

## Inhalt

- 4 Ökodesignrichtlinie:** Die Europäische Kommission hat ihren Arbeitsplan bis 2014 zu der Richtlinie vorgelegt, die Produkte mit großem Energieeinsparpotenzial reguliert.
- 4 Steigende Baugenehmigungen:** Die Wohnungswirtschaft begrüßt die Tendenz und betont den weiterhin akuten Nachholbedarf bei bezahlbarem Wohnraum in Ballungsräumen.
- 6 Senioren-Assistenzsysteme:** Eine Gruppe von Experten hat im EBZ über Technologien diskutiert, die älteren Menschen das Verbleiben in der Wohnung ermöglichen.

## Preis Soziale Stadt 2012 vergeben – Soziales Engagement in den Stadtquartieren vor dem Aus?

Berlin – Bei der Preisverleihung zum Wettbewerb „Preis Soziale Stadt 2012“ wurden am 24. Januar 2013 in Berlin 10 herausragende Beispiele sozialen Engagements zur Verbesserung von Nachbarschaften mit einem Preis und 10 weitere Initiativen mit einer Anerkennung ausgezeichnet. Die prämierten Projekte beschäftigen sich unter anderem mit der Förderung von Integration, dem Zusammenhalt durch Stärkung der lokalen Ökonomie, Bildung und Kultur, der direkten Hilfe für benachteiligte Menschen im Quartier sowie dem Miteinander verschiedener Eigentümer in einem Stadtteil.



Foto: Cathrin Bach/degewo

*Ausgezeichnetes Engagement: Die degewo AG ist mit ihrem Modellprojekt „Jule“ für junge Alleinerziehende Erwachsene in Berlin-Marzahn einer der Preisträger beim Preis Soziale Stadt 2012.*

Der seit dem Jahr 2000 alle zwei Jahre ausgelobte Wettbewerb hat auch in diesem Jahr mit 171 eingereichten Projekten ein großes bundesweites Echo gefunden. „Eine positive und stabile Entwicklung von Städten in der Zukunft setzt eine bürgerorientierte und integrative Stadtentwicklung voraus. Bürger und Bürgerinnen müssen dazu als gestaltende Akteure gewonnen werden. Alle eingereichten Projekte zum Preis Soziale Stadt 2012 beweisen das Vorhandensein eines bedeutsamen Gestaltungspotenzials“,

erklärte Dr. **Peter Kurz**, Verbandsratsvorsitzender des vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung und Oberbürgermeister der Stadt Mannheim, stellvertretend für alle Auslober.

„Wir freuen uns sehr über die breite Beteiligung, die ein deutliches Zeichen dafür ist, dass sich die Zivilgesellschaft auch weiterhin für den sozialen Zusammenhalt einsetzt und die Gefährdung des sozialen Friedens

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Regierung plant Förderung der Öko-Energie einzufrieren

Bundesumweltminister Peter Altmaier plant die finanzielle Förderung von Ökostrom künftig gesetzlich zu begrenzen, um die Verbraucher durch die Energiepreise nicht noch weiter zu belasten, so die *Süddeutsche Zeitung* vom 29. Januar 2013. Noch vor der Sommerpause solle ein Gesetz in Kraft treten, das die Umlage nach Erneuerbare-Energien-Gesetz zur Förderung der Ökoenergie für dieses und nächstes Jahr einfrieren soll. (wi)

### Bauhauptgewerbe meldet steigende Aufträge

In den ersten elf Monaten 2012 stiegen die Auftragseingänge des Bauhauptgewerbes preisbereinigt um 5,1 % gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt, betrug der Gesamtumsatz des Bauhauptgewerbes von Januar bis November 2012 rund 85,3 Milliarden Euro und lag damit um 1,6 % über dem Niveau der ersten elf Monate 2011. (wi)

### Menge verbrannter Abfälle hat sich seit 2001 vervierfacht

19,7 Millionen Tonnen Abfälle wurden im Jahr 2011 in Feuerungsanlagen thermisch verwertet. Das waren 13,0 % mehr als 2010, wie aus vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes hervorgeht. Damit hat sich die Menge der in Feuerungsanlagen verbrannten Abfälle innerhalb von zehn Jahren mehr als vervierfacht. (wi)

➔ Fortsetzung von Seite 1

in den Stadtquartieren nicht widerspruchslös hinnimmt“, ergänzte **Axel Gedaschko**, Präsident des Mitauslobers GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Unterstützt wird der Wettbewerb durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS). „Die Vielfalt der eingereichten Projekte zeugt von großem Engagement und bemerkenswerter Kreativität vor Ort. Der Preis Soziale Stadt bietet Gelegenheit, diesen persönlichen und häufig ehrenamtlichen Einsatz anzuerkennen. Mit diesem Engagement vor Ort gelingt es, genau dort anzusetzen, wo die Probleme am größten sind. Es ist uns deshalb ein Anliegen, möglichst viele Partner für den Einsatz im Quartier zu gewinnen, dazu gehört auch unternehmerisches sozi-

ales Engagement“, sagte **Oda Scheibelhuber**, Abteilungsleiterin im BMVBS.

