

Inhalt

2 Haushalt: Klimaschutz und Stadtentwicklung sind zwei Schwerpunkte, die die Bundesregierung mit ihren Beschlüssen zur Haushaltsplanung bis 2019 setzt.

3 Dezentrale Energiewende: Wohnungswirtschaft und Stadtwerke-Vertreter haben auf einer gemeinsamen Konferenz Möglichkeiten der Kooperation ausgelotet.

5 Thüringen: Die Wohnungswirtschaft im Freistaat hat zwischen 1994 und 2012 die CO₂-Emissionen ihres Wohnungsbestandes um 65 Prozent gesenkt.

Bundeskabinett beschließt Reform des Wohngeldrechts – dynamische Anpassung notwendig

Berlin – Das Bundeskabinett hat am 18. März 2015 den von Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD) vorgelegten Gesetzentwurf zur Wohngeldreform beschlossen. Er sieht eine Erhöhung des Wohngeldes für rund 870.000 Haushalte vor, darunter rund 90.000 Haushalte, die bisher auf Leistungen aus der Grundsicherung angewiesen waren. Damit wird eine Vereinbarung aus dem Koalitionsvertrag umgesetzt.



Foto: Esther Stosch / pixelio.de

Die Anpassung des Wohngeldes an die Bestandsmieten- und Einkommensentwicklung war längst überfällig – sie sollte in Zukunft regelmäßig erfolgen.

2012 erhielt ein Zwei-Personen-Haushalt durchschnittlich 112 Euro Wohngeld monatlich. Nach der Reform werden es im Durchschnitt 186 Euro im Monat sein. „Vor allem in Ballungsräumen wollen wir Haushalte mit geringerem Einkommen deutlich entlasten, indem wir die Miethöchstbeträge überdurchschnittlich stark erhöhen. Die soziale Mischung in der Stadt bleibt damit erhalten“, erklärte Bundesbauministerin **Barbara Hendricks**. Mit der Reform wird das Wohngeld an die Entwicklung der Einkommen und der Warmmieten seit der letzten Reform

2009 angepasst und damit insgesamt steigen. Zum einen sollen die sogenannten Tabellenwerte angehoben werden. Damit soll neben dem Anstieg der Bruttokaltmieten und des Einkommens auch der Anstieg der warmen Nebenkosten und damit insgesamt der Bruttowarmmiete berücksichtigt werden. Daraus ergibt sich eine Anpassung der Tabellenwerte um durchschnittlich 39 Prozent. Zum anderen sollen die Miethöchstbeträge regional gestaffelt und in Regionen mit stark steigenden Mieten überdurch-

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Aktionsbündnis Klimaschutz gestartet

Die Bundesregierung hat am 25. März 2015 ein Aktionsbündnis Klimaschutz mit Vertreterinnen und Vertretern aus allen gesellschaftlichen Gruppen gestartet. Das Aktionsbündnis soll sich circa alle sechs Monate treffen und dabei helfen, das im letzten Dezember beschlossene Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 umzusetzen. Ein jährlicher Klimaschutzbericht wird den Stand der Umsetzung darstellen, der erste soll Ende 2015 erscheinen. (wi)

DIE LINKE scheidet mit Antrag zur Wohnungsnot

Die Bundestagsfraktion DIE LINKE ist am 25. März 2015 im Umweltausschuss mit einem Antrag zur Bekämpfung von Mietsteigerungen und Wohnungsnot in Hochschulstädten gescheitert. Die Regierungsfractionen CDU/CSU und SPD stimmten gegen die Forderungen der Fraktion, ein gemeinsames Bund-Länder-Programm zum Bau von zusätzlichen Wohnheimplätzen zu finanzieren und den für Wohnzwecke veranschlagten Teil des BAföG-Satzes zu erhöhen. Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN enthielt sich. (wi)

Weniger Bauaufträge

Im Januar 2015 sind die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe im Vergleich zum Vorjahr preisbereinigt um 0,8 Prozent zurückgegangen. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, sank dabei die Baunachfrage im Hochbau um 7,3 Prozent, im Tiefbau stieg die Baunachfrage um 7,9 Prozent. (wi)

Haushaltsplanung bis 2019: Bundesregierung legt Schwerpunkt auf Klimaschutz und Stadtentwicklung

Berlin – Die Bundesregierung hat am 18. März 2015 einen Entwurf für den Nachtragshaushalt 2015 sowie den Eckwertebeschluss für den Bundeshaushalt 2016 und den Finanzplan 2015 bis 2019 vorgelegt. Mit ihren Beschlüssen legt die Regierung einen Schwerpunkt auf Investitionen in den Klimaschutz und Stadtentwicklung. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW begrüßt den außergewöhnlich großen Zuwachs der Haushaltsmittel in diesen Bereichen ausdrücklich. Damit werden zentrale Forderungen des GdW aus den vergangenen Monaten umgesetzt.

Bereits im Haushalt 2015 war ein Sonderposten „Zukunftsinvestitionen“ in Höhe von sieben Milliarden Euro vorgesehen. Dieser Posten wird nun mittels Nachtragshaushalt 2015 konkretisiert und auf die einzelnen Ministerien verteilt: Das Bundeswirtschaftsministerium (BMWi) erhält 495 Millionen Euro als Aufstockung für Bundesmaßnahmen, nachdem eine steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung am Widerstand Bayerns gescheitert war. Weitere 692 Millionen Euro stehen für die Energieeffizienz im Zuge des Nationalen Aktionsplans Energieeffizienz (NAPE) zur Verfügung.

