

# wi

## WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

# 26

Ausgabe 27. Juni 2013

### Inhalt

**2 Multimedia:** Die Kabel Deutschland Holding hat auf einer Pressekonferenz die Einigung über die Übernahme durch die Vodafone Deutschland AG bekanntgegeben.

**4 Bundestagswahl 2013:** Die *wi* hat die Bundestagsfraktionen zum Thema Soziale Stadt befragt – Teil 5 von 11 der Sonderserie zur Wahl.



**6 Zahlenspiegel:** Mietpreisindex, Wohnungsbaugenehmigungen und mehr – die wichtigsten Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland für den Monat Juni.

## Bund und Länder einigen sich zu Entflechtungsmitteln – Wohnraumförderung wird fortgesetzt

**Berlin –** Bei einem Treffen der Ministerpräsidenten und Finanzminister der Länder mit Bundesfinanzminister Wolfgang Schäuble hat sich der Bund bereit erklärt, die sogenannten Entflechtungsmittel bis Ende 2019 auf bisherigem Niveau fortzusetzen. Darunter fallen auch die Kompensationszahlungen für die soziale Wohnraumförderung. Entscheidend sei es jetzt, dass die Länder die ihnen zu Verfügung stehenden Mittel auch wirklich mindestens in bisheriger Höhe für die soziale Wohnraumförderung einsetzen, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko.



In einigen Ballungsgebieten wird bezahlbarer Wohnraum knapp. Die soziale Wohnraumförderung kann nun auch ab 2014 fortgesetzt werden.

„Gerade angesichts der immer akuten Knappheit an günstigen Wohnungen in städtischen Ballungsräumen ist die Einigung von Bund und Ländern ein wichtiges Signal“, begrüßte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, den Beschluss. Der GdW hatte sich seit langem intensiv für diese Regelung eingesetzt.

Bisher zahlt der Bund Wohnraumfördermittel in Höhe von 518 Millionen Euro jährlich an die Länder. Diese Zahlungen waren allerdings nur noch bis 2014 gesichert. Die nun

vom Bund ab 2014 zur Verfügung gestellten Mittel – wie im Entflechtungsgesetz bereits 2006 schon festgelegt – unterliegen jedoch nur noch einer investiven Zweckbindung. Die aufgabenspezifische Zweckbindung hingegen entfällt ab 2014. Das bedeutet, dass die Länder über die Entflechtungsmittel frei verfügen können – unter der Bedingung dass sie für investive Maßnahmen eingesetzt werden. Gleichzeitig würde es aber der Bund „begrüßen, wenn alle Länder, wie es in einigen Ländern bereits geschehen ist, ihre Bereitschaft erklären, die Entflechtungsmittel weiter vollständ-

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Berlin erhöht Grunderwerbsteuer auf sechs Prozent

Im Zuge der Haushaltsverhandlungen für die Jahre 2014/2015 hat der Berliner Senat beschlossen, die Abgaben für Grunderwerb von bisher fünf auf sechs Prozent zu erhöhen. Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen kritisierte diese Absicht: „Eine erneute Anhebung der Grunderwerbsteuer in Berlin würde Investitionen in den Wohnungsmarkt verteuern und das Investitionsklima weiter verschlechtern. Die Zeche zahlen dann letztlich die Mieterinnen und Mieter“, so BBU-Vorstand Maren Kern. (wi)

### Aufträge im Bauhauptgewerbe gestiegen

Im April 2013 sind die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe im Vergleich zum April 2012 preisbereinigt um 2,1 Prozent gestiegen. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt, nahm dabei die Baunachfrage im Hochbau um 5,0 Prozent zu, im Tiefbau dagegen um 0,9 Prozent ab. (Destatis)

### Mehr öffentliche Schulden

Zum Ende des ersten Quartals 2013 waren Bund, Länder und Gemeinden/Gemeindeverbände einschließlich aller Extrahaushalte in Deutschland mit 2.057,6 Milliarden Euro verschuldet. Wie das Statistische Bundesamt auf Basis vorläufiger Ergebnisse mitteilt, entsprach dies einem Anstieg um 0,8 Prozent (+ 15,6 Milliarden Euro) gegenüber dem Ende des ersten Quartals 2012. (Destatis)



## Kabel Deutschland entscheidet sich für Vodafone

München – Die Kabel Deutschland Holding AG (KD) hat auf einer vorgezogenen Pressekonferenz am 24. Juni 2013 die Einigung über die Übernahme durch die Vodafone Deutschland AG bekanntgegeben. Vodafone hat danach ein neues Übernahmeangebot vorgelegt, das die KD mit 87 Euro je Aktie entsprechend einem Eigenkapitalwert des Unternehmens von rund 7,7 Milliarden Euro und des Unternehmenswerts von rund 10,7 Milliarden Euro (einschließlich Verbindlichkeiten in Höhe von rund 3,0 Milliarden Euro) bewertet. Vorstand und Aufsichtsrat der KD begrüßen das Angebot und sehen in einer Übernahme langfristige Perspektiven. Der KD-Vorstand will seinen Aktionären die Annahme des Angebots empfehlen. Das Angebot beinhaltet eine Steigerung von 37 Prozent gegenüber dem letzten Kurs vor den Übernahmegerüchten im Februar 2013 sowie eine Prämie von 14 Prozent auf den gewichteten Durchschnittskurs der letzten drei Monate. Die Vereinbarung steht unter Kartellvorbehalt.

