

wi

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

1

Ausgabe 2. Januar 2014

Inhalt

- 2 Daten und Fakten:** Mehr Jobs, aber auch mehr Armut in Deutschland – der Datenreport 2013 beschreibt die soziale Differenzierung in einem reichen Land.
- 3 Jahresaufakt:** Das Jahr 2014 bringt einige Neuerungen für die Wohnungswirtschaft. Die wi hat die wichtigsten Änderungen für Sie zusammengefasst.
- 6 Verbandsarbeit:** Unter dem Vorsitz von Hans-Jörg Heims, Leiter Kommunikation Vivawest, hat der Fachausschuss Marketing&Kommunikation des GdW seine Arbeit aufgenommen.

Bundestag beschließt Ausschüsse – Bau-Staatssekretär Pronold besucht Wohnungswirtschaft

Berlin – Der Deutsche Bundestag hat am 19. Dezember 2013 einstimmig die Einsetzung von erneut 22 ständigen Ausschüssen beschlossen. Sie entsprechen nunmehr den neuen Ressortzuschnitten der Bundesministerien. Zudem haben die neuen Regierungspartner Union und SPD jeweils ihren Geschäftsführenden Vorstand gewählt. Der Parlamentarische Staatssekretär im neuen Umwelt- und Bauministerium Florian Pronold (SPD) war unterdessen bereits am 18. Dezember 2013, dem Tag seiner Ernennung, zu Gast beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.



Der Parlamentarische Staatssekretär im neuen Umwelt- und Bauministerium Florian Pronold (SPD) war noch am Tag seiner Ernennung zu Gast beim GdW.

Mit der Einsetzung der Fachausschüsse ist die Grundlage für die Gesetzesarbeit in der aktuellen 18. Legislaturperiode des Bundestages geschaffen. Der Vorsitz von vier Ausschüssen soll nach einer Vereinbarung der Fraktionen an die Opposition gehen. Den Zuschlag für den Haushaltsausschuss hat DIE LINKE erhalten, da sie die größte Oppositionsfraktion stellt. Sie soll auch den Vorsitz des Petitionsausschusses bekommen. BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN soll die Vorsitzenden der Ausschüsse für Recht und Verbraucher sowie für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit stellen. Für CDU/CSU sind

insgesamt 11, für die SPD sieben Vorsitzende vorgesehen. Die Besetzung der Ausschüsse wird im Januar entschieden. Ein zusätzlicher, neuer Ausschuss für die Themen Internet und digitale Agenda soll im Februar eingesetzt werden, Netzpolitik soll als Querschnittsthema etabliert werden. Fest steht seit dem 19. Dezember 2013 ebenfalls der Geschäftsführende Vorstand sowohl bei der Union als auch bei den Sozialdemokraten. Eine Übersicht über die Verteilung der Posten finden Sie auf den Webseiten der Fraktionen unter www.spdfraktion.de und www.cducsu.de. (schi) ■

Aktuelle Meldungen

Aufträge im Bauhauptgewerbe sinken

Im Oktober 2013 sind die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe im Vergleich zum Oktober 2012 preisbereinigt um 12,5 Prozent gesunken. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, nahm dabei die Baunachfrage im Hochbau um 3,8 Prozent und im Tiefbau um 21,1 Prozent ab. (wi)

Mehr Sozialhilfeempfänger

Im Jahr 2012 erhielten in Deutschland rund 1,3 Millionen Personen besondere Leistungen nach dem 5. bis 9. Kapitel des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (SGB XII), die sogenannte „Sozialhilfe“. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, gab der Staat im Jahr 2012 netto rund 18,1 Milliarden Euro für diese Leistungen aus. Dies waren 76 Prozent der gesamten Ausgaben für Sozialhilfe. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Zahl der Empfänger besonderer Leistungen um 3,6 Prozent. (wi)

Jeder Fünfte von Armut betroffen

Knapp jede/r Fünfte in Deutschland – etwa 16 Millionen Menschen – war 2012 von Armut oder sozialer Ausgrenzung betroffen. Das entspricht 19,6 Prozent und damit leicht weniger Menschen, als 2011 (19,9 Prozent). Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, lag der Anteil armer oder sozial ausgegrenzter Menschen in der gesamten Europäischen Union mit 24,8 Prozent noch deutlich höher als in Deutschland. (wi)

Mehr Jobs, aber auch mehr Armut: Datenreport 2013 beschreibt die soziale Differenzierung in einem reichen Land

