

WMI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

12

Ausgabe 21. März 2013

Inhalt

3 Haushalt: Das Bundeskabinett hat mit einem Beschluss zu den Eckwerten für den Bundeshaushalt 2014 gleich mehrere globale Minderausgaben festgeschrieben.

3 Klimaschutzpolitik: Umweltminister Altmaier sieht Deutschland bei der Treibhausgasreduzierung auf einem guten Weg, aber nicht mit dem nötigen Tempo.

4 Energiewende: Bei einer Strategiewerkstatt ging es Vertretern von Wohnungswirtschaft und möglichen Partnern um „Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger“.

Mehr Wohnungen genehmigt – GdW: anhaltender Aufwärtstrend für bezahlbare Wohnungen nötig

Berlin – Im Jahr 2012 wurde in Deutschland der Bau von 239.500 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, waren das 4,8 Prozent oder 11.100 Wohnungen mehr als im Jahr 2011. Damit setzte sich die seit dem Jahr 2010 anhaltende positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen von Wohnungen weiter fort. Der hohe Zuwachs aus dem Jahr 2011 konnte jedoch nicht wieder erreicht werden. Damals waren 21,7 Prozent mehr Wohnungen als im Vorjahr genehmigt worden.



4,8 Prozent mehr Wohnungen wurden in Deutschland im Jahr 2012 genehmigt. Die Frage ist, ob diese auch für Menschen mit niedrigeren und mittleren Einkommen bezahlbar sind.

Von den im Jahr 2012 genehmigten Wohnungen waren 211.200 Neubauwohnungen in Wohngebäuden (+ 5,5 Prozent gegenüber 2011). Der Anstieg von Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+ 13,3 Prozent) fiel dabei deutlich höher aus als der Anstieg von Genehmigungen für Wohnungen in Zweifamilienhäusern (+ 3,6 Prozent). Genehmigungen für den Bau von Einfamilienhäusern (- 5,8 Prozent) gingen zurück.

„Die steigenden Baugenehmigungen sind ein positives Signal für den Wohnungsmarkt. Der Aufwärtstrend beim Neu-

bau hat sich allerdings gegenüber 2011 bereits wieder verlangsamt“, erklärte **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. „Die Politik muss dafür sorgen, dass der Aufschwung beim Wohnungsneubau langfristig anhält. Dabei muss sichergestellt werden, dass auch Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen weiterhin bezahlbare Mietwohnungen finden“, so der GdW-Chef. In Zukunft werde es mehr und mehr Single-Haushalte geben und die Altersarmut werde durch das sinkende Rentenniveau und fehlende Alters-

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Vorstoß zu sozialgerechter energetischer Sanierung abgelehnt

Der Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung des Deutschen Bundestages hat am 20. März 2013 einen Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur sozialgerechteren Ausgestaltung der energetischen Quartierssanierung (17/11205) abgelehnt. Darin fordern die Grünen von der Bundesregierung unter anderem, die sozialgerechte energetische Quartierssanierung als neuen Förderschwerpunkt festzulegen und dafür jährlich drei Milliarden Euro aufzuwenden. (hib)

Mietrechtsreform tritt zum 1. Mai 2013 in Kraft

Das Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln – kurz Mietrechtsänderungsgesetz – wurde am 18. März 2013 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Es tritt danach am 1. Mai 2013 in Kraft. (wi)

KfW-Änderungsgesetz beschlossen

Die Bundesregierung hat am 13. März 2013 das sogenannte KfW-Änderungsgesetz beschlossen und reformiert damit die Aufsicht von Deutschlands größter Förderbank. Künftig sollen wesentliche bankaufsichtsrechtliche Standards auch für die KfW Bankengruppe gelten. Die Aufsicht soll durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) in Zusammenarbeit mit der Deutschen Bundesbank erfolgen. (wi)

Wärmecontracting: Geplante Wärmelieferverordnung ist praxisfern – Immobilienwirtschaft fordert praktisch umsetzbare gesetzliche Regelung

Berlin – Die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) hat am 15. März 2013 eine Stellungnahme zu der Wärmelieferverordnung des Bundesjustizministeriums vorgelegt. Mit der Verordnung sollen die Vorgaben des kürzlich beschlossenen Mietrechtsänderungsgesetzes zur gewerblichen Wärmelieferung – dem sogenannten Contracting – in laufenden Mietverhältnissen umgesetzt werden.

„Die Regelungen sind komplizierter, bürokratischer und streitanfälliger als die Vorgaben nach der bisherigen Rechtslage“, sagte **Walter Rasch**, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) und Präsident des BFW, anlässlich der Veröffentlichung einer BID-Stellungnahme zu den geplanten Regelungen. Ein flächendeckender Rückgang des Wärmecontractings sei deshalb wahrscheinlicher als die Etablierung eines wichtigen Instruments zur Steigerung der Energieeffizienz. Insbesondere die gesetzlich geforderte Kostenneutralität bereits zu Beginn der Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung sei praxisfern und damit vielfach nicht umsetzbar. „Aufgrund der Komplexität der Regelungen sind Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter vorprogrammiert“, so Rasch. „Statt eine mietrechtlich umsetzbare Lösung zu finden, hat sich der Gesetzgeber in detaillierten und komplizierten Regelungen verstrickt, deren wirtschaftliche und soziale Auswirkungen nicht vorhersehbar sind.“

Die BID fordert, die Wärmelieferverordnung zu vereinfachen und einen angemessenen Kompromiss zwischen Detailliertheit und mietrechtlicher Verständlichkeit zu finden. Abweichende Individualvereinbarungen sollten zulässig sein.

