

WMI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

6

Ausgabe 7. Februar 2013

Inhalt

- 2 Erfahrungsbericht:** Die Bundesregierung hat zum Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz Handlungsempfehlungen für Neubau und Gebäudebestand vorgelegt.
- 3 „Heiter bis wolzig“:** Die Wohnungswirtschaft begrüßt die Verabschiedung des Mietrechtsgesetzes im Bundesrat, übt in einigen Punkten aber Kritik.
- 4 Umweltpolitik:** Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen erinnert an die soziale Dimension energetischer Gebäudesanierungen.

Wassersparen in der EU: Pläne über Wassereffizienzrichtlinie für Gebäude vorerst vom Tisch

Brüssel – Die Europäische Union (EU) hat sich offenbar von ihren Plänen, eine Richtlinie über Wassereffizienz für Gebäude einzuführen, vorerst verabschiedet. Stattdessen legt die Kommission in ihrer „Blueprint Water“-Strategie für den Schutz der europäischen Wasserressourcen vom Dezember 2012 zum Thema Wassereffizienz fest, dass wasserbezogene Produkte wie beispielsweise Wasserhähne über die Ökodesignrichtlinie reguliert werden. Darüber hinaus setzt die Kommission nun auch auf regionale Lösungen.



Deutschland gehört zu den wasserreichen Ländern in Europa (Zahlen oben von 2007). Europaweite Wasserspar-Vorgaben für Gebäude machen daher aus Sicht der Wohnungswirtschaft keinen Sinn.

Um die Wassereffizienz speziell im Gebäudesektor zu fördern, hat die Kommission beschlossen, für wichtige wasserbezogene Produkte freiwillige EU-Kriterien für Umweltzeichen zu entwickeln und diese in der Ökodesignrichtlinie zu regeln. Damit hat sich die Kommission von einer EU-weiten Richtlinie über die Wassereffizienz in Gebäuden mit Anforderungen zum Zweck der Wassereinsparung vorerst verabschiedet. Die EU berücksichtigt nun auch die regional sehr unterschiedliche Situation zum Wasser in Europa und setzt auf regionale Lösungen: In denjenigen Einzugs-

gebieten, die von Wasserstress betroffen sind, sollen die nationalen Behörden Wassereffizienzziele festlegen. Genau dies hatte der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen bereits im Februar 2012 gefordert – im Rahmen einer gemeinsamen Stellungnahme mit weiteren Spitzenverbänden der Immobilienwirtschaft zur Konsultation der EU-Kommission hinsichtlich Wassereffizienz in Gebäuden. In einer Auswertung dieser öffentlichen Befragung zeigte sich schon im Frühsommer 2012, dass spezi-

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Bundeskabinett beschließt Novelle der Energieeinsparverordnung

Das Bundeskabinett hat am 6. Februar 2013 den Entwurf einer Novelle des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) und der Energieeinsparverordnung (EnEV) beschlossen. Die Novellierung der EnEV sieht für Neubauten eine Anhebung der Mindesteffizienzstandards in zwei Stufen in den Jahren 2014 und 2016 vor. Eine Verschärfung der Vorgaben für bestehende Gebäude ist in dem Entwurf nicht enthalten. Mehr dazu in der nächsten Ausgabe der wi. (wi)

Energie- und Klimafonds drohen Milliardenausfälle

Wegen des Preisverfalls beim europäischen Handel mit CO₂-Zertifikaten könnten dem Energie- und Klimafonds der Bundesregierung allein 2013 bis zu 1,4 Milliarden Euro fehlen, wie die *Süddeutsche Zeitung* am 6. Februar 2013 berichtete. Das geht aus einer Antwort der Regierung auf eine Anfrage der Grünen-Fraktion im Deutschen Bundestag hervor. Kostete ein Verschmutzungsrecht 2011 noch bis zu 17 Euro, seien es derzeit nur noch drei bis vier Euro. (wi)

Bundestag billigt Gesetz zur Stärkung des Ehrenamts

Der Deutsche Bundestag hat am 1. Februar 2013 das Gesetz zur Entbürokratisierung des Gemeinnützigkeitsrechts gebilligt. Rückwirkend zum 1. Januar 2013 steigt die Übungsleiterpauschale von 2.100 auf 2.400 Euro im Jahr. Die Ehrenamtspauschale erhöht sich von 500 auf 720 Euro. (wi)