Rund 860 Millionen Euro für Klimaschutz und Stadtentwicklung

Das Bundesbauministerium (BMUB) erhält insgesamt rund 860 Millionen Euro – 450 Millionen Euro für den Bereich Nationale Klimaschutzinitiative und weitere 408 Millionen Euro für verschiedene Maßnahmen im Umwelt- und Baubereich. Unter anderem sind daraus zusätzliche Mittel vorgesehen: 84,5 Millionen Euro für das

Programm „Nationale Projekte des Städtebaus“, 50 Millionen Euro für die Zuschussförderung „Altersgerecht Umbauen“, 43 Millionen Euro für ein Modellvorhaben zum nachhaltigen Wohnen für Studierende und Auszubildende und 175 Millionen Euro für die energetische Stadtsanierung. Die Mittel werden auf die Jahre 2016 bis 2018 entsprechend aufgeteilt. Zudem richtet der Bund ein Sondervermögen „Kommunalinvestitionsförderungsfonds“ für finanzschwache Kommunen ein und stattet diesen Fonds mit 3,5 Milliarden Euro aus. Für 2016 erhält das BMWi zusätzliche Mittel, um unter anderem das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm auf hohem Niveau fortzuführen. Allerdings verzichtet der Bundesfinanzminister erneut auf detaillierte Eckwerte für den Energie- und Klimafonds. Das BMUB erhält für 2016 insgesamt 4,05 Milliarden Euro, also 183 Millionen Euro mehr als im Vorjahr.

Ebenfalls am 18. März 2015 hat das Bundeskabinett den Entwurf einer Wohngeldreform beschlossen (s. Titelseite dieser

Ausgabe). Der Bund übernimmt weitere 500 Millionen Euro an den Kosten für Unterkunft und Heizung im Bereich des Sozialgesetzbuches (SGB) II. Zur Entlastung der Länder und Kommunen bei der Aufnahme und Unterbringung von Asylbewerbern stellt der Bund 2015 und 2016 jeweils 500 Millionen Euro bereit. Der Kabinettsbeschluss für den Bundeshaushalt 2016 ist für den 1. Juli 2015 geplant. (manglschi) ■

➔ Die Haushalts-Beschlüsse und den Gesetzentwurf zum kommunalen Investitionsprogramm finden Sie unter www.bundesfinanzministerium.de in der Rubrik „Presse“, „Pressemitteilungen“ – oder unter diesem QR-Code:



➔ Fortsetzung von Seite 1

schnittlich stark angehoben werden. Die Miethöchstbeträge bestimmen den Betrag, bis zu dem die Miete durch das Wohngeld bezuschusst wird. Die Leistungsverbesserungen werden gerade Familien und Rentnern zugutekommen.

Wohngeld regelmäßig an die Preis- und Lohnentwicklung anpassen

„Es ist ein wichtiger Schritt, dass die Bundesregierung mit dem nun vorgelegten Gesetzentwurf ihre Ankündigung aus dem Koalitionsvertrag umsetzen und die Leistungshöhe und Miethöchstbeträge beim Wohngeld an die Bestandsmieten- und Einkommensentwicklung anpassen möchte“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, anlässlich des Kabinettsbeschlusses. Die letzte Anpassung liege immerhin schon mehr als sechs Jahre zurück. „Allerdings sollte die Höhe des Wohngeldes regelmäßig an die Preis- und Lohnentwicklung angepasst werden“, so Gedaschko. Der GdW appelliert daher an die Politik, das Wohngeld zu dynamisieren und wie

bei der Mindestsicherung jährlich entsprechend der Preis- und Lohnentwicklung weiterzuentwickeln.

Darüber hinaus spricht sich die Wohnungswirtschaft dafür aus, die Heizkosten beim Wohngeld stärker zu berücksichtigen. Der aktuelle Gesetzentwurf sieht vor, die Tabellenwerte des Wohngeldes so anzupassen, dass gestiegene Bruttowarmmieten bei der Leistungserhöhung durch eine entsprechende Erhöhung der Tabellenwerte mit einbezogen werden. So wird ein Großteil der Steigerung der warmen Nebenkosten abgedeckt.

„Dennoch lässt eine solche Pauschalierung der Heizkosten in den einzelnen Tabellenwerten die unterschiedlichen Kosten in den Regionen – wie beispielsweise bei der Fernwärme – außer Acht“, erklärte Gedaschko. Spätestens bei der Evaluierung des Wohngeldes müsse dieses Problem angegangen werden.

Wohngeld wird von Bund und Ländern je zur Hälfte gezahlt. Das Gesetz bedarf daher der

Zustimmung des Bundesrates. Die Reform soll am 1. Januar 2016 in Kraft treten.

Hintergrundinformation: Was ist Wohngeld?

Wohngeld ist ein staatlicher Zuschuss zum Wohnen, der an einkommensschwache Haushalte gezahlt wird, die nicht Sozialhilfe oder Arbeitslosengeld (ALG II) erhalten. Mit der Wohngeldreform 2009 wurden Heizkosten erstmals bei der Berechnung des Wohngeldes berücksichtigt. Dieser Heizkostenzuschuss sollte die extrem hohen Energiepreise abfedern. Je nach Haushaltsgröße wurden Pauschalbeträge zur Miete, die für die Wohngeldhöhe maßgeblich ist, hinzugerechnet. Der Heizkostenzuschuss wurde zum 1. Januar 2011 wieder gestrichen. In Deutschland gibt es rund 780.000 Wohngeldempfeängerhaushalte. Über 90 Prozent aller Haushalte, die Wohngeld beziehen, sind Mieterhaushalte.

(schr/burk/schi) ■

➔ Die Stellungnahme des GdW zur Wohngeldreform finden Sie unter www.gdw.de/pressecenter in der Rubrik „Stellungnahmen“.

