

## Inhalt

- 2 Wohnzukunftstag 2013:** Experten diskutierten Trends und Innovationen für Wohnungsbau, Energiewende und Demografie auf dem GdW-Kongress in Berlin.
- 4 Hessen:** Rund 4,4 Millionen Wahlberechtigte waren in Hessen parallel zur Bundestagswahl dazu aufgerufen, das dortige Landesparlament zu wählen. Die Ergebnisse im Überblick.
- 4 Zahlenspiegel:** Mietpreisindex, Wohnungsbaugenehmigungen und mehr – die wichtigsten Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland für den Monat September.

## Nach der Bundestagswahl: Wohnungswirtschaft fordert klare wohnungspolitische Strategie

Berlin – Am Tag nach der Bundestagswahl hat der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen an die Parteien appelliert, zügig das Wahlkampfgetöse hinter sich zu lassen und sich den aktuellen Herausforderungen des Wohnungsmarktes mit einer ausgefeilten Strategie zu widmen.



*Wohnungswirtschaft im Würgegriff: Der Spitzenverband GdW mahnt die künftigen Regierungsparteien, nicht in Regulierungswut zu verfallen und dem Wohnungsmarkt nicht unnötig zu schaden.*

„Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat eine zentrale Bedeutung für die deutsche Gesellschaft und Volkswirtschaft“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW. „Sie braucht stabile Rahmenbedingungen, um bezahlbaren und guten Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung sichern zu können. Auch im Hinblick auf mögliche Auswirkungen der Finanzkrise auf die deutsche Wirtschaft ist eine stabile Koalition für eine künftige Bundesregierung gefordert.“

Zu den am dringendsten anstehenden Herausforderungen zählt der GdW-Präsident die Verbesserung der Rahmenbedingungen für den **Neubau** in Ballungsgebieten. Gleichzeitig 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 Stadtumbau in Ostdeutschland“,

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Bundestag kommt am 22. Oktober zusammen

Der Bundestag soll nach dem Willen seines Präsidenten Norbert Lammert (CDU) am 22. Oktober zu seiner konstituierenden Sitzung nach der Wahl zusammenreten. Das meldet das *Handelsblatt* vom 25. September 2013. Die erste Sitzung des neu gewählten Deutschen Bundestages muss innerhalb von 30 Tagen nach der Wahl stattfinden. Somit ist der 22. Oktober der letzte mögliche Termin. (wi)

### Oettinger fordert Energieministerium

Der Energiekommissar der Europäischen Union, Günther Oettinger, hat sich für eine Bündelung der Zuständigkeiten für Klimaschutz und Energiefragen in einem Ministerium ausgesprochen. Das berichtet die *Frankfurter Allgemeine Zeitung* vom 25. September. In den vergangenen Jahren habe die gegenseitige Blockade von Wirtschafts- und Umweltministerium dazu geführt, dass Deutschland sein Gewicht in diesen Fragen oft nicht geltend machen konnte. (wi)

### Kommunen mit geringerem Defizit

Die Kern- und Extrahaushalte der Gemeinden und Gemeindeverbände (ohne Stadtstaaten) wiesen im ersten Halbjahr 2013 in der Abgrenzung der Finanzstatistik ein Finanzierungsdefizit von insgesamt 0,9 Milliarden Euro auf. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, war das Defizit damit um 2,2 Milliarden Euro niedriger als im ersten Halbjahr 2012. (wi)

↳ Fortsetzung von Seite 1

so Gedaschko. „Wenn die Unternehmen auch künftig die Hauptlast des Stadtbbaus tragen müssen, brauchen sie endlich langfristige Planungssicherheit und eine verlässliche Ausstattung der **Städtebauförderung**“, so Gedaschko.