Berlin – Der Ende November in Berlin vorgestellte „Datenreport 2013. Ein Sozialbericht für Deutschland“ zeichnet ein differenziertes Bild des deutschen Jobwunders der letzten Jahre. Nie zuvor gab es so viele Erwerbstätige. Trotzdem sind heute mehr Menschen von Armut bedroht und mehr Menschen dauerhaft arm. Frauen trifft Armut häufiger als Männer. Deutlich gestiegen ist das Armutsrisiko der 55- bis 64-Jährigen. Unter den jungen Erwachsenen (18 bis 24 Jahre) gilt jeder Fünfte als armutsgefährdet. So die Kernbotschaften. Auch zur materiellen Absicherung des Wohnens bietet der Bericht wertvolles Zahlenmaterial.

Der Datenreport gehört mittlerweile zu den Standardwerken für all jene, die sich über statistische Daten und sozialwissenschaftliche Analysen zu den aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen in der Bundesrepublik Deutschland informieren wollen. Die Statistik ermöglicht es, sich einen Überblick etwa über die Bevölkerungsentwicklung, den Arbeitsmarkt, den Gesundheitssektor bis hin zu Fragen politischer Partizipation zu verschaffen. Die Studie ist ein Gemeinschaftswerk des Statistischen Bundesamtes (Destatis), dem Wissenschaftszentrum Berlin (WZB) und dem Sozio-oekonomischen Panel (SOEP) des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin). Ergebnisse der amtlichen Statistik werden mit sozialwissenschaftlicher Forschung zusammengeführt. Jüngst erschien die 14. Ausgabe dieses Sozialberichtes für Deutschland, wie der Untertitel der Studie verheißt.

Das Jobwunder und die Partizipation am Wohlstand

Eine Kernbotschaft aus der Fülle der von den Autoren vorgelegten Daten lautet: Trotz des seit mehreren Jahren andauernden Beschäftigungsboom in Deutschland sind heute mehr Menschen von Armut bedroht und mehr Menschen dauerhaft arm. Deutschland hatte 2012 mit 41,5 Mil-

lionen so viele Erwerbstätige wie noch nie. Gleichzeitig war das Arbeitsvolumen niedriger als 1991. Die Zahl der Arbeitsstunden, die jeder Erwerbstätige durchschnittlich leistet, hat in den letzten 20 Jahren kontinuierlich abgenommen. Ein Grund: Immer mehr Menschen arbeiten gewollt oder unfreiwillig in Teilzeit. Zugenommen hat auch die atypische Beschäftigung: 2012 war gut jeder fünfte Erwerbstätige (22 Prozent) atypisch beschäftigt – besonders betroffen sind Frauen (33 Prozent), junge Menschen zwischen 15 und 24 Jahren (33 Prozent) und Menschen ohne Berufsabschluss (37 Prozent).

Trotz wachsender Beschäftigtenzahl sind heute mehr Menschen von Armut bedroht. 2011 lag der Anteil armutsgefährdeter Personen bei 16,1 Prozent (2007: 15,2 Prozent). Als arm galt 2011, wer weniger als 980 Euro im Monat zur Verfügung hatte. Bei den 55- bis 64-Jährigen stieg das Armutsrisiko innerhalb von vier Jahren deutlich an: von 17,7 Prozent im Jahr 2007 auf 20,5 Prozent im Jahr 2011. Unter den 18- bis 24-Jährigen galten 2011 bereits 20,7 Prozent als armutsgefährdet (2007: 20,2 Prozent). Gleichzeitig hat die dauerhafte Armut zugenommen. Von den im Jahr 2011 armutsgefährdeten Personen waren 40 Prozent bereits in den letzten

fünf Jahren arm. 2000 betrug der Anteil der dauerhaft Armen 27 Prozent.