Energie- und Wärmewende dezentral umsetzen: Herausforderungen für kommunale Unternehmen und Wohnungswirtschaft

Berlin – „Möglichkeiten der Zusammenarbeit zwischen Wohnungswirtschaft und Stadtwerken“ lautete das Motto einer gemeinsamen Konferenz, die der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW und der Verband kommunaler Unternehmen (VKU) am 16. und 17. März 2015 in Berlin veranstaltet haben. Sowohl die Energie- als auch die Wohnungswirtschaft stehen vor großen Herausforderungen – denn der demografische Wandel, die Digitalisierung neuer Lebensbereiche sowie die Energiewende erfordern neue Lösungen in den Bereichen Infrastruktur und Wohnen, betonten GdW-Präsident Axel Gedaschko und Michael Wübbels, stellvertretender Hauptgeschäftsführer des VKU.

Besonders hinsichtlich der Erzeugung und Nutzung von Strom und Wärme – der klassischen Domäne der Stadtwerke – lägen die Schnittstellen beider Bereiche auf der Hand, so **Michael Wübbels**. Die Koppelung von Strom und Wärme werde noch weiter an Bedeutung gewinnen. Das Energieversorgungssystem werde zudem dezentraler und intelligenter und damit auch individueller. Das erfordere einen Zuschnitt auf die unterschiedlichen Bedarfe der Kunden. Kommunale Unternehmen böten deshalb immer vielfältigere Dienstleistungen und Kooperationen, insbesondere im Bereich der Wohnungswirtschaft, an. Die Zusammenarbeit von kommunalen Unternehmen und der Wohnungswirtschaft böte beiden Seiten die Chance, neue Kundensegmente zu erschließen und die Position im Markt sichern, so Wübbels.

„Wo es früher nur zentrale Energieproduzenten und Abnehmer gab, wird es in Zukunft immer mehr dezentrale Erzeuger geben, die zu einigen Zeiten den Strom lokal an Mieter liefern, zu anderen Zeiten Strom einspeisen“, sagte GdW-Präsident **Axel Gedaschko**. Von besonderer Bedeutung werde in Zukunft die Gestaltung der städtischen Infrastrukturen sein, so Gedaschko und Wübbels. In Deutschland leben drei Viertel der Einwohner in urbanen Ballungsräumen, weltweit ist es über die Hälfte, wobei der Anteil noch weiter steigen wird. Nicht zuletzt der Klimaschutz erfordere es, dass die städtischen Infrastrukturen nachhaltig und energieeffizient sind. Das betreffe den Nahverkehr genauso wie Energieerzeugungskonzepte und die Wohnungswirtschaft. Für die Städte der Zukunft müssten stärker als bisher integrierte Konzepte für Nahverkehr, Wohnen und Ver- und Entsorgung entwickelt werden, so Wübbels. Das könne nur gelingen, wenn die Wohnungswirtschaft und die kommunalen Unternehmen Hand in Hand planen und arbeiten.

„Wohnungsunternehmen sind ein wichtiger Bestandteil der Energiewende, besonders im Bereich der dezentralen Stromerzeugung im Quartier. Wohnungswirtschaft und Stadtwerke sollten dabei Partner sein“, so Gedaschko. „Dafür sind passende Regelungen im Energiewirtschaftsrecht nötig.“



Sie diskutierten: Detlef Raphael (Städtetag), Axel Gedaschko (GdW), Michael Wübbels (VKU), Staatssekretär Christian Gaebler, Bau-Staatssekretär Florian Pronold und Hans-Jürgen Cramer (3C-PreCon GmbH) (v. l.)

Fotos: Andreas Schulz, EIB



In Zukunft werde es immer mehr dezentrale Erzeuger geben, die Wohnungsunternehmen seien hier wichtige Akteure, betonte GdW-Präsident Axel Gedaschko.



Thomas Jebens (DKB) erläuterte, wie die Finanzierung von Energieeffizienz-Vorhaben bei der Kooperation von Wohnungswirtschaft und Stadtwerken aussehen kann.



„Wir reichen Ihnen die Hand für eine konstruktive Zusammenarbeit – sonst werden es andere tun“, so das Angebot von GdW-Chef Gedaschko an Michael Wübbels (VKU) (v. r.)

Energiewende dezentral umsetzen
Florian Pronold (SPD), Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesbauministerium, betonte, dass bei der Umsetzung der Energiewende der Blick viel stärker auf ganze Quartiere statt auf Einzelgebäude gerichtet werden müsse. Das fordert auch die Wohnungswirtschaft seit langem. Nur

durch Quartierslösungen könnte die Energieversorgung langfristig optimiert und damit die Energiewende vor Ort umgesetzt werden.

In einer angeregten Podiumsdiskussion tauschte sich Staatssekretär Pronold

Weiter auf Seite 4 ➔

Europäisches Parlament untersucht städtische Dimension der EU-Politikfelder

Brüssel – Der Regionalausschuss (REGI) der Europäischen Parlaments arbeitet aktuell an einem Initiativbericht zur städtischen Dimension in den verschiedenen Politikfeldern der Europäischen Union (EU). Der nun vorgelegte Berichtsentwurf konzentriert sich auf die Einbindung der Städte in die EU-Politik und die Vernetzung der Städte untereinander.