Zudem haben beide Unternehmen eine bis mindestens Ende 2014 gültige Vereinbarung mit folgenden Eckwerten geschlossen:

- Das Management von Kabel Deutschland ist künftig für das gesamte Privatkunden-Festnetzgeschäft beider Unternehmen in Deutschland verantwortlich.
- Kabel Deutschland entwickelt die Endkundenprodukte für Fernsehen, Internet und Telefonie im Festnetz und treibt dieses Geschäft innerhalb der Vodafone-Gruppe mit voran.
- Das Geschäft mit der Wohnungswirtschaft bleibt unverändert bei Kabel Deutschland.
- Vodafone beabsichtigt, folgende Maßnahmen in Bezug auf KD nicht zu veranlassen:
  - betriebsbedingte Kündigungen
  - Schließung von großen Standorten
  - Änderung/Beendigung von Tarifverträgen und Betriebsvereinbarungen

Die Zentrale von Kabel Deutschland in Unterföhring soll erhalten bleiben. Der Vorstandsvorsitzende von Kabel Deutschland soll auch Mitglied der Geschäftsführung von Vodafone Deutschland werden. Vodafone und Kabel Deutschland verfügen jeweils über eine breit gestreute Eigentümerstruktur. Ein konkreter Zeitplan für die beiden nächsten Schritte – Angebot an die KD-Aktionäre und Anmeldung bei der Kartellbehörde – wurde auch auf Nachfrage nicht mitgeteilt. (wed) ■

## BUNDESPOLITIK

### Energieeinsparverordnung im Bundesrat: Aufschub bei Anforderungen an den Neubau notwendig

Berlin – „Die geplanten Verschärfungen bei der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 für den Neubau werden eine weitere massive Bremse für den in Ballungsräumen dringend notwendigen Wohnungsbau sein“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen im Vorfeld der Beratungen zur Energieeinsparverordnung in den Ausschüssen des Bundesrates am 20. Juni 2013.

Der derzeitige Entwurf der Verordnung sieht vor, für Neubauten die primärenergetischen Anforderungen ab 2014 um 12,5 Prozent und ab 2016 um insgesamt 25 Prozent zu verschärfen. Der GdW plädiert dafür, die zweite Stufe der Verschärfungen zurückzunehmen und die erste Stufe zeitlich nach hinten zu legen. „Die Anforderungen für den Neubau dürfen erst ab 2016 in Kraft treten“, so der GdW-Chef. Auch das Wirtschaftlichkeitsgutachten zur Energieeinsparverordnung des Bauministeriums hat ergeben, dass schon die erste für 2014 angestrebte Stufe der EnEV für

einige Gebäudevarianten und die zweite für 2016 vorgesehene Stufe vollständig unwirtschaftlich sind. „Angesichts der aktuellen Diskussionen um mehr bezahlbaren Wohnraum in Ballungsregionen ist es mehr als offensichtlich, dass wir die Zeit brauchen, um für Menschen mit mittleren und niedrigen Einkommen in Ballungsregionen Wohnraum zu schaffen“, so der GdW-Chef. Neubau ist durch die Anforderungen an die Energieeffizienz, aber auch durch die Preise für den Baugrund und die Baukosten so teuer geworden, dass er sich in vielen Fällen auch heute schon nur

noch im oberen Mietpreissegment rechnet. Allein die Baukosten sind seit dem Jahr 2000 um über 28 Prozent gestiegen. Mit der nun geplanten Verschärfung der EnEV würden die Baukosten für einen Teil der Neubauten um weitere fünf Prozent steigen. Entsprechend würden sich auch die Mieten verteuern. Die zusätzlichen Einsparungen bei den Heizkosten können das nicht ausgleichen. Neubauten würden die Menschen mit geringem Einkommen kaum erreichen. Die Energieeinsparverordnung wird voraussichtlich am 5. Juli im Plenum des Bundesrates behandelt. (burk) ■

➔ Fortsetzung von Seite 1

in den bisherigen Aufgabenbereichen einzusetzen.“ Diesem Appell schließt sich der GdW an: „Die Herausforderungen für Städte und Wohnungswirtschaft werden in den kommenden Jahren weiter wachsen“, so GdW-Chef Axel Gedaschko. Die aktuelle Diskussion um bezahlbare Mieten ist da nur die Spitze des Eisbergs.“ Gerade deshalb seien die Wohnraumfördermittel ein wichtiges Instrument, um auch für sozial schwächer gestellte Menschen bezahlbaren Wohnraum zu sichern. „Wir fordern die Länder auf, die ihnen zu Verfügung

stehenden Entflechtungsmittel auch mindestens in bisheriger Höhe für die soziale Wohnraumförderung zu nutzen. „Es darf nicht passieren, dass einige Länder dieses Geld zur eigenen Haushaltskonsolidierung verwenden“, so der GdW-Chef.

