

## Inhalt

**2 Mietpreisbremse:** Bei der Anhörung zur Mietpreisbremse im Bundestag übten Experten deutliche Kritik und sahen großen Nachbesserungsbedarf.

**3 Wohnsiedlungen:** Eine Fachtagung im Januar beleuchtet die Potenziale der im 20. Jahrhundert in Ost wie West errichteten großen Wohnsiedlungen.

**4 Wohnzufriedenheit:** Eine Umfrage des VdW Bayern belegt: Kurze Wege zur Arbeit und eine vielfältige Infrastruktur machen Attraktivität der Städte aus.

## Klimaschutzpläne der Bundesregierung schaffen bessere Bedingungen für Gebäudesanierung

Berlin – Das Bundeskabinett hat am 3. Dezember 2014 unter anderem den Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz (NAPE) und das Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 beschlossen. Die Wohnungswirtschaft begrüßt die Pläne der Bundesregierung, die energetische Gebäudesanierung zukünftig stärker fördern zu wollen. Die Gebäudesanierungsprogramme der KfW Bankengruppe sollen um 200 Millionen Euro auf zwei Milliarden Euro aufgestockt werden. Positiv sieht der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen zudem, dass davon 300 Millionen Euro für Zuschüsse geplant sind.



Die KfW-Gebäudesanierungsprogramme sollen auf zwei Milliarden Euro aufgestockt werden. 300 Millionen Euro davon sind für Zuschüsse geplant.

„Die Pläne eines verstärkten staatlichen Engagements bei der Gebäudesanierung sind ein Schritt in die richtige Richtung und entsprechen einer intensiven Forderung des GdW. Diese Vorhaben müssen nun zügig und langfristig mithilfe eines Gesetzgebungsverfahrens festgeschrieben werden“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Die Wohnungswirtschaft begrüßt insbesondere die Aussage im „Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz“, dass bei Umsetzung der im Koalitionsvertrag vorgesehenen Anpassungen der Modernisierungsmieterhöhung darauf zu achten ist, dass die Anreize im Mietrecht für energieeffiziente Maßnahmen erhalten bleiben.

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Unternehmen und Verbraucher: Weniger Insolvenzen

In den Monaten Januar bis September 2014 meldeten die deutschen Amtsgerichte 18.199 Unternehmensinsolvenzen. Das waren nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 8,7 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Die Zahl der Verbraucherinsolvenzen lag im Januar bis September 2014 mit 65.255 Fällen um 5,8 Prozent niedriger als in den ersten neun Monaten 2013. (wi)

### Mehr Neugeborene in Deutschland

Im Jahr 2013 wurden in Deutschland 682.069 Kinder geboren. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, waren das rund 8.500 Neugeborene mehr als im Vorjahr. Dies entspricht einem Zuwachs um 2,5 Prozent im Vergleich zu 2012. Die zusammengefasste Geburtenziffer betrug – nach vorläufiger Schätzung – 1,41 Kinder je Frau. Sie hat sich damit im Vergleich zum Jahr 2012 (1,40 Kinder je Frau) nur geringfügig verändert. (wi)

### Neue Vielfalt im Bundesrat

Mit der Wahl von Bodo Ramelow zu Thüringens Ministerpräsidenten wird die Verteilung der politischen Gewichte im Bundesrat komplexer. Die allein von CDU/CSU und SPD geführten Landesregierungen, verfügen über 27 von 69 Stimmen. Die CDU ist nur noch in 6 von 16 Landesregierungen vertreten, die SPD dagegen in 14. Die Grünen regieren in 8 Bundesländern mit, die über 38 Stimmen und damit rechnerisch über eine Mehrheit verfügen. (wi)

► Fortsetzung von Seite 1

tische Modernisierungen nicht verringert werden. Der GdW warnt ausdrücklich davor, die Umlage der Kosten energetischer Modernisierung von Wohnungen, wie im Koalitionsvertrag beschrieben, einzuschränken. Das würde Investitionen in die energetische Modernisierung abwürgen, zudem Arbeitsplätze gefährden und die gesamte Energiewende im Gebäudebereich aufs Spiel setzen.

