

Inhalt

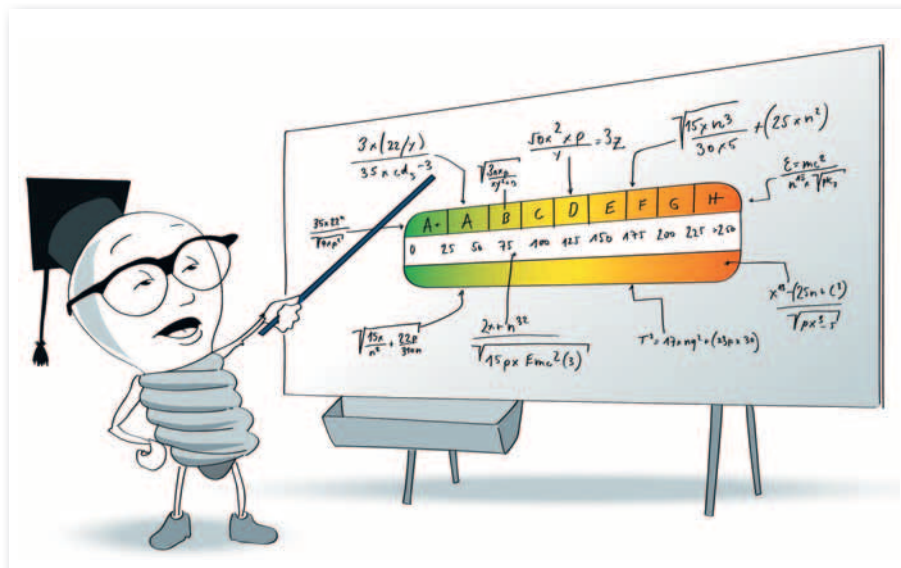
2 Mietpreisbremse: Der Gesetzentwurf des Justizministeriums ist ein verfassungsrechtlicher Drahtseilakt, kommentiert GdW-Justiziar Carsten Herlitz.

3 Studien: Mit drastischen Worten haben führende deutsche Wirtschaftsexperten in den vergangenen Wochen die Mietpreisbremse kritisiert.

4 Brüssel: 330 Millionen Euro an Strukturfondsmitteln im Bereich der nachhaltigen Stadtentwicklung weist eine neue Regulierung der Europäischen Kommission aus.

Neue Regelungen zum Energieausweis nützen wenig und schaffen Unsicherheit

Berlin – Zum 1. Mai 2014 müssen sich Mieter und Vermieter von Wohnraum erneut an neue Vorgaben zum Energieausweis gewöhnen. So sehen die Neuregelungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 vor, dass bei Energieausweisen so genannte Energieeffizienzklassen eingeführt werden. Die vorgesehenen Kennzeichnungen von A+ bis H erinnern dabei an die energetische Einstufung von Haushaltsgeräten. Was auf den ersten Blick als sinnvolle Neuerung zugunsten von mehr Transparenz auf dem Wohnungssektor erscheint, wird jedoch wenig nützen und in erster Linie Unsicherheit bei den Mietern auslösen.



Gebäude funktionieren nicht wie weiße Ware, Fernseher oder Autos – Effizienzklassen lassen hier keine direkten Rückschlüsse auf die tatsächlichen Kosten der Wärmeversorgung zu.

Energieausweis ist jetzt schon nicht gleich Energieausweis – stattdessen existieren zwei unterschiedliche Arten, nämlich Bedarfs- und Verbrauchsausweise. Wo der Verbrauchsausweis anhand des echten Energieverbrauchs eines Gebäudes vergleichsweise gut reale Werte abbildet, kommt der Bedarfsausweis zu einem Ergebnis „vom Rechentisch“ – denn in ihn fließen lediglich die technischen Merkmale eines Gebäudes ein, auf deren Basis das Haus schließlich einer Effizienzklasse zugeordnet wird.

„Gebäude funktionieren nicht wie weiße Ware, Fernseher oder Autos“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. „Anders als bei neu gefertigten Produkten vom Fließband lassen Effizienzklassen bei Gebäuden keine direkten Rückschlüsse auf die tatsächlichen Kosten zu. Denn die Kosten der Wärmeversorgung ergeben sich bei Wohnungen aus dem individuellen Verbrauch und dem