Auch das Baugewerbe begrüßte die Einigung zu den Entflechtungsmitteln. „Dies ist eine erfreuliche Entwicklung. Städte und Gemeinden haben so noch vor der Bundestagswahl Planungssicherheit und können die notwendigen Investitionen im Wohnungsbau und bei der Infrastruktur-

entwicklung anschieben“, erklärte Felix Pakleppa, Hauptgeschäftsführer des Zentralverbands des Deutschen Baugewerbes.

Aber auch er sieht einen Wermutstropfen. „Leider konnten sich Bund und Länder nicht auf die verfassungsrechtlich gebotene aufgabenspezifische Zweckbindung verständigen. So können die Länder die Mittel auch für andere investive Zwecke verwenden. Wir werden daher unser Augenmerk darauf richten, dass die Mittel bei den Kommunen ankommen“, so Pakleppa. (burk/holl) ■

## Regulierungswut bremst Wohnungswirtschaft aus – GdW: Bedingungen für Wohnungsneubau verbessern

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 extrem hohen Baukosten, steigende Grunderwerbsteuern und hohe energetische Anforderungen haben im Jahr 2012 dazu geführt, dass die GdW-Unternehmen entgegen positiver Prognosen rund 12.110 Wohnungen und damit circa 1.100 Wohnungen weniger als im Vorjahr gebaut haben. Damit wurden die positiven Erwartungen des letzten Jahres gedämpft.

„Dies ist ein Einbruch auf sehr 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. Das wäre der höchste Wert seit über 10 Jahren. Ob die Planzahlen allerdings auch Realität werden, hängt davon ab, ob sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau endlich verbessern.

### Erstmals weniger als eine Million Sozialwohnungen bei den GdW-Unternehmen

Bundesweit gibt es immer weniger Sozialwohnungen. Waren es im Jahr 2002 noch rund 2,57 Millionen Wohnungen mit Preisbindung, verringerte sich die Zahl bis zum Jahr 2011 auf nur noch rund 1,61 Millionen Wohnungen. Aktuelle Zahlen des GdW unterstreichen diesen Trend: Im Jahr 2012 gab es bei den GdW-Unternehmen insgesamt nur noch 930.000 Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung. Das sind rund 92.000 Wohnungen weniger als noch in 2011. „Diesem Minus stehen nur 2.089 Wohnungen gegenüber, die im Jahr 2012 mit Mietpreis- oder Belegungsbindung, also als ‚Sozialwohnungen‘ neu errichtet wurden“, kommentierte Axel Gedaschko die Entwicklung. „Wir sehen hier dringenden Handlungsbedarf. Es gibt besonders in einigen Ballungsregionen zu wenig Wohnungen, um auch finanziell schwächer gestellte Menschen weiter-

hin ausreichend versorgen zu können“, so Gedaschko. „Daher ist es wichtig, dass die nun vom Bund auch ab 2014 bereitgestellten Entflechtungsmittel von den Ländern mindestens in bisheriger Höhe für die soziale Wohnraumförderung eingesetzt werden“, mahnte der GdW-Präsident. Sonst drohten erhebliche soziale Probleme in den Quartieren, bis hin zu einer sozialen Segregation.

### Baugenehmigungen und Baufertigstellungen bundesweit gestiegen

Im Jahr 2012 wurde in Deutschland der Bau von 239.500 Wohnungen genehmigt. Die Baugenehmigungen sind damit um 4,8 Prozent gestiegen. Der stark positive Trend des Jahres 2011 (+ 21,7 Prozent gegenüber 2010) schwächte sich im Laufe des Jahres 2012 damit deutlich ab. Die Entwicklung bei den Baugenehmigungen lässt erwarten, dass im Laufe des Jahres 2013 erstmals auch bei den fertiggestellten Wohnungen die 200.000-Marke wieder überschritten wird. Der GdW schätzt die Zahl der Wohnungsfertigstellungen in 2013 bundesweit auf rund 213.000 Wohneinheiten. Das würde einen Anstieg um 11 Prozent bedeuten. „Dennoch ist die Bautätigkeit in den Jahren 2007 bis 2010 auf ein Niveau abgesunken, das deutlich unter dem langfristigen Neubaubedarf lag“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko. Mit der 2012 erreichten Zahl der Baugenehmigungen liegt die Bautätigkeit wieder innerhalb des Zielkorridors langfristiger Wohnungsbedarfsprognosen. Insbesondere im Geschosswohnungsbau hat sich in den letzten Jahren ein hohes Defizit aufgebaut. „Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) prognostizierte für die Jahre 2010 bis 2015 einen jährlichen Neubaubedarf von rund 110.000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Gebaut wurden aber deutlich weniger. Insgesamt fehlen rund 500.000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. In wirtschaftlich dynamischen Ballungsgebieten



