

# WMI

## WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

# 41

Ausgabe 13. Oktober 2011

### Inhalt

- 2 Mehr Menschen mit Migrationshintergrund** – Jeder fünfte Einwohner Deutschlands stammt aus einem anderen Land, wie das Statistische Bundesamt mitteilte.
- 3 EU-Kommission plant neue Beihilfenvorschriften** über „Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse“ – Auswirkungen auf die soziale Wohnraumförderung
- 4 Mehr Verlässlichkeit für die energetische Gebäudesanierung** – Der VdW Bayern sieht die Klimaschutzziele der Bundesregierung in diesem Bereich gefährdet.

## Ministerpräsidenten der ostdeutschen Bundesländer für Anschlussregelung zur Altschuldenhilfe

**Leipzig/Berlin – Die Ministerpräsidenten der ostdeutschen Bundesländer trafen anlässlich ihrer 40. Regionalkonferenz am 6. Oktober 2011 mit Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel zusammen. Auf der Agenda standen der demografische Wandel, die Verlängerung der Investitionszulage sowie die Altschuldenentlastung.**



Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel auf einer Parteiveranstaltung im Oktober 2011.

Unter dem Titel „Daseinsvorsorge im demografischen Wandel zukunftsfähig gestalten“ wurde ein Handlungskonzept abgestimmt, das den politischen Willen von Bund und Ländern unterstreicht, sich mit den Folgen des demografischen Wandels aktiv auseinanderzusetzen. Weniger erfolgreich verliefen die Verhandlungen beim Thema Investitionszulage. Hier erteilte die Bundesregierung der Forderung der ostdeutschen Länderchefs nach einer Verlängerung über das Jahr 2012 hinaus erneut eine Absage. Die ostdeutschen Länder hatten darauf gedrungen, dass die Investitionszulage bis 2019 fortgesetzt und die vorgesehene degressive Abschmelzung ausgesetzt werde. Die Zulage sei „ein wichtiges Instrument für die Unternehmensentwicklung und die Entwicklung von

Arbeitsplätzen“, erklärte Sachsens Ministerpräsident **Stanislaw Tillich** (CDU) auf der Pressekonferenz im Anschluss an die Konferenz. Ein weiteres Thema des Treffens war die Ausgestaltung der EU-Kohäsionspolitik ab dem Jahr 2014. Hier einigten sich Bund und Länder darauf, gemeinsam dafür zu werben, „dass sowohl die ostdeutschen Länder davon zukünftig weiter profitieren können als auch die Übergangsregionen entsprechend den Vorschlägen der Kommission in einem sogenannten Sicherheitsnetz aufgefangen werden“, so Tillich.

Wie die Beratungen zeigten, wird der demografische Wandel in den neuen Ländern auch in Zukunft für erhebliche Herausforderungen sorgen. Neben dem Problem

Weiter auf Seite 3 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Bund fördert selbstständiges Wohnen im Alter

Das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) fördert im Rahmen des neuen Programms „Nachbarschaftshilfe und soziale Dienstleistungen“ bis 2014 mit vier Millionen Euro bundesweit 35 Projekte, die innovative Formen der Unterstützung und Versorgung im Wohnumfeld anbieten. Bisher sind rund 500 Bewerbungen für das Förderprogramm eingegangen. (wi)

### Ökoenergie-Subventionen treiben Preise

Die Umlage des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG), die sich als Aufschlag auf die Rechnungen von Stromkonsumenten auswirkt, wird 2012 voraussichtlich erneut steigen, wie die *Financial Times Deutschland* in ihrer Ausgabe vom 10. Oktober 2011 berichtete. Damit bewegt sich die EEG-Umlage, die derzeit 3,53 Cent je verbrauchte Kilowattstunde beträgt, Richtung vier Cent. (wi)

### Strom und Gas könnten günstiger werden

Die Umweltminister der Europäischen Union (EU) haben einen Vorschlag der EU-Kommission verabschiedet, der Insiderhandel und Preismanipulationen beim Energiehandel verhindern soll, wie *Die Welt* in ihrer Ausgabe vom 11. Oktober 2011 berichtete. Damit tritt die entsprechende EU-Richtlinie Ende des Jahres in Kraft. Die Verbraucher in der EU müssen so voraussichtlich bald weniger für Energie bezahlen. (wi)

## Jeder fünfte Einwohner Deutschlands stammt aus einem anderen Land

Berlin – Von den knapp 82 Millionen Menschen in Deutschland stammte 2010 rund jeder Fünfte (19 Prozent der Bevölkerung) ursprünglich aus einem anderen Land oder hatte eine Mutter oder einen Vater mit Migrationshintergrund. Dies teilte das Statistische Bundesamt anlässlich der Präsentation der 60. Ausgabe des Statistischen Jahrbuchs für die Bundesrepublik Deutschland mit. Damit ist die Zahl der Menschen mit Migrationshintergrund analog zu den Vorjahren leicht angestiegen, sie lag 2010 bei gut 15,7 Millionen Menschen. Die Mehrheit, nämlich 8,6 Millionen Menschen, hatte einen deutschen Pass, während circa 7,1 Millionen Ausländerinnen und Ausländer waren. Darüber hinaus sind rund ein Drittel aller Menschen mit Migrationshintergrund in Deutschland geboren, etwa zwei Drittel sind zugewandert.

ANALYSE

**Klaus Schrader**  
Wissenschaftlicher  
Mitarbeiter des GdW für  
Statistik und Research



Foto: GdW, Thorsten George

Zuwanderung hat es in der Geschichte Deutschlands immer gegeben. Der Präsident des Statistischen Bundesamtes, Roderich Egeler, wies bei der Veranstaltung darauf hin, dass bereits vor 60 Jahren in der damaligen Bundesrepublik jeder Fünfte vor nicht allzu langer Zeit zugewandert war. In den 1950er Jahren habe allerdings noch niemand von Migrationshintergrund gesprochen. In Westdeutschland, damals noch ohne das Saarland und das von den Alliierten verwaltete Berlin, waren 1951 insgesamt 20 Prozent der Bevölkerung Heimatvertriebene oder aus der sowjetischen Besatzungszone Zugezogene. Zudem waren 486.000 Personen mit ausländischem Pass gemeldet. Das entsprach ein Prozent der Bevölkerung.

