

Inhalt

3 Neue Heiztechniken: Die „Shell BDH Hauswärme-Studie“ zeigt, wie sich Heiztechniken im Wohnungssektor in den kommenden 20 Jahren entwickeln könnten.

4 Bundestagswahl 2013: Die wi hat die Bundestagsfraktionen zum Thema Mietpreisgrenzen befragt – Teil 2 von 11 der Sonderserie zur Wahl.

8 Wohnungswirtschafts-Check: Der GdW hat als erster wohnungswirtschaftlicher Verband die Wahlprogramme in einer umfassenden Übersicht auf den Prüfstand gestellt.



Merkel fordert Mietendeckel – Wohnungswirtschaft fürchtet weniger Wohnungsbau-Investitionen

Berlin – „Mietpreisdeckel führen im Endeffekt nicht dazu, das Wohnen bezahlbarer wird“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen zum Vorschlag der Bundeskanzlerin, „bei Neuvermietungen – also wenn der Mieter wechselt“ eine Mietbremse einzuführen. Das würde den so dringend benötigten Neubau in den Ballungsregionen gefährden und wäre ein großer Eingriff in die Vertragsfreiheit. Außerdem würden sich umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen in bestehenden Wohnungen kaum noch lohnen. „Diese brauchen wir aber, um dringend sanierungsbedürftige Altbauten auch im Hinblick auf die energetische Sanierung fit zu machen“, so Gedaschko.



Kurswechsel in der CDU: Bundeskanzlerin Angela Merkel forderte in einem Video-Beitrag im Youtube-Kanal ihrer Partei überraschend weitere Mietpreisbegrenzungen.

„Mit unkalkulierbaren Eingriffen in das Mietrecht doktert man an den Symptomen herum. Das eigentliche Problem löst man so aber nicht – im Gegenteil. Es wird nach hinten verschoben und dadurch verschärft, weil der Neubau durch Mietendeckel ausgebremst wird und der steigenden Nachfrage nicht mehr hinterherkommen kann“, sagte **Axel Gedaschko**.

Auch die Präsidenten der Mitgliedsverbände der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) kritisierten die Mietpreisbremse als den falschen Weg:

„Mit der Mietpreisbremse schafft sich die Politik die Probleme von morgen“, warnte **Walter Rasch**, Vorsitzender der BID und Präsident des Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW). „Es ist für mich unbegreiflich. Die Immobilienwirtschaft scheint für die Politik die Melkkuh der Nation zu werden. Niemand hat mehr im Blick, dass die Kosten für den Neubau sowie den Betrieb von Immobilien stetig steigen, und das bei immer schwierigeren Finanzierungsbedingungen und staatlichen Bauauflagen“, so Rasch weiter.

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

41,3 Millionen Wohnungen in Deutschland

Nach den jetzt vorliegenden Ergebnissen des Zensus 2011 gab es zum Stichtag am 9. Mai 2011 in Deutschland insgesamt 41,3 Millionen Wohnungen. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, lag die Zahl der Gebäude mit Wohnraum bei 19,1 Millionen, außerdem gab es 10.000 bewohnte Unterkünfte – das sind zum Beispiel Wohncontainer und Gartenlauben. (wi)

Vermögensabgabe abgelehnt

Die Koalitionsfraktionen von CDU/CSU und FDP haben einen Vorstoß der Bundestagsfraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur Einführung einer Vermögensabgabe von 1,5 Prozent bei Nettovermögen von über einer Million Euro zurückgewiesen. Die Fraktion hatte in einem Gesetzentwurf (17/10770) die Einführung der Abgabe verlangt, da die Finanz- und Wirtschaftskrise tiefe Spuren in den öffentlichen Haushalten hinterlassen habe. (hib)

„Club der Energiewende-Staaten“ gegründet

Auf Einladung von Bundesumweltminister Peter Altmaier haben Vertreter von 10 Staaten am 1. Juni 2013 in Berlin den „Club der Energiewende-Staaten“ gegründet. Gemeinsames Ziel ist, den Ausbau der erneuerbaren Energien weltweit voranzutreiben. Zu den Gründungsmitgliedern gehören neben Deutschland unter anderem China, Dänemark, Frankreich und Großbritannien. (wi)

Anhörung zur Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Bundestag: GdW fordert Strategie statt Schnellschüsse in der Wohnungspolitik

Berlin – Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat in der öffentlichen Anhörung zur Wohnungs- und Immobilienwirtschaft am 4. Juni 2013 im Deutschen Bundestag erneut die Interessen der Wohnungswirtschaft vertreten. In der Anhörung wurden der Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland (17/11200) sowie Anträge der SPD für bezahlbares Wohnen in der sozialen Stadt (17/12485) und der Linksfraktion für einen „Neustart des sozialen Wohnungsbaus“ (17/12481) beraten.