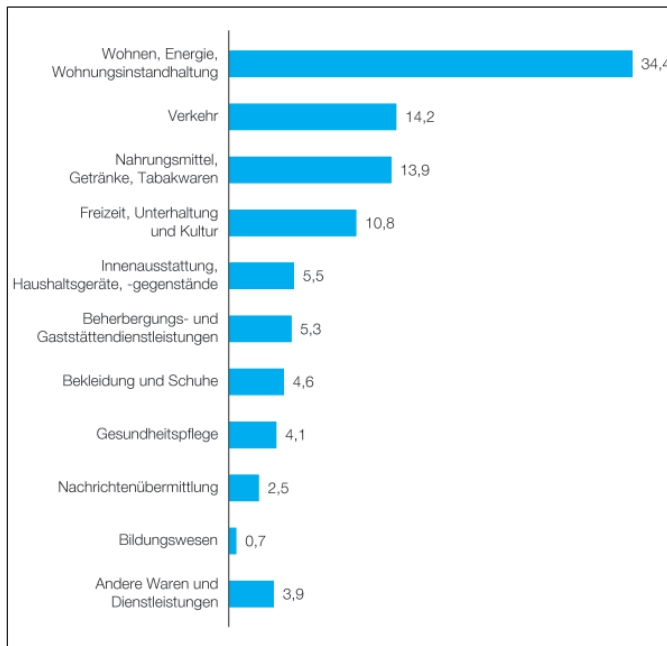
Das Armutsrisiko von Frauen ist dabei nach Analysen der Studie über alle Altersgruppen hinweg höher als das von Männern. Es stieg bei den Frauen im Zeitraum 2007 bis 2011 von 16,2 Prozent auf 17,2 Prozent, bei den Männern von 14,2 Prozent auf 14,9 Prozent.

Ein Drittel des Konsumbudgets für das Wohnen

Der größte Teil der ausgabenfähigen Einkommen und Einnahmen wird laut Datenreport 2013 für den privaten Konsum, das heißt für Essen, Wohnen, Bekleidung, Reisen und Anderes verwendet. Im Jahr 2011 gaben die Haushalte in Deutschland für Konsumzwecke im Schnitt monatlich 2.252 Euro aus, das waren knapp 74 Prozent ihres ausgabenfähigen Einkommens.

Die mit Abstand höchsten Ausgaben tätigten die Privathaushalte für den Bereich Wohnen, Wohnungsinstandhaltung und Energie. Dafür wurde 2011 ein Drittel (34 Prozent) des Konsumbudgets ausgegeben. Danach folgten die Verkehrsausgaben mit einem Anteil von gut 14 Prozent an den privaten Konsumausgaben und die Ausgaben

Weiter auf Seite 3 ➡



Struktur der Konsumausgaben der privaten Haushalte 2011 in Prozent



Finanzielle Belastungen bei Armutsgefährdung in Prozent

Neues zum Jahresanfang: Diese Regelungen gelten ab 2014

Berlin – Das Jahr 2014 bringt einige Neuerungen für die Wohnungswirtschaft. Die wi hat die wichtigsten Änderungen für Sie zusammengefasst:

Europa

Auf EU-Ebene beginnt die **neue Förderperiode** 2014 bis 2020. Grundlage für die EU-Förderprogramme ist der mehrjährige Finanzrahmen (MFR) der Europäischen Kommission. Er legt fest, wie viel Geld in den nächsten sieben Jahren in welchen Politikbereich fließt. Im Zuge dieser Festlegung werden politische Handlungsschwerpunkte definiert, für deren Erreichen Förderprogramme aufgelegt werden. Die Laufzeit der Förderprogramme ist meist an die des MFR gekoppelt. Somit ergeben sich verschiedene EU-Förderperioden mit verschiedenen Förderprogrammen. Die aktuelle Förderperiode begann 2007 und geht noch bis Ende 2013. Die nächste EU-Förderperiode läuft anschließend von 2014 bis 2020. Der neue Finanzrahmen wird bei rund 960 Milliarden Euro liegen. Mit rund 325 Milliarden Euro nimmt der Anteil für die Struktur- und Kohäsionspolitik etwa ein Drittel des EU-Gesamtbudgets ein. Die Gesamtmittel für den Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) und den Europäischen Sozialfonds (ESF) belaufen sich auf 17,14 Milliarden Euro, was eine Reduktion von 8,9 Prozent bedeutet. Die Mittelzuweisung für Deutschland im Rahmen der Europäischen Territorialen Zusammenarbeit beläuft sich auf 847 Millionen Euro. Deutschland erhält weiterhin 710 Millionen Euro für ehemalige Konvergenz-

regionen, die ab 2014 Übergangs- beziehungsweise besser entwickelte Regionen sind. Zu den wichtigsten Bestimmungen für Maßnahmen der integrierten Stadtentwicklung gehört Artikel 7 der EFRE-Verordnung. Danach müssen mindestens fünf Prozent der nationalen EFRE-Mittel für Maßnahmen der nachhaltigen, integrierten Stadtentwicklung eingesetzt werden.