Federführende Berichterstatterin bei dem Thema ist die deutsche Europaabgeordnete Kerstin Westphal (Sozialdemokraten), wobei die Federführung des meinungsgebenden Sozialausschusses bei der Österreicherin Evelyn Regner (Sozialdemokraten) liegt. Die ersten Diskussionen des Regionalausschusses zu dem ausgearbeiteten Entwurf haben bereits stattgefunden. Kerstin Westphal wies daraufhin, dass 72 Prozent der europäischen Bevölkerung in städtischen Gebieten angesiedelt sind und Städte als Partner enger in den Prozess der europäischen Politikgestaltung eingebunden werden müssten. Zu diesem Zweck fordert sie eine Urbane Agenda – wie im letzten Jahr von der Europäischen Kommission angeregt – und weitere, darüber hinausgehende Maßnahmen. So soll unter anderem ein Frühwarnsystem Städten erlauben, Brüche mit dem Subsidiaritätsprinzip schneller festzustellen und aufzuzeigen. Ein Sondergesandter soll bestimmt werden und hinsicht-

lich der städtischen Dimension im Rahmen eines sogenannten „Urban Acquis“ alle verfügbaren Daten und gemeinsamen Rahmenkonzepte systematisiert und analysiert werden, um eine eindeutige Definition der integrierten nachhaltigen städtischen Entwicklung bereitzustellen. Alle zukünftigen Vorschriften sollen auf ihre Auswirkungen auf lokaler Ebene umfassend untersucht werden. Die städtische Dimension solle im Rahmen europäischer Mittel berücksichtigt und ein Multi-Level-Governance-Modell der Politikgestaltung von und durch alle Verwaltungsebenen etabliert werden. Wissensmanagement und Datenaustausch sollen weiter gestärkt werden. Allerdings wollen zahlreiche Abgeordnete, einschließlich der Berichterstatterin, keine neuen Strukturen hierfür schaffen, sondern innerhalb vorhandener Strukturen arbeiten.

Die Europäische Kommission hatte 2014 eine Konsultation und Gespräche zu einer

Städtischen Agenda geführt, in die sich der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW in Zusammenarbeit mit Housing Europe und dem Deutschen Verband eingebracht hat. In der Konsultation hatte sich der Eindruck durchgesetzt, dass eine stärkere Einbindung der Städte in europäische Gesetzgebung gewünscht ist und gefördert werden könnte. Neue Gesetzgebung zur ordnungspolitischen Regulierung lokaler und regionaler Stellen lehnen der GdW und seine europäischen Partner jedoch ab.

Eine konkrete Strategie oder ein Aktionsplan zur städtischen Agenda der EU-Kommission wird in 2015 wohl nicht mehr veröffentlicht. (öne/schi) ■

➔ **Den Entwurf des Initiativberichtes finden Sie unter diesem Kurzlink: bit.ly/1LOkRk5 – die Konsultationsseite der Kommission zur Städtischen Agenda in englischer Sprache unter diesem Kurzlink: bit.ly/1bo8Fq9**

➔ Fortsetzung von Seite 3

anschließend mit **Detlef Raphael**, Beigeordneter des Deutschen Städtetages, **Christian Gaebler**, Staatssekretär in der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, sowie GdW-Präsident Axel Gedaschko und Michael Wübbels (VKU) über die Potenziale einer Kooperation von Stadtwerken und Wohnungswirtschaft bei der Energiewende aus. „Wir reichen Ihnen die Hand für eine konstruktive Zusammenarbeit“, so das Angebot von GdW-Chef Gedaschko an Michael Wübbels als Vertreter der Stadtwerke. Und: „Wenn Sie es nicht tun, dann werden es andere tun“, mahnte Gedaschko mit Blick auf die wachsende Konkurrenz aus dem Lager der großen privaten Energiekonzerne im noch jungen Geschäftsfeld der dezentralen Energieversorgung.

Am zweiten Veranstaltungstag bot **Hans-Jürgen Cramer**, CEO der 3C-Pre-Con GmbH, unter dem Titel „Getrieben, gewollt, gekonnt?“ spannungsgeladene Blicke auf Politik, Energiewende und Wohnungswirtschaft. Dr. **Holger Krawinkel** vom kommunalen Energieversorgungsunternehmen MVV Energie AG, beleuchtete „Die Komplexitätsfalle“ im Zusammenspiel von Wohnungs-, Energiewirtschaft und Dienstleistern und erläuterte, wie die verschiedenen Akteure durch Kooperation effizient agieren können. Drei Pra-

Stadtwerke und Wohnungswirtschaft – Partner für die Energiewende vor Ort



Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW und der Verband kommunaler Unternehmen (VKU) haben gemeinsam die Broschüre „Stadtwerke und Wohnungswirtschaft – Partner für die Energiewende vor Ort“ erstellt. Sie gibt einen Überblick über die Möglichkeiten von Kooperationen zwischen Wohnungsunternehmen und Stadt-

werken bei der dezentralen Energieerzeugung.

Wie sehen die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen aus? Wo liegen die Win-Win-Effekte? Gibt es Hemmnisse, die Wohnungsunternehmen daran hindern, sich bei der dezentralen Energieerzeugung zu engagieren. Die Broschüre zeigt anhand von Praxisbeispielen verschiedene Möglichkeiten der Zusammenarbeit auf.

➔ **Die Broschüre können Sie zum Preis von 15 Euro per E-Mail an bestellung@gdw.de anfordern. Weitere Infos finden Sie unter www.gdw.de**

xisbeispiele erfolgreicher Zusammenarbeit zwischen Stadtwerken und Wohnungswirtschaft – präsentiert von **Sven-Sören Börner**, Abteilungsleiter Energiedienstleistungen der DREWAG Stadtwerke Dresden GmbH, **Stefan Lochmüller**, Strategiemanager der N-ERGIE AG sowie **Jörn-Michael Westphal**, Geschäftsführer der ProPotsdam GmbH – rundeten die Veranstaltung ab. Wie die Finanzierung von Energieeff-

izienz-Vorhaben bei diesem Kooperationsmodell aussehen kann, erläuterte abschließend **Thomas Jebesen**, Mitglied des Vorstands der Deutschen Kreditbank AG (DKB). (mad/burk/schi) ■

➔ **Die Vorträge der Veranstaltung finden Sie als PDFs zum Download unter www.gdw.de/ser – rundeten die Veranstaltung ab. Wie die Finanzierung von Energieeff-**

Thüringer Wohnungswirtschaft senkt CO₂-Emissionen: Wohnungen verursachen 71,5 Prozent weniger Kohlendioxid

Erfurt – Thüringens Wohnungswirtschaft hat zwischen 1994 und 2012 die CO₂-Emissionen ihres Wohnbestandes um 65 Prozent gesenkt – mit Maßnahmen der Energiewirtschaft sogar um 78,3 Prozent. Konkret bedeutet das: Jede Thüringer Wohnung verursachte 2012 im Schnitt 71,5 Prozent weniger Kohlendioxid als noch 1994. Das wird im aktuellen CO₂-Bericht des Verbandes der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vtw.) deutlich.

„Unsere Mitgliedsunternehmen haben in den vergangenen Jahren einen erheblichen Beitrag zur Erfüllung der Klimaschutzziele der Bundesrepublik Deutschland geleistet, der mit hohen finanziellen Aufwendungen verbunden war. 91,7 Prozent der Wohnungen sind energieeffizient saniert beziehungsweise teilsaniert. Jetzt sind die Möglichkeiten, am Einzelobjekt effektiv Energie zu sparen, weitestgehend ausgereizt“, betonte Constanze Victor, Verbandsdirektorin des vtw. Sie fordert darum einen strategischen Perspektivwechsel – vom Einzelgebäude hin zu komplexen Lösungen für Quartiere und Regionen. „Wenn Bund und Land weitere energetische Sanierungen fordern, müssen diese durch Baukostenzuschüsse gefördert werden. Nur so können Wohnungen für den Mieter künftig bezahlbar und für den Vermieter wirtschaftlich bleiben“, so Victor.

Der CO₂-Bericht ist das Ergebnis der freiwilligen Verpflichtung des vtw. gegenüber der Thüringer Landesregierung. Das Ziel: Treibhausemissionen zu reduzieren und die Initiative „Energetischer Stadtumbau 2025“ zu unterstützen. Mit einem eigens aufgelegten CO₂-Monitoring wurden jetzt die in der Jahresstatistik erfassten Daten durch die Fachhochschule Erfurt ausgewer-

tet. Danach werden 75 Prozent des Thüringer Wohnungsbestandes durch Energie sparende Fernwärme beheizt. Bezogen auf die Wohnungsfläche liegen die Energieverbrauchskennwerte klar unter denen des bundesdeutschen Durchschnittes wie folgende Tabelle zeigt:

Energieträger	Deutschland	Thüringen	Ø vtw.
Endenergie Raumheizung (kWh/(m ² a))			
Fernwärme	117	102	73
Erdgas	146	132	92
Heizöl	144	136	127

Wie wichtig energiesparende Raumheizung und Trinkwassererwärmung sind, wenn es um den CO₂-Ausstoß von Wohnungen geht, zeigt die Statistik. Mit 85 Prozent haben Heizung und Warmwasser den größten Teil am Endenergieverbrauch der privaten Haushalte. Nur rund 15 Prozent werden für Beleuchtung, Kochen und Elektrogeräte verwendet.

Gründe für die Reduzierung der CO₂-Emissionen um 65 beziehungsweise 78,3 Prozent sind unter anderem die nachträgliche Dämmung der Außenbauteile, der Austausch von Fenstern, der Einbau von Regelventilen an den Heizkörpern,

die Einzelraumregelung, die Nachtabsenkung, die Vorlauftemperaturabsenkung, die nachträgliche Dämmung von Rohrleitungen und die verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung. Auch der Ersatz der Braunkohle durch Erdgas sowohl bei der Fernwärme als auch bei der Umstellung von Einzelfeuerstätten auf Sammelheizungen führte zu geringeren Emissionsfaktoren. Als Folge aller Maßnahmen zusammen verursacht eine Thüringer Wohnung 2012 nur noch 1,59 Tonnen Kohlenstoffdioxid im Gegensatz zu den 5,57 Tonnen im Jahr 1994. Doch die Thüringer Wohnungswirtschaft geht noch weiter. „Wir engagieren uns für die Klimawende. Unsere Wohnungsunternehmen bringen sich deshalb aktuell in Netzwerke ein, deren Ziel in bestimmten Schrumpfungsregionen beispielsweise eine gemeinsame dezentrale Energieversorgung und eine abgestimmte Infrastruktur ist. Gleichzeitig benötigen wir aber weiter eine effiziente und klimafreundliche KWK-basierte Fernwärmeversorgung“, erklärte Verbandsdirektorin Constanze Victor die künftigen Maßnahmen.

(teilschi) ■

➔ Die vollständige Studie finden Sie unter www.vtw.de

Zahl der Baugenehmigungen in Nordrhein-Westfalen sinkt

Düsseldorf – Einen nur schwachen Anstieg der Baugenehmigungen hat das Statistische Bundesamt am 17. März 2015 gemeldet: Im Jahr 2014 wurde in Deutschland der Bau von 284.900 Wohnungen genehmigt. Das waren 5,4 Prozent oder 14.500 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Nicht nur die Wohnungswirtschaft im Bund betrachtet diese sich abkühlende Dynamik kritisch, auch der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen sieht diese wieder rückläufige Entwicklung mit zunehmender Sorge. Im Jahr 2014 wurden in Nordrhein-Westfalen (NRW) sogar nur noch 45.318 Wohnungen zum Bau freigegeben – und damit um 8,6 Prozent weniger als im Vorjahr.

