

Inhalt

- 2 Energieeffizienz:** Die Europäische Kommission hat ein Energieeinsparziel von 30 Prozent bis 2030 vorgeschlagen – die Details der Pläne im Überblick.
- 4 Immobilienanzeigen:** Die Arbeitsgemeinschaft der Bayerischen Immobilienverbände macht auf die Gefahr von Abmahnungen aufmerksam.
- 6 Zahlenspiegel:** Mietpreisindex, Wohnungsbaugenehmigungen und mehr – die wichtigsten Rahmen-daten zur Wohnungswirtschaft für den Monat Juli.

Neubauten von der Mietpreisbremse ausnehmen – Energiewende braucht Modernisierungsumlage

Berlin – Die Wohnungswirtschaft begrüßt die Ankündigung von Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD), bei der Mietpreisbremse über eine Ausnahme für Neubauten – über die erstmalige Vermietung hinaus – diskutieren zu wollen. „Das Signal des Bundesjustizministers, klare Konstruktionsfehler der Mietpreisbremse aus dem Verfahren zu nehmen, ist sehr lobenswert“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Gleichzeitig übte er deutliche Kritik an weiteren Plänen des Ministers, wonach Modernisierungskosten künftig nur noch bis zu 10 Prozent – und längstens, bis der Vermieter seine Aufwendungen gedeckt hat, auf die Miete umgelegt werden dürfen. „Das würde Investitionen in die energetische Modernisierung abwürgen, Arbeitsplätze gefährden und den Erfolg der Energiewende im Gebäudebereich aufs Spiel setzen“, so der GdW-Chef.



Neubauten müssen bei der Mietpreisbremse außen vor gelassen werden, um die Investitionsbereitschaft zu erhalten – für die Energiewende ist eine unbefristete Modernisierungsumlage nötig.

Die Mietpreisbremse hätte in der bislang geplanten Fassung genau das Gegenteil von dem verursacht, was eigentlich das Ziel hinter dem Gesetzesentwurf war: Sie hätte den Bau dringend notwendiger bezahlbarer Wohnungen verhindert. Jenseits von politischem Taktieren sei ein Außenvorlassen von Neubauten bei der Mietpreisbremse ein Sieg der Vernunft, so GdW-Chef **Axel Gedaschko**. Denn nur so könne die Investi-

tionsbereitschaft in den Wohnungsneubau erhalten werden, wie auch der Bundesjustizminister erkannt habe. „Wohnungsneubau ist das einzige probate Mittel, um dem Nachfrage-Boom in den deutschen Ballungsräumen und dadurch steigenden Mieten entgegenzuwirken“, erklärte Gedaschko. „Deshalb muss nun denjenigen Ländern und Kommunen, die das Ins-

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Verbrauch von Ökostrom auf Rekordhoch

Die erneuerbaren Energien brechen alle Rekorde: Im ersten Halbjahr 2014 lieferten sie 28,5 Prozent des in Deutschland verbrauchten Stroms, wie das *Handelsblatt* am 30. Juli 2014 auf Basis von vorläufigen Berechnungen des Bundesverbands der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) berichtete. Gründe sind laut BDEW die günstigen Witterungsbedingungen und der weitere Zubau von Anlagen. Im ersten Halbjahr 2013 lag der Anteil der Erneuerbaren noch bei 24,6 Prozent. (wi)

EEG-Reform tritt am 1. August in Kraft

Die Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) tritt am 1. August 2014 in Kraft. Die Gesetzesreform bringt zahlreiche Änderungen für Besitzer von Fotovoltaikanlagen mit sich. So ändert sich unter anderem die Höhe der Einspeisevergütung, außerdem gibt es neue Regeln zum Eigenverbrauch. Für Eigenstrom – also selbst verbrauchten Strom aus einer neuen Fotovoltaikanlage – müssen in Zukunft 40 Prozent EEG-Umlage gezahlt werden. (wi)

Mehr Bauaufträge

Im Mai 2014 sind die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe im Vergleich zum Mai 2013 preisbereinigt um 2,1 Prozent gestiegen. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, sank dabei die Bau-nachfrage im Hochbau um 3,2 Prozent, während sie im Tiefbau um 8,2 Prozent zunahm. (wi)

➔ Fortsetzung von Seite 1

trument der Mietpreisbremse nutzen wollen, die Verpflichtung zu einer aktivierten Wohnungsbaupolitik gesetzlich ins Stammbuch geschrieben werden.“ Die Kopplung der Mietpreisbremse an ein Maßnahmenpaket zur Behebung des Wohnungsmangels sei nicht zuletzt ein Versprechen aus dem Koalitionsvertrag, das bislang nicht im Gesetzestext zur Mietpreisbremse verankert wurde.

„Neubau muss sich letztlich für Mieter und Vermieter rechnen“, so Gedaschko. Der GdW appelliert daher an Bund, Länder und Kommunen, den Wohnungsbau in den Ballungsregionen zielgerichtet zu fördern, um für viele Mieter untragbar hohe Preise zu verhindern. Dies könne insbesondere durch das Bereitstellen von preiswerten Baugrundstücken in ausreichendem Umfang geschehen, so Gedaschko. Zudem müssten die Länder die Mittel für die soziale Wohnraumförderung unbedingt zweckgebunden und regional gezielt einsetzen.

Auch die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) begrüßte die Äußerungen des Bundesjustizministers, in denen er Ausnahmen für Neubauten in der Mietpreisbremse einräumt. „Damit trägt das Justizministerium der Tatsache Rechnung, dass der Neubau von Mietwohnungen vielerorts nicht in der gewünschten Dynamik vorankommt oder gar zu bezahlbaren Preisen realisiert werden kann“, so **Jens-Ulrich Kießling**, Vorsitzender der BID und Präsident des Immobilienverbands IVD.

