

## Inhalt

**2 Großsiedlungen:** Mehr als 120 Teilnehmer diskutierten bei einer Fachkonferenz über den sozialen Zusammenhalt in großen Wohnsiedlungen.

**4 Bundestagswahl 2013:** Die *wi* hat die Bundestagsfraktionen zum Thema Energieeinsparung befragt – Teil 6 von 11 der Sonderreihe zur Wahl.



**6 Gemeinsam die Zukunft vorbereiten:** Unter diesem Motto fanden im Juni zum 20. Mal die Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft in Suhl statt.

## Bundeshaushalt 2014 – erneut nur 455 Millionen Euro für die Städtebauförderung

Am 26. Juni 2013 hat das Bundeskabinett den Regierungsentwurf des Bundeshaushaltes 2014 sowie den Finanzplan bis 2017 beschlossen. Geplant sind 295,4 Milliarden Euro an Ausgaben und eine Nettokreditaufnahme von 6,2 Milliarden Euro für 2014. Dieser Gesetzesentwurf wird allerdings – durch die Bundestagswahl bedingt – im Parlament nicht zu Ende beraten werden. Es wird also nach der Bundestagswahl einen neuen Gesetzesentwurf für 2014 geben.



Quelle: Bundesministerium der Finanzen

Regierungsentwurf für den Bundeshaushalt 2014 und den Finanzplan bis 2017 – die Ausgaben, aber auch die Einnahmen steigen.

Die geplanten Ausgaben im Einzelplan 12 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung steigen auf rund 25,4 Milliarden Euro an. Das sind 75 Millionen Euro mehr als die ursprüngliche Finanzplanung vorsah. Mit 13,6 Milliarden Euro an Investitionsausgaben ist der Einzelplan der größte Investitionshaushalt des Bundes.

Erneut sind nur 455 Millionen Euro an Bundesfinanzhilfen für die Städtebauförderung geplant. Die Mittel bleiben damit auf dem Niveau der Vorjahre. Mit diesem Geld soll es den Ländern auch ermöglicht

werden, Belastungen, die sich durch die Schließung militärischer Standorte ergeben, entgegenzuwirken. Außerdem werden auch das Berliner Schloss (Humboldtforum) sowie Erneuerungsmaßnahmen an den Bauten des Deutschen Bundestages berücksichtigt. Insofern gibt es zwar nicht mehr Finanzmittel, aber gleichwohl mehr Aufgaben.

Neu ist, dass der Energie- und Klimafonds jetzt mit jährlich 650 Millionen Euro aus dem Bundeshaushalt gestützt wird. Der Preis für CO<sub>2</sub>-Zertifikate – aus dem sich

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Verbraucherpreise steigen um 1,8 Prozent

Die Verbraucherpreise in Deutschland werden sich im Juni 2013 voraussichtlich um 1,8 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat erhöhen. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) nach bisher vorliegenden Ergebnissen weiter mitteilt, steigen die Verbraucherpreise gegenüber Mai 2013 voraussichtlich um 0,1 Prozent. Der Preisanstieg bei den Nahrungsmitteln liegt mit voraussichtlich + 5,4 Prozent deutlich über der Gesamtteuerung. (Destatis)

### Vermittlungsausschuss stimmt CRD IV-Umsetzungsgesetz zu

Der Vermittlungsausschuss von Bundestag und Bundesrat hat am 26. Juni 2013 das CRD IV-Umsetzungsgesetz beschlossen. Das Gesetz zur Umsetzung von Basel III schafft wichtige Regelungen für einen besseren Ordnungsrahmen für die Finanzmärkte. (wi)

### 41,8 Millionen Erwerbstätige

Im Mai 2013 waren nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes insgesamt 41,8 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber Mai 2012 war das ein Plus von 253.000 Erwerbstätigen oder 0,6 Prozent. In den Monaten März und April 2013 hatte der entsprechende Zuwachs im Vergleich zum Vorjahresmonat jeweils 0,7 Prozent betragen. Die Zahl der Erwerbslosen lag im Mai 2013 bei 2,25 Millionen Personen, das waren 106.000 weniger als ein Jahr zuvor. (Destatis)

## Leben in großen Wohnsiedlungen – Konferenz betont die Bedeutung stabiler Nachbarschaften

Berlin – Mehr als 120 Teilnehmer aus dem gesamten Bundesgebiet haben am bislang heißesten Tag des Jahres auf einer Fachtagung des Kompetenzzentrums Großsiedlungen über den sozialen Zusammenhalt in den großen Wohnsiedlungen diskutiert.



Foto: Dagmar Weidmüller

Wolf Schulgen (Senatsverwaltung Stadtentwicklung, Berlin), Bernd Hunger (GdW), Maren Kern (BBU), Marcus Becker (Vizepräsident Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V.) (v. l.).

Anliegen des Jahreskonferenz des Kompetenzzentrums war der bundesweite Austausch darüber, welchen Beitrag die großen Wohnsiedlungen zum sozialen Zusammenhalt unserer Städte leisten können – und zwar nicht als Auffangbecken sozial Benachteiligter, sondern als wichtiger Bestandteil einer sozialen Stadt. Das einführende Gespräch des Vereinsvorsitzenden Dr. **Bernd Hunger** mit Abteilungsleiter **Wolf Schulgen** vom Berliner Senat und **Maren Kern**, Verbandsdirektorin des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, resümierte die bisherige Politik, der Erneuerung der großen Wohnstädte im Ost- und Westteil der Stadt bereits seit dem Mauerfall einen hohen Stellenwert einzuräumen. Mittlerweile sei deren städtebauliche Weiterentwicklung und energetische Ertüchtigung ein Alleinstellungsmerkmal Berlins im Metropolenvergleich geworden.