Erfahrungsbericht zum Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – Wohnungswirtschaft für technologieoffene Regelung statt Nutzungspflichten

Berlin – Die Bundesregierung hat zum 19. Dezember 2012 den Erfahrungsbericht zum Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vorgelegt. Neben Erfahrungen mit dem EEWärmeG für die Jahre 2009 und 2011 werden Handlungsempfehlungen für eine Weiterentwicklung im Neubau und – für die Wohnungswirtschaft besonders wichtig – hinsichtlich einer Einbeziehung des Gebäudebestandes gegeben.

ANALYSE

Ingrid Vogler
Energierreferentin
des GdW



Foto: Sebastian Schobbert

Das EEWärmeG muss aufgrund der Richtlinie 2009/28/EG der Europäischen Union (EU) zur Förderung der Nutzung von Energie aus Erneuerbaren Quellen bis spätestens 31. Dezember 2014 novelliert werden. Bis zu diesem Datum müssen die Mitgliedstaaten entsprechend der EU-Richtlinie in ihren Bauvorschriften und Regelwerken oder auf andere Weise mit vergleichbarem Ergebnis vorschreiben, dass auch in bestehenden Gebäuden, an denen größere Renovierungen vorgenommen werden, ein Mindestmaß an Energie aus erneuerbaren Quellen genutzt wird – sofern dies angemessen ist. Der Erfahrungsbericht hält dazu fest, dass diese prinzipielle Adressierung des Gebäudebestandes entsprechend der EU-Richtlinie nicht zwingend durch Ordnungsrecht erfolgen muss. Der Erfahrungsbericht empfiehlt dem Deutschen Bundestag als Haushaltsgesetzgeber, die Finanzierung des Marktanreizprogramms aus Mitteln des Haushaltes und des Energie- und Klimafonds sicherzustellen und so auszustatten, dass die Förderung der erneuerbaren Technologien auf bisherigem Niveau fortgeführt wird. Aufgrund der noch nicht abgeschlossenen fachlichen und rechtlichen Prüfung dieser Empfehlungen gibt die Bundesregierung zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch noch keine abschließende Empfehlung für bestimmte Handlungsop-

tionen. Als Optionen zur Erfüllung der Anforderungen der EU-Richtlinie werden folgende Varianten beschrieben: ordnungsrechtliche Einbeziehung des Gebäudebestandes; haushaltsunabhängige Förderung; oder Einbeziehung des Gebäudebestandes durch eine ausschließliche finanzielle Förderung im Marktanreizprogramm. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hält Nutzungspflichten für erneuerbare Energien im Wärmebereich für den Gebäudebestand für nicht angemessen und lehnt diese entschieden ab. Generell sollte der Einsatz erneuerbarer Energien technologieoffen im Energieeinsparrecht – das heißt der Energieeinsparverordnung – geregelt werden. Die Förderung erneuerbarer Energien sollte vollständig in die Förderprogramme der KfW Bankengruppe integriert werden, um die Förderung übersichtlicher und planbarer zu gestalten. Voraussetzung ist eine bedarfsgerechte Verstärkung der zur Verfügung gestellten KfW-Mittel. Nutzungsverpflichtungen für erneuerbare Energien greifen tief in die unternehmerische Entscheidungsfreiheit ein. Die Wohnungsunternehmen wären auf diese Weise nicht mehr in der Lage, mit ihren Bestandsinvestitionen weiterhin den größtmöglichen Nutzen zu geringstmöglichen Kosten zu erzielen. Durch diese Politisierung betriebswirtschaftlicher Entscheidungen würde Wohnen deutlich teurer werden. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Einsatz erneuerbarer Energien erst auf Grundlage einer höchstmöglichen Ausschöpfung von Energieeffizienzpotenzialen technisch und wirtschaftlich sinnvoll ist.

