlagen gehören, die Strom ausschließlich zum Eigenverbrauch erzeugen. (wi)

Preisniveau in Deutschland knapp über EU-Durchschnitt

Das Preisniveau für die privaten Konsumausgaben in Deutschland lag im Jahr 2013 um 1,5 Prozent über dem Durchschnitt der 28 Mitgliedstaaten der Europäischen Union (EU). Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, war das Preisniveau in den meisten direkten Nachbarländern Deutschlands höher. Wie schon in den vergangenen Jahren lag es lediglich in Polen und der Tschechischen Republik niedriger. (wi)

Mehr Bauaufträge

Im April 2014 sind die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe im Vergleich zum April 2013 preisbereinigt um 4,5 Prozent gestiegen. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, nahm dabei die Baunachfrage im Hochbau um 1,4 Prozent ab und im Tiefbau um 10,8 Prozent zu. (wi)

➔ Fortsetzung von Seite 1

Das Bundesjustizministerium wertet derzeit die Stellungnahmen zum Gesetzentwurf der Mietpreisbremse aus. Ein Inkrafttreten des Gesetzes wird frühestens für den Sommer 2015 erwartet, wie aus einem Treffen von Politikern der Großen Koalition mit Vertretern des Bundesjustizministeriums am 23. Juni 2014 verlautete.

Stopp der Mietpreisbremse wäre konsequent

Der Wirtschaftsrat der CDU begrüßte die von den SPD-Landesministern vorgebrachte Kritik an der geplanten Mietpreisbremse. Der Entwurf aus dem Bundesjustizministerium sei weder handwerklich gut gemacht, noch leiste er einen Beitrag zu Behebung des Wohnungsmangels in Deutschland. „Besser spät als nie: Die Mietpreisbremse war von Anfang an völlig kontraproduktiv. Wer bezahlbares Wohnen will, muss für ausreichend Wohnraum sorgen. Dieser entsteht nicht durch mehr Regulierung sondern durch sinnvolle Anreize für Investitionen“, mahnte **Wolfgang Steiger**, Generalsekretär des Wirtschaftsrates. „Jetzt wo die Einsicht reift, sollten die Sozialdemokraten den Mut aufbringen, das Projekt zu beenden“, forderte Steiger.

Es sei laut Steiger eine Offenbarung, dass die lauteste Kritik aus den Reihen der SPD ausgerechnet aus Ballungsgebieten kommt, wo die Mietpreisbremse angeblich am wirkungsvollsten gebraucht würde. „Augenscheinlich ist die Sorge in der SPD in Nordrhein-Westfalen und in Hamburg über die Folgen der Mietpreisbremse groß. Ein einfaches Verschlimmbessern durch Befristungen hilft nicht weiter. Sollte der Entwurf zur Mietpreisbremse beschlossen werden, würde dies die Neubautätigkeit in Deutschland abwürgen und Modernisierungen in den Wohnraumbestand unattraktiv machen. Verlierer werden vor allem die Mieter sein“, so Steiger.

Der Wirtschaftsrat hat deshalb jüngst in einem Maßnahmenkatalog gefordert, alles dafür zu tun, dass in Deutschland Wohnungen entstehen, statt deren Refinanzierung einzuschränken. Dafür braucht es in erster Linie nicht mehr Geld, sondern investitionsfreundliche Rahmenbedingungen. Dringend erforderliche Kernbestandteile einer effektiven Wohnungsbaupolitik sind aus Sicht des Wirtschaftsrates: die Verschlankung von Genehmigungsverfahren, die Bereitstellung von bezahlbarem städtischem Bauland, die Senkung von Grund- und Grunderwerbsteuer sowie die zweckgebundene Einsetzung der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau.

