

Inhalt

3 Elektromobilität: GdW-Präsident Gedaschko hat im Beisein von Bundesbauminister Ramsauer die Testphase für ein neues Elektroauto im Dienst der Wohnungswirtschaft gestartet.

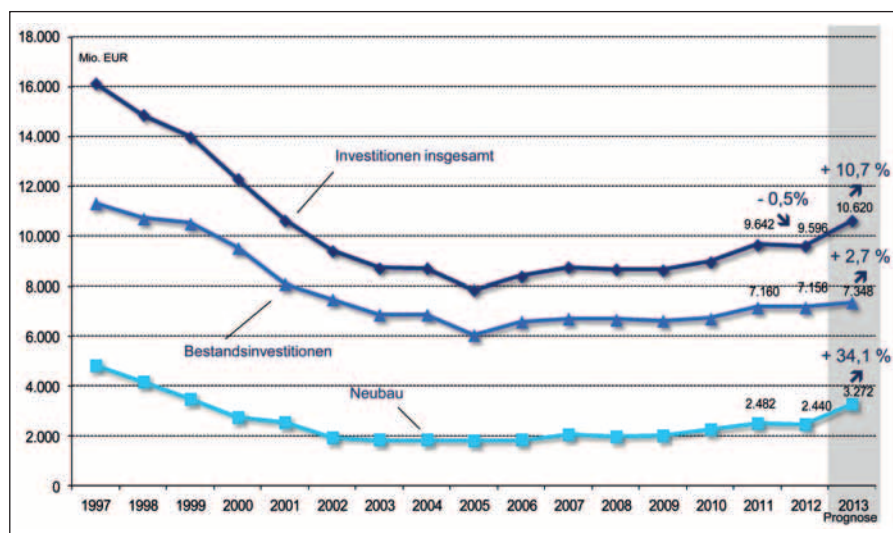
4 Bundestagswahl 2013: Die *wi* hat die Bundestagsfraktionen zum Thema Sozialer Wohnraum befragt – Teil 4 von 11 der Sonderserie zur Wahl.



8 Videowettbewerb: Die GdW-Azubi-Kampagne sucht den besten Kurzfilm zum Thema Wohnen, Zukunft und Immobilien – die Gewinner werden im November in Berlin prämiert.

Regulierungswut bremst Wohnungswirtschaft aus – GdW: Wirtschaftliche Balance erhalten

Berlin – Mehr Strategie und weniger Wahlkampfgetöse – so die Forderung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen anlässlich seiner Jahrespressekonferenz am 17. Juni 2013 in Berlin. „Die vom GdW vertretene Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zieht eine positive Bilanz des Jahres 2012 und blickt bisher insgesamt positiv auf das Jahr 2013“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW.



Entwicklung der Investitionsleistungen 1997-2013 bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen.

Bei den rund 3.000 im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen, die ein Drittel des Mietwohnungsmarktes in Deutschland repräsentieren, sinkt die Leerstandsquote, die Betriebskosten steigen unterdurchschnittlich, die Zahl der barrierearmen beziehungsweise -freien Wohnungen steigt erheblich, die Energieverbräuche sinken und die Investitionen sind stabil. Dennoch warnte Gedaschko davor, mit Schnellschüssen und unverhältnismäßigen Regulierungsmaßnahmen drastisch in den Wohnungsmarkt einzugreifen. „Unsere Zahlen zeigen es ganz klar: Regulierende Eingriffe wie Mietpreisbremsen und stetig

steigende Anforderungen an die Energiestandards der Gebäude führen dazu, dass der Neubau nicht in dem Maße in Schwung kommt, wie er besonders in den Ballungsgebieten gebraucht wird“, so Gedaschko. Auch Investitionen in die Modernisierung werden so gebremst.

96 Tage vor der Bundestagswahl appellierte der GdW-Chef an die Parteien, das Thema Wohnen nicht als Wahlkampfspielball zu nutzen. „Wir brauchen Taten statt Worte“, so Gedaschko. Ein Zuwachs an bezahlbaren Wohnungen in Deutschland sei nur mit einem Bündel von Maßnahmen

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Oettinger fordert Geschlossenheit in der EU-Energiapolitik

Der Energiekommissar der Europäischen Union (EU), Günther Oettinger, hat Deutschland aufgefordert, bei seinen energiepolitischen Planungen stärker europäische und internationale Positionen zu berücksichtigen. Als ein Beispiel nannte er die gemeinsame europäische Klimastrategie. Für eine effiziente europäische Klimapolitik brauche man Geschlossenheit, denn nur im europäischen Team habe man „annähernd Autorität“.

(hib)

Trend zu erneuerbaren Energien setzt sich weltweit fort

Der weltweite Ausbau erneuerbarer Energien hält an: Im Jahr 2012 stellten erneuerbare Energien rund 19 Prozent des weltweiten Endenergieverbrauchs bereit. Rund 244 Milliarden US-Dollar wurden in erneuerbare Energien investiert, laut Bundesumweltministerium knapp die Hälfte davon in Entwicklungs- und Schwellenländern.