Dringenden Handlungsbedarf gebe es auch bei der Bewältigung des **demografischen Wandels**. „Bis zum Jahr 2020 benötigen wir in Deutschland etwa drei Millionen altersgerechte Wohnungen“, erklärte Axel Gedaschko. „Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem und altersgerechtem Wohnraum sowie Betreuungs- und Pflegeangeboten ist eine zentrale Zukunftsaufgabe. Dabei müsse es oberstes Ziel bleiben, den Menschen möglichst lange ein Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Dazu sind auch neue Konzepte und Kooperationsformen zwischen der Wohnungswirtschaft und dem Pflegesektor gefragt.“

Gleichzeitig warnte der GdW-Präsident davor, mit Schnellschüssen und unver-

hältnismäßigen Regulierungsmaßnahmen drastisch in den Wohnungsmarkt einzugreifen. „Regulierende Eingriffe wie **Mietpreisbremsen** lösen das Problem nicht, sondern verschlimmern es nur. Der Wohnungsneubau wird so ausgebremst. Die Folge wären eine weitere Verknappung des Wohnungsangebots in den Ballungsregionen“, so Gedaschko. Auch Investitionen in die Modernisierung würden so verhindert.

Ein ebenso zentrales Thema sei die Umsetzung der **Energiewende** im Gebäudebereich. „Wir können hier nur vorankommen, wenn die Unternehmen unter der Maßgabe der Wirtschaftlichkeit handeln können. Die Umsetzung von Energiesparmaßnahmen muss sich für Eigentümer und Mieter lohnen“, erklärte Gedaschko. „Freiwilligkeit und Flexibilität bei den Energiesparmaßnahmen haben sich bisher bestens bewährt. Es dürfen keine Zwangsmaßnahmen verordnet werden, sondern es muss auf Anreizsysteme gesetzt werden. Nur so wird es nicht nur Leuchtturmprojekte, sondern auch eine Energiewende in der Breite geben können“, sagte Gedaschko. Zusätz-

liche, überhöhte energetische Anforderungen würden dagegen jegliches wirtschaftliches Handeln der Wohnungswirtschaft untergraben.

Eine klare Absage erteilte der GdW-Präsident den in den Programmen der SPD und der Grünen geforderten **Vermögenssteuer**: „Eine Vermögenssteuer wäre eine extreme Belastung für die Wohnungswirtschaft und könnte zu einer Substanzbesteuerung führen.“ Wohnungsunternehmen könnten diese Steuer nur über drei Wege refinanzieren: durch Zurückfahren von Investitionen, Verkäufe von Wohnungsbeständen oder durch Mieterhöhungen.

Der GdW appelliert an die Parteien, bei den anstehenden Koalitionsverhandlungen die Themen Bauen und Wohnen ihrer Bedeutung entsprechend zu berücksichtigen.

(burk/schi) ■

➔ **Einen Überblick über die Positionen der im Bundestag vertretenen Parteien finden Sie unter [web.gdw.de/pressecenter](http://web.gdw.de/pressecenter) sowie unter [www.wohnungswirtschaft-zur-wahl.de](http://www.wohnungswirtschaft-zur-wahl.de)**

## Ergebnisse der Bundestagswahl 2013

**Berlin** – Am 22. September 2013 waren rund 61,8 Millionen Wahlberechtigte in der Bundesrepublik Deutschland aufgerufen, den 18. Deutschen Bundestag zu wählen. Die Wahlbeteiligung lag bei 71,5 Prozent.

Der Deutsche Bundestag besteht gemäß § 1 Absatz 1 Bundeswahlgesetz vorbehaltlich der sich aus dem Berechnungsverfahren nach § 6 Bundeswahlgesetz ergebenden Abweichungen aus 598 Abgeordneten. Der neu gewählte Bundestag wird aus 630 Abgeordneten bestehen, darunter 28 Ausgleichsmandate. (schi) ■

Das vorläufige amtliche Wahlergebnis:

Partei	Stimmenanteil in %	Sitze
CDU/CSU	41,5 %	311
SPD	25,7 %	192
DIE LINKE	8,6 %	64
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	8,4 %	63
FDP	4,8 %	-
AfD	4,7 %	-

