

### Inhalt

- 4 Großprojekte:** Die von Bauminister Ramsauer einberufene „Reformkommission Bau von Großprojekten“ ist zur ihrer ersten Sitzung in Berlin zusammengetreten.
- 5 Baugesetzbuchnovelle:** Der GdW begrüßte die Neuregelungen zur Beseitigung von Schrottimmobiliien anlässlich der Verabschiedung der Novelle im Bauausschuss.
- 8 Zahlenspiegel:** Mietpreisindex, Wohnungsbaugenehmigungen und mehr – die wichtigsten Rahmen-daten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland für den Monat April.

## Viel Licht und doch auch Schatten – Wohnungswirtschaft wertet Vorschläge der SPD zum Wohnen

Berlin – Die SPD hat auf ihrem Bundesparteitag am 14. April 2013 in Augsburg ihr Regierungsprogramm beschlossen. Das Thema Wohnen spielt dabei eine zentrale Rolle. So will die SPD die Städtebauförderung angemessen ausstatten, die Wohnraumförderung stärken und das Genossenschaftswesen unterstützen. Darüber hinaus beabsichtigt die Partei, ein „Aktionsprogramm für eine solidarische Stadt und bezahlbares Wohnen“ zu initiieren – in einem Bündnis mit den Ländern, Kommunen, den Mieter- und Sozialverbänden, der Bau- und Wohnungswirtschaft und den Gewerkschaften.



Frank-Walter Steinmeier, Vorsitzender der SPD-Bundestagsfraktion, im Gespräch mit Dr. Christian Lieberknecht und Olaf Mangold (beide GdW) beim Bundesparteitag der SPD in Augsburg.

„Diese Punkte begrüßen wir sehr. Sie sind wichtige Impulse für die Weiterentwicklung der Städte in Deutschland“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Gleichzeitig stehen diese Maßnahmen aber im Widerspruch zu anderen Absichten der Partei. „Eine Deckelung von Wiedervermietungsmieten und das Zurückdrehen der Mietrechtsreform werden im Endeffekt nicht dazu führen, dass Wohnen bezahlbarer wird. „Das ist ein klassischer Fehlschluss“, so der GdW-

Chef. Schwierig sehen die Wohnungsunternehmen die Pläne der Partei, eine Vermögensteuer wieder einzuführen. „Davon wären auch Wohnungsunternehmen massiv betroffen. Sie könnten diese Steuer nur über drei Wege refinanzieren: durch Zurückfahren von Investitionen, Verkäufe von Wohnungsbeständen oder durch Mieterhöhungen. Die SPD-Vorschläge bieten Chancen für Regionen, aber auch große Risiken für Unternehmen insgesamt. (burk)

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Beratungen zur Energieeinsparverordnung verschoben

Der Bauausschuss des Deutschen Bundestags hat auf Betreiben der FDP seine für den 24. April 2013 geplante abschließende Beratung der Energieeinsparnovelle kurzfristig abgesetzt. Die FDP-Fraktion befürchte erhebliche negative Folgen für den Wohnungsneubau, sagte ihr baupolitischer Sprecher Sebastian Körber der Nachrichtenagentur *dpa*. (wi)

### Städtetag fordert Obergrenze für Mieterhöhungen

Der Deutsche Städtetag hat schärfere Regeln gegen Mietpreiserhöhungen gefordert, wie die Nachrichtenagentur *dpa* am 23. April 2013 berichtete. Bei der Wiedervermietung in Wachstumsregionen sollten Erhöhungen auf 10 Prozent oberhalb des ortsüblichen Niveaus begrenzt werden, sagte Städtetagspräsident Christian Ude. Vermieter, die mehr als 20 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangten, sollten ein Ordnungsgeld zahlen müssen. Mehr dazu in der nächsten Ausgabe der *wi*. (wi)

### KfW soll Energie- und Klimafonds finanzieren

Die KfW Bankengruppe soll den aufgrund von Preisverfällen beim CO<sub>2</sub>-Emissionshandel unterfinanzierten Energie- und Klimafonds der Bundesregierung unterstützen, wie die Nachrichtenagentur *Reuters* am 17. April 2013 berichtete. Die staatliche Förderbank habe dafür 311 Millionen Euro zugesagt. Mehr dazu auf Seite 3. (wi)

## Die Vorschläge der SPD und die Wertung der Wohnungswirtschaft:

### Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsneubaus ergreifen und die Kompensationsmittel des Bundes für die soziale Wohnraumförderung bis 2019 verstetigen



„Die geplante Fortsetzung der sozialen Wohnraumförderung bis zum Jahr 2019 ist eine absolut wichtige Maßnahme und entspricht einer direkten Forderung des GdW, um den Menschen der mittleren und unteren Einkommensschichten bezahlbare Wohnungen zu sichern“, erklärte Axel Gedaschko. „Die Herausforderungen für Städte und Wohnungswirtschaft werden in den kommenden Jahren weiter wachsen“, so Gedaschko. „Daher ist es richtig, die Bundesmittel für die Wohnraumförderung auch nach 2014 mindestens in gleicher Höhe von 518 Millionen Euro pro Jahr fortzusetzen. Die von der SPD – und auch vom Bundesbauministerium – geforderte Zweckbindung der Mittel ist absolut notwendig, damit sichergestellt wird, dass die Mittel auch zukünftig ausschließlich für die soziale Wohnraumförderung und zur Finanzierung der damit verbundenen Aufgaben eingesetzt werden können. Jetzt kommt es auf die Länder an – sie müssen diese Zweckbindung der Mittel garantieren.“

### Programme der energetischen Gebäudesanierung und des Bauens erhöhen und verstetigen



„Die KfW-Programme sind zentrale Anreize sowohl für den Wohnungsbau als auch die Gebäudesanierung. Um die Energiewende im Gebäudebereich zu schaffen, sind diese Programme unabdingbar. „Es ist ein wichtiges positives Signal, dass die SPD diese Programme auf hohem Niveau verstetigen möchte“, erklärte Gedaschko. Gerade die Wohnungswirtschaft plant langfristig und nachhaltig und ist daher auf eine stabile Mittelausstattung und Planbarkeit angewiesen. Auch den Ansatz, ganze Quartiere zu betrachten, sehen wir positiv. „Der Quartiersansatz sollte gefördert und Kommunen mit energetischen und Stadtentwicklungskonzepten unterstützt werden“, so der GdW-Chef.

### Genossenschaftlichen Wohnungsbau wirkungsvoll fördern



„Das Internationale Jahr der Genossenschaften hat die Bedeutung dieser Unternehmensform für die gute und sichere Wohnraumversorgung mehr als

deutlich gezeigt. Das genossenschaftliche Wohnen mit einem Förderprogramm zu unterstützen, ist grundsätzlich ein gutes Signal“, so Gedaschko. Kritischer sieht der GdW die Kopplung der Förderung an Neubauverpflichtungen. Häufig sei es Unternehmen in Ballungsgebieten aufgrund fehlender Flächen kaum noch möglich, neu zu bauen. Man dürfe darüber hinaus nicht vergessen, dass es viele Regionen in Deutschland gebe, in denen die Unternehmen mit Leerstand zu kämpfen haben. „Eine Förderung der Genossenschaften mit Neubauverpflichtungen würde in diesen Regionen buchstäblich ins Leere laufen“, so Gedaschko. Für eine letztendliche Bewertung der vorgeschlagenen Maßnahmen im Bereich Genossenschaften komme es aber auf die konkrete praktische Ausgestaltung an.