„Der Markt ist unverändert überreguliert und dies entmutigt potenzielle Bauherren“, sagte Alexander Rychter, Verbandsdirektor der Wohnungswirtschaft im Westen, zu den jüngst veröffentlichten Zahlen aus Bund und Land. „So haben wir in 2014 die Einführung der Kappungsgrenzenverordnung erlebt, die auch flächendeckend in Kommunen eingesetzt wird, wo es nicht nötig gewesen wäre und wo gar keine angespannten Wohnungsmärkte existieren – etwa in Rheine, Wesel oder Bottrop. Dazu kommt ab dem 1. Januar 2015 mit inzwischen 6,5 Prozent ein bundesweit

neuer Spitzensteuersatz bei der Grunderwerbsteuer sowie ab dem 1. Januar 2016 eine neue Stufe der Energieeinsparverordnung mit nochmals 25 Prozent verschärften Anforderungen. All das zwingt die Baukosten weiter in die Höhe, macht das Bauen und damit auch am Ende Mieten immer teurer. Auch die in 2015 nochmals verbesserte Wohnraumförderung unseres Landes kann solche Belastungen für das Investitionsklima nur schwerlich kompensieren.“ Die ehemals gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen sind ihrer Verantwortung, preis-

werten Wohnraum zu schaffen und zu bewirtschaften, auch in 2014 weiter nachgekommen: Die Bau-Fertigstellungszahlen der VdW-Mitgliedsunternehmen sind in diesem Jahr gegenüber 2013 um 36,4 Prozent gestiegen. Damit sich der Aufwärtstrend der letzten beiden Jahre bei den Baugenehmigungen auch langfristig weiter fortsetzt, statt weiter abzuflauen, appelliert der VdW Rheinland Westfalen an das Land NRW, insbesondere im Zuge der neuen Landesbauordnung die Baukosten nicht durch neues Ordnungsrecht noch weiter zu erhöhen.

(winkschi) ■

Aktueller Zahlenspiegel 3/2015

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerung (Inländerkonzept)	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	82.033	82.369	+0,4%
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2005	4. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr preisbereinigt
	2013	2014	
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	714,3	737,1	+1,6%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	69,7	71,9	+1,8%
dar.: Wohnbauten	40,9	42,5	+2,2%
Verbraucherpreisindex (2010 = 100)	Februar		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	106,4	106,5	+0,1%
Mietpreisindex (2010 = 100)	Februar		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	104,8	106,1	+1,2%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	104,8	106,2	+1,3%
Altbauwohnungen	105,1	106,5	+1,3%
Neubauwohnungen	104,8	106,1	+1,2%
Index der Mietnebenkosten (2010 = 100)	Februar		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Wasserversorgung	105,7	107,0	+1,2%
Müllabfuhr	99,4	99,9	+0,5%
Abwasser	103,6	104,0	+0,4%
Andere Nebenkosten	108,1	110,5	+2,2%
Index der Energiekosten (2010 = 100)	Februar		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Strom	125,4	125,3	-0,1%
Gas	112,0	110,5	-1,3%
Flüssige Brennstoffe	122,5	95,5	-22,0%
Feste Brennstoffe	114,2	112,6	-1,4%
Zentralheizung/Fernwärme	118,6	115,4	-2,7%
Baupreisindex (2010 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	4. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude	108,1	109,8	+1,6%
Rohbauarbeiten	107,6	109,0	+1,3%
Ausbauarbeiten	108,6	110,5	+1,7%
Baulandpreise (in EUR je qm)	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)	126,56	135,59	+7,1%
Geschäftsgebiet	289,91	203,36	-29,9%
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	138,70	248,99	+79,5%
Wohngebiet	141,26	163,63	+15,8%
Industriegebiet	35,17	43,88	+24,8%
Dorfgebiet	35,66	21,36	-40,1%
Index des Auftragseinganges im Baugewerbe (Wertindex 2010 = 100) ¹⁾	Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Hoch- und Tiefbau	105,7	101,6	-3,9%
Wohnungsbau	133,7	153,6	+14,9%
Wohnungsbaugenehmigungen ¹⁾	Januar bis Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	270.364	284.851	+5,4%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	89.442	88.168	-1,4%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	20.322	19.152	-5,8%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	117.666	128.062	+8,8%
davon: Eigentumswohnungen	66.355	72.170	+8,8%
Mietwohnungen	51.311	55.892	+8,9%

Quelle: Statistisches Bundesamt © GdW Beckmann

1) Die Wohnungsbaufertigstellungen werden nur noch jährlich vom Statistischen Bundesamt gemeldet. Die Fertigstellungen für 2013 wurden mit dem Aktuellen Zahlenspiegel September 2014 veröffentlicht.

Sächsische Wohnungswirtschaft macht sich fit für wachsende Herausforderungen mit Kriegsflüchtlingen und Asylsuchenden

Dresden – Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vdw) Sachsen reagiert auf die aktuelle Betreuungssituation von Flüchtlingen und bietet Fortbildungen zur besseren Interaktion mit Asylsuchenden an. Das erste Seminar hat in Dresden stattgefunden und war ausgebucht.

Mehr als 2.600 Menschen aus verschiedenen Teilen der Welt haben allein in den ersten beiden Monaten des Jahres Zuflucht in Sachsen gesucht. Diesem Ansturm an hilfebedürftigen Menschen sozial gerecht zu werden, stellt die Wohnungsunternehmen täglich vor neue Herausforderungen. Bei einem Treffen der sächsischen Wohnungswirtschaft in Dresden haben sich Mitarbeiter der Wohnungsbaugesellschaften mit der aktuellen Situation in der täglichen Arbeit mit Kriegsflüchtlingen und Asylsuchenden auseinandergesetzt.