Heute sind die Herkunftsregionen der Zuwanderer nach Deutschland vielfältiger geworden. Allerdings ist Europa für die Zuwanderung von besonderer Bedeutung: Die meisten, nämlich 69,5 Prozent der insgesamt 10,6 Millionen Personen mit eigener Migrationserfahrung, stammten 2010 aus Europa; aus den 27 Mitgliedsländern der Europäischen Union kamen insgesamt 31,9 Prozent aller Zuwanderer. Auf Europa folgten Asien/Ozeanien mit 17,2 Prozent und Afrika mit 3,2 Prozent. Nach einzelnen Ländern betrachtet waren die wichtigsten Herkunftsländer die Türkei (15,8 Prozent), gefolgt von Polen (8,3 Prozent), der Russischen Föderation (6,7 Prozent) und Italien (4,7 Prozent). Kasachstan ist mit 4,7 Prozent das einzige wichtige nicht-europäische Herkunftsland.

Bei vielen Aspekten lassen sich Unterschiede in der Zusammensetzung der beiden Bevölkerungsgruppen mit beziehungsweise

ohne Migrationshintergrund feststellen: So waren 2010 Personen mit Migrationshintergrund im Durchschnitt deutlich jünger als diejenigen ohne Migrationshintergrund (35,0 Jahre gegenüber 45,9 Jahre), sie waren weitaus häufiger ledig (45,7 Prozent gegenüber 38,5 Prozent), und der Anteil der Männer unter ihnen war höher (50,3 Prozent gegenüber 48,7 Prozent). Zudem fehlte Personen mit Migrationshintergrund häufiger ein Schulabschluss (15,3 Prozent gegenüber 2,0 Prozent) oder ein berufsqualifizierender Abschluss (45,0 Prozent gegenüber 19,6 Prozent).

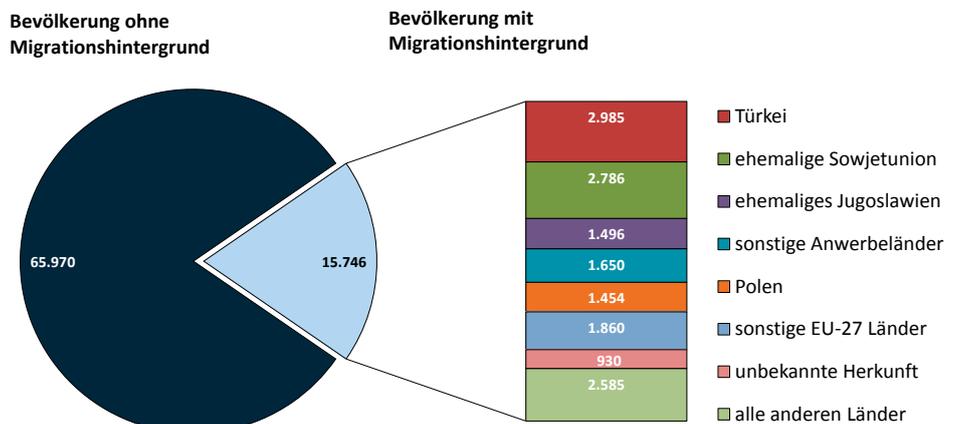
Die nachteilige Bildungssituation spiegelte sich auch in der Beschäftigungsstruktur wider: Menschen mit Migrationshintergrund im Alter von 25 bis 65 Jahren waren 2010 etwa doppelt so häufig erwerbslos wie jene ohne (11,5 Prozent gegenüber 5,8 Prozent) oder gingen ausschließlich einer geringfügigen Beschäftigung nach, zum Beispiel einem Minijob (11,3 Prozent gegenüber 6,8 Prozent). Zudem war das Armutrisiko bei ihnen deutlich höher – es lag bei 26,2 Prozent, während nur 11,7 Prozent der Menschen ohne Migrationshintergrund armutsgefährdet waren.

Häufig weniger wahrgenommen wird dagegen, dass Migranten zugleich einen erheblichen Anteil an der Bildungselite Deutschlands haben. Personen wie der

Bundesverfassungsrichter Udo Di Fabio, der Grünenpartei-Generalsekretär Cem Özdemir oder Niedersachsens Sozialministerin Aysel Özkan sind nur einige bekannte Beispiele und keine Einzelfälle. 2009 hatten von allen Gymnasiasten in Deutschland 23 Prozent einen Migrationshintergrund. Auch die Schülerschaft an den Hauptschulen bestand mit 43 Prozent nicht einmal zur Hälfte aus Kindern aus Migrantenfamilien. Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang der hohe Anteil von Migrantinnen gegenüber deutschen Frauen beim Abitur: 2009 hatten 28 Prozent der in Deutschland lebenden Ausländerinnen die Fachhochschul- und Hochschulreife gegenüber 24 Prozent bei den deutschen Frauen.

Auch beim trauten Heim offenbaren sich Unterschiede in der Lebenssituation von Migranten und deren Nachkommen. So wohnt zwei Drittel der Bevölkerung mit Migrationshintergrund zur Miete, gegenüber 45 Prozent der Bevölkerung ohne Migrationshintergrund. Allerdings spricht das statistische Material dafür, dass sich die Wohnsituation der Bevölkerung mit Migrationshintergrund schrittweise der Bevölkerung ohne Migrationshintergrund angleicht; etwa bezüglich der Wohneigentumsquote in der zweiten Generation der Migranten 2010 mit 38 Prozent bereits deutlich über der ihrer Eltern (31 Prozent). ■

**Bevölkerung mit Migrationshintergrund, nach Herkunftsregionen in 1.000**



Quelle: Statistisches Bundesamt; Zur Lebenssituation der Bevölkerung mit Migrationshintergrund.