„Die ausgezeichneten Projekte belegen eindrucksvoll, welch großen Nutzen der strategische Ansatz des Programms ‚Soziale Stadt‘ stiftet, baulich-investive und soziale Maßnahmen miteinander zu verknüpfen“, erklärte Gedaschko auf der Pressekonferenz zur Preisverleihung. „Sie zeigen, wie dem sozialen Auseinanderdriften der Lebenslagen der Menschen und der damit einhergehenden sozialen Entmischung und krisenhaften Entwicklung ganzer Wohnquartiere begegnet werden kann.“

„Die großen Herausforderungen des klimagerechten Stadtumbaus können nur dann sozialverträglich gestaltet und ganze Stadtquartiere nur dann energetisch saniert werden, wenn die dort lebenden Menschen



Oda Scheibelhuber, Abteilungsleiterin im Bundesbauministerium (Mitte), beim Pressegespräch im Vorfeld der Preisverleihung.

beteiligt werden und sie die Erneuerung tatkräftig unterstützen. Für die Motivation der Menschen und lokalen Initiativen zum Mitmachen ist das Programm Soziale Stadt wie kein anderes geeignet und notwendig“, ergänzte **Lukas Siebenkotten**, Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes.

Insgesamt sieben Mitgliedsunternehmen des GdW und seiner Regionalverbände wurden beim Preis Soziale Stadt ausgezeichnet – vier mit einem Preis und drei weitere mit einer Anerkennung. Zu den Preisträgern gehörten die „Wohntheke“ in Berlin-Hellersdorf – ein Zusammenschluss von acht Wohnungsunternehmen, die unter dem Motto „Da staunt die Stadt!“ gemeinsame Initiativen starten; die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG für ihr Projekt „Wieder selbständig wohnen – von der Obdachlosigkeit in ein geregeltes Leben“; die degewo AG für ihr Gemeinschaftsprojekt für Alleinerziehende „Jule“ in Berlin-Marzahn sowie die ARGE Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH für ihre Initiative „Fit für den demografischen Wandel – Alt werden und neu starten“ in Lutherstadt Wittenberg-West. Anerkennungen erhielten die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen GEWOBAG Wohnungsbau-AG Berlin für ihr Projekt „Zukunftswerkstatt Mehringplatz – Bürgerschaftliches Engagement in Berlin-Kreuzberg; die Wohnungsgenossenschaft München-West eG für ihre Initiative für generationengerechtes Wohnen sowie die WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH für ihr Projekt „Kindertreff im SCHWEITZER ECK – Neues Miteinander im Quartier in Lübbenau-Neustadt“.

Der Wettbewerb ist eine Gemeinschaftsinitiative unterschiedlicher Einrichtungen. Träger sind der AWO Bundesverband, der Deutsche Städtetag, der GdW, der Deutsche Mieterbund, die Schader-Stiftung und der vhw. Er wird unterstützt durch das BMVBS. (hung/burk/schi) ■

➔ Weitere Infos zu den prämierten Projekten und den jeweiligen Ansprechpartnern sowie eine Broschüre mit allen Preisträgern und Anerkennungen zum Download finden Sie unter [www.gdw.de](http://www.gdw.de)

### Preisträger und Anerkennungen – Preis Soziale Stadt 2012

(Dunkler Hintergrund: Mitgliedsunternehmen des GdW und seiner Regionalverbände)

Preise		
Projekt	Einreicher	Ort
Schülerfirma VEDDELERLEBEN – für die Sporthalle Veddel	ProQuartier Hamburg GmbH	Hamburg
Circus Waldoni im „Creativhof Grenzallee“	Circus Projekt Waldoni e. V.	Darmstadt
OstWerkStadt: Standort stärken – Unternehmen entwickeln – Beschäftigung schaffen	Stadt Leipzig	Leipzig
Auferstehungskirche als Nachbarschaftszentrum – Lebensmittelpunkt in Grünhufe	Kreisiakonisches Werk Stralsund e. V.	Stralsund
Wohntheke Hellersdorf. Da staunt die Stadt!	ArGe Wohntheke	Berlin
Wieder selbständig wohnen – von der Obdachlosigkeit in ein geregeltes Leben	Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG	Stuttgart
„Jule“ – Modellprojekt für junge alleinerziehende Erwachsene in Berlin-Marzahn	degewo AG	Berlin
Lebenswerte Veedel – Bürger- und Sozialraumorientierung in Köln	Stadt Köln	Köln
Sozialistische Selbsthilfe Mülheim e. V.	Heimat für Alle Köln e. V.	Köln
„Fit für den demografischen Wandel – alt werden und neu starten“ in Wittenberg-West	ARGE Wittenberger Wohnungsbau-gesellschaft und -genossenschaft	Lutherstadt Wittenberg
Anerkennungen		
Projekt	Einreicher	Ort
Zukunftswerkstatt Mehringplatz	GEWOBAG Wohnungsbau-AG Berlin	Berlin
KNIF – Knoten interkultureller Familienbildung im Bahnhofsviertel in Hof	Jugendhilfehaus St. Elisabeth	Hof
Qualifizierungsküche	Hansestadt Stade, Rathaus	Stade
Generationengerechtes Wohnen mit der Wohnungsgenossenschaft München-West	Wohnungsgenossenschaft München-West eG	München
Stadtteilpatenschaften	Stadt Nürnberg	Nürnberg
Kindertreff im SCHWEITZER ECK	WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH	Lübbenau
„Helfende Hände am Berg“ – Haushaltsnahe Dienstleistungen für Migranten von Migranten	Bürgerinitiative für Soziale Fragen e. V.	Marburg
„Altes Trafohaus“ – Umbau zum Vereins- und Quartierszentrum	Gemeinde Bischofsheim	Bischofsheim
Städtenetz Soziale Stadt NRW	Stadt Essen, Rathaus – Städtenetz Soziale Stadt NRW	Essen
Stadtteilinitiative gegen Wohnmissstände	Begegnungszentrum Sprickmannstraße e. V.	Münster

➔ Ab dieser Ausgabe finden Sie je ein detailliertes Porträt der ausgezeichneten Projekte der Mitgliedsunternehmen des GdW und seiner Regionalverbände auf der letzten Seite der vi.