Einschränkung der Modernisierungsumlage setzt Energiewende aufs Spiel

Angesichts der Pläne zur Absenkung und zeitlichen Befristung der Modernisierungsumlage müsse man sich jedoch die grundsätzliche Frage stellen, ob mit dem Vermietungsgeschäft in Zukunft überhaupt noch Geld verdient werden darf. „Herr Maas sagt mit seinen jüngsten Ankündigungen ‚nein‘ dazu“, so Gedaschko. Investoren im Wohnungsbaubereich – und damit künftig auch den Wohnungssuchenden – werde so die Zukunft verbaut. Die Aussagen des Justizministers stünden zudem im Widerspruch zu den Ankündigungen von Bundesbauministerin Barbara Hendricks, die sich zuletzt kritischer zur zeitlichen Begrenzung der Umlage bis zur Amortisierung der Modernisierungskosten geäußert – und Schwierigkeiten beim Festlegen und der Handhabbarkeit der Befristung eingeräumt hatte.

„Eine zeitliche Einschränkung der Modernisierungsumlage würde gerade die dringend benötigten geringinvestiven Maßnahmen, aber auch umfassende Investitionen in die energetische Sanierung und zur Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse einer älter werdenden Gesellschaft ausbremsen“, so Gedaschko. Mit dieser massiven Kritik ist die Wohnungswirtschaft nicht alleine: Gemeinsam mit der Deutschen Energie-Agentur (dena), dem Zentralverband Deutsches Baugewerbe und dem Zentralverband des Deutschen Handwerks hatte der GdW bereits Anfang Jahres die Bundesregierung gewarnt: Eine rechtssichere, praktikable und für die Mietvertragsparteien verständliche Umsetzung

der beabsichtigte Befristung der Modernisierungsumlage ist kaum möglich. Denn es stellt sich die Frage, ab wann und unter welchen Voraussetzungen eine „Amortisation“ gegeben ist. Eine Befristung ist aber praktisch nicht kontrollierbar und damit streitanfällig – und sie ist auch wirtschaftlich für die Investoren problematisch. Den energetischen Umbau voranzubringen und die aus dem demografischen Wandel resultierenden Herausforderungen im Gebäudereich zu bewältigen, ist ein wesentliches Ziel der Bundesregierung. Damit würden auch positive volkswirtschaftliche Effekte einhergehen: Wichtige, zukunftsfähige Branchen in Handwerk und Industrie würden gestärkt und neue Arbeitsplätze geschaffen. Um dieses Ziel zu erreichen, werden im Mietwohnsektor dringend neue Lösungen für eine sinnvolle Verteilung der Kosten der energetischen Gebäudesanierung auf Mieter, Eigentümer und den Staat benötigt. Diese neuen Lösungen müssen so ausgestaltet werden, dass energetische Sanierungen für Mieter sozial verträglich und für Eigentümer wirtschaftlich darstellbar sind.

„Insgesamt wird missachtet, dass es sich systematisch nicht um eine Kostenumlage handelt, sondern um eine erhöhte Miete, die spiegelbildlich zum Modernisierungserfolg steht. Die Politik befindet sich mit diesem Plan auf einem Irrweg“, fügte der BID-Vorsitzende Jens-Ulrich Kießling hinzu. „Eine Beschränkung der Refinanzierungsmöglichkeit wichtiger Modernisierungen ist zudem das falsche Signal an Vermieter, vor allem in Zeiten, in denen der Staat hohe klimapolitische Ziele umsetzen will.“ (schi) ■

Energieeinsparung: Der 30-Prozent-Vorschlag der EU-Kommission

Brüssel – Der Energie- und Klimarahmen 2030 der Europäischen Union (EU) soll im Oktober 2014 besiegelt werden. Dazu hat die Europäische Kommission jüngst ein Energiesparziel von 30 Prozent bis 2030 vorgeschlagen, wie aus ihrer Mitteilung zur Energieeffizienz vom 23. Juli 2014 hervorgeht. Im Paket für den 2030-Rahmen sind daneben das verbindliche Ziel von 40 Prozent für die Reduzierung der Treibhausgasemissionen und das Ziel eines mindestens 27-prozentigen Anteils erneuerbarer Energien am Primärenergie-Mix der EU enthalten.

Die Kommissare sehen das Energieeffizienzziel in dieser Höhe als ehrgeizig und zugleich realistisch an. Das Ziel der Kommission müsse es sein, das richtige Signal an den Markt zu senden. Damit möchten sie weitere Investitionen in energiesparende Technologien zum Nutzen der Unternehmen, Verbraucher und die Umwelt antreiben, so Energiekommissar Günther Oettinger (CDU). In der Mitteilung werden zunächst die Fortschritte der EU im Jahr 2009 hinsichtlich des bestehenden verbindlichen Ziels von 20 Prozent Energieeinsparung bis 2020 untersucht. Ergebnis: Ein-

sparungen in der Größenordnung von 18 Prozent bis 19 Prozent im Jahr 2020 seien wahrscheinlich und 20 Prozent könnten erreicht werden. Dies setzt voraus, dass die Mitgliedstaaten weiterhin die erlassenen Rechtsvorschriften durchsetzen. So erscheint der Kommission das vorgegebene Ziel ohne weitere Maßnahmen erreichbar. Mit der Energieeffizienz-Richtlinie aus 2012 legte die EU-Kommission verbindliche Maßnahmen fest. Eine vollständige und fristgerechte Umsetzung bis zum 5. Juni 2014 schaffte eine große Zahl der EU-Mitgliedstaaten jedoch (noch) nicht.

Ziele: Neue Absatzmärkte, geringere Energiekosten, Energiesicherheit

Bereits im Januar errechnete die Kommission, dass die Kosteneffizienz zur Erreichung des CO₂-Ziels erreicht werden könne, wenn die Energieeinsparbemühungen bei etwa 25 Prozent lägen. Die potenziell gefährdete Energieversorgungssicherheit vor dem Hintergrund der Ukrainekrise bestimmt die Bemühungen um ein ehrgeizigeres Ziel. Die Kommission argumentiert nun, dass ein Ziel von 30 Prozent bis zum Jahr 2030 neue Absatzmärkte für europä-

Weiter auf Seite 3 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 2

ische Unternehmen bieten, erschwingliche Energiekosten für die Verbraucher herbeiführen und die Energiesicherheit mittels einer erheblichen Reduzierung der Einfuhren von Erdgas stärken könne. Positive Auswirkungen auf die Umwelt blieben nicht aus. Die bereits erzielten Fortschritte, wie die Halbierung des Energieverbrauchs im Neubau im Vergleich zu den 1980er Jahren oder der Rückgang der Energieintensität der Industrie um 19 Prozent im Vergleich zu 2001 lassen das Ziel realistisch erscheinen. Zuletzt hebt sie die bessere Energieeffizienz von Geräten – wie Kühlschränken und Waschmaschinen – heraus, die Haushalten jährlich 100 Milliarden Euro an Haushaltsenergiekosten in 2020 einspare. Zu den langfristigen Vorteilen der Energieeffizienz für das tägliche Leben der europäischen Bevölkerung zähle zudem, dass jede weitere Energieeinsparung um ein Prozent die Gasimporte der EU um 2,6 Prozent bis 2030 reduziere. Darüber hinaus genießen Menschen in energieeffizienten Gebäuden weitere, über die niedrigere Stromrechnung hinausgehende Vorteile.