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

„Aktionsprogramm Klimaschutz 2020“ vorgelegt

Das Bundesumweltministerium hat am 28. April 2014 erste Eckpunkte zum „Aktionsprogramm Klimaschutz 2020“ an die weiteren Ressorts und die Bundesländer versandt. Das Aktionsprogramm, das nun erarbeitet wird, soll für alle Sektoren Maßnahmen benennen, die die Erreichung des deutschen Klimaschutzziels für 2020 sicherstellen. Bis dahin sollen die Treibhausgasemissionen um 40 Prozent gegenüber 1990 sinken. Ein zentraler Punkt sei laut Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD) die schnelle Reparatur des europäischen Emissionshandels. (wi)

Mehr Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung

Die Zahl der nach dem Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG) geförderten Anlagen ist in den letzten Jahren gestiegen. Wie die Bundesregierung in ihrer Antwort auf eine Kleine Anfrage der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN mitteilte, wurden im vergangenen Jahr 6.181 Anlagen neu in Betrieb genommen. 2012 lag die Zahl bei 5.691 und 2011 waren es 4.665 Anlagen. (hib)

Mehr Bauaufträge

Im Februar 2014 sind die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe im Vergleich zum Februar 2013 preisbereinigt um 3,2 Prozent gestiegen. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, nahm dabei die Baunachfrage im Hochbau um 10,8 Prozent zu, im Tiefbau sank sie um 4,9 Prozent. (wi)

Die Mietpreisbremse ist ein verfassungsrechtlicher Drahtseilakt

Berlin – Der Gesetzentwurf des Justizministeriums soll den Mietanstieg in angespannten Wohnungsmärkten dämpfen. Der Entwurf ist nicht nur ein verfassungsrechtlicher Drahtseilakt. In einigen Punkten entspricht er nicht dem Koalitionsvertrag.

KOMMENTAR

Carsten Herlitz
Justiziar des GdW



Foto: Sebastian Schobbert

„Bezahlbares Wohnen“ war im zurückliegenden Bundestagswahlkampf ein zentrales Wahlkampfthema. Nachdem sich neben der SPD überraschend auch die Bundeskanzlerin für eine Mietpreisbremse ausgesprochen hat, war nach dem Wahlergebnis klar, dass die Mietpreisbremse kommt. Das mit einer Mietpreisbremse verbundene Ziel ist sicherlich richtig. Es muss unterbunden werden, dass ohne sachlichen Grund viel zu hohe Mieten genommen werden. Hier müssen insbesondere einkommensschwächere Familien geschützt werden. Wie so häufig entzündet sich der Streit aber darin, mit welchen Maßnahmen dies erreicht werden kann und ob diese noch im Einklang mit den auch verfassungsrechtlichen Vorgaben stehen.

Der Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD sieht vor, dass eine Mietpreisbremse in Höhe von 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete in Gebieten mit „nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten“ gelten soll. Der Koalitionsvertrag setzt also eine tatsächliche Mangellage voraus. Anders der Gesetzentwurf: Hier ist die Mietpreisbremse in Gebieten möglich, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen „besonders gefährdet“ ist. Der Gesetzentwurf setzt also keine tatsächliche Mangellage voraus, sondern die

Gefahr einer Mangellage. Der Referentenentwurf hat schlicht die im vergangenen Jahr neu eingeführte geringere Kappungsgrenze von 15 Prozent für bestehende Mietverträge aufgegriffen. Ob diese Regelung vor dem Bundesverfassungsgericht Bestand hätte, ist fraglich. Denn die geplante Regelung bezieht sich nicht auf bestehende Mietverträge, sondern auf neue Mietverträge. Dies ist ein gravierender Unterschied. Zunächst nämlich gibt es keine eigentumsähnliche Position des Mieters. Diese entsteht später. Denn ein Vertragsschluss steht ja noch aus. Viel schwerwiegender ist aber, dass neben der Eigentumsgarantie auch die Vertragsfreiheit zu berücksichtigen ist. Diese lässt es grundsätzlich zu, Verträge so abzuschließen, wie man es möchte. Nach den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichtes sind Einschränkungen in die Vertragsfreiheit nur dann gerechtfertigt, wenn erheblich ungleiche Verhandlungspositionen vorliegen. Es muss also einen dominanten Vermieter geben, der den Vertragsinhalt faktisch einseitig bestimmen kann und so die schwächere Lage seines Vertragspartners ausnutzt. Ein solch erhebliches Ungleichgewicht besteht aber nur dann, wenn eine tatsächliche Mangellage existiert und nicht eine bloße Gefahr. Warum etwa sollte es eine Mietpreisbremse für Luxuswohnungen geben, wenn diese in einem noch ausreichenden Maß angeboten werden? Insofern wurde die im Koalitionsvertrag gefundene Formulierung vor dem Hintergrund der verfassungsrechtlichen Anforderungen an eine Mietpreisbremse mit Bedacht gewählt.