### Städtebauförderung verlässlich ausstatten und Programme weiterentwickeln



„Die Pläne der SPD, die Städtebauförderung aufzustocken, sind sehr zu begrüßen. Angesichts der drastisch zunehmenden Herausforderungen – demografischer Wandel, die Notwendigkeit energetischer Sanierungen im Gebäudebestand und der strukturelle Wandel der Wohnungsmärkte, der sich regional unterschiedlich vollzieht – reichen die jetzt im Bundeshaushalt vorhandenen 455 Millionen Euro für die Städtebauförderung nicht aus. Die Mittel müssen dringend aufgestockt werden. Andernfalls wird sich die bundesweit zu beobachtende Problematik der Wohnungsmärkte deutlich verschärfen, da ein freifinanzierter Umbau zwar betriebswirtschaftlich möglich, für viele Menschen in Deutschland aber nicht mehr sozial verträglich sein wird. Auch einer Weiterentwicklung der Programme steht der GdW positiv gegenüber.“

### Heizkostenzuschuss beim Wohngeld wiedereinführen



Der GdW begrüßt diese Maßnahme. Das Wohngeld ist ein treffsicheres und zielgenaues Instrument, damit Menschen mit niedrigerem Einkommen angemessen wohnen können. Angesichts der gestiegenen Energiepreise wäre es sinnvoll, den Heizkostenzuschuss beim Wohngeld wieder einzuführen. Gerade in der kalten Jahreszeit treffen die Heizkosten einkommensschwache Haushalte besonders hart. Im Rahmen des Haushaltsbegleitgesetzes 2011 wurde der

Heizkostenzuschuss, welcher erst mit der Wohngeldreform 2009 eingeführt worden ist, gestrichen. Neben einer Entlastung für den Bundeshaushalt begründete die Regierung dies damals unter anderem mit den gesunkenen Heizkosten. Die Annahme sinkender Heizkosten habe sich aus heutiger Sicht nicht bestätigt, erklärte der GdW-Präsident. Allein die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie, die in die kalten und warmen Betriebskosten einfließen, sind zwischen Anfang 2000 und Mitte 2012 bundesweit um ganze 112 Prozent gestiegen. Der GdW schlägt vor, alternativ über einen höheren Wohngeldzuschuss bei energetisch sanierten Wohnungen nachzudenken. „So würden auch Menschen mit niedrigerem Einkommen von der Energiewende und energetisch sanierten Wohnungen profitieren können“, sagte Gedaschko. Am Jahresende 2011 bezogen in Deutschland rund 770.000 Haushalte Wohngeld. Dies sind 1,9 Prozent aller privaten Haushalte.

### Mietsteigerungen bei Wiedervermietung begrenzen



Es ist zu begrüßen, dass die SPD erkannt hat, dass sich die vorgeschlagene Deckelung nur auf bereits bestehende Wohnungen, nicht aber auf neu gebaute Wohnungen beziehen kann. Andernfalls hätte sich Neubau auch nicht mehr gelohnt. Unabhängig von dem Eingriff in die Vertragsfreiheit ist weiter problematisch, dass sich umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen in bestehenden Wohnungen kaum noch lohnen könnten. Diese brauchen wir aber, um dringend sanierungsbedürftige Altbauten auch im Hinblick auf die energetische Sanierung fit zu machen.

### Vermögenssteuer, die der besonderen Situation des Mittelstandes, von Personengesellschaften und Familienunternehmen Rechnung trägt, wiedereinführen



Eine Vermögenssteuer würde eine extreme Belastung für die Wohnungswirtschaft darstellen und zu einer Substanzbesteuerung führen. Die jetzt im SPD-Programm beschlossenen Formulierungen lassen zu viele Fragen offen. Die Wohnungsunternehmen sind so weiterhin einer Gefährdung ausgesetzt. Das (Betriebs-)Vermögen der Wohnungsunternehmen besteht zu fast 90 Prozent aus Grundbesitz, also den Wohnungsbeständen. Nach ersten vorsichtigen Schätzungen käme auf

## Emissionshandel am Ende? Bundesregierung will Förderprogramme kürzen – Gebäudesanierung nicht betroffen

**Berlin – Aufgrund des Preisverfalls beim Handel mit CO<sub>2</sub>-Emissionsrechten erwägt die Bundesregierung laut Medienberichten deutliche Kürzungen in ihren Programmen zur Förderung der Energiewende. Während einige Förderprogramme, die mit Mitteln aus dem 2012 aufgelegten Energie- und Klimafonds (EKF) gespeist werden, wohl nicht voll finanziert werden können, sollen die Programme zur CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung, zur Elektromobilität und zum internationalen Klima- und Umweltschutz laut Bundesfinanzministerium allerdings wie geplant 100 Prozent der geplanten Mittel erhalten.**

Das Finanzministerium geht in seiner Einnahmeproggnose für den EKF laut Bericht der Nachrichtenagentur *Reuters* vom 17. April 2013 nur noch von Erlösen durch den Handel mit CO<sub>2</sub>-Emissionsrechten von 888,5 Millionen Euro aus. Für 2013 war ursprünglich mit Einnahmen von rund zwei Milliarden Euro gerechnet worden. Die Bundesregierung hatte 2012 ursprünglich mit einem CO<sub>2</sub>-Zertifikatepreis von 10 Euro pro Tonne gerechnet. Im ersten Quartal 2013 lag der Preis aber aufgrund eines Überangebots im Durchschnitt nur noch bei 4,50 Euro.

„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.“

Der unterfinanzierte EKF soll nun von der KfW Bankengruppe unterstützt werden. Die Förderbank hat dafür 311 Millionen Euro zugesagt. Die Summe ist Teil der Mittel, mit der die KfW ohnehin schon Programme für den EKF durchführt. Die KfW

will nun auf eine Erstattung dieser Aufwendungen verzichten. Das Europäische Parlament lehnte am 16. April 2013 einen Vorschlag der Kommission ab, das Überangebot von etwa 1,7 Milliarden Zertifikaten bis 2015 um 900 Millionen zu verknappen und dadurch zu verteuern. Infolge der Entscheidung war der Zertifikatepreis pro Tonne CO<sub>2</sub> um mehr als 40 Prozent auf 2,63 Euro gefallen.

Der EKF werde auch vor dem Hintergrund geringerer Einnahmen aus den CO<sub>2</sub>-Zertifikateerlösen in 2013 in einem beachtlichen Umfang Maßnahmen finanzieren können, erklärte der stellvertretende Vorsitzende der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Dr. **Michael Meister**. Für 2014 und die Folgejahre müsse bis zum Kabinettschluss der Bundesregierung zum Bundeshaushalt 2014 und dem Finanzplan bis 2017 für den EKF aber eine Lösung gefunden werden. „Dabei muss der bis dahin noch stattfindenden Entwicklung auf europäischer Ebene Rechnung getragen werden“, so Meister.

Trotz der unter den Erwartungen liegenden Erlöse aus dem Zertifikatehandel bestehe für alle Antragsteller Verlässlichkeit für die finanzielle Unterstützung, betonte auch die umweltpolitische Sprecherin der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, **Marie-Luise Dött**.

Zur ablehnenden Entscheidung des Euro-

päischen Parlaments beim EU-Emissionshandel erklärte der umweltpolitische Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion, **Michael Kauch**: „Der Emissionshandel ist in keiner Weise gescheitert. Auch bei niedrigen Preisen erfüllt er sein zentrales Ziel: die Einhaltung der Klimaschutzziele für Industrie und Stromproduktion bis 2020.“

Mit der Ablehnung des Europaparlaments, CO<sub>2</sub>-Zertifikate im Wert von 900 Millionen Euro aus dem Markt zu nehmen, sei der europäische Emissionshandel politisch tot, erklärte dagegen der stellvertretende umweltpolitische Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion, **Frank Schwabe**. Eine entscheidende Verantwortung trage auch die CDU und Bundeskanzlerin Merkel: „Der jahre- und monatelange regierungsinterne Streit hat fatale Signale in Richtung Brüssel gesendet“, so Schwabe.

„Das Handelssystem war von Beginn an eher eine Gelddruckmaschine für die Wirtschaft als ein effektives Instrument zum Schutz vor einer weiteren Erderwärmung“, sagte die umweltpolitische Sprecherin der Fraktion DIE LINKE und Vorsitzende des Umweltausschusses im Bundestag, **Eva Bulling-Schröter**. „Extragewinne durch die kostenlose Vergabe von Zertifikaten, Überzuteilung von Emissionsrechten, jede Menge Missbrauchsmöglichkeiten – im System des Emissionshandels war dessen Scheitern bereits angelegt.“ (schi) ■

### → Fortsetzung von Seite 2

die Wohnungsunternehmen im GdW – unter der Annahme einer Bewertung der Grundstücke und Gebäude mit dem Verkehrswert und einem Vermögensteuersatz von einem Prozent – eine jährliche Belastung von bis zu einer Milliarde Euro zu. Dies entspräche circa einem Zehntel der derzeit laufenden Investitionen von rund 10 Milliarden Euro jährlich. Die Wiedereinführung der Vermögensteuer hätte folglich erhebliche negative gesamtwirtschaftliche Auswirkungen. „Sollte es tatsächlich zu einer Wiedereinführung der Vermögensteuer kommen, muss zumindest das betriebsnotwendige Betriebsvermögen (Produktivvermögen) von der Besteuerung ausgenommen werden“, so Gedaschko.