Immobilienbranche sieht sich in Kritik bestätigt

„Wir sehen uns in unserer Kritik an der geplanten Mietpreisbremse bestätigt. Sie ist ordnungspolitisch falsch und sozialpolitisch untauglich. Selbst SPD-geführte Länder wie Hamburg und Nordrhein-Westfalen zweifeln mittlerweile an Bestandteilen der Mietpreisbremse und äußern vielfache Bedenken“, erklärte **Jens-Ulrich Kießling**, designierter Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) und Präsident des Immobilienverbands IVD. Die Mietpreisbremse sei nicht geeignet, um einkommensschwächeren Haushalten bezahlbaren Wohnraum zu garantieren. Zu dem gleichen Ergebnis kommt ein Gutachten, das die BID beim Forschungsinstitut InWIS in Auftrag gegeben hatte. „Damit verfehlt die Mietpreisbremse ihr selbsterklärtes Ziel und verliert schlussendlich ihre Existenzberechtigung. Eine Mietpreisbremse, die nicht wirkt, braucht keiner. Noch dramatischer als reine Unwirksamkeit ist jedoch der Schaden, den die Mietpreisbremse in ihrer mangelhaften Ausgestaltung für Neubauinvestitionen im Wohnungsbereich mit sich bringen dürfte“, so Kießling.

„Das mit dem Gesetzentwurf eigentlich beabsichtigte Ziel ist sicherlich richtig: Es muss unterbunden werden, dass ohne sachlichen Grund viel zu hohe Mieten genommen werden. Das Instrument einer Mietpreisbremse ist aber der völlig falsche Weg. Sie löst keine Probleme, sondern schafft neue: Der eigentlich so dringend erforderliche Wohnungsneubau in Ballungsgebieten wird ausgebremst“, sagte **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Zwingend erforderlich sei eine Begrenzung der Mietpreisbremse auf maximal fünf Jahre, damit Investoren Planungssicherheit haben und Neubautätigkeit nicht abgewürgt wird, wie nun auch die Hamburger Bausenatorin anmahnte.

Zudem ist es aus Sicht der BID unabdingbar, diverse unklare Rechtsbegriffe zu präzisieren. Weder die „umfassende Modernisierung“ noch die Ermächtigungsgrundlage für die Bundesländer zur Bestimmung der Gebiete der Mietpreisbremse – angespannter Wohnungsmarkt, ausreichende Versorgung und angemessene Bedingungen – seien hinreichend klar definiert. Dies kritisiert nicht nur die Immobilienbranche, sondern auch die Hamburger Behörde. Wenn hier keine substanzielle Nachbesserung erfolge, sei eine Vielzahl von Rechtsstreitigkeiten vorprogrammiert – mit ungewissem Ausgang für Mieter wie Vermieter. „Auch die Verfassungskonformität wird diskutiert. Um hier Klarheit zu haben, benötigen wir eine Beschränkung der Mietpreisbremse auf tatsächliche Mangellagen. Die BID fordert die Bundesregierung daher auf, ihre Pläne grundsätzlich zu überdenken.“, so Kießling. (schilfug/prü) ■

➔ Den Forderungskatalog mit Maßnahmenvorschlägen des CDU-Wirtschaftsrates finden Sie unter www.wirtschaftsrat.de, das InWIS-Gutachten unter www.bid.info

Bundeshaushalt 2014: Große Koalition setzt wichtigste Forderungen der Wohnungswirtschaft um

Berlin – „Wir begrüßen ausdrücklich die wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Akzente, die die Große Koalition in ihren abschließenden Beratungen zum Bundeshaushalt 2014 gesetzt hat. Die wichtigsten Forderungen der Wohnungswirtschaft in den Bereichen altersgerechter Umbau und Städtebau werden nun umgesetzt. Auch bei den Themen Wohngeld und Wohnungsbau geht es voran. Das ist ein gutes Signal für Deutschlands Städte, die Wohnungsunternehmen und die Mieter“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Das Zuschussprogramm „Altersgerecht Umbauen“ wird – entgegen der ursprünglichen Pläne – wiederbelebt und nun doch mit immerhin 10 Millionen Euro an neuen Mitteln für 2014 ausgestattet. Bis 2018 sollen 54 Millionen Euro investiert werden. Für eine Fortführung des Programms hatte sich der GdW intensiv eingesetzt. „Den

Parlamentariern ist es damit gelungen, die Scharte auszuwetzen, die die Regierung mit ihrem Etatentwurf hinterlassen hat. Damit der demografische Wandel gelingen kann, werden in den kommenden Jahren aber noch deutlich mehr Mittel für den altersgerechten Umbau benötigt“, erklärte der GdW-Chef.