### Hemmnisse für dezentrale Stromerzeugung beseitigen

Besonders positiv bewertet der GdW die Überlegungen, die Hemmnisse für Wohnungsunternehmen bei der Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) zu beseitigen. Derzeit können Wohnungsunternehmen die Einspeisevergütung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) für den Betrieb erneuerbarer Energieanlagen in vielen Fällen wegen gravierender steuerlicher Nachteile nicht nutzen und müssen daher auf die Nutzung erneuerbarer Energien im Sinne des EEG genauso verzichten, wie auf die Lieferung von Strom aus KWK oder Fotovoltaik an Mieter. „Die dezentrale Energieerzeugung im Gebäudebereich bietet große Chancen, um die Wohngebäude in Deutschland noch effizienter zu bewirtschaften. Deshalb darf die

Wohnungswirtschaft hier nicht benachteiligt, sondern muss bei ihrem Engagement unterstützt werden“, so Gedaschko.

Zu begrüßen ist aus Sicht der Wohnungswirtschaft auch das Vorhaben, das Wohngeld um eine Klima-Komponente zu ergänzen. „Damit kann verhindert werden, dass Menschen, die staatliche Unterstützung beziehen, nach einer energetischen Sanierung ihrer Wohnung umziehen müssen, weil sie die höheren Kosten nicht mehr tragen können“, so Gedaschko.

Zusätzlich soll die energetische Gebäudesanierung steuerlich mit einer Milliarde Euro pro Jahr gefördert werden. „Die Energiewende kostet Geld und kann nur funktionieren, wenn alle Gebäudeeigentümer auch mitmachen und angemessen dabei unterstützt werden“, so Gedaschko. Bund und Länder müssten hier zu einer Einigung kommen, um die Rahmenbedingungen für die Erreichung der Klimaschutzziele der Regierung zu verbessern.

### Mieterstrom mit Eigenstrom gleichstellen

Einige Punkte kommen aus Sicht der Wohnungswirtschaft aber weiterhin zu kurz: „Für eine erfolgreiche Energiewende muss endlich Mieterstrom mit Eigenstrom gleichgestellt werden“, forderte

Gedaschko. Für den Eigenverbrauch von Strom, zum Beispiel durch eine Fotovoltaik-Anlage auf dem eigenen Hausdach, ist eine verminderte EEG-Umlage fällig. Mieter dagegen müssen die EEG-Umlage immer zahlen, auch wenn die Energie in dem Haus oder Quartier erzeugt wird, in dem sie wohnen. Sobald die entsprechende Anlage nicht ihnen gehört, stellt dies keinen begünstigten Eigenverbrauch dar. Die Wohnungswirtschaft fordert daher, dass der in Gebäuden und Quartieren erzeugte und direkt durch Mieter verbrauchte Strom mit dem Eigenverbrauch gleichbehandelt wird.

„Um die Aktionsprogramme nachhaltig zum Erfolg zu führen, müssen sie im Wohngebäudebereich mit Blick auf das bezahlbare Wohnen und Bauen koordiniert werden“, so Gedaschko. „Steigende Anforderungen an die Energieeffizienz und Klimaschutzmaßnahmen müssen mit der Bezahlbarkeit des Wohnens und der Wirtschaftlichkeit von Investitionen in Einklang gebracht werden. Wenn die Energiewende gelingen soll, müssen die Klimaschutzziele sowohl sozial gerecht für die Mieter als auch wirtschaftlich tragbar für die Bauherren und Vermieter umgesetzt werden können“, so der GdW-Chef. Der GdW steht für die Umsetzung der Klimaschutzpläne als verlässlicher Partner bereit. (schi) ■