Hinsichtlich haushaltsunabhängiger Förderung ist festzustellen, dass in allen Berei-

chen der Energieeffizienz, der Energieeinsparung und der erneuerbaren Energien derzeit darüber diskutiert wird, Förderung haushaltsunabhängig zu gestalten. Im Bereich der Förderung erneuerbarer Energien zur Stromerzeugung erfolgt dies zum Beispiel durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) seit dem Jahr 2000 und hat inzwischen einen Umfang von 20 Milliarden Euro pro Jahr erreicht. Das ist mehr als die Etats für Bildung und Forschung (11,6 Milliarden Euro), Wirtschaft und Technologie (6,1 Milliarden Euro) sowie Umwelt (1,6 Milliarden Euro) zusammen. Mit einer haushaltsunabhängigen Förderung von Energieeffizienz, Energieeinsparung und erneuerbaren Energien, die erfahrungsgemäß über zusätzliche Steuern oder Abgaben auf die Energiepreise zu erzielen ist, würde die Förderung zwar verstetigt – allerdings auf Kosten des ärmeren Teils der Bevölkerung sowie der demokratischen Legitimierung im Prozess der jährlichen parlamentarischen Prioritätensetzung. Förderung für erneuerbare Energien muss deshalb – genauso wie für Energieeffizienz und Energieeinsparung – verlässlich aus dem Haushalt erfolgen. Die Weiterentwicklung des EEWärmeG im Neubau sollte Ersatzmaßnahmen nicht erschweren. § 16 zum Anschluss- und Benutzungszwang sollte aus Sicht der Wohnungswirtschaft gestrichen werden, weil die Umsetzung in der Kommune zu Lösungen führen kann, die den Einsatz erneuerbarer Energie behindern, indem sie zum Beispiel allein auf den Primärenergiefaktor abzielen. Des Weiteren sollte Bio-Erdgas genau wie andere erneuerbare Energien behandelt und die Verwendung von Bio-Erdgas in effizienten Brennkesseln zugelassen werden. ■

Fortsetzung von Seite 1

fisch auf die jeweilige europäische Region abgestimmte Maßnahmen – unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Wasserverfügbarkeit in Europa – hoch bewertet werden. Die mit Abstand geringste Bewertung erhielt die Möglichkeit eines bindenden EU-Rechts in diesem Bereich. Die EU-Kommission hat die Ergebnisse dieser Konsultation nun in ihrem Blueprint aufgenommen. Damit waren die Einwände des GdW und der Immobilien-Spitzenverbände erfolgreich. Weiterhin Skepsis ist jedoch hinsichtlich der nun geplanten Einbeziehung wasserbezogener Produkte in

die Ökodesignrichtlinie angebracht. Zwar wird im Blueprint betont, dass keine Nachrüstung existierender Gebäude erforderlich wird, weil lediglich Altgeräte auf dem Markt nach und nach durch effizientere Produkte ersetzt werden.

Allerdings werden beträchtliche Energieeinsparungen durch einen deutlich geringeren Warmwasserverbrauch beschworen. Dies dürfte zumindest für Deutschland illusorisch sein. Auch müssen beim Wassersparen hygienische Fragen hinsichtlich der Durchströmung der Leitungen sowohl bei der Trinkwasserabnahme als auch beim

Abwasser berücksichtigt werden. Sollte es zu Regelungen für das Inverkehrbringen von Produkten kommen, muss aus Sicht des GdW insbesondere darauf geachtet werden, dass die laufende Instandhaltung in den Wohngebäuden nicht gefährdet wird – weil bestimmte Produkte nicht mehr erhältlich sind und aufwändige Umbauten erfolgen müssten. Insgesamt gesehen ist der jetzige Ansatz der Kommission aus Sicht der Wohnungswirtschaft jedoch deutlich sinnvoller und besser umsetzbar als die ursprünglichen Pläne einer europaweiten Richtlinie zur Wassereffizienz in Gebäuden.