Weil eine Mietpreisbremse keine Mangellagen an Wohnraum beseitigt, sondern diese lediglich verwaltet, wurde im Koali-

tionsvertrag festgelegt, dass die Ausweitung von Mangellagen an die Erarbeitung eines Maßnahmenplanes zur Behebung des Wohnungsmangels gekoppelt werden soll. Diese Regelung fehlt im Gesetzentwurf. Diese Regelung gehört aber in den Gesetzentwurf. So ist es nicht nur die Aufgabe von Vermietern, mit Mangellagen umzugehen. Es ist vor allem auch die Aufgabe des Staates, die Voraussetzungen für bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Aufnahme eines Maßnahmenplanes in das Gesetz und damit so wie im Koalitionsvertrag vereinbart, wäre ein wichtiges Signal für die verfassungsrechtliche Rechtfertigung des Eingriffs. Er zeigt nämlich, dass auch der Staat seiner Verantwortung gerecht werden möchte.

Anders als im Koalitionsvertrag festgelegt, ist auch die Dauer der Mietpreisbremse nicht auf fünf Jahre begrenzt, sondern lediglich die durch Rechtsverordnung der Länder so zu bestimmenden Gebiete sind auf jeweils höchstens fünf Jahre begrenzt. Dass der Referentenentwurf hier nicht die Formulierung im Koalitionsvertrag umgesetzt hat, ist nicht nur vor dem Hintergrund bedauerlich, dass der Koalitionsvertrag nicht eingehalten wird. In vielen Fällen wird die Mietpreisbremse schon zu Beginn des Vertragsschlusses das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter belasten. Genauso wie für den Vermieter die Bestimmung der Miete schwierig ist, ist sie es auch für den Mieter. Dies ist gerade in einem auf Dauer angelegten Verhältnis, wie es der Mietvertrag nun mal darstellt, bedenklich. Insofern wäre es gut gewesen, wenn die Mietpreisbremse abgeschafft wird, soweit sich die Wohnungslage wieder entspannt. ■

➔ Fortsetzung von Seite 1

Preis des eingesetzten Energieträgers. Ein Gebäude, das beispielsweise mit A+ klassifiziert ist, kann also in Wahrheit sogar deutlich teurer in der Bewirtschaftung sein als ein Gebäude, das mit der Effizienzklasse D ausgewiesen wird.“

Der Gesetzgeber verschärft mit Inkrafttreten der EnEV 2014 nun zum 1. Mai die Vorgaben nicht nur zu den Energieausweisen selbst, sondern auch zu deren Nutzung: Jede Immobilienanzeige in kommerziellen Medien, wie zum Beispiel in Zeitungen oder im Internet, müssen künftig Pflichtan-

gaben aus dem Energieausweis – beispielsweise den Energiekennwert – enthalten. Bei jedem Verkauf beziehungsweise bei jeder Vermietung muss dem Mieter oder Käufer der Energieausweis bereits bei der Besichtigung vorgelegt und nach Abschluss übergeben werden. Vermieter, die diese Vorgaben nicht beachten, begehen nach der Energieeinsparverordnung eine Ordnungswidrigkeit mit Folgen: Bis zu 15.000 Euro Bußgeld kann ein Fehlverhalten sie künftig kosten.

Rund zwei Drittel der GdW-Wohnungen sind bereits vollständig oder teilweise ener-

giesparend modernisiert. In punkto Transparenz bestehen daher im Hinblick auf die Energieeffizienz der Gebäude auf Seiten der Wohnungswirtschaft keine Bedenken. Transparenz wird aber mit den neuen Regelungen nicht erzielt, vielmehr droht neue Unsicherheit. Ein ärgerlicher Nebeneffekt: Vermietungsanzeigen benötigen künftig mehr Platz und werden durch die gesetzlichen Vorgaben teurer. (winklschi) ■

➔ **Der GdW hat die Arbeitshilfe 74 „Energieeinsparverordnung 2014 in der wohnungswirtschaftlichen Praxis“ veröffentlicht. Weitere Infos dazu finden Sie auf Seite 6 dieser Ausgabe.**

Zahlreiche Studien belegen: Mietpreisbremse wird ihr Ziel verfehlen

Berlin – „Mehr Schaden als Nutzen“, „wohnungsmarktpolitisches Placebo“. Mit drastischen Worten haben führende deutsche Wirtschaftsexperten zahlreicher Forschungsinstitute in den vergangenen Wochen die von der Großen Koalition geplante Mietpreisbremse kritisiert. Die Forschungsergebnisse der Institute zeigen eindeutig, dass die Mietpreisbremse genau zum Gegenteil dessen führen wird, was sich die Politik eigentlich von ihr erhofft: zu einem weiteren Mietenanstieg.