(BMU)

Strompreise in der gesamten EU gestiegen

Die Strompreise in der Europäischen Union (EU) sind einschließlich aller Steuern für Haushalte im Halbjahresvergleich 2012/2011 um 6,6 Prozent gestiegen. In Deutschland betrug der Zuwachs 5,7 Prozent. Wie die europäische Statistikbehörde Eurostat weiter mitteilte, betrug der durchschnittliche Strompreis für Haushalte für 100 Kilowattstunden in der EU 19,70 Euro, in Deutschland lag er bei 26,80 Euro.

(wi)

➔ Fortsetzung von Seite 1

zu erreichen. Dazu gehören neben der sozialen Wohnraumförderung auch eine Wohnbauförderung für die Mitte – etwa durch eine Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen oder schnellere Genehmigungs- und Planungsverfahren.

Auf der anderen Seite warnte der GdW-Chef davor, im Zuge der Diskussionen um zu knappen Wohnraum die Regionen außen vor zu lassen, in denen immer noch ein großer Wohnungsüberhang herrscht. „Die Leerstandsquote in Ostdeutschland sinkt langsamer. Es gibt keineswegs Entwarnung für den Stadtbau in Ostdeutschland“, so Gedaschko. „Wenn die Unternehmen auch künftig die Hauptlast des Stadtbaus tragen müssen, brauchen sie endlich langfristige Planungssicherheit und eine verlässliche Ausstattung der Städtebauförderung“, so Gedaschko.

Die Jahresbilanz des GdW

WOHNUNGSWIRTSCHAFT IM WÜRGEGRIFF DER REGULIERUNGEN – INVESTITIONEN STEIGEN LANGSAMER

Gesamtinvestitionen knapp unter der 10-Milliarden-Grenze

Die Immobilien- und Wohnungswirtschaft ist einer der wichtigsten Wirtschaftszweige in Deutschland. 12 Prozent der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung – rund 269 Milliarden Euro – werden von der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erbracht. Das ist weit mehr als beim Fahrzeug- oder Maschinenbau.

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierte Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat im Jahr 2012 rund 9,6 Milliarden Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rund 26 Millionen Euro täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau. „Dennoch konnte die 10-Milliarden-Grenze bei den Investitionen noch nicht geknackt werden“, so Gedaschko. Die Investitionen liegen mit einem Minus von 0,5 Prozent leicht unter dem Vorjahreswert. Die Ursachen dafür sieht der GdW-Chef in den Rahmenbedingungen für die Investitionen, die in den letzten beiden Jahren deutlich unsicherer geworden sind. „Die stetig nach oben geschraubten energetischen Anforderungen durch die Energieeinsparverordnung, aber auch das monatelang im Vermittlungsausschuss versickerte und schließlich gescheiterte Gesetz zur steuerlichen Förderung der energetischen Sanierung, kombiniert mit einer generellen Unsicherheit über verfügbare Fördermittel nach den Kürzungsvarianten der letzten Jahre, haben bei den Unternehmern zu einem deutlichen Attentismus geführt“, so Gedaschko.

In den neuen Bundesländern investierten die Wohnungs- und Immobilienunternehmen im Jahr 2012 mit rund drei Milliarden Euro fast 4,7 Prozent mehr als im Vorjahr. Dies ist vor allem auf steigende Investitionen in die Instandhaltung und die Modernisierung von Gebäuden zurückzuführen. Aber auch die Neubauinvestitionen sind dort um 1,4 Prozent gestiegen und liegen nun bei 279 Millionen Euro. Die alten Länder haben dagegen ihre Gesamtinvestitionen mit einem Minus von 2,7 Prozent nicht steigern können. Sie investierten rund 6,6 Milliarden Euro.

Über sieben Milliarden Euro an Investitionen in Wohnungsbestände

Mit rund 7,2 Milliarden Euro flossen im Jahr 2012 rund drei Viertel der Gesamtinvestitionen in die Bestandsentwicklung der Gebäude. Mit diesem Geld haben die Unternehmen Wohnungen und Gebäude modernisiert, instandgesetzt und instandgehalten. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Investitionen in diesem Bereich stabil geblieben. Die Investitionen in den Neubau

dings eng an die politischen Entwicklungen und deren Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen gebunden. Enge Regulierungen bedeuten zwangsläufig einen Stopp des Investitionsanstiegs. Ebenso spielt die Entwicklung der Märkte eine entscheidende Rolle. „Noch hat die Eurokrise keine direkten Auswirkungen auf die Investitionsschätzungen unserer Unternehmen. Dennoch stellt sie eine Beunruhigung dar. Welche Auswirkungen das haben wird, ist derzeit nicht absehbar“, erklärte Gedaschko.