„Mit der Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Gebäude sind erhebliche Effizienzsteigerungen und damit Einsparungen von Energie möglich“, erklärte **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Daher sei die Erweiterung der Möglichkeiten des Contractings im vermieteten Gebäudebestand auch im 10-Punkte-Sofortprogramm der Bundesregierung zum Energiekonzept enthalten. „Aus diesem Grund ist es unverständlich, wenn die Bundesregierung durch die gesetzliche Regelung im Mietrechtsänderungsgesetz und der nunmehrigen Verordnung das Gegenteil von dem erreicht, was sie erreichen will“, so Gedaschko. Durch die gesetzgeberischen

Maßnahmen werde es schwerer, auf Contracting umzustellen, so der GdW-Chef. Die gesetzlich vorgeschriebene „Kostenneutralität“ zum Zeitpunkt der Umstellung sei bei ehrlicher Betrachtung nicht zu schaffen. Denn selbst in der Begründung des Verordnungsentwurfs sei nachzulesen, dass diese Vergleichsrechnung anspruchsvoll sei, weil hierbei die tatsächlichen Kosten der bisherigen Eigenversorgung nur für die Vergangenheit vorliegen, die tatsächlichen Kosten der Wärmelieferung hingegen erst nach der bereits erfolgten Umstellung erhoben werden können. „Deshalb ist diese Regelung streitanfällig, bürokratisch und verbraucherunfreundlich, da die alten Heizkesselanlagen in der Wohnung verbleiben und der Wärmeverbrauch hierüber umgelegt wird. Dies bedeutet weniger Energieeinsparung und mehr Kosten für die Mieter. (bey/her/schi) ■

➔ Die komplette Stellungnahme zur Wärmelieferverordnung finden Sie unter www.bid.info

➔ Fortsetzung von Seite 1

vorsorge zu einem immer größeren Problem. „In den unteren Mietpreissegmenten, wo insbesondere in Ballungsgebieten ein hoher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum herrscht, passiert aktuell jedoch zu wenig“, mahnte Gedaschko. Denn der Wohnungsneubau ist durch die Anforderungen an die Energieeffizienz, aber auch durch die Preise für den Baugrund so teuer geworden, dass er sich in vielen Fällen nur noch im oberen Mietpreissegment rechnet. „Die Bundesmittel für die Wohnraumförderung müssen auch nach 2013 in mindestens gleicher Höhe von 518 Millionen Euro pro Jahr fortgesetzt werden“, mahnte der GdW-Präsident. Sonst drohten erhebliche soziale Probleme in den Quartieren, bis hin zu einer sozialen Segregation. Die Wohnungswirtschaft in Deutschland appelliert daher an Bund und Länder, den Wohnungsbau in den Ballungsregionen zielgerichtet zu fördern, um für viele Mieter untragbar hohe Preise zu verhindern. Dies könne insbe-

sondere durch das Bereitstellen von preiswerten Baugrundstücken in ausreichendem Umfang geschehen, so Gedaschko.

Felix Pakleppa, Hauptgeschäftsführer des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes, kritisierte, die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Zahlen zeigten einmal mehr, „dass immer noch zu wenig

neue Wohnungen auf den Markt kommen, zumal Genehmigungen keine Fertigstellungen bedeuten. Die Notwendigkeit von steuerlichen Anreizen ist offenkundig, aber in dieser Legislaturperiode nicht mehr zu erwarten.“ Für den Mietwohnungsbau müsse die steuerliche Absetzbarkeit von zwei auf vier Prozent erhöht werden.

Gebäudeart	Genehmigte Wohnungen			
	Jahr ¹		Veränderung gegenüber Vorjahr	
	2012	2011	absolut	in %
Wohn- und Nichtwohngebäude (alle Baumaßnahmen)	239 465	228 395	11 070	4,8
Neu errichtete Gebäude	215 053	204 783	10 270	5,0
darunter:				
Wohngebäude	211 155	200 130	11 025	5,5
mit 1 Wohnung	88 476	93 952	- 5 476	- 5,8
mit 2 Wohnungen	17 934	17 308	626	3,6
mit 3 oder mehr Wohnungen	96 177	84 913	11 264	13,3
darunter:				
Eigentumswohnungen	57 548	49 228	8 320	16,9
Nichtwohngebäude	3 898	4 653	- 755	- 16,2
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	24 412	23 612	800	3,4

¹ Aufsummierte Monatsergebnisse von Januar bis Dezember.

Baugenehmigungen von Wohnungen nach Gebäudearten.

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Sprecherin für Stadtentwicklung der FDP-Bundestagsfraktion, **Petra Müller**, versicherte, die FDP werde weiterhin alles tun, die Schaffung von Neubauten und Wohneigentum zu unterstützen. Das werde mittelfristig dazu führen, Steigerungen bei Mieten und Immobilienpreisen moderat zu halten. „Es wird in den nächsten Jahren vor allem darauf ankommen, die Baufertigstellungen zu erhöhen“, so Müller. „Hier sieht die FDP-Bundestagsfraktion die Kommunen in der Pflicht, vermehrt innerstädtisches Bauland auszuweisen.“ (kort/schi) ■

Eckwertebeschluss zum Bundeshaushalt 2014: Globale Minderausgaben bedrohen Gebäudesanierung und Städtebau

Berlin – Das Bundeskabinett hat am 13. März 2013 die Eckwerte für den Bundeshaushalt 2014 und die mittelfristige Finanzplanung bis 2017 beschlossen. Dieses Mal wurden in den Eckwerten für den Bundeshaushalt 2014 gleich mehrere globale Minderausgaben festgeschrieben. Die Bundesregierung hat dabei für den Energie- und Klimafonds (EKF) eine globale Minderausgabe von einer Milliarde Euro vorgesehen. Diese Kürzungsvorgaben müssen im Bundeshaushalt 2014 noch abgebildet werden.