Das **Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung** (DIW Berlin) hat jüngst in seinem Wochenbericht 15/2014 unter der Überschrift „Mietpreisbremse: Wohnungsmarktregulierung bringt mehr Schaden als Nutzen“ scharfe Kritik an den mietrechtlichen Plänen der Großen Koalition geübt. Die Ergebnisse der DIW-Studie stimmen bis ins Detail – teilweise im Wortlaut – mit den Positionen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen überein. So stellen die Forscher beispielsweise fest, dass die Mietpreisbremse lediglich „die Symptome, nicht die Krankheit“ behandle. Sinnvoller wäre es aus Sicht des DIW und der Wohnungswirtschaft, das Problem an der Wurzel zu lösen und das Angebot zu erweitern – also mehr Wohnungen zu bauen. Dazu müsse der Wohnungsbau billiger werden. Dies könne vor allem durch eine verstärkte Ausweisung brachliegender innerstädtischer Flächen als Bauland erreicht werden. Die DIW-Forscher bestätigen in ihrer Studie die Warnung des GdW, dass bei der geplanten Mietpreisbremse langfristig deutlich die Nachteile überwiegen würden – sowohl für Vermieter als auch für Mieter. Zudem kommen sie zu der Erkenntnis, dass starke Mietsteigerungen eher ein Problem in Metropolen wie Berlin, Hamburg oder München und in Universitätsstädten seien. Doch auch dort liege keine Notlage vor, die einen staatlichen Eingriff in den Wohnungsmarkt rechtfertigen würde. Um Fehlentwicklungen auf dem Wohnungsmarkt möglichst rasch auszugleichen, schlagen die DIW-Experten – neben der Wohnbauförderung – eine flächendeckende und einheitliche amtliche Wohnungsmarktberichterstattung vor.

Mietpreisssteigerungen konzentrieren sich auf wenige gehobene Wohnlagen

In ihrem Hintergrundpapier „Aktuelle Mietentwicklung und ortsübliche Vergleichsmiete“ ist das **Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)** im Februar 2014 zu dem Ergebnis gekommen, dass sich die Dynamik der Mietentwicklung in Deutschland in guten und sehr guten Wohnlagen konzentriert, die im Fokus der Wohnungsnachfrage stehen. Dagegen verzeichnen die weniger attraktiven einfachen bis mittleren Lagen nur moderate Preisanstiege bei den Wohnungsmieten. „Die Untersuchung des BBSR zeigt, dass steigende Mietpreise ein Problem einzelner Hotspots in den Ballungszentren sind. Dagegen hilft nur eine Förderung des Wohnungsneubaus – eine Mietpreisbremse würde nur für

eine weitere Verknappung des Angebots und damit weiter steigende Mieten sorgen“, erklärte dazu GdW-Präsident Axel Gedaschko. In dem Hintergrundpapier hat die Forschungseinrichtung des Bundesbauministeriums die Angebotsmieten in Deutschland je nach Wohnlage untersucht.

Mietpreisbremse schadet mehr als sie nützt

Das Arbeitspapier „Die Legende von der Mietpreisexlosion“ des **Kieler Instituts für Weltwirtschaft (IfW)** von Januar 2014 zeigt, dass die Nettokaltmieten in Deutschland in den vergangenen zwei Jahrzehnten preisbereinigt gesunken sind – und dass nur in einigen Kreisen stark ansteigende Preise zu beobachten sind. „Ein Mietendeckel bremst den so dringend benötigten Wohnungsbau aus und verhindert damit, dass in den Ballungsgebieten wieder mehr Wohnungen errichtet werden“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko. Die Beobachtungen der IfW-Forscher bestätigen unter anderem folgende Beobachtung des GdW: Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind eindeutig die Energiepreise. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um über 117 Prozent gestiegen. All das sind Kosten, auf die der Vermieter nur begrenzten Einfluss hat. Ähnlich wie das IfW in seinem Papier feststellt, hat auch der GdW bei den Angebotsmieten für die Neu- und Wiedervermietung von Wohnungen zuletzt lediglich einen moderaten Anstieg beobachtet: Danach sind die Angebotsmieten im Jahr 2012 um 3,3 Prozent gestiegen und liegen im Durchschnitt bei 6,59 Euro pro Quadratmeter (nettokalt). Wie die IfW-Forscher feststellen, sind nur in den Ballungszentren deutlich spürbare Mieterhöhungen zu beobachten. Auch nach Auswertungen des GdW ist die Miete lediglich in knapp 70 von 386 Kreisen und kreisfreien Städten um mehr als vier Prozent gestiegen. Dazu gehören unter anderem die wachsenden Großstädte Hamburg, Berlin, München, Frankfurt und Stuttgart.