➔ Fortsetzung von Seite 1

einer gesicherten medizinischen Versorgung auf dem Land wurde dies auch beim Thema Stadtumbau Ost deutlich. Bis 2020 werden die neuen Länder nach Angaben von Tillich weitere 900.000 Menschen verlieren und dadurch etwa 400.000 Wohnungen nicht mehr gebraucht. Die neuen Länder streben daher an, dass es eine Anschlussregelung oder ein ähnliches Instrument bei der Altschuldenhilfe geben werde, so Sachsens Ministerpräsident. „Wir wollen mit dieser Anschlussregelung erreichen, dass die Wohnungsbauunternehmen in der Lage sind, den Stadtrückbau und –umbau weiter voranzutreiben, und gleichzeitig in der Lage sind, die Anforderungen, die mit dem Energieumstieg verbunden sind – nämlich die Gebäudesanierung im Sinne einer höheren Energieeffizienz – zu stemmen.“

Auch **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, hatte im Vorfeld der Konferenz eine Anschlussregelung zur Altschuldenhilfe gefordert. „Sonst können wir an die bisherigen Erfolge des Stadtumbaus in Ostdeutschland nicht anknüpfen“, so Gedaschko. Bis zum 30. Juni 2010 konnten die Wohnungsunternehmen dank der Altschuldenhilfe knapp 225.000 Wohnungen abreißen, um den Leerstand in den neuen Bundesländern zu verringern und durch Marktberichtigung die Innenstädte zu stärken, erklärte der GdW-Präsident.

Das seien 80 Prozent der insgesamt knapp 280.000 Wohnungen, die bis 2010 vom Markt genommen wurden. „Diese Größenordnung veranschaulicht eindrucksvoll den positiven Effekt der Altschuldenhilfe-regelung und macht deutlich, wie dringend notwendig eine weitere Entlastung für den weiteren Erfolg des Programms Stadtumbau Ost ist“, so Gedaschko. Für die zweite Phase des Stadtumbau Ost ab 1. Januar 2010 gebe es bisher noch keine Altschuldenhilferegulierung. „So wird die zweite Phase des Stadtumbau Ost nicht erfolgreich sein“, erklärte Gedaschko. Das zeige auch eine Umfrage des GdW aus dem Herbst 2010. Diese besage, dass die GdW-Unternehmen ohne eine Altschuldenhilfe in den Jahren 2010 bis 2012 nur noch höchstens 6.500 Wohneinheiten pro Jahr abreißen. Das wären nur rund 20 Prozent der eigentlich notwendigen Wohnungsabriss. Der GdW und seine Regionalverbände in den neuen Ländern haben einen Vorschlag für eine Übergangslösung unterbreitet: Derzeit gibt es nach Informationen der KfW Bankengruppe noch rund 150 Millionen Euro Altschuldenhilfemittel, die bereits genehmigt worden sind. Davon werden aber bis zum 31. Dezember 2013 voraussichtlich 75 Millionen Euro nicht genutzt werden. Dies liegt zum einen am Verfahren der ursprünglichen Antragstellung und zum anderen an teilmarktbezogenen, veränderten Wohnungsmarktsituationen. „Wir schlagen daher vor, diese Mittel wie-

der in den für alle zugänglichen Topf der Altschuldenhilfe zurückzuführen, damit sie von Unternehmen, die die Altschuldenentlastung dringend benötigen, genutzt werden können“, forderte Gedaschko. Er appellierte an die Ministerpräsidenten der Länder, sich für eine entsprechende Regelung einzusetzen. Eine solche Übergangsregelung ersetze aber nicht eine generell notwendige Anschlussregelung für die Altschuldenentlastung.

„Wenn keine veränderten Rahmenbedingungen zur Altschuldenentlastung geschaffen werden, kann dies zu einer zweiten Leerstandswelle führen, da die Altschuldenentlastung ein wesentliches Anreizinstrument zur verstärkten Beteiligung am Stadtumbauprozess ist“, erklärte auch Dr. **Axel Viehweger**, Vorstand des Verbands Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG). „Nur mit einer Altschuldenentlastung können sich die Wohnungsunternehmen nach wie vor am Stadtumbau beteiligen, um die notwendige Anpassung der Wohnungsbestände an den Bevölkerungsrückgang und der zunehmenden Altersarmut vornehmen zu können“, argumentierte Viehweger. Er begrüßte darüber hinaus das Handlungskonzept von Bund und Ländern zum demografischen Wandel: „Das Thema demografischer Wandel als Politikschwerpunkt sowohl von Bund als auch Ländern anzusehen, ist ein wichtiger Schritt“.

(burk) ■

## EUROPAPOLITIK

### Geplante EU-Beihilfenvorschriften und deren Auswirkungen auf die soziale Wohnraumförderung

**Brüssel/Berlin – Die Europäische Kommission hat am 16. September 2011 einen Entwurf eines Beschlusses zu staatlichen Beihilfen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse betraut sind, vorgelegt. Die neue Freistellungserklärung soll im Dezember 2011 in Kraft treten und die bestehende Freistellungserklärung aus 2005 ablösen. Aus Sicht des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen führen die im Entwurf enthaltenen Ausführungen zum sozialen Wohnungsbau nicht zu einer Klarstellung, sondern zu weiterer Verunsicherung.**

#### KOMMENTAR

**WP Christian Gebhardt**  
GdW-Referent für  
Betriebswirtschaft



Foto: GdW, Thorsten George

diesen Bereich. Der GdW hat im Rahmen dieser Konsultation stets die Position vertreten, dass die soziale Wohnraumförderung der Länder eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse ist und Ausgleichszahlungen mit den EU-Beihilfenvorschriften vereinbar sind. Im Gegenteil ist der GdW der Auffassung, dass die deutsche Wohnraumförderung die „Altmarkt-Trans-Kriterien“ erfüllt und damit erst gar keine Beihilfe darstellt.

Nunmehr liegt der Entwurf eines Beschlusses der Europäischen Kommission zu staatlichen Beihilfen zugunsten bestimmter Unterneh-

men, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse betraut sind, vor. Danach sollen Ausgleichszahlungen für den sozialen Wohnungsbau nur noch dann von der Notifizierungspflicht freigestellt bleiben, wenn sie an Unternehmen gezahlt werden, deren Tätigkeit sich ausschließlich auf den sozialen Wohnungsbau beschränkt.