### Genossenschaftsrecht weiterentwickeln, Gründung von neuen Genossenschaften erleichtern



„Der GdW sieht grundsätzlich keinen Bedarf, weitere Erleichterungen für kleine Genossenschaften im Genossenschaftsgesetz zu regeln“, so Gedaschko. Um die Neugründung von Genossenschaften zu fördern, haben der GdW und seine Regionalverbände bereits geeignete Maßnahmen ergriffen. Dazu gehören u. a. die kostenlose Gründungsberatung sowie günstige Prüfungspauschalen. Wie das Bundesverfassungsgericht bereits 2001 feststellte, ist die Pflichtmitgliedschaft als auch die engmaschige dauerhafte Pflichtprüfung das geeignete und erforderliche

Instrument, um den Schutz der Mitglieder einer Genossenschaft, der Gläubiger sowie der Allgemeinheit sicher zu stellen und der Gesellschaftsform das notwendige Vertrauen am Markt zu verschaffen.

(burk) ■

Wertungssymbole der Wohnungswirtschaft:



gut



differenziert



schlecht

## Großprojekte-Kommission tagt erstmals im Bundesbauministerium – GdW setzt sich für bessere Planungsverfahren ein

Berlin – Die von Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer einberufene „Reformkommission Bau von Großprojekten“ ist am 17. April 2013 zu ihrer ersten Sitzung in Berlin zusammengetreten, um gemeinsam mit Spitzenkräften aus Politik, Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltung den zum Teil erheblichen Kosten- und Terminüberschreitungen beim Bau öffentlicher wie privater Bauprojekte auf den Grund zu gehen. Die Expertenkommission soll Wege aufzeigen, wie künftig Großprojekte termingerecht und im Kostenrahmen umgesetzt werden können.

„Die öffentliche Hand hat auch als Bauherr eine besondere Verantwortung“, erklärte Bundesbauminister Dr. **Peter Ramsauer**. „Die Bürger in Deutschland erwarten zu Recht, dass mit Steuergeldern sorgsam umgegangen wird. Es geht darum, dass Projekte mit guter Qualität und im gesetzten Kosten- und Terminrahmen realisiert werden.“



Foto: BMVBS

Die „Reformkommission Bau von Großprojekten“ tagte unter dem Vorsitz des Bundesbauministers Dr. Peter Ramsauer.

„Bei Großprojekten ist insbesondere Bürgerbeteiligung ein wichtiger Baustein im Bauplanungsverfahren, um die Bevölkerung zu sensibilisieren und spätere Mehrkosten durch Planungsänderungen zu vermeiden“, erklärte **Ingeborg Esser**, Hauptgeschäftsführerin des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, anlässlich ihrer Teilnahme an der Sitzung. Politik und Immobilienbranche müssten sich angesichts der zunehmenden, außerordentlich kontroversen Diskussionen zu bestimmten Bauvorhaben auf neue Anforderungen einstellen. „Wir müssen vermeiden, dass Neubaupläne in den Großstädten auf den Widerstand der

Nachbarn stoßen. Auf diesem Weg würde die Wohnungsknappheit in den nachgefragten Lagen der Städte nicht behoben“, so Esser. Oft überfordere die Dauer der Verfahren die Aufmerksamkeit der Bürger. „Planungs- und Genehmigungsverfahren müssen daher dringend beschleunigt werden“, forderte Esser. „Es muss ein Kernanliegen sein, Investitionssicherheit basierend auf gesellschaftlicher Akzeptanz zu schaffen.“ In der etwa 30-köpfigen Reformkommission arbeiten mit Großprojekten befasste hochrangige Vertreter des Bauwe-

sens in Deutschland. Der Abschlussbericht soll neben Empfehlungen für Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen auch Handlungsempfehlungen für Politik, Wirtschaft und Verwaltung enthalten. Der Bericht wird Grundlage für ein „Handbuch Großprojekte“. Die Reformkommission wird noch fünfmal tagen und 2014 ihren Abschlussbericht vorlegen. Themenschwerpunkte der vier Arbeitssitzungen sind: Planung, Kosten- und Terminmanagement, Projektsteuerung, Vertrags- und Vergabewesen. (rudolschi) ■

## Bau-Staatssekretär Bomba: „Städtebauförderung gemeinsam weiter verbessern“

Berlin – Beim „Städtebauförderungskongress 2013“ diskutierten am 19. April 2013 Vertreter von Bund, Ländern und Kommunen, Wissenschaft und Zivilgesellschaft, aus Politik, Wirtschaft und planenden Berufen über die Weiterentwicklung und Profilierung der Städtebauförderung. Ziel des Kongresses war es, neue Lösungen für die sich wandelnden städtebaulichen Aufgaben der Städte und Gemeinden zu entwickeln. Dabei standen Themen wie Bürgerbeteiligung, Innenstädte und Ortskerne, energetische Stadtsanierung oder die soziale Quartiersentwicklung im Fokus des Kongresses.

„Wir haben die Städtebauförderung stabilisiert, flexibilisiert und an neuen Herausforderungen ausgerichtet. Aber: Man kann immer noch besser werden und das werden wir auch“, sagte **Rainer Bomba**, Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, bei dem Kongress in Berlin, der gemeinsam von Bund, Ländern, dem Deutschen Städtetag und dem Deutschen Städte- und Gemeindebund veranstaltet wurde. „Jetzt geht es darum, die Städtebauförderung als bewährte Gemeinschaftsleistung von Bund, Ländern und Kommunen weiterzuentwickeln“, appellierte Bomba an die Teilnehmer. „Wir müssen gemeinsam die Städtebauförderung möglichst effektiv gestalten, um mit den zur Verfügung stehenden Mitteln so viel Nutzen wie möglich

zu generieren. Die Städte und Gemeinden müssen die bestmögliche Unterstützung bekommen, um lebenswerte Orte für ihre Bürger und Besucher zu bleiben. Das sind wir den Menschen im Lande schuldig!“

Scharfe Kritik am Kurs der Bundesregierung bei der Städtebauförderung übte **Bettina Herlitzius**, Sprecherin für Stadtentwicklung der Bundestagsfraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN: „Statt sich selbst mit einem Städtebauförderungskongress zu feiern, sollte Bundesbauminister Ramsauer endlich für eine bedarfsgerechte Finanzausstattung der Städtebauförderung sorgen“, so Herlitzius. „Seit Beginn der schwarz-gelben Bundesregierung lässt Ramsauer die Erfolgsprogramme ausbluten und kürzt die Finanzmittel auf ein unsäglich nied-

riges Niveau. Er lässt die Kommunen mit ihren Herkulesaufgaben der Bewältigung von demografischem und Strukturwandel sowie der Energiewende alleine.“ Für eine bedarfsgerechte Finanzausstattung der Städtebauförderung brauchen wir eine Erhöhung der Mittel auf 700 Millionen Euro jährlich.“ Das habe bereits vor Jahren eine vom Bundesbauministerium in Auftrag gegebene Studie eindrucksvoll bestätigt. Nur so könnten die Kommunen ihre Aufgaben bewältigen und fit für die Zukunft werden. „Andernfalls können wir die mehr als 40 Jahre andauernde Erfolgsgeschichte der Städtebauförderung bald zu Grabe tragen“, sagte Herlitzius. (rudolschi) ■

➔ Weitere Infos finden Sie unter [www.bmvbs.de/staedtebauforderung2013](http://www.bmvbs.de/staedtebauforderung2013)

## GdW zur Baugesetzbuchnovelle: Endlich wird der Verursacher an den Kosten zur Beseitigung von Schrottimmobilien beteiligt

Berlin – „Die Neuregelungen zur Beseitigung von Schrottimmobilien sind richtig“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, anlässlich der Verabschiedung der Novelle des Baugesetzbuchs im Bauausschuss des Deutschen Bundestags am 24. April 2013. „Verwahrloste Wohnungsbestände können ein ganzes Quartier entwerten. Wir begrüßen es daher, dass diejenigen, die Immobilien verwahrlosen lassen, nun auch an den Kosten beteiligt werden. Das entlastet die Kommunen und bedeutet ein wirksames Vorgehen gegen Schrottimmobilien“, so Gedaschko.