(voglschi) ■

„Heiter bis wolkig“ – Wohnungswirtschaft begrüßt Verabschiedung des Mietrechtsgesetzes im Bundesrat

Berlin – „Wir begrüßen, dass das Mietrechtsänderungsgesetz den Bundesrat passiert hat. Damit ist endlich eine fast zwei Jahre dauernde Diskussion über eine Neufassung des Mietrechts beendet“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Die am 1. Februar 2013 gefassten Beschlüsse wertet der GdW-Chef als „heiter bis wolkig“. „Das nun verabschiedete Gesetz soll der Vereinbarkeit von Klimaschutz und Mietrecht Rechnung tragen. Das ist an vielen Stellen auch gelungen“, so Gedaschko. Er hob dabei insbesondere die Duldungspflicht von energetischen Modernisierungsmaßnahmen durch Mieter sowie den dreimonatigen Minderungsausschluss während der Modernisierung hervor.

„Das Mietrechtsänderungsgesetz geht in die richtige Richtung. Die Energiewende kann nur gelingen, wenn die Vereinbarkeit von Klimaschutz und Mietrecht gesetzlich neu geregelt wird. Die Entscheidung des Bundesrates schafft endlich die notwendigen klaren gesetzlichen Bestimmungen, die einen interessengerechten Ausgleich zwischen den aktuellen gesellschaftlichen Herausforderungen sowie dem Vertragsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter schaffen“, erklärte **Walter Rasch**, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) und Präsident des Bundesverband Freier Immobilien und Wohnungsunternehmen (BFW).

Ungenügend sei dagegen immer noch die Regelung zum sogenannten Wärmecontracting. „Hier wurde ganz klar eine Chance vertan, die zu deutlichen Energieeinsparungen geführt hätte, indem eine einfache Regelung durch eine komplizierte ersetzt wurde“, so GdW-Präsident **Axel Gedaschko**. Darüber hinaus kritisiert die Wohnungswirtschaft im GdW die nun beschlossene Senkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen von 20 Prozent auf nunmehr 15 Prozent in drei Jahren für Ballungsgebiete. „Wir befürchten, dass Vermieter deshalb weniger in den Bestand

investieren, was letztlich auch zum Nachteil der Mieter ist“, so Gedaschko.

Nicht im nun beschlossenen Gesetz enthalten sind die kürzlich aufgekommene Vorschläge der SPD, den Anstieg der Neuvertragsmieten auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu begrenzen. „Wichtig ist jetzt, dass endlich Ruhe in die Debatte über das Mietrecht kommt“, so Gedaschko. „Populistische und zu kurz gedachte Vorschläge helfen weder den Mietern noch den Vermietern weiter. Forderungen nach einer Begrenzung der Miethöhe bei Neuvermietung führen allein dazu, dass der dringend benötigte Neubau von Wohnungen ins Stocken kommt. Das wichtigste Mittel, um explodierende Mieten zu begrenzen, ist aber ein breiteres Wohnungsangebot. Das Mietrecht ist nicht die Ursache der Wohnungsknappheit und kann auch nicht deren Lösung sein. Wir brauchen eine gezielte Förderung von Wohnungsneubau in Ballungsregionen.“

Wenn das Mietrechtsgesetz noch in diesem Monat verkündet wird, tritt es am 1. April 2013 in Kraft. Aufgrund der noch zu verabschiedenden Verordnung wird die Vorschrift zum Contracting dann am 1. Juni 2013 in Kraft treten.

Liberaler Zuspruch – grüne Kritik

„Der Weg für energetische Modernisierungen ist nun frei“, erklärte der Berichterstatter der FDP-Bundestagsfraktion für das Mietrecht, **Stephan Thoma**, zur Verabschiedung der Mietrechtsnovelle. „Die Mietrechtsreform schafft für die Vermieter Anreize, ihre Häuser und Wohnungen energetisch zu modernisieren.“ Damit leiste das Mietrecht einen Beitrag für das Gelingen der Energiewende.

Deutliche Kritik übte die Opposition: „Soziales Mietrecht wird von dieser Regierung systematisch ausgehebelt“, so die Fraktionsvorsitzende von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, **Renate Künast**. Der Ausschluss von Mietminderung bei energetischen Sanierungen sei dabei ein regelrechter Systembruch. **Daniela Wagner**, Sprecherin für Bau- und Wohnungspolitik der Grünen-Fraktion im Deutschen Bundestag, und **Ingrid Hönlinger**, Obfrau im Rechtsausschuss, erklärten, Mieter- und Klimaschutz dürften nicht gegeneinander ausgespielt, sondern müssten zusammengedacht werden. „Ergänzend brauchen wir endlich ein Gesamtkonzept für die Umsetzung der Energiewende im Gebäudebereich, doch davon ist bei der Bundesregierung nichts zu erkennen“, so Wagner und Hönlinger. (burkschi) ■