Diese Auslegung orientiert sich am System des sozialen Wohnungsbaus, wie es in Frankreich praktiziert wird. Der soziale Wohnungsbau wird aber in allen Mitglied-

Weiter auf Seite 4 ➔

Bisher ist die soziale Wohnraumförderung als „Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse“ von der Notifizierungspflicht der EU freigestellt. Seit 2010 läuft eine öffentliche Konsultation zur Weiterentwicklung der Auslegungskriterien für

➔ Fortsetzung von Seite 3

staaten der EU in rechtlich und ökonomisch divergenten Systemen betrieben. Angesichts der Existenz grundlegend verschiedener Systeme der sozialen Wohnraumförderung in den einzelnen Mitgliedstaaten ist es schwierig, eine gemeinsame Definition zu finden. Gerade das sehr wettbewerbsorientierte deutsche System, das allen Investoren – privaten und öffentlichen – offensteht und nur einen Nachteilsaus-

gleich für die eingegangene Mietpreis- und Belegungsbindung vorsieht, würde deutlich benachteiligt werden beziehungsweise kann gänzlich zum Erliegen kommen.

Gegenüber der Bundesregierung und der Europäischen Kommission hat sich der GdW daher dafür ausgesprochen, dass die bestehende Ausnahmeregelung der sozialen Wohnraumförderung von der Notifizierungspflicht beibehalten werden muss,

ohne die Einschränkungen, wie sie jetzt von der EU-Kommission vorgesehen sind. Außerdem sollen die Anforderungen an die getrennte Buchführung aus Sicht des GdW nicht über die der Transparenzrichtlinie hinausgehen dürfen. Eine Ausnahme von der getrennten Buchführung – entsprechend der Transparenzrichtlinie – auch im Rahmen der Prüfung, ob eine Freistellung von der Notifizierungspflicht in Betracht kommt, muss also möglich sein.

AUS DEN VERBÄNDEN

## VdW Bayern fordert mehr Verlässlichkeit für die Gebäudesanierung

**München – Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. (VdW Bayern) sieht die Klimaschutzziele der Bundesregierung im Bereich der energetischen Gebäudesanierung gefährdet. Im Jahr 2011 habe es einen drastischen Rückgang bei der Abnahme von Fördermitteln der KfW Bankengruppe und des Bayerischen Modernisierungsprogramms gegeben.**

„Es rechnet sich für viele Wohnungsunternehmen nicht, die Förderprogramme in Anspruch zu nehmen“, kritisierte Verbandsdirektor Xaver Kroner auf der Fachtagung „VdW im Dialog“ in Reit im Winkl vor rund 600 Teilnehmern aus Wohnungswirtschaft, Politik und Wissenschaft. Zudem würden die Programme viel zu häufig geändert.

Bei Inanspruchnahme von staatlichen Fördermitteln würden die ohnehin schon strengen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 nochmals um 30 Prozent verschärft. Eine wirtschaftliche Modernisierung sei dann bei den 461 sozial orientierten Mitgliedsunternehmen des Verbandes kaum noch möglich. Deren Durchschnittsmiete liege derzeit bei 4,74

Euro. An die Bundesregierung appellierte der Verbandsdirektor, bei der geplanten Novellierung der EnEV im Jahr 2012 auf eine weitere Verschärfung der Baustandards zu verzichten. „Wir müssen darüber nachdenken, ob man mit der Energieeinsparverordnung 2009 nicht schon zu weit gegangen ist“, regte Kroner an. (sch/schi) ■

Auslobung „DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2012“

# Effizienz 2020

**Schirmherr:**

Der Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Die Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft lobt diesen Wettbewerb aus, präsentiert wird er von der Aareon AG. Die Schirmherrschaft hat Axel Gedaschko, Präsident des GdW, übernommen. Die technische Betreuung liegt, wie in den Vorjahren, beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Die DW Die Wohnungswirtschaft und Aareon wollen herausragende Beispiele für moderne Prozessorganisation und die Qualitätssicherung von Prozessen als Mittel der langfristigen Unternehmensentwicklung würdigen.

Die Teilnahmeunterlagen in PowerPoint-Vorlagen finden Sie im Internet unter

- [www.aareon.com/effizienz](http://www.aareon.com/effizienz)
- [www.diewohnungswirtschaft.de](http://www.diewohnungswirtschaft.de)
- und
- [www.gdw.de](http://www.gdw.de)

Der Wettbewerb richtet sich an alle Wohnungs- und Immobilienunternehmen unabhängig von Rechtsform und Unternehmenszweck. Die Teilnahme ist ebenfalls unabhängig von der im Unternehmen genutzten Software.

Die Beiträge sollen erfolgreiche, innovative und zukunftsfähige Unternehmensprojekte und -konzepte darstellen.

Bewertet wird in drei Kategorien:

- Beschaffungsprozesse
- Bewirtschaftungsprozesse
- Finanzierungsprozesse



**Preise**

Die Jury vergibt insgesamt drei Preise. Die Preisträger erhalten zur Preisverleihung einen professionellen Filmbeitrag.

**Juryvorsitz und wissenschaftliche Betreuung**

Prof. Dr. Hansjörg Bach, Hochschule Nürtingen-Geislingen, Vorsitzender des Fachausschusses „Betriebswirtschaft“ des GdW.

**Technische Betreuung**

Siegfried Rehberg, BBU  
Tel.: 030 89781-151  
E-Mail: [siegfried.rehberg@bbu.de](mailto:siegfried.rehberg@bbu.de)

**Zeitplan**

Einsendeschluss der Wettbewerbsbeiträge ist am **29. Februar 2012, 9 Uhr**. Die Preisverleihung findet im Rahmen des Aareon Kongresses am **5. Juni 2012** in Garmisch-Partenkirchen statt. Die Preisträger werden nach der Preisverleihung veröffentlicht.