## Soziales Engagement in den Stadtquartieren vor dem Aus – Aufruf des Bündnisses für eine Soziale Stadt

**Berlin – Die beim Preis Soziale Stadt 2012 ausgezeichneten Projekte belegen eindrucksvoll, welch großen Nutzen der strategische Ansatz des Programms „Soziale Stadt“ stiftet, baulich-investive und soziale Maßnahmen miteinander zu verknüpfen. Sie zeigen, wie dem sozialen Auseinanderdriften der Lebenslagen der Menschen und der damit einhergehenden sozialen Entmischung und krisenhaften Entwicklung ganzer Wohnquartiere begegnet werden kann.**

Die sozialen Probleme in den Stadt- und Wohnquartieren werden sich in den nächsten Jahren verstärken. Warum?

Viele über mehrere Jahre angelegte städtebaulich, sozial-, bildungs- und arbeitsmarktpolitisch integrierte Maßnahmen laufen in den Quartieren aus, de facto werden infolge der Mittelkürzungen keine neuen Quartiere in das Programm Soziale Stadt aufgenommen. Verschärft wird die Situation dadurch, dass die Kommunalaufsichten finanziell klammen Kommunen solche „freiwilligen“ Aufgaben zunehmend untersagen. Sehenden Auges werden so soziale Abwärtsspiralen organisiert.

Die Zahl der Armen und Ausgegrenzten nimmt in benachteiligten Quartieren zu. Allein die Fakten für ganz Deutschland sind besorgniserregend: Jeder Siebte – zwischen 14 und 15 der Bevölkerung Deutschlands – lebt unter der Armutsrisikoschwelle. Infolge des über viele Jahre gewachsenen Niedriglohnssektors liegt selbst die Armutsquote erwerbstätiger Haushalte auf dem hohen Niveau von 11 Prozent. Die quartiersbezogenen Zahlen aus den Städten belegen, dass diese Anteile in benachteiligten Quartieren deutlich höher sind. Hinzu kommt: Die großen und neuen Aufgaben der Energiewende und des klimagerechten Stadtumbaus können nur dann sozialverträglich gestaltet und ganze Stadtquartiere nur dann energetisch saniert werden, wenn die dort lebenden Menschen beteiligt werden und sie die



Erneuerung tatkräftig unterstützen. Für die Motivation der Menschen und lokalen Initiativen zum Mitmachen ist das Programm Soziale Stadt wie kein anderes geeignet und notwendig.

Deshalb fordert das vor zwei Jahren aus Protest gegen die Mittelkürzungen gegründete „Bündnis für eine Soziale Stadt“ die Politik dazu auf, das Programm Soziale Stadt wieder mit einer den Problemen entsprechenden Mittelausstattung, mindestens jedoch auf dem Niveau des Jahres 2010 mit 95 Millionen Euro, fortzuführen.

Das Bündnis wendet sich an die vielen Engagierten vor Ort: Verdeutlichen Sie mit vielfältigen Initiativen und Protesten, dass die Zivilgesellschaft die Vernachlässigung des sozialen Zusammenhalts und die Gefährdung des sozialen Friedens in den Stadtquartieren nicht widerspruchslos hinnimmt!



Die ausgezeichneten Projektbeteiligten der ARGE Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft und -genossenschaft mit Vertretern der Preis-Auslober.



Auslober und Unterstützer des Preis Soziale Stadt 2012: Lukas Siebenkotten (DMB), Axel Gedaschko (GdW), der Neuköllner Bezirksbürgermeister Heinz Buschkowsky, Oda Scheibelhuber (BMVBS), Georg Krapp (Direktor des Albert-Schweitzer-Gymnasiums) und Prof. Dr. Joachim-Felix Leonhard (Schader-Stiftung) (v. l.).

Fotos: GdW, Torsten George



Heinz Buschkowsky, Bezirksbürgermeister von Berlin-Neukölln, hieß die Preisträger und Auslober des Preis Soziale Stadt 2012 willkommen.



GdW-Präsident Axel Gedaschko mit Lukas Siebenkotten, Bundesdirektor des Deutschen Mieterbunds (DMB) und Frank Bielka, Vorstandsmitglied der degewo AG (v. l.).



Die Preisträger der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG mit Vertretern der Preis-Auslober.

## Ökodesignrichtlinie: EU-Kommission legt Arbeitsplan bis 2014 vor

Brüssel – Die Europäische Kommission hat Ende 2012 einen Arbeitsplan 2012 bis 2014 zur Ökodesignrichtlinie herausgegeben, der die Eckpunkte der nächsten drei Jahre vorgeben soll. Der Arbeitsplan ist gemäß der Vorgaben der Ökodesignrichtlinie erstellt. Diese aus dem Jahr 2009 stammende Richtlinie zielt darauf ab, energieverbrauchsrelevante Produkte mit großem Einsparpotenzial zu regulieren. 15 Ökodesignverordnungen existieren. Weitere 30 Produktgruppen sollen geregelt werden.