„Wir fordern hier dringend Klarheit, ob davon auch konkret die Mittel für die CO₂-Gebäudesanierung betroffen sein werden. Die jetzt aufkeimende Ungewissheit hemmt Investitionen in die energetische Sanierung. Die Wohnungswirtschaft braucht aber langfristige Planungssicherheit, um sich für die Energiewende im Gebäudebereich weiter so stark engagieren

zu können“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. „Wir fordern die Politik auf, im Zuge der parlamentarischen Beratungen mögliche Einnahmeausfälle des EKF durch Mittel aus dem Bundeshaushalt zu kompensieren.“

Eine weitere globale Minderausgabe – zur

Finanzierung des Betreuungsgeldes – darf ebenfalls nicht zulasten von Wohnraumförderung, Wohngeld und Städtebauförderung gehen. „Wir appellieren an Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer, sich entsprechend seines Aktionsprogrammes für den Wohnungsbau für diese Bereiche einzusetzen und das finanziell zu unterfüttern“, so Gedaschko. (burk/mang) ■

Bundesrat ruft Vermittlungsausschuss an und fordert Weiterführung der Kompensationsleistungen zur sozialen Wohnraumförderung

Berlin – Der Bundesrat hat das Gesetz zur innerstaatlichen Umsetzung des Fiskalvertrages Anfang März 2013 in den Vermittlungsausschuss überwiesen. Dies geht aus einer Unterrichtung durch den Bundesrat (17/12627) hervor. Laut Bundesrat hat sich die Regierung nicht an gemeinsam verabredete Eckpunkte von Juni 2012 zur innerstaatlichen Umsetzung des Fiskalvertrages gehalten. Dabei geht es unter anderem um Kompensationsleistungen nach dem Entflechtungsgesetz.

In seiner Unterrichtung mahnt der Bundesrat an, dass die Länder und die betroffenen Kommunen dringend Planungssicherheit benötigen. Aufgrund weiterhin bestehender und teilweise gestiegener Anforderungen sowie der Kostenentwicklung seien die vom Bund für den Zeitraum 2014 bis 2019 zur Aufgabenerfüllung der Länder zu zahlenden Kompensationsleistungen nach dem Entflechtungsgesetz – dazu gehört die soziale Wohnraumförderung – anzupassen.

Die Regierungschefinnen und Regierungschefs der Länder hätten die Auffassung bekräftigt, dass die Kompensationsleistungen für den Bereich der Wohnraumför-

derung zumindest in unveränderter Höhe fortgeführt werden sollen.

Unter Berufung auf einen Beschluss vom Oktober 2012, in dem die Bundesregierung aufgefordert wurde, noch im Herbst 2012 zu einer fristgerechten Regelung beizutragen, fordert der Bundesrat den Bundestag in seiner Unterrichtung erneut auf, „den berechtigten Interessen der Länder nachzukommen und auf dieser Grundlage zu einer abschließenden Regelung zu gelangen.“

Angesichts des Wiederanziehens der Wohnungsnachfrage und steigender Mieten muss bezahlbares Wohnen aus Sicht des

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen auch künftig für alle gesichert und eine soziale Spaltung der Wohnquartiere vermieden werden. „Die Bundesmittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus auf der Länderebene müssen deshalb über 2013 hinaus von den Ländern zweckgebunden und in gleichbleibender Höhe für die Wohnraumförderung eingesetzt werden“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko. „Um Planungssicherheit für die Wohnungswirtschaft zu gewährleisten, ist eine schnelle Einigung im nun einberufenen Vermittlungsausschuss unerlässlich.“

(hib/schi) ■

Umweltminister Altmaier: Deutschland beim Klimaschutz auf gutem Weg, aber nicht mit dem nötigen Tempo

Berlin – Die Klimaschutzpolitik der Bundesregierung zeigt laut Bundesumweltminister Peter Altmaier Wirkung – aber nicht genug. Bis zum Jahr 2020 seien auf der Grundlage der bisher beschlossenen Maßnahmen je nach Wirtschaftsentwicklung zwischen 33 und 35 Prozent Treibhausgasemissionen zu erwarten. Ziel der Bundesregierung ist eine Minderung um 40 Prozent. Die Krise des Emissionshandels gefährde Deutschlands Klimaschutzziel, so die eindringliche Mahnung Altmaiers.

„Die Zahlen zeigen: Wir sind zwar auf gutem Weg, aber nicht mit dem nötigen Tempo“, sagte Altmaier anlässlich der Übermittlung des alle zwei Jahre fälligen sogenannten „Projektionsberichtes der Bundesregierung“ an die Europäische Kommission. In dem Bericht wird die Wirkung der bereits beschlossenen sowie möglicher zusätzlicher Klimaschutzmaßnahmen

auf die Treibhausgasemissionen bis zu den Jahren 2020 und 2030 dargestellt. „Wir brauchen unbedingt wieder einen funktionierenden Emissionshandel in Europa, der bei uns Anreize setzt für Investitionen in Energieeffizienz. Und wir müssen kritisch prüfen, ob das reicht, den bedenklichen Trend zurück zur Kohle in der konventionellen Stromerzeugung aufzuhalten. Es kann

ja nicht sein, dass moderne hocheffiziente und klimafreundliche Gaskraftwerke eingemottet werden, weil der Markt mit billigem Kohlestrom geflutet wird“, so Altmaier weiter.