In 2017 wird die Kommission die Fortschritte bei der Energieeffizienz erneut bewerten und prüfen, ob die Notwendigkeit besteht, andere Indikatoren zu verwenden, um die Fortschritte bei den Energiesparzielen zu überprüfen. Hier sollen Faktoren wie die zugrunde liegende Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts und Demografie eine bessere Berücksichtigung finden. Der künftige Präsident der EU-Kommission, Jean-Claude Juncker, tritt für ein verbindliches Energieeffizienzziel von mindestens 30 Prozent bis 2030 ein. Im Februar sprach sich die Mehrheit der Mitglieder im Europäischen Parlament für ein Ziel von 40 Prozent aus.

Hitzige Debatte im Europaparlament

Die Debatte im Europäischen Parlament heizt sich indes weiter an. Während umweltverbundene Politiker und Interessengemeinschaften den fehlenden Ehrgeiz der EU-Kommission kritisieren, halten wirtschaftsnahe Lager Zwangsmaßnahmen für unumgänglich. Der Europaabgeordnete Herbert Reul (EVP/CDU) sagte, ein Energieeffizienzziel von 30 Prozent erfordere es, den Menschen zu sagen, dass die öffentliche Hand und die Verbraucher dieses selbst bezahlen müssen. Eine Durchregulierung über EU-Zwangsmaßnahmen wäre die Folge. Auch viele Hausbesitzer würden die hohen Investitionen nicht schultern können, dazu drohen massive Mietsteigerungen. Der Europaabgeordnete Claude Turmes (Grüne) sieht hingegen einen Widerspruch zu den Ergebnissen der Kommissionsstudien, die ein Ziel von 35 bis 40 Prozent Energieeinsparung als wirtschaftlich ideal identifizierte.

Neudefinition des Basisjahres entwertet getätigte Investitionen

Für die Wohnungswirtschaft wird es weitere Anforderungen nach 2020 geben. Die Debatte vernachlässigt den Kern des Problems aus deutscher Perspektive. So soll gemäß des Textes der Kommission das relative Maß von 30 Prozent auf ein noch nicht näher definiertes Basisjahr bezogen werden. Entgegen aller klimapolitischen Konzepte mit Bezug auf 1990, sorgt die permanente Neudefinition des Basisjahres dafür, dass getätigte Investitionen aus dem vorhergehenden Zeitraum komplett entwertet werden. In der Energieeffizienzrichtlinie war das Basisjahr noch 2005, das Europäische Parlament forderte für den 2030-Rahmen das Jahr 2010. Bereits seit Anfang der 1980er Jahre setzen die Wohnungsunternehmen im GdW Bundesver-

band deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen erfolgreich Maßnahmen zur Energieeinsparung und Steigerung der Energieeffizienz um. Sie beteiligen sich aktiv an Forschungsprojekten sowie an vielfältigen Pilot- und Modellvorhaben und haben sich so eine exzellente Kompetenz im Bereich Energieeinsparung und Klimaschutz erarbeitet. Von 1990 bis 2005 haben sich die CO₂-Emissionen im von den GdW-Wohnungsunternehmen bewirtschafteten Bestand mehr als halbiert, bis 2020 prognostiziert der GdW eine Minderung um 66 Prozent gegenüber 1990. Von 1992 bis 2012 wurden 174 Milliarden Euro in den Gebäudebestand investiert. In den neuen Bundesländern sind die investiven Einsparpotenziale aufgrund der flächendeckenden Modernisierungsleistungen sowohl technisch als auch finanziell vorerst im Wesentlichen ausgeschöpft.

Zukünftige Klimaschutz- und Effizienzmaßnahmen benötigen neue intelligente Lösungen. Die bisherigen Konzepte, die auf immer höhere energetische Standards gesetzt haben, sind angesichts der wirtschaftlichen und sozialen Fragen an ihre Grenzen gestoßen. Weiterhin ist anzumerken, dass im vergangenen Jahr eine Einsparung von 17 Prozent bis 2020 prognostiziert wurde. Diese Prognose wurde auf 18 bis 19 Prozent erhöht, weshalb die Kommission zu diesem Zeitpunkt löblicherweise von weiteren Maßnahmen absieht. Die positive Entwicklung kann sich somit fortsetzen. Die Vielzahl der Ziele, die sich zudem gegenseitig beeinflussen, ist problematisch. Der politische Entscheidungsträger sollte hier klarstellen, was die Zielgröße sein soll. 40 Prozent Emissionsreduzierung erfordern 27 Prozent erneuerbare Energien am Gesamtenergiemix und 25 Prozent mehr Energieeffizienz. (önelvogllschi) ■

MULTIMEDIA

Breitbandausbau: Bundesnetzagentur zwingt Telekom zu mehr Wettbewerb

Berlin – Je kürzer die Kabelstrecken, desto schneller können Nutzer angebunden werden: Die Bundesnetzagentur hat Mitte Juli 2014 die Telekom verpflichtet, die Strecken in solchen Gebieten durch zusätzliche Kabelverzweiger zu verkürzen, in denen Haushalte im Durchschnitt nur Bandbreiten unter 30 Megabit pro Sekunde im Downstream (Datenempfang) und fünf Megabit pro Sekunde im Upstream (Datenversand) erhalten können. Bisher lag der Richtwert bei einem Megabit pro Sekunde im Downstream und bei 128 Kilobit pro Sekunde im Upstream, so dass die Telekom Anforderungen anderer Netzbetreiber in der Vergangenheit häufig abwehren konnte.

