

WMI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

5

Ausgabe 30. Januar 2014

Inhalt

- 2 Klimaschutz:** Die Europäische Kommission hat die Pfeiler des neuen EU-Rahmens für die Klima- und Energiepolitik bis 2030 vorgestellt.
- 3 EEG-Reform:** Das Bundeskabinett hat die von Bundesminister Sigmar Gabriel vorgelegten Eckpunkte beschlossen – was erwartet die Wohnungswirtschaft?
- 5 Bündnisaufruf:** Zu einer breiten Beteiligung am Wettbewerb zum Preis Soziale Stadt 2014 ruft das „Bündnis für eine Soziale Stadt“ auf.

Bauministerkonferenz: Soziale Stadt soll aufgewertet werden

Perl-Nennig – Die Bauminister der Länder haben bei ihrer Konferenz am 23. und 24. Januar 2014 im saarländischen Perl-Nennig Eckpunkte in den Politikfeldern Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung beraten und beschlossen. Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks betonte bei ihrem Besuch der Konferenz, das Programm Soziale Stadt stärken zu wollen. Die Wohnungswirtschaft appellierte an die Bauminister, einen Antrieb statt einer Bremse für bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.



Die Bauminister der Länder mit Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks (vordere Reihe, 3. v. r.) – und links neben ihr die Vorsitzende der Bauministerkonferenz, Monika Bachmann.

Die saarländische Innenministerin **Monika Bachmann**, aktuell Vorsitzende der Bauministerkonferenz, begrüßte, dass sich der Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD für die 18. Legislaturperiode umfangreich mit den Politikfeldern des Bauens, des Wohnens und der Stadtentwicklung befasst. „Ich sehe in dieser Koalitionsvereinbarung eine gute Ausgangsbasis für die vom Bund, den Ländern und den Kommunen gemeinsam zu lösenden Problemen in den Bereichen Stadtentwicklung und Städtebauförderung, Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum, energieeffizienter Wohnungsbau sowie energetische Sanierung der Bestände“, so Bachmann.

Sie erwarte eine Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements und der bürgerschaftlichen Mitwirkung.

Bundesbauministerin Dr. **Barbara Hendricks** bot den Ländern eine intensive und vertrauensvolle Zusammenarbeit an. „Gelungener Städtebau und vorausschauende Baupolitik sind entscheidende Zukunftsthemen. Deshalb ist es mir wichtig, das Programm ‚Soziale Stadt‘ zum Leitprogramm der sozialen Integration im Rahmen der Städtebauförderung aufzuwerten“, so Hendricks. „Weitere Schwerpunkte der nächsten Monate werden die Wohngeldnovelle und die Miet-

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Hendricks kündigt 150 Millionen Euro für Soziale Stadt an

Nach einem Treffen mit Oberbürgermeistern mehrerer Großstädte hat Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks laut einem Bericht des *Handelsblatts* vom 28. Januar 2014 angekündigt, das Programm Soziale Stadt solle von 40 auf rund 150 Millionen Euro aufgestockt werden. Das Treffen fand im Zuge der Diskussion um akute Probleme in einigen Städten durch die Zuwanderung ärmerer Bevölkerungsgruppen statt. Die Bundesregierung will Städte und Gemeinden hierbei künftig verstärkt unterstützen. (wi)

Heizkosten gestiegen

Die jährlichen Kosten für Raumwärme und Warmwasser sind zwischen den Jahren 2002 und 2012 pro Haushalt um 43 Prozent gestiegen. Lagen die Kosten pro Haushalt 2002 noch bei 748 Euro im Jahr, seien sie 2012 auf 1.070 Euro im Jahr gestiegen, teilte die Bundesregierung in einer Antwort (Drucksache 18/333) auf eine Kleine Anfrage (18/174) der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zum Thema „Maßnahmen gegen steigende Heizkosten zur Bekämpfung der Energiearmut“ mit. (hib)

Mehr Bauaufträge

Im November 2013 sind die Auftrags-eingänge im Bauhauptgewerbe im Vergleich zum November 2012 preisbereinigt um 12,3 Prozent gestiegen. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, nahm dabei die Baunachfrage im Hochbau um 14 Prozent und im Tiefbau um 10,1 Prozent zu. (wi)

EU-Kommission legt klima- und energiepolitische Ziele bis 2030 vor

Brüssel – Die Kommission hat am 22. Januar 2014 die Pfeiler des neuen Rahmens der Europäischen Union (EU) für die Klima- und Energiepolitik bis 2030 vorgestellt. Die neuen Ziele lauten: Rückführung der Emissionen von Treibhausgasen um 40 Prozent unter den Stand von 1990, ein bindendes EU-weites Ziel für den Anteil erneuerbarer Energien von mindestens 27 Prozent, neue, ehrgeizigere Ziele für Energieeffizienzmaßnahmen, eine neu geregelte Governance und ein neuer Satz von Indikatoren zur Sicherstellung eines wettbewerbsorientierten, sicheren Energiesystems.

Mit dem neuen Politikrahmen will die Kommission nach eigenen Angaben den Verbrauchern Energie zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung stellen, die Sicherheit der Energieversorgung der EU erhöhen, die Abhängigkeit von Energieimporten verringern und neue Chancen für Wachstum und Beschäftigung schaffen. In einem nächsten Schritt werden das Europäische Parlament und der Europäische Rat die Mitteilung

der Kommission über den Rahmen für die Politik bis 2030 (COM(2014) 15) erörtern. Sie wird von einem Legislativvorschlag für eine Marktstabilitätsreserve für das EU-Emissionshandelssystem begleitet, die im Jahr 2021 anlaufen soll, um dessen Widerstandsfähigkeit zu erhöhen. Einem parallel zu der Mitteilung veröffentlichten Bericht über Energiepreise und -kosten in Europa zufolge können die steigenden Energie-

preise zum Teil durch eine kosteneffiziente Energie- und Klimapolitik, wettbewerbsorientierte Energiemärkte und die Steigerung der Energieeffizienz abgedeckt werden.