## Anhörung zur Mietpreisbremse im Bundestag: Experten üben deutliche Kritik

**Berlin – Viel Nachbesserungsbedarf an der geplanten Mietpreisbremse sahen die eingeladenen Sachverständigen in einer öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages am 3. Dezember 2014. Axel Gedaschko, Präsident des größten Branchendachverbandes GdW, hat bei der Anhörung die Interessen der Wohnungswirtschaft vertreten.**

„Wir haben in den Ballungsregionen Deutschlands ein Kostenproblem im Bereich von Modernisierung und der Bereitstellung von neuem Wohnraum, das man nicht durch rechtliche Maßnahmen lösen kann“, erklärte **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. „Die Mietpreisbremse ist ein völlig falsches Signal. Eine staatliche Regulierung von Neuvertragsmieten ist ein Systembruch und verunsichert den Markt“, so Gedaschko. „Die Mietpreisbremse droht für die Mieter zum Placebo und für die sozial verantwortlich handelnden Vermieter des GdW der Auslöser für massive Rechtsunsicherheit, starke Bürokratie und ein demotivierendes Signal zu werden. Anstatt die Unternehmen immer wieder mit Bremsbacken zu konfrontieren – von Kappungsgrenzen über die Mietpreisbremse bei Wiedervermietung bis hin zu einem möglichen

Absenken und Befristen der Modernisierungsumlage – muss der Staat dringend den Wohnungsbau mit den allseits bekannten Handlungsmöglichkeiten des Bundes, der Länder und der Kommunen in den betroffenen Gebieten fördern“, forderte der GdW-Chef. Außerdem müssten Kostentreiber wie steigende Steuern und Energiepreise endlich stärker unter die Lupe genommen werden.

Gedaschko attestierte dem aktuellen Gesetzentwurf zur Mietpreisbremse jedoch auch eindeutige Verbesserungen gegenüber den Ursprungsplänen. Gleichzeitig müssten die parlamentarischen Beratungen noch zu einigen Klarstellungen im Gesetz führen. „Wir werten es positiv, dass die Mietpreisbremse nicht für Neubauten gelten und befristet werden soll.“ Allerdings müsse hier eine echte Fünfjahresfrist im Gesetz verankert werden – die nicht durch

das Erlassen einer weiteren Verordnung umgangen werden kann. Darüber hinaus begrüßte Gedaschko, dass die Landesregierungen mit der Mietpreisbremse verpflichtet werden sollen, einen Maßnahmenplan zur Behebung des Wohnungsmangels vorzulegen. Damit werde der Bau neuer Wohnungen gerade in den Gebieten mit Engpässen angekurbelt und stark steigenden Mieten entgegengewirkt. Der GdW forderte aber, die Kriterien zur Bestimmung angespannter Wohnungsmärkte als Voraussetzung für den Einsatz der Mietpreisbremse genau zu definieren. „Außerdem sollte die Wirksamkeit dieser Maßnahmen jährlich auf ihren Erfolg hin überprüft werden“, so Gedaschko.

Die Mietpreisbremse dürfe darüber hinaus nur dort angewendet werden, wo ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt. „Beson-

Weiter auf Seite 3 ►

➔ Fortsetzung von Seite 2

ders der qualifizierte Mietspiegel sorgt für Akzeptanz, Vertrauen und nachprüfbare Klarheit über die verlangte Miethöhe. Streit über die rechtmäßige Miete könnte dann im Keim erstickt und unnötige Prozesse vermieden werden“, so Gedaschko.

Der GdW-Chef betonte, dass die Definition von „Modernisierung“ der Wohnungen sowie des „angespannten Wohnungsmarktes“ verbesserungswürdig sei. Diese müssten schärfer sein. Gedaschko kritisierte die ortsübliche Vergleichsmiete als ungenauen Referenzpunkt, wobei ihn mehrere Sachverständige unterstützten. Die Vergleichsmiete sei rechtsunsicher und streitfällig, ein qualifizierter Mietspiegel sei da ein belastbarer Vergleichspunkt. Das sah **Ulf Börstinghaus**, Richter am Amtsgericht Dortmund, genauso. Insgesamt trafen die Regelungen des Gesetzes die Falschen, die meisten Mieterhöhungen kämen ehrlich und fair zustande.