Künftig müssen sich Eigentümer an den Kosten der Beseitigung bis zur Höhe des Vermögensvorteils, in aller Regel also der Wertsteigerung des Grundstücks, beteiligen. Damit wurde ein Vorschlag des GdW umgesetzt, der darauf abzielte jenseits des ursprünglichen Antrages aus Bremen und Nordrhein-Westfalen ein praktikables und funktionierendes Instrument gegen Investoren zu haben, die ihre Immobilien völlig verfallen lassen. Gleichzeitig wies Gedaschko jedoch darauf hin, dass man schon von Anfang an mehr tun müsse, damit solche

Schrottimmobilien erst gar nicht entstehen. „Eine Immobilie verfällt nicht über Nacht. Das ist ein schleichender Prozess. Die Kommunen brauchen in ihren Wohnaufsichtsbehörden die personellen und sachlichen Mittel, damit frühzeitig Gefahren erkannt werden und verhindert wird, dass Immobilien jahrelang unbewohnt herumstehen und verwahrlosen. Die rechtlichen Möglichkeiten gibt es bereits in den Polizei- und Ordnungsgesetzen oder den Landesbauordnungen der Länder.

Mit der Baugesetzbuchnovelle löst die Bundesregierung ihr schon im Koalitionsvertrag gegebenes Versprechen ein, den Klimaschutz und die Innenentwicklung im Bauplanungsrecht zu stärken. Zur Beschleunigung der Energiewende war der energie- und klimapolitische Teil der Bauplanungsrechtsnovelle vorgezogen und bereits 2011 beschlossen worden. Ziel des nun vorgelegten Gesetzes ist es, in einem zweiten Schritt die Innenentwicklung der Städte zu stärken und die Baunutzungsverordnung daran anzupassen. (burk) ■

## Betongold bleibt auf Kurshoch: Fachtagung nimmt Entwicklung der Wohnungswirtschaft in den Blick

Nürtingen – Welche Herausforderungen ein sich wandelnder Wohnungsmarkt mit sich bringt und wie sich die Preise entwickeln werden – das diskutierten Experten beim „Tag der Immobilie“ am 19. April 2013 in Geislingen (Steige). Eingeladen hatte der Studiengang Immobilienwirtschaft der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU). In Politik und Gesellschaft fehlt es an einem klaren Bekenntnis, bezahlbaren Wohnraum schaffen zu wollen – so sieht es der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Die Fachtagung, die traditionell in der Jahnhalle in Geislingen stattfindet, stand unter dem Motto „Wohnungswirtschaft im Wandel – von der Baugenossenschaft bis zum institutionellen Investor“. HfWU-Rektor Prof. Dr. **Werner Ziegler** begrüßte die rund 250 Teilnehmer, unter ihnen GdW-Präsident **Axel Gedaschko**. Er warnte in seinem Referat vor einer Überforderung der Wohnungswirtschaft bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Wohnungsunternehmen kämen hier in großem Umfang ihrer sozialen Verantwortung nach, doch „durch die Politik ist ein Verteilungsdilemma entstanden, das durch die Schuldenbremse noch verschärft wird“, so

Gedaschko. Umso mehr bedürfe es daher einer Strategie für bezahlbares städtisches Wohnen und einer Konzentration der Förderung von Wohnungsneubau auf mittlere Einkommensschichten. Mit Blick auf den eigenen Verband sieht der GdW-Präsident Handlungsbedarf besonders in folgendem Themenfeld: Die Kosten für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergien seien in den letzten 10 Jahren um mehr als hundert Prozent gestiegen. Energiekosten würden so zu einem immer bestimmenderen Faktor beim Wohnen – und so zu einem der wichtigsten Themen für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Denn diese hätten ein eigenes Interesse daran, dass Wohnen für die Menschen bezahlbar bleibt.

so zwar moderater, aber dennoch weiter steigen. Als einen Faktor, der oft unterschätzt werde, sieht die Wissenschaftlerin die Demografie: „Steigt die Bevölkerung in einer Region um ein Prozent, steigen die Immobilienpreise im gleichen Zeitraum um drei Prozent“.

Eine Verortung der Immobilienwirtschaft im Spannungsfeld zwischen Lehre, Forschung und Praxis nahm HfWU-Studiendekan Prof. Dr. **Robert Göötz** vor. „Lage, Lage, Lage, war gestern“, so sein Fazit. Heute sehe sich die Immobilienwirtschaft mit weiteren, ganz neuen Entwicklungen konfrontiert. So benötige die Wohnungswirtschaft viel Kapital für Gebäudesanierungen und energetisches Bauen oder um Fehlentwicklungen bei der Urbanisation zu korrigieren. Die Immobilie werde daher in zunehmendem Maße um die „Gunst des Kapitals“ mit anderen Kapitalanlagen konkurrieren. In der Folge werden die Immobilienmärkte stärkeren Spekulationen und Schwankungen ausgesetzt sein.

Der Sicht des Wissenschaftlers folgte die eines Praktikers. **Sebastian Merkle**, Vorstand der Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuber eG, stellte die Wohnungs-

Weiter auf Seite 6 ➡



Foto: HfWU

Eine Aufwertung des Themas „Bezahlbares Wohnen“ forderte GdW-Präsident Axel Gedaschko beim „Tag der Immobilie“ in Geislingen (Steige).

Einen Ausblick auf die künftige Entwicklung des deutschen Wohnungsmarktes gab Dr. **Heike Piasecki**, Mitgesellschafterin des Forschungs- und Beratungsunternehmens Bulwien Gesa AG. Nach der Bergspitze folge ein sanfter Anstieg, so ihr Bild und Ausblick auf die Entwicklung von Mieten und Immobilienpreisen in den nächsten Jahren. Denn an der aktuellen Situation, die durch fehlende Anlagelalternativen geprägt sei, werde sich so schnell nichts ändern. Mit dem damit anhaltenden Trend zum „Betongold“ würden die Preise

↳ Fortsetzung von Seite 5

genossenschaft als ein besonderes aber nach wie vor zukunftsfähiges Konzept vor. „Das Wohnungsangebot der Wohnungsgenossenschaften ist einzigartig: Sie bieten modernes Wohnen zu fairen Preisen, Mieter und Mitglieder haben lebenslanges Wohnrecht und können aktiv mitbestimmen“, so Merkle.