(rapidschi) ■

► Die Mitteilung „Ein Rahmen für die Klima- und Energiepolitik im Zeitraum 2020-2030“ sowie weitere Infos finden Sie unter ec.europa.eu/energy

BUNDESPOLITIK

► Fortsetzung von Seite 1

preisbremse sein. Diese Themen gemeinsam mit den Ländern anzugehen, ist mein erklärtes Ziel.“

Wohnungswirtschaft fordert Wohnungsbau-Anreize

„Für bezahlbaren Wohnraum in Deutschland brauchen wir keine Bremse, sondern einen verlässlichen Antrieb“, hatte **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, im Vorfeld der Bauministerkonferenz erklärt. „Die Wohnungswirtschaft appelliert daher an die Länder-Bauminister, sich für ein investitionsfreundliches Mietrecht, eine Erhöhung des Wohngeldes, eine verlässliche Städtebauförderung sowie für Wohnungsneubau-Anreize stark zu machen.“

Gedaschko warnte, dass die von Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks und Bundesjustizminister Heiko Maas angekündigte rasche Umsetzung der geplanten Mietpreisbremse auf Dauer keine Abhilfe gegen Mieterhöhungen und Verdrängung in einigen deutschen Ballungsgebieten schaffe. „Mit der Mietpreisbremse verbaut sich die Große Koalition die eigentliche Lösung des Problems steigender Mieten in einigen Großstädten. Was sie mit dieser Maßnahme ausbremst, sind nicht die steigenden Kosten für das Wohnen, sondern den dort dringend notwendigen Neubau. Investoren werden so abgeschreckt, die Situation verschlimmert sich weiter und das ganze Drama wird lediglich weiter in die Zukunft verschoben“, so der GdW-Chef.

„Wir brauchen eine Marktentspannung und die erreichen wir nur durch eine Intensivierung der Neubauförderung“, erklärte Gedaschko. Die derzeit geplanten Maßnahmen bewirkten das Gegenteil. So soll

nach den Plänen der Großen Koalition zusätzlich die Modernisierungumlage von derzeit 11 auf 10 Prozent gekürzt und zeitlich bis zur Amortisierung der Modernisierungskosten befristet werden. „Das zeugt von einer Weltsicht, in der es scheinbar keine Zinsen, keine Inflation und auch keine Notwendigkeit gibt, in die Instandhaltung und Modernisierung von Gebäuden zu investieren“, so der GdW-Chef. „Kommt die Mietpreisbremse in Kombination mit der geplanten zeitlichen Befristung der Modernisierungumlage, werden sich viele Vermieter zukünftig gezwungen sehen, die zulässige Miethöhe – im Gegensatz zur bisherigen sozialverträglichen Praxis der Wohnungswirtschaft – zeitnah und vollständig auszuschöpfen. Und sie werden ihre Investitionen in vermietete Neubauten auf ein Minimum herunterfahren müssen.“

Folgende Punkte begrüßt die Wohnungswirtschaft und fordert die Bauminister der Länder zur Kooperation auf: Die bereits im vergangenen Jahr erfolgte Einigung, die soziale Wohnraumförderung bis 2019 fortzuführen, ist angesichts der immer akuten Knappheit an günstigen Wohnungen in städtischen Ballungsräumen sehr begrüßenswert. „Nun ist es an den Ländern, diese Mittel auch zweckgebunden einzusetzen“, mahnte der GdW-Chef. Die im Koalitionsvertrag festgeschriebene Erhöhung der Städtebauförderung auf 700 Millionen Euro jährlich ist ebenfalls ein deutlich positives Signal. „Im kommenden Haushaltsentwurf müssen hierfür unbedingt die im Koalitionsvertrag vorgesehenen Mittel verlässlich eingestellt werden“, so Gedaschko. Auch die Ankündigung, das Programm Soziale Stadt als Leitprogramm der sozialen Integration weiterzuführen und als ressortübergreifende Strategie additiv mit Fördermitteln aus Programmen anderer Ressorts auszustatten, ist begrüßenswert. Angesichts der großen sozi-

alen Herausforderungen beim Thema Wohnen sind hier aus Sicht des GdW mindestens 150 Millionen Euro notwendig.

Das Vorhaben der Großen Koalition, die Leistungen des Wohngeldes weiter verbessern zu wollen, indem Leistungshöhe und Miethöchstbeträge an die Bestandsmieten- und Einkommensentwicklung angepasst werden, sehen wir positiv“, so Gedaschko. „Dringend notwendig wäre allerdings eine Wiedereinführung des Heizkostenzuschusses beim Wohngeld. Gerade in der kalten Jahreszeit treffen die Heizkosten einkommensschwache Haushalte besonders hart.“ Der GdW schlägt vor, alternativ über einen höheren Wohngeldzuschuss bei energetisch sanierten Wohnungen nachzudenken. So würden auch Menschen mit niedrigerem Einkommen von der Energiewende und energetisch sanierten Wohnungen profitieren können.