Angesichts stetig steigender Anforderungen und drohender Regulierungen warnte Dr. Christian Lieberknecht, Geschäftsführer des GdW, davor, gerade diejenigen Vermieter zu überfordern, die langfristig am Markt agieren und sich für sicheres und bezahlbares Wohnen einsetzen. „Die jüngsten Diskussionen um Mietpreisdeckelung und Vermögensteuern führen keinesfalls dazu, dass es mehr bezahlbaren Wohnraum geben wird“, erklärte Lieberknecht. Die Situation verschärft sich, weil die politischen Ansprüche stetig steigen, so dass die Vermieter wesentlich mehr investieren müssen. Mehr Gebäude sollen energetisch saniert werden, es müssen mehr altersgerechte Wohnungen geschaffen und soziale Herausforderungen in den Stadt-

quartieren bewältigt werden. Außerdem sollte in Ballungsgebieten mehr gebaut, in strukturschwachen Regionen rückgebaut werden. Die finanziellen Mittel des Bundes dafür werden jedoch parallel weiter zurückgefahren. „Dass diese sich immer weiter öffnende Schere zu einer Verteuerung des Wohnens führen wird, kann sich jeder ausrechnen“, erklärte Lieberknecht. Die Politik müsse sich darüber klar werden, was sie wolle. „Wir fordern den Wiedereinstieg des Bundes in die Förderung des altengerechten Umbaus, eine starke Städtebauförderung und die Fortführung der Wohnraumförderung auf mindestens gleichem Niveau ab 2014“, so der GdW-Geschäftsführer.

Der GdW plädierte außerdem für eine

gezielte Neubaustrategie für die Ballungsregionen. Dazu gehört die Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen für den Neubau durch den Bund – etwa eine Anpassung der Abschreibungssätze von zwei auf vier Prozent – ebenso wie eine Vereinfachung und stärkere Regionalisierung der Länder-Förderprogramme. Auch sollte über die Einrichtung einer Baukostenkommission nachgedacht werden. „Das eigentliche Problem in den Ballungsregionen ist ein Angebotsengpass“, sagte Lieberknecht. „Hier ist aber bis jetzt nur wenig politische Aktivität beim Gegensteuern zu erkennen. Sie beschränkt sich im Fall der Verschärfung des Ordnungsrechtes letztlich auf Schnellschüsse, die aber nicht an die Wurzel des Problems gehen.“ (burk/schi) ■

➔ Fortsetzung von Seite 1

„Schnellschüsse im Wahlkampf bringen uns nicht weiter. Stattdessen sollten Politik und Immobilienwirtschaft gemeinsam über Anreize für den Wohnungsbau nachdenken“, appellierte Dr. **Andreas Mattner**, Präsident des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA). „Durch eine weitere Verschärfung des Mietrechts entsteht keine einzige neue Wohnung. Eine Mietpreisbremse würde den Wohnungsbau ausbremsen und die Wohnungsknappheit verschärfen. Die CDU hat bereits richtig erkannt, dass nur Neubau die Lage auf den betroffenen Wohnungsmärkten in den Ballungsräumen entspannen kann. Dieser Linie sollte sie treu bleiben.“ **Jens-Ulrich Kießling**, Präsident des Immobilienverbands Deutschland (IVD), ergänzte, „Erfahrungsgemäß funktioniert der Wohnungsmarkt in einem Zyklus von etwa sieben Jahren. Steigen die Mieten, werden mehr Wohnungen errichtet und das Angebot vergrößert sich. Wenn man durch Regulierungen diese Reaktion des Marktes verhindert, verewigt man die Wohnungsknappheit. Die Regulierung der Mieten schafft ihre eigenen Ursachen.“

Besonders stark belastet werden die Wohnungsunternehmen durch die enormen Kosten für die Umsetzung der energetischen Zielvorgaben, durch stetig steigende Steuern, wie der Grunderwerb- und Grundsteuer sowie durch überhöhte Preise für Grundstücke in den Lagen mit besonde-

rem Bedarf für bezahlbares Wohnen – den innerstädtischen Bereichen. Dagegen fehlt eine nachhaltige Wohnbauförderung der Bundesregierung, beispielsweise über eine stärkere Bindung der Kompensationsmittel der Bundesländer für den Wohnungsbau.

„Es muss Schluss sein mit der Diskussion um Mietpreisbremsen. Dies ist kein effizientes Mittel, um sozialverträgliche Mieten zu generieren. Wollen wir mehr bezahlbaren Wohnraum in Deutschland schaffen, müssen wir mehr Wohnraum zur Verfügung stellen, was nur über den Neubau geschehen kann. Mit einer weiteren Deckelung der Mieten wird es zunehmend schwieriger, das notwendige Eigenkapital zum Kauf oder Bau von Wohnungen aufzubringen. Das erschwert und verlangsamt den Wohnungsbau und wird die Märkte in Zukunft noch stärker anspannen“, so Rasch. Die BID fordert die Politik auf, sich den realen bauwirtschaftlichen Prozessen zuzuwenden und nachhaltige Lösungsvorschläge für ihre Wahlprogramme zu erarbeiten. Die Verbände der BID stehen hier auch weiterhin als Ansprechpartner zur Verfügung.