Politisches Placebo

Die Mietpreisbremse ist ein „politisches Placebo, das weder größere Teile der Bevölkerung entlastet noch die soziale Entmischung stoppt und erst recht nicht den Kern des Problems – fehlenden Wohnraum – löst“, so die deutliche Warnung des **DIW Berlin** in seinem Wochenbericht Nr. 46/2013 von November 2013. Die Regulierung bringe „Anreize, den Neubau noch

mehr an den Bedürfnissen der besonders solventen Klientel auszurichten, um möglichst hohe Einstiegsmietten zu erzielen.“ So werde nur allmählich Druck von den unteren Marktsegmenten genommen und „die Wohnungsnot von Haushalten mit kleineren Einkommen kaum gelindert.“ In dem Bericht erklärt der Wirtschaftsforscher Dr. Claus Michelsen, dass aktuell weder schlechte Finanzierungsbedingungen noch fehlende potenzielle Investoren am Wohnungsmangel in einigen Ballungsräumen Schuld seien. „Hemmschuh“ sei vielmehr die geringe Baulanderschließung in attraktiven Lagen, die zu wenig an den Bedürfnissen der Innenstadtentwicklung orientiert sei.

Mietpreisbremse soll gewünschtes Ergebnis erzwingen

Die **fünf Wirtschaftsweisen** bezeichnen in ihrem ebenfalls im November 2013 vorgelegten Jahresgutachten 2013/14 indes die gesamten wirtschaftspolitischen Pläne von Union und SPD als „rückwärtsgerichtet“. Mit der Mietpreisbremse werde versucht, „ein gewünschtes Marktergebnis gesetzlich zu erzwingen.“ Gemeinsam mit den weiteren diskutierten wirtschaftspolitischen Maßnahmen würden dadurch „die Reformschritte, die Deutschland in den vergangenen Jahren erzielen konnte, zunichte“ gemacht. Steuererhöhungen oder verstärkte Regulierung wie die Mietpreisbremse würden zudem Investitionen negativ beeinflussen.

Begrenzung von Mietsteigerungen ist kontraproduktiv

Bereits Ende Oktober 2013 hatte die **Deutsche Bundesbank** in ihrem Monatsbericht erklärt, dass die Begrenzung von Mietsteigerungen kontraproduktiv sei. Dass in der ersten Jahreshälfte 2013 Baugenehmigungen für 115.000 neue Wohnungen erteilt wurden, deute zwar auf eine weitere spürbare Steigerung der Wohnbauaktivitäten hin. Die daraus resultierende Angebotsausweitung werde aber nicht ausreichen, um die erwartete zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum insbesondere angesichts der nach wie vor kräftigen Zuwanderung zu befriedigen. Ein „Missverhältnis zwischen dem Angebot“ existiere vor allem bei Geschosswohnungen, so die Bundesbank. Der Neubau von Mehrfamilienhäusern könne nur dann angekurbelt werden, „wenn Investoren in der Vermietung von Wohnraum genug Renditepotenzial erkennen“, heißt es in dem Monatsbericht.

(schi) ■

EU-Regionalfonds: 330 Millionen Euro für nachhaltige Stadtentwicklung

Brüssel – Die Europäische Kommission hat eine Regulierung erlassen, welche die zu fördernden innovativen Maßnahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung im Rahmen des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) regeln soll. Entsprechend der Allgemeinen Verordnung zu den europäischen Struktur- und Investitionsfonds werden 330 Millionen Euro der Strukturfondsmittel für das Ziel „Investitionen in Wachstum und Beschäftigung“ innovativen Maßnahmen im Bereich der nachhaltigen Stadtentwicklung zugewiesen. Diese Mittel können in indirekter Mittelverwaltung durch die Kommission eingesetzt werden.