Bericht zum Brandverhalten von Wärmedämmverbundsystemen

Zudem hat die Bauministerkonferenz in ihrer Sitzung den Bericht der Expertenkommission zum Brandverhalten von Wärmedämmverbundsystemen zur Kenntnis genommen. „Die eingesetzte Expertenkommission hat alle relevanten Brandereignisse gemeinsam mit Vertretern der Feuerwehr analysiert. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass Wärmedämmverbundsysteme bei sachgerechtem Einbau sicher sind“, so Monika Bachmann. „Gleichwohl sollen zur weiteren Beurteilung Naturbrandversuche durchgeführt werden.“ Diese Naturbrandversuche seien bereits vorbereitet und noch im Januar werde der erste Versuch in der Materialprüfanstalt Leipzig umgesetzt. Die Ergebnisse und Auswertung dieser Brandversuche sollten im April 2014 vorliegen.

(schi) ■

Bundeskabinett beschließt Eckpunkte des Erneuerbare-Energien-Gesetzes

Berlin – Das Bundeskabinett hat am 22. Januar 2014 die von Bundesminister für Wirtschaft und Energie Sigmar Gabriel vorgelegten Eckpunkte einer grundlegenden Reform des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) beschlossen. Die Bundesregierung will mit der EEG-Reform den Ausbau der erneuerbaren Energien vorantreiben und gleichzeitig die Bezahlbarkeit und Versorgungssicherheit sicherstellen.

Als zentraler Baustein der Energiewende soll die EEG-Novelle noch vor der parlamentarischen Sommerpause zum Abschluss gebracht werden und nach dem gegenwärtigen Zeitplan zum 1. August 2014 in Kraft treten.

Stromkosten stabilisieren

Um den Anstieg der Stromkosten zu bremsen und zu stabilisieren, müssen nach den Plänen der Bundesregierung bestehende Überförderungen bei der Einspeisevergütung abgebaut und die Vergütungen degressiv ausgestaltet werden. Die Höhe der Förderung müsse zudem stärker marktwirtschaftlich orientiert werden. Die durchschnittliche Vergütung für erneuerbare Energien beträgt nach dem bisherigen EEG

circa 17 Cent pro Kilowattstunde – sie soll für Neuanlagen künftig auf durchschnittlich circa 12 Cent pro Kilowattstunde abgesenkt werden. Ab 2017 soll die Förderhöhe dann über Ausschreibungen ermittelt werden. Im reformierten EEG sollen dazu zunächst die Grundlagen für ein Ausschreibungsmodell für Fotovoltaik-Freiflächenanlagen geschaffen werden. Zudem wird die Eigenstromerzeugung zukünftig im Grundsatz an der EEG-Umlage beteiligt. Alle neuen Eigenstromerzeuger sollen mit einer Mindestumlage zur Grundfinanzierung beitragen. Für kleine Anlagen wird dabei eine Bagatellgrenze eingeführt und der Vertrauensschutz für bestehende Anlagen gewährleistet.

Erneuerbare Energien ausbauen

An den ehrgeizigen Ausbauzielen für die erneuerbaren Energien – auf einen Anteil von 40 bis 45 Prozent im Jahre 2025 und von 55 bis 60 Prozent im Jahr 2035 – wird festgehalten. Für die verschiedenen Arten erneuerbarer Energien sollen jeweils technologiespezifische Ausbaukorridore im Gesetz verbindlich so festgelegt werden, dass der Ausbau auf die kostengünstigsten Technologien konzentriert wird.

Marktintegration erneuerbarer Energien vorantreiben

Ein Kernanliegen der EEG-Reform ist die verbesserte Integration der erneuerbaren Energien in den nationalen und europäi-

Weiter auf Seite 4 ➔

Energiewende 2.0, EEG 2.0: Was erwartet die Wohnungswirtschaft?

Einen ersten Schritt hin zur verbesserten Umsetzung der Energiewende skizzieren die Eckpunkte für die Reform des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG). Sie sind aber nicht das Reformpapier zur Energiewende, wie es in den vergangenen Tagen teilweise hieß. Die Weiterentwicklung des EEG kann nur ein einzelner in einer Reihe von Bausteinen der Energiewende sein. Prüfstein aus wohnungswirtschaftlicher Sicht sind die Auswirkungen auf die Möglichkeiten der dezentralen Stromerzeugung und -nutzung.

KOMMENTAR

Ingrid Vogler
Energiefachreferentin
des GdW



Foto: Sebastian Schnobbert

Im Strombereich sind nicht nur Fragen der Weiterentwicklung des EEG, der zukünftigen Gestaltung eines Kapazitätsmarktes oder der Netzentgelte zu bearbeiten, sondern es muss auch das Verhältnis von dezentraler zu zentraler Stromerzeugung und -nutzung betrachtet werden. Der eigentliche Vorteil für die Energiewende und für die Netze besteht nicht in der dezentralen Stromerzeugung allein, sondern darin, dass dieser dezentral erzeugte Strom auch im räumlichen Zusammenhang beziehungsweise ohne Durchleitung durch öffentliche Netze genutzt wird. Deshalb sollte der ortsidentische Verbrauch von erzeugtem Strom dem Eigenbedarf gleichgestellt werden. Anstelle der geplanten 70-Prozent-Belastung von eigengenutztem Strom mit EEG-Umlage oberhalb einer Bagatellgrenze sollte für ortsidentischen Verbrauch oberhalb einer Bagatellgrenze und bis zu einer Anlagenleistung von

500 Kilowatt maximal die halbe EEG-Umlage erhoben werden. Dringend sind zur Umsetzung der Energiewende bestehende steuerliche Hemmnisse für die dezentrale Stromerzeugung zu beseitigen – insbesondere der Verlust der erweiterten Gewerbesteuerkürzung. Das Hemmnis kann ohne Steuerausfälle beseitigt werden, indem die Energieerzeugung als gesetzlich zulässige Nebentätigkeit eingeordnet wird. Damit ist dieser Bereich gewerbesteuerpflichtig, aber die erweiterte Kürzung geht nicht verloren.