SPD-Programm für bezahlbares Wohnen

Auch die SPD hat am 31. Mai 2013 in ihrem „Aktionsprogramm für eine solidarische Stadt und bezahlbares Wohnen“ eine Mietpreisbremse bei Wiedervermietungsmieten gefordert, allerdings Neuvermietungsmieten ausdrücklich davon ausgenommen.

„Um bezahlbares Wohnen zu sichern, muss in einigen Ballungsregionen das Wohnungsangebot vergrößert werden. Und das geht nur über gezielten Neubau“, sagte GdW-Chef Axel Gedaschko. „Die Politik ist aufgefordert, dafür zu sorgen, dass sich Neubau für Investoren lohnt und so auch bezahlbarer Wohnraum entstehen kann. Die Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen für den Neubau durch den Bund – etwa eine Anpassung der Abschreibungssätze von zwei auf vier Prozent – ist hier ebenso wichtig wie eine Vereinfachung und stärkere Regionalisierung der Länder-Förderprogramme. Auf kommunaler Ebene muss es schnellere Genehmigungs- und Planungsverfahren geben. Kommunen sollten städtische Flächen verstärkt nach Konzeptqualität und nicht allein nach Höchstpreisen vergeben und in Ballungsgebieten müssten auch höhere Baudichten in Betracht kommen. Darüber hinaus sollte über die Einrichtung einer Baukostenkommission nachgedacht werden.“ (burk/beylschi) ■

➔ Die Aussagen von Bundeskanzlerin Merkel zu Mietpreisdeckeln finden Sie in einem Video-Beitrag auf Youtube unter „Tele-Townhall: Angela Merkel im Dialog“ vom 29. Mai 2013

(sowie unter nebenstehendem QR-Code) – das Aktionsprogramm der SPD auf www.spd.de unter „Pressemittellungen“.



Wie heizen wir morgen? – Hauswärme-Studie enthält gute Vorschläge und ein nicht gelöstes Grundsatzproblem

Berlin – Heizungsmodernisierung und Heiztechnik stehen im Vordergrund der neuen „Shell BDH Hauswärme-Studie“, die der britisch-niederländische Mineralölkonzern Shell in Kooperation mit dem Bundesindustrieverband Deutschland Haus-, Energie- und Umwelttechnik (BDH) veröffentlicht hat. Während in der ersten Hauswärme-Studie von 2011 noch die energetische Gebäudesanierung im Mittelpunkt stand, wird im nunmehr zweiten Shell-Gutachten anhand mehrerer Szenarien untersucht, wie sich neue Heiztechniken im Wohnungssektor in den kommenden 20 Jahren entwickeln könnten.

ANALYSE

Ingrid Vogler
Energiefachreferentin
des GdW



Foto: Sebastian Schobbert

Die Studie mit dem Titel „Klimaschutz im Wohnungssektor – wie heizen wir morgen? Fakten, Trends und Perspektiven für Heiztechniken bis 2030“ enthält eine technische Potenzialanalyse der Einspar- und Ausbaupotenziale der wichtigsten Heiztechniken und Energien. Es werden 10 Empfehlungen gegeben, von denen die Wohnungswirtschaft neun – teilweise mit Ergänzungen – unterstützt:

- *Planungssicherheit für Haushalte schaffen:* Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht muss Planungssicherheit auch für alle anderen Eigentümer, wie beispielsweise Wohnungsunternehmen, hergestellt werden.
- *Ordnungsrecht (nur) im Neubau einsetzen,* denn hier lassen sich vergleichsweise kostengünstig höhere Anforderungen realisieren. Im Gebäudebestand lässt sich Ordnungsrecht nur unzureichend umsetzen (Bestandsschutz, Wirtschaftlichkeitsgebot). Ergänzung aus wohnungswirtschaftlicher Sicht: Auch Neubauanforderungen brauchen das Augenmaß einer wirtschaftlichen und sozialverträglichen Umsetzbarkeit. Aus Erfahrung bestätigt werden kann der Hinweis in der Studie, dass ein Ordnungsrecht, welches Anforderungen an Sanierungsmaßnahmen knüpft, eher zur Verschiebung oder Umgehung der entsprechenden Maßnahmen führt.
- *Ausgewogenen Mix von Heiztechnik und Energien anstreben:* Die Studie geht davon aus, dass erneuerbare Energien deutlich an Bedeutung gewinnen werden, aber gleichzeitig die fossilen Energieträger Erdgas und Heizöl bis 2030 und darüber hinaus DIE tragende Rolle in der Hauswärmeversorgung spielen werden.
- *Wirtschaftlichkeit von Kesselmodernisierung hervorheben.*
- *Energetische Modernisierung mit System:* Es besteht eine starke Interdependenz zwischen Wärmeerzeugung, Wärmeverteilung und Wärmeübergabe. Von allen bei der energetischen Modernisierung tätigen Gewerben ist der Systemgedanke im Sinne der Hebung der Effizienzpotenziale zu beachten und umzusetzen.
- *Investitionen durch zinsvergünstigte Darlehen ermöglichen:* Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht hinzuzufügen ist, dass die Programme der KfW Bankengruppe endlich langfristig verlässlich verstetigt werden müssen.
- *Neue Technologien fördern und integrieren:* Die Einbindung neuer Technologien wie Mikro- und Mini-Kraft-Wärme-Kopplung, Gas- und Öl-Wärmepumpen sowie Brennstoffzellen erfordert zunächst hohe Investitionen. Weil es langfristig zu einer immer stärkeren Integration von Verkehrs-, Strom- und (Haus)Wärmesektor kommt, sollte Förderung schon heute auf Systemintegration ausgerichtet sein. Anzumerken aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist, dass im Bereich kombinierter Techniken auch eine Reihe Hemmnisse zu beseitigen sind beziehungsweise neue Hemmnisse für dezentrale Techniken vermieden werden müssen.
- *Akzeptanz der Verbraucher gewinnen:* Was die Studie in Richtung der selbstnutzenden Eigentümer thematisiert, gilt natürlich auch hinsichtlich vermieteter Wohnungen: Akzeptanz der Mieter für energiesparende Maßnahmen.
- *Technologieoffenheit:* Es gibt keine „beste“ Heiz- oder Gebäudetechnologie, sondern nur jeweils geeignete Technologien und Maßnahmen. Ordnungsrecht und Fördermaßnahmen sollten daher möglichst technologieneutral ausgestaltet werden. Dies wird aus wohnungswirtschaftlicher Sicht uneingeschränkt geteilt.