Der Bericht zeigt auf, dass die in Deutsch-

Weiter auf Seite 4 ➔

↳ Fortsetzung von Seite 3

land vom Emissionshandel in der Europäischen Union (EU) erfassten Sektoren bis zum Jahr 2020 deutlich hinter dem auf EU-Ebene angestrebten Ziel einer Minderung der Treibhausgasemissionen um 21 Prozent gegenüber dem Jahr 2005 zurückbleiben werden. Grund dafür sind laut Bundesumweltministerium die derzeit zu niedrigen Preise der Emissionszertifikate. Diese verfehlen somit die notwendige Anreizwirkung für den klimafreundlichen Umbau der Energieversorgung.

Beim Beitrag der nicht vom Emissionshandel erfassten Sektoren Verkehr, Haushalte, Gewerbe, Gebäudeenergie und Landwirtschaft zum EU-Minderungsziel liegt Deutschland dagegen auf Zielerreichungskurs. Hier können dem Bericht zufolge jedoch noch erhebliche zusätzliche Minderungen erzielt werden, um so insgesamt das national anspruchsvollere Ziel zu erreichen. (geiß/schi) ■

Energiewende in der Wohnungswirtschaft: Wie können Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger am Markt auftreten?

Berlin – Wenn Wohnungsunternehmen die Stromkosten für ihre Mieter verbessern wollen, reicht es nicht, sich um die Kosten der Stromerzeugung zu kümmern. Ganz wesentlich ist darüber hinaus die Frage, welche Steuern und Abgaben bei welchem Stromerzeugungsmodell fällig werden und ob sich die Stromerzeugung für das Wohnungsunternehmen und die Mieter dann lohnt. Dies ist ein zentrales Ergebnis der Strategiewerkstatt „Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger – Beispiele und Kooperationsmodelle“, die der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen Ende Februar 2013 mit wohnungswirtschaftlichen Verbänden und Wohnungsunternehmen sowie möglichen Kooperationspartnern unter der Moderation von Hans-Jürgen Cramer, Leiter des deutschen Klima-Innovationszentrums des Europäischen Instituts für Innovation und Technologie (EIT) in Berlin, durchgeführt hat.

Dr. **Dietmar Laß** von der Zukunftsagentur Brandenburg erläuterte zum Auftakt der Strategiewerkstatt die aktuellen energiewirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Wohnungsunternehmen, die Energie erzeugen wollen. „Hinsichtlich der Energiewende werden Jahre der Unsicherheit vor uns liegen und wir werden mit unsicheren Rahmenbedingungen leben müssen, ohne aber untätig zu sein“, so Laß. Die Zukunft seien Gebäude als Erzeuger, Speicher und intelligente Verbraucher von Energie. Die Wohnungswirtschaft könne Labor und Kristallisationspunkt der Energiewende sein.

Michael Geißler von der Berliner Energieagentur zeigte klare Beispiele zu Umsetzungsmöglichkeiten auf. Danach sind Blockheizkraftwerke bei 6.000 Volllast-

Wohnungswirtschaft übertrifft CO₂-Einsparziele bis 2050 – für Ziele beim Primärenergieverbrauch sind politische Korrekturen notwendig

Beim Treibhausgasausstoß kann die Wohnungswirtschaft im Gegensatz zu den zu geringen gesamtdeutschen Leistungen einen deutlichen Erfolg vorweisen: Laut der erst kürzlich gemeinsam mit der Deutschen Energie-Agentur (dena) veröffentlichten Energieprognose 2050 der Wohnungswirtschaft werden die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen ihren CO₂-Ausstoß bis 2050 um 83 Prozent im Vergleich zum Basisjahr 1990 reduzieren. Damit werden sie das ursprüngliche Ziel des nationalen Klimaschutzprogramms 2005 – eine Minderung von 60 bis 80 Prozent – sogar übererfüllen. Dennoch bleibt – trotz des vorbildlichen Engagements der Wohnungswirtschaft – am Ende eine Lücke: Der absolute Primärenergieverbrauch des Wohnungsbestandes der GdW-Unternehmen kann von 2005 bis 2050 um 62 Prozent gemindert werden – Ziel des Energiekonzeptes von 2010 sind jedoch 80 Prozent Minderung. Dieses Ergebnis der Energieprognose zeigt, dass selbst die Wohnungs- und Immobilienunternehmen als bundesweite Vorreiter bei der energetischen Sanierung aus heutiger Sicht die anspruchsvollen Ziele der Bundesregierung also nicht ganz erreichen können. Bereits seit Jahren nehmen die Wohnungsunternehmen ihre Verantwortung in diesem Bereich des Klimaschutzes wahr und engagieren sich erfolgreich in der Senkung des Energiebedarfs ihrer Gebäude: Von 1990 bis 2011 haben die Wohnungs- und Immobilienunternehmen rund 62 Prozent ihrer Wohnungen energetisch modernisiert. Dadurch sind die Wohnungsunternehmen im GdW bei der energetischen Sanierung ihrer Gebäudebestände bundesweit Vorreiter: Über 34 Prozent der Wohnungen haben sie energetisch vollständig modernisiert, das heißt einschließlich Wärmedämmung, und weitere circa 28 Prozent energetisch teilmodernisiert. Seit 1992 haben die Wohnungsunternehmen 167 Milliarden Euro in ihren Gebäudebestand investiert. Wenn die Energieeinsparziele der Bundesregierung für den Gebäudebestand – wenn nicht komplett, so jedoch nahezu – erreicht werden sollen, muss dringend politisch nachjustiert werden, insbesondere durch eine Verstärkung und Aufstockung der Förderung. Zudem müssen alle Bausteine der Energieprognose 2050 gleichzeitig und gleichermaßen umgesetzt werden. (schi/vogl) ■