Daneben ist der Wärmesektor ein wesentlicher Bestandteil der Energiewende. Hinsichtlich des Wärmemarktes schlägt der GdW für eine zügigere Umsetzung der Energiewende unter anderem vor, das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einen Förderteil und einen Teil mit Anforderungen aufzuteilen. Ein EEWärmeG, welches die Förderung für die erneuerbaren Energien im Wärmebereich festschreibt, wäre systematisch kompatibel mit einem EEG, welches die Förderung erneuerbarer Energien im Strombereich beschreibt. Alle technischen Anforderungen an die Nutzung erneuerbarer Energien bei Neubauten und öffentlichen Gebäuden sollten in das Energieeinsparungsgesetz

(EnEG) integriert und über die Energieeinsparverordnung (EnEV) ausgeführt werden. Die damit verbundene größere Klarheit für den Einsatz erneuerbarer Energien würde deren Anwendung im Planungsprozess entscheidend vereinfachen.

Die Politik hat sich mit dem Koalitionsvertrag eine zügige Umsetzung energiepolitisch notwendiger Veränderungen vorgenommen. Dies ist zu begrüßen, wenn es der Planungs- und Investitionssicherheit dient. Gleichzeitig muss dahinter aber ein langfristiges Konzept für die Ausgestaltung der Energiewende entwickelt werden, das mehrere Jahre Bestand hat. In diesem Konzept muss insbesondere die Rolle der dezentralen Stromerzeugung und insbesondere der dezentralen Stromnutzung im räumlichen Zusammenhang zur Stromerzeugung (ortsidentischer Verbrauch) berücksichtigt werden. Ein Ausbaupfad für die ortsidentische Stromnutzung sollte festgelegt werden. Dies wäre die Basis für weitere Überlegungen hinsichtlich der notwendigen Instrumente.

➔ Die umfassende Energiestrategie und Energieprognose 2050 der Wohnungswirtschaft finden Sie auf www.gdw.de unter „Energie & Klimaschutz“ ➔ „Energieeffizienz“

Mietpreispbremse verhindert Investitionen – Wohnungswirtschaft diskutiert zum Jahresauftakt mit Finanzpartnern über Pläne der Großen Koalition

Berlin – Wie werden sich die im Koalitionsvertrag verankerten Pläne der neuen Bundesregierung auf die Wohnungswirtschaft auswirken? Diese Frage stand im Vordergrund des jährlichen Treffens des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit Vertretern von Banken und Immobilienfinanzierern im Januar 2013 in Berlin. Darüber hinaus ging es um die kürzlich veröffentlichten „Wohntrends 2030“ sowie die „Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends 2013/2014“.

Mit welchen Baustellen wird es die Wohnungswirtschaft in der kommenden Legislaturperiode zu tun haben? Treffende Antworten darauf lieferte GdW-Präsident **Axel Gedaschko**, der die aktuell angekündigte schnelle Umsetzung der Mietpreispbremse in den Fokus seines Vortrags rückte. Die geplante Maßnahme werde nichts am Ansturm auf die insbesondere in Großstädten beliebten Viertel ändern. Was sie allerdings ändern werde, sei die Investitionsbereitschaft in den Wohnungsbau, die schlicht und ergreifend zurückgefahren oder ausbleiben würde. „Wir brauchen eine wirksame Neubauförderung“, so Gedaschko. Darüber hinaus werde vor allem die geplante Kürzung und zeitliche Befristung der Modernisierungsumlage bis zur Amortisierung der Kosten für ein deutliches Absinken der Investitionen in den Bestand sorgen. Über diesen Punkt müsse weiterhin intensiv diskutiert werden, so der GdW-Chef. Der Koalitionsvertrag enthalte aber für die Wohnungswirtschaft auch einige vielversprechende Pläne. So sollen die Städtebauförderung und das Programm Soziale Stadt gestärkt und finanziell besser ausgestattet werden. Im kommenden Bundeshaushalt müsse sich das widerspiegeln. Zudem müsse neben dem Stadtbau Ost insbesondere der Stadtbau West weiter konsequent gefördert werden. Bedeutend sei außerdem, dass die Politik die Bereiche des Klimaschutzes und des altersgerechten Umbaus zusammen angehe anstatt sie wie bisher nur getrennt zu betrachten. Es reiche meist aus, für barrierearmen – statt komplett barrierefreien – Wohnraum zu sorgen und der Blick müsse sich insbesondere beim Thema Energieeffizienz auf das komplette Quartier statt auf einzelne Wohngebäude richten.

Die Zukunftstrends beim Thema Wohnen

Auf die Trends beim Thema Wohnen in Deutschland ging **Michael Neitzel**,

Geschäftsführer der InWIS Forschung und Beratung GmbH, ein. Insbesondere die arbeitsmarktbedingte internationale Zuwanderung mildere den Bevölkerungsrückgang, führe aber auch zu einer weiteren räumlichen Polarisierung der Wohnungsnachfrage in den Großstädten. Der Aspekt der Nachhaltigkeit mit den Oberthemen Energiewende, Ökologie und Gesundheit gewinne zudem in allen Bevölkerungsschichten weiter an Bedeutung. Energiesparen liege im Trend, es komme allerdings zukünftig immer stärker auf die Bezahlbarkeit von Öko-Investitionen an. In der Studie „Wohntrends 2030“, die vom GdW in Zusammenarbeit mit Analyse & Konzepte sowie InWIS Forschung



GdW-Präsident Axel Gedaschko, GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser und InWIS-Geschäftsführer Michael Neitzel (v. l.)

