

## Inhalt

- 2 Solvency II:** Die im Verordnungsentwurf der Europäischen Kommission vorgesehenen Regelungen gefährden die Wohnimmobilienfinanzierung durch Versicherungsunternehmen.
- 5 Soziale Stadt:** Vertreter der „Hannoverschen Initiative für Soziale Stadt“ überreichen dem BMVBS Unterschriftenlisten für den Ausbau des Städtebauförderungsprogramms.
- 6 Erfolgsfaktor Kundenorientierung:** Die BBU-Tage standen in diesem Jahr im brandenburgischen Bad Saarow ganz im Zeichen von Social Media und Internet.

## Positives Signal: Koalitionsausschuss beschließt 1,5 Milliarden Euro für Gebäudesanierung

Berlin – „Die BSI begrüßt ausdrücklich den Beschluss des Koalitionsausschusses, für die Gebäudesanierung bis 2014 jährlich 1,5 Mrd. Euro bereitzustellen“, erklärte Axel Gedaschko, Vorsitzender der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) und Präsident des GdW Bundesverbands. Damit scheint das geplante Zurückfahren der Mittel auf nur noch 900 Millionen Euro aufgrund der niedrigeren Einnahmen aus dem Energie- und Klimafonds vom Tisch zu sein.

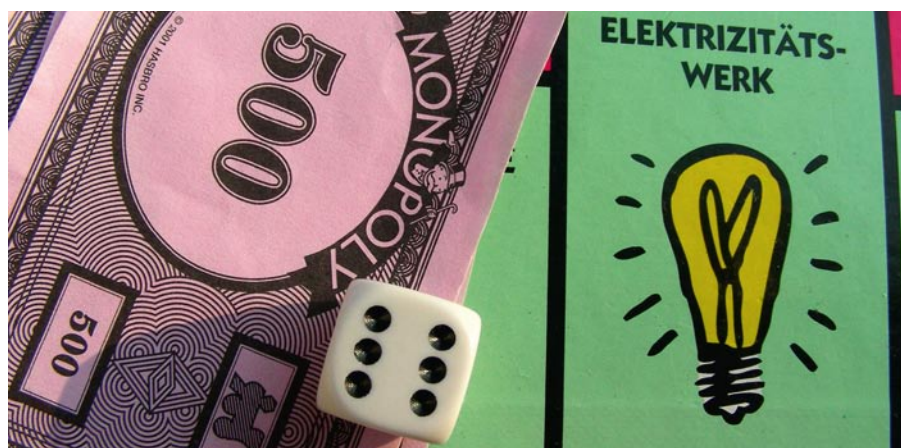


Foto: pixelio.de / S. Hofschlaeger

Das Wechselspiel bei der Finanzierung der Energiewende muss ein Ende haben: Die Immobilienbranche braucht eine verlässliche Mittelausstattung für die Gebäudesanierung.

„Das ist ein positives Signal für die Vermieter und Mieter im Land“, so der BSI-Vorsitzende. Diese Aussagen müssen jetzt aber auch haushaltspolitisch unteretzt werden. Auch wenn diese Mittel in der Gesamtschau noch nicht ausreichend sind, um die im Energiekonzept der Bundesregierung geforderte Sanierungsrate von zwei Prozent pro Jahr zu erreichen. Dazu wären eigentlich fünf Milliarden Euro jährlich erforderlich. Gedaschko mahnte an, dass das ständige Hin und Her bei der Finanzierung der Gebäudesanierungsprogramme nun endlich ein Ende haben müsse. „Wir brauchen eine verlässliche Mittelausstattung. Die Finanzierung der KfW-Gebäudesanierungsprogramme muss stabil und

auch mittelfristig belastbar sein“, so der BSI-Vorsitzende. Die dauernde Verunsicherung der Marktteilnehmer behindere die Umsetzung der Energiewende erheblich.