„Die Aufstockung der Städtebauförderung auf insgesamt 700 Millionen Euro ist ebenfalls eine enorm wichtige Entscheidung für die Zukunft unserer Städte und Wohnquartiere. Die Große Koalition setzt damit eine weitere Hauptforderung des GdW um“, so Gedaschko. „Das ist

Weiter auf Seite 3 ➔

ein großer Erfolg für die Quartiere und die Menschen, die in ihnen leben. Die Politik hat erkannt, dass die Herausforderungen in den Städten ein Umdenken in der Förderpolitik erfordern.“

Die CDU-/CSU-Fraktion fordert eine Wohngelderhöhung. Damit werden die nachdrücklichen Forderungen der Wohnungswirtschaft erhöht. „Die Leistungshöhe und Miethöchstbeträge müssen beim Wohngeld dringend – wie im Koalitionsvertrag vorgesehen – an die Bestandsmieten- und Einkommensentwicklung angepasst werden. Das Bundesbauministerium sollte

nun zügig den entsprechenden Gesetzentwurf vorlegen“, so Gedaschko. „Wenn die Große Koalition diesen Punkt angeht, zeigt sie, dass sie es mit dem bezahlbaren Wohnen ernst meint. Das wünschen wir uns in allen Bereichen der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik.“

Um den Wohnungsbau zu beleben, soll nach Aussagen der CDU-/CSU-Fraktion zudem eine Baukostensenkungskommission eingesetzt werden – dies wurde seit langem von der GdW-Wohnungswirtschaft gefordert. „Hohe Baukosten sind eine massive Bremse für den dringend

benötigten Wohnungsneubau in den Ballungsgebieten“, erklärte der GdW-Chef. Von 2000 bis 2012 sind die Baukosten insgesamt um 28,6 Prozent gestiegen. Der Preisdruck geht dabei eindeutig von den Materialkosten aus, die sich stärker verteuert haben als die Arbeitskosten am Bau. Besonders stark stiegen auch die Preise für die Materialien zur energetischen Sanierung von Wohngebäuden. „Die Einrichtung einer Baukostensenkungskommission ist dringend notwendig und wird von uns sehr begrüßt“, so Gedaschko.

(schilburk) ■

AUS DEN VERBÄNDEN

„Bündnis für gutes Wohnen“ auf Thüringer Wohnungsgipfel unterzeichnet

Erfurt – Christian Carius, Thüringer Minister für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, hat am 19. Juni 2014 zum zweiten Thüringer Wohnungsgipfel in Erfurt eingeladen. Der Vormittag stand im Zeichen des „Bündnisses für gutes Wohnen in Thüringen“, das vom Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, den Städten Erfurt, Jena, Gera und Weimar und dem Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vtw.) unterzeichnet wurde. In seinem Eingangsstatement stellte Minister Carius fest: „Der Thüringer Wohnungsmarkt ist stabil. Noch nie standen so viele Wohnungen in so guter Qualität zur Verfügung. Insbesondere die Wohnungswirtschaft hat daran maßgeblich Anteil.“



Foto: Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr

vtw-Verbandsdirektor Hans-Joachim Ruhland mit Peter Kleine, Bürgermeister der Stadt Weimar, Andreas Bausewein, Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Erfurt, Ramon Miller, Beigeordneter und Dezernent der Stadt Gera, Dr. Albrecht Schröter, Oberbürgermeister der Stadt Jena und Christian Carius, Thüringer Bauminister (v. l.)