Die Stadtsoziologin Prof. **Sigrun Kabisch** vom Leipziger Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung schilderte am Beispiel der Leipziger Wohnsiedlung Grünau die Wandlungsfähigkeit großer Wohngebiete, die nicht nur baulich erfolgt, sondern ebenso durch die sich verändernden Bewohnerstrukturen. Anhand einer seit

1978 laufenden Intervallstudie zeigte sie, wie sich die Haltung der Bewohner von anfänglicher Zustimmung zu einer kritischen Sicht nach dem Mauerfall gewandelt hatte. Aktuell werden wieder die positiven Werte der Entstehungszeit erreicht – ein Beleg dafür, dass die Grünau vom zwischenzeitlichen Sorgenkind nun in der Normalität der anderen Leipziger Stadtteile

angekommen sei. Die Stadtplanerin Prof. **Maren Harnack** hinterfragte das Bild der großen Wohnsiedlungen in der Öffentlichkeit. In der künstlerischen Avantgarde wie unter den Trendsettern der Werbung werde zunehmend die Ästhetik der großen Form und der seriellen Fertigung wieder entdeckt, die Moderne sei wieder „ästhetisch“. Die nächste Generation, allen voran die Architekturstudenten, beginne, das komfortable Wohnen in der Großsiedlung oder im Hochhaus als alternativen neuen Lebensstil zu zelebrieren. Diese Wahrnehmungsverschiebung sei ein Trend, der die Akzeptanz der Wohnsiedlungen erhöhen dürfte. Wie soziale Quartiersentwicklung praktisch funktioniert, zeigten drei Beispiele: **Frank Bielka** stellte als Vorstand der degewo gemeinsam mit **Theodor Winters**, Geschäftsführer des Sanierungsträgers S.T.E.R.N. vor, wie die größte kommunale Wohnungsbaugesellschaft Berlins im Brunnenviertel und in der Gropiusstadt mit Quartiersmanagern zusammenarbeitet, um die Nachbarschaften zu stabilisieren. Entscheidend für den Erfolg sei die Einbeziehung von Kitas und Schulen und Verwaltung. Wie das geht, zeigten **Jochen Kirchner**, Bereichsleiter Stadtentwicklung und **Rando Gießmann**, Geschäftsführer der WIWOG Wittenberger Wohnungs-

baugesellschaft mbH, am Beispiel des Wohngebietes West in der Lutherstadt Wittenberg. Abgestimmt mit der Stadtverwaltung und sozialen Trägern betreibt die kommunale Gesellschaft gemeinsam mit der Wohnungsgenossenschaft ein Begegnungszentrum, welches sowohl Senioren als auch der jungen Generation Kultur- und Betreuungsangebote bietet. Wie sich in Bremen der dicht bebaute und stigmatisierte Stadtteil Osterholz-Tenever „neu erfindet“, beschrieben **Ralf Schumann** von der GEWOBA und der Quartiersmanager **Joachim Barloschky**. Der teilweise durch handlungsunwillige oder -unfähige Eigentümer heruntergewirtschaftete und von hohem Leerstand betroffene Stadtteil wurde in einer zehnjährigen Gemeinschaftsaktion der kommunalen Gesellschaft mit den Bürgern und der Stadt durch Teilerückbau, Aufwertung des Wohnumfeldes und sensible Sozialarbeit in ein attraktives Wohngebiet verwandelt. **Philipp Mühlberg** vom Berliner Senat schilderte die Ergebnisse des in Berlin bereits seit 2005 systematisch angelegten und mit zusätzlichen Landesmitteln betreuten Quartiersmanagements, das in vielen Wohnstädten eine sozial stabilisierende Arbeit leistet. **Susanne Glöckner** bestätigte seitens des Bundesbauministeriums, dass das zuständige Fachressort die Arbeit der engagierten Akteure in den Gebieten die Bedeutung des Programms Soziale Stadt schätzt und deren weitere Unterstützung anstrebt. In der von **Ulrike Silberberg** moderierten Schlussrunde waren sich die Teilnehmer einig: Der von Bund, Ländern und Kommunen eingeschlagene Weg, die großen Wohnsiedlungen des 20. Jahrhunderts behutsam baulich zu erneuern und sozial zu stabilisieren, ist richtig, um allen Bevölkerungsschichten bezahlbares Wohnen in guter Qualität anbieten zu können und die Innenentwicklung der Städte zu stärken.

(hung) ■

der Fonds maßgeblich finanziert – ist seit Mitte 2011 von rund 17 Euro auf rund vier Euro gesunken. Der Energie- und Klimafonds soll trotzdem das zentrale Instrument zur Finanzierung der zusätzlichen Ausgaben zur Umsetzung der beschleunigten Energiewende bleiben.

Im Energie- und Klimafonds sind für die energetische Stadtsanierung rund 38,6 Millionen Euro als Verpflichtungsermäch-

tigung (VE) vorgesehen. Für die energetische Gebäudesanierung sind erneut 1,5 Milliarden Euro als VE eingeplant. Neu ist das Programm „Zuschüsse an Privateigentümer“ zur energetischen Gebäudesanierung. Hier sind rund 233 Millionen Euro als VE geplant.