Quelle: Bundeswahlleiter

## WohnZukunftsTag 2013: Experten diskutieren Trends und Innovationen für Wohnungsbau, Energiewende und Demografie

**Berlin** – Interaktive Workshops, hochkarätige Vorträge sowie Produkte und Dienstleistungen zum Anfassen und Mitmachen – all das bot der erste WohnZukunftsTag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen am 18. September 2013 im Berliner „Radialsystem“. Eingestimmt durch einen mitreißenden Vortrag von Publizist und Autor Roger Willemssen unter dem Motto „Wie Mensch so wohnt“, diskutierten Wohnexperten aus Unternehmen, Verbänden sowie Wissenschaft zu den Schwerpunkten der kommenden Jahre: Wohnungsbau, Energiewende und Demografie.

„Ich erkläre mir meine Rastlosigkeit so, dass ich noch nicht alle Formen von ‚Zuhause‘ gesehen habe“, erläuterte **Roger Willemssen** in einem teils philosophischen Vortrag zum Auftakt des WohnZukunftsTages seine anhaltende Reiselust – und seinen persönlichen Bezug zum Thema Wohnen. „Sich beheimaten bedeutet, sich ein Zuhause zu schaffen.“ Treffend sei in diesem Zusammenhang ein Grundsatz des griechischen Philosophen Anaxagoras: „Am Anfang war alles beisammen, dann kam der Verstand

und schuf Ordnung.“ Die Gestaltung des Raums – also die Individualisierung, die früher nicht oder nur wenig stattfand – habe letztlich den Zweck, sich gegen das Chaos zu setzen. Die zentrale Frage, die sich Willemssen hier stelle: „Inwieweit definiert der Raum die persönliche Erfahrung, oder definiert die persönliche Erfahrung den Raum? Oder gibt es sogar Wechselwirkungen?“ Fest stehe für ihn indes, dass sich auch eine Innenstadt in gewisser Weise zu einem Innenraum entwickeln könne.

### Wohnungsbau: neue Instrumente, Großsiedlungen, Baukultur

In verschiedenen Themen-Panels wurde anschließend ausgiebig über den Wohnungsbau im Kontext von Energiewende und Baukultur diskutiert. „Neue Instrumente für bezahlbares Wohnen“ standen im Mittelpunkt des ersten Diskussions-Panels, in dem unter anderem den Fragen nachgegangen wurde, warum derzeit zu wenig bezahlbare Mietwohnungen entstehen – und wie sowohl das Bauen als auch



Publizist und Autor Roger Willemsen philosophierte „Wie Mensch so wohnt“.

Fotos: GdW, Torsten George



GdW-Präsident Axel Gedaschko (Mitte) beim ‚World-Café‘ zum Thema Heizungssteuerung ...



...und mit den vom Publikum interaktiv ermittelten ‚World-Café‘-Siegern: Dr. Riedel Automatisierungstechnik GmbH und ACX (v.l.)

das Bewirtschaften von Wohnungen wieder attraktiver werden kann. Besonderer Handlungsbedarf bestehe in den Stadtzentren insbesondere in Ballungsgebieten. Ein erfolgreiches Beispiel zur Lösung der Problematik böten der Vertrag zum Wohnungsneubau in Hamburg sowie das Bündnis für Wohnen zwischen der Hansestadt, den immobilienwirtschaftlichen Verbänden und den Mietervereinen.

Kann man in Großsiedlungen weiterbauen? Unter dieser Leitfrage diskutierten die Wohnexperten, wie in den großen Wohngebieten des 20. Jahrhunderts die Aufwertung mit Wohnungsneubau verbunden werden kann. Vor dem Hintergrund der wiederanziehenden Wohnungsnachfrage zeige sich: Die großen Wohnsiedlungen sind für den energetischen und klimarechten Um- und Weiterbau bestens geeignet und zukunftsfähig.