Die Investitionen in den Wohnungsneubau werden im Jahr 2013 ebenfalls deutlich ansteigen. Ausgelöst durch den großen Neubaubedarf in einigen Ballungsregionen planen die Unternehmen eine Ausweitung der Neubauinvestitionen um 34,1 Prozent. „Wir gehen aber davon aus, dass diese Schätzungen nur dann Wirklichkeit werden, wenn sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau nicht weiter verschlechtern.“ Hohe Baukosten und die Diskussion um Mietendeckel und Vermö-



Foto: GdW, Torsten George

GdW-Präsident Axel Gedaschko stand bei der Jahrespressekonferenz seines Verbandes in Berlin Rede und Antwort.

von Wohnungen sind dagegen leicht rückläufig. Rund ein Viertel der Gesamtinvestitionen floss in dieses Segment. Mit rund 2,4 Milliarden Euro sind die Neubauinvestitionen im Vergleich zum Vorjahr um 1,7 Prozent gesunken.

Aufschwung im Jahr 2013 – Investitionen steigen aber langsamer

Für dieses Jahr prognostiziert der GdW wieder einen stärkeren Anstieg der Gesamtinvestitionen um rund 10,7 Prozent. „Wir gehen davon aus, dass wir in diesem Jahr erstmals seit 2001 die 10-Milliarden-Marke überschreiten können. Die Investitionen können bei rund 11 Milliarden Euro liegen“, erklärte Axel Gedaschko. „Diese positiven Erwartungen sind aller-

gensteuer könnten die Unternehmer ausbremsen. Auch bei den Investitionen in den Bestand zeigt der Trend mit 2,7 Prozent nach oben.“ (burk/schi) ■

➔ Weitere Infos zur Neubaustrategie des GdW und der Entwicklung der Wohnkosten lesen Sie in den nächsten Ausgaben der wi. Ausführliche Infos zur GdW-Jahresstatistik finden Sie unter www.gdw.de.

Video-Statements von GdW-Präsident

Axel Gedaschko zur Jahrespressekonferenz finden Sie im Youtube-Kanal des GdW unter www.youtube.com/GdWBundesverband



Elektromobilität in der Wohnungswirtschaft: Start des neuen GdW-Testfahrzeugs

Berlin – Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, hat am 13. Juni 2013 in Berlin im Beisein von Peter Ramsauer, Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, die Testphase für ein neues Elektroauto im Dienst der Wohnungswirtschaft gestartet. „Denkt man an die Mobilität der Zukunft, dann spielen die Themen ‚E-Mobility‘ und ‚Carsharing‘ eine große Rolle. Für die zukünftigen Arten der Energieerzeugung und das damit verbundene Erreichen der Klimaschutzziele haben Elektrofahrzeuge eine hohe Bedeutung“, sagte der GdW-Präsident anlässlich der Inbetriebnahme des neuen Testfahrzeugs.

Zur Umsetzung der Energiewende im Verkehrssektor könne die Wohnungswirtschaft beitragen, indem Wohnungsunternehmen beispielsweise Lade-Stellplätze für Elektrofahrzeuge einrichten, sagte **Axel Gedaschko**.

„Der Aufbau öffentlicher und privater Ladeinfrastruktur muss sich intelligent in die Stadt- und Verkehrsplanung einpassen“, erklärte Bundesbauminister **Peter Ramsauer**. „Ich begrüße, dass der GdW das Thema nun aufgreift und auch selbst ein E-Fahrzeug im Alltag testet. Neue Technologien und Mobilitätskonzepte brauchen Akzeptanz und praktikable Lösungen, die die Menschen überzeugen. Wie Elektromobilität und Wohnen in der Zukunft zusammengehen können, zeigt zum Beispiel unser Effizienzhaus Plus in Berlin. Es produziert mehr Energie als es verbraucht und betankt mit dem Überschuss Elektrofahrzeuge vor dem Haus. Dass das auch im Alltag funktioniert, hat unsere vierköpfige Testfamilie bestätigt, die für 15 Monate in unserem Haus zur Probe gewohnt hat. Ich hoffe auf viele weitere innovative Vorschläge – auch durch den GdW.“

Elektromobilität ist eines der großen Zukunftsthemen der Energiewende: Nach dem Willen der Bundesregierung soll sich Deutschland zum Leitmarkt für Elektromobilität entwickeln. Schon 2020 sollen eine Million Elektrofahrzeuge auf deutschen Straßen fahren. Das neue GdW-Elektro-

auto wird den Verbandsmitarbeitern als Dienstfahrzeug für Strecken innerhalb Berlins zur Verfügung stehen und in seiner fünfmonatigen Testphase damit nützliche Erfahrungswerte für die Vor- und Nachteile der Nutzung von Elektrofahrzeugen im Bereich der Wohnungswirtschaft liefern.