Ein wesentliches Anliegen des „Bündnisses für gutes Wohnen in Thüringen“ ist, die Diskussion zu versachlichen. Begriffe wie „Wohnungsnot“ und „Mietenexplosion“, die in den letzten Monaten auch in Thüringen thematisiert wurden, entsprechen nicht den tatsächlichen Gegebenheiten im Freistaat. „Es gibt keine Wohnungsnot in Thüringen, auch nicht in den Universitätsstädten. Es gibt Bedarfe an bestimmten Wohnungen. Nach wie vor gibt es aber hohe Leerstände. Eine zweite große Leerstandswelle steht vor uns“, stellte vtw-Verbandsdirektor Hans-Joachim Ruhland fest. Des Weiteren unterstrich Ruhland, dass die Wohnungsunternehmen für attraktives Wohnen stehen. Die Mieten für neu gebaute Wohnungen, die aufgrund der Baukosten und der hohen Anforderungen aus der Energieeinsparverordnung aktuell über 10 Euro pro Quadratmeter liegen müssten, überforderten aber einkommens-

schwache Mieter. Wichtig sei die Wirtschaftlichkeit aller Maßnahmen der Branche, denn nur so könne gutes und soziales Wohnen gesichert werden.

Kommunale Maßnahmenpakete

Das neue „Bündnis für gutes Wohnen in Thüringen“ steht ausdrücklich allen Kommunen in Thüringen offen. Gemeinsam wollen sich die Partner den Herausforderungen stellen. Ein wichtiger Baustein hierbei sind aus Sicht der Thüringer Wohnungswirtschaft die kommunalen Maßnahmenpakete, denn nur diese können die konkrete Situation vor Ort genau erfassen und eine passgenaue Steuerung ermöglichen. Vorgesehen ist, eine Arbeitsgruppe „Gutes Wohnen in Thüringen“ zu gründen. Im dauerhaften Dialog mit der Wohnungswirtschaft, dem Deutschen Mieterbund, Investoren und Eigentümerverbänden soll so die Umsetzung der Ver-

einbarung begleitet werden. Dabei geht es unter anderem um die beschleunigte Ausweisung von Bauland und um kluge kommunale Strategien für mehr bezahlbares Wohnen. Außerdem werden im Rahmen der Wohnraumförderung bis zum Jahr 2017 50 Millionen Euro aus dem Thüringer Wohnungsbauvermögen zur Förderung von sozialen Wohnbauprojekten zur Verfügung gestellt.

Sanierungsbonus geplant

Auf dem Wohnungsgipfel präsentierte Minister Carius auch die Landesinitiative des Freistaates Thüringen für einen Sanierungsbonus. Dieser soll helfen, leer stehende Gebäude oder Brachflächen in den Ortskernen wieder zu nutzen und hochwertig energetisch beziehungsweise seniorengerecht zu modernisieren. Dieses Instrument soll insbesondere jungen Familien und älteren Eigentümern helfen, in ihre Immobilien zu investieren. Im Frühjahr 2013 stellte Thüringens Bauminister diese Idee auf der Bauministerkonferenz vor. Ziel ist die bundesweite Förderung der energetischen und altersgerechten Sanierung von Bestandsgebäuden oder die Wiederbebauung von innerörtlichen Brachflächen im vom demografischen Wandel besonders betroffenen Gebieten. „Die anhaltende Abwanderung aus dem ländlichen Raum und die Alterung der Bevölkerung erfordern ein konzentriertes und übergreifendes Handeln“, betonte Ruhland in diesem Zusammenhang. „Gutes und soziales Wohnen stellt nicht nur eine Aufgabe für die großen Thüringer Städte, sondern ebenso für die Kommunen in der Fläche dar.“