**Lukas Siebenkotten**, Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes, sagte, es dauere zu lange, bis die Wirkungen für die Mieter zu spüren seien. Außerdem fehle ihm eine Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus. In der Fragerunde plädierte Siebenkotten nachdrücklich dafür, dass die drin-

gend benötigen qualifizierten Mietspiegel vom Bund finanziert werden. Dafür ernannte er spontane Zustimmungsbekundungen der Versammelten.

**Markus Artz** von der Universität Bielefeld, Forschungsstelle für Immobilienrecht, kritisierte, dass der Entwurf die Vermieter unter Generalverdacht stelle. **Norbert Portz** von der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände sagte, der Entwurf bekämpfe nur die Symptome, nicht die Ursache der hohen Mieten. Deshalb müsse die Städtebauförderung des Bundes dauerhaft erhöht werden, Bauland preiswerter, das Wohngeld an die tatsächliche Mietentwicklung angepasst, die Baukosten gesenkt und bundeseigene Immobilien nicht mehr nur zum Höchstpreis verkauft werden.

Einig waren sich die 11 Sachverständigen darin, dass es gut sei, dass der Paragraf fünf des Wirtschaftsstrafgesetzbuches nicht, wie im Referentenentwurf ursprünglich vorgesehen, gestrichen wurde. Mit diesem habe man schon eine gute Waffe gegen hohe Mieten, doch müsse er gestärkt werden. (hib/schi) ■

➔ Die Stellungnahme des GdW zur Mietpreisbremse finden Sie auf [www.gdw.de](http://www.gdw.de) unter PresseCenter -> „Stellungnahmen“



**DESWOS**



**Entwicklung**

Bei einer „Minga“ arbeiten Menschen zusammen für die Gemeinschaft. Die DESWOS hilft weltweit, Traditionen der SELBSTHILFE neu zu entwickeln!

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

**deswos.de**

DESWOS-Spendenkonto  
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21

15. Januar 2015, Berlin

**Fachtagung: Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen**

Die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen steigt. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen haben deshalb eine engere Kooperation zu Fragen des Wohnungsbaus vereinbart. Bau- und Wohnungswirtschaft sind an qualitativ hochwertigen, rationellen und kostengünstigen Lösungen sowohl beim Neubau als auch im Bestand interessiert. Die Potenziale in den großen, im 20. Jahrhundert in Ost wie West errichteten Wohnsiedlungen sind dabei von besonderem Interesse. Dort befindet sich die Mehrzahl der mit bauindustriellen Methoden errichteten und von der organisierten Wohnungswirtschaft bewirtschafteten Wohnungen. Die Erneuerung und Weiterentwicklung dieser Bestände ist – obwohl teilweise bereits vorangeschritten – eine Bauaufgabe mit immensum Investitionsbedarf. Zudem bieten die großen

Wohngebiete zum Teil untergenutzte Flächenpotenziale, die für ergänzenden Neubau geeignet sein können. Die oben genannten Verbände haben



beim Deutschen Institut für Urbanistik und Kompetenzzentrum Großsiedlungen ein Gutachten in Auftrag gegeben, die Potenziale und Investitionsbedarfe dieser Wohngebiete zu untersuchen

Auf der gemeinsamen Fachtagung „Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen“ am Donnerstag, 15. Januar 2015, 10 bis 13 Uhr, werden die Ergebnisse des Gutachtens im DAZ Deutsches Architekturzentrum, Köpenicker Straße 48/49 in 10179 Berlin vorgestellt. Ziel ist es, die politische und öffentliche Aufmerksamkeit auf diese für die Wohnraumversorgung und Stadtentwicklung unverzichtbaren Wohngebiete zu richten und Vorschläge für das gemeinsame Handeln von Politik, Bau- und Wohnungswirtschaft zu diskutieren. (hung/schi) ■

➔ Weitere Infos zu Programm und Anmeldung finden Sie auf [www.gdw.de](http://www.gdw.de)