Mietrechtsänderungsgesetz – wesentliche Änderungen im Überblick:

Ausschluss der Mietminderung bei energetischer Modernisierung

§ 536 Absatz 1a Bürgerliches Gesetzbuch – Entwurf (BGB-E) regelt neu, dass Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs während einer (zusammenhängenden) Dauer von drei Monaten nicht zu einer Minderung führen, soweit diese aufgrund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555b Nr. 1 BGB-E dient. § 555b Nr. 1 BGB-E definiert Modernisierungsmaßnahmen als bauliche Veränderungen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung). Nach dieser Fassung gilt der Minderungsausschluss ausschließlich für eine energetische Modernisierung. Andere Modernisierungsmaßnahmen bleiben vom Minderungsrecht des Mieters also unberührt.

Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

Gemäß § 555c BGB-E hat der Vermieter dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem

Beginn in Textform anzukündigen. Formales Erfordernis der Modernisierungsankündigung ist nunmehr, dass die Art und der voraussichtliche Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen sowie der voraussichtliche Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme mitzuteilen ist. Ist eine Mieterhöhung bei Modernisierung nach § 559 BGB vorgesehen, so muss ferner der Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten angegeben werden.

Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist

Der neue § 555d BGB-E bestimmt, dass der Mieter eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden hat. Nach Absatz 2 soll eine Duldungspflicht nur dann nicht bestehen, wenn die Modernisierungsmaßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die

Weiter auf Seite 4 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 3

auch unter Würdigung der berechtigten Interessen von Vermieter und Mieter sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist. Klargestellt wird, dass die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten bei der Abwägung außer Betracht bleiben. Der Beginn einer Modernisierungsmaßnahme kann also mit dieser Begründung nicht durch den Mieter verzögert werden, bleibt aber bei einer eventuell Mieterhöhung nach § 559 BGB zu berücksichtigen.

Contracting

In § 556c BGB-E soll nunmehr die Umlage der Contractingkosten auf den Mieter anstelle der bisherigen Heizkosten, und damit ein Umstellungsanspruch des Vermieters, neu geregelt werden. Bei Umstellung von der Wärmeversorgung in Eigenregie auf Wärmelieferung durch einen gewerblichen Anbieter, können Vermieter die Kosten dieser Wärmelieferung künftig umlegen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Die Wärme mit verbesserter Effizienz entweder aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird und
2. die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen (Kostenneutralität).

Einzelheiten der Umstellungsvoraussetzungen soll eine durch die Bundesregierung zu verabschiedende Verordnung treffen.

Berücksichtigung energetischer Kriterien in ortsüblicher Vergleichsmiete

In § 558 BGB-E soll die energetische Ausstattung und Beschaffenheit bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete Berücksichtigung finden. Durch diese gesetzliche Klarstellung sollen energetische Kriterien verstärkt in Mietspiegeln abgebildet werden.

Einführung regionaler Kappungsgrenzen

In § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) ist nunmehr in Absatz 3 folgender Satz eingefügt worden: „Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierun-

gen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens 5 Jahren zu bestimmen.“ Mit dieser Einfügung werden die Landesregierungen ermächtigt, im Wege von Rechtsverordnungen Gemeinden oder Teile von Gemeinden zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Nur in diesen Gebieten soll die Kappungsgrenze bei der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete 15 Prozent in drei Jahren, und nicht, wie ansonsten nach Absatz 3 Satz 1 in § 558 BGB bestimmt, 20 Prozent betragen. Mit dieser Neufassung ist eine Dämpfung des Anstiegs von Bestandsmieten in entsprechend bestimmten Gemeinden oder Teilen von Gemeinden beabsichtigt.

Kündigung bei Zahlungsverzug mit Sicherheitsleistung

Nach § 569 Absatz 2 BGB-E liegt ein wichtiger Grund zur außerordentlichen Kündigung auch dann vor, wenn der Mieter mit Zahlung der Kautions in Höhe der zweifachen Monatsmiete in Verzug ist. Die Vorschrift soll das sogenannte Mietnomadentum begrenzen.