Der Aufbauhilfefonds (Hochwasser) wird über einen Nachtragshaushalt mittels Sondervermögen finanziert und erhöht die

Neuverschuldung für 2013 auf 25,1 Milliarden Euro. Im Zuge der Verhandlungen zum Aufbauhilfegesetz hat sich der Bund bereit erklärt, die Entflechtungsmittel bis zum Jahr 2019 auf dem derzeitigen Stand festzuschreiben. Die Bundesländer erhalten also weiterhin jährlich 518,2 Millionen Euro. Allerdings entfällt die Zweckbindung für die bisherigen drei Aufgabenbereiche – darunter auch die Wohnraumförderung.

(mang) ■

## Der GdW-Kostencheck – Was treibt die Preise für den Wohnungsbau?

Berlin – Die Kosten für das Bauen von Wohnungen sind so stark gestiegen, dass es sich kaum noch rechnet, Mietwohnungen für das mittlere und untere Preisniveau zu bauen. Das ist ein Ergebnis der Jahrespressekonferenz des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen am 17. Juni 2013. Der GdW hat in seinem Kostencheck die wichtigsten Preistreiber überprüft und eine Neubaustrategie entwickelt.

### Baukosten:

Sie verteuern den besonders in Ballungsgebieten dringend notwendigen Neubau drastisch. Von 2000 bis 2012 sind die Baukosten insgesamt um 28,6 Prozent gestiegen. Der Preisdruck geht dabei eindeutig von den Materialkosten aus, die sich stärker verteuert haben als die Arbeitskosten am Bau. Die Inflationsrate betrug im gleichen Zeitraum 22,6 Prozent. Besonders die Kosten für die Materialien zur energetischen Sanierung von Wohngebäuden haben sich in den letzten 10 Jahren überraschend entwickelt. So sind die Preise für das Dämmmaterial für Rohre seit dem Jahr 2000 um 58,7 Prozent, die Preise für Wärmepumpen um 48,3 Prozent und für Brennwertkessel um 45,6 Prozent teurer geworden. Darüber hinaus sind die Preise für die energetisch relevanten Materialien deutlich stärker gestiegen als die Preise für alle Baumaterialien zusammen – diese stiegen nur um 29,8 Prozent. Die Inflationsrate lag im gleichen Zeitraum bei nur 22,6 Prozent. „Wir fordern eine Baukostensenkungskommission, die sich endlich intensiv mit diesem Thema auseinandersetzt“, so GdW-Chef Axel Gedaschko.

### Grunderwerbsteuer:

Die Grunderwerbsteuer ist in den einzelnen Bundesländern in den letzten Jahren deutlich gestiegen und liegt heute zwischen 3,5 und 5,5 Prozent der Bemessungsgrundlage. Das Land Schleswig-Holstein plant, die Grunderwerbsteuer zum 1. Januar 2014 auf 6,5 Prozent zu erhöhen. Berlin hat aktuell eine Anhebung auf sechs Prozent beschlossen. Im Jahr 2010 wurden 5,29 Milliarden Euro Grunderwerbsteuer gezahlt. 2012 lag das Steueraufkommen

bei 7,389 Milliarden Euro. „Diese Preisspirale muss ein Ende haben“, forderte Gedaschko.

### Grundstückspreise:

Viele Kommunen verkaufen ihre Grundstücke nach dem Höchstpreisverfahren. Das heißt: Der Investor, der am meisten Geld hinlegt, bekommt das Baugrundstück. Wohnungsunternehmen, die auf solchen Grundstücken bezahlbaren Wohnraum erbauen wollen, haben hier oft das Nachsehen. Wenn sie die Höchstpreise für den Erwerb zahlen, rechnet sich das am Ende nur mit einer entsprechend hohen Miete. Berechnungen haben ergeben, dass eine Subventionierung von Bodenpreisen eine Mietenersparnis von 10 bis 20 Prozent bringen kann.

### Baugenehmigungen:

Die Zeit, die vergeht, bis man die Baugenehmigung für ein Baugrundstück bekommt, ist häufig viel zu lang. Es gibt Fälle von nur sechs Monaten, aber auch Fälle, wo das Verfahren zwei bis drei Jahre dauert. „Die Planungs- und Genehmigungsverfahren müssen vereinfacht und beschleunigt werden“, so Gedaschko.

### Energieeinsparverordnung:

Durch die Vorschriften der neuen Energieeinsparverordnung wird sich der Wohnungsneubau 2014 teilweise um bis zu fünf Prozent verteuern – ab 2016 noch mehr. Am Beispiel eines durchschnittlichen Neubaus eines viergeschossigen reinen Wohngebäudes mit 20 Wohneinheiten und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 60 Quadratmetern pro Wohnung sieht man: Mit den Anforderungen der Energie-

einsparverordnung 2012 kann die Miete aufgrund der gestiegenen Baukosten um circa vier Prozent in die Höhe schießen.