### ANALYSE

**Dr. Özgür Öner**  
Leiter des Brüsseler Büros  
des GdW



Foto: Sebastian Schobbert

In den kommenden Jahren sollen zudem die Regelungen der Ökodesignrichtlinie von 2005 vervollständigt und umgesetzt werden. Die Einschätzung solcher Potenziale waren Gegenstand einer Studie. Die indikative Liste der zu regelnden Produktgruppen im vorliegenden Arbeitsplan umfasst 12 Elemente. Darunter werden für den genannten Zeitraum indika-

tiv sieben prioritäre und fünf konditionelle Produktgruppen genannt, die Gegenstand von Maßnahmen werden können: Die Prioritätsgruppe beinhaltet Fensterprodukte, Dampfkessel (unter 50 Megawatt), Stromkabel, Unternehmensserver sowie -speicher und Zubehör, intelligente Geräte und Zähler, Weinlagereinrichtungen und mit Wasser in Verbindung stehende Produkte. Hier wird mit einem Einsparpotenzial von bis zu 3000 Petajoule pro Jahr bis 2030 gerechnet. Die konditionellen Produktgruppen sind Verdrängervakuumpumpen/Hydropumpen, elektrische Kleinmotoren (unter 200 Watt), Heizungsregler, Lichtsysteme und -regler sowie Wärmeisolationsprodukte für Gebäude. In diesen Produkten sieht die Kommission ein hohes Ein-

sparpotenzial, jedoch könnten Sie bereits durch andere Regulierung abgedeckt sein. Neben dem weiteren Ausbau der Anforderungen an das Baugewerbe könnte sich die Regulierung wasserverbundener Produkte in Deutschland sehr nachteilig auswirken. Diese Produkte sparen nicht nur mehr Energie, sondern erhöhen ebenfalls die Wassereffizienz. Dies ist jedoch vielerorts nicht nur unnötig, sondern führt zu einer weiteren Reduzierung der Durchspülung existierender Wasserinfrastruktur, die gewährleistet werden muss, um Ablagerungen und Verschmutzung zu verhindern.

➔ *Den Arbeitsplan der Kommission finden Sie unter [ec.europa.eu](http://ec.europa.eu) sowie weitere Infos unter [www.ecodesign-wp2.eu](http://www.ecodesign-wp2.eu)*

### BUNDESPOLITIK

## GdW begrüßt steigende Baugenehmigungen – Bezahlbare Wohnungen für alle Einkommenschichten sichern

Berlin – „Die im vergangenen Jahr erneut gestiegenen Baugenehmigungen sind ein wichtiges Signal und dringend erforderlich, um den bereits bestehenden Wohnraummangel in wachsenden Großstadregionen in Deutschland nicht weiter zu verschärfen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, zu einer Statistik des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), nach der die Zahl der Baugenehmigungen im Jahr 2012 ersten Berechnungen zufolge um 7,4 Prozent auf 245.000 geklettert ist.

„Die Tendenz ist positiv, da stimme ich mit Bauminister Ramsauer überein. Ein akuter Nachholbedarf besteht weiterhin bei bezahlbarem Wohnraum, der alle Einkommenschichten bedient – insbesondere die niedrigen und mittleren Einkommen und speziell in Ballungsräumen“, so der GdW-Chef. Hier müssten Bund, Länder und Kommunen eng zusammenarbeiten, um die politischen Rahmenbedingungen so auszugestalten, dass der Aufwärtstrend zum einen langfristig anhält und zum anderen alle Einkommenschichten bedient, so Gedaschko weiter. Die

Wohnungswirtschaft wolle weiterhin stark in bezahlbarem Wohnraum investieren und dazu müssen die wirtschaftlichen Vorgaben stimmen. „Mit Hilfe von gedeckelten Mietpreisen wird keine einzige Wohnung zusätzlich gebaut – im Gegenteil“, so der GdW-Chef. „Anstatt staatlicher Regulierung in Form von Mietpreisdeckeln, wie sie kürzlich die SPD in einem Positionspapier vorgeschlagen hat, 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. (schilburk) ■

➔ *Wie wohnen bezahlbar und wirtschaftlich ausgewogen für Mieter und Vermieter bleibt, zeigt die GdW-Strategie „gerecht wohnen“, die Sie unter [www.gdw.de](http://www.gdw.de) zum Download finden.*

## Baugesetzbuch: GdW fordert wirksames Vorgehen gegen Schrottimmobilien

Berlin – „Wir begrüßen die geplanten Neuregelungen zur Beseitigung von Schrottimmobilien“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, anlässlich der Anhörung im Bundestag zur Novellierung des Baugesetzbuchs am 30. Januar 2013. „Verwahrloste Wohnungsbestände können ein ganzes Quartier entwerten. Wir sehen es daher positiv, dass künftig für ein wirksames Vorgehen gegen solche Wohnungsbestände kein Bebauungsplan mehr notwendig sein soll“, so Gedaschko.

Um das Vorgehen gegen Schrottimmobilien noch weiter zu erleichtern, schlägt der GdW als Ergänzung des Rückbauges-

botes vor, die eventuelle Wertsteigerung des Grundstücks und die Abbruchkosten zu berücksichtigen und dem Eigentümer

analog zu einer Regelung im Bundesbodenschutzgesetz anzurechnen. Ein solches

Weiter auf Seite 5 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 4

Ausgleichsmodell würde ein effektives und zügiges Durchsetzen des Rückbaus ermöglichen. Auf ein aktives Zutun des Eigentümers käme es nicht mehr an.