Berliner Räumung

Mit dem neu eingefügten § 885a Zivilprozessordnung – Entwurf (ZPO-E) soll die in der Praxis bewährte so genannte „Berliner Räumung“ auf eine gesetzliche Grundlage gestellt werden. Bei der „Berliner Räumung“ beschränkt der Gläubiger seinen Vollstreckungsauftrag auf die bloße Besitzbeschaffung an den Räumern und macht im Übrigen an den darin befindlichen beweglichen Gegenständen sein Vermieter-Pfandrecht geltend.

Räumung von Wohnraum

Gemäß § 940 a ZPO-E darf die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung auch gegen einen Dritten angeordnet werden, der im Besitz der Mietsache ist, wenn gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel vorliegt und der Vermieter erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung Kenntnis erlangt hat. Die Vorschrift soll verhindern, dass derjenige Mieter sich einer rechtskräftigen Räumung seiner Wohnung dadurch entzieht, dass er einem Dritten die Wohnung überlässt. Per einstweiliger Verfügung kann sich die Räumung auch gegen den Dritten wenden, ohne dass es einer umfangreichen Verhandlung bedarf. ■

AUS DEN VERBÄNDEN

Wohnungswirtschaft mahnt in der Umweltpolitik zu sozialem Augenmaß

Düsseldorf – Der VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen hat anlässlich der am 5. Februar 2013 eröffneten Energiemesse E-WORLD in Essen an die soziale Dimension energetischer Gebäudesanierungen erinnert.

„Die VdW-Mitglieder sind sich ihrer Verantwortung gegenüber der Umwelt bewusst, dazu investieren sie jedes Jahr etwa zwei Milliarden Euro, 90 Prozent ihrer Bestände sind modernisiert“, sagte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. „Doch wenn immer strengere Auflagen höhere Kosten verursachen, ist die Gefahr groß, dass die Mieten steigen und damit das Risiko, dass sich besonders Geringverdiener gutes

Wohnen nicht mehr leisten können.“ Rychter erinnerte in diesem Zusammenhang an die Diskussion um bezahlbaren Wohnraum in wachsenden Groß- und Universitätsstädten.

Der Verband, der auf der E-WORLD auf dem Stand der nordrhein-westfälischen Landesregierung vertreten ist, machte deutlich, dass das Wohn- und Stadtquartier in die

Mitte der Überlegungen gestellt werden muss. „Ein Quartier muss nicht nur energetische Funktionen erfüllen, sondern vor allem auch soziale. Menschen jeden Alters müssen sich in ihm wohlfühlen können, deshalb ist der Ausbau alters- und familiengerechten Wohnraums ebenso wichtig wie der Blick auf die Energieeffizienz“, sagte Rychter. (grö) ■

Die Wohnungseigentümersversammlung

25. Februar 2013, Nürnberg

Ziel dieses Seminars ist die Verbesserung der Sicherheit und des Selbstbewusstseins als Versammlungsleiter in fachlicher und rhetorischer Hinsicht. Zu der Übung als Versammlungsleiter erhalten die Teilnehmer ein ausführliches Feedback, sowohl vom Referenten als auch von den übrigen Teilnehmern. Dabei sollen insbesondere Stärken und Schwächen erkannt werden.

Weitere Infos: VdW Bayern, Katja Kaiser-Himmelsbach, Telefon: 089/290020302, Internet: www.vdwbayern.de

Quo Vadis Messdienst?

28. Februar 2013, Berlin

Diese Veranstaltung bringt Transparenz in den Markt der Messdienstleistungen. Kostenbeziehungsweise Preisstrukturen, Produkte, Leistungen, schlanke Prozesse, Schnittstellen zwischen Wohnungsunternehmen und Dienstleister – diese und weitere Themen werden genauso diskutiert wie Trends und technologische Treiber inklusive ihrer Auswirkungen auf Wohnungsunternehmen.