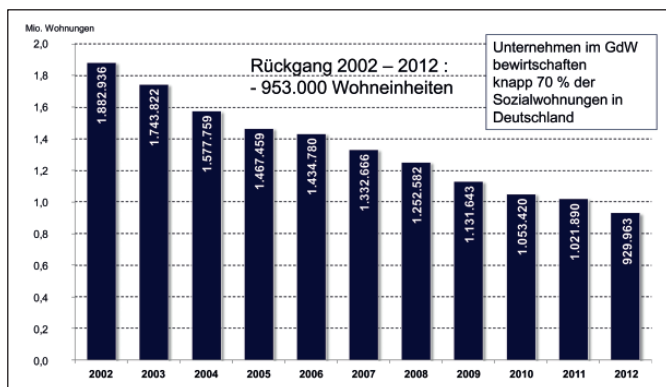
Axel Gedaschko, Katharina Burkardt, Ingeborg Esser und Klaus Schrader (alle GdW) bei der Pressekonferenz.

ist ist daher schon jetzt mit einem akuten Wohnungsmangel zu rechnen. Der GdW appelliert an die Politik, den Wohnungsbau in den Ballungsregionen zielgerichtet zu fördern, um eine Wohnungsknappheit und damit auch für viele Mieter untragbar hohe Preise zu verhindern.

### Wo werden am meisten Wohnungen gebraucht?

Die Wohnungsmärkte in Deutschland sind regional sehr unterschiedlich ausgeprägt. Etwa 90 Prozent der Menschen leben in entspannten Märkten. Ungefähr 10 Prozent leben in den Ballungsregionen, in denen das Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen derzeit knapper wird. Während die städtischen und ländlichen Kreise und die dünn besiedelten ländlichen Regionen mit Bevölkerungsrückgängen zu kämpfen haben, gibt es in den kreisfreien Städten einen Zuwachs. Am meisten Menschen zog es in die TOP TEN der kreisfreien Städte, und zwar nach Berlin, München, Hamburg, Frankfurt, Köln, Leipzig, Dresden, Münster, Stuttgart und Düsseldorf. „Wir können also davon ausgehen, dass in diesen Städten teilweise ein Angebotsproblem herrscht, welches durch Wohnungsneubau ausgeglichen werden sollte“, erklärte Axel Gedaschko. (burkschi) ■

➔ 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](http://www.gdw.de)



Die Zahl der Mietwohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung bei den Unternehmen im GdW sinkt.

Quelle: GdW Jahresstatistik

Text zum QR-Code: Hier können sie das Video zur Jahrespressekonferenz sehen:



**WI  
EXKLUSIV  
TEIL 5/11**



Foto: Makrodepecher/pixelio.de

Noch 86 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 entgegenzuwirken und die Stadtentwicklung zu unterstützen?

Die *wi Wohnungspolitische Informationen* hat die fünf Fraktionen im aktuellen Deutschen Bundestag unter anderem zum Thema Soziale Stadt befragt. Lesen Sie hier Teil 5 von 11 der *wi*-Sonderserie zur Bundestagswahl 2013.

## Thema der Woche: Soziale Stadt

Frage: Halten sie das Programm Soziale Stadt für das geeignete Mittel, um der sozialen Segregation in den Stadtquartieren entgegenzuwirken?