Wie beim Neubau der Spagat zwischen Kosten und Qualität gelingen kann, ohne banal zu bauen, debattierten Vertreter der Wohnungswirtschaft, des Deutschen Städtetages und des Bundes Deutscher Architekten. Der Wettbewerb zum Deutschen Bauherrenpreis, dessen Verleihung im Anschluss an den WohnZukunftsTag stattfand (siehe Bericht in wi 38), liefert dazu als bedeutendster Wettbewerb im Wohnungsbau alle zwei Jahre bundesweit Beispiele baukulturell hochwertigen Wohnungsbaus, der das massenhafte bezahlbare Bauen anregen soll.

**Energiewende: Erzeuger, Speicher, Innovationen**

Was sich für Wohnungsunternehmen beim Zukunftsthema Energieerzeugung rechnet und wo die Reise hingehet, berieten die Wohnexperten beim WohnZukunftsTag im Schwerpunkt-Panel Energiewende. Eine Lösung: Die Umsetzung der Energiewende auf Quartiersebene – beispielsweise mithilfe von Quartierswerken, die Wohnviertel individuell angepasst mit Energie versorgen. Dafür brauche die Wohnungswirtschaft verlässliche Partner, wie zum Beispiel Energieversorgungsunternehmen und die Stadtwerke. Gemeinsam mit RWE-Vorstand Achim Südmeier und Vertreter des

Verbandes kommunaler Unternehmen diskutierten die Teilnehmer verschiedene Strategien.

Genauso bedeutend wie das Thema Energieerzeugung im Quartier, die Frage: Wie kann der erzeugte Strom gespeichert werden? Im dazugehörigen Themen-Panel wurden die Aufgaben netzgekoppelter Stromspeicher vorgestellt und der praktische Einsatz am Beispiel des Plusenergiehauses in der Berliner Fasanenstraße erläutert. Wichtige Erkenntnis: Wegen noch nicht vorhandener baulicher Zulassungen war dort nur eine Außenaufstellung des Speichers möglich, was zu zusätzlichem Energieaufwand für die Klimatisierung führte. Eine Marktübersicht über 50 Batteriespeicher wird demnächst auf [www.forschungsinitiative.de](http://www.forschungsinitiative.de) verfügbar sein. Zudem wurde in der Themenrunde aufgezeigt, dass der Einsatz eines Batteriespeichers in einem Quartier mit circa 100 Wohneinheiten den Autarkiegrad von Blockheizkraftwerken und Photovoltaik von 84 Prozent auf 95 Prozent erhöhen kann. Eine Umfrage unter den Teilnehmern des Panels ergab: 80 Prozent glauben, dass elektrische Speicher in Zukunft in Mietwohngebäuden eine zunehmende Rolle spielen werden.

Einen lebendigen Eindruck von innovativen Produkten für die individuelle Heizungssteuerung konnten sich die Kongressteilnehmer im so genannten „World-Café“ verschaffen: In jeweils fünf Minuten erklärten verschiedene Anbieter kleinen Teilnehmergruppen ihr spezielles Produkt – am Ende stimmten die Wohnexperten per Smartphone und bereit gestellten Tablet-PCs interaktiv über ihr ‚Produkt des Tages‘ ab.

**Demografie: Wohnumfeld, Vernetzung, Life Long Learning**

Interaktiv ging es auch beim Schwerpunkt Demografie zu: In einem speziell aufgebauten ‚Mehrgenerationenparcours‘ konnten sich die Kongressteilnehmer anhand von Bewegungsspielen wie Teppich-Curling ein Bild von der hohen Bedeutung des Wohnumfeldes für die Zufriedenheit von Mietern aller Generationen und von Nachbarschaften machen.

In einem weiteren World-Café stellten auch hier Produktanbieter ihre technischen Lösungen vor, mit denen die verschiedenen Bereiche des Wohnens kontinuierlich miteinander vernetzt, dadurch zunehmend aus einer Hand steuerbar und damit insbesondere für die Wohnbedürfnisse älterer Menschen große Vorteile bieten sollen.