Zu diesem aus Sicht der Telekom-Wettbewerber längst überfälligen Schritt hatte der Oldenburger Telekommunikationsdienstleister EWE TEL die Behörde per Antrag gedrängt. Folgende Regeln werden für die Telekom ab September 2014 wirksam:

– die Errichtung eines zusätzlichen Kabelverzweigers (KVz – die grauen Kästen am Straßenrand), wenn die Haushalte über

einen vorhandenen KVz im Durchschnitt lediglich Bandbreiten unter 30 Megabit pro Sekunde (MBit/s) im Down- und fünf MBit/s im Upstream erhalten können,

– die Errichtung eines Schaltverteilers auf dem Hauptkabel zwischen Vermittlungsstelle und den nachfolgenden Kabelverzweigern außerhalb des Nahbereichs rund um die Vermittlung – also ab 550

Meter Kabellänge –, wenn die Kunden an den erschlossenen KVz noch mit circa 30 MBit/s versorgt werden können,

– das Umlagen von Leitungen beziehungsweise Hausanschlüssen, sobald ein näher gelegener Kabelverzweiger vorhanden ist. (wedelschi) ■

Immobilienanzeigen: Wachsende Zahl von Abmahnungen

München – Auf die Gefahr von Abmahnungen bei Immobilienanzeigen macht die Arbeitsgemeinschaft der Bayerischen Immobilienverbände (ABI) aufmerksam. Hintergrund sind die durch die Energieeinsparverordnung 2014 festgeschriebenen Pflichtangaben zu energetischen Merkmalen von Immobilien. „Seit der Einführung im Mai beobachten wir eine wachsende Zahl von Abmahnungen durch unseriöse Unternehmen“, sagte der ABI-Vorsitzende Xaver Kroner. Diese würden versuchen, den oft ungenauen Kenntnisstand der Inserenten auszunutzen.

Seit dem 1. Mai 2014 schreibt die Energieeinsparverordnung bestimmte Pflichtangaben zu Energiemerkmalen von Häusern und Wohnungen bei Immobilienanzeigen vor. Die Angaben gehen aus den bereits seit 2008 vorgeschriebenen Energieausweisen hervor. Um Anzeigenkosten zu sparen, können die Anbieter Abkürzungen verwenden. Und genau hier liegt das Problem.

„Leider hat es der Gesetzgeber versäumt, ein offizielles Abkürzungsverzeichnis zu erstellen“, bedauert der ABI-Vorsitzende **Xaver Kroner**. So besteht die Gefahr, dass missverständliche Abkürzungen oder fehlende Pflichtangaben zu Abmahnungen führen. Hier sollte der Gesetzgeber beziehungsweise die Verwaltung dringend nachbessern und eine Auflistung zulässi-

ger Abkürzungen entwickeln und es nicht auf die Gerichte abwälzen, zu klären was zulässig ist und was nicht.

„Bereits Anfang Mai gab es die sogenannte Panama-Mail, mit der massenhaft Wohnungsunternehmen und Immobilienmakler von einer Firma mit Sitz in Panama zur Unterlassungserklärung aufgefordert wurden“, berichtet **Stephan Kippes** vom Immobilienverband IVD Süd. Das sei aber nur ein erster harmloser Auftakt gewesen. „Im Augenblick beobachten wir massive Abmahnungsversuche“, so Kippes.

Derzeit gibt es zwar keine absolut sicheren Abkürzungen. Wer das Risiko reduzieren will, findet in der GdW-Arbeitshilfe 74 „Energieeinsparverordnung 2014 in der

wohnungswirtschaftlichen Praxis“ oder in der Ausgabe 19/2014 der wi Wohnungspolitische Informationen Hinweise zu Abkürzungen.

Die bei den Abmahnungen angedrohte Bußgeldbewehrung ist vom Gesetzgeber erst zum 1. Mai 2015 vorgesehen. Abmahnungen auf Basis von wettbewerbsrechtlichen Verstößen sind bereits jetzt möglich. Abmahnvereine müssen hierbei aber eine Mindestanzahl an Marktteilnehmern vertreten, um eine Abmahnung aussprechen zu können. (stralschi) ■

► **Hinweise zur Bestellung der GdW-Arbeitshilfe 74 „Energieeinsparverordnung 2014 in der wohnungswirtschaftlichen Praxis“ finden Sie auf www.gdw.de/service unter „Publikationen“**

Innovationskraft und soziale Verantwortung: Wohnungsunternehmen in Niedersachsen und Bremen forcieren den Neubau

Osnabrück – Die 168 Mitgliedsunternehmen des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vdw) in Niedersachsen und Bremen steigern ihre Investitionen in diesem Jahr auf 712 Millionen Euro. In Niedersachsen wollen sie 583 Millionen Euro, in Bremen 129 Millionen Euro für gutes und bezahlbares Wohnen ausgeben. Im Jahr 2013 hatten sie für Neubau und Bestandssanierung rund 610 Millionen Euro investiert.

Auffällig ist die Steigerung im Neubaubereich. Seit einigen Jahren setzen die Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften im vdw mit innovativ geplanten Mehrfamilienhäusern wieder vermehrt städtebauliche Akzente. „Das ist die einzig richtige Antwort bei angespannten Wohnungsmärkten“, lobte Verbandsdirektor Heiner Pott das breite Engagement der Mitgliedsunternehmen praktisch überall im Verbandsgebiet.

Wohnungswirtschaft ist wichtigster Partner für Stadtentwicklung

Mit dieser Investitionsbereitschaft und den nahezu konstanten Mieten bleibt die Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen der wichtigste Partner für Stadtentwicklung. „Unsere Mitgliedsunternehmen haben im Geschäftsjahr 2013 ihre wirtschaftlichen Ziele erreicht und sind zugleich ihrer ökologischen und sozialen Verantwortung nachgekommen“, bilanzierte Heiner Pott am Rande des diesjährigen Verbandstages in Osnabrück. Der Großteil der Investitionen wird weiterhin für die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes aufgewendet. Schwerpunkte sind ein verbesserter Kli-

maschutz, energiesparende Maßnahmen, die Umgestaltung der Außenanlagen und der Ausbau barrierearmer Wohnungen. 2013 wurden dafür insgesamt 458 (2012: 497,5) Millionen Euro investiert, in diesem Jahr wird sich dieser Betrag auf 437 Millionen Euro belaufen. Im Gegenzug ziehen die Ausgaben für den Wohnungsneubau spürbar an. 2013 waren es 153,5 (2012: 135,5) Millionen Euro, 2014 wird mit 275 Millionen Euro gerechnet.