Darüber hinaus soll mit der aktuellen Gesetzesnovelle die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich gedämpft werden. „Das ist wichtig, jedoch darf der Vorrang der Innenentwicklung nicht dazu führen, dass Bauland verknappt wird und dadurch Grundstückspreise und Mieten steigen“, so der GdW-Chef. „In Wachstumsregionen wäre ohne zusätzlichen Flächenausweis für den Wohnungsbau, der in zentralen urbanen Kernen nur in sehr begrenztem Maße statt-

finden kann, künftig nur noch Luxuswohnen möglich. Daher ist aus sozialpolitischen Gründen in Wachstumsregionen eine weitere Flächeninanspruchnahme unerlässlich“, erklärte Gedaschko. Das Städtebaurecht müsse an dieser Stelle flexibel bleiben und für alle Städte und Gemeinden geeignete Maßstäbe für die Bauleitplanung bereit halten. „Im Gegensatz zu den Wachstumsregionen muss die Flächeninanspruchnahme in Schrumpfungsregionen allerdings weitgehend zum Stillstand gebracht werden“, so der GdW-Präsident. Der vorliegende Gesetzentwurf müsse dieser notwendigen Flexibilität Rechnung tragen.

Mit der Baugesetzbuchnovelle löst die Bundesregierung ihr schon im Koalitionsvertrag gegebenes Versprechen ein, den Klimaschutz und die Innenentwicklung im Bauplanungsrecht zu stärken. Zur Beschleunigung der Energiewende war der energie- und klimapolitische Teil der Bauplanungsrechtsnovelle vorgezogen und bereits 2011 beschlossen worden. Ziel des nun vorgelegten Gesetzes ist es, in einem zweiten Schritt die Innenentwicklung der Städte zu stärken und die Baunutzungsverordnung daran anzupassen. (burklschi) ■

➔ Eine ausführliche Stellungnahme des GdW zur Novelle des Baugesetzbuchs finden Sie unter [www.gdw.de](http://www.gdw.de)

## Energiewende bestimmt Diskussionen auch im Bereich Finanzierung – Jahresauftakttreffen von Wohnungswirtschaft und Finanzpartnern

**Berlin – Die Erwartungen und Positionen der Wohnungswirtschaft zur anstehenden Bundestagswahl 2013, die Herausforderungen des Megathemas Energiewende aus Sicht der Wohnungsunternehmen sowie aktuelle Kennzahlen aus dem Bereich Finanzen standen im Fokus des jährlichen Treffens des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit Vertretern von Banken und Immobilienfinanzierern im Januar 2013 in Berlin.**

„Die Vermögensteuer könnte – im Falle einer Wiedereinführung – immense Kosten für die Wohnungsunternehmen in Höhe von rund einer Milliarde Euro verursachen.“ Auf diese derzeit in der Politik diskutierten Pläne und ihre schädlichen Auswirkungen auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft machte GdW-Präsident **Axel Gedaschko** die zahlreich erschienenen Diskussionspartner gleich zu Beginn des mittlerweile traditionellen Treffens zum Jahresauftakt aufmerksam. Im Hinblick auf die Bundestagswahl im Herbst dieses Jahres verwies Gedaschko auf die GdW-Strategie „gerecht wohnen“, in der darlegt ist, wie bezahlbares Wohnen unter Wahrung der wirtschaftlichen Balance zwischen Mieter und Vermieter gelingt. „Die Deutschen sind detailverliebt“, sagte der GdW-Chef mit Blick auf das Thema Umsetzung der Energiewende. „Was wir brauchen, ist eine integrierte Quartiersbetrachtung.“ Dies sei auch der Schwerpunkt der kürzlich erschienenen, zukunftsweisenden GdW-Strategie zur Umsetzung der Energiewende in der Wohnungswirtschaft. „Schaut man in die aktuelle Mietrechtsnovelle, so bietet sich ein Ausschnitt aus dem Gruselkatalog“, so Gedaschko zu der Tatsache, dass kurz vor Jahresende 2012 „in einer Nacht- und Nebelaktion“ im Mietrecht noch die Deckelung von Mieten durchgedrückt wurde. Als bedeutendes Zukunftsthema unterstrich der GdW-Präsident das stark zunehmende Engagement der Wohnungswirtschaft im Bereich Energieerzeugung – auf dem Weg hin zu einer dezentralen Energieversorgung in den Quartieren.

Die konkreten Herausforderungen der Energiewende für eines der größten Wohnungsunternehmen Deutschlands erläuterte **Michael Flachmann**, Bereichsleiter Technisches Management der Vivawest Wohnen GmbH mit Sitz in Essen. „Die insgesamt geforderten Investitionen in die Energieeffizienz stoßen an ihre ökonomischen und sozialen Grenzen“, so Flachmann. Beim Thema Energieversorgung der Zukunft müssten insbesondere die bestehenden Hemmnisse bei der Nutzbarkeit von dezentraler Energie beseitigt werden. Im Hinblick auf die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes bei Vivawest hätten bereits 40 Prozent aller Instandhaltungsmaßnahmen einen energetischen Hintergrund. Bis 2017 seien dabei insgesamt 250 Millionen Euro für die energieeffiziente Modernisierung des Bestandes eingeplant. „Die Wohnungswirtschaft will und kann ein aktiver Teil der Energiewende sein“, hob Flachmann hervor. „Eine sichere Versorgung in den Quartieren braucht jedoch ökonomische Stabilität – und die ist aktuell nicht immer gegeben.“