Weitere Infos: BBA, Christoph Dormeier, Telefon: 030/23085541, E-Mail: christoph.dormeier@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de/kalender

Erfolgreiche Pressearbeit

7. März 2013, Bochum

Dieses Seminar bietet insbesondere Unternehmen, die bisher keine Pressearbeit – beziehungsweise Pressearbeit ohne Erfolg – betrieben haben, das grundlegende Handwerkszeug, um zukünftig am Markt nicht durch Anzeigen sondern durch Inhalte aufzufallen. Die Teilnehmer erhalten viele praktische Tipps und Lösungen für den sicheren und gezielten Umgang mit den Medien. Es wird aufgezeigt, wie mit effektiver Pressearbeit das Interesse am Unternehmen gesteigert und das Unternehmensimage gezielt gesteuert werden kann.

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

PERSÖNLICHES

Heinz Hülskötter, Leiter Personalentwicklung der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, feierte am 31. Januar 2013 seinen 65. Geburtstag. Er ist Mitglied im GdW-Fachausschuss Berufliche Bildung und Personalentwicklung.

Am 1. Februar 2013 konnte **Friedrich Plettenberg**, Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft Familienheim Bad Säckingen eG, auf eine 35-jährige Tätigkeit in der Woh-

nungswirtschaft zurückblicken. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

Xaver Kroner, Verbandsdirektor des VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungsunternehmen, feierte am 3. Februar 2013 seinen 50. Geburtstag. Er ist Mitglied in der Konferenz der Verbände, in der Konferenz der Verbandsdirektoren und im GdW-Vorstand.

Anzeige

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 05.02.2013 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen:

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
5 Jahre	1,90%	1,92%
10 Jahre	2,32%	2,34%
15 Jahre	2,68%	2,71%

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 05.02.2013
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

Dr. Klein-Energieeffizienzdarlehen*: für Neubau ab ca. **2,13%** / für Modernisierung ab ca. **1,79%**
(*Volltilgungsdarlehen mit einem Durchschnittszinssatz (Sollzinssatz) für die gesamte Laufzeit fest (ca. 20 Jahre))

Zurückliegende Veröffentlichungen zur Zinsentwicklung finden Sie unter www.drklein.de/newsletterarchiv-firmenkunden.html

Quelle: Dr. Klein & Co. AG, Hansestraße 14, 23558 Lübeck, Tel. (0451) 1408-1200, www.drklein.de

IMPRESSUM

wi Wohnungspolitische Informationen

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

Chefredakteurin:
Katharina Burkardt

Redaktion:
Andreas Schichel, Klaus Schrader

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

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

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

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

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

Bezugspreis jährlich:
110 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abbestellungs-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Nur Originalbeiträge. Für unverlangt einge-
sandte Manuskripte übernehmen wir keine
Haftung. Nachdruck oder elektronische Wei-
terverarbeitung von Beiträgen und Nachrichten
oder Teilen daraus nur nach schriftlicher
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

wi Online-Archiv

Die Web-Präsenz der wi finden Sie unter
www.haufe.de/immobilien in der Fußzeile
„Zeitschriften“.

Bei Problemen mit der Anmeldung hilft das
Haufe-Service-Center unter **0800-7234249**
(kostenlos) gern weiter.

18. Februar 2013, Berlin

Gemeinsamer Jahresempfang der deutschen Genossenschaften von DGRV und GdW

Nach dem großen Erfolg im Internationalen Genossenschaftsjahr 2012 wird der GdW in diesem Jahr erneut gemeinsam mit dem DGRV Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband einen Jahresempfang der deutschen Genossenschaften veranstalten. Beginn ist um 19:00 Uhr (Einlass ab 18:00 Uhr) in der DZ Bank am Pariser Platz 3 in Berlin. Gastrednerin wird die Bundesministerin für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, **Ilse Aigner** sein. Viele weitere Persönlichkeiten aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft sind eingeladen.