Das Tagungsthema aus der kommunalen Perspektive beleuchtete **Wolfgang Bielmeier**. Der Geschäftsführer der Mann-

heimer Wohnungsbaugesellschaft GBG erläuterte, inwiefern kommunale Wohnungsunternehmen ein Korrektiv in Zeiten von Mietpreissteigerungen sein können. Um das Mietniveau einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft niedrig zu halten, sei nicht nur wirtschaftliches Handeln unabdingbar, möglich sei dies zudem nur durch eine öffentliche Förderung und die Unterstützung der Stadt, so ein Fazit Bielmeiers. Ob institutionelle Investoren für die Wohnungswirtschaft zum Fluch oder Segen geraten, darauf antwortete zum Abschluss

der Tagung der Vorstand der Augsburger Patrizia Immobilien AG, **Klaus Schmitt**. Er forderte für den Wohnungsmarkt ein „konzertiertes Handeln“, die institutionellen Investoren hätten vor allem eine Rolle als Lückenschließer im Markt. Die öffentliche Hand könne zur Erhöhung des Immobilienangebots beitragen, indem sie Instandhaltungsintensivem Bestand in geförderten Neubau umschichtet, die Wohnraumförderung erweitert oder Grundstücksspekulation durch einen Grundsteueraufschlag besteuert. (ren/schi) ■

WETTBEWERB

## Deutscher Landschaftsarchitektur Preis vergeben – drei Anerkennungen gehen an GdW-Wohnungsunternehmen

**Berlin – Der Bund Deutscher Landschaftsarchitekten (bdla) hat Anfang April 2013 zum 11. Mal den im Turnus von zwei Jahren ausgelobten Deutschen Landschaftsarchitektur-Preis vergeben. Der Hauptpreis ging an das Projekt „Park am Löbauer Wasser – Landesgartenschau Löbau 2012“. Mit dem Sonderpreis für herausragende Außenanlagen im engeren und weiteren Wohnumfeld wurde das Projekt „BIGyard Gartenhof“ in Berlin ausgezeichnet.**

Drei GdW-Unternehmen wurden mit einer Anerkennung zum Sonderpreis „Wohnumfeld“ ausgezeichnet:

**Kiezpark Fortuna in Berlin-Marzahn:** Vorbildlich gelöst wurde eine typische Aufgabe des Stadtumbaus Ost: Die Neunutzung eines aufgelassenen Schulstandortes als aktiv zu nutzende und öffentlich zugängliche neue Quartiersmitte. Die Gestaltung des Kiezparks wurde von Anwohnern, Vereinen, sozialen Trägern und Eigentümern durch einen kontinuierlich tagenden und transparenten Stammtisch begleitet und in themenbezogenen Workshops mitgestaltet. Entscheidend für den Erfolg des Vorhabens war die Bereitschaft der Wohnungsgenossenschaft Fortuna, die brachgefallene Fläche vom Land Berlin zu übernehmen, gemeinsam mit Landschaftsarchitekten hochwertig zu gestalten und nicht nur für die eigene Nachbarschaft, sondern für die Quartiersöffentlichkeit zugänglich zu machen. Durch die genossenschaftliche Trägerschaft dürfte

auch die nachhaltige Nutzung und Pflege des Parks garantiert sein.

**Centro Verde, Mannheim:** Der Grünzug stellt das Herz eines neuen Wohngebiets dar. Zu würdigen ist, dass der Bauherr – die kommunale GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft – den Grünzug als Mittel der Adressbildung eingesetzt hat und bereit war, trotz des damit verbundenen finanziellen Risikos, die Realisierung zeitlich dem Hochbau vorzuziehen. Durch den Park ist eine neue Lagequalität entstanden, die vorher für potenzielle Käufer und Investoren nicht vorstellbar war und die auch auf die bereits bestehenden Nachbarschaften ausstrahlt. Entscheidend für die Qualität der gefundenen Lösung war die frühzeitige Einbindung der Landschaftsarchitektur in die städtebauliche Planung – ein gutes Beispiel dafür, wie die Freiraumgestaltung dem Hochbau vorangehen kann.

**Wohnumfeldverbesserung, Ham-**

**burg Langenhorn – Quartier Essener Straße:** Das Wohnumfeld des Anfang der 1980er Jahre errichteten Quartiers mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil von Kindern, Jugendlichen und Migranten, war nach 30 Jahren erneuerungsbedürftig. Unter intensiver Anwohnerbeteiligung wurden Freiflächen erneuert, mit Spielplätzen, Mietergärten und neugestalteten Stellplätzen. Initiiert durch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft SAGA/GWG ist es gelungen, vielfältige Nutzungsangebote sowohl für Familien mit Kindern als auch für Ältere zu schaffen. Jugendliche wurden nicht nur in die Planung einbezogen, sondern haben selbst aktiv mit gebaut. Hervorzuheben ist die „Kunstachse“ als identitätsstiftendes Element, die gemeinsam mit Schulen und Anwohnern entworfen und realisiert wurde – ein bemerkenswerter Kontrast zu der mancherorts beobachtbaren Vernachlässigung und Verwahrlosung von Kunstobjekten im Wohnumfeld. (hung) ■

AUS DEN VERBÄNDEN

## Altanschießer-Problematik: Berlin-Brandenburgische Wohnungswirtschaft fordert Rechtssicherheit für alle Betroffenen

**Potsdam – Der Innenausschuss des Brandenburger Landtages hat sich am 11. April 2013 mit dem jüngsten Beschluss des Bundesverfassungsgerichts zur Verjährung von Kommunalabgaben des Landes Bayern befasst. „Die Botschaft des obersten deutschen Gerichts ist unmissverständlich. Etliche unserer 41 bereits von Beitragsnacherhebungen betroffenen Mitgliedsunternehmen haben deshalb umgehend Schritte nach Karlsruhe eingeleitet“, erklärte dazu Maren Kern, Vorstand beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU).**

Das Bundesverfassungsgericht verwarf in seinem Beschluss vom 5. März 2013 im Fall

eines Altanschlussnehmers in Bayern die Regelung im Bayerischen Kommunalabga-

bengesetz, den Verjährungsbeginn an die Weiter auf Seite 7 ➡

➔ Fortsetzung von Seite 6

Inkraftsetzung einer wirksamen Satzung zu koppeln und damit ohne zeitliche Obergrenze nach hinten zu verschieben. Hierin ähnelt die bayerische Regelung derjenigen in § 8 des brandenburgischen Kommunalabgabengesetzes (KAG). „Der Beschluss dürfte auch auf Brandenburg anwendbar sein“, so Kern.

**BBU-Mitgliedsunternehmen wollen Bundesverfassungsgericht anrufen**

„Schon seit 2008 haben wir auf Grundlage eines von Bundesverfassungsrichter a.D. Prof. Dr. Udo Steiner in unserem Auftrag erstellten Gutachtens immer wieder unsere ganz erheblichen Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der Verjährungsregelung im brandenburgischen Kommunalabgabengesetz betont“, so Kern weiter. „Mehr denn je empfehlen wir deshalb unseren Mitgliedsunternehmen, ihre Verfahren durch Widersprüche und Klagen offen zu halten und bis vor das Bundesverfassungs-

gericht zu tragen.“ Etliche betroffene BBU-Mitgliedsunternehmen haben bereits für ihre vor den Verwaltungsgerichten des Landes Brandenburg anhängigen Klageverfahren beantragt, dass die Gerichte dem Bundesverfassungsgericht die Frage nach der Verfassungsmäßigkeit der derzeitigen KAG-Regelungen zur Prüfung vorlegen.

**Investitionskraft der Wohnungsunternehmen bedroht**

Allein bei 41 BBU-Mitgliedsunternehmen sind bislang Altanschießer-Nachforderungen in Höhe von rund 60 Millionen Euro eingegangen. Nach vorsichtigen Schätzungen rechnet der BBU für seine brandenburgischen Mitgliedsunternehmen sogar mit Kosten von insgesamt bis zu 340 Millionen Euro. „Hier entsteht ein enormer wirtschaftlicher Schaden. Das ist ein harter Schlag gegen die Investitionskraft der Wohnungsunternehmen, ausgerechnet in einer Zeit, da sie in besonderem Maße durch demografischen Wandel und Ener-

gievende gefordert sind“, kritisierte Kern. Dadurch würden auch zahlreiche Arbeitsplätze gefährdet.