„Life Long Learning – Kompetenz und Führung“ so der Titel des dritten Demografie-Panels, aus dem unter anderem hervorging, dass entgegen möglicher gegensätzlicher Annahmen jüngere Mitarbeiter in Unter-



Kongressteilnehmer testen den Mehrgenerationenparcours.

nehmen grundsätzlich nicht besser lernen können als ältere Menschen. Es sei wissenschaftlich nachgewiesen, dass sich abgeschwächte Lernleistungen Älterer eher auf psychologische Faktoren wie innere Kündigung oder Leistungsverweigerung zurückführen lassen – und sich durch gezieltes Training soweit ausgleichen lassen, dass sie nach relativ kurzen Trainingsphasen an die durchschnittlichen Leistungen Junger wieder anschließen. Mit anderen Worten: Lernen und Lernleistung ist in (fast) jedem Alter möglich – und erst recht in der Phase der aktiven Berufstätigkeit. Es gehe also darum, die Lernmotivation und Lernkompetenzen der Mitarbeiter zu stärken. Eine hohe Mitarbeiterproduktivität hänge bei alledem in großem Maße von der Qualität der Führung ab. Und ein wertschätzender, kooperativer Führungsstil habe eine hohe Produktivität zur Folge. Unwirksame Führung und schwaches Management seien somit weit größere Einflussfaktoren auf Mitarbeiterzufriedenheit und -produktivität.

Weiter auf Seite 4 ➡



# Aktueller Zahlenspiegel 09/2013

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerung (Inländerkonzept)	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	81.868	82.113	+0,3%
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2000	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr preisbereinigt
	2012	2013	
Mrd. Eur. in jeweiligen Preisen			
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	653,2	675,2	+0,9%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	69,7	71,8	+1,2%
dar.: Wohnbauten	40,2	38,2	+2,5%
Verbraucherpreisindex (2010 = 100) <sup>1</sup>	August		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	104,5	106,1	+1,5%
Mietpreisindex (2010 = 100) <sup>1</sup>	August		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	102,6	103,9	+1,3%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	102,6	104,0	+1,4%
Altbauwohnungen	102,7	104,3	+1,6%
Neubauwohnungen	102,5	103,9	+1,4%
Index der Mietnebenkosten (2010 = 100) <sup>1</sup>	August		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Wasserversorgung	103,2	104,9	+1,6%
Müllabfuhr	99,6	99,3	-0,3%
Abwasser	102,4	103,0	+0,6%
Andere Nebenkosten	104,5	107,4	+2,8%
Index der Energiekosten (2010 = 100) <sup>1</sup>	August		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Strom	110,9	123,8	+11,6%
Gas	110,4	111,8	+1,3%
Flüssige Brennstoffe	138,0	126,8	-8,1%
Feste Brennstoffe	108,5	113,8	+4,9%
Zentralheizung/Fernwärme	117,1	119,7	+2,2%
Baupreisindex (2005 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude	116,9	119,4	+2,1%
Rohbauarbeiten	116,7	118,8	+1,8%
Ausbauarbeiten	117,0	119,8	+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)	Juni		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Hoch- und Tiefbau	142,2	157,9	+11,0%
Wohnungsbau	167,8	187,1	+11,5%
Wohnungsbaugenehmigungen	Januar bis Juli		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	133.591	150.419	+12,6%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	52.689	53.775	+2,1%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	10.578	12.184	+15,2%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	52.043	64.428	+23,8%
davon: Eigentumswohnungen	30.847	36.043	+16,8%
Mietwohnungen	21.196	28.385	+33,9%
Wohnungsbaufertigstellungen <sup>2</sup>	Januar bis Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	164.178	180.611	+10,0%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	81.101	69.718	-14,0%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	15.914	14.374	-9,7%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	61.217	62.970	+2,9%
davon: Eigentumswohnungen	32.698	36.564	+11,8%
Mietwohnungen	28.519	26.406	-7,4%

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 Aktualen Zahlenspiegel August 2012 veröffentlicht.