(rich/schi) ■

Aktueller Zahlenspiegel 6/2014

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerung (Inländerkonzept)	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	80.493	80.716	+0,3%
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2005	1. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr preisbereinigt
	2013	2014	
	Mrd. Eur; in jeweiligen Preisen		
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	660,6	689,1	+2,5%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	54,5	61,2	+10,2%
dar.: Wohnbauten	32,8	36,4	+9,1%
Verbraucherpreisindex (2010 = 100)	Mai		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	105,5	106,4	+0,9%
Mietpreisindex (2010 = 100)	Mai		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	103,6	105,1	+1,4%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	103,6	105,2	+1,5%
Altbauwohnungen	103,9	105,5	+1,5%
Neubauwohnungen	103,5	105,2	+1,6%
Index der Mietnebenkosten (2010 = 100)	Mai		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Wasserversorgung	104,6	105,3	+0,7%
Müllabfuhr	99,3	99,6	+0,3%
Abwasser	102,9	103,6	+0,7%
Andere Nebenkosten	106,8	108,2	+1,3%
Index der Energiekosten (2010 = 100)	Mai		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Strom	123,7	125,9	+1,8%
Gas	111,4	111,8	+0,4%
Flüssige Brennstoffe	124,4	120,6	-3,1%
Feste Brennstoffe	113,9	110,1	-3,3%
Zentralheizung/Fernwärme	119,6	118,1	-1,3%
Baupreisindex (2010 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	1. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude	106,8	108,9	+2,0%
Rohbauarbeiten	106,3	108,4	+2,0%
Ausbauarbeiten	107,2	109,3	+2,0%
Baulandpreise (in EUR je qm)	4. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)	145,74	145,33	-0,3%
Geschäftsgebiet	232,64	332,69	+43,0%
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	240,61	191,22	-20,5%
Wohngebiet	155,40	161,33	+3,8%
Industriegebiet	40,76	44,75	+9,8%
Dorfgebiet	28,65	37,13	+29,6%
Index des Auftragseinganges im Baugewerbe (Wertindex 2010 = 100)	März		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Hoch- und Tiefbau	126,4	135,7	+7,4%
Wohnungsbau	147,4	162,4	+10,2%
Wohnungsbaugenehmigungen ¹	Januar bis April		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	79.410	87.663	+10,4%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	29.008	28.611	-1,4%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	6.360	6.432	+1,1%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	33.118	38.035	+14,8%
davon: Eigentumswohnungen	18.307	21.010	+14,8%
Mietwohnungen	14.811	17.025	+14,9%

Quelle: Statistisches Bundesamt © GdW Beckmann

1) Die Wohnungsbaufertigstellungen werden nur noch jährlich vom Statistischen Bundesamt gemeldet.
Die Fertigstellungen für 2012 wurden mit dem Aktuellen Zahlenspiegel September 2013 veröffentlicht.

Hessen: Wohnungswirtschaft kritisiert Novelle des Wohnraumförderungsgesetzes

Frankfurt am Main – „Wir haben begründete Zweifel, ob der neue gesetzliche Rahmen auch genutzt werden wird. Bereits die bisherigen Gestaltungsmöglichkeiten blieben in der Förderpraxis auf der Strecke“, so Rudolf Ridinger, Vorstandssprecher des Verbands der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW süd-west), zu der am 23. Juni 2014 vorgestellten Novelle des Wohnraumförderungsgesetzes Hessen. „Was nützt uns ein Gesetz, das den Handlungsrahmen vorgibt, der aber dann nicht ausgefüllt wird. Das ist nicht mehr als ein Stück Papier“.