**Klare Verjährungsfrist jetzt ins Gesetz**

„Wir fordern den Landesgesetzgeber nachdrücklich dazu auf, jetzt von sich aus aktiv zu werden und die von uns schon immer geforderte klare Verjährungsfrist im brandenburgischen Kommunalabgabengesetz zu verankern. In diesem Sinne begrüßen wir die in diese Richtung deutenden Äußerungen von SPD-Fraktionsvorsitzendem Ralf Holzschuher“, so Kern. Der Gerichtsbeschluss sei jetzt auch eine Chance, auf solider Grundlage für Rechtssicherheit im Land Brandenburg zu sorgen, das Vertrauen in den Rechtsstaat zu stärken und kostspielige Gerichtsverfahren abzukürzen. „Brandenburg braucht Rechtssicherheit – Alt- und Neuanschlussnehmer, aber auch die Landesregierung, die jeweiligen Zweckverbände und die von der Problematik selbst betroffenen Kommunen.“ (ebelschi) ■

**Genossenschaftstag in Hamburg: Wohnungsgenossenschaften als clevere Alternative – aktuelle Studie belegt hohe Wohnzufriedenheit**

**Hamburg – Der vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) am 18. und 19. April 2013 in Hamburg ausgerichtete VNW-Genossenschaftstag stand unter dem Motto „Werte-Innovation-Kommunikation“. Damit bot er Wohnungsgenossenschaften, Wirtschaft und Politik eine Plattform des Austausches über Themen wie Mitgliederkommunikation, Wohnen und Leben im Alter sowie innovative Wohn- und Energiekonzepte. In einer Talkrunde mit Politikern aus SPD, CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und DIE LINKE wurde das Thema „Politik und Genossenschaft: Harmonie oder Spannung“ diskutiert. Bezahlbares Wohnen und steigende Energiekosten zählten zu den Schwerpunkten der Diskussionsrunde.**

„Mietenexplosion? Nicht bei uns!“ Der VNW wies darauf hin, dass bei den Verbandsunternehmen – dazu gehören Wohnungsgenossenschaften, sozialorientierte Wohnungsunternehmen und kommunale Wohnungsgesellschaften – die Durchschnittsnettokaltemiete bei 5,30 Euro im gesamten Verbandsgebiet liegt. Auch in Hamburg liegt die Durchschnittsnettokaltemiete mit knapp sechs Euro noch deutlich unter dem aktuellen Mietenspiegeldurchschnitt von 7,15 Euro je Quadratmeter. 20 Prozent aller Hamburger Mietwohnungen gehören einer Wohnungsgenossenschaft und sogar 40 Prozent einem Verbandsunternehmen. In Schleswig-Holstein liegt die Durchschnittsnettokaltemiete mit knapp fünf Euro ebenfalls noch deutlich unter dem aktuellen Angebotsmieten-durchschnitt im nördlichsten Bundesland von 6,44 Euro je Quadratmeter. 26 Prozent aller Mietwohnungen in Schleswig-Holstein gehören einem Verbandsunternehmen. Und auch in Mecklenburg-Vorpommern liegt die Durchschnittsnettokaltemiete mit knapp 4,80 Euro unter dem aktuellen Mietendurchschnitt in dem nordostdeutschen Bundesland von fünf Euro je Quadratmeter. 51 Prozent aller Mietwohnungen in

Mecklenburg-Vorpommern werden von Verbandsunternehmen bewirtschaftet, 40 Prozent davon befinden sich im Bestand von Wohnungsgenossenschaften.

In Hamburg wechselten rund 20.000, in Schleswig-Holstein rund 15.000 Wohnungen im Jahr ihren Besitzer, ohne dass die VNW-Unternehmen dazu ein Inserat schalten oder einen Makler beauftragen. „Daher tauchen die in der Regel moderaten Mietpreise in keiner Mietpreissammlung auf, die durch die Auswertung von Immobilienanzeigen und -portalen zustande kommt“, erklärte VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege. „Die Wohnungsmärkte in Hamburg sowie im Land zwischen den Meeren funktionieren besser als in einigen Medien dargestellt und die Verbandsunternehmen tun alles dafür, dass dies so bleibt.“

**Baubeginn und Fertigstellung von Genossenschaftswohnungen**

Im Bündnis für das Wohnen unterstützen die VNW-Mitgliedsunternehmen den Wohnungsneubau in Hamburg. Mit rund 900 Baubeginnen in 2013 erfüllen die Wohnungsgenossenschaften in diesem Jahr ihre Zielsetzung. Insgesamt soll das Bünd-

nis den Bau von rund 6.000 Wohnungen pro Jahr ermöglichen. In 2012 hat es 8.731 Baugenehmigungen gegeben, circa 4.500 Wohnungen wurden fertiggestellt. „Es ist dringend notwendig, dass die Politik Wohnungsgenossenschaften und sozialorientierte Wohnungsunternehmen als Stütze des sozialen Wohnungsmarktes versteht und unterstützt. Das Bündnis für das Wohnen ist ein Anfang, Planungsverfahren und Genehmigungsprozesse zu beschleunigen. Eine Grundstückvergabe nach Konzept statt nach Höchstpreis sowie bezahlbare Baugrundstücke sind entscheidende Faktoren für einen funktionierenden Wohnungsmarkt. Der Senat darf nicht selbst Höchstpreise verlangen und dann steigende Mietpreise beklagen und sogar bestrafen wollen“, betonte Wege.

Mit 700 Baubeginnen in Schleswig-Holstein tragen die VNW-Genossenschaften zur Entspannung der Wohnungsmärkte bei. Schwerpunkte sind Kiel, Flensburg, Neumünster, Lübeck und der Hamburger Rand. Mit der im Januar 2013 auch vom VNW unterzeichneten Rahmenvereinbarung zur Offensive für bezahlbares Wohnen will die

Weiter auf Seite 8 ➔

# Aktueller Zahlenspiegel 04/2013

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

| Bevölkerung<br>(Inländerkonzept)   | 4. Vierteljahr   |        | Veränderung<br>gegen Vorjahr                   |
|--|------------------|--------|--|
|  | 2011             | 2012   |  |
| Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)  | 81.851           | 82.022 | +0,2%  |
| Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen                                       | 4. Vierteljahr   |        | Veränderung<br>gegen Vorjahr<br>preisbereinigt |
| Veränderung gegen Vorjahr<br>auf Basis der Preise von 2000                       | 2011             | 2012   |  |
| Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)  | 658,9            | 669,2  | +0,1%  |
| dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)                              | 65,1             | 64,9   | -2,6%  |
| dar.: Wohnbauten   | 36,8             | 37,4   | -0,9%  |
| Verbraucherpreisindex<br>(2010 = 100) <sup>1</sup>                               | März             |        | Veränderung<br>gegen Vorjahr                   |
| Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte                                   | 2012             | 2013   |  |
|  | 104,1            | 105,6  | +1,4%  |
| Mietpreisindex<br>(2010 = 100) <sup>1</sup>                                      | März             |        | Veränderung<br>gegen Vorjahr                   |
| Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt                                   | 2012             | 2013   |  |
| Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)                               | 102,1            | 103,4  | +1,3%  |
| Altbauwohnungen  | 102,2            | 103,7  | +1,5%  |
| Neubauwohnungen  | 102,1            | 103,3  | +1,2%  |
| Index der Mietnebenkosten<br>(2010 = 100) <sup>1</sup>                           | März             |        | Veränderung<br>gegen Vorjahr                   |
| Wasserversorgung   | 2012             | 2013   |  |
| Müllabfuhr   | 102,8            | 104,6  | +1,8%  |
| Abwasser   | 99,7             | 99,4   | -0,3%  |
| Andere Nebenkosten   | 102,4            | 102,9  | +0,5%  |
|  | 103,8            | 106,5  | +2,6%  |
| Index der Energiekosten<br>(2010 = 100) <sup>1</sup>                             | März             |        | Veränderung<br>gegen Vorjahr                   |
| Strom  | 2012             | 2013   |  |
| Gas  | 109,5            | 123,1  | +12,4%   |
| Flüssige Brennstoffe   | 110,3            | 111,5  | +1,1%  |
| Feste Brennstoffe  | 138,9            | 130,0  | -6,4%  |
| Zentralheizung/Fernwärme   | 104,7            | 111,5  | +6,5%  |
|  | 113,6            | 119,8  | +5,5%  |
| Baupreisindex (2005 = 100)<br>(ohne Umsatzsteuer)                                | 1. Vierteljahr   |        | Veränderung<br>gegen Vorjahr                   |
| Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude  | 2012             | 2013   |  |
| Rohbauarbeiten   | 116,2            | 118,7  | +2,2%  |
| Ausbauarbeiten   | 116,0            | 118,1  | +1,8%  |
|  | 116,4            | 119,2  | +2,4%  |
| Baulandpreise<br>(in EUR je qm)  | 3. Vierteljahr   |        | Veränderung<br>gegen Vorjahr                   |
| Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)                                      | 2011             | 2012   |  |
| Geschäftsgebiet  | 130,03           | 135,77 | +4,4%  |
| Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt  | 281,85           | 231,98 | -17,7%   |
| Wohngebiet   | 154,46           | 257,08 | +66,4%   |
| Industriegebiet  | 143,70           | 142,22 | -1,0%  |
| Dorfgebiet   | 28,66            | 30,68  | +7,0%  |
|  | 34,47            | 33,95  | -1,5%  |
| Index des Auftragseinganges im Baugewerbe<br>(Wertindex 2005 = 100) <sup>2</sup> | Januar           |        | Veränderung<br>gegen Vorjahr                   |
| Hoch- und Tiefbau  | 2012             | 2013   |  |
| Wohnungsbau  | 90,2             | 91,4   | +1,3%  |
|  | 103,8            | 106,9  | +3,0%  |
| Wohnungsbaugenehmigungen   | Januar zu Januar |        | Veränderung<br>gegen Vorjahr                   |
| Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)                             | 2012             | 2013   |  |
| dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern                                   | 11.797           | 15.199 | +28,8%   |
| Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern  | 4.410            | 5.188  | +17,6%   |
| Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern  | 870              | 1.290  | +48,3%   |
| davon: Eigentumswohnungen  | 4.206            | 6.478  | +54,0%   |
| Mietwohnungen  | 2.531            | 3.700  | +46,2%   |
|  | 1.675            | 2.778  | +65,9%   |