Einzig der Vorschlag, verringerte Energiekosten zwischen Mietern und Vermietern zu teilen, erschließt sich aus wohnungswirtschaftlicher Sicht nicht. Hier ist nichts zu teilen: Die verringerten Energiekosten refinanzieren nur einen Bruchteil der notwendigen Investitionen. Für die Überwindung des Vermieter-Mieter-Dilemmas sei entsprechend der Studie weiter entscheidend, ob das Mietrecht die Umlage der Investitionskosten auf die Miete erlaubt. Dies ist aus wohnungswirtschaftlicher Sicht richtig: Die Regelungen für die Mieterhöhung nach Modernisierung im Bürgerlichen Gesetzbuch dürfen nicht geändert werden, wenn die Möglichkeiten zur energetischen Modernisierung nicht eingeschränkt werden sollen. Völlig offen bleibt aber die Frage, wie das Grundsatzproblem und Dilemma gelöst werden kann, dass bei normal instandgehaltenen Gebäuden eine energetische Modernisierung ohne deutliche Mehrbelastung der Bruttowarmmiete nicht finanzierbar ist. Hier wird das Vermieter-Mieter-Dilemma zum sozialen Dilemma. ■

➔ Die Studie finden Sie unter www.shell.de unter „Umwelt & Gesellschaft“ → „Über Shell“ → Studien

Lust auf steile Karriere-Aussichten?



Die Studiengruppe „Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung“ im Bachelor-Studiengang „Business Administration“ geht ab Herbst 2013 an der EBZ Business School in Bochum in eine neue Runde. Auch die Prüfungsorganisationen im GdW stellen wieder Studienplätze zur Verfügung. **Die Bewerbungsfrist wurde bis zum 31. August 2013 verlängert!** Bewerbungen an: bewerbung@gdw.de

➔ Alle Infos zum Studiengang und den Bewerbungsmodalitäten finden Sie unter www.immobilienkauflaute.de, www.pruefungsverbaende.de und studium@ebz-bs.de

**WI
EXKLUSIV
TEIL 2/11**



Foto: Makropecher/pixelio.de

Der Countdown zur Bundestagswahl im Herbst dieses Jahres läuft: In 107 Tagen öffnen bundesweit die Wahllokale. Die Wohnungspolitik steht in diesem Jahr besonders hoch im Kurs. Welche Strategien haben sich die politischen Parteien überlegt, um beispielsweise der wachsenden Wohnungsknappheit sowie steigenden Energie- und Baukosten entgegenzuwirken?

Beim Thema „Mietendeckel“ ist es auf Seiten der CDU aktuell zu einem unerwarteten Richtungswechsel gekommen: Plötzlich soll es nach dem Willen einiger Parteimitglieder nun doch eine Mietpreisbegrenzung auch bei Neuvermietung geben. Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel hat sich dafür vergangene Woche in einem Video-Beitrag ausgesprochen, der bereits für einigen politischen und medialen Wirbel gesorgt hat (s. *Seiten 1 und 2*).

Die *wi Wohnungspolitische Informationen* hat die fünf Fraktionen im aktuellen Deutschen Bundestag zum Thema Mietpreisbegrenzung befragt. Lesen Sie hier Teil 2 von 11 der *wi*-Sonderserie zur Bundestagswahl 2013.

Thema der Woche: Mietpreisgrenzen

Frage: Ist die Deckelung von Mieten – bei Neu- und/oder Wiedervermietung – Ihrer Ansicht nach ein geeignetes Instrument, um das Wohnen in Deutschland langfristig bezahlbarer zu machen?