In der Förderpolitik sind die Förderkonditionen entscheidend. Diese werden jedoch nicht im Gesetz, sondern in Richtlinien festgelegt. Der Gesetzentwurf schweige sich an dieser Stelle aus. „Deshalb können wir hier nicht von einem großen Wurf sprechen“, so Ridinger, zumal die geltenden Förderbedingungen in Hessen gegenüber anderen Bundesländern eindeutig schlechter seien. Zweifel am Gestaltungswillen bestünden auch im Hinblick auf die Regelung der Einkommensgrenzen für die Wohnberechtigten im sozialen Wohnungsbau. Der Gesetzentwurf sehe eine Ermächtigung des zuständigen Ministeriums zur Anhebung der geltenden Einkommensgrenzen vor. Dies solle auch mittleren Einkommen den Zugang zu Sozialwohnungen ermöglichen. „Wir fordern schon seit Jahren eine Anhebung der Einkommensgrenzen“, sagte Ridinger anlässlich der Vorstellung der Gesetzesnovelle in Wiesbaden. Durch die bisherigen Regelungen würden untere mittlere Einkommen, wie beispielsweise bei Krankenschwestern oder bei vielen Angehörigen des Polizeidienstes der Fall, nicht erfasst. Diese hätten aber in den Verdichtungsräumen zunehmend Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt. In anderen Bundesländern lägen aber schon die allgemeinen Einkommensgrenzen höher. Diese Regeleinkommen sollen jedoch nach dem Gesetzentwurf in Hessen unverändert bleiben. „Wer den Regelfall unverändert lässt, weckt zumindest Zweifel, ob durch die Ermächtigung zur Ausnahmeregelung das Zugangsproblem des Mittelstands zum Wohnungsmarkt ausreichend aufgegriffen werden wird“, kommentierte Ridinger. „Immerhin sehen wir“, so Ridinger in seiner Gesamtbeurteilung, „in dem Gesetzentwurf an mehreren Stellen einen Schritt in die richtige Richtung. Doch ist der Gesetzentwurf nicht bereits die Lösung, sondern schafft nur einen Handlungsrahmen. Wenn dieser nicht genutzt wird, ist das Gesetz nicht mehr wert als das besagte Stück Papier.“ (fran/schi) ■

GdW ehrt verdiente Persönlichkeiten aus der Wohnungswirtschaft

Der GdW hat **Holger Kowalski** in Anerkennung seiner langjährigen engagierten Mitarbeit in den Gremien des GdW und des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) die **Ehrenmedaille Victor-Aimé-Huber** als höchste Auszeichnung der Wohnungswirtschaft verliehen. Herr Kowalski war Mitglied des GdW-Verbandsrates, stellvertretender Vorsitzender des GdW-Finanz- und Prüfungsausschusses, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung, Mitglied im GdW-Fachausschuss Spareinrichtungen und im Beirat des Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen sowie stellvertretender Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften. Der GdW ehrt

ihn für seine großen Verdienste, die er sich dabei erworben hat, zum Wohle der Mitgliedsunternehmen und für die nachhaltige Entwicklung der deutschen Wohnungswirtschaft, unter anderem im Bereich der Spargenossenschaften und bei der Novelle des deutschen Genossenschaftsgesetzes 2006. Die Wohnungswirtschaft würdigt seine engagierte, erfolgreiche und weit über die Grenzen der Region anerkannte Tätigkeit als jahrzehntelanges Vorstandsmitglied der Altonaer Spar- und Bauverein eG in Hamburg. Holger Kowalski hat sich durch sein beispielhaftes und hervorragendes Wirken mit großem persönlichem Einsatz und mit hoher sozialer Verantwortung für die Wohnungswirtschaft außerordentliche Verdienste erworben.

Der GdW hat Prof. Dr. **Hansjörg Bach** in Anerkennung seiner langjährigen engagierten Mitarbeit in den Gremien des GdW und des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw) die **Ehrenmedaille in Gold** verliehen. Herr Prof. Dr. Bach war Mitglied des Verbandsrates des vbw und von 2001 bis 2013 Vorsitzender des GdW-Fachausschusses Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung. Der GdW ehrt ihn für seine großen Verdienste, die er sich dabei erworben hat, zum Wohle der Mitgliedsunternehmen

und für die nachhaltige Entwicklung der deutschen Wohnungswirtschaft, unter anderem im Bereich der Aus-, Fort- und Weiterbildung. Die Wohnungswirtschaft würdigt seine engagierte, erfolgreiche und weit über die Grenzen der Region anerkannte Tätigkeit als Leiter des Studiengangs Immobilienwirtschaft der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen bis 2007 und Prorektor der Hochschule bis 2013 sowie als langjähriges Vorstandsmitglied der Siedlungsbau Neckar-Fils Bau- und Wohnungsgenossenschaft eG Nürtingen.