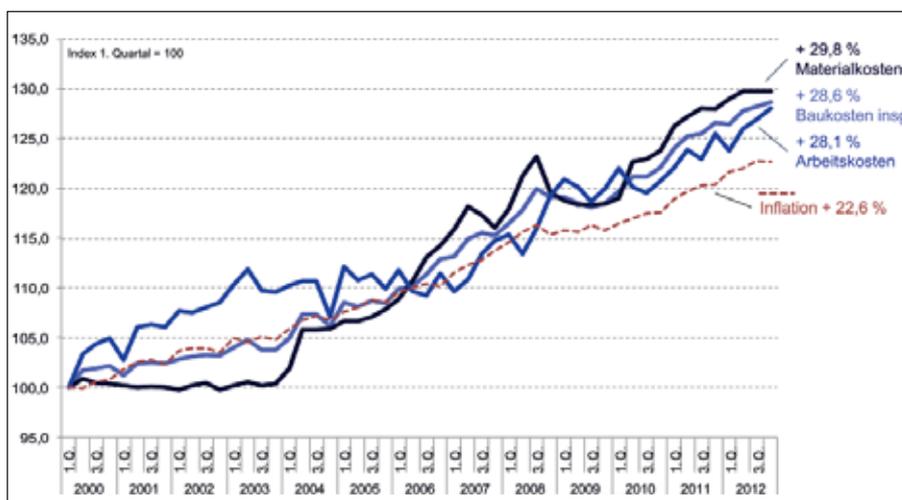
All diese Kostensteigerungen bedeuten im Umkehrschluss: Gerade in den unteren und mittleren Mietpreissegmenten, in denen der Wohnungsneubau besonders nötig ist, passiert immer noch zu wenig.

### NEUBAUSTRATEGIE – 10 VORSCHLÄGE FÜR MEHR BEZAHLBAREN WOHNRAUM

Der Neubau kann nur angekurbelt werden, indem man die Bedingungen für Investoren verbessert. Dazu gehört:

1. Kommunen sollten städtische Grundstücke verstärkt nach Konzeptqualität und nicht im Höchstbieterverfahren vergeben.
2. Planungs- und Genehmigungsverfahren müssen in einem angemessenen Zeitraum abgeschlossen werden.
3. Der steuerliche Abschreibungssatz muss von zwei Prozent auf vier Prozent angepasst werden, um steuerliche Benachteiligung abzubauen.
4. Die Verschärfungen der EnEV sind Gift für den Neubau von bezahlbaren Wohnungen. Sie dürfen auf keinen Fall weiter vorangetrieben werden.
5. Die soziale Wohnraumförderung muss auch ab 2014 fortgesetzt werden. Diese Mittel müssen von den Ländern zweckgebunden eingesetzt werden.
6. Energetische Anforderungen dürfen nicht durch einzelne Landesgesetze noch weiter verschärft werden.
7. Die Diskussion um Mietendeckel muss ein Ende haben. Durch einen Mietendeckel wurde noch keine einzige Wohnung mehr gebaut. Im Gegenteil – Mietendeckel schieben das Problem nach hinten und hemmen den Neubau. Die Folge: Das Problem wird verschärft.
8. Der drastische Anstieg der Nebenkosten – Energie, Wasserversorgung, Müllbeseitigung und Grundsteuer – muss begrenzt werden.
9. Eine Baukostensenkungskommission muss eingerichtet werden.
10. „Neubauklima“ in der Bevölkerung fördern.

(burk/schi) ■



Quelle: Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft

Steigende Baukosten bremsen den Neubau.

Hier können sie das Video zur Jahrespressekonferenz sehen:



WI  
EXKLUSIV  
TEIL 6/11



Foto: Makrodepecher/pixello.de

Noch 79 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* die fünf Fraktionen im aktuellen Deutschen Bundestag unter anderem zum Thema Energieeinsparung befragt. Lesen Sie hier Teil 6 von 11 der *wi-Sonderserie* zur Bundestagswahl 2013.



Quelle: Tony Hegewald\_pixello.de

## Thema der Woche: Energieeinsparung

Frage: Würden Sie die Vorgaben zur Energieeinsparung im Gebäudebereich – zum Beispiel durch eine neue Energieeinsparverordnung (EnEV) – weiter verschärfen, um den Energiezielen der Bundesregierung näher zu kommen? Welche konkreten neuen Anforderungen sollen in der nächsten Legislaturperiode an Bestandsgebäude beziehungsweise Neubauten gerichtet werden?



Foto: Laurence Chaperon

Die Bundesregierung hat den Entwurf einer neuen Energieeinsparverordnung vorgelegt. Diese verzichtet auf Verschärfungen bei Bestandsgebäuden und auf Zwangssanierungen. Für den Neubau wird eine Erhöhung der Anforderungen in zwei vertretbaren Stufen vorgeschlagen. In der nächsten Wahlperiode ist nach Inkrafttreten der neuen Energieeinsparverordnung keine Verschärfung notwendig. Vielmehr kommt es darauf an, Hauseigentümern und Anbietern, Investitions- sowie Planungssicherheit auf dem dann bestehenden hohen energetischen Anforderungsniveau zu geben.