und Beratung erstellt wurde, differenzieren die Forscher zwischen sechs verschiedenen Nachfragegruppen im Bereich des Wohnens und ordnen diesen sogenannte Wohnkonzepte zu, die sich durch unterschiedlichen Bedürfnisse charakterisieren. Dabei ließen sich zwar je nach Wohnkonzept unterschiedliche – und verschiedene ausgeprägte – Trends erkennen, beispielsweise hin zu ansprechend gestalteten Bädern oder dem Wunsch nach mieterreigen Freiflächen. Eines der Hauptergebnisse der Studie sei aber die zunehmende Pluralität der Wohnwünsche: Vielfalt sei

das Thema der Stunde, wenn man die in den sechs Wohnkonzepten nachgefragten Trends in ihrer Gesamtheit betrachte. Während das Quartier als Handlungsebene immer wichtiger werde und sich gleichzeitig in der wachsenden Mietergruppe der Senioren immer größere Unterschiede nicht nur finanzieller Art herausbildeten, würden die Unternehmen künftig zunehmend zu „Wohnpartnern“ – wodurch der Wohnungswirtschaft eine noch verantwortungsvollere Rolle zukomme.

Wohnungswirtschaft in Zahlen

GdW-Hauptgeschäftsführerin **Ingeborg Esser** gab zunächst einen Überblick über die Auswirkungen von Solvency II auf Versicherer, die als Immobilienfinanzierer auftreten. Hier komme es nach derzeitigem Stand zu einer fundamentalen Umstellung der Kapitalanforderungen für Versicherungsgesellschaften. Beim Bonitätsbeurteilungsverfahren der Deutschen Bundesbank habe der GdW nach intensiven Gesprächen erreicht, dass die Bundesbank die wohnungswirtschaftlichen Besonderheiten innerhalb der Eingruppierung von Wohnungsunternehmen zukünftig berücksichtigen wird – was anfänglich nicht der Fall war. Die wirtschaftlichen und finanziellen Kennzahlen der Wohnungswirtschaft stellen sich nach Auskunft von Esser weiterhin stabil positiv dar. So steige die Eigenmittelquote der Wohnungsunternehmen stetig an, der langfristige Fremdkapitalanteil sinke weiter ab. Auch die Rentabilitätskennziffern – Gesamtkapitalrentabilität und Eigenmittelrentabilität – der vom GdW vertretenen Unternehmen stiegen im Vergleich der vergangenen 13 Jahre fortlaufend an.

(schi) ■

➔ Die Vorträge finden Sie als PDF zum Download auf www.gdw.de unter „Service“ → „Veranstaltungen“ → „Dokumentationen“

➔ Fortsetzung von Seite 3

schen Strommarkt. Zu diesem Zweck werden Betreiber von größeren Neuanlagen verpflichtet, den von ihnen erzeugten Strom direkt zu vermarkten. Diese Pflicht wird stufenweise eingeführt, damit alle

Marktakteure sich darauf einstellen können. Sie soll zunächst nur größere Anlagen betreffen, wobei die Bagatellgrenze jährlich abgesenkt werden soll. Die bisher gezahlte Managementprämie soll entfallen und in die Einspeisevergütung eingepreist werden.

Im Interesse der Marktintegration müssen außerdem in Zukunft alle neuen Anlagen fernsteuerbar sein.

(kah/schi) ■

➔ Weitere Infos finden Sie auf www.bmwi.de unter „Themen“ → „Energie“

Bündnisaufruf: Neuer Schwung für die Soziale Stadt!

Berlin – Für eine breite Beteiligung am Wettbewerb zum Preis Soziale Stadt 2014 setzen sich der Deutsche Städtetag, der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, der AWO Arbeiterwohlfahrt Bundesverband, der vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung und der Deutsche Mieterbund gemeinsam ein. Die Verbände, die zusammen das „Bündnis für eine Soziale Stadt“ bilden, haben am 28. Januar 2014 folgenden Aufruf gestartet:

„Vor drei Jahren haben wir, die Auslober des Wettbewerbs zum ‚Preis Soziale Stadt‘, aus Protest gegen die Mittelkürzungen unser Bündnis gegründet. Seit dieser Zeit hat das Bündnis an Breite gewonnen und mit vielen Initiativen bundesweit für die Rückkehr zu einer Politik geworben, die dem sozialen Zusammenhalt der Stadtgesellschaft und der Nachbarschaften die gebührende Aufmerksamkeit widmet.

Daher freuen wir uns über die Ankündigung der neuen Bundesbauministerin Barbara Hendricks, das Programm Soziale Stadt ‚finanziell sehr viel besser und verlässlicher auszustatten als früher‘.

Lebenswerte Stadtteile sind eine Grundlage für sozialen Zusammenhalt und Integration. In unserer immer stärker differenzierten Gesellschaft geht es mehr denn je darum, das Zusammenleben der Men-

schen in ihren Nachbarschaften zu unterstützen und Konflikte innerhalb der Wohn- und Stadtquartiere im Sinne des Allgemeinwohls zu bewältigen. Um dieses Anliegen zu unterstützen, haben wir wiederum den bundesweiten Wettbewerb zum ‚Preis Soziale Stadt‘ ausgelobt. Über 1.000 Projekte wurden seit dem Jahr 2000 bei dem alle zwei Jahre stattfindenden Wettbewerb eingereicht und publik gemacht.