## LANDESPOLITIK

### Landtagswahlen in Hessen

Wiesbaden – Am 22. September 2013 waren 4.392.536 Wahlberechtigte in Hessen aufgerufen, das dortige Landesparlament zu wählen. Die Wahlbeteiligung lag bei 73,2 Prozent.

Das vorläufige amtliche Wahlergebnis:

Partei	Stimmenanteil in %
CDU	38,3 %
SPD	30,7 %
BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN	11,1 %
DIE LINKE	5,2 %
FDP	5,0 %

Partei	Sitze
CDU	47
SPD	37
BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN	14
DIE LINKE	6
FDP	6

Quelle: Hessischer Landeswahlleiter

Insgesamt werden dem 19. Hessischen Landtag 110 Abgeordnete angehören. Das sind 8 weniger als bisher. Die im vorangegangenen Hessischen Landtag noch höhere Zahl an Abgeordneten war durch Überhangs- beziehungsweise Ausgleichsmandate zustande gekommen. (schi) ■

➔ Fortsetzung von Seite 3

tät als bislang angenommen. Coaching sei hier ein geeignetes Mittel, um systematisch das Führungsverhalten zu verbessern, da es dabei helfe, das individuelle Konfliktverhalten zu reflektieren und sich in die Mitarbeiterperspektive zu versetzen.

### Zentrale Plattform beim Thema Wohnen

Die neuesten Zukunftstrends beim Thema Wohnen, abwechslungsreiche Schwerpunkt-Panels und die interaktive Einbindung der Teilnehmer – damit ist der nunmehr jährlich stattfindende WohnZukunftstag die zentrale Plattform all derer, die sich aus verschiedensten Blickwinkeln mit dem Wohnen beschäftigen. Auch im kommenden Jahr wird der GdW mit seinen Partnern allen Interessierten für die dann aktuellen Schwerpunkte neue Wege beim Wohnen aufzeigen. (schi) ■

➔ Weitere Fotos sowie Vorträge zum Nachlesen finden Sie auf [web.gdw.de/service](http://web.gdw.de/service) unter „Veranstaltungen“

**Smart Home – Kunden mit Technik begeistern**

10. Oktober 2013, Bochum

Um Kunden zu finden und zu binden, kann der Einsatz von intelligenter Gebäudetechnik ein wichtiges Mittel sein. Wohnungsunternehmen und Bauträger benötigen Fachleute, die mit Anbietern und Dienstleistern auf Augenhöhe verhandeln können, wenn sie sich mit innovativen Produkten profilieren wollen. Dieses Seminar informiert darüber, welche Konzepte marktreif und sinnvoll sind, wie sie genutzt werden können und auf welche Weise Bauträger ihre Objekte mit kostbaren Alleinstellungsmerkmalen ausstatten können, ohne dabei die Kosten explodieren zu lassen.

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

**Bauen im Bestand**

16. Oktober 2013, Berlin

Diese Tagung fokussiert drei aktuelle Themen aus dem Segment Sanieren und Modernisieren: Im Schlaglicht steht zum einen das Fenster als wichtiger Faktor für Licht und Klima. Weiterhin greift die Tagung zwei zentrale Aspekte der Asbestsanierung auf. Praxisnah sollen baustoffliche und rechtliche Aspekte beleuchtet werden. Der dritte Schwerpunkt widmet sich einem ungewollten Bewohner der Bestände. Schimmel ist und bleibt unerwünscht, auch wenn er ein Indikator für bauliche Mängel sein kann. Wie und wo Schimmel entstehen kann und worauf gerade auch im Kontext der energetischen Sanierung geachtet werden muss, ist ein weiterer Aspekt der Tagung.

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

**Der Wohnraummietvertrag**

21. Oktober 2013, Hannover

Dieses Seminar soll den Teilnehmern Problembewusstsein vermitteln, was man in Mietverträgen regeln sollte, was man besser weglassen sollte und wann und warum manche Klauseln nicht den Voraussetzungen einer wirksamen allgemeinen Vertragsbedingung entsprechen. Dabei werden anhand von konkreten Beispielen aus der Rechtsprechung zu verschiedenen Vertragsbestandteilen konkrete Vertragsklauseln besprochen. Gleichzeitig werden Lösungsmöglichkeiten vorgeschlagen.