## Umfrage in Bayern: Arbeitsmarkt und kurze Wege sprechen für das Leben in der Stadt

**München – Die Mehrheit der Bayern ist von ihrer Lebens- und Wohnsituation überzeugt. Das ist das Ergebnis der ersten repräsentativen „Stadt, Land, Wohnen“-Umfrage der GfK Marktforschung im Auftrag des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern). 67 Prozent der Stadtbewohner geben an, dass es sich dort besser lebt. Von den Befragten aus Orten mit weniger als 20.000 Einwohnern schätzen 71 Prozent das Leben auf dem Land besser ein.**

Für das Leben in der Stadt sprechen vor allem Arbeit und Infrastruktur: 59 Prozent aller Befragten schätzen die Beschäftigungsmöglichkeiten in der Stadt als vielfältiger ein, während 52 Prozent an eine bessere Medizin- und Nahversorgung in der Stadt glauben. Der Wohnungsmarkt auf dem Land kann dies nach Meinung der Befragten nicht ausgleichen: Zwar vermuten 71 Prozent dort die größeren Mietwohnungen,

aber nur 39 Prozent glauben, dass man sich diese auch eher leisten könne. Dabei wird das Landleben vor allem von Familien positiv beurteilt: 63 Prozent der Befragten mit Kindern geben an, dass es sich ihrer Einschätzung nach auf dem Land besser lebt.

„Die Ergebnisse machen deutlich, warum es immer mehr Menschen in die Städte zieht“, betonte Xaver Kroner, Vorstandsvorsitzender

des VdW Bayern. Umso wichtiger sei, ausreichend bezahlbaren Wohnraum auch für untere und mittlere Einkommensschichten anbieten zu können. Dafür müssten überzogene Anforderungen zugunsten bezahlbaren Wohnungsneubaus abgebaut werden.

Für die Umfrage wurden knapp über 600 Männer und Frauen ab 14 Jahren in Bayern befragt. (straschi) ■

## Immobilienverbände in Norddeutschland ziehen Bilanz: Erfolgreiches Bündnis – auch 2014 und 2015 über 6.000 Wohnungen

**Hamburg – Die Bilanz der im Bündnis für das Wohnen in Hamburg vertretenen Immobilienverbände fällt eindeutig aus: Das Bündnis ist ein Erfolg. Nach über dreijähriger Zusammenarbeit im Bündnis für das Wohnen mit Politik, Verwaltung und Mieterorganisationen ziehen die Immobilienverbände kurz vor Ende der Legislaturperiode eine positive Bilanz. Teil des Bündnisses sind der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) Nord, der Grundeigentümer-Verband, der Immobilienverband Deutschland (IVD) Nord sowie der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) in Hamburg.**

„Mit 6.407 Fertigstellungen wurde das Neubauziel des Senats bereits 2013 übertroffen“, erklärte **Sönke Struck** vom BFW Nord. „Die Baugenehmigungszahlen und das derzeit in der Realisierung befindliche Bauvolumen lassen darauf schließen, dass wir auch in diesem und im nächsten Jahr ähnlich hohe Neubauzahlen erreichen.“

Diese Zielerfüllung sei nur dank gemeinsamer großer Kraftanstrengung gelungen und dürfe nicht durch weitere Auflagen oder verschärfte Anforderungen gefährdet werden. In die gleiche Kerbe schlug **Axel Kloth** vom IVD Nord, der zudem darauf hinwies, dass sich auch durch das gestiegene Bau- und Fertigstellungsvolumen schon jetzt eine Entlastung bei den Mietpreisen abzeichne.