➔ Die Teilnahme ist auf Einladung möglich. Weitere Infos unter www.gdw.de

Preis Soziale Stadt 2012 – Preisträger

„Wieder selbständig wohnen“ – Wohnungslosenhilfe in Sigmaringen

Mit der Vermietung eines komplett modernisierten Wohngebäudes an den katholischen caritativen Fachverband für Prävention und Rehabilitation (AGJ) leistet die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) einen entscheidenden Beitrag, in Not geratenen Menschen eine neue Leben-

perspektive zu bieten. Diese Kooperation macht es den meisten Betroffenen möglich, sich im Alltag zu organisieren und wieder zurück ins eigene Leben zu finden. Weitere Kooperationspartner sind die Kirchengemeinden, die Verwaltungen von Landkreis und Stadt sowie die Agentur für Arbeit. Es werden sowohl Finanzmittel als auch materielle Gegenstände wie Kleidung, Möbel und Lebensmittel oft ohne Aufforderung von den Bürgern und Nachbarn zur Verfügung gestellt. Das modernisierte Wohngebäude der LBG wird dem Fachverband AGJ zu einem Pauschalpreis vermietet. Dieser vergibt die Woh-

nungen selbständig an die Betroffenen weiter. Das Verfahren gestaltet sich durch die Komplettvermietung der LBG extrem vereinfacht und spart lange bürokratische Wege. Das Wohngebäude befindet sich in einem ganz normalen Wohngebiet – das baut Vorurteile ab. Die erfolgreich durchgeführten Maßnahmen blieben nicht unbenutzt von anderen Vermietern. Inzwischen sind auch sie bereit, an Obdachlose zu vermieten. ■

➔ Die ausführliche Projekt-Dokumentation der Preisträger und Anerkennungen finden Sie unter www.gdw.de



Foto: LBG

Vertreter der Kooperationspartner beim Projekt „Wieder selbständig wohnen“ mit zeitweiligen Bewohnern des Hauses.

ZAHL DER WOCHE

270

Milliarden Euro betrug die Bruttowertschöpfung des Wirtschaftsbereichs Grundstücks- und Wohnungswesen im vergangenen Jahr 2012. Der Kernbereich der Immobilienwirtschaft erreichte damit einen Anteil von 11,4 Prozent der gesamten Wirtschaftsleistung. Darin ist die Wertschöpfung aus Vermietung, Vermittlung und Verwaltung von Gewerbe- und Wohnimmobilien sowie Grundstücken enthalten. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft im engeren Sinne um 1,7 Prozent. Im Gegensatz zu anderen Wirtschaftsbereichen ist die Wertschöpfung des Grundstücks- und Wohnungswesens in der vergangenen Wirtschaftskrise nicht gesunken. Vielmehr steuerte sie auch im Krisenjahr 2008 einen positiven Wachstumsbeitrag von 0,2 Prozentpunkten zur Wirtschaftsleistung bei und federte damit den konjunkturellen Abschwung etwas ab.

Recht so

Gasthermen-Wartungsklausel ist auch ohne Betragsobergrenze wirksam

Mit Urteil vom 7. November 2012 hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass eine Klausel in einem vom Vermieter gestellten Formularmietvertrag, die dem Mieter die anteiligen Kosten der jährlichen Wartung einer Gastherme auferlegt, den Mieter auch dann nicht unangemessen benachteiligt, wenn die Klausel eine Obergrenze für den Umlagebetrag nicht vorsieht (Az.: VIII ZR 119/12). Der BGH erklärt, dass Wartungskosten für eine Gastherme zu den Betriebskosten einer Wohnung im Sinne von § 556 Absatz 1 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in Verbindung mit § 2 Absatz 1 Nr. 4a, 4b BetrKV gehören. Diese können grundsätzlich auf den Mieter umgelegt werden, sofern es sich bei der Gastherme um eine zentrale Heizungs- und/oder Warmwasserversorgungsanlage handelt und keine Ausnahmeregelung hinsichtlich der Anwendbarkeit der Verordnung eingreift.

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Gemäß § 556 Absatz 1 Satz 1 BGB können die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt. Eine Obergrenze hinsichtlich der Höhe ist vom Gesetz nicht vorgesehen. § 556 Absatz 3 begrenzt diese auf den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit. Soweit also dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprochen wird, muss der Mieter grundsätzlich die Betriebskosten in der angefallenen Höhe tragen. Insofern widerspricht die hier vom Vermieter verwendete Formulklausel auch nicht den Grundgedanken des BGB und ist nicht zu beanstanden.“



Foto: Sebastian Schobbert