**Weitere Infos:** vdw Niedersachsen Bremen, Annegret Dettmer, Telefon: 0511/1265125, E-Mail: a.dettmer@vdw-online.de, Internet: www.vdw-online.de/seminare

**PERSÖNLICHES**

**Ute Schleinitz**, Referentin Finanzen, Steuern und Verwaltung des vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, feierte am 19. September

2013 ihren 55. Geburtstag. Sie ist Mitglied im GdW Fachausschuss Steuern sowie im Fachausschuss Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung.

Anzeige

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

Konditionen am 24.09.2013 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
15 Jahre	2,98%	3,02% p.a.
10 Jahre	2,57%	2,60% p.a.
5 Jahre	1,93%	1,95% p.a.

**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. **2,62%** p.a. / für Modernisierung ab ca. **1,30%** p.a.  
(\* Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Stand: 24.09.2013)

Quelle: Dr. Klein & Co. AG, Hansestraße 14, 23558 Lübeck, Tel. (0451) 1408-1200, www.drklein.de  
Archiv Zinsentwicklung unter www.drklein.de/newsletterarchiv-firmenkunden.html

**Zinsentwicklung bis 24.09.2013**  
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

The chart shows three lines representing different terms: 15 Jahre (red), 10 Jahre (black), and 5 Jahre (green). All lines show an overall upward trend from March to September 2013. A horizontal double-headed arrow labeled '6 Monate' spans from approximately May 2013 to November 2013.

**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

## 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.

Bauherrenpreis Modernisierung 2013/2014 – Preisträger

## Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungsbau“: Siedlung Schillerpark, Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG



Foto: Holger Hirschel, Berlin

Die Ende der 1950er Jahre erstellten Hoffmann-Bauten in Berlin-Wedding stehen in direkter Nachbarschaft zum UNESCO-Welterbegebiet „Siedlungen der Berliner Moderne – Schillerpark“. Im Bewusstsein um die besonderen Verpflichtungen in diesem Umfeld achteten Bauherr und Planer besonders auf eine enge Abstimmung der energetischen Sanierungsmaßnahmen mit den Denkmalschutzbehörden. Insgesamt ist die Sanierung der Hoffmann-Bauten ein auszeichnungswürdiges Beispiel dafür, wie Sozialarbeit, Energieeffizienz, substanzschonende Sanierung und Denkmalpflege wirkungsvoll zu tragbaren Kosten und Mieten miteinander verbunden werden können.

## 25 Jahre CECODHAS – europäische Vertretung der Wohnungswirtschaft in Brüssel

„Ein starker europäischer Verband, in dem alle wohnungswirtschaftlichen Verbände der EU-Mitgliedstaaten mit einer Stimme sprechen – dafür steht CECODHAS Housing Europe seit 25 Jahren und hat mit dem GdW für Deutschland einen verlässlichen Partner“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko zum 25-jährigen Jubiläum des Europäischen

Verbindungsausschusses für die soziale Wohnungswirtschaft CECODHAS. Jeder vierte Europäer, also rund 110 Millionen Menschen, werden von den Mitgliedern des CECODHAS mit Wohnraum versorgt. Gegründet 1988, ist CECODHAS Housing Europe der Europäische Verband des öffentlichen, genossenschaftlichen und sozialen Wohnungsbaus und vertritt die ökonomischen Interessen seiner nationalen Mitgliedsverbände und -unternehmen gegenüber dem Ministerrat und dem Europäischen Parlament. Die Organisation ist beim Thema Wohnen der Gesprächspartner der Europäischen Kommission. Der GdW ist Gründungsmitglied und hat aktuell die Vizepräsidentschaft im CECODHAS. (schilönelburk) ■

➔ Weitere Infos finden Sie unter [www.housingeurope.eu](http://www.housingeurope.eu)