„Unsere Mitgliedsunternehmen sind sich ihrer Verantwortung bewusst. Mit ihren Neubauprojekten und den werterhaltenden Maßnahmen im Wohnungsbestand tragen sie zur sozialen Stabilität an den Wohnungsmärkten bei“, zeigte sich vdw-Verbandsdirektor Heiner Pott erfreut. Außerdem seien die Genossenschaften und kommunalen Wohnungsgesellschaften wichtige Stützen für das regionale Bauhandwerk. „In vielen kleinen und mittelständischen Betrieben werden dadurch Tausende von Arbeitsplätzen gesichert“, sagte Pott.

„Wir sind die Mietpreisbremse“

Mit Seitenhieb auf die geplante Mietpreis-

bremse hob Pott hervor: „Bei uns gibt es gar nichts zu bremsen, denn wir sind die Mietpreisbremse. Die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter bei unseren Mitgliedsunternehmen liegt bei 4,98 (Niedersachsen: 5,06; Bremen: 4,89) Euro.“ 2012 waren dies 4,94 Euro. Die Nettokaltmieten sind seit 2000 lediglich um 18,5 Prozent gestiegen. Nur zum Vergleich: Die Lebenshaltungskosten haben in diesem Zeitraum um 25 Prozent zugelegt. Größter Preistreiber bei den Wohnkosten bleiben eindeutig die Energiepreise. Nach Berechnungen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen sind die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie seit dem Jahr 2000 um mehr als 112 Prozent gestiegen (Gas + 97 Prozent, Fernwärme + 117 Prozent, leichtes Heizöl + 139 Prozent, Strom + 99 Prozent).

Erfreulich: Die Nachfrage nach vdw-Wohnungen nimmt trotz negativer demografischer Einflüsse in Teilbereichen Niedersachsens stetig zu. Die Verbandsunternehmen konnten ihre Leerstandsquote 2013 von 2,5 auf 2,0 Prozent senken. (ens/schi) ■

Thüringer Wohnungswirtschaft sichert über 6.500 Arbeitsplätze pro Jahr

Erfurt – Thüringens Wohnungswirtschaft sichert Jobs. Das macht der aktuelle Jahresbericht der unternehmerischen Wohnungswirtschaft des Verbands Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vtw.) deutlich. 2.740 Beschäftigte – davon 100 Azubis – waren allein 2013 in der Wohnungswirtschaft angestellt. Über die Investitionen konnten zusätzlich 3.810 Arbeitsplätze in Thüringens Unternehmen gesichert werden. Damit sorgten die Mitgliedsunternehmen des vtw. insgesamt für 6.550 Beschäftigte.

Als starker Partner der Wirtschaft zeigten sich die 198 Mitgliedsunternehmen auch, indem sie erneut ihre Investitionen in den Thüringer Wohnungsmarkt erhöhten. 2013 gab es einen Anstieg der Investitionen um 7,6 Prozent auf 324 Millionen Euro. Seit 1991 investierten die Unternehmen gesamt über 11 Milliarden Euro. Davon beliefen sich sechs Milliarden Euro auf Modernisierungen, über vier Milliarden Euro auf Instandhaltungen und 795 Millionen Euro auf Neubau. Über 80 Prozent der Investitionen kamen regionalen Unternehmen zu Gute. Die Erwartungen für das kommende Jahr allerdings sind gedämpft. Regelungen zu „Mietpreisbremsen“ und die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) sorgen bei den vtw.-Unternehmen für Zurückhaltung.

Die vtw.-Mitgliederzahlen 2013 im Überblick:

- **Investitionen gesamt:** 324 Millionen Euro (2012: 309 Millionen Euro); 2014 voraussichtlich 356 Millionen Euro
- **Investitionen Wohnungsneubau:** 63 Millionen Euro (2012: 49 Millionen Euro); 2014 voraussichtlich 96 Millionen Euro
- **Neubau:** 372 Wohnungen (2012: 284)
- **Anteil umfassend modernisierter und neuer Wohnungen am Gesamtbestand:** 69 Prozent (2012: 67; 2003: 50 Prozent)
- **Anteil unsanierter Wohnungen am Gesamtbestand:** acht Prozent (2012: acht Prozent; 2003: 22 Prozent)
- **durchschnittliche Nettokaltmiete:** 4,64 Euro pro Quadratmeter (2012: 4,60 pro Quadratmeter)
- **Vorauszahlung für kalte Betriebskosten:** 1,04 Euro pro Quadratmeter (2012: 1,02 pro Quadratmeter)
- **Vorauszahlung für warme Betriebskosten:** 1,14 Euro pro Quadratmeter (2012: 1,08 Euro pro Quadratmeter)

Thüringen hat genügend Wohnungen: Zweite Leerstandswelle kommt

Der Freistaat verfügt laut jüngstem Zensus über eine Leerstandsquote von sieben Prozent und liegt damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 4,5 Prozent. Allerdings sind die Unterschiede innerhalb Thüringens so hoch, wie in kaum einem

anderen Bundesland. Während Jena nur 1,9 Prozent Leerstand hat, stehen im Altenburger Land mehr als 12 Prozent der Wohnungen leer. „Es gibt keine Wohnungsnot – nur eine veränderte Nachfrage“, betonte vtw.-Vorstand Hans-Joachim Ruhland. Er sieht auch künftig keine Wohnungsnot, denn Thüringen verliert aktuell immer noch Einwohner. In den letzten 25 Jahren verringerte sich beispielsweise die Zahl der Thüringer um 560.000. Bis 2030 sollen es sogar 880.000 weniger sein. Bestätigt wird die Wahrscheinlichkeit einer zweiten Leerstandswelle in Thüringen durch eine Umfrage des vtw. bei seinen Mitgliedern. Danach gibt es für 44 Prozent der leer stehenden Wohnungen im Verbandsgebiet schon jetzt keine Nachfrage – nur 25 Prozent des Leerstandes ist durch normalen Umschlag wie Modernisierung oder Mieterwechsel zu erklären.