► Die Energieprognose 2050 der Wohnungswirtschaft finden Sie unter www.gdw.de

stunden und einer Eigennutzung von Strom bereits unterhalb von 20 Kilowatt (kW) elektrisch wirtschaftlich. In Kombination von Blockheizkraftwerken und Photovoltaik-Anlage könnten circa 60 Prozent der Wärme sowie 60 Prozent des Stroms im Objekt genutzt werden.

Die Energienetzwerk Ostfalen eG als Energiegenossenschaft versorgt in Sachsen-Anhalt bereits 11 Objekte mit 200 Wohneinheiten mit Wärme und Strom. Der Vorstandsvorsitzende **Norbert Hill** erläuterte anhand konkreter Zahlen, dass damit Betriebskostensenkungen zwischen drei Prozent und 12 Prozent für die Objekte erreicht werden konnten.

Theo Weirich von den Stadtwerken Norderstedt stellte sehr innovative Ansätze in

der Energiewirtschaft vor. Mit einer flächendeckenden Ausrüstung der Kunden mit Smart Metern würden genauere Hochrechnungen und Verringerungen des Prognosefehlers für die Energieversorgung möglich, was zu Vorteilen bei der Optimierung im Handel führe (Intra Day, Day Ahead und Regelenergie). Die Stadtwerke Norderstedt sind laut Weirich in ihren Tätigkeitsfeldern sehr breit aufgestellt – von Kommunikation, Smart Grid, Cogeneration und Smart Home über Multimedia bis hin zum Open Access.

Abschließend sprach in der Runde der Praxisbeispiele Prof. Dr. **Norbert Menke** von Durion Energy über Stromspeicher im neuen Energiesystem. Durch Speicher können Netzspitzen vermieden, die Kos-

Weiter auf Seite 5 ►

➔ Fortsetzung von Seite 4

ten der Netznutzung gesenkt sowie die Investitionskosten in den Leitungsbauminiert werden. Auch können Stromspeicher zur Bereitstellung von Regelenergie beitragen, Erlöse als Kraftwerkbetreiber ermöglichen, die Notstromversorgung sichern, den Eigenverbrauch optimieren und die Stromversorgung in netzfernen Gebieten gewährleisten. Wichtig sei laut Menke die bedarfsgerechte Auslegung von Fotovoltaik und Stromspeichern. Am Beispiel eines Edeka-Marktes präsentierte Prof. Dr. Menke ein Gebäude, das 400.000 Kilowattstunden (kWh) im Jahr verbraucht, bei einer Jahreshöchstlast von 120 kW. Eine Fotovoltaik-Dachanlage mit 200 Kilowatt-Peak (kWp) Spitzenleistung in Kombination mit einem 110 kW-Stromspeicher (250 kW Speicherkapazität) erlaube 86 Prozent Eigenverbrauch.

Um Kooperationsmöglichkeiten für Wohnungsunternehmen, die als Energieerzeuger tätig werden wollen, zu fördern, sind aus Sicht der Diskussionsteilnehmer viele Faktoren notwendig: Zunächst müssten sich die Wohnungsunternehmen darüber klar werden, welche Ziele genau sie mit einem Einstieg in die Energieerzeugung erreichen wollen. Um die Stromkosten für die Mieter zu optimieren reiche es nicht,



Foto: GdW

Die Teilnehmer der Strategiewerkstatt „Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger“ diskutierten auf dem EUREF-Campus der Technischen Universität am ehemaligen Gasometer in Berlin, auf dem zukünftig unter anderem zur Energieeffizienz in Gebäuden gelehrt werden soll.

sich um die Kosten der Stromerzeugung zu kümmern. Ganz wesentlich sei darüber hinaus die Frage, welche Steuern und Abgaben bei welchem Stromerzeugungsmodell fällig werden. Durch die unterschiedlichen Mieterstrukturen, die Wohnungsunternehmen in verschiedenen Regionen vorfinden, seien auch unterschiedliche Konzepte gefragt.

Zentrale Herausforderung für die Unternehmen sei es dabei, Daten über ihren

Bestand und die Energienutzung zu generieren. Es wäre sinnvoll, Angebote großer Anbieter für kleine Wohnungsunternehmen nutzbar zu machen, um deren Mengeneffekte nutzbar zu machen. Zentrales Endergebnis des Workshops war, dass die Energieerzeugung aus der Quartiersicht weiterverfolgt werden muss. (vgl/burk) ■

➔ Alle Präsentationen des Strategieworkshops stehen für GdW-Mitglieder im Extranet der Verbände zum Download zur Verfügung.