Quelle: Tony Hegewald\_pixelio.de



Foto: Laurence Chaperon

**CDU CSU**  
Fraktion im Deutschen Bundestag

Wir werden das Programm „Soziale Stadt“ weiterführen. Quartiere, die von überdurchschnittlich hoher Arbeitslosigkeit und geringer Wirtschaftskraft und teilweise verwaorsten Gebäuden und Flächen geprägt sind, bedürfen besonderer Unterstützung. Das Ressort für Stadtentwicklung wird sich hierbei weiterhin auf investive Maßnahmen konzentrieren. Weitergehende soziale Aufgaben, die in diesem Zusammenhang zu leisten sind, müssen in die Verantwortung des Sozialressorts verwiesen werden, da dort die hierfür notwendigen Ressourcen konzentriert sind. Über die Förderung hinaus bedarf es einer gesamtgesellschaftlichen Anstrengung zur Stabilisierung dieser Quartiere, die weit über die Möglichkeiten der Exekutive hinausgehen. Wirtschaft, Vereine, Stiftungen und Bürgerengagement sind gefragt. Für deren Arbeit steht bereits jetzt auf der Ebene von Gemeinden, Ländern und des Bundes eine breite Förderkulisse zur Verfügung. Gute Berufsperspektiven von Jugendlichen sind die beste Gewähr für die Entwicklung von Stadtquartieren. Dafür hat die Bundesregierung in dieser Legislatur beachtliche Maßnahmen realisiert, die im europäischen Maßstab durchaus beachtlich sind. Auch die Bildung von Wohneigentum in problematischen Quartieren kann zu deren Stabilisierung beitragen.

**Arnold Vaatz**, stellvertretender Vorsitzender der CDU/CSU-Bundestagsfraktion

Wir stehen zum Programm „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“, das wir finanziert und weiterentwickelt haben. Im Vordergrund stehen dabei insbesondere städtebauliche Investitionen in Stadt- und Ortsteilen, in denen der städtebauliche Erneuerungsbedarf besonders hoch und die sozialen und wirtschaftlichen Problemlagen für die Bewohner ungünstiger als in anderen Stadtteilen sind. Wir sehen bei der Förderung für solche Gebiete eine ganz klare Verzahnung von baulicher und sozialer Förderung für Gemeinden und Städte. Dabei ist neben Geld aber vor allem gute Sachkompetenz und Ideenreichtum vor Ort gefragt. Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und ihr Engagement ist uns dabei ein wichtiges Anliegen.

**Rainer Brüderle**, Vorsitzender der FDP-Bundestagsfraktion



Foto: rainer-bruederle.de

**FDP**  
im Deutschen Bundestag



Foto: spd-fraktion.de

Das Programm „Soziale Stadt“ trägt entscheidend dazu bei, die Abwärts-spirale in sozialen Brennpunkten bremsen. Es verbessert nicht nur die Wohnsituation, sondern auch Bildungs- und Arbeitsmarktchancen, die Gesundheitssituation sowie kulturelle und politische Teilhabe in benachteiligten Stadtteilen. Wir wollen die drastischen schwarz-gelben Kürzungen auf nur noch 40 Millionen Euro zurücknehmen, die „Soziale Stadt“ mit 150 Millionen Euro zum Leitprogramm der Städtebauförderung machen und die Förderung verschiedener Ressorts verbindlich bündeln.

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



Das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt ist ein ausgezeichnetes Instrument, um Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf bei ihren baulichen und sozialen Problemfeldern zu unterstützen und damit auch Auswirkungen der Segregation abzumildern. Insbesondere sein ressortübergreifender Ansatz trägt zum Erfolg der Projekte vor Ort bei. Leider wurde das Programm der Städtebauförderung durch die schwarz-gelbe Bundesregierung stark beschnitten. Wir setzen uns hingegen für eine Weiterentwicklung des Programms zum Leitprogramm der Städtebauförderung ein, mit Hilfe dessen Teilhabe auch in bisher benachteiligten Quartieren erreicht wird. Wir wollen es mit 105 Millionen Euro ausstatten, nicht-investive Maßnahmen wieder fördern und die Umverteilung zwischen allen Programmen der Städtebauförderung wieder ermöglichen.

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



Foto: grüne-bundestag.de

Das Programm Soziale Stadt hat sich in den zurückliegenden Jahrzehnten als wirksames Instrument zur Festigung sozialer und kultureller Strukturen in den Stadtquartieren in vielen Städten bewährt. Die finanziellen Einschnitte der letzten Jahre, besonders aber die gezielte Einschränkung auf bauliche Maßnahmen gefährden die etablierten Projekte und verhindern eine gerechte Mittelverwendung. DIE LINKE will, dass das Programm auf 100 Millionen Euro aufgestockt und die Verwendung der Mittel auch für soziale und integrative Projekte verpflichtender Programmbestandteil wird. Die Bundestagsfraktion DIE LINKE ist Mitglied im Bündnis für eine Soziale Stadt.

*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](http://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.