**Ingeborg Esser**, Hauptgeschäftsführerin des GdW, stellte abschließend die aktuellen immobilienpolitischen Themen im Bereich Finanzen sowie wohnungswirtschaftliche Kennzahlen vor. „Die Bonitätseinschätzung von Wohnungsunternehmen hat sich – infolge einer Anpassung im Bonitätsanalyseverfahren der Deutschen Bundesbank – zum Teil verschlechtert“, so Esser. Infolge der Übernahme der Basel-II-Ausfalldefinition unterscheide das Bundesbankrating zurzeit nur zwischen den Gruppen „verar-



Michael Flachmann von der Vivawest Wohnen GmbH erläuterte die Herausforderungen der Energiewende für sein Unternehmen.

beitendes Gewerbe“, „Handelsunternehmen“ und „Sonstige“ – die Wohnungswirtschaft werde der Gruppe „Sonstige“ zugeordnet. Dies sei verwunderlich, da sich doch die Kennzahlen kontinuierlich verbessern. Gesamtkapital- und Eigenmittelrentabilität zeigten in der Wohnungswirtschaft weiterhin steigende Tendenz. Deshalb werde der GdW auch Gespräche mit der Bundesbank führen. „Unsere Branche ist dafür bekannt, dass sie keine Riesen-Rendite bietet – dafür aber eine umso sicherere“, betonte Esser. Bei den Investitionsleistungen werde demnächst – zum ersten Mal seit über 10 Jahren – die 10-Milliarden-Euro-Marke wieder geknackt. Positiv sei hier zu vermerken, dass der Neubau wieder anziehe. Abschließend führte Esser den Diskussionsteilnehmern die Verwendung der Sollmieten bei den GdW-Unternehmen vor Augen. Mit einem Drittel – insgesamt 28 Prozent – wird der deutlich überwiegende Teil für die Erhaltung der Wohnungsbestände eingesetzt. (schi) ■

# Aktueller Zahlenspiegel 01/2013

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerung (Inländerkonzept)	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2011	2012	
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	81.794	81.937	+0,2%
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2000	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr preisbereinigt
	2011	2012	
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	663,1	674,9	+0,4%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	70,7	72,4	+0,1%
dar.: Wohnbauten	39,7	42,0	+3,3%
Verbraucherpreisindex (2005 = 100)	Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
	2011	2012	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	111,9	114,2	+2,1%
Mietpreisindex (2005 = 100)	Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
	2011	2012	
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	107,8	108,9	+1,0%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	107,7	108,9	+1,1%
Altbauwohnungen	108,6	110,0	+1,3%
Neubauwohnungen	107,6	108,7	+1,0%
Index der Mietnebenkosten (2005 = 100)	Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
	2011	2012	
Wasserversorgung	108,4	110,6	+2,0%
Müllabfuhr	104,8	103,9	-0,9%
Abwasser	109,2	109,4	+0,2%
Andere Nebenkosten	110,4	112,1	+1,5%
Index der Energiekosten (2005 = 100)	Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
	2011	2012	
Strom	140,2	144,7	+3,2%
Gas	128,5	132,0	+2,7%
Flüssige Brennstoffe	157,9	160,7	+1,8%
Feste Brennstoffe	125,7	130,8	+4,1%
Zentralheizung/Fernwärme	139,9	148,4	+6,1%
Baupreisindex (2005 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	4. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2011	2012	
Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude	114,9	117,7	+2,4%
Rohbauarbeiten	114,7	117,5	+2,4%
Ausbauarbeiten	115,1	118,0	+2,5%
Baulandpreise (in EUR je qm)	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2011	2012	
Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)	132,51	125,95	-5,0%
Geschäftsgebiet	366,67	233,77	-36,2%
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	115,85	172,36	+48,8%
Wohngebiet	149,34	138,76	-7,1%
Industriegebiet	29,19	32,89	+12,7%
Dorfgebiet	39,91	35,92	-10,0%
Index des Auftragseinganges im Baugewerbe (Wertindex 2005 = 100) <sup>1</sup>	Oktober		Veränderung gegen Vorjahr
	2011	2012	
Hoch- und Tiefbau	109,4	145,9	+33,4%
Wohnungsbau	124,3	142,0	+14,2%
Wohnungsbaugenehmigungen	Januar bis November		Veränderung gegen Vorjahr
	2011	2012	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	204.735	218.650	+6,8%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	85.335	82.221	-3,6%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	15.754	16.652	+5,7%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	74.701	86.628	+16,0%
davon: Eigentumswohnungen	43.235	52.014	+20,3%
Mietwohnungen	31.466	34.614	+10,0%

Quelle: Statistisches Bundesamt © GdW Beckmann

1) Die Wohnungsbaufertigstellungen werden nur noch jährlich vom Statistischen Bundesamt gemeldet. Die Fertigstellungen für 2011 wurden mit dem Aktuellen Zahlenspiegel August 2012 veröffentlicht.

## Europäische Wohnungsunternehmen kooperieren: Info-Plattform für Senioren-Assistenzsysteme kommt

**Bochum** – Eine Gruppe von Experten aus Wohnungs- und Technologieunternehmen aus fünf europäischen Ländern hat im Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) darüber diskutiert, mit welchen innovativen Technologien älteren Mietern das Verbleiben in der Wohnung ermöglicht werden kann, auch wenn körperliche oder geistige Einschränkungen eintreten. Die Wissenschaftler der EBZ Business School stellten die Ergebnisse einer Marktstudie vor, die sie im Rahmen des internationalen Forschungsprojekts „I-Stay@home – ICT-Solutions for an Ageing Society“ durchgeführt haben.