Entsprechende Maßnahmen können von lokalen Gebietskörperschaften und Zusammenschlüssen von Gebietskörperschaften in verschiedenen Regionen sowie Mitgliedstaaten beantragt werden, sofern diese dem vorausgesetzten Verstärkungsgrad entsprechen und mindestens 50.000 Einwohner zählen. Ab 2015 sollen bis zu

sechs jährliche Projektaufträge erfolgen, die jeweils einen anderen thematischen Fokus haben werden, jedoch stets der Identifizierung und Erprobung innovativer Ansätze der nachhaltigen Stadtentwicklung dienen sollen. Bis zu fünf Millionen Euro sollen so maximal in einem einzelnen Projekt mit dreijähriger Laufzeit bereit gestellt werden

können. Innovation, Qualität, Partnereinbindung in Vorschlagsvorbereitung, Mess- sowie Übertragbarkeit sind entscheidende Auswahlkriterien. (önel/schi) ■

➔ [Weitere Infos finden Sie unter ec.europa.eu/regional_policy](http://ec.europa.eu/regional_policy)

EU-Strukturfonds: Deutsche Fördergebietskarte 2014-2020 veröffentlicht

Brüssel – Die Europäische Kommission hat die Fördergebietskarte für Deutschland veröffentlicht. Die aufgeführten Gebiete der Karte kommen im Zeitraum 1. Juli 2014 bis 31. Dezember 2020 für regionale Investitionsbeihilfen bis zu der im Dokument genannten Obergrenze in Betracht.

25,85 Prozent der Bevölkerung Deutschlands wohnen in den gelisteten Gebieten. Für regionale Investitionsvorhaben großer Unternehmen können hier Beihilfen zwischen maximal höchstens 10 Prozent bis 20 Prozent der Gesamtinvestitionskosten gewährt werden, wohingegen bei Investitionsvorhaben kleinerer und mittlerer Unter-

nehmen (KMU) die Obergrenzen angehoben werden können. Für die Gebiete vor allem der neuen Bundesländer, die in der vorherigen Förderperiode noch in die Prioritätsgruppe der Gebiete mit einem Bruttoinlandsprodukt (BIP) unter 75 Prozent des EU-Durchschnitts fielen, gilt eine Übergangsphase bis 2017. (önel/schi) ■

➔ [Die Fördergebietskarte finden Sie, indem Sie mit Ihrem Smartphone oder Tablet diesen QR-Code einscannen:](#)



Kommission legt Leitfaden zur Förderung der energetischen Gebäudesanierung vor

Brüssel – Die Generaldirektion für Regionalpolitik und Stadtentwicklung der Europäischen Kommission hat einen Leitfaden zur Förderung der energetischen Gebäudesanierung veröffentlicht. Der technische Leitfaden informiert, bisher ausschließlich in englischer Sprache, über die Finanzierung der energetischen Sanierung von Gebäuden aus Mitteln der Kohäsionspolitik.

In einem schrittweisen Ansatz werden verschiedene Phasen in Projekten und zentrale Punkte beleuchtet. In dem Leitfaden wird auf die europäischen Anforderungen

an Gebäude und Energieeffizienz ebenso eingegangen wie auf beste Anwendungen (best practises). (önel/schi) ■

➔ [Den Leitfaden finden Sie, indem Sie mit Ihrem Tablet oder Smartphone diesen QR-Code einscannen:](#)



VERANSTALTUNG

Berlin, 13. Mai 2014

„Stadt 2050 – Ein Blick in die Zukunft“ – Fachkonferenz mit Bundesbauministerin Hendricks und internationalen Experten

Wie entwickelt und verändert sich der Lebensraum Stadt in den nächsten 35 Jahren? Zu dieser Frage veranstaltet das kommunale Berliner Wohnungsunternehmen degewo im Rahmen seines 90. Unternehmensgeburtstags einen Expertenaustausch. Im Berliner Café Moskau diskutieren am 13. Mai 2014 unter

anderem: Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks (SPD), der britische Städteforscher Charles Landry, der kanadische Journalist Doug Saunders, die Architekturosoziologin Prof. Dr. Martina Löw, der US-amerikanische Politikwissenschaftler Dr. Benjamin R. Barber sowie weitere nationale und internationale Referen-

ten und Vertreter aus Gesellschaft, Wirtschaft und Politik. Durch das Programm führt ZDF-Moderatorin Dunja Hayali. (ack/schi) ■

➔ [Weitere Infos zu Programm und Anmeldung finden Sie auf www.degewo.de unter „Unternehmen“ → „Veranstaltungen“](http://www.degewo.de)

Bautechnische Grundlagen für Kaufleute

19. Mai 2014, Bochum

Unterlassene Instandhaltung führt sehr schnell zu teurer Instandsetzung. Außerdem droht eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht. Wie sich das vermeiden lässt und welche Anforderungen hierbei an die Techniker und Kaufleute gestellt werden, wird in diesem Seminar auch Nichtfachleuten praxisnah vermittelt. Sie erfahren unter anderem, welche technischen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch geänderte Gesetze und Regelwerke verpflichtend werden.