**Einreichung der Beiträge**

Die Arbeiten sollen auf den im Internet verfügbaren digitalen PowerPoint-Vorlagen eingereicht werden, sowohl per Post an... **Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. Bereich Technik, Herr Siegfried Rehberg Lentzeallee 107, 14195 Berlin**

... als auch per E-Mail an: [siegfried.rehberg@bbu.de](mailto:siegfried.rehberg@bbu.de)

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

## Sächsische Wohnungsgenossenschaften: Demografischer Wandel stellt Gesellschaft und Politik vor große Herausforderungen

Dresden – Mehr als 300 Vertreter aus Politik, Wissenschaft und Wirtschaft trafen sich Ende September zu den 20. Tagen Sächsischer Wohnungsgenossenschaften des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) im Internationalen Congress Center in Dresden. Beide Tage standen unter dem Motto „Sicher und selbstbestimmt Wohnen – genossenschaftliches Wohnen“.

Die Genossenschaftler betrachteten neben sozial- und gesundheitsökonomischen Aspekten des längeren Lebens für den Einzelnen und die Gesellschaft vor allem auch die Rahmenbedingungen und Voraussetzungen, die von den Wohnungsgenossenschaften bei Anpassungen und Veränderungen beachtet werden müssen.

**Jan Mücke**, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), betonte in seinem Vortrag, dass der demografische Wandel Auswirkungen auf fast alle Lebensbereiche habe, das Wohnen als Grundbedürfnis aber an erster Stelle stehe. Bis zum Jahr 2030 gibt es in Sachsen einen Zuwachs der älteren Bevölkerung um 29 Prozent. Allein 2050 wird jeder Siebte älter als 80 Jahre alt sein. Das Programm „Altersgerecht Umbauen“ der KfW Bankengruppe war laut Mücke bereits ein guter Anfang. So konnten bis jetzt 57.000 Wohnungen mit fast einer Milliarde Euro gefördert werden. In Sachsen profitierten davon 14 Wohnungsgenossenschaften mit circa zehn Millionen Euro. Darüber hinaus werden jährlich vom Bund 518 Millionen Euro für alle Bundesländer als Ausgleichszahlungen für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung gestellt. Auch wird das Programm „Stadtumbau Ost“ mit 83 Millionen Euro fortgesetzt. Der Staatssekretär sprach darüber hinaus vom so-

genannten Förderhebel, bei dem jeder eingesetzte Euro an Förderung zwölf Euro an Folgeinvestitionen auslöse, und betonte, dass die Vorsorge für Wohnen im Alter ein wohnungspolitischer Schwerpunkt bleibe. Gerade die Wohnungsgenossenschaften trügen aus Sicht des Bundes wesentlich dazu bei, dass Wohnen auch zukünftig sicher und bezahlbar bleibt.

Prof. Dr. **Bernd Raffelhüschen**, Direktor des Instituts für Finanzwissenschaften an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg, referierte zu den sozialökonomischen Aspekten des längeren Lebens. Aus seiner Sicht hat die Immobilie die Funktion der Altersvorsorge übernommen und daneben auch gleichzeitig die Pflegevorsorge. Schon jetzt gibt es in Sachsen weniger familiäre Pflege als in den anderen Bundesländern. Eine stationäre Pflege ist für viele Ältere jedoch nicht finanzierbar. So müssen andere Gemeinschaften diese Rolle übernehmen. Hier seien vor allem die Wohnungsgenossenschaften prädestiniert, da sie sich aufgrund ihres Selbstverständnisses ein Leben lang in Gemeinschaft um ihre Mitglieder kümmern.

Laut **Wilma Jessen**, Ministerialdirigentin des Sächsischen Staatsministeriums für Soziales und Verbraucherschutz, wird es Sachsen als „Alterspionier“ als erstes Bundesland treffen. Um dies zu bewältigen,



Dr. Klaus-Peter Hillebrand, Vorstand des VSWG, Markus Ulbig, Sächsischer Staatsminister des Innern, und Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG, (v.l.) im Gespräch.

Foto: VSWG

müssten auch neue Partner, wie beispielsweise die Krankenkassen, gewonnen werden. Denn Zielsetzung sei die ambulante Pflege vor der stationären Pflege.

Der sächsische Staatsminister des Innern, **Markus Ulbig**, betonte, dass die Lebensqualität der Menschen in den Städten gehalten beziehungsweise sogar verbessert werden müsse. Das Schlüsselwort für ihn sei generationengerechtes Wohnen, bei dem die geförderten Sanierungsmaßnahmen allen Generationen zu Gute kommen. Sachsen habe in diesem Bereich noch eine Menge aufzuholen. Aktuell ist nur ein Prozent altersgerechter Wohnungen vorhanden.

Einen Höhepunkt der Tagung stellte auch die Auslobung der Preise der „Tage der Sächsischen Wohnungsgenossenschaften“ dar. Hier erhielten die WEWOBAU eG Zwickau, die Zwickauer Wohnungsbaugenossenschaft eG und die Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG einen erstmals verliehenen VSWG-Award. Und es gab noch einen Grund zum Feiern: Die fünf leistungsstärksten Auszubildenden der drei IHK-Bezirke Sachsens aus sächsischen Wohnungsgenossenschaften wurden für ihre anerkanntswerte Leistung vom Verband prämiert.

Dr. **Axel Viehweger**, Vorstand des VSWG, beendete die 20. Tage Sächsischer Wohnungsgenossenschaften mit einem treffenden Zitat von Max Schmeling: „Wer kämpft, kann verlieren, wer nicht kämpft, hat schon verloren.“ (jakschi) ■



Foto: VSWG

Jan Mücke, Parlamentarischer Staatssekretär im Bauministerium, bei seinem Vortrag.

## Nachwuchsoffensive der Prüfungsorganisationen: Neuer Bachelor-Studiengang an der EBZ Business School gestartet

Bochum – 18 Nachwuchskräfte der Prüfungsorganisationen im GdW haben am 7. Oktober 2011 erstmals die EBZ Business School besucht. Sie gehören dort der neu gegründeten Studiengruppe „Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung“ im praxisintegrierten Studiengang Business Administration an. Ursprünglich sollte diese Gruppe nur 16 Studierende umfassen, doch die erfreulich gute Qualität der Bewerbungen überzeugte die Verantwortlichen davon, zwei weitere Studienplätze zu finanzieren. Im Kampf um begabte Berufseinsteiger ist der Startschuss wegweisend.