Vom 1. Januar 2014 an gilt die sogenannte **Arbeitnehmerfreizügigkeit** auch für rumänische und bulgarische EU-Bürger.

Finanzen

Ab dem 1. Februar 2014 gelten für Lastschriften und Überweisungen neue Regelungen. Dies betrifft vor allem Vermieter, die dafür sorgen müssen, dass die Lastschriften ihrer Mieter den Standards von **SEPA** (Single Euro Payments Area) zur Schaffung eines einheitlichen Euro-Zahlungsverkehrsraums entsprechen. Nach der Umstellung auf SEPA sind alle Lastschriften nur noch elektronisch möglich. Im Zuge der Umstellung müssen Vermieter den Mietern ihre neue Gläubiger-Identifikation, Kontonummer nach SEPA, die IBAN CREDITOR ID und eine Mandatsreferenz angeben.

Zum 1. Januar 2014 steigen die Steuersätze für die **Grunderwerbsteuer** in Berlin, Bremen, Schleswig-Holstein und in Nieder-

sachsen. Am höchsten ist die Grunderwerbsteuer dann in Schleswig-Holstein mit 6,5 Prozent. Danach folgen Berlin mit sechs Prozent sowie Bremen und Niedersachsen mit jeweils fünf Prozent.

Ebenfalls zum 1. Januar 2014 tritt das neue steuerliche **Reisekostenrecht** in Kraft. Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat zu den nunmehr geltenden Grundsätzen ausführlich Stellung genommen. Das BMF-Schreiben vom 30. September 2013 können Sie auf www.bundesfinanzministerium.de einsehen.

Wohnungsgenossenschaften

Am 1. Juli 2014 wird die zweite Stufe der **Reform des Insolvenzrechts**, das Gesetz zur Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens und zur Stärkung der Gläubigerrechte, in Kraft treten. Damit wird für insolvente natürliche Personen ein wirtschaftlicher Neustart schneller ermöglicht. So kann in den ab 1. Juli 2014 beantragten Verfahren eine Restschuldbefreiung bereits nach drei Jahren – und nicht wie bislang nach sechs Jahren – erfolgen. Voraussetzung ist, dass der Schuldner mindestens 35 Prozent der Gläubigerforderungen sowie die Verfahrenskosten begleichen kann. Die Änderungen des Genossenschaftsgesetzes, die eine Kündigung der Mitgliedschaft von

Weiter auf Seite 4 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 2

für Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren mit knapp 14 Prozent. Für Freizeit, Unterhaltung und Kultur wurden anteilig rund 11 Prozent aufgewendet.

Mit deutlicherem Abstand folgten dann die Ausgaben für Innenausstattung, Haushaltsgeräte und Haushaltsgegenstände (knapp sechs Prozent), danach Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen sowie Bekleidung und Schuhe mit je fünf Prozent. Die Ausgaben für die Gesundheitspflege machten einen Anteil von vier Prozent und die Ausgaben für die Nachrichtenübermittlung von drei Prozent am Konsumbudget aus. Den geringsten Anteil machten die Ausgaben für das Bildungswesen mit unter einem Prozent aus.

Offene Rechnungen eher bei Versorgern als bei Vermietern

Nach Selbsteinschätzung der Befragten im Sozio-oekonomischen Panel (SOEP) hatten 2011 drei Prozent der Bevölkerung in Deutschland große Schwierigkeiten, mit

ihrem monatlichen Einkommen zurechtzukommen. Belastet fühlten sich die Menschen 2011 auch durch ihre monatlich anfallenden Wohnkosten: Hier gab nahezu jeder Fünfte (20 Prozent) der Gesamtbevölkerung an, stark belastet zu sein, unter den Armutsgefährdeten sogar jeder Dritte (33 Prozent).

Armutsgefährdung führt nach Angaben des Datenreports 2013 auch zu Zahlungsverzögerungen bei der Miete. So hatten sieben Prozent der Armutsgefährdeten zum Befragungszeitpunkt in den zurückliegenden 12 Monaten Mühe, ihren finanziellen Verpflichtungen in Bezug auf die Mietzahlung nachzukommen. Bei den nicht Armutsgefährdeten betrug der entsprechende Anteil nur zwei Prozent. Allerdings ist die Zahlungsmoral gegenüber Versorgungsbetrieben deutlich geringer ausgeprägt. Bei 12 Prozent der Armutsgefährdeten waren in den vergangenen 12 Monaten Rückstände bei Rechnungen von Versorgungsbetrieben aufgetreten (nicht Armutsgefährdete: zwei Prozent).