Darüber hinaus appelliert die BSI an den Vermittlungsausschuss, das Gesetz zur steuerlichen Abschreibung der energetischen Sanierung endlich positiv abzuschließen. Diese steuerliche Förderung käme vor allem Eigennutzern und kleineren Vermietern zugute. „Die Energiewende kann nur funktionieren, wenn sowohl die KfW-Förderung als auch die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für die energetische Sanierung ausreichend vorhanden sind“, so Gedaschko. (burk) ■

## Aktuelle Meldungen

### EU scheitert an Klimavereinbarung

Die europäischen Staaten haben sich nicht auf neue Klimaziele einigen können, wie die *Financial Times Deutschland* in ihrer Ausgabe vom 12. März 2012 berichtete. Beim Treffen der Umweltminister am 9. März 2012 in Brüssel blockierte Polen einen Grundsatzplan, der eine deutliche Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes in der EU bis 2050 vorsieht. Alle übrigen 26 EU-Mitgliedstaaten sprachen sich für die sogenannte Energy Roadmap 2050 aus. (wi)

### Opposition lehnt Kürzung der Solarförderung ab

Die geplante Kürzung der Solarförderung zum 1. April 2012 um bis zu 30 Prozent ist im Deutschen Bundestag auf Widerstand der Opposition gestoßen, wie die *Frankfurter Allgemeine Zeitung* in ihrer Ausgabe vom 10. März 2012 berichtete. Die Regierungsfaktionen wiesen die Kritik mit Blick auf die im Verhältnis zur Stromerzeugung überproportional hohen Kosten für die Solarförderung von sieben Milliarden Euro im Jahr zurück. (wi)

### 29 Prozent der Familien haben Migrationshintergrund

Im Jahr 2010 hatten rund 2,3 Millionen Familien in Deutschland einen Migrationshintergrund. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, entspricht dies einem Anteil von 29 Prozent an allen Familien mit minderjährigen Kindern, deren Zahl bei insgesamt 8,1 Millionen lag. (wi)

## Solvency II: Verordnungsentwurf der Kommission gefährdet Wohnimmobilienfinanzierung durch deutsche Versicherungsunternehmen

**Berlin – Die im Vorentwurf einer Solvency II-Durchführungsverordnung enthaltenen Regelungen, die die Europäische Kommission Ende Oktober 2011 vorgelegt hat, sehen eine Verschlechterung der Rahmenbedingungen für risikoarme, breit diversifizierte Anlagen vor. Damit konterkariert der Regelungsentwurf aus Sicht des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen die Ziele von Solvency II nach einer angemessenen und überprüfbaren Risikoorientierung von Versicherungsunternehmen – und würde dazu führen, dass Versicherungsunternehmen faktisch nicht mehr als Finanzierer für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zur Verfügung stünden.**

Die Kommission hat die Regelungen im Rahmen ihrer geplanten grundlegenden Reform des Versicherungsaufsichtsrechts in Europa, vor allem der Solvabilitätsvorschriften für die Eigenmittelausstattung von Versicherungsunternehmen, vorgeschlagen. Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben die Regelungen – genau wie die Regelungen von Basel III – große Bedeutung, da Versicherungsunternehmen als Finanzierer von Immobilienportfolios eine wichtige Rolle spielen. In der Finanzmarktkrise der letzten Jahre hat diese Bedeutung sogar zugenommen, da sich Banken vielfach als Finanzierungspartner der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aus strategischen Gründen zurückgezogen haben. Nur durch das Engagement der Versicherungswirtschaft konnten eine Kreditverknappung vermieden und ein positiver Wettbewerb aufrechterhalten werden.

Die Finanzierungsstruktur von Wohnungsbauinvestitionen in Deutschland ist geprägt durch langfristige grundpfandrechtlich

oder hypothekarisch gesicherte Kredite. Damit wurden immer gute Erfahrungen gemacht, da diese Langfriskultur einerseits den Investoren ein hohes Maß an Planungssicherheit gewährt, andererseits auch für die Mieter eine sichere Basis bietet, da Zinserhöhungen ansonsten Mieterhöhungen zur Wirkung haben können. Da Versicherungsunternehmen relativ lang laufende Verbindlichkeiten in ihren Beständen haben, ist es wichtig, auch entsprechende langfristige Investments einzugehen. Als langfristige Investments kommen grundpfandrechtlich oder hypothekarisch gesicherte Kredite an Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Frage, da diese aufgrund der Sicherheitssituation als besonders risikoarm gelten.

Der GdW sieht die Regelungen des Solvency II-Vorentwurfs der Kommission als zu eng gefasst. So werden die risikoarmen Hypothekendarlehen an Wohnungs- und Immobilienunternehmen dem Spreadrisiko-Submodul für Bonds ohne Rating zugeord-

net. Der GdW fordert die EU-Kommission daher auf, die bestehenden Regelungen zur Eigenkapitalunterlegung für Hypothekendarlehen entsprechend der Omnibus II-Richtlinie beizubehalten, weil dadurch eine angemessene Berücksichtigung möglicher Ausfallrisiken sichergestellt ist. Aufgrund der deutlich höheren Eigenkapitalunterlegung wären Versicherungsunternehmen auch deutlich schlechter gestellt als Banken. Besonders kritisch sieht der GdW, dass auch sämtliche Darlehen oberhalb von einer Million Euro dem Spreadrisiko-Submodul für Bonds ohne Rating zugeordnet werden. Die EU-Kommission sollte diese Begrenzung der Darlehenssumme auf eine Million Euro dringend aufheben. Für die Branche wäre es aus Sicht des GdW letztlich fatal, wenn diese Finanzierungsmöglichkeiten im Rahmen undifferenzierter Regelungen eingeschränkt würden.