## Aktueller Zahlenspiegel 06/2013

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerung (Inländerkonzept)	1. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	81.839	82.038	+0,2%
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2000	4. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr preisbereinigt
	2012	2013	
Mrd. Eur; in jeweiligen Preisen			
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	652,0	656,6	-1,4%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	56,1	53,7	-6,2%
dar.: Wohnbauten	38,1	32,1	-4,9%
Verbraucherpreisindex (2010 = 100) <sup>1</sup>	Mai		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	103,9	105,5	+1,5%
Mietpreisindex (2010 = 100) <sup>1</sup>	Mai		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	102,3	103,6	+1,3%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	102,3	103,6	+1,3%
Altbauwohnungen	102,5	103,9	+1,4%
Neubauwohnungen	102,3	103,5	+1,2%
Index der Mietnebenkosten (2010 = 100) <sup>1</sup>	Mai		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Wasserversorgung	102,9	104,6	+1,7%
Müllabfuhr	99,6	99,3	-0,3%
Abwasser	102,3	102,9	+0,6%
Andere Nebenkosten	104,5	106,8	+2,2%
Index der Energiekosten (2010 = 100) <sup>1</sup>	Mai		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Strom	110,1	123,7	+12,4%
Gas	110,1	111,4	+1,2%
Flüssige Brennstoffe	132,2	124,4	-5,9%
Feste Brennstoffe	108,9	113,9	+4,6%
Zentralheizung/Fernwärme	115,5	119,6	+3,5%
Baupreisindex (2005 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	1. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude	116,2	118,7	+2,2%
Rohbauarbeiten	116,0	118,1	+1,8%
Ausbauarbeiten	116,4	119,2	+2,4%
Baulandpreise (in EUR je qm)	4. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2011	2012	
Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)	107,85	145,74	+35,1%
Geschäftsgebiet	245,18	232,64	-5,1%
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	119,58	240,61	+101,2%
Wohngebiet	131,09	155,40	+18,5%
Industriegebiet	38,06	40,76	+7,1%
Dorfgebiet	22,53	28,65	+27,2%
Index des Auftragseinganges im Baugewerbe (Wertindex 2005 = 100)	März		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Hoch- und Tiefbau	149,4	138,0	-7,6%
Wohnungsbau	153,4	152,5	-0,6%
Wohnungsbaugenehmigungen <sup>2</sup>	Januar bis April		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	67.138	79.410	+18,3%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	26.306	29.008	+10,3%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	5.320	6.360	+19,5%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	25.051	33.118	+32,2%
davon: Eigentumswohnungen	15.066	18.307	+21,5%
Mietwohnungen	9.985	14.811	+48,3%

Quelle: Statistisches Bundesamt © GdW Beckmann

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

## Brandenburg: robuste Wohnungswirtschaft, starke Städte

**Potsdam – Die Rahmenbedingungen auf Brandenburgs Wohnungsmärkten werden schwieriger, vor allem wegen des stadtentwicklungspolitischen Vakuums im Bund.**

„Durch bezahlbare Mieten, eine maßgebliche Beteiligung am Stadtumbau Ost, hohe Investitionen in die Modernisierung ihrer Wohnungsbestände und verstärkten Neubau im Berliner Umland schaffen unsere Mitgliedsunternehmen die Grundlagen für Stabilität und Zukunft. Weitere Einschränkungen der Mietgestaltungsmöglichkeiten, stetig steigende energetische Standards, Planungsunsicherheiten beim Stadtumbau Ost oder endlose Verjährungsfristen für Altanschießer sind allerdings schwere Beeinträchtigungen für diese Rolle“, warnte Maren Kern, Vorstand beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), bei der Vorstellung der BBU-Jahresstatistik 2012 für das Land Brandenburg. Mit durchschnittlich 4,61 Euro pro Monat und Quadratmeter blieben die Nettokaltmieten bei den Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen 2012 im Vergleich zum Vorjahr praktisch unverändert. Auch die Warmmieten (2012: 6,96 Euro pro Quadratmeter) blieben inflationsbereinigt stabil. Dagegen haben Förderabbau und die wachsende Planungsunsicherheit beim Stadtumbau Ost Spuren hinterlassen: In vielen Gemeinden des weiteren Metropolitanraums ist der Leerstand 2012 gestiegen – obwohl von den BBU-Mitgliedsunternehmen rund 2.100 Wohnungen abgerissen wurden. „Diese Entwicklungsaussichten erfüllen uns mit Sorge“, so Kern. Bis 2020 prognostiziert der BBU für viele Landkreise einen deutlichen Wiederanstieg der Leerstandsquoten. „Die Wohnungsunternehmen haben an jedem Tag der letzten 10 Jahre über 400.000 Euro an Eigenkapital in Form von Wohnungen für die Zukunft von Brandenburgs Städten geopfert. Da sich andere Gebäudeeigentümer bislang aber kaum am Stadtumbau beteiligt haben, tritt der Leerstandsabbau insgesamt auf der Stelle“, so Kern. Nun steht eine zweite Leerstandswelle unmittelbar bevor, eine Neujustierung beim Stadtumbau Ost sei deshalb jetzt dringend erforderlich. Im Berliner Umland ist der Leerstand mit 2,8 Prozent bei den BBU-Mitgliedsunternehmen auf einem 20-Jahres-Tief angelangt. Gleichzeitig planen sie hier für 2013 eine Verdopplung der Neubauinvestitionen bis 2020 wollen sie mindestens 2.000 Wohnungen neu bauen. Gebaut wird vor allem in Potsdam.