Quelle: Tony Hegewald, pixelio.de

Foto: Laurence Chaperon



Um Mieter vor überzogenen Mietpreisentwicklungen in angespannten Wohnungsmärkten zu schützen, hat die Regierungskoalition das Mietrecht geändert. In diesen Regionen haben die Länder die Möglichkeit, durch Rechtsverordnung die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete von 20 Prozent auf 15 Prozent zu senken. So kann zielgenau dort reagiert werden, wo tatsächlich Handlungsbedarf besteht. Eine Deckelung bei Neuvermietungen haben wir intensiv diskutiert und wollen hierzu ebenfalls eine Regelung treffen.

Arnold Vaatz, stellvertretender Vorsitzender der CDU/CSU-Bundestagsfraktion

CDU CSU
Fraktion im Deutschen Bundestag

Besonders in städtischen Ballungsgebieten und in Universitätsstädten, wo vermehrt junge Studenten mit geringen Einkommen Wohnungen suchen, brauchen wir mehr bezahlbaren Wohnraum. Mit Mietpreisdeckelungen und anderen bürokratischen Hürden werden wir das Angebot nicht ausbauen können, da Regulierungen zu geringen Investitionen führen. Instrumente wie beispielsweise die Möglichkeit einer degressiven Abschreibung für Abnutzung (AfA) sind bessere Mittel.

Rainer Brüderle, Vorsitzender der FDP-Bundestagsfraktion

Foto: rainer-bruederle.de



FDP
im Deutschen Bundestag



Foto: spdfraktion.de



Das von der SPD vorgeschlagene „Aktionsprogramm für eine solidarische Stadt und bezahlbares Wohnen“ beinhaltet einen Dreiklang aus einem sozial ausgewogenen Mietrecht, der gezielten Förderung des Neubaus, der für untere und mittlere Einkommensgruppen bezahlbar ist, und der barrierefreien und energiesparsamen Anpassung der Bestände. Kurzfristig wollen wir die Mietpreisspirale stoppen, die in vielen Ballungszentren und Universitätsstädten dazu führt, dass Familien, Rentnerinnen und Rentner und Studierende keinen bezahlbaren Wohnraum mehr finden. Deshalb soll eine Obergrenze für Mieterhöhungen bei Wiedervermietungen von maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete eingeführt werden. Erstvermietungen von neugebauten Wohnungen sollen davon grundsätzlich ausgenommen bleiben. Bei Bestandsmieten wollen wir Mieterhöhungen auf maximal 15 Prozent in vier Jahren begrenzen. Der Mietspiegel zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete muss auf eine breitere Basis gestellt werden, indem der Erfassungszeitraum von vier auf 10 Jahre verlängert wird.

Sören Bartol, Vorsitzender der Arbeitsgruppe Verkehr, Bau und Stadtentwicklung der SPD-Bundestagsfraktion

Die Neu- und Wiedervermietungsmieten von heute sind die Bestandsmieten von morgen. Damit die Mietpreisspirale in beliebten Wohnlagen gebremst wird, setzen wir uns für eine Begrenzung von Wiedervermietungsmieten in Gebieten mit Wohnraummangel ein. Die Grenze sollte bei 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Daniela Wagner, Sprecherin für Bau- und Wohnungspolitik der Bundestagsfraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN



Foto: gruene-bundestag.de

Gesetzlich geregelt werden muss, dass eine Neuvermietung kein Grund zur Erhöhung der Miete ist. Mietsteigerungen darf es ohne Qualitätssteigerungen der Wohnung nur in Höhe der Inflationsrate geben. Qualitätssteigerungen sind mit den Mieterinnen und Mietern abzusprechen und dürfen dann mit einer fünfprozentigen Umlage auf die Miete berechnet werden. Wichtig und wirksam ist darüber hinaus die Herstellung eines bedarfsgerechten Verhältnisses von Angebot und Nachfrage auf den Wohnungsmärkten.

Dr. Gregor Gysi, Vorsitzender der Bundestagsfraktion DIE LINKE



Foto: DIE LINKE, im Bundestag



Die Wohnungswirtschaft zur Bundestagswahl



Auf der Informationsseite der Wohnungswirtschaft zur Bundestagswahl www.wohnungswirtschaft-zur-wahl.de finden Sie alles Wichtige auf einen Blick: Die Vorschläge des GdW für die Wahlprogramme der Parteien zur Bundestagswahl 2013, die Serie „GdW-Argumente“, die aktuell diskutierte politische Themen kurz und bündig aufarbeitet, sowie die Serie „GdW kompakt“, die Zahlen und Fakten rund um das bezahlbare Wohnen in Deutschland bündelt. Auch die Parteiprogramme sowie deren Bewertung stehen



Ihnen hier zur Verfügung. Schauen sie regelmäßig vorbei – die Seite wird laufend aktualisiert.