(gebh/schi) ■

► **Eine ausführliche Stellungnahme des GdW finden Sie unter [www.gdw.de](http://www.gdw.de)**

## EU-Energieeffizienzrichtlinie: Kommunen bei Finanzierung überfordert

**Brüssel – Die von der Europäischen Kommission im Rahmen der Effizienzrichtlinie der Europäischen Union (EU) geplante verbindliche Vorgabe, jährlich drei Prozent der öffentlichen Gebäude energetisch zu sanieren, stößt auch beim Deutschen Städtetag und beim Deutschen Landkreistag auf Ablehnung. Die beiden Kommunalverbände forderten von EU-Energiekommissar Günther Oettinger stattdessen flexible Regelungen auf nationalstaatlicher Ebene, um das Klimaschutzziel erreichen zu können.**

„Die im Entwurf für die EU-Effizienzrichtlinie vorgesehene feste Sanierungsquote ist für die Kommunen nicht akzeptabel: Eine solche Quote würde viele Kommunen finanziell überfordern und dringend erforderliche Investitionen in anderen Handlungsfeldern unmöglich machen“, erklärten die Vizepräsidentin des Deutschen Städtetages und Oberbürgermeisterin von Frankfurt am Main, Petra Roth, und der Präsident des Deutschen Landkreistages und Landrat des Landkreises Südwestpfalz, Hans Jörg Duppré. Daran änderten auch Voten aus dem EU-Parlament nichts, die Quote auf 2,5 Prozent zu reduzieren.

Die Kommunalverbände wiesen darauf hin, dass die meisten Kommunen angesichts

der hohen Zahl öffentlicher Gebäude ihre Budgets für die energetische Gebäudesanierung um ein Vielfaches anheben müssten, um die drei Prozent-Quote erfüllen zu können. Dadurch würde eine verbindliche Sanierungsquote die in den Kommunen vorhandenen Mittel für Bauinvestitionen zu einem großen Teil binden. „Eine starre Vorgabe zur energetischen Gebäudesanierung würde dazu führen, dass Investitionen etwa für den Umbau von Schulen für den Ganztagsbetrieb, für den Ausbau der Kinderbetreuung oder in die Verkehrsinfrastruktur aufgeschoben oder gestrichen werden müssten“, erklärten Roth und Duppré.

Das im sogenannten Energiefahrplan 2050 der EU-Kommission formulierte Ziel, den

CO<sub>2</sub>-Ausstoß in Europa weitestgehend zu reduzieren, kann nach Auffassung des Städtetages und des Landkreistages nur durch ein europaweit abgestimmtes Handeln erreicht werden, bei dem vorhandene Fördermittel stärker als bisher für die Verbesserung von Energieeffizienz und Energieeinsparung eingesetzt werden. Die Kommunalverbände betonten, beim Umbau des europäischen Energiesystems müssten neben ökologischen Zielen auch die sozialen Folgen der Maßnahmen und ihre Konsequenzen für die Wettbewerbsfähigkeit und Versorgungssicherheit berücksichtigt werden. Generell begrüßten die Verbände aber das Engagement der Europäischen Kommission für einen wirksameren Klimaschutz.

(bäst/mem/schi) ■

## EU-Konsultationen: Längere Fristen und neuer Benachrichtigungsdienst

**Brüssel – Die Europäische Kommission hat für öffentliche Konsultationen längere Fristen eingeführt: Anstelle einer achtwöchigen Frist haben Bürger, Unternehmen und Nichtregierungsorganisationen nunmehr 12 Wochen Zeit, um sich zu neuen Strategien und Rechtsetzungsvorhaben der Kommission zu äußern.**