Wir rufen alle Mitglieder und Partner unseres Bündnisses auf: Werben Sie für die Teilnahme am Wettbewerb zum Preis Soziale Stadt 2014! Je größer die Beteiligung, desto überzeugender und wahrnehmbarer wird seine zivilgesellschaftliche Signalwirkung sein. Wir wenden uns an die vielen Engagierten vor Ort: Verdeutlichen Sie mit



Ihrer Initiative, dass die Zivilgesellschaft die im Koalitionsvertrag erklärten Absichten der neuen Bundesregierung unterstützt und die Soziale Stadt mit Leben erfüllt.“

Beiträge zum Wettbewerb können bis zum **15. März 2014** eingereicht werden. Die Auslobungsunterlagen und die Ergebnisse der bisherigen Wettbewerbe finden Sie auf der Homepage des Preises unter www.preis-soziale-stadt.de oder direkt bei den Auslobern. Die Preisverleihung findet am Abend des 1. Juli 2014 im Radialsystem V in Berlin, statt. (hung) ■

➔ Für die Anmeldung zur Preisverleihung schicken Sie bitte eine Email an ganschow@gdw.de.
Pressevertreter können sich unter presse@gdw.de akkreditieren.

Die Mischung macht's: Erste Baukulturwerkstatt widmet sich dem Nutzungsmix im Quartier

Berlin – „Gemischte Quartiere entstehen durch kompetente Bauherren und können nicht nur städtische Nachbarschaften, sondern auch den suburbanen Raum vitalisieren. Wohnen ist dabei das wichtigste Thema der nächsten Jahre“ – so die Einschätzung von Reiner Nagel, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur, auf der ersten Baukulturwerkstatt „Gemischte Quartiere“, die am 18. Januar 2014 vor über 400 Teilnehmern in Berlin stattfand.

Mit nationalen und internationalen Best-Practice-Projekten zeigte die Bundesstiftung Baukultur in der Akademie der Künste am Hanseatenweg in Berlin übertragbare Lösungsansätze für die Zukunft der Stadt. Für das Wohnen sei bedeutsam, welches System dahinter stehe, ob es nun der Architekt, private Investoren oder kommunale Unternehmen seien. Die unterschiedlichen Interessen müssten jedoch zukünftig besser koordiniert und vor allem zusammengeführt werden.

Guter Wohnraum könne nur im Dialog entstehen, waren sich auch die Partner einig: Für die Akademie der Künste begrüßte **Wilfried Wang**, stellvertretender Direktor der Sektion Baukunst, Gäste und Redner. Auch der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen unterstützte die Stiftung bei der ersten Baukulturwerkstatt und betonte, dass den Wohnungsunternehmen sehr viel am guten Bauen liege, so Dr. **Bernd Hunger**. Der Bauherr sei wichtig, aber der Nutzer der

Schlüssel, so der Tenor der vortragenden Experten.

Unter anderem sprach **Kai-Uwe Bergmann** vom Büro BIG über das „8 House“ in Kopenhagen, **René Reckschardt**



Foto: Till Buade für die Bundesstiftung Baukultur
Dr. Bernd Hunger, GdW-Referent für Wohnungs- und Städtebau

von der Internationalen Bauausstellung (IBA) Hamburg GmbH stellte Hamburg-Wilhelmsburg vor, Professor **Klaus Kada** erläuterte das Sonnwendviertel in Wien und **Rainer Hofmann** von der bogevischs buero architekten & stadtplaner gmbh betonte am Beispiel der Wohnbaugenossenschaft wagnis eG, dass in einem Wohnhaus direkt am Münchener Ring mit klugen Lösungen die Wohnungsqualität erheblich verbessert werden konnte.

Auf der zweiten Werkstatt am 29. März 2014 wird es um den öffentlichen Raum und die Infrastruktur gehen. Die Ergebnisse der Baukulturwerkstätten fließen direkt in den Baukulturbericht ein, der mit Handlungsempfehlungen im Juni 2014 an die Bundesregierung und den Deutschen Bundestag gehen wird. (junschi) ■

➔ Weitere Infos finden Sie unter www.bundesstiftung-baukultur.de

Aktueller Zahlenspiegel 1/2014

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerung (Inländerkonzept)	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	81.939	82.064	+0,2%
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2005	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr preisbereinigt
	2012	2013	
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	680,8	703,6	+1,1%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	73,1	76,2	+2,2%
dar.: Wohnbauten	42,3	44,9	+4,2%
Verbraucherpreisindex (2010 = 100)	Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	105,0	106,5	+1,4%
Mietpreisindex (2010 = 100)	Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	102,9	104,5	+1,6%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	103,2	104,8	+1,6%
Altbauwohnungen	102,8	104,4	+1,6%
Neubauwohnungen	102,5	103,6	+1,1%
Index der Mietnebenkosten (2010 = 100)	Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Wasserversorgung	103,3	105,1	+1,7%
Müllabfuhr	99,6	99,3	-0,3%
Abwasser	102,5	103,0	+0,5%
Andere Nebenkosten	104,7	107,4	+2,6%
Index der Energiekosten (2010 = 100)	Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Strom	111,1	123,7	+11,3%
Gas	111,3	112,3	+0,9%
Flüssige Brennstoffe	131,6	124,3	-5,5%
Feste Brennstoffe	111,1	114,8	+3,3%
Zentralheizung/Fernwärme	119,3	118,9	-0,3%
Baupreisindex (2010 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude	116,9	119,4	+2,1%
Rohbauarbeiten	116,7	118,8	+1,8%
Ausbauarbeiten	117,0	119,8	+2,4%
Baulandpreise (in EUR je qm)	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)	125,95	141,53	+12,4%
Geschäftsgebiet	233,77	187,17	-19,9%
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	172,36	249,04	+44,5%
Wohngebiet	138,76	151,34	+9,1%
Industriegebiet	32,89	31,50	-4,2%
Dorfgebiet	25,92	36,84	+42,1%
Index des Auftragseinganges im Baugewerbe (Wertindex 2010 = 100)	November		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Hoch- und Tiefbau	92,4	122,9	+33,0%
Wohnungsbau	105,4	121,9	+15,7%
Wohnungsbaugenehmigungen ¹	Januar bis November		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	218.650	246.763	+12,9%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	82.221	82.999	+0,9%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	16.652	18.908	+13,5%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	86.628	106.412	+22,8%
davon: Eigentumswohnungen	52.014	60.162	+15,7%
Mietwohnungen	34.614	46.250	+33,6%

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.