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

Management und Steuerung von Dienstleistern

11. Juni 2014, Berlin

Die Zusammenarbeit mit Dienstleistern gestaltet sich auf vielfältige Weise. Welche Anforderungen sind zu definieren? Schließt man besser komplexe Rahmenverträge oder vergibt man einzelne Leistungen? Diese Tagung nimmt das Zusammenspiel zwischen Wohnungswirtschaft und Dienstleistern in den Fokus.

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

PERSÖNLICHES

In der Frühjahrssitzung des GdW-Verbandsrates ist Dr. **Regine Rohark**, Geschäftsführerin der Bautzener Wohnungsbau-Gesellschaft mbH, zur stellvertretenden Vorsitzenden des GdW-Verbandsrats und somit in das Präsidium des GdW berufen worden. Der bisherige stellvertretende Vorsitzende des Verbandsrates für die Sparte der kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen sowie Präsidiumsmitglied, **Edgar Mathe**, Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH, wurde ehrenvoll verabschiedet. Für die langjährige faire und konstruktive Zusammenarbeit gilt Herrn Mathe großer Dank.

In derselben Sitzung sind **Klaus Graniki**, Geschäftsführer der Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH (DOGEWO21), **Knut Kempeni**, Geschäftsführer der GBS Gemeinnützige Bau + Siedlungs GmbH

Saarlouis, und **Mark-Thomas Kling**, Geschäftsführender Vorstand der Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Herborn eG, in den Vorstand des GdW berufen worden. Gleichzeitig übernimmt Klaus Graniki den Vorsitz der Bundesarbeitsgemeinschaft kommunaler Wohnungsunternehmen im GdW.

Uwe Menges, Vorstand der Gemeinnützige Baugenossenschaft eG, feierte am 24. April 2014 seinen 55. Geburtstag. Er ist stellvertretender Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften des GdW sowie Mitglied im GdW Verbandsrat.

Am 28. April 2014 vollendete **Friedrich Hermann**, Geschäftsführer der KOWO Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, sein 60. Lebensjahr. Er ist Mitglied im GdW-Vorstand.

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:
112 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

Anzeige

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 29.04.2014 für
wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
■ 15 Jahre	2,66%	2,69% p.a.
■ 10 Jahre	2,28%	2,31% p.a.
■ 5 Jahre	1,47%	1,49% p.a.

Bedingungen:
Erststellige Grundschuld auf
wohnungswirtschaftlichen Objekten
Beleihungsauslauf 60%
Darlehensbetrag: > 250 TEUR/Objekt
Auszahlung: 100%, Tilgung: 1% p. a.
3 Monate bereitstellungszinsfrei
keine Gutachterkosten oder
Bearbeitungsgebühren

Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen*: für Neubau ab ca. **2,62%** p.a. / für Modernisierung ab ca. **1,36%** p.a.
(* Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Stand: 25.04.2014)

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

Zinsentwicklung bis 29.04.2014
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

September 13 November 13 Dezember 13 Februar 14 April 14

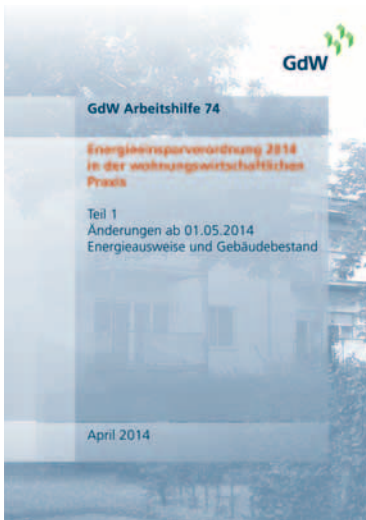
WI Online-Archiv

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.

Aktualisierte Fassung der GdW-Arbeitshilfe 74 zur Energieeinsparverordnung 2014 erschienen



Die GdW Arbeitshilfe 74 „Energieeinsparverordnung 2014 in der wohnungswirtschaftlichen Praxis“ ist in einer aktualisierten Fassung erschienen. Die Arbeitshilfe erläutert die Anforderungen der novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV), die am 1. Mai 2014 in Kraft tritt. Sie gibt Hilfestellung zur Interpretation und Auslegung von Detailregelungen und erläutert Risiken, die sich ergeben können. In einem nachfolgenden zweiten Teil der Arbeitshilfe sollen Ende 2014 die Änderungen im Neubau, die zum 1. Januar 2016 in Kraft treten, erläutert werden. (vogllschi) ■

➔ Die GdW-Arbeitshilfe 74 ist zu einem Preis von 25 Euro zuzüglich Versandkosten unter bestellung@gdw.de erhältlich. GdW-Mitgliedern steht die Arbeitshilfe im GdW-Extranet zum kostenfreien Download zur Verfügung.