Das Forschungsprojekt, an dem 13 Wohnungs- und Technologieunternehmen aus fünf europäischen Ländern beteiligt sind, wird im Rahmen des Interreg-Programms der Europäischen Kommission gefördert und hat das Ziel, eine informationstechnische Plattform für Assistenzsysteme zum altersgerechten Wohnen zu entwickeln.

Unter der Leitung von Prof. Dr. Volker Eichenner und Prof. Dr. Viktor Grinewitschus hat das Forscherteam der EBZ Business School eine internationale Erhebung unter Technologieanbietern durchgeführt, die nicht weniger als 118 Systeme zur Unterstützung selbstständigen Wohnens identifiziert hat. Neben der Vorstellung der technologischen Möglichkeiten hat das Forscherteam ein System zur wissenschaftlichen Evaluation dieser Systeme zur Diskussion gestellt, um die Leistungsfähigkeit und das Kosten-Nutzen-Verhältnis aus der Sicht von Wohnungsunternehmen und Nutzern zu beurteilen.

Clothilde Botte-Noyan vom Wohnungsunternehmen Vilogia Siège Social in Lille präsentierte die Auswertung einer Befragung von Wohnungsunternehmen in Frankreich. Glen Joseph vom Wohnungsunternehmen Habinteg Housing Association Ltd in London stellte die Ergebnisse einer Befragung von älteren Mietern in den beteiligten Wohnungsunternehmen in Großbritannien vor, mit denen die jeweiligen Anforderungen an Unterstützungssysteme erhoben wurden.

Nun sollen konkrete Ergebnisse und Hilfestellungen für Wohnungsunternehmen folgen: Die nächsten Schritte beinhalten einerseits die intensive Prüfung und Auswahl der vielversprechendsten Assistenzsysteme und andererseits die Entwicklung einer kommunikationstechnischen Plattform, um diese Systeme zu integrieren. (winklschi) ■

**Mietrecht für Auszubildende**

15. Februar 2013, Hannover

Dieses Seminar befasst sich mit den Grundzügen des Mietrechts und ist speziell auf den Kenntnisstand von Auszubildenden zugeschnitten. Darüber hinaus besteht ausreichende Möglichkeit zur Fragestellung.

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

**Im Mietergespräch besser durchsetzen**

18. Februar 2013, Lübeck

Anhand dieses Seminars sollen die Teilnehmer ihre Durchsetzungskraft in Gesprächen mit Kunden, Geschäftspartnern und Kollegen verbessern. Sie lernen, wie sie ihre Ziele gegenüber dem Gesprächspartner auch in schwierigen Situationen klar und überzeugend formulieren. Das Seminar ist praxisorientiert und trainiert besonders die Methoden, die wirksam Fachkompetenz mit Kommunikationsstärke verbinden.

Weitere Infos: **VNW, Sabrina Henke, Telefon: 040/52011224, E-Mail: henke@vnw.de, Internet: www.vnw.de/veranstaltungen**

**Management von Bauprojekten**

26. Februar 2013, Berlin

Die erfolgreiche Bewältigung von Bauvorhaben sieht sich vielschichtigen Anforderungen in technischer, rechtlicher und wirtschaftlicher Natur gegenüber. In diesem Seminar geht es daher um wirksames Baukostencontrolling, erfolgreiches Bauprojektmanagement, Vertrags- und Nachtragsmanagement, Transparenz durch IT-Einsatz sowie Baurevision in der Praxis.

Weitere Infos: **BBA, Kathrin Rosenmüller, Telefon: 030/23085535, E-Mail: kathrin.rosenmueller@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de/kalender**

**Streit im Treppenhaus**

6. März 2013, Bochum

Streitigkeiten der Mieter untereinander, zweifelhafte Gerüche im Treppenhaus und Lärm-belästigungen – nehmen diese Probleme überhand, ist Leerstand zu beklagen oder der Vermieter muss mit Mietminderungen rechnen und wird aufgefordert, sofort die Einhaltung der Hausordnung durchzusetzen. In diesem Seminar erhalten die Teilnehmer Lösungsansätze, wie sie mit diesen Problemen umgehen können.

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

**PERSÖNLICHES**

**Jörg Kosziol**, Geschäftsführender Vorstand der Bauverein München-Haidhausen eG, feierte am 26. Januar 2013 seinen 50. Geburtstag. Er ist Mitglied im GdW

Verbandsrat und gewähltes Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften.

Anzeige

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

Konditionen am 30.01.2013 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen:

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
5 Jahre	1,97%	1,99%
10 Jahre	2,35%	2,38%
15 Jahre	2,70%	2,73%

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 30.01.2013**  
 Bestkundenkonditionen (Sollzinss) der Partner von Dr. Klein

Quelle: Dr. Klein & Co. AG, Hansestraße 14, 23558 Lübeck, Tel. (0451) 1408-1200, www.drklein.de

**IMPRESSUM****WI Wohnungspolitische Informationen**

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

Chefredakteurin:  
Katharina Burkardt

Redaktion:  
Andreas Schichel, Klaus Schrader

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

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

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

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

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

Bezugspreis jährlich:  
110 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand  
Erscheinungsweise wöchentlich, 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 Nachrichten  
oder Teilen daraus nur nach schriftlicher  
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

**WI** Online-Archiv

Die Web-Präsenz der **wi** finden Sie unter  
**www.haufe.de/immobilien** in der Fußzeile  
„Zeitschriften“.

Bei Problemen mit der Anmeldung hilft das  
Haufe-Service-Center unter **0800-7234249**  
(kostenlos) gern weiter.