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

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingese-
andte 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

Konditionen am 23.06.2014 für
wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

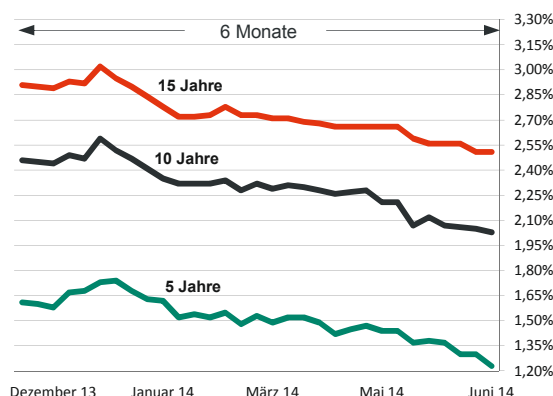
Zinsbindung	Sollzins	effektiv
15 Jahre	2,51%	2,54% p.a.
10 Jahre	2,03%	2,06% p.a.
5 Jahre	1,23%	1,25% p.a.

Bedingungen:

Erststellige Grundschuld auf
wohnungswirtschaftlichen Objekten
Beleihungsauslauf 60%
Darlehensbetrag: > 250 TEUR/Objekt
Auszahlung: 100%, Tilgung: 1% p. a.
3 Monate bereitstellungszinsfrei
keine Gutachterkosten oder
Bearbeitungsgebühren

Zinsentwicklung bis 23.06.2014

Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein



Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen*: für Neubau ab ca. **2,02%** p.a. / für Modernisierung ab ca. **1,11%** p.a.
(* Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Stand: 23.06.2014)

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

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.

Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW wächst um acht Fördermitglieder

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft baut sein Kompetenznetzwerk weiter aus: Acht weitere Unternehmen aus den Bereichen Finanzdienstleistungen, Energietechnik und -versorgung, Verlagswesen, Multimedia, Bauträger und Gebäudedienstleistungen hat der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen in den Kreis seiner Fördermitglieder aufgenommen. Der GdW hat damit das Spektrum seines Expertenkreises über seine rund 3.000 Wohnungsunternehmen hinaus um weitere branchenverwandte Spezialisten vergrößert.

„Der GdW verstärkt mit den neu gewonnenen Unternehmen sein branchenübergreifendes Netzwerk. Als Experten für alle Themen rund um das Mieten und Wohnen sind wir bundesweit die zentrale Plattform, für unsere Mitglieder sowie unsere Partner aus Politik, Medien und Wissenschaft. Durch die noch engere Zusammenarbeit mit den neuen Unternehmen aus der Energie-, Bau- und Medienwirtschaft werden sich Synergieeffekte ergeben, von denen sowohl unsere Mitglieder profitieren als auch die 13 Millionen Menschen, die in deren rund sechs Millionen Wohnungen leben“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW.