GdW beim Mietgerichtstag: Allgemeine Mängel in der Wohnung können nicht durch Wohnungsaufsichtsgesetze beseitigt werden

Dortmund – Wohnungsaufsichtsgesetze können nicht dazu dienen, wünschenswerte Zustände herzustellen oder allgemeine Mängel in der Wohnung zu beheben. Ist eine Wohnung mangelhaft, muss grundsätzlich auf die entsprechenden privatrechtlichen Ansprüche, die das Mietrecht bietet, verwiesen werden. Das wurde im Beitrag von Carsten Herlitz, Justiziar des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, zum Deutschen Mietgerichtstag Ende Februar 2013 in Dortmund deutlich.

„Möglichkeiten und Grenzen behördlicher Wohnungsaufsicht“ – so der Titel, zu dem der GdW-Justiziar referierte. Die rechtliche Bewertung sogenannter Wohnungsaufsichtsgesetze, wie sie es etwa in Berlin, Hessen und Hamburg gibt und deren Einführung in einigen Bundesländern diskutiert wird, bildete einen Schwerpunkt seines Vortrags.

Aufgrund der landesgesetzlichen Zuständigkeit im Bereich der Gefahrenabwehr seien Wohnungsaufsichtsgesetze auf die Beseitigung baulicher Missstände, die eine Gefahr für Mieter oder andere darstellen, begrenzt. Insofern sei die angesprochene Problematik durchaus mit denjenigen Eingriffsbefugnissen vergleichbar, die das allgemeine Polizei- und Ordnungsrecht bereits biete. Im Bereich des Überbelegungsverbots oder einer sogenannten „Unbewohnbarkeitserklärung“ können Wohnungsaufsichtsgesetze allenfalls eine

klare Eingriffsbefugnis darstellen.

Wichtig ist aus Sicht des GdW-Justiziers insbesondere, den Kommunen vor Ort die notwendigen sachlichen und personellen Mittel an die Hand zu geben, um entsprechende Befugnisse auch tatsächlich umzu-

setzen. Dies gelte unabhängig davon, ob sich die Befugnis aus dem Polizei- und Ordnungsrecht ableite oder aus Wohnungsaufsichtsgesetzen. (her/schi) ■

➔ Den Vortrag in voller Länge können Sie unter www.mietgerichtstag.de nachlesen



Foto: Deutscher Mietgerichtstag e. V.

Blick in die Teilnehmerrunde des Deutschen Mietgerichtstages 2013 im Kongresszentrum Westfalenhalle in Dortmund.

NRW-Wohnungswirtschaft begrüßt Ansatz gegen „Schrottimmobilien“

Düsseldorf – Der VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen wertet den Abschluss der Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel in NRW“ positiv. Die Enquetekommission des nordrhein-westfälischen Landtags hatte sich mit dem Kampf gegen so genannte Schrottimmobilien beschäftigt. „Verwahrloste Gebäude können ganze Wohnviertel herunterziehen“, erklärte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. „Wir begrüßen sehr, dass die Politik Instrumente gegen den verantwortungslosen Umgang mit Immobilien erarbeitet.“

Die Kommission, die den vollständigen Titel „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ trägt, hat am 3. März 2013 nach zweijähriger Diskussion ihr gemeinsames Fazit gezogen. Die Kommission hat eine Vielzahl von Instrumenten identifiziert, zum Beispiel planungs- und

baurechtlicher Art, um der Verwahrlosung von Gebäuden besser entgegenzuwirken – so die Maßnahme, Eigentümer von Schrottimmobilien an den Abrisskosten zu beteiligen.

„Wenn Häuser verkommen, konterkariert das im hohen Maße die werterhaltenden

Strategien der nachhaltigen Wohnungswirtschaft in der Quartiersentwicklung“, sagte Rychter. Nun komme es auf die Details der Umsetzung der Instrumente an. „Wichtig wird die Arbeit in den Details: Hier entscheidet sich, ob die Maßnahmen auch zielgerichtet wirken“, so Rychter.

(grö/schi) ■

BBU-Unternehmen haben weit überdurchschnittlichen Anteil an Chefinnen

Berlin/Potsdam – Deutschland diskutiert immer noch über eine Erhöhung des Frauenanteils in Führungspositionen. Die Wohnungswirtschaft in Berlin und Brandenburg geht bereits mit gutem Beispiel voran: Hier ist der Frauenanteil in der Unternehmensführung rund zehnmal so hoch wie im Durchschnitt der DAX-Unternehmen. Das ergab eine Auswertung des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU).

Rund ein Drittel der Vorstandsposten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen ist mittlerweile mit Frauen besetzt. Zum Vergleich: Bei den 30 DAX-Unternehmen lag dieser Anteil einer DIW-Studie von 2011 zufolge nur bei drei Prozent. „Mit einem Jahresumsatz von fast fünf Milliarden Euro ist die Wohnungswirtschaft eine der führenden Branchen in Berlin-Brandenburg“, sagte BBU-Vorstand Maren Kern. „Der hohe

Frauenanteil in Vorstandsposten ist deshalb ein sehr gutes Signal.“

Bei allen BBU-Mitgliedsunternehmen liegt der Anteil von Frauen in Vorstands- und Geschäftsführungspositionen der BBU-Auswertung zufolge bei 32 Prozent. Besonders hoch ist der Frauenanteil bei den Unternehmen in Brandenburg. Dort sind 35 Prozent der Vorstände weiblich.

In Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen liegt dieser Anteil derzeit bei 21 Prozent. Besonders hoch ist der Frauenanteil in Vorstandspositionen bei den Wohnungsgenossenschaften im Land Brandenburg: Hier liegt er Frauenanteil bei 40 Prozent. „Die Zahlen zeigen, dass die Wohnungswirtschaft insbesondere auch jungen Frauen sehr gute Berufsperspektiven bietet“, sagte Kern.

(ebe) ■

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.

Bewerbungen bis zum 30. Juni 2013 an: bewerbung@gdw.de

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

WETTBEWERB

Startschuss für Immobilien-Marketing-Award 2013

Nürtingen – Die einzige Professur für Immobilienmarketing an einer deutschen Hochschule zeichnet auch im Jahr 2013 herausragende Marketingkampagnen in der Immobilienwirtschaft aus. Die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) hat ihre Ausschreibung für herausragende Immobilien-Marketingkampagnen gestartet. Einsendeschluss ist der 10. Mai 2013. Teilnehmen können Makler, Bauträger, Verwalter und Dienstleister.

Immobilienunternehmen aus allen Bereichen der Immobilienwirtschaft können sich mit Vermarktungskonzepten von Wohn- und Gewerbeimmobilien bewerben. Eine eigene Preiskategorie bilden „Low Budget“-Kampagnen, die nicht mehr als 20.000 Euro kosten. Einen Sonderpreis

gibt es für „Öko-Marketing in der Immobilienwirtschaft“. In dieser Kategorie werden Strategien für „GreenBuilding Konzepte“, Nachhaltigkeits-Marketing und die Vermarktung von Energieeffizienz gewürdigt. Die Konzepte werden von einer Fachjury unter dem Vorsitz von Professor Dr. Ste-

phan Kippes von der HfWU begutachtet und bewertet. Der Immobilien-Marketing-Award wird auf der Immobilienmesse Expo Real im Oktober 2013 in München vergeben.

(kip/schi) ■

➔ Weitere Infos finden Sie unter www.hfwu.de

Standort Hauptstadt: Nachhaltige Antworten für einen dynamischen Wohnungsmarkt

10. April 2013, Berlin

Der Berliner Wohnungsmarkt zieht an. Sprach man gestern noch vom Überangebot und knappen Preisen, hat sich die Lage in den vergangenen Jahren spürbar geändert. Doch welche Produkte versprechen dauerhafte Werte? Die BBA hinterfragt auf ihrer Tagung das aktuelle Marktgeschehen, analysiert die Rahmenbedingungen, zeigt Trends auf und präsentiert Geschäftsmodelle, die sich auch morgen noch rechnen.

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

Vertragliche Vereinbarungen mit Kreditinstituten

11. April 2013, Dresden

In diesem Seminar werden den Teilnehmern die Inhalte komplexer Darlehens- und Sicherheitenverträge vorgestellt. Besondere vertragliche Vereinbarungen (Covenants) werden erläutert und Lösungsmöglichkeiten sowie Strategien für den Umgang mit Covenants präsentiert. Zudem erhalten die Teilnehmer Handlungsempfehlungen für Verhandlungen mit Kreditinstituten.

Weitere Infos: vdw Sachsen, Telefon: 0351/4917717, E-Mail: bildung@vdw-sachsen.de, Internet: www.vdw-sachsen.de

Erfolgreiche Personalauswahl

22. April 2013, Bochum

Gerade für kleine und mittlere Unternehmen wird es aufgrund des demografischen Wandels zunehmend schwieriger, gute Mitarbeiter zu gewinnen. Wie können es diese Unternehmen schaffen, als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden? In diesem Seminar geht es um erfolgreiche Suchstrategien und das professionelle Führen von Einstellungsinterviews. Die Teilnehmer lernen, wie sie ihr Unternehmen als attraktiver Arbeitgeber regional und überregional aufstellen.

Weitere Infos: EBZ, Lara Bonnemann, Telefon: 0234/9447517, E-Mail: l.bonemann@e-b-z.de, Internet: www.e-b-z.de

PERSÖNLICHES

Frank Rückriem, Vorstandsmitglied der Wohnungsbaugenossenschaft Magdeburg-Stadtfeld eG, feierte am 16. März 2013 seinen 60. Geburtstag. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

Heimat“, sein 55. Lebensjahr. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

Am 17. März 2013 vollendete **Thomas Schröter**, Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft Ludwigsfelde mbH „Märkische

Robert Eberl, Geschäftsführender Vorstand der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft München-Pasing eG, feierte am 20. März 2013 seinen 55. Geburtstag. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

Anzeige

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 19.03.2013 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen:

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
5 Jahre	1,66%	1,67%
10 Jahre	2,22%	2,24%
15 Jahre	2,61%	2,64%

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 19.03.2013
 Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen*: für Neubau ab ca. 2,13% / für Modernisierung ab ca. 1,79%
 (* Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Stand: 19.03.2013)

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

IMPRESSUM

wi Wohnungspolitische Informationen

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

Chefredakteurin:
Katharina Burkardt

Redaktion:
Andreas Schichel, Klaus Schrader

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

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

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

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

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

Bezugspreis jährlich:
110 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, 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



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

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

Büro Brüssel des GdW an neuen Standort umgezogen

Das Büro des GdW in Brüssel zieht zum 22. März 2013 von seiner bisherigen Adresse Rue du Luxembourg 47-51, 1050 Bruxelles an den neuen Standort – ebenfalls im Herzen des Europa-Viertels – **Rue du Luxembourg 3, 1000 Bruxelles** um. Die Mitarbeiter des Büros, Leiter Dr. Özgür Öner, Frederick Büchner und Karin Steichen teilen die neuen Büroräume weiterhin mit den Brüsseler Mitarbeitern des Deutschen Verbands für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV), des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) und des Verbands Geschlossene Fonds (VGF). Die neue Adresse des GdW in Brüssel ist gleichzeitig auch die Adresse der europäischen Vertretung der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID). E-Mail-Adressen und Telefonnummern der Brüsseler GdW-Mitarbeiter gelten weiterhin.