Tarek Al-Wazir (Grüne) übernimmt Bauressort in Hessen

Wiesbaden – Hessen hat einen neuen Wirtschaftsminister: Tarek Al-Wazir, bislang Vorsitzender der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im hessischen Landtag, steht seit der Regierungsbildung am 18. Januar 2014 an der Spitze des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung in Wiesbaden. Als Teil des Ressorts „Landesentwicklung“ ist Al-Wazir auch für den Bereich „Bauen und Wohnen“ zuständig.

Der 43-jährige Diplom-Politologe Tarek Al-Wazir ist seit 1989 Mitglied von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und seit 1995 Abgeordneter des hessischen Landtags. Von 2000 bis 2014 war er Vorsitzender der dortigen Grünen-Fraktion.



Tarek Al-Wazir

Foto: gruene-hessen.de

Mit seiner Ernennung zum Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung löst er den bisherigen Wirtschaftsminister, den FDP-Politiker Florian Rentsch ab. Als Stellvertreter des hessischen Ministerpräsidenten Volker Bouffier (CDU) ist er einer der beiden Köpfe der ersten schwarz-grünen Koalition in einem deutschen Flächenland.

Kritik an Plänen zur EEG-Reform

Als kritikwürdig hat der neue hessische Wirtschafts- und Energieminister jüngst die Vorschläge von Bundeswirtschaftsminister Sigmar Gabriel für eine Änderung der Ökostromförderung bewertet: „Hier besteht erheblicher Diskussionsbedarf“, sagte Al-Wazir am 21. Januar 2014. „Es ist unstrittig, dass das Erneuerbare Energien-Gesetz reformiert werden muss. Gabriels Pläne laufen aber darauf hinaus, gerade die günstigste Form der Erneuerbaren Energien – nämlich Windkraftanlagen im Binnenland – abzuwürgen. Das gefährdet die Energiewende, und Geld spart es natürlich auch nicht. Daran kann niemand Interesse haben.“

Al-Wazir bot dem Bund konstruktive Gespräche über eine Reform des Förder-systems an.

(schi) ■

➡ Weitere Infos aus dem hessischen Wirtschaftsministerium finden Sie unter wirtschaft.hessen.de

Aktuelles Mietrecht

13. Februar 2014, Wiesbaden

Die Schwerpunkte dieser gemeinsamen Tagung der Verbände VdW Rheinland Westfalen, VdW südwest und VdW saar bilden aktuelle Rechtsfragen rund um die Betriebskostenabrechnung sowie zum vertragsgemäßen Gebrauch der angemieteten Wohnung und der mitvermieteten Gemeinschaftsflächen. Die Teilnehmer werden über aktuelle Entwicklungen in der Rechtsprechung informiert.

Weitere Infos: **VdW südwest, RA Stephan Gerwing, Telefon: 069/97065178,**

E-Mail: stephan.gerwing@vdwsuedwest.de,

Internet: www.wohnungswirtschaft-aktuell.de/veranstaltungsreihen

Effizientes Risikomanagement

13. Februar 2014, Berlin

Risikomanagement gehört zu den Standards moderner Unternehmenssteuerung und -lenkung. Es besteht aus verschiedenen Erfassungs- und Berichtselementen, die ineinander greifen müssen, damit das funktionierende Ganze mehr als die Summe seiner Teile ist. Gleichzeitig sollten sich Risikokataloge und andere Instrumente regelmäßig neuen Bedingungen anpassen. Die BBA-Tagung beleuchtet ausgewählte Elemente dieser Prozesskette.

Weitere Infos: **BBA, Claudia Riegel, Telefon: 030/23085511, E-Mail: claudia.riegel@bba-campus.de,**

Internet: www.bba-campus.de/kalender

Mietminderung – wann ist sie gerechtfertigt? 25. Februar 2014, Frankfurt am Main

In diesem Seminar geht es um die Definition eines Mangels, um die Beweislast sowie um einzelne Mietminderungsgründe. Die Teilnehmer werden unter anderem über die Vermieterkündigung bei Mietminderung sowie über die Haftung bei der Falschberatung eines Mieters aufgeklärt.

Weitere Infos: **SFA, Susanne Schönmeier, Telefon: 069/97065411, E-Mail: s.schoenmeier@sfa-immo.de,**

Internet: www.sfa-immo.de

Marketingfachmann/-frau in der Immobilienwirtschaft 26. Februar 2014, Bochum

Dieses Seminar gibt praktische Hilfestellung zu täglichen Herausforderungen im Marketing von Immobilienunternehmen. Experten werden den Teilnehmern spezielles Fachwissen vermitteln, zum Beispiel zur Nutzung von Immobilienportalen im Internet.

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

Internet: www.e-b-z.de

PERSÖNLICHES

Am 25. Januar 2014 vollendete **Andreas Böhm**, Vorstandsmitglied der Wohnungsbauingenossenschaft DPF e.G., Berlin, sein 50. Lebensjahr. Er ist Delegierter zum GdW Verbandstag.