Zu den neuen Fördermitgliedern des GdW gehören: die **Bosch Thermotechnik GmbH**, mit den Marken Buderus und Junkers Anbieter von energieeffizienten Lösungen für Raumklima und Warmwasserkomfort; die **B&O-Gruppe**, die gewerkeübergreifende Handwerksleistungen aus, insbesondere für die Instandhaltung von Wohnungen und deren

Modernisierung, ausführt; die **Deutsche Kautionskasse AG**, Finanzdienstleister für die Übernahme von Bürgschaften bei Mietkautionen; die **Haufe Gruppe**, eines der innovativsten und führenden Medien- und Softwarehäuser in den Bereichen Recht, Wirtschaft und Steuern; die **Münchener Hypothekenbank eG**, genossenschaftliche Pfandbriefbank und Finanzierungsanbieter für Wohn- und Gewerbeimmobilien; die **PrimaCom Berlin GmbH**, Kabelnetzbetreiber und Kommunikationsdienstleister; die **RWE Vertrieb AG**, eines der größten Unternehmen für Energielieferungen und Energiedienstleistungen in Deutschland; sowie die **WTC Wohnen- und TeleCommunication GmbH & Co. KG**, Partner der Wohnungswirtschaft für zukunftssichere Multimediaversorgung über Glasfasernetze. (schi) ■

Alle Infos zur Innovationsplattform der Wohnungswirtschaft am 1. Juli 2014 im Berliner Radialsystem V finden Sie unter www.gdw.de

Wohn
Zukunfts
Tag 2014

ZAHL DER WOCHE

4,3

Prozent weniger neue Ausbildungsverträge wurden in Deutschland im Jahr 2013 im Vergleich zum Vorjahr geschlossen. Insgesamt haben 2013 rund 525.300 Jugendliche in Deutschland einen neuen Ausbildungsvertrag im Rahmen des dualen Systems abgeschlossen. Wie das Statistische Bundesamt nach vorläufigen Ergebnissen weiter mitteilte, waren das 23.700 Verträge weniger als im Jahr 2012. In den neuen Ländern (einschließlich Berlin) verringerte sich die Zahl der Neuabschlüsse gegenüber 2012 überdurchschnittlich um 6,7 Prozent. Im früheren Bundesgebiet sanken die Vertragsabschlüsse um 3,9 Prozent. Dieser schon im Vorjahr beobachtete rückläufige Trend ist maßgeblich auf die demografische Entwicklung in der für die duale Ausbildung typischen Altersgruppe sowie auf eine höhere Studierneigung bei den Schulabsolventinnen und -absolventen mit Hochschulreife zurückzuführen.

Recht so

Mietpreisbremse: Weniger ist mehr!

KOMMENTAR

Carsten Herlitz
Justiziar des GdW



Foto: Sebastian Schobert

Die Abstimmung in der Großen Koalition über den Gesetzentwurf zur Mietpreisbremse aus dem Justizministerium geht in die Zielgerade. Allein die fachliche Debatte zeigt die systematischen und verfassungsrechtlichen Schwierigkeiten, die – abgesehen von den gleichfalls festzustellenden negativen Auswirkungen auf die Neubautätigkeit – mit der Aufnahme der Miet-

preisbremse in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) verbunden sind. So weisen zahlreiche Praktiker auf „erhebliches Konfliktpotenzial“ hin. Dieses Konfliktpotenzial beginnt bereits bei der Bestimmung und dem Nachweis der zulässigen Miethöhe und endet etwa bei der Frage, was unter einer „umfassenden Modernisierung“, für die die Mietpreisbremse nicht gelten soll, zu verstehen ist. Natürlich ist es nicht hinnehmbar, wenn Vermieter ohne sachlichen Grund eine unangemessen hohe Miete verlangen. Um dieses Problem zu begrenzen, hätte es jedoch keiner umfassenden Änderung innerhalb des BGB bedurft. Hier wäre weniger mehr gewesen. Denn allein eine Änderung des in der Praxis kaum anwendbaren § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch hätte ausgereicht. Vielleicht findet die Politik noch den Mut, allein hier anzusetzen. Ansonsten ist nur zu hoffen, dass die mit dem jetzigen Entwurf verbundene systematische und verfassungsrechtliche Schiefelage insgesamt auf fünf Jahre beschränkt wird und nur für solche Gebiete gelten soll, in denen tatsächlich eine Mangellage besteht. ■