Wege, wie die Wohnungswirtschaft zum Erfolg der Elektromobilität beitragen kann, zeigt auch die Studie „Elektromobilität und Wohnungswirtschaft“ des Bremer Energie Instituts unter Federführung von Dr. Klaus-Dieter Clausnitzer auf. Für das Jahr 2030 wird laut Gutachten eine so starke Verbreitung der Elektromobilität erwartet, dass für Gebäude mit 12 oder mehr Wohneinheiten mindestens ein Ladepunkt zur Verfügung stehen sollte. Bis 2020 werde es angesichts der aktuell noch mäßigen Verbreitung von Elektrofahrzeugen voraussichtlich ausreichen, das Angebot von Ladepunkten für Mieter nicht auf einzelne Gebäude, sondern auf Quartiere auszurichten. Langfristig bietet der Ausbau der Elektromobilität einige



GdW-Präsident Axel Gedaschko mit Bundesbauminister Peter Ramsauer und Christian Helmke (BMW) (v. r.).

Foto: Sebastian Schobbert

bedeutende Vorteile für die Wohnungswirtschaft: Die geringere Geräusch-Emission von Elektrofahrzeugen wird zu einer Lärminderung in den Innenstädten und damit zu einer Erhöhung der Lebensqualität sowie Wertsteigerung der Immobilien beitragen. Wohnungsunternehmen, die als Vorreiter spezielle Angebote für E-Mobil-Nutzer schaffen, können damit umweltbewusste Kundengruppen bedienen – und ihre Bestände in vielerlei Hinsicht aufwerten. (schi) ■

➔ Die Studie „Elektromobilität und Wohnungswirtschaft“ finden Sie auf www.gdw.de unter „Energie & Klimaschutz“ → „Gutachten“

MULTIMEDIA

Telekom mildert Internet-Drosselung auf zwei Megabit pro Sekunde ab

Berlin – Die Deutsche Telekom wird nach Kundenprotesten die Geschwindigkeit ihrer DSL-Anschlüsse nach dem Überschreiten des Datenvolumens ab 2016 nicht wie angekündigt auf 384 Kilobit pro Sekunde (KBit/s), sondern auf zwei Megabit pro Sekunde (MBit/s) drosseln. Die Telekom verwies darauf, dass mit zwei MBit/s der Mindesttrichtwert aus der Breitbandstrategie der Bundesregierung verdoppelt werde.

Der neue Wert gelte rückwirkend für alle Verträge, die seit dem 2. Mai 2013 abgeschlossen worden seien. Ab 2016 soll es dann verschiedene DSL-Tarife für Wengnutzer, Familien und Vielnutzer geben. In jedem Fall werde es für Vielnutzer auch in Zukunft Flatrate-Angebote mit unbegrenztem Datenvolumen geben. Kunden und Politik hatten zum Teil scharfe Kritik

an der ursprünglich geplanten stärkeren Drosselung geübt. Tatsächlich wäre die Nutzung der meisten Online-Angebote mit einer Geschwindigkeit von 384 Kbit/s nicht oder nur mit erheblichen Zeitverzögerungen möglich gewesen. Mit Ausnahme von Angeboten mit sehr hohen Volumen-anforderungen sollten bei zwei MBit/s über Festnetz die meisten Angebote aber nutz-

bar sein. In der mobilen Internetnutzung über Smartphones haben sich Verträge mit Geschwindigkeitsdrosselungen bei Überschreiten des Datenvolumens seit Jahren etabliert. Es ist nicht ausgeschlossen, dass aus Kostengründen künftig auch andere Festnetzbetreiber dem Beispiel der Telekom folgen und Vielnutzer stärker zur Kasse bitten werden. (wede/schi) ■

**WI
EXKLUSIV
TEIL 4/11**



Foto: Makrodepecher/pixelio.de

Noch 93 Tage – dann öffnen bundesweit die Wahllokale zur Bundestagswahl 2013. Das Thema Wohnungspolitik steht in diesem Jahr besonders hoch im Kurs. Welche Strategien haben sich die politischen Parteien überlegt, um beispielsweise der wachsenden Wohnungsknappheit sowie steigenden Energie- und Baukosten entgegenzuwirken?

Die *wi Wohnungspolitische Informationen* hat die fünf Fraktionen im aktuellen Deutschen Bundestag unter anderem zum Thema Sozialer Wohnraum befragt. Lesen Sie hier Teil 4 von 11 der *wi*-Sonderserie zur Bundestagswahl 2013.

Thema der Woche: Sozialer Wohnraum

Frage: Sollten die Kompensationsleistungen des Bundes für die soziale Wohnraumförderung aus Ihrer Sicht nach 2014 fortgeführt werden und wenn ja in welcher Höhe? Was halten Sie von einer Zweckbindung der Mittel für die Länder?



Quelle: Tony Hegewald_pixelio.de



Foto: Laurence Chaperon

CDU CSU
Fraktion im Deutschen Bundestag

Die Zahlungen des Bundes an die Länder für den sozialen Wohnungsbau sollen zunächst im Jahr 2014 auf bisherigem Niveau fortgeführt werden. Für die Zeit bis 2019 sind die Gespräche mit den Ländern noch nicht abgeschlossen. Ab 2014 entfällt bei diesen Mitteln die unmittelbare Zweckbindung für den Wohnungsbau, so dass es landespolitischer Entscheidungen bedarf, sie dafür einzusetzen beziehungsweise durch eigene Mittel sogar zu verstärken. Für eine wünschenswerte Fortsetzung der verfassungsrechtlichen Zweckbindung zeichnen sich derzeit nicht die erforderlichen Mehrheiten ab.