Der Schwerpunkt lag dabei auf der Interaktion mit Menschen aus anderen Kulturkreisen. Wie spiegelt die kulturelle Herkunft das Handeln jedes Einzelnen von uns wider, wie können Missverständnisse vermieden werden und wie kann im Arbeitsalltag zielorientierter mit Asylsuchenden agiert werden? Diese und viele weitere Fragen wurden in einem Workshop praxisnah behandelt. Als Grundlage sind die aktuellen Zuwanderungszahlen und -daten in die Übungen zum interkulturellen Verständnis eingeflossen. Dadurch konnte insbesondere auf die Nationalitäten und Ethnien eingegangen werden, die in Sachsen Zuflucht suchen.

„Der vdw Sachsen unterstützt seine Mitglieder nicht nur bei der alltäglichen Arbeit mit Asylsuchenden, sondern sorgt auch für die Vermittlung aller notwendigen Kompetenzen“, sagte Verbandsdirektor Rainer Seifert am Rande des Seminars. „Als Teil des Netzwerks ‚Ankunft – Zukunft‘ können wir unser Know-how an die Mitglieder weitergeben, die sich im ständigen Kontakt mit den Kriegsflüchtlingen und Asylsuchenden befinden.“ In Zusammenarbeit mit der Städtischen Wohnungsgesellschaft Pirna mbH hat der vdw Sachsen das ganztägige Seminar entwickelt, was großen Zuspruch fand. (wies/schi) ■

➔ Weitere Infos finden Sie unter www.ankunft-zukunft.de

Wert und Bewertung von Bestandsgebäuden

20. April 2015, Hamburg

Das üblicherweise „trockene“ und mathematische Thema wird in diesem Seminar betont praxisnah bearbeitet und mit einfachen und anschaulichen Beispielen anders vermittelt. So erhalten die Teilnehmer Sicherheit im täglichen Umgang mit Marktwerten und ein Gefühl für die relevanten Parameter. Ziel ist ein sicherer Umgang in der Ermittlung von realistischen Preisen sowie die Vermittlung von Hintergrundwissen über Immobilienwerte.

Weitere Infos: VNW, Andrea Schwoch, Telefon: 040/52011224, E-Mail: schwoch@vnw.de, Internet: www.vnw.de/veranstaltungen

Gestaltungsmöglichkeiten im Rechnungswesen

21. April 2015, Bochum

In diesem Seminar erhalten die Teilnehmer einen Überblick über wichtige buchhalterische Vorgänge und Prozesse. Anhand von Fallbeispielen bekommen sie Tipps, die die alltägliche Arbeit erleichtern.

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

Leiter Technik

23. + 24. April 2015, Kremen, Ortsteil Sommerfeld

Auch in diesem Jahr lädt die BBA wieder zu ihrer Zielgruppentagung Leiter Technik, einem ihrer Klassiker, ein. Auf der Tagung vertiefen die Teilnehmer traditionell ausgewählte technische Problemstellungen rund um den immobilienwirtschaftlichen Alltag. Der kleine exklusive Kreis ermöglicht es, die verschiedenen Inhalte intensiv zu vertiefen.

Weitere Infos: BBA, Christoph Dormeier, Telefon: 030/23085541, E-Mail: christoph.dormeier@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de/kalender

Bauen im Bestand

20. Mai 2015, Stuttgart

Dieses Seminar hilft den Teilnehmern, den Instandhaltungs- und den Instandsetzungsbedarf des Bestandes systematisch und nachvollziehbar dokumentiert zu erfassen und die Ausführung unter den sehr speziellen Bedingungen bewohnter Gebäude zu planen.

Weitere Infos: AWI GmbH, Telefon: 0711/16345601, E-Mail: info@awi-vbw.de, Internet: www.awi-vbw.de

PERSÖNLICHES

Thomas Hummelsbeck, Geschäftsführer der Rheinwohnungsbau GmbH, feierte am 23. März 2015 seinen 55. Geburtstag. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag sowie Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft kirchlicher Wohnungsunternehmen.

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:

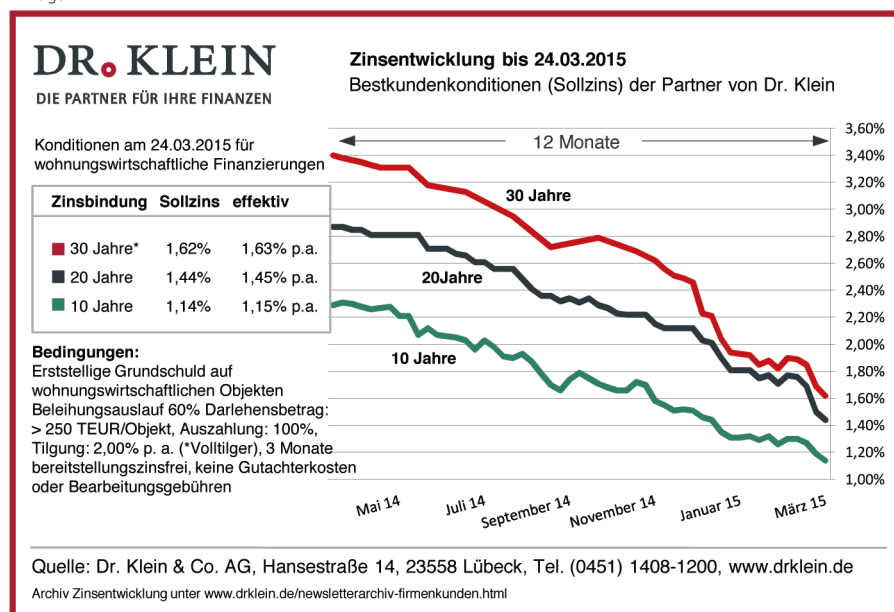
115 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© 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 Nachrich-
ten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

Anzeige

**WI Online-Archiv**

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter www.haufe.de/immobilien in der rechten Seitenhälfte, indem Sie bis zum Menüpunkt „Zeitschriften“ nach unten scrollen und dort anhand der Menüpfeile die wi auswählen.