(ebelburk) ■

## Sicherung von Qualität und Nachhaltigkeit im Wohnungsneubau – der NaWoh-Leitfaden

11. Juli 2013, Bochum



Nachhaltigkeit bedeutet mehr als nur Ökologiebewusstsein: Mit dem Leitfaden des Vereins zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau (NaWoh) hält ein Standard für die Nachhaltigkeitsdokumentation in die deutsche Wohnungswirtschaft Einzug, der die Wirklichkeit von Wohnungsbauprojekten abbildet wie kein anderer. Kaufmännische, ökologische und soziale Aspekte von Projekten müssen Hand in Hand gehen. NaWoh steht für größtmögliche Transparenz und praxisbezogene Relevanz.

Dazu veranstaltet das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) erstmals eine Weiterbildung. Inhalt des Seminars werden sein: NaWoh-Leitfaden, eine Checkliste für nachhaltiges Planen und Bauen, Aufbau und Struktur des Leitfadens, Überblick und Erläuterungen der Kriterien, der Zertifizierungsprozess als Ausdruck der Qualitätssicherung sowie die Urkunde und Plakette als Instrument in der Vermarktung. Im Rahmen dieses Seminars wird Bauherren, die sich mit ihren Projekten an den Anforderungen des NaWoh-Gütesiegels orientieren wollen, ein logischer und zuverlässiger Leitfaden vorgestellt. Als Checkliste dient er der Qualitätssicherung und Objektdokumentation. Sollte nach Fertigstellung der Wunsch entstehen, die Qualität des Projekts festzustellen, so wird die Einhaltung des Leitfadens auch erheblich dazu beitragen, das NaWoh-Gütesiegel zu erlangen. Dass der NaWoh-Leitfaden in der Praxis anwendbar und sinnvoll umsetzbar ist, zeigen bereits zertifizierte Projekte. Worauf besonders zu achten ist und wie es am besten geht, zeigt das Praxisbeispiel. Das Seminar richtet sich an Bauherren, Mitarbeiter aus Wohnungsunternehmen, Architekten, Planer, Ingenieure sowie Gutachterbüros.

**Weitere Infos:** EBZ, Bettina Mannel, Telefon: 0234/9447510, E-Mail: [b.mannel@e-b-z.de](mailto:b.mannel@e-b-z.de), Internet: [www.e-b-z.de](http://www.e-b-z.de)

## PERSÖNLICHES

Am 25. Juni 2013 vollendete **Gerhard A. Burkhardt**, Vorstandsvorsitzender der Familienheim Rhein-Neckar eG, sein 65. Lebensjahr. Er ist stellvertretender Vorsitzender im GdW Vorstand sowie Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft kirchlicher Wohnungsunternehmen und in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften.

**Edgar Mathe**, Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH, feierte am 24. Juni 2013 seinen 60. Geburtstag. Er ist Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft kommunaler Wohnungsunternehmen des GdW sowie stellvertretender Vorsitzender im GdW Verbandsrat.

## 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, Abbonnementskündigungen sind schriftlich mit einer Frist von 6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingesandte Manuskripte übernehmen wir keine Haftung. Nachdruck oder elektronische Weiterverarbeitung 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](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.

Anzeige

## DR. KLEIN

DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 25.06.2013 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen:

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
5 Jahre	2,05%	2,07%
10 Jahre	2,53%	2,56%
15 Jahre	2,86%	2,90%

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

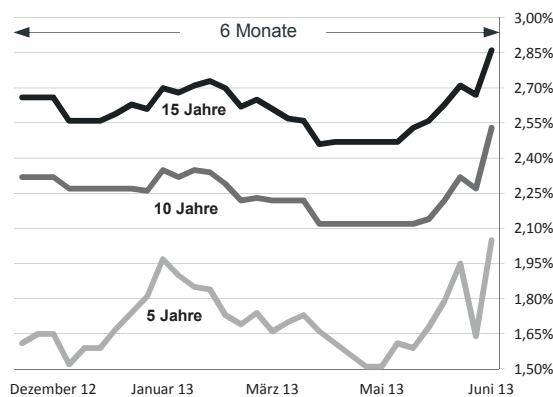
**Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen\***: für Neubau ab ca. **1,97%** / für Modernisierung ab ca. **1,30%**  
(\* Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Stand: 25.06.2013)

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 25.06.2013

Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein



## GdW beim „Kongress – kommunal 2013“ der Kommunalpolitischen Vereinigung (KPV) von CDU und CSU in Berlin



Foto: Bernhard Link

Carsten Herlitz (GdW), KPV-Bundesvorsitzender  
Ingbert Liebing (MdB), KPV-Ehrenvorsitzender  
Peter Götz (MdB) sowie Katharina Burkardt  
und Joachim Eckert (beide GdW).