Jugend und Wachstum: „Schwarmstädte“ sind Thüringens Inseln

Parallel mit dem Rückgang der Einwohner kämpft Thüringen mit einem zweiten Problem: Der Demografie. Nur 13,1 Prozent aller Thüringer sind jünger als 18 Jahre (Deutschland: 16,4 Prozent). Dafür liegt der Anteil der über 65-Jährigen mit 23,2 Prozent (Deutschland: 20,6 Prozent) über dem Bundesdurchschnitt. Diese Entwicklung hat Auswirkungen auf die gesamte Immobilienwirtschaft in Thüringen. Denn die immer weniger werdenden Jugendlichen ballen sich als „Schwarm“ in den Wohnungen Erfurts, Jenas und Weimars, während das Durchschnittsalter zum Beispiel im Kyffhäuserkreis bis 2030 um neun Jahre ansteigt.

Erfurt, Jena und Weimar sind als „Schwarmstädte“ übrigens nicht nur die Gebiete Thüringens mit den jüngsten Einwohnern, sondern auch die einzigen mit einem gesunden Wachstum. Dass sich der Wohnungsmarkt selbst hier auf einem normalen Maß bewegt, belegen Fluktuationszahlen in Höhe von 10 Prozent aus Jena. „Wenn ein Wohnungsmarkt wirklich knapp wäre, könnte dieser Wohnungswechsel nicht stattfinden“, betonte dazu Hans-Joachim Ruhland. Leerstand allein ist für ihn kein Kriterium, um einen Wohnungsmarkt umfassend zu beschreiben.

Mietpreisbremse: Der Peripherie werden Chancen genommen

„Eine Mietpreisbremse, wie sie von der Politik gefordert wird, verschärft die Pro-

bleme in den sogenannten Schwarmstädten“, so Ruhland. Unwirtschaftlich niedrige Mieten schreckten nicht nur Investoren ab, sondern sie sorgten auch dafür, dass junge Leute keinen Grund sehen, in alternative Standorte auszuweichen. Damit werde dem Umland seine einzige Chance zur Regenerierung genommen, so der vtw.

Der Verband fordert deshalb neue Strategien zur engeren Verzahnung der Städte mit dem Umland. Denn in Thüringen leben immer noch 65,1 Prozent der Einwohner in Gemeinden mit weniger als 1.000 Einwohnern (Deutschland: 36,8 Prozent). „Der Freistaat darf sich nicht nur auf Weimar, Erfurt, Jena konzentrieren und die Gemeinden im Land dabei vergessen“, fordert Hans-Joachim Ruhland.

Energiepreisbremse ist nötig: Strom und Heizung erhöhen Kosten

Der vtw. weist in seinem aktuellen Bericht der Thüringer Wohnungswirtschaft darauf hin, dass die Realmieten nicht steigen. Denn während die Inflationsrate sich seit dem Jahr 2000 um 25 Prozent erhöhte, stiegen die Nettokaltmieten bundesweit nur um 17 Prozent. Im Vergleich dazu: Gas, Öl und andere Haushaltsenergie kletterten im gleichen Zeitraum um 112 Prozent. Der vtw. schlägt hier statt der Mietpreis- eine Energiepreisbremse vor.

Mieter bezahlen Energiewende: bis zu 65 Prozent Preissteigerung

Bezahlbare Miete ist eine Grundforderung der Politik genauso wie die Realisierung der Energiewende. Diese Last kann die Immobilienwirtschaft nicht allein schultern. Denn die Preise für energetische Dämmung und andere Materialien stiegen in den letzten 14 Jahren um bis zu 65 Prozent. Als Folge der baulichen Anforderungen aus der EnEV 2014 müssten zum Beispiel die Mieten um 2,35 Euro pro Quadratmeter erhöht werden, damit das Immobilienunternehmen kein Minusgeschäft macht.

„Die Einkommen der Thüringer aber lassen solche Mieterhöhungen nicht zu“, beschreibt Ruhland das Dilemma. Schon jetzt decken die Nettokaltmieten gerade so die Kosten der Vermieter, die außerdem langfristige Rückstellungen für Instandhaltung und Erneuerung schultern müssen.

(richlschi) ■

Aktueller Zahlenspiegel 7/2014

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerung (Inländerkonzept)	1. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	82.011	82.299	+0,4%
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2005	1. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr preisbereinigt
	Mrd. Eur; in jeweiligen Preisen		
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	660,6	689,1	+2,5%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	54,5	61,2	+10,2%
dar.: Wohnbauten	32,8	36,4	+9,1%
Verbraucherpreisindex (2010 = 100)	Juni		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	105,6	106,7	+1,0%
Mietpreisindex (2010 = 100)	Juni		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	103,7	105,2	+1,4%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	103,7	105,3	+1,5%
Altbauwohnungen	104,0	105,6	+1,5%
Neubauwohnungen	103,6	105,2	+1,5%
Index der Mietnebenkosten (2010 = 100)	Juni		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Wasserversorgung	104,8	105,3	+0,5%
Müllabfuhr	99,3	99,6	+0,3%
Abwasser	102,9	103,6	+0,7%
Andere Nebenkosten	107,2	108,2	+0,9%
Index der Energiekosten (2010 = 100)	Juni		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Strom	123,7	125,9	+1,8%
Gas	111,4	111,8	+0,4%
Flüssige Brennstoffe	124,4	120,6	-3,1%
Feste Brennstoffe	113,9	110,1	-3,3%
Zentralheizung/Fernwärme	119,6	118,1	-1,3%
Baupreisindex (2010 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	1. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude	106,8	108,9	+2,0%
Rohbauarbeiten	106,3	108,4	+2,0%
Ausbauarbeiten	107,2	109,3	+2,0%
Baulandpreise (in EUR je qm)	4. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)	145,74	145,33	-0,3%
Geschäftsgebiet	232,64	332,69	+43,0%
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	240,61	191,22	-20,5%
Wohngebiet	155,40	161,33	+3,8%
Industriegebiet	40,76	44,75	+9,8%
Dorfgebiet	28,65	37,13	+29,6%
Index des Auftragseinganges im Baugewerbe (Wertindex 2010 = 100)	März		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Hoch- und Tiefbau	126,4	135,7	+7,4%
Wohnungsbau	147,4	162,4	+10,2%
Wohnungsbaugenehmigungen ¹	Januar bis April		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	102.107	113.158	+10,8%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	37.027	36.631	-1,1%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	8.178	8.322	+1,8%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	42.740	48.909	+14,4%
davon: Eigentumswohnungen	23.784	27.605	+16,1%
Mietwohnungen	18.956	21.304	+12,4%

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.