GdW-Wohnungsunternehmen mit dem DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft auf dem Aareon-Kongress ausgezeichnet

Berlin/Garmisch-Partenkirchen – Die Sieger im Wettbewerb um den Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft stehen fest. Als Schirmherr des Wettbewerbs gratulierte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, den prämierten Unternehmen am 29. Mai 2013 auf dem Aareon-Kongress in Garmisch-Partenkirchen für ihre Leistungen. Bereits zum 10. Mal lobten die Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft und die Aareon AG den Preis aus.

Der Zukunftspreis 2013 widmete sich dem Thema „Web 2.0 – Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft“ und würdigt herausragende Beispiele von Unternehmen, die ihre Abläufe mithilfe der Digitalisierung verbessert haben. Dabei wurde besonderer Wert auf die arbeitsintensiven Kernprozesse der Wohnungswirtschaft gelegt, zum Beispiel Instandhaltung, Kundenbeziehungsmanagement (CRM – Customer-Relationship-Management) und die Kommunikation mit den Zielgruppen des Wohnungsunternehmens. „Die innovativen Strategien, die die ausgezeichneten Wohnungsunternehmen mit ihren Projektbeiträgen vorgelegt haben, zeigen, wie digitale Strategien Prozessabläufe optimieren und effizienter gestalten können“, erklärte der GdW-Präsident. „Ich danke allen Wohnungsunternehmen, die sich mit ihren hervorragenden Projekten am Zukunftspreis 2013 beteiligt haben“, so Gedaschko weiter. „Die vorgestellten, innovativen Lösungsansätze und Ideen sind unverzichtbar, um gutes und sicheres Wohnen in Deutschland langfristig zu ermöglichen und auch in Zukunft stetig zu verbessern. Den Wohnungsunternehmen als Vorreiter für die Umsetzung innovativer Projekte gebührt große Anerkennung und mein ausdrückliches Lob. Ein besonderer Dank gilt auch der Jury unter der Leitung von Prof. Dr. Hansjörg Bach von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen.“ In diesem Jahr wurden drei Preise für herausragende Beispiele der Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft vergeben.

Die Preisträger:

Die **LEG Immobilien AG**, Düsseldorf, hat mit ihrem Beitrag „Mit polyEstate Kampagnen erfolgreich steuern“ ein Steuerungssystem für das Kundenbeziehungsmanagement eingereicht. Durch die strukturierte und zentrale Verwaltung der Daten von Mietinteressenten und Leerwohnungen haben die Vermieter der LEG mehr Zeit für das persönliche Kundengespräch und die Wohnungsbesichtigungen. polyEstate und sein Kampagnenmanager entlasten die Vermieter auch durch Schnittstellen zu allen relevanten Anwendungen. Sind die Daten einmal eingegeben, können Immobilienportale gezielt und regional mit Wohnungsangeboten bestückt oder Kampagnen zugeordnet werden. Im Erfolgsfall werden die Mietverträge über die SAP®-Schnittstelle mit den Daten aus polyEstate erzeugt. Auch ein transparentes Reporting und Controlling ist auf Knopfdruck möglich, um den Erfolg von Vermarktungskampagnen zu überprüfen.

Die Braunschweiger **Nibelungen-Wohnbau-GmbH** hat mit ihrer „Nibelungen-App“ eine Anwendung entwickelt, mit deren Hilfe die Mieter zeitgemäß und bequem die Serviceleistungen des Wohnungsunternehmens nutzen können. Alle Mieter können sich die App einfach und sicher per QR-Code auf ihrem Smartphone installieren: Auf diesem Weg kann der Mieter jederzeit die Mitarbeiter der Nibelungen-Wohnbau-GmbH und den Handwerkerservice erreichen. So kann im Schadensfall direkt mit den Handwerkern ein Reparaturtermin vereinbart werden. Der Handwerksbetrieb erfasst die zugehörigen Aufträge und Rechnungen auf Grundlage von Einheitspreisen dann über das Internet. Standardvorgänge werden ohne weiteren Verwaltungsaufwand seitens der Nibelungen-Wohnbau-GmbH abgerechnet.

Die **Wohnbau GmbH**, Bonn, wurde für ihren Beitrag „Verliebt beim ersten Touch – Prozesse beim Mieterwechsel im iPad-Zeitalter“ ausgezeichnet. Sie hat Objektbetreuer mit iPads ausgestattet, um die Wohnungsübergaben und -abnahmen ohne Medienbrüche zu verschlanken. Bei diesem System müssen Daten nicht mehr doppelt erfasst werden. Alle für den Mieterwechsel relevanten Daten stehen Mitarbeitern und Kunden in einem integrierten System konsistent zur Verfügung. Die Lösung bildet nicht nur einzelne Prozessschritte mit einer App ab. Darüber hinaus werden alle Arbeitsschritte, die bei einem Mieterwechsel durchzuführen sind, ohne Medienbrüche optimiert. (burk) ■

➔ Weitere Infos zum Wettbewerb und den Preisträgern finden Sie in Kürze unter www.gdw.de, www.aareon.de oder auf www.diewohnungswirtschaft.de

Neue Rufnummer zur Störungsbearbeitung beim Radio- und Fernsehempfang

Berlin – Die Bundesnetzagentur hat eine neue Rufnummer für die Funkstörungsbearbeitung eingerichtet. Betroffene können unter 04821 89 55 55 rund um die Uhr Funkstörungen und Störungen beim Radio- und Fernsehempfang melden.