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

**CDU CSU**  
Fraktion im Deutschen Bundestag

Die am 6. Februar 2013 im Kabinett verabschiedete EnEV-Novelle sieht vor, die energetischen Anforderungen für den Neubaubereich um insgesamt 25 Prozent in zwei Stufen bis 2016 zu verschärfen. Wir halten das für den falschen Weg und unterstützen Bundeswirtschaftsminister Rösler, indem wir das Bundesumweltministerium zu deutlichen Korrekturen auffordern. Die FDP-Bundestagsfraktion hat deswegen am 23. April 2013 mit großer Mehrheit die Absetzung der Beratung des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) – also der EnEV-Rechtsgrundlage – beschlossen und dadurch bekundet, dass sie die überzogenen Anforderungen der EnEV ablehnt. Insbesondere sprechen wir uns für eine maßvolle, dem Wirtschaftlichkeitsgebot entsprechende Erhöhung in nur einer Stufe aus. Denn, wenn sich die Anforderungen zu stark erhöhen, schlägt sich das auf die Mieten nieder. Bei Neubauten kann das schnell fünf Prozent oder mehr Baukostensteigerung ausmachen. Gerade für den notwendigen Geschosswohnungsneubau in Ballungsräumen entstehen damit ungünstige Rahmenbedingungen und letztlich droht eine politisch wohl kaum gewollte Mietenverteuerung. Gleichermäßen erschweren diese Kostensteigerungen den Wohneigentumswerb, insbesondere bei Einfamilienhäusern. In der öffentlichen Anhörung des Bundestagsausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 17. April 2013 wurden unsere Bedenken durch die Sachverständigen der gesamten Wohnungswirtschaft sowie des Städtetages bestätigt. Nun sind die Bundesregierung und insbesondere der Bundesumweltminister wieder am Zug.

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



Foto: rainer-bruederle.de

**FDP**  
im Deutschen Bundestag



Notwendig ist weniger eine Verschärfung der Energieeinsparverordnung als vielmehr eine intelligente Förderlandschaft. Statt der Verbesserung der Energieeffizienz einzelner Gebäude muss in Zukunft die Energieeffizienz ganzer Wohngebiete und Stadtquartiere im Mittelpunkt stehen. Die SPD-Bundestagsfraktion fordert deshalb, das energetische Sanieren und Bauen verlässlich zu fördern, das Programm „Energetische Stadtsanierung“ zu stärken und in die Städtebauförderung zu integrieren. Nur mit diesem Quartiersansatz können wir den steigenden Wohnnebenkosten und steigenden Mieten entgegenwirken und die Klimaschutzziele erreichen. Dieser Weg ist auch in der Anhörung zum Energieeinspargesetz im Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung von den eingeladenen Experten befürwortet worden.

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

Angesichts der Flickschusterei der Bundesregierung in diesem Bereich werden wir in der nächsten Legislaturperiode eine zielgerichtete, sinn- und planvolle Ausgestaltung der EnEV angehen müssen. Die EnEV-Novelle sollte entsprechend der Ziele im Gebäudebereich mit Blick auf 2020 ausgerichtet werden. Wir streben für den Neubau ab 2019 das 1,5 Liter-Haus an, das pro Quadratmeter und Jahr nicht mehr als 15 Kilowattstunden (kWh) für Wärme und Kühlung benötigt. In einem weiteren Schritt wollen wir den Standard Energieplushaus für alle Neubauten einführen. Bis 2020 streben wir einen Energiestandard für Vollsanierung mit maximal 70 kWh Energiebedarf für Wärme und Kühlung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr an. Bei Instandsetzung oder Modernisierung einzelner Bauteile oder Anlagen sollten diese auf einen anteilig entsprechenden Energiestandard, der sich ab dem Jahr 2020 am Sieben-Liter-Haus orientiert, verbessert werden. Diese einzelnen Maßnahmen sollten so ausgeführt werden, dass sie in der Summe das Sieben-Liter-Haus-Niveau erreichen. Wir wollen also keine Zwangssanierung, sondern orientieren uns an immobilienwirtschaftlichen Investitions- und Instandhaltungszyklen: Wenn saniert wird, dann auf einem sinnvollen und wirtschaftlichen Niveau. Weiterhin müssen Energieeinsparungsgesetz (EnEG), EnEV und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) besser aufeinander abgestimmt und gegebenenfalls zusammengeführt werden. Auch ist dringend ein bundesweites Klimaschutzgesetz erforderlich, um einen föderalen Flickenteppich in diesem Bereich zu vermeiden.

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



Die EnEV-Novelle sieht fast keine neuen Pflichten für Bestandsbauten vor. Sie wirkt damit den eigenen Beschlüssen zur energetischen Gebäudesanierung entgegen. Mit den vorgesehenen Maßnahmen kann die Sanierungsrate nicht verdoppelt werden. Das Ziel, bis 2050 den Primärenergiebedarf im Gebäudesektor um 80 Prozent zu senken, wird so unerreichbar. Auch die Effizienzziele für den Neubau fallen zu lasch aus. Die gegenseitigen Ersatzmaßnahmen beim Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und bei der EnEV sind zu großzügig. Wir brauchen mittelfristig noch beides: Mehr regenerative Energie und mehr Energieeffizienz. Als kurzfristige Ziele betrachten wir die Bestellung fachgerecht ausgebildeter, qualitätsgeprüfter und unabhängiger Sanierungsberater. Energielabel für die jeweilige Klassifizierung – etwa in Form bedarfsorientierter Gebäudeenergieausweise – sollen Bestandteil jedes Miet- und Kaufvertrages werden. Eine Sanierungsoffensive verlangt eine öffentlich geförderte Ausbildungsoffensive für Handwerker, Architekten und Fachingenieure, damit Sanierungsmaßnahmen optimiert werden.