Guter Wohnungsversorgungsgrad in Deutschland

Ungeachtet sozialer Ungleichheiten ist der Grad der Wohnungsversorgung in Deutschland ausgesprochen gut. Ein wesentliches Kriterium zur Bewertung der Qualität des Wohnraums ist die Überbelegungsquote. Der Indikator wird auf Grundlage der Zahl der Räume berechnet, die einem Haushalt in Bezug auf die Haushaltsmitglieder zur Verfügung stehen.

2011 lebten rund 17 Prozent der Bevölkerung Mitgliedsstaaten der EU in überbelegten Wohnungen. Deutschland gehörte mit einer Überbelegungsquote von 6,7 Prozent neben den Niederlanden, Malta, Finnland, Belgien und Irland zu den sechs Staaten mit der geringsten Überbelegungsquote. Am höchsten war diese Quote in Rumänien (54,2 Prozent), Bulgarien (47,4 Prozent), Polen (47,2 Prozent) und Ungarn (47,1 Prozent). (schra) ■

➔ **Den Datenreport 2013 finden sie als kostenloses Download unter www.destatis.de**

↳ Fortsetzung von Seite 3

insolventen Mitgliedern einer Wohnungsgenossenschaft durch den Insolvenzverwalter oder den Einzelgläubiger unter bestimmten Voraussetzungen ausschließen, sind bereits am 19. Juli 2013 in Kraft getreten.

Beim sogenannten „**Wohnriester**“ wurde in einigen Punkten die Ausgestaltung des Sparens von weiteren Geschäftsanteilen von Wohnungsgenossenschaften verbessert. So wurde vor allem das Erfordernis, dass das begünstigte Mitglied die Genossenschaftswohnung selbst nutzt, flexibilisiert, um beispielsweise berufsbedingten Umzügen besser Rechnung tragen zu können. Ab 1. Januar 2014 gilt die Regelung, dass das Mitglied zum Zeitpunkt des Abschlusses des Altersvorsorgevertrages sowie in den neun Monaten davor eine Genossenschaftswohnung durchgehend selbst nutzt. Darüber hinaus wurden für alle Riester-Produkte einige Zertifizierungsvoraussetzungen geändert, vor allem hinsichtlich der Kostenstruktur und Beschränkung der Kosten bei Wechsel zu einem anderen Anbieter auf 150 Euro, die ebenfalls ab 1. Januar 2014 gelten. Weitere Kriterien im Zusammenhang mit Informationspflichten der Anbieter von Riester-Produkten werden dagegen erst Inkrafttreten, wenn die angekündigte Produktinformationsordnung vorliegt.

Ehrenamt

Änderungen gibt es künftig auch beim sogenannten **Ehrenamtsstärkungsgesetz**. Hier gibt es neue Regelungen, die zum 1. Januar 2014 zusätzlich in Kraft treten:

Stiftungen dürfen stiften – Bisher war es Stiftungen verwehrt, mit ihren zeitnah zu verwendenden Mitteln andere gemeinnützige Einrichtungen mit Vermögen auszustatten. Dieses sogenannte Endowmentverbot wird nun gelockert. Unter bestimmten Voraussetzungen dürfen Überschüsse aus der Vermögensverwaltung und 15 Prozent der sonstigen zeitnah zu verwendenden Mittel zur Vermögensausstattung an andere steuerbegünstigte Körperschaften oder an öffentlich-rechtliche Körperschaften weitergegeben werden, zum Beispiel

an eine Universität zur Errichtung einer Lehrstuhlstiftung.

Der Vermögensaufbau bei Stiftungen wird erleichtert. Bisher durften Stiftungen in den ersten drei Jahren ihres Bestehens die Gewinne aus der Vermögensverwaltung und aus wirtschaftlichen Geschäftsbetrieben ganz oder teilweise ihrem Vermögen zuführen. Dies sollte neuen Stiftungen einen sukzessiven Vermögensaufbau ermöglichen. Der Zeitrahmen hierfür wird nun um ein weiteres Jahr auf insgesamt vier Jahre verlängert.

Außerdem wird die nachträgliche Bildung einer freien Rücklage möglich. Die neue Regelung trägt zur Vermögensstärkung bei, indem sie es Stiftungen nunmehr ermöglicht, eine beispielsweise aus Liquiditätsgründen in einem Jahr unterlassene oder nicht voll ausgeschöpfte Rücklagenbildung zwei Jahre lang nachzuholen.

Energie

Am 1. Mai 2014 tritt die novellierte **Energieeinsparverordnung (EnEV)** in Kraft. Damit sind vor allem Änderungen beim Handling der Energieausweise verbunden. Ab Mai 2014 erstellte Energieausweise müssen auch Energieeffizienzklassen enthalten. Die Effizienzklassen und weitere Kennwerte aus dem Energieausweis werden zudem zu Pflichtangaben bei kommerziellen Immobilienanzeigen. Verkäufer und Vermieter müssen künftig dem Käufer bzw. neuen Mieter den Energieausweis verpflichtend übergeben und diesen bereits bei der Besichtigung vorlegen. Mit der EnEV 2014 wird ebenfalls neu zur Pflicht, dass ab 2015 bestimmte Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind, ersetzt werden müssen. Ab 1. Januar 2016 wird entsprechend EnEV die Anforderung an die Energieeffizienz von Neubauten erhöht. Dann soll der zulässige Jahresenergiebedarf für Neubauten um 25 Prozent sinken.

Ab 1. Januar 2014 gilt die neue **Umlage für die nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vergütete Stromeinspeisung (EEG-Umlage)** in Höhe von netto 6,24 Cent pro Kilowattstunde (bisher netto 5,277 ct/kWh). Nicht alle Energieversorger erhöhen

deshalb ihre Preise. Einige geben die gesunkenen Börsenstrompreise an die Kunden weiter und verzichten deshalb auf eine Strompreiserhöhung.

Entsprechend **Heizkostenverordnung** ist ab 1. Januar 2014 die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge mit einem Wärmemesszähler zu messen, es sei denn sie kann nur mit einem unzumutbar hohen Aufwand gemessen werden.

Die erste **Untersuchung des Trinkwassers** auf Legionellen in Wohngebäuden mit Großanlage zur Trinkwassererwärmung muss bis zum 31. Dezember 2013 abgeschlossen gewesen sein.

Sozialwohnungen

Die Vermieter von preisgebundenen Wohnungen (Sozialwohnungen) dürfen zum 1. Januar 2014 die Mieten anheben, weil sich die allgemeinen Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen gemäß der Zweiten Berechnungsverordnung erhöhen. Die Veränderung dieser Pauschalen sind im Abstand von jeweils drei Jahren um den Prozentsatz möglich, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgegangenen Monat Oktober erhöht oder verringert hat. Die letzte Anhebung erfolgte zum 1. Januar 2011. Der Verbraucherpreisindex für Oktober 2013 (105,9 Punkte) entspricht einer Veränderung um 5,7 Prozent, um die sich die Pauschalen zum 1. Januar 2014 erhöhen. Die Mieterhöhungserklärung musste den Mietern bis 15. Dezember 2013 zugehen, um die gesetzlich zulässige Miethöhe ab 1. Januar 2014 zu erhalten.

Was sonst noch ansteht

Ebenfalls im neuen Jahr wird von der neuen Regierung voraussichtlich an einem neuen Gesetzentwurf zur **Mietpreisbremse** gearbeitet. Ein Zeitplan liegt dazu noch nicht vor. In Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten sollen die Mieten bei einer Wiedervermietung nur maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Lag die bisherige Miete über dieser Grenze, müsse sie zwar nicht abgesenkt werden, sie könne jedoch erst dann erhöht werden, wenn sie von der ortsüblichen Vergleichsmiete eingeholt wird. Zusätzlich zur Deckelung der Neuvertragsmieten ist geplant, die Modernisierungsmieterhöhung zeitlich zu begrenzen. Der Koalitionsvertrag sieht zudem vor, den Mietspiegel zu reformieren. Die ortsübliche Vergleichsmiete soll auf eine breitere Basis gestellt und realitätsnäher dargestellt werden. Im Gespräch sei, den Bezugszeitraum von vier auf 10 Jahre zu erhöhen.

(burk/schi) ■

Wohnen

Mary wünscht sich ein ZUHAUSE. Dies ist ihr Traum aus Pappe und Papier. Jetzt baut sie in Wirklichkeit. Die DESWOS hilft ihr!

DESWOS-Spendenkonto
IBAN:
DE87 3705 0198 0006 6022 21



DESWOS

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

deswos.de



tansania

Ersatzneubau statt Modernisierung

4. Februar 2014, Bochum

Wenn Immobilien in die Jahre gekommen sind, steht der Eigentümer vor einer grundsätzlichen Entscheidung: Lohnt sich eine Modernisierung oder ist ein Abbruch mit anschließendem Neubau die bessere Alternative? In diesem Seminar werden die Vor- und Nachteile eines Abbruchs mit anschließendem Neubau der Modernisierung gegenübergestellt.

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

PERSÖNLICHES

Am 30. Dezember 2013 vollendete **Maximilian Hahn**, Geschäftsführer der Stadtbau Amberg GmbH, sein 55. Lebensjahr. Er ist Mitglied im GdW Verbandsrat sowie in der Bundesarbeitsgemeinschaft kommunaler Wohnungsunternehmen.

Thorsten Kleinebeker, Vorstand der WOHNBAU LEMGO eG, feierte am 1. Januar 2014 seinen 50. Geburtstag. Er ist Delegierter zum GdW Verbandstag sowie gewähltes Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften.

Am 1. Januar 2014 feierte **Frank Schleußner**, Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Löbnitz mbH, sein 25. Dienstjubiläum in der Wohnungswirtschaft. Er ist Delegierter zum GdW Verbandstag.

Roland Grundler, Geschäftsführer der GVV Städtische Wohnbaugesellschaft Singen mbH, konnte am 1. Januar 2014 auf eine 25-jährige Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft zurückblicken. Er ist Delegierter zum GdW Verbandstag.

Am 1. Januar 2014 feierte **Sigrid Feßler**, Verbandsdirektorin des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., ihr 25. Dienstjubiläum in der Wohnungswirtschaft. Sie ist Mitglied in der Konferenz der Ver-

bände sowie in der Konferenz der Verbandsdirektoren.

Peter Hohmann, Vorstandsvorsitzender der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG, konnte am 1. Januar 2014 auf eine 45-jährige Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft zurückblicken. Er ist Mitglied des Verbandsausschusses des Arbeitgeberverbandes der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf.

Am 1. Januar 2014 feierte **Doris Seeber**, Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft Kirchmöser eG, ihr 30. Dienstjubiläum in der Wohnungswirtschaft. Sie ist gewähltes Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften und Delegierte zum GdW Verbandstag.

Gerhard A. Burkhardt, Vorstandsvorsitzender der Familienheim Rhein-Neckar eG und Präsident des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., konnte am 1. Januar 2014 auf eine 45-jährige Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft zurückblicken. Er ist stellvertretender Vorsitzender im GdW Vorstand sowie Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften und in der Bundesarbeitsgemeinschaft kirchlicher Wohnungsunternehmen.

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 77
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:
110 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abbonnements-
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 30.12.2013 für
wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
■ 15 Jahre	3,02%	3,06% p.a.
■ 10 Jahre	2,59%	2,62% p.a.
■ 5 Jahre	1,73%	1,75% 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. **2,62%** p.a. / für Modernisierung ab ca. **1,58%** p.a.
(* Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Stand: 30.12.2013)

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 30.12.2013
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

6 Monate

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.

Fachausschuss Marketing & Kommunikation des GdW nimmt Arbeit auf

Unter dem Vorsitz von Hans-Jörg Heims, ehemals Chef vom Dienst bei der Süddeutschen Zeitung und aktuell Leiter Kommunikation des Wohnungsunternehmens Vivawest, haben 14 Vertreter von Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften aus ganz Deutschland ihre Arbeit beim neu gegründeten Fachausschuss Kommunikation&Marketing des GdW aufgenommen. Gemeinsam mit den GdW-Vertretern Joachim Eckert, Katharina Burkardt und Christian Gebhardt berät der Fachausschuss künftig zu allen aktuellen Fragen rund um Marketing, Vertrieb, Pressearbeit und Kommunikation. (burk) ■



GdW-Vertretung in Brüssel eröffnet neues Büro

Die Brüsseler Bürogemeinschaft der deutschen Wohnungs- und Immobilienverbände, bestehend aus dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, den Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV), dem Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) und dem Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V. (bsi) ist seit vielen Jahren fester Bestandteil der europäischen Interessenvertretung. Im letzten Jahr hat die Bürogemeinschaft neue Räumlichkeiten in Brüssel bezogen. Bei der offiziellen Eröffnung der Vertretung Ende 2013 richtete Dr. Gerhard Stahl, Generalsekretär des Ausschusses der Regionen, ein



Die Vertreter der Bürogemeinschaft mit Dr. Gerhard Stahl, Generalsekretär des Ausschusses der Regionen.