Auch bei den vereinbarten Zielen zu Energieeinsparung und Klimaschutz sei man auf einem guten Weg. „Bis 2020 werden wir den Energieverbrauch und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß unserer Bestände mindestens in dem im Bündnis vereinbarten Umfang reduzieren, vermutlich sogar darüber hinaus“, so **Dr. Joachim Wege**, Verbandsdirektor des VNW. Zu einem guten Teil sei das auf die gut dotierte Modernisierungsförderung der Stadt, insbesondere aber auf die hohen Investitionen der Wohnungswirtschaft in die energetische Ertüchtigung ihrer Bestände zurückzuführen. Bewährt

habe sich auch der von der Stadt bei größeren Bauvorhaben geforderte Drittel-Mix: ein Drittel Sozialwohnungen, ein Drittel frei finanzierte Mietwohnungen, ein Drittel Eigentumswohnungen.

„Die Quote von 2.000 geförderten Mietwohnungen jährlich ist dadurch bei den Bewilligungen schon erreicht und wird sich auch bei den Fertigstellungen widerspiegeln“, sagte **Marko Lohmann** vom VNW Landesverband Hamburg. „Diese Förderprojekte verteilen sich auf viele Stadtteile und leisten so hamburgweit einen wichtigen Beitrag zu mehr Vielfalt der Wohnungsangebote.“

Sorgen bereiten den Verbänden unter anderem die steigenden Bau- und Grundstückskosten. Diese hätten zwischenzeitlich eine Höhe erreicht, die das Bauen bezahlbarer Wohnungen nahezu unmöglich mache.

„Die verschärfte Anforderungen der Energieeinsparverordnung werden ab 2016 zu einem weiteren Baukostenschub führen“, erklärte **Heinrich Stüven** vom Grundeigentümer-Verband. „Wir müssen deshalb alle baukostentreibenden Faktoren durchforsten, die von Hamburg direkt beeinflussbar sind. Dazu zählen zum Beispiel die städtische Gebührenpolitik, die Vielzahl teurer Architektenwettbewerbe und die teils überzogenen Sonderauflagen

in einigen städtebaulichen Verträgen oder städtischen Grundstücksvergaben.“

Mit Besorgnis sehen die Verbände darüber hinaus das Bestreben der Politik, regulierend und damit kostentreibend in das Marktgeschehen einzugreifen. Ein Beispiel dafür sei die geplante Einführung von Gestaltungsbeziehungssatzungen zur Sicherung von Backsteinbauten.

„Im Bündnis haben wir hierzu klare Regeln verabredet, deren erfolgreiche Einhaltung und Umsetzung die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Hamburg erst vor kurzem mit exzellenten Beispielen in der gemeinsam mit den Bündnispartnern erstellten ‚Backstein-Broschüre‘ gelobt hat. Angesichts dieses Erfolgs noch ordnungsrechtlich einzugreifen, entspricht nicht dem Geist des Bündnisses“, so Lohmann.

Unabhängig davon stehen die Immobilienverbände bereit, nach der Bürgerschaftswahl die bisherigen Erfolge des Bündnisses für das Wohnen zu verstetigen. Zusätzliche einseitige Auflagen wären kontraproduktiv. Die Aufgabe werde sein, verlässliche und zielgerichtete Rahmenbedingungen fortzuschreiben und die Kräfte gemeinsam zugunsten der Hamburger Quartiere zu bündeln. Die Immobilienverbände plädieren deshalb für eine Fortführung des Bündnisses auch nach der Bürgerschaftswahl im Februar 2015. (hitschi) ■

**Nachbarschaftskonflikte erfolgreich bearbeiten**

20. Januar 2015, München

In diesem Seminar werden effektive Wege der Aufnahme und Bearbeitung von nachbarschaftlichen Beschwerden vermittelt und trainiert. Dabei stehen folgende Fragen im Mittelpunkt: Wie geht man mit unzufriedenen, entrüsteten und beleidigten Kunden um? Wann sind Einzelgespräche mit den Konfliktparteien sinnvoll, wann sollte ein „Runder Tisch“ mit allen Beteiligten durchgeführt werden? Wie kann man verhindern, selbst „ins Kreuzfeuer“ der Konfliktparteien zu geraten?