Hessen: Erhöhung der Grunderwerbsteuer kennzeichnet widersinnige Wohnungspolitik

Frankfurt am Main – In nicht einmal zwei Jahren erhöht die hessische Landesregierung zum zweiten Mal die Grunderwerbsteuer. In diesem Zeitraum steigt der Satz von 3,5 auf sechs Prozent. „Das entspricht einer Steigerung um über 70 Prozent“, so Rudolf Ridinger, Vorstandssprecher des Verbands der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest). „Dabei können wir noch nicht einmal ausschließen, dass wir in absehbarer Zukunft noch weitere Schritte der Steigerung erleben werden.“ Wie widersinnig der Schritt dieser Steuererhöhung sei, habe der hessische Finanzminister selbst deutlich gemacht: Er rechne mit jährlichen Mehreinnahmen von 140 Millionen Euro – also rund dem Doppelten des jährlich vom Land für den preisgünstigen Wohnungsbau bereitgestellten Fördervolumens. In den Fördergeldern des Landes seien dabei auch noch vom Bund bereitgestellte Gelder enthalten. Hier werde die Tasche der Einnahmen aufgebläht, die Tasche der Ausgaben bleibe dahinter weit zurück. Die Konsequenz: Den Wohnungsmärkten werde zusätzlich Geld entzogen, und dies obwohl auch die hessische Landesregierung die Notwendigkeit von mehr bezahlbarem Wohnraum betone.

(fr/schi) ■


DESWOS



bangladesch

Lernen

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

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

deswos.de

DESWOS-Spendenkonto
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21

Lebenszufriedenheit im Einklang mit beruflichem Alltag 13. August 2014, Dresden

Wer seine Ziele und Wünsche kennt, kann effektiv handeln. Auch an schlechten Tagen weiß man, warum man sich abmüht. Was sind unsere innersten Anliegen? Wie können wir uns dieser klar bewusst werden und sie umsetzen? Durch klare Ziele bekommen unsere Handlungen Sinn und Richtung, die im Einklang mit unserer Persönlichkeit stehen. Im Vordergrund dieses Seminars steht die persönliche Zielbildung der Teilnehmer – und wie sie diese realistisch umsetzen können.

Weitere Infos: vdw Sachsen, Dr. Thomas Hesse, Telefon: 0351/4917717,

E-Mail: bildung@vdw-sachsen.de, **Internet:** www.vdw-sachsen.de

Führungsexzellenz im mittleren Management 27. - 29. August 2014, Bad Saarow

Erstmals veranstaltet die BBA exklusiv für Führungskräfte aus dem mittleren Management der bundesweiten Immobilienwirtschaft diese Intensivtagung. Ziel ist sowohl die persönliche Weiterentwicklung des Einzelnen, als auch die Netzwerkpflege untereinander. Der erste Tag gibt einen Überblick zu wichtigen Trends in der Branche, die beiden Folgetage widmen sich den Schwerpunkten Management, Führung und Persönlichkeitsentwicklung. Der exklusive Veranstaltungsscharakter verbindet intensives Arbeiten mit Incentive-Elementen. Die Tagung verfeinert wichtige Führungskompetenzen und ist außerdem wertschätzendes Instrument gegenüber Leistungsträgern.

Weitere Infos: BBA, Kathrin Rosenmüller, Telefon: 030/23085535,

E-Mail: kathrin.rosenmueller@bba-campus.de, **Internet:** www.bba-campus.de/kalender

Das Mietermagazin als strategisches Instrument 9. September 2014, Bochum

Oft wird das gedruckte Mietermagazin im Zeitalter der Online-Medien als veraltet angesehen. Dieses Seminar zeigt, dass die Kommunikation eines Wohnungsunternehmens mit seinen Bestands- und Neukunden nicht vor der Alternative Print oder Online steht. Vielmehr wird in Zukunft der Dialog mit verschiedenen Alters- und Zielgruppen nur durch eine kluge Kombination von Print und Online gelingen. Der Referent analysiert mit den Teilnehmern detailliert die Wirkfaktoren und Wirkungsmöglichkeiten von Print- und Online-Medien in der Kundenkommunikation von Wohnungsunternehmen.

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

Internet: www.e-b-z.de

PERSÖNLICHES

Heiner Pott, Verbandsdirektor des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen, feierte am 28. Juli 2014 seinen

60. Geburtstag. Er ist Mitglied in der Konferenz der Verbände und in der Konferenz der Verbandsdirektoren des GdW.

Anzeige

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 29.07.2014 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
15 Jahre	2,38%	2,41% p.a.
10 Jahre	1,90%	1,93% p.a.
5 Jahre	1,27%	1,29% 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 29.07.2014
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

6 Monate

Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen*: für Neubau ab ca. **2,22%** p.a. / für Modernisierung ab ca. **1,36%** p.a.
(* Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Stand: 29.07.2014)

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:

112 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt einge-
sandte Manuskripte übernehmen wir keine
Haftung. Nachdruck oder elektronische Wei-
terverarbeitung von Beiträgen und Nachrich-
ten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

wi Online-Archiv

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter **www.haufe.de/immobilien** in der rechten Seitenhälfte, indem Sie bis zum Menüpunkt „**Zeitschriften**“ nach unten scrollen und dort anhand der Menüpfeile die wi auswählen.

Um das Online-Archiv der wi nutzen zu können, klicken Sie oben rechts auf „**Anmelden**“ und geben dort Ihre E-Mail-Adresse und Ihr Passwort ein. Sollten Sie noch über kein Benutzerkonto auf **www.haufe.de** verfügen, können Sie unter „**Neuregistrierung**“ ein Konto anlegen.