Preis Soziale Stadt 2012 – Preisträger

**Wohntheke Hellersdorf – „Da staunt die Stadt!“**

Foto: GdW, Torsten George

Mitarbeiter der ArGe Wohntheke mit Vertretern der Preis-Auslober bei der Preisverleihung in Berlin-Neukölln.

Die Hellersdorfer Wohnungsunternehmen STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, WVB Centuria, Wohnungsbaugenossenschaft „Hellersdorfer Kiez“ eG, Grundstücksgemeinschaft Zerbster Str. 48-78 GbR, HS Hausinvest GbR, WoBeGe Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH, HELLE MITTE Zentrumsmanagement und Wohnungsbaugenossenschaft Wuhletal eG bündeln in einem informellen Zusammenschluss Mittel und Kapazitäten für ein gemeinsames Standortmarketing für Hellersdorf. Die gemeinsamen Themen sind vielfältig: von einem gemeinsamen Wohn-

standortmarketing über konkrete Fragen bei Gestaltungskonzepten im Wohnumfeld über die wohnungsnahe Versorgung und Betreuung von Kindern und Jugendlichen bis hin zur Organisation von Sportfesten und anderen Stadtteilerevents. Hier eine kleine Auswahl: „Classic Open Air Helle Mitte“, „Skate by Night“,

„Franz-Carl-Achard-Preis“, „Virtuelles Unternehmerkolleg“, Aktion der Wohntheke auf dem Alexanderplatz in Berlin-Mitte, Mini-Fußball-EM 2012 sowie „Box-Pokal der Hellersdorfer Wohntheke“.

Die Jury würdigt, dass es trotz der Konkurrenz der in der Wohntheke zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen selbst in Zeiten mit hohen Leerständen gelungen ist, gemeinschaftlich, vertrauensvoll und gleichberechtigt an gemeinsamen Zielen zusammenzuarbeiten. Das hat die Außen-Wahrnehmung der zweitgrößten Wohnstadt Deutschlands verbessert, zu einem harmonischen Erscheinungsbild im Wohnumfeld wie im Gebäudebestand beigetragen und die abgestimmte Zusammenarbeit der Wohnungswirtschaft mit den unterschiedlichsten Akteuren der Gemeinwesenarbeit befördert.

➔ Die ausführliche Projekt-Dokumentation der Preisträger und Anerkennungen finden Sie unter [www.gdw.de](http://www.gdw.de)



Foto: Gundula Noack

Hellersdorfer Jugendliche beim „Box-Pokal der Hellersdorfer Wohntheke“.

**Recht so****Grundstückseigentümer dürfen Fahrzeug von Falschparkern bis zur Bezahlung der Abschleppkosten zurückbehalten**

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes (BGH) hat entschieden (Az.: V ZR 30/11), dass der Eigentümer eines Grundstücks das Fahrzeug desjenigen, der ohne Erlaubnis das Fahrzeug auf seinem Grundstück abgestellt hat, so lange zurückbehalten kann, bis der Betroffene die Abschleppkosten bezahlt hat. Zu den erstattungsfähigen Kosten für die Entfernung eines unbefugt auf einem Privatgrundstück abgestellten Fahrzeugs zählen dabei nicht nur die Kosten des reinen Abschleppens, sondern auch die Kosten, die im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Abschleppvorgangs entstehen. Voraussetzung war, dass der Grundstückseigentümer ausdrücklich mit einem für Jedermann gut erkennbaren Schild darauf hingewiesen hat, dass unberechtigt geparkte Fahrzeuge kostenpflichtig entfernt werden.

**EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz** Justiziar des GdW

„Wer sein Fahrzeug auf fremdem Grundstück abstellt, begeht verbotene Eigenmacht. Ohne den Willen des Eigentümers beziehungsweise des Besitzers wird hierbei das Besitzrecht entzogen oder gestört. Der unmittelbare Grundstücksbesitzer kann sich dieser Eigenmacht erwehren, indem er das Fahrzeug abschleppen lässt. Diese Möglichkeit des Grundstücksbesitzers wäre jedoch ein ‚stumpfes Schwert‘, wenn dem Grundstückseigentümer nicht gleichzeitig ein Zurückbehaltungsrecht an dem Fahrzeug bis zur Zahlung der Abschleppkosten zustehen würde. Insofern ist das Urteil des BGH folgerichtig und vermeidet eine wirtschaftliche Belastung des sich wehrenden Eigentümers.“



Foto: Sebastian Schobbert

**ZAHL DER WOCHE****18,5**

**Millionen Menschen** waren nach Angaben des Statistischen Amtes der Europäischen Gemeinschaften (Eurostat) im September 2012 arbeitslos. Die Arbeitslosigkeit im Euroraum hat damit einen neuen Negativrekord erreicht. In Spanien und Griechenland ist aktuell jeder Vierte ohne Arbeit. Portugal verzeichnet mit Griechenland die höchsten Zuwachsraten. Hinzu kommt, dass in den betroffenen Ländern Südeuropas die Jugendarbeitslosigkeit extrem hoch ist. In Spanien und Griechenland lag sie im November saisonbereinigt bei deutlich über 50 Prozent. Auch in Portugal, Italien und der Slowakei ist jeder Dritte Bürger unter 25 Jahren ohne Beschäftigung. In Irland, Frankreich und Zypern sind es über 27 Prozent, während Deutschland lediglich acht Prozent Jugendarbeitslosigkeit verzeichnet.