Weitere Infos: **VdW Bayern, Katja Kaiser-Himmelsbach, Telefon: 089/290020302,**

**E-Mail: katja.kaiser-himmelsbach@vdwbayern.de, Internet: www.vdwbayern.de**

**Baurechtstag**

22. Januar 2015, Berlin

Das deutsche Baurecht besteht aus einer Vielzahl an Normen, die sich stetig weiterentwickeln und verändern. Starke Berührungspunkte der Wohnungswirtschaft liegen dabei vor allem bei Neubau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Der BBA-Baurechtstag informiert Wohnungsunternehmen kompakt und praxisbezogen über die wichtigsten Entwicklungen auf diesem Rechtsgebiet. So greift die geplante Agenda neben einem Überblick zur aktuellen Rechtsprechung auch das Thema Architektenhonorare auf. Damit in Verbindung stehen Hinweise zu Bauausschreibungen und Pauschalverträgen, die in einen weiteren Beitrag auf der Tagesordnung bilden.

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

**Internet: www.bba-campus.de/kalender**

**Grundlagen der Betriebskostenabrechnung**

5. Februar 2015, Bochum

Ziel dieses Seminars ist es, Mitarbeitern der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft die Grundlagen für nachvollziehbare, möglichst gerichtsfeste Betriebskostenabrechnungen an konkreten Beispielen zu erläutern. Ein besonderes Augenmerk wird auf die rechtlichen Grundlagen der Betriebskostenabrechnung gelegt. Das Seminar gibt den Teilnehmern Gelegenheit, Zweifelsfragen bei der Anwendung der Vorschriften im Dialog zu klären: Egal, ob es um die Abrechnung alternativer und erneuerbarer Energien in Niedrigenergie- und Passivhäusern geht oder um Probleme, die die novellierte Heizkostenverordnung immer noch bereitet. Die Teilnehmer erfahren auch, wie die Kosten für Rauchmelder oder für die Legionellenprüfung zu behandeln sind.

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

**Internet: www.e-b-z.de**

PERSÖNLICHES

**Dr. Regine Rohark**, Geschäftsführerin der Bautzener Wohnungsbaugesellschaft mbH, feierte am 8. Dezember 2014 ihren 70. Geburtstag. Sie ist stellvertretende

Vorsitzende der Bundesarbeitsgemeinschaft kommunaler Wohnungsunternehmen im GdW und Mitglied im GdW-Verbandsrat.

Anzeige

**DR KLEIN**  
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 09.12.2014 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
30 Jahre	2,46%	2,49% p.a.
20 Jahre	2,12%	2,14% p.a.
10 Jahre	1,51%	1,52% 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 09.12.2014**  
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

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

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 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

**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 legt „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2014/2015“ vor



Der GdW hat die neue Ausgabe seiner jährlichen Publikation „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends“ – das umfassendste Zahlenwerk für die deutsche Wohnungswirtschaft – veröffentlicht. Fundament der Berichterstattung sind eigene umfassende Erhebungen bei den vom GdW bundesweit vertretenen 3.000 Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Diese Daten werden in bewährter Weise wohnungswirtschaftlich relevanten Ergebnissen der amtlichen Statistik und weiterer Erhebungen von Branchentrends gegenüber gestellt.

Auch das Jahr eins nach der Bundestagswahl war von Diskussionen um Mietpreise, Wohnungsmangel und die Energiewende geprägt. Wie bereits im Bundestagswahlkampf, war der Diskurs häufig von hoher Emotionalität und stützte sich nicht immer auf die tatsächlichen Fakten. Die „Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends“ liefern die Grundlage dafür, die Diskussionen rund um den Wohnungsmarkt in Deutschland anhand von Zahlen und Fakten zu versachlichen.

Zahlreiche Kennziffern, Tabellen und Grafiken zur Entwicklung der Branche und der Wohnungsmärkte sind in den 100 Seiten umfassenden „Daten und Trends“ detailliert dokumentiert.