(schi/büch/öne) ■

Countdown zum Deutschen Bauherrenpreis 2013/2014 läuft – Bewerbungen bis 31. März einreichen



Quelle: BDA

Der GdW, der Bund Deutscher Architekten (BDA) und der Deutsche Städtebauverband haben gemeinsam den Doppelwettbewerb für die Deutschen Bauherrenpreise 2013/2014 in den Kategorien Modernisierung und Neubau ausgelobt. Die Teilnahmeunterlagen können noch bis zum 31. März 2013 eingereicht werden. Der Wettbewerb, der im Zweijahresrhythmus stattfindet, wird vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung,

der Deutschen Stiftung Denkmalschutz, dem Bund Deutscher Landschaftsarchitekten (bdla) und den Messegesellschaften in Essen und Berlin unterstützt. In der „Kategorie A“ wird der Deutsche Bauherrenpreis Modernisierung 2013 für Sanierungs-, Modernisierungs- und Umnutzungsprojekte vergeben. Darüber hinaus kann ein Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungsbau“ für eines der mit einem Bauherrenpreis ausgezeichneten Projekte verliehen werden. In der „Kategorie B“ wird der Deutsche Bauherrenpreis Neubau 2014 für innovative Projekte im Wohnungsneubau vergeben. Darüber hinaus kann ein Sonderpreis „Freiraumgestaltung im Wohnungsbau“ für eines der mit einem Bauherrenpreis ausgezeichneten Projekte verliehen werden.

Die Teilnahmeunterlagen sind bis zum 31. März 2013 zu richten an: Bund Deutscher Architekten BDA, Köpenicker Straße 48/49, 10179 Berlin (Mitte).

➔ **Weitere Informationen und Auslobungsunterlagen gibt es auf www.gdw.de in der Rubrik „Service“ unter „Wettbewerbe“**

ZAHL DER WOCHE

352

Milliarden Euro haben die privaten Haushalte in Deutschland im Jahr 2012 für das Wohnen ausgegeben (Nettokaltmiete inklusive kalte und warme Betriebskosten). Wie das Statistische Bundesamt weiter ermittelte, bilden die Wohnkosten nach wie vor den größten Posten im privaten Haushaltsbudget. Im Jahr 2012 wurden hierfür 24,4 Prozent des privaten Konsums verwendet. Für Verkehr wurden 14 Prozent und für Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke 11,6 Prozent ausgegeben. Im Vergleich zum Vorjahr blieb der Anteil der Wohnkosten am Budget der Haushalte unverändert. Der internationale Vergleich zeigt, dass in den meisten Ländern die Ausgaben für das Wohnen einen großen Teil der Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland binden. In der Europäischen Union wurden hierfür im Jahr 2011 durchschnittlich 23,6 Prozent aufgewendet. In Dänemark (29,1 Prozent), Schweden (26,9 Prozent) und Finnland (26,9 Prozent) wurde anteilmäßig am meisten für Wohn- und Wohnbetriebskosten aufgewendet.

Mat-Nr. 06505-5264

Recht so

Zum Minderungsrecht bei vorübergehend erhöhter Verkehrslärmbelastung

Mit Urteil vom 19. Dezember 2012 (Az.: VIII ZR 152/12) hat der Bundesgerichtshof (BGH) zur Frage des Rechts auf Minderung der vereinbarten Miete entschieden, dass sich bei Fehlen einer Beschaffenheitsvereinbarung der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand der Wohnung nach der Verkehrsanschauung und dem Grundsatz von Treu und Glauben bestimmt. Eine vorübergehend erhöhte Verkehrslärmbelastung aufgrund von Straßenbauarbeiten stellt unabhängig von ihrer zeitlichen Dauer keinen zur Minderung berechtigten Mangel dar – zumindest, wenn sie sich innerhalb der bei Innenstadtlagen üblichen Grenzen hält. In dem zur Entscheidung anstehenden Sachverhalt minderte der Mieter, nachdem aufgrund von Straßenarbeiten die Verkehrsführung geändert worden war und nunmehr an der Wohnung des Mieters vorbeiführte. Zu Unrecht, wie der BGH entschied.

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Letztlich entschied der BGH, dass derjenige, der eine Wohnung in Innenstadtlage anmietet, jederzeit mit Straßenbauarbeiten größeren Umfangs und längerer Dauer zu rechnen hat. Vereinbaren die Parteien also nicht ausdrücklich, dass eine „ruhige“ Lage auch im Innenstadtbereich gewährleistet werden soll, so ist kein Umstand erkennbar, dass die Mietsache in ihrer Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufgehoben oder (erheblich) gemindert ist. Etwas anderes könnte sich nur dann ergeben, wenn durch Bauarbeiten die Nutzung der Wohnung selber erheblich eingeschränkt ist. Vorliegend aber handelt es sich um Lärmbetrüchtigungen.“



Foto: Sebastian Schobbert