*Dr. Gregor Gysi, Vorsitzender der Bundestagsfraktion DIE LINKE*



Auf der Informationsseite der Wohnungswirtschaft zur Bundestagswahl [www.wohnungswirtschaft-zur-wahl.de](http://www.wohnungswirtschaft-zur-wahl.de) finden Sie viele weitere Infos zu den Wahlprogrammen sowie die Bewertung der Wohnungswirtschaft.



**BID-Vorsitz wechselt turnusgemäß vom BFW zum ZIA**

Berlin – Turnusgemäß zum 1. Juli 2013 übernimmt der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) den Vorsitz der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) vom Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW). Damit steht Dr. Andreas Mattner für ein Jahr an der

Spitze der BID, in der sich die acht wichtigsten immobilienwirtschaftlichen Verbände zu einer Arbeitsgemeinschaft zusammengefunden haben. In der BID arbeiten die Verbände BFW, BVI, DDIV, GdW, IVD, vdp, VGF und ZIA zusammen, um mit gebündelten Kräften gemeinsam inhaltliche Positionen effektiver in der Öffentlichkeit zu vertreten. (burk) ■

## AUS DEN VERBÄNDEN

**Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft: „Gemeinsam die Zukunft vorbereiten“**

**Suhl – Zum 20. Mal haben sich die Vertreter der Thüringer Wohnungswirtschaft Anfang Juni unter dem Motto „Gemeinsam die Zukunft vorbereiten“ zu den Tagen der Thüringer Wohnungswirtschaft getroffen.**

Dr. **Jens Triebel**, Oberbürgermeister der Stadt Suhl, machte in seinem Grußwort auf ein weiteres Jubiläum in diesem Jahr aufmerksam: Im Jahr 1713 wurde der Begriff der Nachhaltigkeit aus der Taufe gehoben. Hans Carl von Carlowitz postulierte das Prinzip, dass nicht mehr Bäume gefällt werden dürften als nachwachsen – im übertragenen Sinn also nicht mehr Ressourcen verbraucht werden dürfen als künftig bereit stehen werden.

GdW-Präsident **Axel Gedaschko** wies darauf hin, dass sich das Thema „Wohnen“ aktuell zu einem Hauptwahlkampfthema entwickle. Anders als oft dargestellt, gebe es aber in Wahrheit nicht überall Wohnungsnot. Auch in Berlin und Hamburg könne man heute noch preiswerte Wohnungen finden – eben nur nicht in den besonders nachgefragten Vierteln. Was allerdings passiere, wenn die Neuvertragsmiete gedeckelt wird? Dann gehe Populismus vor Inhalt, Neubau käme zum Erliegen. Zudem habe der aktuelle Zensus gezeigt, dass Deutschland 1,5 Millionen Einwohner weniger hat als bisher angenommen – aber 500.000 Wohnungen mehr. Seine Ausführungen beschloss Gedaschko mit der Frage an das Auditorium, wer denn der Erfinder der Mietpreisbremse sei. Die Antwort: Gaius Julius Cäsar im Jahr 47 vor Christus, als er verfügte, dass Wohnungen in Rom pro Jahr höchstens 2.000 Sesterzen kosten durften, in der Umgebung 500 Sesterzen. Nach genau einem Jahr wurde die Regelung aufgehoben, da in der Zwischenzeit nicht mehr gebaut wurde.

Darüber, was die Attraktivität ländlicher Regionen ausmacht, sprach **Christian Carius**, Thüringer Minister für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (TMBLV). Untersuchungen zum Thema hätten ergeben, dass die Verkehrsanbindung sowohl über die Straßen für den Individualverkehr als auch über den Öffentlichen Personennahverkehr, die Arbeitsplatzzentralität, die soziale Infrastruktur wie Gemeindezen-

trum, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sowie das soziale Leben den ländlichen Raum attraktiv machen. Entscheidend sei dabei das soziale Leben, die Existenz von Vereinen und Möglichkeiten der Kommunikation. Dieser Punkt sei das Zünglein an der Waage für die Attraktivität. Auf der Bauministerkonferenz habe er einen Sanierungsbonus ähnlich der Eigenheimzulage für vom demografischen Wandel besonders betroffene Regionen angeregt, denn es bestehe das Problem des Leerfallens des ländlichen Raumes. Neben dem demografischen Wandel komme auch der energeti-



*Christian Carius, Thüringer Minister für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (TMBLV) erläuterte, was die Attraktivität ländlicher Regionen ausmacht.*

schen Sanierung große Bedeutung zu. Um mehr Energieeffizienz zu erreichen, seien Investitionen erforderlich. Diese müssten aber betriebswirtschaftlich sinnvoll sein. Der Entwurf eines Wärmeeffizienzgesetzes der SPD mit Androhung eines Strafgebotes bis 50.000 Euro, wenn keine erneuerbaren Energien eingesetzt werden, sei kontraproduktiv und verhindere weitere Investitionen. Abschließung wies der Minister noch auf das neue Programm der Thüringer Aufbaubank gemeinsam mit der KfW Bankengruppe zur energetischen Sanierung hin, in dem die Zinskonditionen weiter verbessert wurden.