(schra/schi) ■

➔ **Die Veröffentlichung kostet 35,- Euro und kann bestellt werden bei: Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg, Telefon: 0180 55 55 691\*, Telefax: 0180 50 50 441\*, immobilien@haufe-lexware.com**

\* 0,14 EUR/Min. aus dem deutschen Festnetz, max. 0,42 EUR/Min. mobil.

## Recht so

### Lärmabschirmung kein zulässiger Zweck einer Erhaltungssatzung

Mit Urteil vom 4. Dezember 2014 hat das Bundesverwaltungsgericht (Az.: 4 CN 7.13) entschieden, dass § 172 Absatz 1, Satz 1, Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) keine tragfähige Rechtsgrundlage für den Erlass einer Erhaltungssatzung ist, mit der die Gemeinde den Zweck verfolgt, eine vorhandene Bebauung allein wegen ihrer Lärm abschirmenden Wirkung für andere baulichen Anlagen zu erhalten. In dem zu beurteilenden Sachverhalt war die Antragsstellerin Eigentümerin von Grundstücken, auf den zu DDR-Zeiten ein sechsstöckiges Gebäude im Stil sogenannter Plattenbauten entlang einer verkehrsreichen Straße errichtet wurde. Dieses Gebäude schirmt gemeinsam mit anderen Gebäuden eine dahinter liegende Grünanlage mit mehreren darin errichteten viergeschossigen Wohngebäuden ab. Die Antragsstellerin wollte dieses Gebäude nun abbrechen. Daraufhin erließ die Kommune eine Erhaltungssatzung, um den Abbruch zu verhindern. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Rechtsauffassung der Vorinstanz bestätigt, nach dem die Erhaltungssatzung unwirksam war, weil das Gebäude weder wegen des Ortsbildes noch wegen der Stadtgestaltung noch aus sonstigen städtebaulichen Gründen, sondern lediglich als „Lärmschutzwand“ für ein Quartiersbinnenbereich erhalten werden sollte. Hier fehle es an der erforderlichen Rechtsgrundlage. ■

### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Sinn und Zweck einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB ist es, bauliche Anlagen zu erhalten, wenn sie das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder von sonstiger städtebaulicher Bedeutung sind. Weiterer Zweck kann auch die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sein. Hat die Kommune eine Erhaltungssatzung aufgestellt, so bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Hier ging es um das optisch nicht wahrnehmbare Ziel des ‚Lärmschutzes‘. Dieses Ziel – so das Gericht – kann aber nicht Gegenstand einer Erhaltungssatzung sein. Insofern hätte sich die Kommune bei Verabschiedung der Erhaltungssatzung an der gesetzlichen Zweckbestimmung orientieren müssen.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

### ZAHL DER WOCHE

# 17.000

17.000 Einkommensmillionäre gab es in Deutschland im Veranlagungsjahr 2007, wie das Statistische Bundesamt in einer regionalen Auswertung von Steuerdaten mitteilte. Sowohl in absoluten Zahlen gemessen als auch anteilig an allen Steuerpflichtigen konzentrieren sich Einkommensmillionäre vor allem um die wirtschaftlichen Zentren von Baden-Württemberg, Bayern, Hessen und Nordrhein-Westfalen sowie um Hamburg. In den ostdeutschen Bundesländern sind sie hingegen eine Ausnahmeerscheinung. Dort ist teilweise weniger als einer von 10.000 Steuerpflichtigen Einkommensmillionär, während es beispielsweise in Hamburg 10 pro 10.000 sind. Am meisten Einkommensmillionäre gibt es mit 191 pro 10.000 Steuerpflichtigen in Grünwald bei München, gefolgt von Königstein im Taunus bei Frankfurt a. M. mit 114 pro 10.000 Steuerpflichtigen. Der Anteil der Einkommensmillionäre an allen Steuerpflichtigen beträgt weniger als 0,05 Prozent. Der Anteil an der gesamten Summe der Einkünfte liegt mit über 4,4 Prozent etwa einhundert Mal höher. Bedingt durch den progressiven Tarifverlauf beträgt der Anteil an der festgesetzten Steuer 9,3 Prozent des gesamten Aufkommens.