Die bisher genutzte Servicrufnummer wurde zum 1. Juni 2013 auf eine für den Anrufer kostenlose Ansage umgestellt und wird zum Jahresende außer Betrieb genommen. Hintergrund der Umstellung ist die am 1. Juni in Kraft getretene Regelung zur Einführung kostenloser Warteschleifen. Die Funkstörungsannahme steht allen offen, die Fragen zu Funkstörungen haben oder eine Funkstörung feststellen und Hilfe benötigen. Funkstörungen können auch unter der E-Mail-Adresse funkstoerung@bnetza.de gemeldet werden. (wede/schi) ■

➔ Weitere Infos finden Sie auf www.bundesnetzagentur.de unter „Telekommunikation“ → „Verbraucher“ → „Funkstörungen“

Dienstleistungen rund ums Wohnen

17. Juni 2013, Berlin

Wohnungsunternehmen nutzen zunehmend Dienstleistungen rund ums Wohnen, um Mieter zu binden, Quartiere zu stabilisieren und sich von anderen Anbietern auf dem Wohnungsmarkt abzuheben. Aber welche Angebote versprechen zusätzlichen Gewinn und lassen sich möglicherweise auch sinnvoll kombinieren? Die BBA-Tagung greift diese Frage auf und informiert unter anderem über die zahlreichen Chancen von wohnbegleitenden Dienstleistungen.

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

Brandschutz in Wohngebäuden

25. Juni 2013, Bochum

Seit der Abschaffung der förmlichen Baugenehmigung tragen die Planer und Fachplaner beim Brandschutz die volle Haftung für Planungsfehler und die daraus resultierenden Schäden. Für den bauabnehmenden Auftraggeber, der der Verkehrssicherungspflicht unterliegt, ist es trotzdem von Bedeutung, die Vielzahl von gesetzlichen Regelungen sowie technischen Vorschriften und Richtlinien, denen die Planung und Umsetzung von Brandschutzkonzepten unterliegt, genau zu kennen. Der aktuelle Stand zu den Brandschutznormen wird in diesem Seminar erläutert und vermittelt.

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

Projektmanagement für Auszubildende

25. Juni 2013, Wiesbaden

Dieses Seminar führt Auszubildende der Immobilienwirtschaft an die Grundlagen des erfolgreichen Projektmanagements heran. Die Teilnehmer lernen, wie sie kleine Projekte selbst von der Idee über die Gewinnung von Unterstützern und die Ressourcenplanung starten und im Griff behalten können.

Weitere Infos: SFA, Kari Epper-Uhmann, Telefon: 0611/174637511, E-Mail: k.epper@sfa-immo.de, Internet: www.sfa-immo.de

Bauprozesse in der Finanzbuchhaltung

25. Juni 2013, Karlsruhe

Bauliche Maßnahmen bei zu bewirtschaftenden Beständen verursachen bei Neubau und Modernisierung spezifische Herstellungskosten, die später als Bemessungsgrundlage planmäßiger Abschreibungen gelten. Im Umlaufvermögen führen sie zur Herstellung von Verkaufsobjekten, die insbesondere aus der Sicht der Bilanz beziehungsweise Gewinn und Verlustrechnung einer besonderen Dokumentation bedürfen. Aus sehr komplexer Sicht werden die Teilnehmer dieses Seminars deshalb mit zentralen Fragen des Erwerbs bebauter und unbebauter Grundstücke, der eigentlichen Bautätigkeit und der Veräußerung jeweils aus der Sicht des Anlage- und Umlaufvermögens vertraut gemacht.

Weitere Infos: AWI GmbH, Jo Frey, Telefon: 0711/16345602, E-Mail: frey@awi-vbw.de, Internet: www.awi-vbw.de

Anzeige

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 04.06.2013 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen:

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
5 Jahre	1,79%	1,80%
10 Jahre	2,22%	2,24%
15 Jahre	2,63%	2,66%

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. **2,13%** / für Modernisierung ab ca. **1,79%**
(* Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Stand: 04.06.2013)

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

Zinsentwicklung bis 04.06.2013
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

6 Monate

15 Jahre

10 Jahre

5 Jahre

November 12 Januar 13 Februar 13 April 13 Juni 13

IMPRESSUM**WI Wohnungspolitische Informationen**

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

Chefredakteurin:
Katharina Burkard

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, Abonnement-
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 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.

Die Wahlprogramme im Wohnungswirtschafts-Check – umfassende Synopse des GdW zu den Parteipositionen



Die Bundestagswahl 2013 naht – inzwischen ist ein reger Wettstreit um die schärfsten Forderungen rund um das Wohnen entbrannt. Lange war dieses Thema nicht mehr so im Fokus parteipolitischer Diskussionen, wie heute.

Der GdW hat als erster wohnungswirtschaftlicher Verband die Wahlprogramme der im Deutschen Bundestag vertretenen Parteien auf den Prüfstand gestellt und eine umfassende Übersicht inklusive wohnungswirtschaftlicher Bewertung veröffentlicht. Wie wollen die Parteien bezahlbaren Wohnraum schaffen, den Neubau fördern und die Gebäudesanierung voranbringen? Welche Positionen haben die Parteien zu

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften richtet Fluthilfekonto für Hochwasseropfer ein

Durch das erneute Jahrhundert-Hochwasser in einigen Teilen Süd- und Ostdeutschlands sind auch zahlreiche Gebiete in Sachsen überschwemmt. In vielen Regionen muss mit einer weiteren Verschärfung der Hochwasserlage gerechnet werden. Unabhängig vom tatsächlichen Ausmaß der Schäden, die durch Überflutung, vollgelaufene Keller vieler Wohnungsgenossenschaften und einem Ansteigen des Grundwassers noch nicht absehbar sind, ruft der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) zur Unterstützung der Hochwasseropfer auf. Der Verband hat ein Fluthilfekonto eingerichtet, das allen Notleidenden und Flutopfern –

unabhängig, ob sie in einer Wohnungsgenossenschaft wohnen oder nicht – finanzielle Unterstützung leisten soll. Nach dem genossenschaftlichen Grundsatz der Hilfe zur Selbsthilfe will der VSWG diese kritische Situation gemeinsam mit seinen Mitgliedern meistern und unterstützen. (jak/schi) ■

Der VSWG hat folgendes Fluthilfekonto eingerichtet:

Stichwort „Fluthilfe 2013“
Dresdner Volksbank Raiffeisenbank eG
Kontonummer 4 804 511 020
Bankleitzahl: 850 900 00

Recht so

KOMMENTAR

Carsten Herlitz
Justiziar des GdW



Foto: Sebastian Schobbert

Mietenbremse verfassungsrechtlich fragwürdig

Im Vorfeld der Bundestagswahl fordern viele Parteien eine Mietpreisbremse bei Abschluss neuer Mietverträge. Unabhängig davon, ob von dieser Forderung ein erstmals abgeschlossener Mietvertrag nach Neubau oder Mietverträge bei der Wiedervermietung von vorhandenem

Wohnraum betroffen sind, stößt dies auf verfassungsrechtliche Bedenken. Eine Mietenbremse berührt nicht nur die Eigentumsgarantie des Artikels 14 Grundgesetz, sondern vor allem auch das Prinzip der Vertragsfreiheit (Artikel 2 Grundgesetz). Das Prinzip der Vertragsfreiheit beruht auf der Überlegung, dass der Staat grundsätzlich nicht in Art und Inhalt von Verträgen zwischen zwei Personen des Privatrechts eingreifen darf. Eine Einschränkung der Vertragsfreiheit darf nicht einfach so ergehen. Erforderlich sind gewichtige sachliche Gründe. Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit seinem Urteil vom 13. April 2005 (Az.: VIII ZR 44/04) bereits auch für Wohnraum festgestellt. Im Rahmen des Privatrechts ist daher fraglich, ob generelle Mietpreisdeckelungen verfassungsrechtlich überhaupt zulässig sind. ■

Mietpreisbremsen und Vermögensteuer? Welche weiteren Steuern und Abgaben kommen auf die Wohnungswirtschaft zu?

(burk/schi) ■

➔ Den Wohnungswirtschafts-Check finden Sie auf dem Internetportal des GdW zur Bundestagswahl www.wohnungswirtschaft-zur-wahl.de

Direkt zum Wohnungswirtschafts-Check gelangen Sie auch, wenn Sie diesen QR-Code mit Ihrem Smartphone einscannen.



ZAHL DER WOCHE

4,4

Prozent der Wohnungen in Deutschland standen im Mai 2011 leer. Dies ermittelte das Statistische Bundesamt im Rahmen des Zensus 2011. Insgesamt standen damit in Deutschland zum Stichtag 1,7 Millionen Wohnungen leer. Regional betrachtet gibt es beim Leerstand weiterhin große Unterschiede: So sind die Leerstandsquoten in den neuen Ländern deutlich höher als im Westen. Die bundesweit höchste Leerstandsquote gibt es in Sachsen mit 9,9 Prozent, gefolgt von Sachsen-Anhalt mit 9,4 Prozent. Die niedrigsten Leerstandsquoten weisen Hamburg mit 1,5 Prozent und Schleswig-Holstein mit 2,7 Prozent auf. Unter den Großstädten Deutschlands haben Chemnitz, Leipzig und Halle mit einem Leerstand von über 10 Prozent die höchsten Leerstandsquoten. Die geringsten Leerstände mit weniger als zwei Prozent finden sich dagegen in Jena, Münster, Hamburg und Oldenburg.