Die Laudatio zur Verleihung des „Innovationspreises Zukunft Stadt“ 2013 in Suhl hielt Prof. Dr. **Gerd Zimmermann**. Er unterstrich, dass der Innovationspreis, der unter der Schirmherrschaft des TMBLV verliehen wird, nunmehr ein gemeinsamer Preis des vtw. und der Stiftung Baukultur Thüringen ist. Zwei Zukunftsfragen standen im Mittelpunkt: die demografische Entwicklung und die energetische Sanierung. Hier müssten Antworten neu gefunden werden. Die Jury vergab zwei Preise und drei Anerkennungen: Mit einem Preis wurden unter anderem das Projekt „Umbau/Sanierung Weizenstraße 4-8 in Sondershausen“ der Wohnungsbaugenossenschaft „Fortschritt“ Sondershausen eG sowie das Projekt „Thüringens erstes Mehrfamilien-Passivhaus für Mieter“ der jenawohnen GmbH ausgezeichnet.

Dr. phil. **Franz Alt**, Journalist, Fernsehmoderator und Buchautor, beschloss den ersten Veranstaltungstag mit einem emotionalen Vortrag zum Thema „Auf die Zukunft bauen – Planen, Bauen, Wohnen im 21. Jahrhundert“. Er sehe kein Energieproblem – die Sonne werde noch lange Zeit scheinen und stelle den Menschen keine Rechnung. Es sei allerdings noch nicht gelungen, die Energie der Sonne zu mobilisieren. Die große globale Revolution, die jetzt bevorstehe: die Energiewende. Es sei richtig, dass die Energiewende kostet. Energetische Sanierungen beispielsweise rechneten sich aber langfristig gesehen. Berechnungen hätten ergeben, dass die Industriestaaten sieben Mal mehr Geld ausgeben müssen, wenn sie die Energiewende verschlafen. Die Sinfonie der erneuerbaren Energien – das Zusammenspiel von Sonnenenergie, Windenergie und Geothermie – biete einen Ansatz für die Lösung des Speicherproblems. Die Knappheit der Rohstoffe sei neben dem Klimawandel eine der Hauptgründe dafür, dass die Energiewende gebraucht wird. Sie sei die größte Herausforderung und die größte Chance. (rich/schi) ■

**Dezentrale Energieversorgung in der Wohnungswirtschaft** 24. Juli 2013, Berlin

Wohnungsunternehmen als Energieversorger – welche Vorteile bieten sich? Diese Praxis-Konferenz erklärt Betreibermodelle für Blockheizkraftwerke und weist auf steuerliche, betriebskostenrelevante Aspekte sowie technische Möglichkeiten hin.

Weitere Infos: BBA, Berit Weber, Telefon: 030/23085513, E-Mail: berit.weber@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de/kalender

**Immobilienbetriebswirt/-in (FH)**

ab 13. September 2013, Erfurt

Im September 2013 startet erneut der weiterbildende Studienkurs „Immobilienbetriebswirt/-in (FH)“ in Kooperation zwischen dem Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und dem Zentrum für Weiterbildung der Fachhochschule Erfurt.

Weitere Infos: FH Erfurt, Mandy Kluge, Telefon: 0361/6700604, E-Mail: mandy.kluge@fh-erfurt.de, Internet: www.fh-erfurt.de/weiterbildung

## PERSONLICHES

**Bernward Oblinger**, Mitglied der Geschäftsführung der Bavaria Tax Steuerberatungsgesellschaft mbH, feierte am 28. Juni 2013 seinen 55. Geburtstag. Er ist Mitglied im GdW-Fachausschuss Steuern.

Am 28. Juni 2013 vollendete **Michael Zahn**, Vorstand der Deutsche Wohnen AG, Büro Berlin, sein 50. Lebensjahr. Er ist stellvertretender Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft und in dieser Funktion Vertreter im GdW Verbandsrat.

**Peter-Stephan Englert**, Geschäftsführer der ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT GmbH Wohnungs- und Städtebaugesellschaft, feierte am 1. Juli 2013 sein 30. Dienstjubiläum in der Wohnungswirtschaft. Er ist Delegierter zum GdW Verbandstag sowie Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft kirchlicher Wohnungsunternehmen.

Am 1. Juli 2013 konnte **Wilfried Wollmann**, Vorstandsvorsitzender der Schwe-

iner Wohnungsbaugenossenschaft eG, auf eine 35-jährige Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft zurückblicken. Er ist Mitglied im GdW Verbandsrat sowie in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften.

**Dieter Cordes**, Geschäftsführer der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH), feierte am 1. Juli 2013 sein 40. Dienstjubiläum in der Wohnungswirtschaft. Er ist Vorsitzender im GdW-Fachausschuss Stadterneuerung und Stadtentwicklung, Vertreter der Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungsträger im GdW Verbandsrat sowie Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft kommunaler Wohnungsunternehmen.

Am 1. Juli 2013 konnte **Folker Naumann**, Vorstandsmitglied der Wohnungsgenossenschaft im Kreis Olpe, Südsauerland eG, auf eine 45-jährige Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft zurückblicken. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

## IMPRESSUM

**wi Wohnungspolitische Informationen**

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

Chefredakteurin:  
Katharina Burkardt

Redaktion:  
Andreas Schichel, Klaus Schrader

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

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

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

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

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

Bezugspreis jährlich:  
110 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand  
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnement-  
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von  
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Nur Originalbeiträge. Für unverlangt einge-  
sandte Manuskripte übernehmen wir keine  
Haftung. Nachdruck oder elektronische Wei-  
terverarbeitung von Beiträgen und Nachrichten  
oder Teilen daraus nur nach schriftlicher  
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

Anzeige

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

Konditionen am 02.07.2013 für  
wohnungswirtschaftliche  
Finanzierungen:

Zins- bindung	Sollzins	effektiv
5 Jahre	1,69%	1,71%
10 Jahre	2,39%	2,42%
15 Jahre	2,76%	2,79%

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. **2,30%** / für Modernisierung ab ca. **1,30%**  
(\* Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Stand: 02.07.2013)

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 02.07.2013**  
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

6 Monate

Dezember 12    Februar 13    März 13    Mai 13    Juli 13

## 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.

## GdW-Fachbuch „Praxis der Besteuerung von Wohnungs- und Immobilienunternehmen“ erschienen



Das GdW-Fachbuch „Praxis der Besteuerung von Wohnungs- und Immobilienunternehmen“ wurde aktualisiert und ist im Haufe-Verlag erschienen.