Der Hintergrund: Die neu gegründete Studiengruppe ist essenzieller Bestandteil der aktuellen Nachwuchsoffensive der Prüfungsorganisationen im GdW. Seit Sommer 2011 hatten sie mit einem besonders interessanten Angebot um talentierten Nachwuchs geworben: Berufseinsteiger würden nicht nur im Unternehmen die berufliche Praxis kennen lernen, sondern parallel dazu die Möglichkeit erhalten, an der EBZ Business School in Bochum den Abschluss Bachelor of Arts Business Administration zu erlangen. Die Prüfungsorganisationen tragen die Studiengebühren für ihre „Werkstudenten“ und unterstützen die Teilnehmer des Programms darüber hinaus mit einem angemessenen finanziellen Betrag pro Monat.

„Die Studierenden erwartet ein interessantes, abwechslungsreiches Arbeitsgebiet mit guten Aufstiegs- und Weiterbildungsmöglichkeiten“, erklärte Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW. „Die wohnungswirtschaftlichen Prüfungsverbände bieten dabei weit mehr als rein betriebswirtschaftliche Herausforderungen, denn in der Wohnungswirtschaft fließen ökonomische, technische und nicht zuletzt auch sozialpolitische Themen zusammen wie in kaum einem anderen Wirtschaftsbereich. Die Prüfungsorganisationen können die Berufseinsteiger vom ersten Arbeitstag an den eigenen Anforderungen entspre-

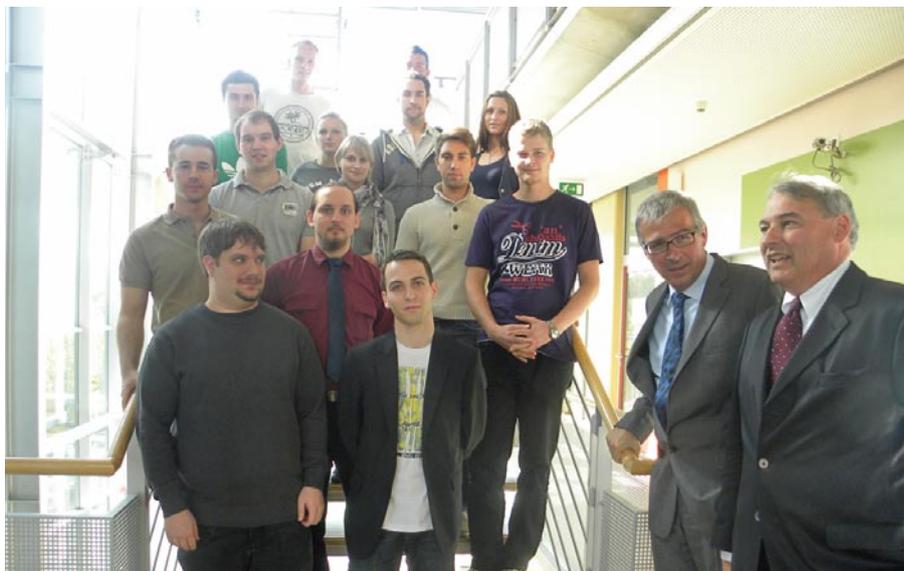


Foto: EBZ

Der Prüfungsnachwuchs mit Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ und Rektor Prof. Dr. Volker Eichner (v.l.)

chend fordern und fördern und stellen eine gute Kenntnis der Branche sicher, indem sie sie an der wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Hochschule in Bochum qualifizieren lassen. Studium und ‚Training on the Job‘ parallel führen zudem dazu, dass Fachwissen viel schneller verinnerlicht werden kann.“

Die herzliche Begrüßung der Studierenden – die aus allen Teilen Deutschlands

kommen und dank des flexiblen Zeitmodells am berufsbegleitenden Studium in Bochum teilnehmen können – nahmen Rektor Prof. Dr. Volker Eichner und Klaus Leuchtmann, der Vorstandsvorsitzende des EBZ, gemeinsam vor: Leuchtmann erläuterte den jungen Talenten die Struktur der Stiftung EBZ und die Trägerschaft durch die Verbände und gratulierte ihnen zur Berufswahl: „Sie haben sich für einen bedeutenden Wirtschaftsbereich mit vielen Gestaltungs- und Karrierechancen entschieden.“ Eichner ging im Anschluss daran auf die Bedeutung der Prüfertätigkeit ein. „Wirtschaftsprüfer unterstützen die Unternehmen dabei, Risiken zu erkennen, Fehler zu vermeiden, vorausschauend zu arbeiten“, so Eichner. „Sie sind unverzichtbare Berater mit einer beispiellos wichtigen Funktion für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.“ Dennoch, auch das verschwiegen der Rektor der EBZ Business School nicht, sei es bis zum potenziellen Titel des Wirtschaftsprüfers noch ein weiter Weg für die frisch gebackenen Studierenden: „Per aspera ad astra“, griff Eichner auf das Lateinische zurück. „Über raue Wege zu den Sternen, oder anders gesagt: Auf Sie kommen noch viele Herausforderungen und viele Aufgaben zu, an denen Sie im Verlauf des Studiums Ihre Kompetenzen überprüfen und kontinuierlich erweitern werden.“

(winklschi) ■

Anzeige

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

**Konditionen am 11.10.2011 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen:**

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
5 Jahre	2,75%	2,78%
10 Jahre	3,21%	3,26%
15 Jahre	3,53%	3,59%

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 11.10.2011**  
DGZF-Renditen (Einstand unter Banken) ohne Kundenmarge

Zurückliegende Veröffentlichungen zur Zinsentwicklung finden Sie unter [www.drklein.de/newsletterarchiv-firmenkunden.html](http://www.drklein.de/newsletterarchiv-firmenkunden.html)  
Quelle: Dr. Klein & Co. AG, Hansestraße 14, 23558 Lübeck, Tel. (0451) 1408-1200, [www.drklein.de](http://www.drklein.de)

**Energietagung**

24. und 25. Oktober 2011, Berlin

Dezentralisierung ist das Thema der diesjährigen Energietagung der BBA. Sie greift einen Trend auf, der sich in ganz Deutschland beobachten lässt: Immer mehr Wohnungsunternehmen setzen auf Selbstversorgung. Weitere Themen der Tagung sind Sanierungsstrategien in Zeiten steigender Anforderungen sowie die aktuellen und zukünftigen Programme der KfW Bankengruppe für Wohnungsunternehmen.