Anzeige

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 28.01.2014 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
15 Jahre	2,78%	2,81% p.a.
10 Jahre	2,35%	2,38% p.a.
5 Jahre	1,62%	1,64% 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 28.01.2014
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

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: 28.01.2014)

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

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:

110 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand

Erscheinungsweise wöchentlich, Abbestellungs- und Abbestellungsfristen sind schriftlich mit einer Frist von 6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingedachte Manuskripte übernehmen wir keine

Haftung. Nachdruck oder elektronische Weiterverarbeitung von Beiträgen und Nachrichten

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 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.

Dr. Daniel Ranker wird neuer Prüfungsdirektor des VdW Rheinland Westfalen

Der VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen hat Dr. Daniel Ranker zum 1. Juli 2014 zum neuen Prüfungsdirektor bestellt.

Nach einem Studium der Wirtschaftswissenschaften und seiner Tätigkeit als wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl von Herrn Prof. Dr. Karlheinz Küting, Direktor des Institutes für Wirtschaftsprüfung an der Universität des Saarlandes, wurde der 39-jährige Dr. Daniel Ranker 2010 zum Wirtschaftsprüfer bestellt.

Seit 2006 ist Dr. Daniel Ranker bei PricewaterhouseCoopers (PwC) im Bereich Real Estate tätig. Zu seinen Aufgaben als Senior Manager gehören die Beratungs- und Prüfungsleistungen von Wohnungsunternehmen unterschiedlicher Größe mit insgesamt mehr als 200.000 Wohneinheiten

sowie von gewerblichen Bestandhaltern. Neben der Betreuung immobilienwirtschaftlicher Abschlussprüfungen vertritt Dr. Daniel Ranker PwC außerdem in einer Vielzahl von Gremien.

Dr. Daniel Ranker löst Hubert Schiffers ab, der seit 25 Jahren den Prüfungsbereich des größten Regionalverbandes im GdW verantwortet und am 31. Dezember 2014 aus Altersgründen ausscheiden wird.

(richlschi) ■

Anzeige

Lernen

Die Kinder von Huzurikanda haben Durst. Nach Wissen. Sie brauchen eine SCHULE und einen Lehrer. Die DESWOS hilft ihnen!

Spendenkonto
DESWOS 660 22 21
Sparkasse KölnBonn
BLZ 370 501 98



bangladesch



DESWOS

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

deswos.de

ZAHL DER WOCHE

18

Prozent der 200 größten Unternehmen in Deutschland hatten Ende 2013 mindestens eine Frau im Vorstand. Der Trend zu mehr Frauen in Spitzengremien in Deutschland hat sich damit 2013 fortgesetzt, allerdings in geringem Ausmaß. Das geht aus dem aktuellen Managerinnen-Barometer 2014 des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) hervor. Insgesamt gab es Ende 2013 40 Frauen in Vorständen, 2012 waren es 39. Vier dieser Frauen nahmen den Vorstandsvorsitz beziehungsweise die Sprecherin-Funktion ein (2,1 Prozent), zwei mehr als im Vorjahr. Lediglich gut vier Prozent der 906 Vorstandsposten in den Top-200-Unternehmen waren 2013 mit Frauen besetzt. In den DAX-30-Unternehmen war der Frauenanteil in den Vorständen sogar rückläufig. Ebenfalls zurückhaltend war die Entwicklung in Unternehmen mit Bundesbeteiligung. Ende 2013 hatten 14 der 60 Unternehmen mit Bundesbeteiligung Frauen im Vorstand (gut 23 Prozent). Insgesamt lag der Frauenanteil in den Vorständen bei knapp 13 Prozent.

Recht so

Mieterhöhungserklärungen nach dem Wohnbindungsgesetz

Mit Urteil vom 4. Dezember 2013 (Az.: VIII ZR 32/13) hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass in einer Mieterhöhungserklärung nach § 10 Absatz 1 Satz 2 Wohnbindungsgesetz (WoBindG) nur die Erhöhung selbst zu erläutern ist, nicht dagegen die Bildung der erhöhten Einzelmiete insgesamt. In dem zur Entscheidung anstehenden Sachverhalt waren die Kläger Mieter einer öffentlich geförderten Wohnung. Die Parteien haben über die Wirksamkeit einer Mieterhöhungserklärung gestritten, in der die Bildung der Einzelmiete nicht insgesamt in der Erklärung erläutert wurde. Nach Ansicht des BGH war dies auch nicht erforderlich. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Gemäß § 10 Absatz 1 Satz 1, 2 WoBindG kann der Vermieter die Miete durch schriftliche Erklärung erhöhen, wenn der Mieter nur zur Entrichtung eines geringeren als das nach dem Gesetz zulässigen Entgelts verpflichtet ist. Die Wirksamkeit der Erklärung ist dann gegeben, wenn in ihr die Erhöhung berechnet und erläutert wird. Der Berechnung der Kostenmiete ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ein Auszug daraus beizufügen, aus der die Höhe der laufenden Aufwendungen hervorgeht. Mehr jedoch sollte nicht erforderlich sein. Die Berechnung und Erläuterung der früheren Miete ist schon nach dem Gesetzeswortlaut heraus nicht erforderlich. Denn bei einer Mieterhöhung, die Mangels Auswirkungen auf den Wohnwert der vermieteten Wohnung keinen Einfluss auf das Verhältnis der bisherigen Einzelmiete zur Durchschnittsmiete hat, bedarf die Bildung dieser Einzelmiete keiner Erläuterung. So war es wie hier vollkommen ausreichend, wenn die Mieterhöhung mit erhöhten Instandhaltungs- und Verwaltungspauschalen sowie höherer Darlehensaufwendung begründet worden ist.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert