

WI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

12

Ausgabe 20. März 2014

Inhalt

- 2 Bundesbauministerium:** Zum ersten Mal in der neuen Legislaturperiode haben sich Vertreter aus Politik und Verbänden zum „Immobilienwirtschaftlichen Dialog“ getroffen.
- 3 Haushalt:** Die Bundesregierung plant in ihren jüngsten Haushaltsbeschlüssen unter anderem eine langfristige Aufwertung der Städtebauförderung.
- 4 Integration:** Die Bundesbauministerin hat das Vorzeige-Wohnprojekt für Roma der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft in Berlin-Neukölln besucht.

Baugenehmigungen 2013 gestiegen – Bau von bezahlbaren Wohnungen zielgerichtet fördern

Berlin – „Die erneut gestiegenen Baugenehmigungen sind ein positives Signal für den Wohnungsmarkt. Der Aufwärtstrend beim Neubau ist zu begrüßen. Ein akuter Nachholbedarf besteht allerdings weiterhin bei bezahlbarem Wohnraum, der alle Einkommensschichten bedient – insbesondere die niedrigen und mittleren Einkommen und speziell in Ballungsräumen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, zu den am 17. März 2014 veröffentlichten Zahlen des Statistischen Bundesamtes.



Foto: KfW Bildarchiv / Fotogentur; photothek.net

Die Zahl der Baugenehmigungen ist 2013 gestiegen. Der Bau bezahlbarer Wohnungen muss jedoch zielgerichtet gefördert werden, statt ihn mit einer Mietendeckelung auszubremsten.

„Bund, Länder und Kommunen müssen eng zusammenarbeiten, um die politischen Rahmenbedingungen so auszugestalten, dass der Aufwärtstrend zum einen langfristig anhält und zum anderen alle Einkommensschichten bedient“, so der GdW-Chef. „Eine Mietpreisbremse würde jetzt genau das Gegenteil bewirken. Die Wohnungswirtschaft will weiterhin stark in bezahlbaren Wohnraum investieren und dazu müssen die wirtschaftlichen Vorgaben stimmen.“

Im Jahr 2013 wurde in Deutschland der Bau von 270.364 Wohnungen genehmigt – das waren 12,9 Prozent oder 30.899 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Im Geschosswohnungsbau wurden 117.666 Wohnungen genehmigt und damit zum ersten Mal seit 1997 deutlich mehr Einheiten als in Ein- bis Zweifamilienhäusern. Dort wurden 109.764 Wohnungen genehmigt. Der Anstieg bei den genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern lag bei

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Neuer Bau-Staatssekretär

Gunther Adler (SPD) wird neuer beamteter Staatssekretär für Bau- und Wohnungspolitik im Bundesbauministerium. Bislang war Adler Staatssekretär im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr in Nordrhein-Westfalen. Die Wohnungswirtschaft hatte sich für einen weiteren Staatssekretär im Bundesbauministerium eingesetzt und begrüßte die Entscheidung von Ministerin Barbara Hendricks. (wi)

Energieverbrauch 2013 deutlich gestiegen

Die kühle Witterung zum Jahresbeginn hat 2013 zu einem deutlichen Anstieg des Energieverbrauchs in Deutschland geführt, wie das *Handelsblatt* am 19. März 2014 berichtete. Insgesamt sei der Verbrauch mit 474,5 Millionen Tonnen Steinkohleeinheiten nach Angaben der Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen um 2,5 Prozent höher ausgefallen als 2012. (wi)

PrimaCom übernimmt Deutsche Telekom

Die Konsolidierung im Kabelmarkt geht weiter. Die PrimaCom hat nach eigener Mitteilung am 17. März 2014 die DTK Deutsche Telekom – vormals Versatel Telekom – übernommen. Mit dem Erwerb erhöht sich die Anzahl der von PrimaCom versorgten Haushalte um 30 Prozent auf rund 1,3 Millionen. Zugleich weitet die fast ausschließlich in Ostdeutschland aktive PrimaCom ihr Geschäftsfeld auch auf westdeutsche Bundesländer aus. (wi)

↳ Fortsetzung von Seite 1

22,3 Prozent. Die Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nahmen nur um 3,2 Prozent zu. Am stärksten legte das Segment des Mietwohnungsbaus zu. Hier wurden 32,2 Prozent mehr Wohnungen genehmigt. Dies entspricht einer Zunahme von 12.682 auf insgesamt 51.311 neu genehmigte Mietwohnungen.

Mietpreisbremse schadet

„Die positiven Neubauzahlen des letzten Jahres dürfen jedoch nicht zu der Annahme verleiten, dass sich dieser Trend auch unter veränderten Rahmenbedingungen in den

nächsten Jahren fortschreiben lässt“, warnte der GdW-Chef. „Die Mietpreisbremse wird mittel- bis langfristig negativen Einfluss auf zukünftige Neubauvorhaben in angespannten Märkten haben.“

Vermieter sollten auch bei Wiedervermietungsmieten die Möglichkeit haben, diese beispielsweise der Inflation und veränderten Zinsbedingungen entsprechend anzupassen. Ist dies aufgrund der Mietpreisbremse nicht mehr möglich, müssten Vermieter die Erstmieten dann entweder extrem hoch ansetzen – was dem Ziel des Gesetzes zuwider läuft. Andernfalls würde

sich der Neubau nicht mehr rechnen und gleich ganz unterbleiben.

„Anstatt staatlicher Regulierung brauchen wir eine angemessene und zweckgebundene Förderung von sozialem Wohnraum“, mahnte Gedaschko. Der GdW appelliert an Bund, Länder und Kommunen, den Wohnungsbau in den Ballungsregionen zielgerichtet zu fördern, um für viele Mieter untragbar hohe Preise zu verhindern. Dies könne insbesondere durch das Bereitstellen von preiswerten Baugrundstücken in ausreichendem Umfang geschehen, so Gedaschko. (schilburkschra) ■

Immobilienwirtschaft im Dialog mit dem Bundesbauministerium – Axel Gedaschko trifft Barbara Hendricks

Berlin – Unter der Leitung von Ministerin Barbara Hendricks haben sich am 12. März 2014 zum ersten Mal in der neuen Legislaturperiode Vertreter aus Politik und Verbänden zum „Immobilienwirtschaftlichen Dialog“ im Bundesbauministerium getroffen. „Wir begrüßen ausdrücklich die Pläne der Bundesbauministerin, ein Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen ins Leben zu rufen und bieten unsere Mitarbeit an“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, der für die BID an dem Dialog teilnahm.

„Die Herausforderungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sind vielfältig. Der demografische Wandel, die Zuwanderung, aber auch die Energiewende und der Wohnungsneubau sind Bereiche, die einen intensiven Austausch und koordiniertes Handeln erfordern. Die BID begrüßt die Absicht der Bundesbauministerin, sich für eine Verbesserung des Wohngeldes und die verbilligte Abgabe von Bundesliegenschaften einzusetzen“, erklärte **Axel Gedaschko**. Diskutiert wurde auch die Tatsache, dass für den altersgerechten Umbau von Wohnungen und Verbesserungen des Wohngeldes bisher keine Mittel im neuen Bundeshaushalt bereitgestellt wurden. Ministerin Hendricks hoffe hier darauf, mit Unterstützung des Parlaments noch nachsteuern zu können. Erstmals nahmen auch die Bundesländer – vertreten durch den Vorsitzenden der Bauministerkonferenz – an dem immobilienwirtschaftlichen Dialog teil. Die BID nutzte dies als Chance, den zweckgebundenen Einsatz der Mittel für den sozialen Wohnungsbau durch die Länder zu thematisieren.

Mietpreisbremse mindert Wohnqualität

Eine deutliche Absage erteilte die BID erneut den Plänen der Bundesregierung für eine Mietpreisbremse und eine Einschränkung der Modernisierungumlage. „Solche Regulierungen sichern nicht die Wohn- und Lebensqualität, sondern vermindern sie, da mittelfristig weniger Investitionen in den Neubau von Wohnungen und die Modernisierung laufen werden“, so Gedaschko. Hier müssen Politik und Immobilienwirtschaft dringend nach Lösungen suchen, um den bezahlbaren Wohnraum in Deutschland zu sichern.

Gedaschko betonte, dass die demografische Entwicklung wieder in den Mittelpunkt der Aufmerksamkeit rücken sollte. „Die Bevölkerungsentwicklung stellt die Wohnungsmärkte vor große und sehr unterschiedliche Herausforderungen, denen man nur mit einer ausgewogenen Stadtentwicklung begegnen kann. Dies darf nicht im Zuge der Diskussionen um die Mietpreisbremse in den Hintergrund tre-

ten.“ Hier müsse das Bauministerium eine Führungsposition übernehmen.

Einigkeit herrschte bei der Gesprächsrunde darüber, dass möglichst bald eine Baukostenkommission ins Leben gerufen werden muss. Die hohen Kosten für den Neubau von Wohnungen sind ein massives Hindernis für die Entstehung von bezahlbarem Wohnraum. Die BID appelliert an die Bundesregierung, das Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen zügig zu gründen und die Herausforderungen des Wohnungsmarktes gemeinsam mit der Wohnungs- und Immobilienbranche anzugehen.

Mietpreissteigerungen nur in wenigen gehobenen Wohnlagen

Bereits im Vorfeld des immobilienwirtschaftlichen Dialogs hatte der GdW gemeinsam mit dem Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) und Haus & Grund Deutschland auf ein Ergebnis des Hintergrundpapiers „Aktuelle Mietenentwicklung und ortsübliche Vergleichsmiete“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hingewiesen: Danach konzentriert sich die Dynamik der Mietenentwicklung in Deutschland in guten und sehr guten Wohnlagen, die im Fokus der Wohnungsnachfrage stehen. Dagegen verzeichneten die weniger attraktiven einfachen bis mittleren Lagen nur moderate Preisanstiege bei den Wohnungsmieten. In dem Hintergrundpapier hat die Forschungseinrichtung des Bundesbauministeriums die Angebotsmieten in Deutschland je nach Wohnlage untersucht.



Foto: BMUB/Thomas Trutschel, photothek.net

GdW-Präsident Axel Gedaschko nahm für die BID gemeinsam mit weiteren Vertretern der Immobilienwirtschaft am Dialog mit Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks teil.

Weiter auf Seite 3 ➡

➔ Fortsetzung von Seite 2

„Die Untersuchung des BBSR zeigt, dass steigende Mietpreise ein Problem einzelner Hotspots in den Ballungszentren sind. Dagegen hilft nur eine Förderung des Wohnungsneubaus – eine Mietpreisbremse würde nur für eine weitere Verknappung des Angebots und damit weiter steigende Mieten sorgen“, erklärte dazu GdW-Präsident **Axel Gedaschko**.

„Die Mietpreisbremse trifft vor allem die

Städte mit hoher Wohnungsknappheit und einem daraus resultierenden starken Nachfrageüberhang. Sie wird dazu führen, dass sich gerade in diesen Räumen die Situation zuspitzt, fügte **Walter Rasch**, Präsident des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, hinzu.

„Die Bundesregierung sollte die Ergebnisse ihrer eigenen Forschungseinrichtung ernst nehmen und auf die verfassungsrechtlich

sowie wohnungspolitisch höchst fragwürdige Mietpreisbremse verzichten. Sie hilft den sozial schwachen Mietern nicht, sondern schürt den Streit zwischen Mietern und Vermietern über die tatsächliche Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete“, gab Haus & Grund-Präsident **Rolf Kornemann** zu bedenken. *(burk/doglschi)* ■

➔ Das BBSR-Hintergrundpapier finden Sie unter www.bbsr.bund.de

Entwurf für den Bundeshaushalt 2014 und Eckwerte für 2015 beschlossen – Städtebauförderung soll langfristig aufgewertet werden

Berlin – Die Bundesregierung hat am 12. März 2014 einen zweiten Regierungsentwurf zum Haushaltsgesetz 2014 sowie die Eckwerte für 2015 und für die Finanzplanung bis 2018 beschlossen. Die Entwürfe stehen klar unter dem Diktat, die Neuverschuldung auf Null zurückzuführen.

ANALYSE

Olaf Mangold
Wissenschaftlicher
Mitarbeiter des GdW



Foto: Sebastian Schobbert

Der zweite Regierungsentwurf für den Bundeshaushalt 2014 sieht insgesamt 298,5 Milliarden Euro an Ausgaben und 6,5 Milliarden Euro an Nettokreditaufnahme vor. Gegenüber dem ersten Regierungsentwurf sind immerhin rund 3,1 Milliarden Euro an Mehrausgaben geplant. 25,8 Milliarden Euro sind für Investitionen vorgesehen. Die im Koalitionsvertrag festgeschriebenen „prioritären Maßnahmen“ umfassen dabei ein Mittelvolumen von rund 23 Milliarden Euro in den Jahren 2014 bis 2017. Ab 2015 soll der Bund dauerhaft ohne neue Kredite auskommen. Ende 2013 sank die Schul-

denquote leicht auf 78,5 Prozent des Bruttoinlandsprodukts (BIP).

Für den Einzelplan 16 des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) werden rund 3,65 Milliarden Euro an Ausgaben für 2014 veranschlagt. Der Einzelplan hat damit nur einen Anteil von rund 1,2 Prozent am gesamten Bundeshaushalt.

Starke Städtebauförderung

Erfreulich im neuen Haushaltsansatz Kapitel 1606 „Wohnungswesen und Städtebau“ ist die deutliche Aufwertung der Städtebauförderung. 700 Millionen Euro an Programmmitteln stehen nunmehr 2014 zur Verfügung. Mit 150 Millionen Euro ist das Programm „Soziale Stadt“ klar Gewinner dieser Erhöhung – mit 90 Millionen Euro mehr gegenüber den Vorjahren. Auch die bisherigen Einschränkungen, beispielsweise der Zusatz „Investitionen im Quar-

tier“, sind nicht mehr enthalten. Damit sind auch wieder alle Programme untereinander deckungsfähig.

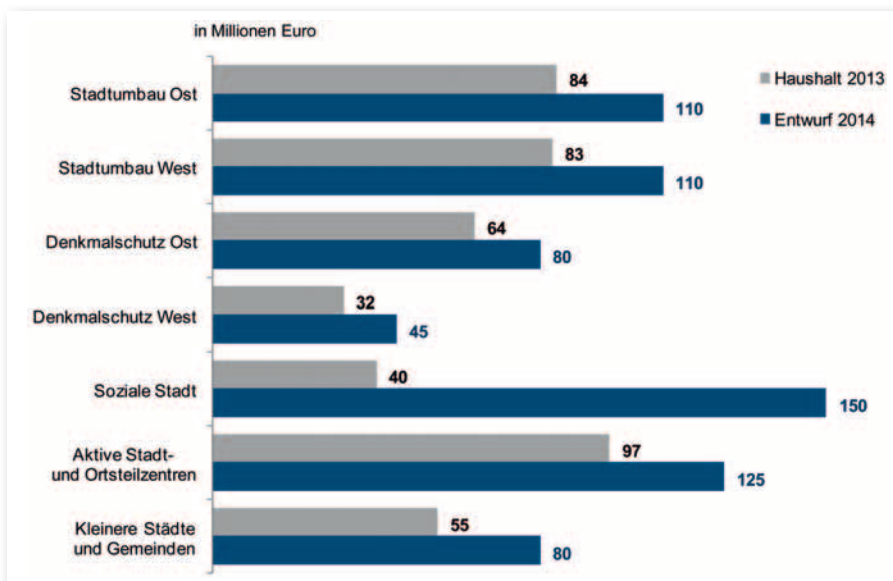
Flankiert wird das Programm durch die Bereitstellung von rund 64 Millionen Euro für die Kofinanzierung des Programms „Soziale Stadt – Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier (BIWAQ)“ aus dem Europäischen Sozialfonds (ESF) für die Förderperiode von 2014 bis 2020. Aber auch die Stadtumbauprogramme werden wieder deutlich erhöht. Der Stadtumbau West erreicht mit 110 Millionen Euro sogar einen Höchstwert seit Bestehen des Programms.

Finanzierung des Energie- und Klimafonds

Das Sondervermögen „Energie- und Klimafonds“ (EKF), mit dem ressortübergreifend die energiepolitischen Maßnahmen gebündelt werden, bleibt auch in 2014 ein wesentlicher Baustein zur Finanzierung der Energiewende. Dieser wird mit bis zu 655 Millionen Euro aus dem Bundeshaushalt in 2014 gestützt. Im Regierungsentwurf stehen erneut rund 1,5 Milliarden Euro an Programmmitteln für die CO₂-Gebäudesanierung – sowie weitere 300 Millionen Euro für ein Zuschussprogramm für Privateigentümer. 50 Millionen Euro erhält die „energetische Stadtsanierung“ an neuen Programmmitteln.

Weniger Wohngeld

Bedauerlich ist die Kürzung des Wohngeldes auf nur noch 500 Millionen Euro in 2014. Für 2013 waren immerhin noch 630 Millionen Euro vorgesehen. Ein Spielraum für eine Erhöhung des Wohngeldes ist also nicht eingeplant. Bedauerlich auch: Der Haushaltsentwurf sieht keine neuen Programmmittel für das „Altersgerechte Umbauen“ vor. Hier sind nun die



Quelle: Haushaltsgesetz 2013, 2014; Beschluss des Bundeskabinetts vom 12.03.2014

Zuweisungen an die Länder zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen

Weiter auf Seite 4 ➔

↳ Fortsetzung von Seite 3

Abgeordneten des Deutschen Bundestages gefordert, für neue Mittel zu sorgen. Der Bundeshaushalt 2014 soll bis Juni abschließend beraten werden. Bis dahin gilt weiterhin die vorläufige Haushaltsführung.

Eckwerte für 2015

299,7 Milliarden Euro Ausgaben ohne neue Schulden plant die Bundesregierung in den

Eckwerten für den Bundeshaushalt 2015. Für den Bereich des BMUB sind 3,77 Milliarden Euro als Ausgaben vorgesehen. Durch weitere bereitgestellte Mittel bis einschließlich 2018 werden jährlich 700 Millionen Euro als Programmvolume für die Städtebauförderung sichergestellt. Für das Sondervermögen des EKF verzichtet die Bundesregierung vorerst auf detaillierte Eckwerte. Sollte ein Bundeszuschuss von 650 Millionen Euro neben

den Einnahmen aus dem Zertifikatehandel ausreichen, um den EKF mittelfristig auf eine solide Finanzierungsgrundlage zu stellen, so soll der Bundeszuschuss verstetigt werden. Eine Erhöhung des Wohngeldes oder neue Programmmittel für das altersgerechte Umbauen finden keine Erwähnung. Am 2. Juli 2014 will die Bundesregierung dann den eigentlichen Haushaltsentwurf für 2015 vorlegen. ■

Bundesbauministerin Hendricks besucht Vorgeige-Wohnprojekt für Roma in Berlin-Neukölln

Berlin – Wie aus einem völlig herunter gekommenen Wohnblock in einem sozialen Brennpunkt ein farbenfrohes, funktionierendes Quartier werden kann – davon hat sich Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks (SPD) Anfang März 2014 in der Harzer Straße in Berlin-Neukölln ein Bild gemacht. Bei einem Rundgang durch das Modellprojekt der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft für aus Rumänien zugewanderte Roma informierte sich die Ministerin über den Ursprung und den Werdegang der viel beachteten Initiative des GdW-Wohnungsunternehmens.

Ein heller, begrünter Innenhof mit Bäumen und Blumenbeeten, umgeben von bunt bemalten Hauswänden. Dieser erste Eindruck bot sich der neuen Umwelt- und Bauministerin beim Betreten der frisch sanierten Wohnanlage inmitten des Berliner Brennpunktviertels Neukölln. „Vor nicht einmal drei Jahren sah das hier noch ganz anders aus: Meterhohe Müllberge, in denen Ratten nach Essensresten wühlten. Direkt daneben spielten Kinder zwischen Sperrmüll und kaputten Kleiderständern“, beschreibt Projektleiter **Benjamin Marx** der Bauministerin die Zustände in dem Wohnblock, bevor die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft – größtes katholisches Wohnungsunternehmen mit Sitz in Köln – ihn im Sommer 2011 kaufte und von Grund auf sanierte. „Als ich die katastrophale Wohnsituation der Roma hier zum ersten Mal sah, war mein einziger Gedanke: Hier muss sich schleunigst etwas ändern“, so Marx.

Der ehemalige Besitzer der Wohnanlage, ein skrupelloser Immobilienspekulant, hatte die acht Altbauten aus der Gründerzeit über die Jahre völlig verkommen lassen. In den 137 Wohnungen herrschte ein reger illegaler Handel mit Untermietverträgen – die Wohnungen wurden „matratzenweise“ zu Wucherpreisen von mehre-

ren hundert Euro pro Person vermietet. Mit bis zu 20 Personen waren die Wohnungen total überfüllt. „Die Bewohner haben dort unter menschenunwürdigen Umständen, zuletzt sogar ohne Trinkwasser, gehaust, da der Vermieter die Wasserrechnungen nicht mehr bezahlt hatte“, erklärt **Werner Dacol**, Geschäftsführer der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft, die Situation zur Zeit des Kaufs der Immobilie.

Zuwanderungswelle im Zuge der EU-Erweiterung

Seit 2007, dem Jahr als Rumänien und Bulgarien Teil der EU wurden, hat die Zuwanderung von Angehörigen der Volksgruppe der Roma nach Deutschland deutlich zugenommen. Berlin wurde zu einem der Zentren auch der sogenannten Armutszuwanderung. Die allermeisten der Bewohner in der Harzer Straße stammten dabei aus ein und demselben Dorf – Fântânele im Umland der Hauptstadt Bukarest. In ihrer Heimat litten die Menschen häufig unter Diskriminierung und wollten wie ihre meisten Angehörigen nur noch weg, ins „Paradies“ Neukölln, wie es sich in ihrem Dorf herumgesprochen hatte. Dass sie in der überfüllten Berliner Mietskaserne letztlich eine noch deutlich schlechtere Wohnqualität als in Rumänien erwartete, damit hatten die meisten Auswanderer nicht gerechnet.

Nachdem sie sich zunächst selbstständig machen mussten, um beispielsweise als Schrotthändler eine dauerhafte Aufenthaltserlaubnis sowie ein Anrecht auf Hartz IV zu bekommen, haben die Einwanderer aus Bulgarien und Rumänien seit Beginn dieses Jahres in der EU ein unbegrenztes Bleiberecht. Ihre Arbeitsmarktsituation gestaltet sich aber auch aktuell noch extrem schwierig.

Künstlerwerkstatt als Arbeits- und Zufluchtsort

Abhilfe für dieses Problem schafft in der Harzer Straße die Künstlerwerkstatt direkt am Innenhof – Herzstück des Projektes und nächste Station auf dem Rundgang mit Bauministerin Hendricks. Hier gestalten einige der heute rund 400 Bewohner des Quartiers gemeinsam mit dem renommierten Recycling-Künstler Gerhard Bär Möbelstücke und Kunstwerke aus Altplastik. Gemeinsam mit zahlreichen Journalisten und Fotografen beobachtet Barbara Hendricks aufmerksam, wie die anwesenden Bewohner die von Hand zu kleinen Plastikschnipseln geschnittenen Waschmittelflaschen und Ketchup-Tuben erhitzen und geschickt zu einer bunten Schale pressen. Ob die jungen Leute denn überhaupt eine Möglichkeit hätten, einen deutschen Arbeitsvertrag zu bekommen, will Ministerin **Barbara Hendricks** wissen. Marx erklärt, dass gerade diejenigen, die im Jugendlichen- und Erwachsenen-Alter nach Deutschland kommen, aufgrund mangelnder Deutschkenntnisse oft große Schwierigkeiten haben eine Arbeit oder einen Ausbildungsplatz zu finden – und hier von einer betreuten Beschäftigung direkt im Wohnumfeld profitieren.



Foto: Florian Buettner

Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks (Mitte) mit Werner Dacol, Geschäftsführer der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft (2. v. l.), und Projektleiter Benjamin Marx (r.) im künstlerisch gestalteten Innenhof der Wohnanlage

Sehr interessiert zeigt sich die Bauministerin auch bei den weiteren Stationen des Rundgangs. Den Theaterraum im Keller eines



Foto: Florian Buettner

In der Künstlerwerkstatt zeigten Bewohner des Projektes gemeinsam mit dem renommierten Recycling-Künstler Gerhard Bär (l.) ihr Können.

Gebäudes nutzen die Bewohner auch zum täglichen Gebet. Die allermeisten sind Mitglied der christlichen Pfingstgemeinde ihres rumänischen Heimatdorfs. Auch externe Kulturschaffende aus dem Bezirk können das Kellertheater mieten. Zusätzlich gibt es im grundsanierten Wohnblock in der Harzer Straße Räume für Kinderbetreuung sowie Gemeinschaftsräume, in denen beispielsweise Deutschkurse direkt vor Ort angeboten werden – das sichert eine dauerhaft hohe Teilnehmerzahl, berichtet **Anna-Maria Montaneu**. Die Psychologin, die ebenfalls aus Rumänien kommt, ist eigens von der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft angestellt und hilft auch bei der Grundschule um die Ecke aus, die für die Kinder der Roma-Familien eine Spezialklasse eingerichtet hat. „Frau Mon-

teanu ist hier vor Ort meine rechte und meine linke Hand“, betont Projektleiter Marx. Neben dem Dolmetschen helfe sie den Bewohnern in allen Lebenslagen, beispielsweise beim Bearbeiten der deutschsprachigen Behördenpost.

Soziale Mischung in die Häuser bringen

Als die Besuchergruppe um Bauministerin Hendricks die Wohngebäude anschließend von außen umrundet, wird ein großer Teil des Sanierungsaufwands sichtbar, der in diesem Projekt steckt: Türen, Fenster und Heizung wurden komplett ausgetauscht, eine Wärmedämmung an der Außenfassade angebracht, die Treppenhäuser und anschließend alle Wohnungen nach und nach rundum saniert. Nachdem die unvorstellbare Menge von rund 100 Kubikmeter Müll aus der Anlage entfernt worden war, wurde der Innenhof begrünt und künstlerisch gestaltet. „Unser gesamtes Investment wurde bisher ohne jegliche Unterstützung von Fördermitteln begleitet. Weder Stadt, Land noch Bund und auch nicht die Europäische Union, die ja reichlich Mittel für Integration zur Verfügung hat – EU-Sozialkommissar Andor war vor einigen Tagen hier – haben bisher zur Finanzierung beigetragen“, betont Geschäftsführer Werner Dacol gegenüber der Ministerin.

Auch nach der Sanierung würden hier weiterhin ortsübliche Mieten zwischen 4,50 und 5,50 Euro pro Quadratmeter verlangt, man wolle keine Verdrängung. Grundsätzliches Ziel der Aachener sei es aber auch, dass kein Ghetto entsteht. Daher würden die frei werdenden Wohnungen vorrangig an Interessenten anderer Herkunft vermietet, so Marx. „Wir wollen eine soziale Mischung in die Häuser bringen und mit unserem Projekt exemplarisch zeigen, wie Integration funktionieren kann. Dies ist kein ganz neues Feld für uns, denn auch in der Vergangenheit haben wir in Köln, Düsseldorf und Trier in großer Anzahl Wohnungen für Aus- und Übersiedler aus dem Osten bereitgestellt“, erklärt Werner Dacol.

Dass seinem Unternehmen in Berlin ein Projekt mit hohem Vorbildcharakter gelungen ist, weiß auch die neue Bauministerin am Ende des Rundgangs. Beeindruckt verabschiedet sie sich von Geschäftsführer Werner Dacol und Projektleiter Benjamin Marx. Mit ihrem Wohnungsunternehmen haben sie vor Ort ein sichtbares Stück Stadtteilentwicklung betrieben, eine wohnungswirtschaftliche Aufgabe hervorragend gemeistert – und dadurch die Situation für hunderte Armutsflüchtlinge deutlich verbessert. (schi) ■

AUS DEN VERBÄNDEN

„ZukunftsEnergienNRW: Orte der Energiezukunft“ – Umweltminister Rimmel informiert sich über Essener Klimaschutzsiedlung

Essen – Mit dem Projekt „100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“ will die Landesregierung im bevölkerungsreichsten Bundesland die wärmebedingten CO₂-Emissionen in Wohnsiedlungen bei Neubau und Bestandssanierungen weiter konsequent reduzieren. Der nordrhein-westfälische Umweltminister Johannes Rimmel hat am 12. März 2014 auf der 21. Station seiner Initiative ZukunftsEnergienNRW mit einer Delegation der EnergieAgentur.NRW die Klimaschutzsiedlung „Dilldorfer Höhe“ in Essen-Kupferdreh besucht.

„Nordrhein-Westfalen hat sich gerade im Bereich des zukunftsfähigen Bauens und Wohnens zu einem international beachteten Standort entwickelt – hier findet Klimaschutz ‚made in NRW‘ statt. Die Projekte der Solarsiedlungen und nun der Klimaschutzsiedlungen stoßen europaweit auf Interesse und dienen als Vorbild“, so NRW-Umweltminister **Johannes Rimmel**.

Die „Dilldorfer Höhe“ ist Teil des Projekts „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“, das im Auftrag des Landes von der EnergieAgentur.NRW koordiniert wird. Die Siedlung in Essen umfasst drei Mehrfamilienhäuser mit 20 Wohneinheiten im Passivhausstandard, fünf Mehrfamilienhäuser mit 31 Wohnungen und 17 vermietete Einfamilienhäuser im KfW-55-Effizienzhausstan-

dard und wurde Ende 2013 fertig gestellt.

„Alle Technologien, die zur CO₂-Einsparung geeignet sind, können eingesetzt werden. Planer und Investoren haben dadurch die Freiheit, aus einer großen Bandbreite innovativer Gebäudestandards und Versorgungsvarianten auszuwählen“, erklärte Minister Rimmel.



Foto: EnergieAgentur.NRW

Samuel Serifi (Allbau AG), der Essener Oberbürgermeister Reinhard Paß, NRW-Umweltminister Johannes Rimmel, Dr. Frank-Michael Baumann (EnergieAgentur.NRW), VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und Helmut Asche (Allbau AG) (v. l.)

Die „Dilldorfer Höhe“ ist Essens erste Klimaschutzsiedlung. In der Siedlung kommt moderne Effizienz-Technologie zum Einsatz – zum Beispiel Solarthermie zur Warmwasserbereitung, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, Geothermie (Erdwärmepumpe) zur Raumbeheizung und hocheffiziente Dämmkomponenten zur Energieeinsparung. In Verbindung mit Photovoltaikanlagen liegen die CO₂-Emissionen rund 60 Prozent unter den Anfor-

Weiter auf Seite 6 ➡

28. + 29. März 2014, Berlin

Baukulturwerkstätten 2014 – „Öffentlicher Raum und Infrastruktur“

Beim zweiten Teil der neuen Reihe „Baukulturwerkstätten“ fasst die Bundesstiftung Baukultur am 29. März 2014 in der Akademie der Künste am Hanseatenweg in Berlin auf das Thema „Öffentlicher Raum und Infrastruktur“ ins Auge. Wie fördert man einerseits innovative Technologien und experimentelle Lösungen und schafft gleichzeitig einen Mehrwert für die Qualität des öffentlichen Raums? – so eine der Leitfragen der Veranstaltung. Die Teilnehmer erwarten zahlreiche interessante Vorträge, Projektvorstellungen und Diskussionsrunden. Zum Auftakt der Veranstaltung findet am Vorabend – Freitag, den 28. März – ein offener Empfang im Stadtbad Wedding, Gerichtsstraße 65 in Berlin statt.

(junschi) ■

➔ [Weitere Infos zu Programm und Anmeldung finden Sie unter www.bundesstiftung-baukultur.de](http://www.bundesstiftung-baukultur.de)

23. Mai 2014

Das Fest der Nachbarn – Europäisches Bürgerfest für ein besseres Zusammenleben

Beim europäischen Fest der Nachbarschaften, das zunehmend auch weltweit gefeiert wird, geht es um das einfache Prinzip, die eigene Nachbarschaft besser kennen zu lernen. Gastlichkeit und Solidarität unter Nachbarn sollen im Rahmen des internationalen Tages gefördert werden. Die Initiative richtet sich an alle Gemeinden, Städte, Landkreise und Wohnungsgesellschaften in Europa. Mithilfe von Nachbarschaftsfesten und Aktionen in Wohnquartieren sollen die Bewohner eines Hauses oder einer Wohngegend angeregt werden, mindestens ein Mal pro Jahr bei einem Essen oder Buffet zusammenzukommen und einander kennen zu lernen. Die Veranstaltung wurde von verschiedenen Stadtverwaltungen, Organisationen aus dem Bereich des sozialen Wohnens und Vereinen ins Leben gerufen.

Nachbarschaftsbewohner, örtliche Verbände und Institutionen, ortsansässige Gewerbebetriebe, Medienorganisationen oder Politiker, die mit dem Veranstalten eines Nachbarschaftstreffens beim Europäischen Bürgerfest mitmachen möchten, erhalten Unterstützung von der European Federation of Local Solidarity (EFLS), die das internationale Projekt koordiniert. Die EFLS stellt alle erforderlichen Kommunikationsmaterialien, wie zum Beispiel Kommunikationskits, Pressemappen und Videoclips sowie einen Ratgeber mit Vorschlägen und Inspiration zur Organisation des Festes, zur Verfügung. Die Organisatoren vor Ort drucken und verteilen die Informationsmaterialien auf lokaler Ebene und motivieren die Bürger dazu, sich aktiv an der Mitgestaltung des Festes zu beteiligen. Um offiziell am European Neighbours' Day teilnehmen und das offizielle Logo nutzen zu können, ist eine Anmeldung beim europäischen Koordinationsteam in Paris notwendig. Die erforderliche Teilnahmegebühr ist von der Einwohnerzahl der jeweiligen Stadt abhängig.



Quelle: EFLS

(schi) ■

➔ [Das Anmeldeformular sowie weitere Infos finden Sie unter country.european-neighbours-day.com/de](http://country.european-neighbours-day.com/de)

➔ Fortsetzung von Seite 5

derungen der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV 2009). „Diese Siedlung ist ein gelungenes Beispiel für die Verbindung von energieeffizientem Bauen und architektonischen Gestaltungsqualitäten“, sagte **Andreas Gries**, der das Projekt „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“ bei der EnergieAgentur.NRW koordiniert.

„Wir haben uns natürlich sehr gefreut, dass wir als erster Bauherr in Essen die Auszeichnung ‚Klimaschutzsiedlung‘ erhalten haben. Das Projektergebnis findet in Fachkreisen hohe Anerkennung und zeigt, dass wir auf dem richtigen Weg sind, unsere Investitionen auch vor dem Hintergrund der ökologischen Nachhaltigkeit zu realisieren“, so **Helmut Asche**, technischer Prokurist der Allbau AG. Die Häuser der „Dilldorfer Höhe“ entstanden in zwei Bauabschnitten auf den Höhen

über dem Baldeneysee. Die ersten Mieter zogen bereits im Oktober 2012 in die Gebäude des ersten Bauabschnitts ein. Seit dem Oktober 2013 werden die Wohneinheiten des zweiten Bauabschnitts bezogen. Die Gesamtinvestition für das von der Allbau AG umgesetzte Projekt „Dilldorfer Höhe“ lag bei rund 10,5 Millionen Euro, das Land unterstützte das Projekt mit rund 150.000 Euro aus dem Förderprogramm progres.nrw.de.

„Für die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften im VdW sind die Herausforderungen der Energiewende eine der zentralen wohnungswirtschaftlichen Aufgaben der kommenden Jahre. In 2013 haben die 480 Mitgliedsunternehmen mehr als eine Milliarde Euro in die energieeffizienten Wohnungsneubau investiert. Ich freue mich außerordentlich, dass es der

Allbau AG in diesem Rahmen gelungen ist, mit der Dilldorfer Höhe die erste Klimaschutzsiedlung in Essen zu realisieren und damit deutlich zu machen, dass die Wohnungswirtschaft in NRW ein Schlüsselpartner bei der Umsetzung der energie- und klimapolitischen Ziele der Landesregierung ist“, so **Alexander Rychter**, Verbandsdirektor beim Verband der Wohnungswirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen. Der Verband, der auf der E-WORLD auf dem Stand der NRW-Landesregierung vertreten war, machte deutlich, dass das Wohn- und Stadtquartier in die Mitte der Überlegungen gestellt werden muss. „Ein Quartier muss nicht nur energetische Funktionen erfüllen, sondern vor allem auch soziale. Menschen jeden Alters müssen sich in ihm wohlfühlen können, deshalb ist der Ausbau alters- und familiengerechten Wohnraums ebenso wichtig wie der Blick auf die Energieeffizienz“, sagte Rychter.

(ref/schi) ■

Exposé und Anzeige als Schlüssel zur Neuvermietung

8. April 2014, Bochum

Ein aussagekräftiges und ansprechendes Exposé ist mitentscheidend für den Vermietungserfolg. Trotzdem wird die Erstellung von Exposés häufig als lästige Pflicht angesehen, in die man so wenig Zeit und Geld wie möglich investieren will. Außerdem dominiert in einigen Unternehmen immer noch ein relativ bürokratischer Ausdrucksstil. Dieses Seminar zeigt den Teilnehmern praxisnahe Möglichkeiten auf, wie sie ihre Exposés und ihre Anzeigen weiter verbessern können. Dabei geht der Referent detailliert auf die optimale Zielgruppenansprache wie auch auf inhaltliche und gestalterische Elemente ein.

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

Lebenslanges Wohnen 2014

8. April 2014, Berlin

Die Wohnbedürfnisse älterer Menschen stellen Immobilienbetreiber vor besondere Herausforderungen. Technische, rechtliche und betriebswirtschaftliche Besonderheiten sind zu beachten, um sich dem demografischen Wandel erfolgreich zu stellen. Diese BBA-Tagung präsentiert Lösungen aus der Praxis und kombiniert diese mit fundierter Analyse. Die Veranstaltung deckt die Bereiche Bestandentwicklung, Aufbau besonderer Infrastruktur und Zusammenarbeit mit Dienstleistern ab.

Weitere Infos: BBA, Nico Krüger, Telefon: 030/23085521, E-Mail: nico.krueger@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de/kalender

Der Hausmeister im Einsatz

28. April 2014, Hannover

In der einen Gegend spricht man vom Hausmeister, in einer anderen Region vom Hauswart. In diesem Seminar wird er Hausmeister genannt – und es werden seine verschiedenen Tätigkeiten diskutiert. Dabei werden die jeweiligen Gesetze, Verordnungen und Gerichtsurteile herangezogen, um eine Hilfestellung bei der Frage zu geben, was der Hausmeister in verschiedenen Situationen beachten muss – beispielsweise in den Punkten Arbeitskleidung, Zustellung von Betriebskostenabrechnungen, Abmahnungen und Kündigungen, Grünpflege oder Haustechnik.