Quelle: Statistisches Bundesamt © GdW Beckmann

- Das Statistische Bundesamt hat die Basis auf 2010 geändert.
- Die Wohnungsbaufertigstellungen werden nur noch jährlich vom Statistischen Bundesamt gemeldet. Die Fertigstellungen für 2011 wurden mit dem Aktualen Zahlenspiegel August 2012 veröffentlicht.

Landesregierung in sogenannten Zielgebieten mit überdurchschnittlich steigenden Mieten für die Verbesserung der Investitionsbedingungen sorgen. Den Anstoß für dieses Wohn-Bündnis hat der VNW gegeben. „Es ist dringend notwendig, dass die Politik Wohnungsgenossenschaften und sozialorientierte Wohnungsunternehmen als Stütze des sozialen Wohnungsmarktes versteht und unterstützt. Die Offensive für bezahlbares Wohnen ist ein Anfang, Planungsverfahren und Genehmigungsprozesse zu beschleunigen“, sagte Wege.

In Mecklenburg-Vorpommern planen die VNW-Genossenschaften für 2013 die Fertigstellung von 180 Neubauwohnungen. Der Verband und die Arbeitsgemeinschaft mecklenburgisch-vorpommerscher Wohnungsunternehmen e.V. haben der Landesregierung im Frühjahr 2013 einen Vorschlag zur Novellierung der bisherigen Wohnungsbauförderung unterbreitet und drängen auf eine marktgerechte Anpassung. Auf die regionalen Besonderheiten des Landes abstellend, haben wir ein „Bündnis für das Wohnen“ mit allen wohnungswirtschaftlichen und gesellschaftlichen Kräften in Mecklenburg-Vorpommern angeboten. Mit dem Bündnis soll ein Zeichen gesetzt werden und die Herausforderung für ein gerechtes und sicheres Wohnen in Mecklenburg-Vorpommern gestaltet werden.

## Hohes soziales Engagement

Die Verbandsunternehmen bieten ihren Mietern bezahlbaren Wohnraum in guter Nachbarschaft an. Mit Hilfen im täglichen Leben, Gemeinschaftseinrichtungen und Freizeitangeboten fördern sie die Quartiersstabilität und -entwicklung. Die Mieter bei Wohnungsgenossenschaften sind gleichzeitig Mitglieder und haben damit nicht nur das Recht auf lebenslanges Wohnen bei der Genossenschaft, sondern entscheiden durch Mitbestimmungsrechte über die Zukunft des Wohnens mit.

GEWOS Studie: Mieter sind sehr zufrieden Die Zufriedenheit der Mieter bei VNW-Genossenschaften ist überdurchschnittlich gut. Die GEWOS Studie „Imagebarometer 2012“ aus April 2013 belegt, 89 Prozent aller Genossenschaftsmitglieder (VPN = 1.000) sind mit ihrer Wohnsituation zufrieden bzw. sehr zufrieden. Bei einem Wohnungswechsel würden die meisten (64 Prozent) wieder zu einer Wohnungsgenossenschaft streben. „Die Wohnungsgenossenschaften wie auch die anderen Verbandsunternehmen zeichnen sich durch bezahlbare Mieten, hohes soziales Engagement und zahlreiche klimaschützende Maßnahmen aus. Dies wissen und schätzen die Mieter“, so Wege.

(h/schi) ■



**Verwahrlosung abbauen**

13. Mai 2013, Wiesbaden

Ziel ist es, den Teilnehmer in die Lage zu versetzen, eine Mieterhöhung insbesondere bei preisfreiem Wohnraum, denn dort soll der Schwerpunkt der Veranstaltung liegen, rechts-sicher durchzuführen. Neuere Entwicklungen in der obergerichtlichen Rechtsprechung werden anhand von vielen Beispielen dargestellt.

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

**Mietschulden abbauen und Räumungen verhindern**

14. Mai 2013, Erfurt

Ein taktisch geschickter Forderungsmanager versteht die Situation des Schuldners, über-mittelt klar die Vorteile von Kooperation und die Folgen bei Verweigerung und begleitet den Mieter auf einem geeigneten Weg der Rückstands begleichung. In diesem Training werden die wichtigsten kommunikativen Strategien im Umgang mit Mietschuldnern ver-mittelt und erprobt.

Weitere Infos: MFA, Isabell Földner, Telefon: 0361/34010224, E-Mail: isabell.fueldner@vtw.de, Internet: www.vtw.de/mfa

**Projektentwicklung WOHNEN**

15. Mai 2013, Berlin

Die BBA-Tagung „Projektentwicklung WOHNEN“ am 15. Mai 2013 in Berlin blickt aus verschiedenen Perspektiven auf das Gebiet der Projektentwicklung und dessen Rahmen-bedingungen. Die Teilnehmer erhalten auf der Tagung zahlreiche Anregungen zur prak-tischen Umsetzung und können gemeinsam mit unseren Experten unterschiedlichste Branchenlösungen diskutieren.

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

**Wie gewinne ich neue Mieter?**

16. Mai 2013, Bochum

In diesem Training lernen Kundenbetreuer, wie sie potenzielle Kunden erfolgreich vom Interesse zur Entscheidung leiten. Dazu gehört: Wie man Wohnungsinteressenten in Emp-fang nimmt. Wie ich mein Wohnungsangebot beschreibe. Wie ich den Kundennutzen formuliere. Wie man mit Einwänden umgeht.

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

**PERSÖNLICHES**

**Norbert Tobisch**, stellvertretender Geschäftsführer der Siedlungswerk gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, feierte am 23. April

2013 seinen 50. Geburtstag. Er ist Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft kirchlicher Wohnungsunternehmen des GdW.

Anzeige

**DR. KLEIN**  
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 23.04.2013 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen:

| Zins-bindung | Sollzins | effektiv |
|--------------|----------|----------|
| 5 Jahre      | 1,56%    | 1,57%    |
| 10 Jahre     | 2,12%    | 2,14%    |
| 15 Jahre     | 2,47%    | 2,50%    |

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

**Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen\*:** für Neubau ab ca. **2,13%** / für Modernisierung ab ca. **1,79%**  
(\* Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Stand: 23.04.2013)

Zurückliegende Veröffentlichungen zur Zinsentwicklung finden Sie unter [www.drklein.de/newsletterarchiv-firmenkunden.html](http://www.drklein.de/newsletterarchiv-firmenkunden.html)

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

**Zinsentwicklung bis 23.04.2013**  
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

The chart shows three lines representing interest rates for 5-year, 10-year, and 15-year terms. The 15-year rate is the highest, followed by the 10-year and then the 5-year rate. All rates show a general downward trend with some fluctuations. A horizontal double-headed arrow labeled '6 Monate' spans from late October 2012 to late November 2012, indicating a period of relative stability in the interest rates.

**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](mailto: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](mailto:Zeitschriften@haufe.de)

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

Bezugspreis jährlich:  
110 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 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](http://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](http://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.

## GdW-Rückblick „Die Wohnungswirtschaft im Jahr vor der Bundestagswahl“ erschienen



Der umfassende Jahresrückblick des GdW liefert zum Auftakt der „heißen Phase“ des Bundestagswahlkampfes eine kompakte und anschauliche Übersicht über die zahlreichen Veranstaltungen und politischen Aktivitäten, mit denen der GdW die Positionen der Wohnungswirtschaft im vergangenen Jahr wirkungsvoll gebündelt und vertreten hat.

(schi) ■

➔ *Der Jahresrückblick steht als auf [www.gdw.de](http://www.gdw.de) zum Download zur Verfügung*

## Leitfaden zur Gründung einer Spareinrichtung bei Wohnungsgenossenschaften erschienen



In Deutschland verfügen 48 Wohnungsgenossenschaften derzeit über eine eigene Spareinrichtung. Um Genossenschaften bei der Neugründung einer Spareinrichtung zu unterstützen und auch den begleitenden Prüfungsverbänden Hilfestellung zu geben, hat der GdW in Zusammenarbeit mit dem VNW, der Aareal Bank und Aareon sowie mit Unternehmensvertretern von bereits bestehenden Spareinrichtungen in der GdW Information 138 „Sparen – Bauen – Wohnen – Leitfaden zur Gründung einer Spareinrichtung bei Wohnungsgenossenschaften“ alles Wissenswerte zusammengestellt. Um gründungswilligen Wohnungsgenossenschaften den Einstieg in das Thema zu erleichtern und

die notwendigen Schritte in die Wege zu leiten. (schi) ■

➔ *Die GdW Information 138 ist zu einem Preis von 15 Euro zuzüglich Versandkosten unter [bestellung@gdw.de](mailto:bestellung@gdw.de) erhältlich. Mitglieder des GdW erhalten ein kostenloses Exemplar.*

## Recht so

### Abmilderung der Leerstandsfolgen in der Betriebskostenabrechnung

#### KOMMENTAR

**Carsten Herlitz**  
Justiziar des GdW



Foto: Sebastian Schobbert

Mit Beschluss vom 8. Januar 2013 (Az.: VIII ZR 180/12) hat sich der Bundesgerichtshof (BGH) mit der Frage beschäftigt, ob und inwieweit die Betriebskostenabrechnung einen Leerstand einzelner Wohnungen im Mietshaus aus Gründen der Billigkeit berücksichtigen muss. Der Beschluss des BGH erging, weil der Senat beabsichtigt, die Revision zurückzuweisen, was zwischenzeitlich durch Zurückweisungsbeschluss auch erfolgte. Jedenfalls bestand nach den Ausführungen des BGH ein Grund für die Zulassung der Revision nicht. Denn die vom Berufungsgericht als Zulassungsgrund genannte Rechtsfrage, wie Betriebskosten, für die im Mietvertrag eine Abrechnung nach Personen vereinbart ist, bei Leerstand einzelner Wohnungen abzurechnen sind, ist nicht grundsätzlicher Natur. Vielmehr geht es um die vom Tatrichter aufgrund der jeweiligen Umstände des Einzelfalls – insbesondere Umfang und Dauer des Leerstands und Höhe der streitigen Kosten – zu entscheidende Frage, inwieweit die Berücksichtigung des Leerstandes aus Gründen der Billigkeit erforderlich ist. So kann es in Betracht kommen, auch für die Zeiten des Leerstandes eine fiktive Person anzusetzen und auf diese Weise eine Beteiligung des Vermieters an den Leerstandskosten zu erreichen; dies dürfte sich insbesondere für Kosten anbieten, deren Höhe nicht von der Anzahl der im Abrechnungsobjekt wohnenden Personen abhängt (Entwässerung, Gemeinschaftsantenne, Müllgebühren nach Fixkosten). Bei Wasserkosten ist auch eine Aufteilung nach Grundkosten und Verbrauchskosten denkbar, so dass der Vermieter im Hinblick auf den Leerstand nur mit einem Teil der Grundkosten belastet wird. Ferner mag es – insbesondere bei geringfügigem Leerstand – im Einzelfall auch angemessen sein, von einer Berücksichtigung ganz abzusehen. Sowohl bei den verbrauchsunabhängigen Kosten – hier Flächenschlüssel – als auch nach den verbrauchsabhängigen Kosten trägt der Vermieter grundsätzlich das Risiko des Leerstands. Wann aber konkret eine fiktive Personenzahl anzusetzen ist, ist vom Einzelfall abhängig. In seinem Beschluss hat der BGH die tatrichterliche Würdigung der Vorinstanz nicht beanstandet, die den „fiktiven Mieter“ nach zwei Monaten hinzurechnete. ■

Die Revision zurückzuweisen, was zwischenzeitlich durch Zurückweisungsbeschluss auch erfolgte. Jedenfalls bestand nach den Ausführungen des BGH ein Grund für die Zulassung der Revision nicht. Denn die vom Berufungsgericht als Zulassungsgrund genannte Rechtsfrage, wie Betriebskosten, für die im Mietvertrag eine Abrechnung nach Personen vereinbart ist, bei Leerstand einzelner Wohnungen abzurechnen sind, ist nicht grundsätzlicher Natur. Vielmehr geht es um die vom Tatrichter aufgrund der jeweiligen Umstände des Einzelfalls – insbesondere Umfang und Dauer des Leerstands und Höhe der streitigen Kosten – zu entscheidende Frage, inwieweit die Berücksichtigung des Leerstandes aus Gründen der Billigkeit erforderlich ist. So kann es in Betracht kommen, auch für die Zeiten des Leerstandes eine fiktive Person anzusetzen und auf diese Weise eine Beteiligung des Vermieters an den Leerstandskosten zu erreichen; dies dürfte sich insbesondere für Kosten anbieten, deren Höhe nicht von der Anzahl der im Abrechnungsobjekt wohnenden Personen abhängt (Entwässerung, Gemeinschaftsantenne, Müllgebühren nach Fixkosten). Bei Wasserkosten ist auch eine Aufteilung nach Grundkosten und Verbrauchskosten denkbar, so dass der Vermieter im Hinblick auf den Leerstand nur mit einem Teil der Grundkosten belastet wird. Ferner mag es – insbesondere bei geringfügigem Leerstand – im Einzelfall auch angemessen sein, von einer Berücksichtigung ganz abzusehen. Sowohl bei den verbrauchsunabhängigen Kosten – hier Flächenschlüssel – als auch nach den verbrauchsabhängigen Kosten trägt der Vermieter grundsätzlich das Risiko des Leerstands. Wann aber konkret eine fiktive Personenzahl anzusetzen ist, ist vom Einzelfall abhängig. In seinem Beschluss hat der BGH die tatrichterliche Würdigung der Vorinstanz nicht beanstandet, die den „fiktiven Mieter“ nach zwei Monaten hinzurechnete. ■

#### ZAHL DER WOCHE

# 86

**Prozent aller Erwerbstätigen** waren 2011 gesetzlich krankenversichert. Dabei war der überwiegende Teil der Arbeitnehmer (90 Prozent) Mitglied einer gesetzlichen Krankenversicherung, von den Selbstständigen war nur etwas mehr als die Hälfte gesetzlich versichert (54 Prozent). Diese Zahlen ermittelte das Statistische Bundesamt aus einer Zusatzbefragung zum Mikrozensus 2011. Privat krankenversichert waren 13 Prozent aller Erwerbstätigen. Knapp neun Prozent der Arbeitnehmer und 45 Prozent der Selbstständigen waren Mitglieder einer privaten Krankenversicherung. In Deutschland gehört die Krankenversicherung zum sozialen Sicherungssystem. Grundsätzlich sind alle Personen verpflichtet, sich gesetzlich oder privat zu versichern. Trotz Versicherungspflicht sind 0,2 Prozent der Erwerbstätigen nicht krankenversichert. Überdurchschnittlich hoch ist mit einem Prozent der Anteil der Nicht-Krankenversicherten bei ausländischen Männern im Alter von 35 bis 44 Jahren.