Nach der Anmeldung erscheint oben rechts, neben Ihrem Benutzernamen unter „Meine Produkte starten“, die wi. Anschließend können Sie alle Ausgaben der wi als Blätter-PDFs auf Ihrem PC, Tablet oder Smartphone anschauen. Sollte das nicht der Fall sein, wenden Sie sich bitte an das Haufe-Service-Center unter **0800-7234253** (kostenlos) und geben dort Ihre E-Mail-Adresse an. Diese wird dann mit Ihrem Print-Abonnement der wi verknüpft – anschließend erscheint die wi als Online-Produkt in Ihrer Übersicht.

Preis Soziale Stadt 2014 – Preisträger

Stadtteilgenossenschaft Halle-Neustadt eG – Nachhaltige Strukturen zur Stützung der Stadtteilarbeit

Die Stadtteilgenossenschaft Halle-Neustadt ist aus dem Zusammenschluss verschiedenster Akteure – von im Stadtteil tätigen Unternehmen bis zu sozialen Trägern – im Netzwerk „Wohnen, Arbeiten, Bildung und Integration“ entstanden. Heute ist die junge Genossenschaft mit Angeboten für Beschäftigung, Bildung, Treffmöglichkeiten und hausnahen Dienstleistungen außerhalb des Marktes der professionellen Anbieter zu einem unverzichtbaren Bestandteil des Stadtteillebens geworden. (hung/schi) ■



➔ **Einen Video-Beitrag zu dem Projekt finden Sie im Youtube-Kanal unter www.youtube.de/GdWBundesverband – oder indem Sie diesen QR-Code einscannen:**

GdW-Präsident Axel Gedaschko (ganz links), der Bundestagsabgeordnete Karamba Diaby aus Halle (SPD; 4. v. l.) und der Parlamentarische Staatssekretär im Bundesbauministerium Florian Pronold (SPD; 7. v. l.) mit Projektmitarbeitern der Stadtteilgenossenschaft und weiteren Vertretern der Auslober-Verbände



Foto: GdW, Torsten George



Foto: Halle-Neustadt

Bundesweiter Vorlesetag 2013: Thomas Felke, Mitglied des Landtags von Sachsen-Anhalt und Mitglied der Stadtteilgenossenschaft Halle-Neustadt, in der Kita Waldhaus

Recht so

Unwirksame Klausel in einem Vertrag über Arbeitgeberdarlehen

Mit Urteil vom 12. Dezember 2013 (Az.: 8 AZR 829/12) hat das Bundesarbeitsgericht (BAG) entschieden, dass die vom Arbeitgeber vorformulierte Klausel in einem Vertrag über ein Arbeitgeberdarlehen, auf deren Inhalt der Arbeitnehmer keinen Einfluss nehmen konnte, dann wegen unangemessener Benachteiligung des Arbeitnehmers unwirksam ist, wenn sie den Arbeitgeber zur Kündigung des Darlehensvertrages in allen Fällen berechtigt, in denen das Arbeitsverhältnis vor vollständiger Rückzahlung des Darlehens beendet wird. Eine geltungserhaltende Reduktion der unwirksamen Klausel auf eine solche mit einem zulässigen Inhalt scheidet aus. In dem zur Beurteilung anstehenden Sachverhalt war der Arbeitnehmer zuvor selbstständig gewerblich tätig gewesen. Aus dieser Tätigkeit waren Schulden verblieben, die zu Lohnpfändungen führten. Vor diesem Hintergrund schlossen die Parteien eine entsprechende Darlehensvereinbarung, wonach dem Darlehensgeber unter anderem ein Recht zur Kündigung zustehe, wenn das Arbeitsverhältnis vor vollständiger Rückzahlung des Darlehens beendet wird. Nachdem das BAG den Arbeitgeber als Unternehmen und den Arbeitnehmer als Verbraucher behandelt hat, ist das Gericht weiter davon ausgegangen, dass der Darlehensvertrag vorformuliert wurde und dem Arbeitnehmer keine Einflussmöglichkeit auf den Vertragstext gewährt worden ist. Die Klausel war daher unwirksam.

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Wesentlicher Prüfungspunkt war, ob der Arbeitnehmer die Möglichkeit hatte, auf den Vertragstext einzuwirken und ob sodann eine unangemessene Benachteiligung vorliegt. Grundsätzlich ist es natürlich nicht schädlich, wenn entsprechende Verträge vorformuliert werden. Gleichwohl muss aber durch den Verwender dargelegt werden, dass dem anderen Vertragspartner die Möglichkeit einer Vertragsänderung ernstlich eingeräumt wurde. Dies war hier nicht der Fall. Die unangemessene Benachteiligung sah das Bundesarbeitsgericht darin, dass das Darlehen auch dann gekündigt werden konnte, wenn der Arbeitnehmer das Arbeitsverhältnis aus Gründen beendete, die in der Sphäre des Arbeitgebers liegen. Aus Sorge vor eventuell noch hoher Darlehensrückzahlung müsste nämlich dann der Arbeitnehmer dieses vertragswidrige Verhalten dulden und das Arbeitsverhältnis fortsetzen.“



Foto: Sebastian Schobbert

ZAHL DER WOCHE

7,1

Milliarden Menschen lebten nach Berechnungen der Weltbank 2013 auf der Erde. Gegenüber 1990 hat die Weltbevölkerung damit um gut ein Drittel zugenommen. 2013 lebten die meisten Menschen in China (1,4 Milliarden) und Indien (1,3 Milliarden). Im Vergleich zum Vorjahr wuchs die Bevölkerung Indiens mit 1,2 Prozent deutlich stärker als die Chinas (0,5 Prozent). Weltweit am stärksten nahm die Bevölkerung von 2012 auf 2013 im Oman zu (+9,2 Prozent). Die Einwohnerzahl Omans war mit rund 3,6 Millionen aber vergleichsweise gering. Mit Katar (+5,6 Prozent) und Kuwait (+3,6 Prozent) gehörten zwei weitere Staaten der arabischen Halbinsel zu den fünf Nationen mit der größten jährlichen Bevölkerungszunahme. In vielen europäischen Ländern schrumpfte die Bevölkerung dagegen von 2012 auf 2013: Am stärksten nahm sie in Litauen ab (-1,1 Prozent). In Deutschland stieg die Bevölkerung laut Daten der Weltbank leicht um 0,2 Prozent an.

Matr-Nr. 06505-5334