Am 14. und 15. Juni 2013 war der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen auf dem „Kongress – kommunal 2013“ der Kommunalpolitischen Vereinigung von CDU/CSU (KPV) in der Fachaustellung dabei.

Das Kongressmotto „Starke Kommunen – Starkes Deutschland“ wurde in verschiedenen Panels behandelt. GdW-Präsident Axel Gedaschko diskutierte

in einer Podiumsrunde zum Themenfeld „Arbeit und Soziales“ und erläuterte u. a. die Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Wohnungswirtschaft. Der diesjährige KPV-Kongress markierte auch das Ende einer Ära: nach 16 Jahren im Amt wurde Peter Götz (MdB) als Bundesvorsitzender der KPV verabschiedet. Die Delegierten wählten Ingbert Liebing (MdB) zu seinem Nachfolger. Als Dank für seine großen Verdienste bei der KPV wurde Peter Götz zu deren Ehrenvorsitzenden ernannt. ■



Foto: Bernhard Link

Das GdW-Team mit dem ehemaligen BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt (MdL) (links).



Quelle: Bundeskanzlerin Frau Dr. Angela Merkel mit GdW-Justiziar Carsten Ens

Bundeskanzlerin Frau Dr. Angela Merkel mit GdW-Justiziar Carsten Herlitz.

## Recht so

### Vermieter darf Grundsteuer für einzelne Wohnung direkt abrechnen

Mit Urteil vom 17. April 2013 (Az VIII ZR 252/12) hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass der Vermieter bestimmte, vom Mieter zu tragende Betriebskosten, die von Dritten speziell für die einzelne (Eigentums-)Wohnung erhoben werden, direkt abrechnen darf. Für die Anwendung eines gesetzlich oder vertraglich vereinbarten Umlageschlüssels sei bei derartigen Betriebskostenpositionen kein Raum. In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall geht es um die in Rechnung gestellte Grundsteuer, die die Gemeinde für die Wohnung des Mieters erhoben hat. Der Mieter meinte, dass dieser Betrag nicht einfach in die Abrechnung eingestellt werden dürfe, sondern eine Umlage nach dem Anteil der Wohnung erfolgen müsse. ■

#### EXPERTENMEINUNG von Monika Kegel

„Wenn Betriebskosten – wie bei einer Wohnungseigentumsanlage – eine Mehrzahl von Wohnungseigentümern treffen, ist nach Ansicht des BGH zu unterscheiden: Kosten, die die Wohnungseigentümer als Gemeinschaft zu zahlen haben, sind in ihrer Gesamtheit Betriebskosten, denn auf jeden Wohnungseigentümer entfällt der seinem Anteil entsprechende Kostenbetrag. Entstehen die Kosten jedoch, wie bei der Grundsteuer, dem Vermieter nicht anteilig, sondern durch separate Inanspruchnahme durch einen Gläubiger oder wie hier durch die Steuerbehörde, handelt es sich nicht um Kosten, die die Gemeinschaft treffen. Der Vermieter kann den allein auf die Mietwohnung entfallenden Grundsteuerbetrag daher an den Mieter in der Betriebskostenabrechnung weiterleiten. Der Senat bestätigt damit seine jüngere Rechtsprechung zu Gunsten des Vermieters (vgl. Senatsbeschlüsse vom 15.03.2011 – VIII ZR 243/10 – und vom 13.09.2011 – VIII ZR 45/11). An seiner früheren Auffassung (Urteil vom 26.05.2004 – VIII ZR 169/03), wonach der Vermieter keinen Anspruch darauf habe, von dem vereinbarten – für ihn nachteiligen – Umlagemaßstab abzuweichen, hält er nicht mehr fest.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

#### ZAHL DER WOCHE

# 90

**Prozent der privaten Haushalte** in Deutschland besaßen Anfang 2012 mindestens ein Mobiltelefon. Dies ermittelte das Statistische Bundesamt in einer Auswertung der laufenden Wirtschaftsrechnungen zur Ausstattung der privaten Haushalte. Im Jahr 2000 waren es noch lediglich 30 Prozent der Haushalte – damit ist der Ausstattungsgrad mit Handys innerhalb von zwölf Jahren um 60 Prozentpunkte gestiegen. In fast der Hälfte (46 Prozent) der Haushalte mit Mobiltelefon gab es ein Gerät, 34 Prozent der Privathaushalte besaßen zwei Mobiltelefone und knapp 20 Prozent drei und mehr Geräte. Am besten mit Handys ausgestattet waren Haushalte mit Kindern: In 99 Prozent der Paarhaushalte mit Kind(ern) und in 98 Prozent der Haushalte von Alleinerziehenden wurde mobil telefoniert. Bei den Einpersonenhaushalten lag der Ausstattungsgrad mit Handys bei 83 Prozent.