30. Juni + 1. Juli 2014, Berlin

Save the date: WohnZukunftstag 2014 des GdW

Diesen Termin sollten Sie sich fest im Kalender markieren, wenn Sie sich für die neuesten Trends rund um das Thema Wohnen interessieren. Der GdW-WohnZukunftstag startet am 30. Juni 2014 mit einer Housewarming-Party im Sage Restaurant direkt an der Spree. Am 1. Juli 2014 wird es im Berliner Radialsystem V in Workshops, einem Open Space, Vorträgen, Gesprächsrunden und – als Neuerung – einem Speed-Dating um folgende Themenschwerpunkte gehen: Shitstorm, Glasfas(t)erausbau, Wohntrends, Krisen PR, Digitale Reputation, Interaktives Wohnen, Standardisierung

gen im Neubau, Energieversorgung der Quartiere, Soziale Stadt, Niedrigstenergiehäuser, temporäres Wohnen. Freuen Sie sich auf eine politische Halbjahresbilanz von Lorenz Marold, Chefredakteur des Berliner Tagesspiegels, und auf die erschreckenden Tricks der Hackertruppe des Instituts für Internetsicherheit. (ecklschi) ■

➔ Weitere Infos zu Programm und Anmeldung finden Sie auf www.gdw.de unter „Service“ → „Veranstaltungen“

Recht so

Qualifizierter Mietspiegel contra Gutachten

Das Landgericht Nürnberg-Fürth hat mit Urteil vom 19. November 2013 (Az.: VII S 318/13) entschieden, dass es zur Widerlegung der Vermutungswirkung des qualifizierten Mietspiegels nach § 558d Absatz 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) nicht genüge, lediglich durch Gutachten eine andere ortsübliche Miete als die im Mietspiegel zu ermitteln. Zur Begründung führte das Landgericht aus, dass gegenüber dem individuellen Sachverständigen-Gutachten der qualifizierte Mietspiegel den Vorteil des Rückgriffs auf ein in aller Regel breiteres Datenmaterial sowie der größeren Transparenz bei der Aufstellung und Anwendung habe. Zur Widerlegung der Vermutungswirkung des qualifizierten Mietspiegels durch Gutachten verlangte das Gericht eine Auseinandersetzung mit den methodischen Grundlagen des Mietspiegels. Eine solche erkannte das Gericht im vorliegenden Sachverhalt nicht. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Gemäß § 558a Absatz 2 BGB kann zur Begründung der Mieterhöhung Bezug genommen werden auf einen Mietspiegel, eine Auskunft aus einer Mietdatenbank, ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlichen bestellten und vereidigten Sachverständigen oder auf entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen. Die Entscheidung zeigt, dass die Bezugnahme auf einen qualifizierten Mietspiegel das stärkste Begründungskriterium im Rahmen eines Mieterhöhungsbegehrens ist. Dies zeigt auch die Vorschrift in § 558a Absatz 3 BGB, wonach – bei Vorliegen – ein qualifizierter Mietspiegel auch dann mitzuteilen ist, wenn der Vermieter die Mieterhöhung auf andere Begründungsmittel stützt. Wollen also Vermieter von einem qualifizierten Mietspiegel abweichen, so muss sich das Gutachten schon sehr genau mit dem qualifizierten Mietspiegel auseinandersetzen und seine Grundlagen erschüttern.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

ZAHL DER WOCHE

50

Deutschlands geburtenstärkster Jahrgang wird dieses Jahr 50 Jahre alt. 1964 erreichte der sogenannte Babyboom seinen Höhepunkt: Knapp 1,4 Millionen Kinder kamen in diesem Jahr auf die Welt, am häufigsten hießen sie Sabine und Thomas. Auch die Jahre vor und nach 1964 waren äußerst kinderreich: Zwischen 1954 und 1969 lag die Zahl der Neugeborenen stets über 1,1 Millionen, wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte. Die abnehmende Zahl der Geburten in den Jahren nach dem Babyboom ist vor allem auf die gesunkene Geburtenrate zurückzuführen: Während 1964 im Schnitt 2,5 Kinder je Frau geboren wurden, waren es 1991 nur noch 1,3 Kinder. Der Geburtenrückgang hält bis heute an: 2012 lag die Zahl der Neugeborenen bei 670.000.