Arnold Vaatz, stellvertretender Vorsitzender der CDU/CSU-Bundestagsfraktion

Die soziale Wohnraumförderung liegt seit 2007 in der alleinigen Verantwortung der Länder. Für diese soziale Förderung erhalten die Länder jährlich 518,2 Millionen Euro Kompensationsmittel des Bundes. Die Bundesländer können damit bei regionalen Versorgungsengpässen gezielt reagieren. Die Länder erhalten die Kompensationsmittel jährlich für die Wohnraumförderung nach dem sogenannten „Königsteiner Schlüssel“. Hier sieht Artikel 143c Grundgesetz vor, dass Bund und Länder bis Ende 2013 überprüfen, in welcher Höhe die den Ländern zugewiesenen Entflechtungsmittel zur Aufgabenerfüllung der Länder noch angemessen und erforderlich sind. Zum jetzigen Zeitpunkt befindet sich das Entflechtungsgesetz im parlamentarischen Verfahren. Für Wohnung und die Übernahme der Kosten der Unterkunft im Rahmen der Grundsicherung stehen insgesamt 17 Milliarden Euro bereit.

Rainer Brüderle, Vorsitzender der FDP-Bundestagsfraktion



Foto: rainer-bruederle.de

FDP
im Deutschen Bundestag



Foto: spd-fraktion.de



Die SPD spricht sich klar dafür aus, die Kompensationsmittel für die Soziale Wohnraumförderung bis Ende 2019 in bisheriger Höhe von 518 Millionen Euro fortzuführen. Im Gegenzug erwarten wir von den Ländern, dass sie sich zum zweckgebundenen Mitteleinsatz vorrangig für Wohnungsbau und -modernisierung und Rückkauf von Belegungsrechten verpflichten. Mit der vorgelegten Verlängerung um nur ein Jahr ist schwarz-gelb daran gescheitert, eine Perspektive für die dringenden Investitionen in bezahlbaren Wohnraum und die altersgerechte, energiesparsame Modernisierung zu eröffnen.

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

Wir setzen uns für die Fortführung der Kompensationsmittel des Bundes für den sozialen Wohnungsbau in Höhe von 518 Millionen Euro ein. Es ist besonders wichtig, dass wir im Neubau auch preiswerte Wohnungen erstellen, die für Bezieher geringer Einkommen bezahlbar sind. Besonders wichtig ist aber der Erhalt und die Sicherung bezahlbaren Wohnens im Bestand, etwa durch mietrechtliche Änderungen und gut geplante und geförderte Maßnahmen der energetischen Sanierung. Damit die Mittel auch tatsächlich in die soziale Wohnraumförderung fließen, sollten sie zweckgebunden genau dafür eingesetzt werden.

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



Foto: gruen-bundestag.de

Die soziale Wohnraumförderung muss über 2014 hinaus fortgeführt werden. Wir wollen, dass sie auf 700 Millionen Euro jährlich angehoben und zunächst bis 2017 auf diesem Niveau erhalten wird. Bund und Länder sollten rechtzeitig an der Evaluation des Finanzierungsprogramms arbeiten, um auch danach die soziale Wohnraumförderung bedarfsgerecht zu erhalten. Wichtig ist die langfristige Verlässlichkeit der Finanzierungsprogramme. Die Zweckbindung der Mittel in den Ländern ist ebenso unerlässlich wie die dauerhafte Sozialbindung des geförderten Wohnraumes.

Dr. Gregor Gysi, Vorsitzender der Bundestagsfraktion DIE LINKE



Foto: DIE LINKE, im Bundestag



Die Wohnungswirtschaft zur Bundestagswahl



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



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

Bezahlbaren Wohnraum durch höhere steuerliche Abschreibung von Wohnimmobilien sichern – GdW unterstützt Studie des IW Köln

Berlin – „Die Erhöhung der steuerlichen Abschreibung von Wohnimmobilien von zwei auf vier Prozent wäre ein wirksames Mittel, um den Neubau von günstigen Mietwohnungen anzukurbeln – das zeigt die neue Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) Köln“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

„Die steuerliche Abschreibung von zwei Prozent trägt nicht mehr dem wirtschaftlichen Verbrauch von Wohngebäuden Rechnung und verhindert eine angemessene und dringend benötigte Neubauquote“, sagte Gedaschko. Aus diesem Grund müsse die steuerliche Normalabschreibung verdoppelt und damit der Abschreibungssatz auf die Höhe des tatsächlichen wirtschaftlichen Verbrauchs angehoben werden. „Obwohl der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum insbesondere in Ballungsräumen steigt, wird die Bautätigkeit im Vergleich zu anderen Investitionen steuerlich benachteiligt. So wird Neubau ausgebremst, was sich auch in steigenden Mieten ausdrückt“, so der GdW-Chef. Eine erhöhte Abschreibung könne auch dazu führen, dass Finanzinvestoren nicht nur vorrangig Gebäudebestände aufkaufen, sondern für sie auch der Neubau von Wohnungen attraktiver wird. Wie die vom

GdW veröffentlichten umfassenden Zahlen aus seiner Jahresstatistik zeigen, haben die GdW-Unternehmen infolge extrem hoher Baukosten, steigender Grunderwerbsteuern und hoher energetischer Anforderungen im Jahr 2012 entgegen positiver Prognosen mit rund 12.110 Wohnungen insgesamt circa 1.100 Wohnungen weniger als im Vorjahr gebaut. „Dies ist ein Einbruch auf niedrigem Niveau. Dennoch zeigt er erneut: Die Bedingungen für den Wohnungsneubau in diesem Land sind mehr als mangelhaft“, erklärte Gedaschko. Und selbst wenn die GdW-Unternehmen noch mehr bauen: Den mittlerweile aufgelaufenen Nachholbedarf von rund 500.000 Wohnungen kann man so nicht decken. Im Jahr 2013 planen die GdW-Unternehmen den Neubau von über 16.000 Wohnungen. Ob die Planzahlen allerdings auch Realität werden, hängt davon ab, ob sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau

endlich verbessern. Der Neubau kann nur angekurbelt werden, indem man die Bedingungen für Investoren so verbessert, dass diese zu bezahlbaren Mieten neuen Wohnraum schaffen können. Das ist nur mit einem Bündel von Maßnahmen zu erreichen: Dazu gehört neben der sozialen Wohnraumförderung auch eine „Wohnbauförderung für die Mitte“ sowie eine Vereinfachung und stärkere Regionalisierung der Länder-Förderprogramme. Auf kommunaler Ebene müsse es schnellere Genehmigungs- und Planungsverfahren geben. Kommunen sollten städtische Flächen verstärkt nach Konzeptqualität und nicht allein nach Höchstpreisen vergeben und in Ballungsgebieten müssten auch höhere Baudichten in Betracht kommen.

(schi) ■

➔ Die Studie des IW Köln finden Sie unter www.iwkoeln.de

EUROPAPOLITIK

Entlastung für kleine und mittlere Unternehmen: EU-Parlament stimmt Befreiung von internationalen Rechnungslegungsstandards zu

Brüssel – Das Plenum des Europäischen Parlaments hat am 12. Juni 2013 das Reformpaket zur Bilanz- und Transparenzrichtlinie der Europäischen Union (EU) angenommen. Die unter Berichterstatter Klaus-Lehner Lehne (Christdemokraten, Deutschland) auf den Weg gebrachte Reform des europäischen Bilanzrechts soll zur Reduzierung der Verwaltungslasten von Unternehmen beitragen, dem Gläubigerschutz – und nicht Finanzinvestoren – dienen. So sollen die internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) keine Anwendung finden.

Mehr als 90 Prozent der Unternehmen in der EU werden im Sinne der Rechnungslegungsvorschriften als klein gelten. Hier soll eine verkürzte Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung genügen, sofern die Mittelständler nicht von sich aus mehr Informationen veröffentlichen möchten. Auch im Rahmen der Transparenzrichtlinie ist es gelungen, die Kosten für KMU weiter zu senken. Die Abschaffung der Quartalsberichterstattung soll kurzfristig orientierte

Spekulation an den Finanzmärkten unterbinden und verdeckte Beteiligungen an börsennotierten Gesellschaften erschweren. Mikrounternehmen sollen zudem gesondert behandelt werden. Solche Unternehmen mit weniger als 10 Angestellten, einem Umsatz von maximal 0,7 Millionen Euro und/oder einer Bilanzsumme von bis zu 0,35 Millionen Euro sollen stark vereinfachte Bilanzen erstellen dürfen. Die verabschiedeten Texte sind Ergebnis lang-

wieriger Verhandlungen mit den Mitgliedstaaten. Die Zustimmung des Europäischen Rates gilt als Formsache, so dass die Richtlinien voraussichtlich in wenigen Wochen in Kraft treten können. Die Mitgliedstaaten dürfen die Richtlinie national verstärken und ihren kleinen Unternehmen auch strengere Offenlegungspflichten abverlangen. Die nationale Umsetzungsfrist endet zwei Jahre nach der Veröffentlichung im Amtsblatt der EU.

(önel/schi) ■

Welchen Platz nimmt das Thema Wohnen im zukünftigen Gesellschaftsvertrag ein? 24.+25. Juni 2013, Leuven (Belgien)

Bei diesem zweitägigen Kolloquium von CECODHAS, dem Europäischen Verbindungsausschuss zur Koordinierung der sozialen Wohnungswirtschaft, werden Vertreter aus Wohnungswirtschaft und -politik aus ganz Europa über Grundsätze und Ziele diskutieren, die im Rahmen der Steuer- und Wirtschaftspolitik erreicht werden müssen, um für alle Menschen angemessene Lebensbedingungen zu gewährleisten – hier insbesondere der Zugang zu Wohnraum. Eröffnet wird die Veranstaltung durch Dr. Özgür Öner, CECODHAS-Vizepräsident und Leiter des Brüsseler Büros des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen. (schi) ■

➔ Weitere Infos sowie das Veranstaltungsprogramm finden Sie unter www.housingeurope.eu

Wohnungsunternehmen als Energieversorger

2. Juli 2013, Frankfurt/Main

Diese Tagung beleuchtet das Thema Energieversorgung aus verschiedenen Blickwinkeln und geht insbesondere auf die steuerlichen, technischen und rechtlichen Rahmenbedingungen ein. Durch die Darstellung von Praxisbeispielen werden Vertreter von wohnungswirtschaftlichen Unternehmen die Frage aufwerfen können, ob die Zeit für eine eigene Energieversorgung bereits reif ist oder allenfalls Einzelprojekte darstellbar sind.

Weitere Infos: **VdW südwest/VdW saar, Sabine Oefner, Telefon: 069/97065128,**

E-Mail: sabine.oefner@vdwsuedwest.de, Internet: www.wohnungswirtschaft-aktuell.de/kongresse

Spielplätze betreiben

15. Juli 2013, Bochum

In diesem Seminar erfahren die Teilnehmer, welche Rechtsvorschriften beim Betrieb von Spielplätzen bestehen, wie sie richtig eingehalten werden und wie bei Mängeln zu reagieren ist. Denn es gilt, zugleich die kleinen Nutzer vor Schaden zu bewahren und dabei auch alles Menschenmögliche zu tun, um Haftungsfallen und Versicherungslücken auszuschließen.

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

Internet: www.e-b-z.de

Erfolgreiche (Team-)Assistenz

22. + 23. Juli 2013, Berlin

Dieses Seminar dreht sich um Hard Skills und Soft Skills – die wichtigsten Erfolgsfaktoren im Sekretariat. Darüber hinaus geht es um den Wandel des Sekretariatsberufs, professionelles Büromanagement sowie richtiges Prioritäten-Setzen.

Weitere Infos: **BBA, Sandra Niedergesäß, Telefon: 030/23085514,**

E-Mail: sandra.niedergesaess@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de/kalender

PERSÖNLICHES

Heike Pönicke, Geschäftsführerin der Wurzener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH, feierte am 13. Juni 2013 ihren 50. Geburtstag. Sie ist Delegierte zum GdW-Verbandstag.

Am 13. Juni 2013 vollendete **Michael Siegel**, Geschäftsführer der Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH, sein 55. Lebensjahr. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

Gabriele Bohleber, Vorstandsmitglied der Charlottenburger Baugenossenschaft eG,

feierte am 15. Juni 2013 ihren 60. Geburtstag. Sie ist Mitglied im GdW-Fachausschuss Berufliche Bildung und Personalentwicklung.

Am 19. Juni 2013 vollendete **Ulrich Walter**, Geschäftsführer der WICHERN Baugesellschaft mbH Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen seit 1927, sein 55. Lebensjahr. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag und Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft kirchlicher Wohnungsunternehmen.

Anzeige

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 18.06.2013 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen:

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
5 Jahre	1,64%	1,66%
10 Jahre	2,27%	2,29%
15 Jahre	2,67%	2,70%

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 18.06.2013
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen*: für Neubau ab ca. **1,97%** / für Modernisierung ab ca. **1,30%**
(* Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Stand: 18.06.2013)

Zurückliegende Veröffentlichungen zur Zinsentwicklung finden Sie unter www.drklein.de/newsletterarchiv-firmenkunden.html

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

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, Abbestellungs-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

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

ISSN 1610-2207

WI Online-Archiv

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

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

Unter „meine Online Produkte starten“ – oben rechts unterhalb der Anmelde-Funktion – erscheint dann die wi. Sollte das nicht der Fall sein, wenden Sie sich bitte an das Haufe-Service-Center unter **0800-7234253** (kostenlos) und geben dort Ihre E-Mail-Adresse durch. Diese wird dann mit Ihrem Print-Abonnement der wi verknüpft – anschließend erscheint die wi als Online-Produkt in der Übersicht.

„HAIse Sache“: Videowettbewerb der GdW-Azubi-Kampagne 2013 gestartet

Ob Schülerin oder Student, Jugendgruppe, Chefdesigner oder Webentwicklerin – beim brandneuen Videowettbewerb der GdW-Azubi-Kampagne sind alle gefragt, sich mit den Themen Wohnen, Leben, Zukunft und Immobilien zu befassen. Ob Einzelner oder als Team – eingeschickt werden kann jeweils ein kreativer Video-Beitrag pro Person oder Gruppe. Dabei sind alle Umsetzungsformen zu den Themen Wohnen und Immobilien möglich. Die Wettbewerbs-Jury ist gespannt auf die neuesten Produktionen mit originellen Ideen, eigenen Standpunkten und ungewöhnlichen Storys. Ob



Foto: BACHLER Werbeagentur GmbH

„HAI-nun“ – das Maskottchen der GdW-Azubi-Kampagne erklärt, wie der Wettbewerb funktioniert.

klassisch gezeichnet, mit der Trickbox gedreht oder am Computer produziert, in 2D oder 3D. Mit welcher Technik die Filme produziert werden, spielt keine Rolle. Entscheidend sind die Story und eine interessante Machart. Spielfilme und Dokumentationen sind ebenso möglich wie computergenerierte Kurzfilme, Videoclips, Musikvideos oder Smartphone-Movies.

Die Länge der eingeschickten Kurzfilme ist auf maximal drei Minuten begrenzt.

Die Produktionen dürfen nicht älter als ein Jahr zum Zeitpunkt der Einreichung sein. Einsendungen bereits prämierter Kurzfilme oder solche, die keinen Bezug zum Wett-

bewerbsthema aufweisen, werden aus Fairness nicht berücksichtigt. **Bis zum 31. Oktober 2013** kann jeder seinen Wettbewerbsfilm auf www.immokaufleute.de/videowettbewerb hochladen – und/oder für seinen Favoriten abstimmen. Die Sieger werden Anfang November 2013 bekannt gegeben und bei einer Preisverleihung in Berlin mit attraktiven Gewinnen geehrt.

(scha/schi) ■

➔ **Alle Infos zum Videowettbewerb finden Sie**

unter www.immokaufleute.de/videowettbewerb

oder im Youtube-Video zum Wettbewerb:



Recht so

Zur Darlegungs- und Beweislast bei Mietminderung

Der Verfassungsgerichtshof Berlin hat sich mit Beschluss vom 23. Januar 2013 (Az.: VerfGH 11/12) mit der Frage beschäftigt, welche Darlegungsanforderungen hinsichtlich des Umfangs der Gebrauchsbeeinträchtigung bei Geltendmachung einer Mietminderung gelten. Den Grundsätzen der eindeutigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs folgend (vgl. nur BGH, ZMR 2012, 177) hat der Berliner Verfassungsgerichtshof noch einmal Folgendes verdeutlicht: Der Mieter, der sich gegenüber dem Zahlungsanspruch des Vermieters auf einen Mangel der Mietsache beruft und daraus eine Minderung des Mietzinses herleitet, hat nur konkrete Sachmängel darzulegen, die die Tauglichkeit der Sache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigen. Das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung durch den Mangel fällt dagegen nicht in die Darlegungslast des Mieters. Liegt der behauptete Mangel vor, so ist gegebenenfalls unter Heranziehung eines Sachverständigen der Umfang der Gebrauchsbeeinträchtigung zu klären. Daraus folgt sodann ohne Weiteres das Maß, in dem der Mietzins kraft Gesetzes gemindert ist. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Der Berliner Verfassungsgerichtshof unterscheidet sehr sorgfältig zwischen der Minderung auf der einen Seite und dem Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung – oder einem bestimmten Minderungsbetrag – auf der anderen Seite. Gemäß § 536 Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) tritt die Minderung kraft Gesetzes ein. Der Mieter muss also ‚lediglich‘ darlegen, dass durch einen konkreten Sachmangel die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt worden ist. Das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung, nach der sich dann der Minderungsbetrag errechnet, braucht hingegen nicht vom Mieter vorgetragen zu werden. Die gefestigte Rechtsprechung ist jedoch nicht dahingehend zu verstehen, dass der Mieter lediglich einen konkreten Sachmangel der Mietsache vorzutragen hat. Der Mangel muss schon dazu führen, dass dieser die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt. Das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung hängt sodann vom Einzelfall ab und es gelten die Grundzüge von § 287 Zivilprozessordnung. Danach entscheidet über das Maß das Gericht unter Würdigung aller Umstände nach freier Überzeugung.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

ZAHL DER WOCHE

41,4

Prozent aller Wohnungen in den ostdeutschen Flächenländern (ohne Berlin) wurden vor 1949 errichtet. Da in der Nachkriegszeit in der DDR prozentual weniger Wohnraum gebaut wurde als in Westdeutschland, ist der Wohnungsbestand in den neuen Ländern deutlich älter als in den alten Ländern. Hier beträgt der Anteil von vor 1949 errichteten Wohnungen lediglich 19,4 Prozent. Die drei Stadtstaaten erreichen einen Altbauanteil von 35,6 Prozent. Darauf wies das Statistische Bundesamt in der Auswertung zum Zensus 2011 hin. Im Westen wurde die überwiegende Mehrheit aller Wohnungen (58,9 Prozent) im Zeitraum 1949 bis 1990 erbaut. Von der Wiedervereinigung bis heute war die Bautätigkeit in Ost und West – bezogen auf den Wohnungsbestand – von ähnlicher Intensität. 20,3 Prozent aller Wohnungen in den ostdeutschen Flächenländern stammen aus dieser Zeit. In den westlichen Bundesländern waren es mit 21,4 Prozent leicht mehr.