Grüßwort an die über 100 Gäste, darunter zahlreiche Europaabgeordnete und Vertreter der Europäischen Kommission. Auch im Hinblick auf die im Mai 2014 anstehende Europawahl richten sich im kommenden Jahr die Augen noch stärker auf die Brüsseler EU-Politik.

Das Büro des GdW in Brüssel ist unter folgender Adresse zu erreichen: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.; Rue du Luxembourg, 3; 1000 Bruxelles Tel.: +32 2 550 16 16; Fax: +32 2 503 56 07; E-Mail: oener@gdw.de (burk) ■

Recht so

Mieterhöhung bei bewusst vereinbarter kleinerer Wohnfläche

Das Landgericht Berlin hat mit Urteil vom 22. März 2013 (Az.: 63 S 298/12) Folgendes entschieden: Für das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters ist grundsätzlich die vertraglich vereinbarte Wohnfläche maßgeblich, auch wenn die tatsächliche Wohnfläche darüber hinausgehen sollte. In dem hier abgekürzt vorgestellten Sachverhalt hat der Vermieter dem Mieter eine Doppelhaushälfte vermietet, die im Mietvertrag mit 73 Quadratmetern beschrieben war. Unter Berücksichtigung des Dachgeschosses betrug die tatsächliche Fläche jedoch 95 Quadratmeter. Dies wusste der Vermieter bei Vertragsschluss. Grundlage des Mieterhöhungsbegehrens war dann auch die tatsächlich vereinbarte geringere Wohnfläche. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Die hier behandelte Thematik ist komplex. Sie beginnt mit der Frage, ob die sogenannte 10 Prozent-Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (Minderungsrecht des Mieters bei Abweichung der vertraglich vereinbarten Wohnfläche von mehr als 10 Prozent ohne Darlegung einer Gebrauchsbeeinträchtigung) auch bei einer Mieterhöhung zugrunde zu legen ist. Unabhängig hiervon aber ist die Vereinbarung im Mietvertrag über die Größe einer Wohnung eine sogenannte Beschaffenheitsvereinbarung. Dabei fällt die Richtigkeit der angegebenen Fläche grundsätzlich in den Risikobereich des Vermieters. Wenn also der Vermieter genau weiß, dass die tatsächliche Wohnfläche größer ist als die im Mietvertrag angegebene, so sollte gleichwohl die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche für das Mieterhöhungsverlangen bindend sein. Dieser Schluss ergibt sich allein aus dem Grundsatz der Privatautonomie. Insofern ist das Vorhaben der Regierungskoalition, für alle Rechtsgebiete klarzustellen, dass nur die tatsächliche Wohn- beziehungsweise Nutzfläche Grundlage für Rechtsansprüche ist, fraglich. Eine Umsetzung des Koalitionsbeschlusses würde den Mietparteien ein Stück der durch Artikel 2 Grundgesetz geschützten Vertragsfreiheit nehmen.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

ZAHL DER WOCHE

93

Prozent der rund 40 Millionen privaten Haushalte in Deutschland nutzten 2013 mindestens ein mobiles Telefon. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, hat damit das Handy seit seiner Markteinführung vor 30 Jahren erstmals das klassische Festnetztelefon eingeholt. Ein Festnetztelefon besaßen Anfang dieses Jahres 90 Prozent der Haushalte. Das zeigen die neuesten Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe zur Ausstattung der Haushalte mit Gebrauchsgütern. Noch vor 15 Jahren waren klassische Telefone die Regel und Handys eher die Ausnahme: Damals verfügten 97 Prozent der rund 36,7 Millionen Haushalte über ein Festnetztelefon, aber nur 11 Prozent über ein Handy. Begibt man sich auf Zeitreise zurück in die Jahre 1962/63, so wird schnell deutlich, wie sich die Ausstattung der Haushalte mit Gebrauchsgütern seitdem verändert hat. Anfang der 1960er Jahre besaßen gerade einmal 14 Prozent der Haushalte ein Telefon.