**Weitere Infos:** BBA, Sandra Niedergesäß, Telefon: 030/23085514,

Internet: [www.bba-campus.de/kalender](http://www.bba-campus.de/kalender)

**Technische Immobilienverwaltung**

25. Oktober 2011, Erfurt

Im Zuge der Sanierung und Modernisierung von Immobilien sind völlig neue technische und rechtliche Standards entstanden. Das Problem ist, dass die rechtlichen Standards von Juristen formuliert werden, die Techniker diese aber in der Praxis zu beachten haben. Dieser Spannungsbogen soll in dem Seminar so geschlossen werden, dass den Verantwortlichen in Alltagssprache die für sie zutreffenden Rechtsnormen und Lösungsstrategien zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten nahegebracht werden.

**Weitere Infos:** MFA, Telefon: 0361/34010224, E-Mail: [mfa@vtw.de](mailto:mfa@vtw.de)

**Aktuelle Fragen des Betriebskostenrechts**

1. November 2011, Hamburg

In diesem Seminar werden die Entscheidungen der vergangenen zwei Jahre zum Betriebskostenrecht – insbesondere des Bundesgerichtshofes – mit ihren tragenden Erwägungen vorgestellt. Die praktischen Auswirkungen der Urteile werden mit den Teilnehmern erörtert. Der Schwerpunkt der Erörterungen wird im Bereich der Wohnraummiete liegen. Urteile zu wesentlichen Fragen des Betriebskostenrechts in der Geschäftsraummiete werden aber nicht fehlen.

**Weitere Infos:** VNW, Andrea Schwach, Telefon: 040/52011224, E-Mail: [schwach@vnw.de](mailto:schwach@vnw.de)

**Mehrwerte generieren durch Geodatennutzung**

2. November 2011, Dresden

In diesem Seminar werden die heute wirtschaftlich sinnvollen Methoden der Datenerfassung vorgestellt und anhand einiger Beispiele in der Immobilienwirtschaft demonstriert. Aus Nutzersicht wird die Optimierung interner Prozesse beschrieben, die letztendlich zur Kostenreduktion beiträgt.

**Weitere Infos:** VSWG, Fax: 0351/8070166, Internet: [www.vswg.de](http://www.vswg.de)

## PERSÖNLICHES

**Folker Naumann**, Vorstandsmitglied der Wohnungsgenossenschaft im Kreis Olpe, Südsauerland eG, feierte am 1. Oktober 2011 seinen 60. Geburtstag. Er ist Delegierter zum GdW Verbandstag.

Am 11. Oktober 2011 vollendete **Knut Mulansky**, Geschäftsführer der Wohnbau Radeberg Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH, sein 60. Lebensjahr. Er ist Delegierter zum GdW Verbandstag.

**Arno Gutzmer**, Geschäftsführer der WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH, feierte am 13. Oktober 2011 seinen 55. Geburtstag. Er ist Delegierter zum GdW Verbandstag sowie gewähltes Mitglied der Bundesarbeitsgemeinschaft (BAG) kommunaler Wohnungsunternehmen.

**Gabriele Bohleber**, stellvertretendes Vorstandsmitglied der Charlottenburger Bau-

genossenschaft eG, konnte am 1. Oktober 2011 auf eine 30-jährige Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft zurückblicken. Sie ist Mitglied im Fachausschuss Berufliche Bildung und Personalentwicklung.

Am 1. Oktober 2011 feierte **Bernhard Koppmann**, Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft Freie Scholle eG, sein 35. Dienstjubiläum in der Wohnungswirtschaft. Er ist Mitglied in der BAG der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung.

**Bernhard Bücheler**, Vorstandsmitglied der Wohnungs- und Baugenossenschaft „Mieterschutz“ eG, konnte am 1. Oktober 2011 auf eine 35-jährige Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft zurückblicken. Er ist Delegierter zum GdW Verbandstag.

## IMPRESSUM

**wi Wohnungspolitische Informationen**

Herausgeber:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Chefredakteurin: Katharina Burkardt

Redaktion: Klaus Schrader, Andreas Schichel

Anschrift der Redaktion:

Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin

Tel. 030 82403-151

Fax 030 82403-159

E-Mail: [redaktion@wi-aktuell.de](mailto:redaktion@wi-aktuell.de)

Verlag:

Haufe-Lexware GmbH &amp; Co. KG

Munzinger Straße 9

79111 Freiburg

Standort Hamburg

Tangstedter Landstraße 83

22415 Hamburg

Tel. 040 520103-0

Fax 040 520103-12

Aboverwaltung:

Tel. 0180 5050169\*

Fax 0180 5050441\*

E-Mail: [Zeitschriften@haufe.de](mailto:Zeitschriften@haufe.de)

\*0,14 €/Min. aus dem deutschen Festnetz,

max. 0,42 €/Min. mobil. Ein Service von dtms.

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

Bezugspreis jährlich:

107 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand

Erscheinungsweise wöchentlich, Abbestellungs-  
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von  
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH &amp; 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**

Das Online-Archiv der wi steht Ihnen unter <http://archiv.hammonia.de> zur Verfügung.

Hier finden Sie auch eine Kurzanleitung zum Online-Archiv. Um auf das Online-Archiv der wi – zeitversetzt um zwei Monate – zugreifen zu können, benötigen Sie das aktuelle Passwort.