## Recht so

### Preisänderungsklauseln in Gaslieferungsverträgen

Mit Entscheidung vom 31. Juli 2013 (Az.: VIII ZR 162/09) hat der Bundesgerichtshof (BGH) festgehalten, dass Preisänderungsklauseln, die ein Energieversorgungsunternehmen in Gasversorgungsverträgen mit Endverbrauchern (Normsonderkunden) verwendet, dann unwirksam sind, wenn diese sich lediglich auf § 4 Absatz 1 und 2 der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Gasversorgung von Tarifkunden (AVBGasV) beziehen. Preisänderungsklauseln für Normsonderkunden müssen sich also von solchen von Tarifkunden unterscheiden. Das Urteil ist vor dem Hintergrund einer Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes zu sehen, welches am 21. März 2013 (Rs. C-92/11 „RWE“) entschieden hat, dass eine Gaspreisänderungsklausel den Anforderungen an Treu und Glauben, Ausgewogenheit und Transparenz dann genügt, wenn Anlass und Modus der Änderung dieser Entgelte in dem entsprechenden Vertrag so transparent dargestellt werden, dass der Verbraucher die etwaigen Änderungen der Entgelte anhand klarer verständlicher Kriterien absehen und auch tatsächlich von der eingeräumten Kündigungsmöglichkeit Gebrauch machen kann. ■

### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Die hier nur kurz dargestellte Entscheidung des Bundesgerichtshofes reiht sich ein in eine Fülle von Entscheidungen zu Preisanpassungsklauseln bei Gas- oder Wärmeversorgern. So hat etwa der BGH am 6. April 2011 (Az.: VIII ZR 273/09) entschieden, dass bei Lieferverträgen für Wärme, die aus Erdgas produziert wird, eine Preisanpassungsklausel dann unwirksam ist, wenn der Preis an die Entwicklung des Preises für leichtes Heizöl gekoppelt wird. Grund hierfür war, dass eine solche Klausel dem Wärmelieferanten automatisch Gewinne einbringt, wenn der Ölpreis stärker als der Gaspreis steigt. Neben der Transparenz und der Klarheit von entsprechenden Preisanpassungsklauseln muss ein einziger Grundsatz beachtet werden: Preisanpassungsklauseln sind keine Preiserhöhungsklauseln. Wird hiergegen verstoßen, ist die Klausel unwirksam. Für Verbraucher oder Unternehmer ist aber wichtig, dass Zweifel über die Wirksamkeit von Preisanpassungsklauseln schnellstmöglich anzuzeigen sind. Denn der BGH hat auch für Energieversorgungsverträge mit Sonderkunden entschieden, dass entsprechende Einwendungen innerhalb einer Frist von drei Jahren nach dem Eingang der Jahresabrechnung zu erheben sind (vgl. BGH vom 14. März 2012 – VIII ZR 113/11).“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

### ZAHL DER WOCHE

# 3,9

Prozent betrug der Rückgang der Privatinsolvenzen im ersten Halbjahr 2013, wie die Wirtschaftsauskunftei Bürgel mitteilte. Die Gesamtzahl der Privatinsolvenzen sank im ersten Halbjahr 2013 auf 63.006 zahlungsunfähige Bundesbürger. Für das Gesamtjahr 2013 wird erwartet, dass es in Deutschland zu 126.000 bis 128.000 Privatinsolvenzen kommen wird. Die Betroffenen müssen nicht zwingend hoch verschuldet sein, um in die Insolvenz zu rutschen. Im Bundesdurchschnitt haben zahlungsunfähige Privatpersonen Schulden in Höhe von circa 28.000 Euro. Bei jungen Bundesbürgern unter 25 Jahren liegt der Schuldendurchschnitt bei unter 10.000 Euro. Privatpersonen haben vor allem Schulden bei Kreditinstituten, Versandhändlern, Versicherungen, Behörden, Vermietern, Energieversorgern und Telefongesellschaften.