Weitere Infos: vdw Niedersachsen Bremen, Christine Haltenhoff, Telefon: 0511/1265125, E-Mail: c.haltenhoff@vdw-online.de, Internet: www.vdw-online.de/seminare

PERSÖNLICHES

Kai Schwartz, Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft Freie Scholle eG, feierte am 15. März 2014 seinen 50. Geburtstag. Er ist Delegierter zum GdW Verbandstag

sowie Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung.

IMPRESSUM

WI Wohnungspolitische Informationen

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

Chefredakteurin:
Katharina Burkard

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:
112 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 18.03.2014 für
wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
15 Jahre	2,71%	2,74% p.a.
10 Jahre	2,29%	2,32% p.a.
5 Jahre	1,49%	1,51% 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

Zinsentwicklung bis 18.03.2014
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen*: für Neubau ab ca. **2,62%** p.a. / für Modernisierung ab ca. **1,36%** p.a.
(* Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Stand: 18.03.2014)

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

WI Online-Archiv

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

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

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

Bleekstraße, Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG

Foto: Thomas Riehl

In dem neu entstandenen Wohnquartier wurden 31 barrierefreie, energetisch optimierte Wohnungen geschaffen. Durch differenzierte Wohnungstypen erhält das Quartier die angestrebte soziale Durchmischung. Noch vor Fertigstellung der Gebäude waren alle Wohnungen vermietet. Die Wohnungsgenossenschaft hat nach Meinung der Jury mit dem Bauvorhaben nicht nur modernen Wohnraum geschaffen, sondern gleichzeitig einen wichtigen städtebaulichen Akzent in Hamborn gesetzt.

(weilschi) ■

➔ Eine ausführliche Dokumentation aller ausgezeichneten Projekte des Deutschen Bauherrenpreises Neubau 2014 finden Sie unter www.gdw.de/pressecenter oder www.deutscher-bauherrenpreis.de

➔ Das Video zum Preisträger-Projekt finden Sie unter diesem QR-Code:

**Recht so****Mietpreisbremse verfassungskonform gestalten****KOMMENTAR**

Carsten Herlitz
Justiziar des GdW



Foto: Sebastian Schobbert

In Kürze wird der Gesetzentwurf zur Mietpreisbremse erwartet. Die Regierungskoalition von CDU/CSU und SPD betritt mit diesem Gesetz Neuland. Denn eine Mietpreisbremse für neue Mietverträge ist dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) unbekannt. Die konkrete Ausgestaltung des Gesetzes ist ein verfassungsrechtlicher Drahtseilakt.

Denn anders als die mit dem Mietrechtsänderungsgesetz im vergangenen Jahr eingeführte Kappungsgrenze für bestehende Mietverhältnisse muss neben den Eigentumsrechten auch die Vertragsfreiheit beachtet werden. Grundsätzlich bedeutet die Vertragsfreiheit, dass man Verträge so abschließen kann, wie man es möchte. Eingriffe sind nur dann möglich, wenn es einen erheblich schwächeren Vertragspartner gibt, der vor einem beherrschenden Vertragspartner zu schützen ist. Gibt es keine tatsächliche Mangellage, so dürfte es auch keinen schutzwürdigen, also erheblich schwächeren Vertragspartner geben. Deshalb kann die noch in § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB gefundene Regelung, wonach für bestehende Mietverträge eine Kappungsgrenze von 15 Prozent in Gebieten gilt, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, nicht auf neue Mietverträge übertragen werden. Erforderlich ist keine „Gefahr“, sondern eine tatsächliche Mangellage. Dies wird nur ein verfassungsrechtlicher Maßstab sein. ■

Energieeinsparverordnung 2014 in der wohnungswirtschaftlichen Praxis – GdW Arbeitshilfe 74 erschienen

Der GdW hat eine neue Arbeitshilfe zur Energieeinsparverordnung 2014 in der wohnungswirtschaftlichen Praxis veröffentlicht. Darin erläutert der GdW die Anforderungen der novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV), die am 1. Mai 2014 in Kraft tritt. Mit der Publikation bietet der GdW Wohnungsunternehmen Hilfestellung zur Interpretation und Auslegung von Detailregelungen und erläutert Risiken, die sich ergeben können. In einem nachfolgenden zweiten Teil der Arbeitshilfe sollen Ende 2014 die Änderungen im Neubau, die zum 1. Januar 2016 in Kraft treten, erläutert werden. (vog/schi) ■

➔ Die Arbeitshilfe ist bislang in digitaler Form erschienen und steht GdW-Unternehmen im Extranet des GdW zum kostenlosen Download zur Verfügung. Die Publikation wird in Kürze auch als Druckfassung erscheinen.

ZAHL DER WOCHE**17.000**

Euro beträgt der Median der Vermögensverteilung in Deutschland, also der Wert, der die reichsten 50 Prozent der Bevölkerung von der ärmeren Hälfte trennt. 50 Prozent aller Erwachsenen in Deutschland verfügen damit nur über ein Nettovermögen von weniger als 17.000 Euro beziehungsweise haben sogar Schulden. Wie das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung in Berlin (DIW) in einer Auswertung des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) weiter mitteilte, liegt der Median der Vermögensverteilung wesentlich niedriger als der Durchschnitt. Grund ist die ungleiche Verteilung der Vermögen. Im Durchschnitt lag das individuelle Nettovermögen 2012 bei gut 83.000 Euro. Das reichste Zehntel der Bevölkerung ab 17 Jahren besaß ein Nettovermögen von mindestens 217.000 Euro, beim reichsten Prozent waren es 817.000 Euro. Insgesamt belief sich das Nettovermögen der privaten Haushalte in Deutschland im Jahr 2012 dem DIW zufolge auf 6,3 Billionen Euro.