Um das Online-Archiv der wi nutzen zu können, klicken Sie oben rechts auf „Anmelden“ 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.

Nach der Anmeldung erscheint oben rechts, neben Ihrem Benutzernamen unter „Meine Produkte starten“, die wi. Anschließend können Sie alle Ausgaben der wi als Blätter-PDFs auf Ihrem PC, Tablet oder Smartphone anschauen. 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 an. Diese wird dann mit Ihrem Print-Abonnement der wi verknüpft – anschließend erscheint die wi als Online-Produkt in Ihrer Übersicht.

27. - 29. April 2015, Berlin

Berliner Energietage: Wohnungswirtschaft setzt Schwerpunkt



Der GdW setzt gemeinsam mit dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) erstmalig am 29. April 2015 mit zwei Tagungen einen großen wohnungswirtschaftlichen Akzent auf den Berliner Energietagen, die vom 27. bis 29. April im Ludwig Erhard Haus der Industrie- und Handelskammer (IHK) Berlin, Fasanenstraße 85, 10623 Berlin, stattfinden.

Am 29. April findet von 9.30 bis 13.30 Uhr die GdW-Veranstaltung „Energieeffizienz in der Praxis: Erfahrungen der Wohnungswirtschaft“ statt, in der unter der Moderation von GdW-Energierreferentin Dr. Ingrid Vogler Neubau- und Bestandsprojekte unter anderem aus Essen, München und Weißwasser vorgestellt werden.

Von 14.00 bis 17.30 Uhr folgt die BBU-Veranstaltung unter dem Titel „Mit ALFA® Energiereserven erschließen – aktuelle Strategien der Woh-

nungsunternehmen“. Prof. Dr. Dieter Wolff von der Ostfalia-Hochschule unternimmt hier mit ALFA®-Partnern einen Erfahrungsaustausch über die in den Jahren 2007 bis 2014 erzielten Erfolge mit gering investiven Energieeffizienzmaßnahmen.

Bereits am ersten Veranstaltungstag, dem 27. April 2015, werden um 18.30 Uhr die diesjährigen Preise der KlimaSchutzPartner verliehen. Wohnungsunternehmen können sich noch bis zum 8. April 2015 unter www.klimaschutzpartner-berlin.de um den Preis bewerben. (schi) ■

➔ [Weitere Infos zu Programm und Anmeldung finden Sie unter \[www.berliner-energietage.de\]\(http://www.berliner-energietage.de\)](#)

Recht so

BGH-Urteil zu Schönheitsreparaturen

Mit Urteil vom 18. März 2015 (Az.: VIII ZR 185/14; VIII ZR 242/13; VIII ZR 21/13) hat der Bundesgerichtshof (BGH) seine Rechtsprechung zu Formularklauseln bei Schönheitsreparaturen geändert. Eine Formularklausel, die dem Mieter einer unrenoviert übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich auferlegt, ist nach Ansicht des BGH nunmehr unwirksam. Zur Begründung führt der BGH aus, dass eine solche Klausel den Mieter zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren des Vormieters verpflichtet und – jedenfalls bei kundenfeindlichster Auslegung – dazu führe, dass der Mieter die Wohnung vorzeitig renovieren oder gegebenenfalls in einem besseren Zustand zurückgeben müsste, als er sie selbst vom Vermieter erhalten habe. Für die Abgrenzung renoviert/unrenoviert komme es letztlich darauf an, ob etwa vorhandene Gebrauchsspuren so unerheblich sind, dass die Mieträume im Zeitpunkt der Überlassung den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln. Weiter urteilte der BGH, dass formularmäßige Quotenabgeltungsklauseln insgesamt unwirksam sind. Auf die Frage renoviert/unrenoviert komme es hier nicht an. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Das Urteil beendet einen langjährigen Streit über die Rechtmäßigkeit von Quotenabgeltungsklauseln und Schönheitsreparaturen. Die Entscheidung engt jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten für Vermieter und Mieter ein. Dies gilt besonders für die Fälle, in denen sich der Mieter bewusst für eine unrenovierte Wohnung entschieden hat, um diese nach seinen Wünschen zu gestalten. Es steht zu befürchten, dass künftig verstärkt nur renovierte Wohnungen übergeben werden, um der Frage der Kostenübernahme von Schönheitsreparaturen aus dem Wege zu gehen. Dies könnte auch Auswirkungen auf die Höhe der Kaltmiete haben.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

ZAHL DER WOCHE

873

Euro betrug die durchschnittliche Steuererstattung der Finanzbehörden im Rahmen der Einkommensteuererklärung 2010. Im Jahr 2010 gab es in Deutschland rund 13,1 Millionen unbeschränkt Steuerpflichtige mit Einnahmen aus nichtselbstständiger Arbeit und eventuell Kapitaleinkünften. 11,4 Millionen dieser Steuerpflichtigen erhielten im Rahmen der Einkommensteuererklärung eine Steuererstattung. Diese lag im Durchschnitt bei 873 Euro. Besonders häufig waren Rückerstattungen zwischen 100 und 1.000 Euro (62 Prozent). Bei rund 10 Prozent der Betroffenen fiel die Rückzahlung geringer als 100 Euro aus. Beträge über 5.000 Euro erstatteten die Finanzämter in einem Prozent der Fälle. Eine Nachzahlung an das Finanzamt mussten 1,4 Millionen Steuerpflichtige leisten – der durchschnittliche Betrag lag bei 897 Euro. ■

Matr.-Nr. 06505-5367