Das Fachbuch enthält zunächst die allgemeinen Grundlagen der steuerlichen Gewinnermittlung. Anschließend werden die Grundzüge der für die Wohnungs- und Immobilienunternehmen wesentlichen Steuerarten Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Umsatzsteuer, Grunderwerbsteuer und Grundsteuer dargestellt. Auf die Besonderheiten der Branche wird dabei jeweils eingegangen. Ausführungen zu den steuerlichen Bewertungsvorschriften des Grundbesitzes sowie zum Steuerabzug bei Bauleistungen sind ebenfalls enthalten. ■

Das Buch kann zum Preis von 49,95 Euro beim Haufe-Verlag unter [www.haufe.de/shop](http://www.haufe.de/shop) mit dem Stichwort „Praxis der Besteuerung von Wohnungs- und Immobilienunternehmen“ bestellt werden.

## Recht so

### Zur Nachberechnung der Betriebskosten

Mit Urteil vom 12. Dezember 2012 (Az.: VIII ZR 264/12) hatte der Bundesgerichtshof (BGH) über die Frage einer Nachberechnung von Betriebskosten zu entscheiden. In dem zur Entscheidung anstehendem Sachverhalt war die Beklagte bis 2007 Mieterin einer Wohnung der Klägerin. Die Vermieterin rechnete über die Nebenkostenvorauszahlungen für die Jahre 2002 bis 2006 ab. Im Hinblick auf eine zu erwartende rückwirkende Neufestsetzung der Grundsteuer erfolgte dies jedoch unter dem Vorbehalt einer möglichen Nachberechnung. Tatsächlich setzte das Finanzamt die Grundsteuer rückwirkend ab dem Jahre 2002 neu fest. Kurz darauf berechnete die Vermieterin eine entsprechende Grundsteuernachforderung. Diese wurde nicht gezahlt, sondern musste im Jahre 2010 gerichtlich geltend gemacht werden. Der BGH hat entschieden, dass sich der Vermieter bei der Betriebskostenabrechnung die Nachberechnung einzelner Positionen vorbehalten kann, soweit er ohne Verschulden an einer rechtzeitigen Abrechnung gehindert ist. Die Verjährung beginnt dabei nicht vor Kenntnis des Vermieters von den anspruchsbegründenden Umständen zu laufen. ■

### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

In der Praxis sind zwei Fristen zu beachten: Gemäß § 556 Abs. 3 muss die Abrechnung über Betriebskosten dem Mieter bis spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitgeteilt werden. Gemäß Satz 3 ist nach Ablauf dieser Frist die Geltendmachung einer Nachforderung ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Hier konnte der Vermieter die Jahresfrist für die Abrechnung unverschuldet nicht einhalten, muss aber dann im Regelfall die Nachforderung innerhalb von drei Monaten nach Wegfall des Abrechnungshindernisses erheben. Ist hier die Frist eingehalten und zahlt der Mieter dennoch nicht, muss die Frist des § 199 BGB für eine spätere Klage beachtet werden. Hier beginnt die Verjährung mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger (hier die Vermieterin) von den den Anspruch begründenden Umständen Kenntnis erlangt hat. Dies war erst mit Bescheid des Finanzamtes geschehen, so dass erst dann die dreijährige Verjährungsfrist beginnt. ■



Foto: Sebastian Schobbert

## „HAlsse Sache“: Schon beim Videowettbewerb der GdW-Azubi-Kampagne 2013 mitgemacht?

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. Bis zum 31. Oktober 2013 kann jeder seinen Wettbewerbsfilm 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. ■

➔ Alle Infos zum Videowettbewerb finden Sie unter [www.immokaufleute.de/videowettbewerb](http://www.immokaufleute.de/videowettbewerb) ... oder im Youtube-Video zum Wettbewerb:



### ZAHL DER WOCHE

# 59.000

**Tonnen Grillkohle** wurden im Jahr 2012 von Polen nach Deutschland importiert. Damit ist Polen nach einer Auswertung aus der Außenhandelsstatistik des Statistischen Bundesamtes der Hauptlieferant für von Grillkohle für Grillfeiern hierzulande. Insgesamt wurden nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes 243.000 Tonnen Grillkohle nach Deutschland eingeführt. An zweiter Stelle der Importländer für Grillkohle stand 2012 Paraguay mit 44.000 Tonnen. Als dritt wichtigstes Lieferland hat sich Litauen etabliert, von dort stammten 31.000 Tonnen. Noch vor fünf Jahren, im Jahr 2008, lag die Gesamtmenge importierter Holzkohle bei 158.000 Tonnen. Damit steigerte sich die Importmenge bis zum Jahr 2012 um rund 54 Prozent.