**Das aktuelle Passwort für den Monat Oktober: Lesung**

8. November 2011, Berlin

**Genossenschaftstagung der Friedrich-Ebert-Stiftung**

Zum Thema „Genossenschaften – Ein traditionsreiches Wirtschaftsmodell und seine neuen Herausforderungen“ veranstaltet die Friedrich-Ebert-Stiftung am 8. November 2011 in der Landesvertretung Rheinland-Pfalz in Berlin eine Tagung.

Mit der Veranstaltung setzt die Friedrich-Ebert-Stiftung ein Startsignal für einen breiteren Diskurs über die zukünftige Rolle von Genossenschaften in Wirtschaft und Gesellschaft. Auf der Fachkonferenz setzen sich die Teilnehmer daher mit dieser Rechtsform und ihren Potenzialen näher auseinander. Im Fokus stehen die Fragen:

Wie sieht das genossenschaftliche Geschäftsmodell aus, wie ist die aktuelle Verbreitung der Rechtsform und wo finden sich neue Handlungsfelder? Welchen Beitrag leisten Genossenschaften für eine nachhaltige Beschäftigungssicherung? Welche Rolle kann die Rechtsform im Rahmen einer wirtschaftsdemokratischeren Ausrichtung nach der Krise spielen? Die Teilnahme an der Tagung ist kostenlos.

➔ *Anmelden können Sie sich per E-Mail unter [Margit.Durch@fes.de](mailto:Margit.Durch@fes.de)*

GdW-NEWS

9. + 10. November 2011, Berlin

**Verbandstag des GdW**

Unter dem Motto „Zukunft denken – Neues wagen – Bewährtes sichern“ veranstaltet der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen am 9. und 10. November 2011 im Hotel Maritim Berlin seinen Verbandstag. Die Beratungsthemen werden auch in diesem Jahr wieder die aktuellen Entwicklungen in Politik und Gesellschaft aufgreifen.

Im Rahmen der öffentlichen Auftaktveranstaltung zum GdW-Verbandstag am Nach-

mittag des 9. November 2011 wird auch Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer das Wort ergreifen. Zuvor werden in verschiedenen Workshops ausgewählte Unternehmenstrends, von Finanzierung bis Nachhaltigkeit, behandelt.

Zu den namhaften Referenten gehört neben anderen der ehemalige Chefvolkswirt der Deutsche-Bank Gruppe, Prof. Dr. Norbert Walter, mit seinem Vortrag „Mit der alternen Bevölkerung in die Wirtschaftskrise 3.0“. Dr. Gerhardt Knies von der DESERTEC Foundation wird das Thema „Baustelle Zukunft: DESERTEC für eine sichere Welt

mit 10 Milliarden Menschen“ beleuchten. Darüber hinaus wird Hans Peter Trampe, Vorstandsmitglied der Dr. Klein & Co. AG, den neuen DESWOS-Film „Nyumbani – mehr als ein Zuhause“, für den er vor Ort in Tansania ein Filmtagebuch über das Projekt ‚Hilfe für Kinder und allein erziehende Mütter‘ erstellt hat, vorstellen.

➔ *Nähere Informationen erhalten Sie bei Joachim Eckert unter [eckert@gdw.de](mailto:eckert@gdw.de), sowie in Kürze auf [www.gdw.de](http://www.gdw.de)*

**Recht so**

**BGH: Vermieter muss nicht alle Details einer Modernisierung ankündigen**

**Karlsruhe/Berlin** – Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 28. September 2011 (AZ.: VIII ZR 242/10) über die Anforderungen an eine Modernisierungsankündigung in Bezug auf die Duldung von Baumaßnahmen durch den Mieter entschieden.

Der Vermieter eines Mehrfamilienhauses hatte dem Mieter angekündigt, Balkone an der Westseite des Hauses anbringen zu wollen, und teilte dem Mieter stichwortartig die durchzuführenden Baumaßnahmen, das Datum des vorgesehenen Baubeginns und die geplante Bauzeit mit. Der Mieter verweigerte die Duldung. Der Klage auf Duldung wurde vom BGH in der Revision stattgegeben, weil der mit der Modernisierungsankündigung verfolgte Zweck nicht verlangt, dass jede Einzelheit der beabsichtigten Modernisierung angegeben wird.

**EXPERTENMEINUNG von Eckhard Bachmann** Justiziar des GdW

„Es entspricht den Anforderungen der Praxis, wenn der BGH für die Modernisierungsankündigung gemäß § 554 Abs. 3 BGB nicht verlangt, dass jede Einzelheit der beabsichtigten Maßnahmen beschrieben und jede Auswirkung mitgeteilt werden muss. Hier sind in der Vergangenheit durch die Instanzgerichte teilweise praxisferne, überhöhte Anforderungen gestellt worden. Nunmehr ist klargestellt, dass es ausreicht, den Mieter darüber in Kenntnis zu setzen, in welcher Weise die Wohnung durch die Modernisierung verändert wird und wie sich diese Veränderung auf den zukünftigen Mietgebrauch und die zu zahlende Miete auswirkt.“



Foto: GdW, Thorsten George

**ZAHL DER WOCHE**

**2,03**

**Personen** lebten 2010 im Durchschnitt in einem Haushalt in Deutschland zusammen, wie das Statistische Bundesamt in der aktuellen Auswertung des Mikrozensus ermittelt hat. Die Haushalte in Deutschland werden tendenziell immer kleiner. Lebten 1991 noch durchschnittlich 2,27 Personen in einem Haushalt, so waren es im Jahr 2010 nur noch 2,03 Personen. Dieser Trend wird bereits seit Beginn der statistischen Nachweisung Ende der 1950er-Jahre beobachtet. Die Entwicklung in den letzten drei Jahrzehnten ist dadurch geprägt, dass die Einpersonenhaushalte zur stärksten Haushaltsgruppe aufgerückt sind, wobei ihr Anteil beständig zunimmt. Im Ergebnis dieser Entwicklung ist die Zahl der Haushalte zwischen 1991 bis 2010 mehr als fünfmal so stark angestiegen wie die Bevölkerungszahl.

Mat-Nr. 06505-5191