Die Kommission hat darüber hinaus einen Benachrichtigungsdienst für angedachte Maßnahmen eingeführt: Organisationen, die sich freiwillig in das im Juni 2011 neu geschaffene gemeinsame Transparenzregister von Kommission und Parlament für Interessensvertreter eintragen, können sich für diesen Benachrichtigungsdienst anmelden, um frühzeitig – das heißt rund ein Jahr vor der Annahme der geplanten Maßnahmen – über die Fahrpläne für neue Initiati-

ven in ihrem jeweiligen Bereich informiert zu werden. Mit der Verlängerung des Konsultationszeitraums und der Schaffung des Benachrichtigungsdienstes im Rahmen der Initiative zur „intelligenten Rechtsetzung“, erhofft sich die Kommission insbesondere die Beteiligung der Gruppen zu erhöhen, die sich bisher nur wenig zu Wort gemeldet haben. Beispielsweise haben Verbände von kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) nun mehr Zeit, Befragungen ihrer Mitglie-

der zu den Auswirkungen neuer Rechtsetzungsvorhaben auf deren Unternehmen zu organisieren. Hierdurch und durch eine stärkere Einbeziehung der Bürger will die Kommission sicherstellen, dass sie bei der Ausarbeitung ihrer Vorschläge sämtliche relevanten Erkenntnisse und Anliegen berücksichtigt. (oenschi) ■

➔ *Weitere Informationen zu laufenden Konsultationen finden Sie unter <http://ec.europa.eu/>*

## EU-Kommission startet Diskussion zur Überarbeitung der Regionalbeihilfen

**Brüssel – Die Kommission hat eine öffentliche Konsultation zur Überarbeitung der Vorschriften der Europäischen Union (EU) für Regionalbeihilfen eröffnet. Die Regionalbeihilfeleitlinien und die Allgemeine Gruppenfreistellungsverordnung (AGVO) treten am 31. Dezember 2013 außer Kraft. Vor diesem Hintergrund erhalten alle Beteiligten durch die vorliegende öffentliche Konsultation Gelegenheit, sich bereits in dieser frühen Phase in die weitere Gestaltung dieses Politikbereichs einzubringen.**

Die Mitgliedstaaten und Interessenträger werden aufgefordert, zu den derzeit geltenden EU-Vorschriften für Regionalbeihilfen Stellung zu nehmen und mögliche Änderungen an diesen Vorschriften vorzuschlagen. Die Kommission wird das Ergebnis der Konsultation analysieren und erst dann entscheiden, in welchem Umfang die derzeit geltenden Vorschriften zu ändern sind. Anschließend wird sie gegebenenfalls einen Vorschlag für überarbeitete Regionalbeihilfenvorschriften vorlegen.

Die Konsultation beinhaltet 38 Fragen, die sich in die Abschnitte allgemeine Fragen, Wirtschaftszweige, Fördergebiete, Obergrenzen für Beihilfen, Erstinvestitionen und Anreizeffekte, große Investitionsvorhaben, Betriebsbeihilfen und Beihilfen für neu gegründete kleine Unternehmen gliedern. Gleichwohl sind die Kommissionsdienststellen bereit, auch andere Fragen zu untersuchen, die für staatliche Beihilfen zur Förderung der Entwicklung bestimmter benachteiligter Gebiete in der EU von

Belang sein können. Stellungnahmen und Informationen, zum Beispiel möglicherweise relevante Berichte oder Studien im Zusammenhang mit Regionalbeihilfen, sind ebenfalls von großem Interesse. Der Fragebogen kann auf Deutsch beantwortet werden. Die Antwortfrist endet am 26. April 2012. (oenschi) ■

➔ *Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage der EU-Kommission unter <http://ec.europa.eu/competition>*

## Micro-Richtlinie: Rat der Europäischen Union verabschiedet Regelungen zur Entlastung von Kleinstunternehmen

**Brüssel – Der Rat der Wirtschafts- und Finanzminister hat am 21. Februar 2012 die sogenannte Micro-Richtlinie verabschiedet. Die Richtlinie sieht vor, Kleinstunternehmen von bestimmten Bilanzierungspflichten zu befreien. Die Europäische Kommission möchte mit den neuen Bestimmungen dazu beitragen, die Belastung von Kleinstunternehmen zu verringern.**

Die vom Rat der EU verabschiedeten Regelungen betreffen Aktiengesellschaften (AG), Kommanditgesellschaften auf Aktien (KGaA) und Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH).

Für diese Kleinstunternehmen enthält die Micro-Richtlinie unter anderem folgende Erleichterungen: Die Befreiung von bestimmten Bilanzierungspflichten – Kleinstunternehmen dürfen beispielsweise auf den umfangreichen Anhang

zur Bilanz verzichten. Außerdem enthält sie eine Einschränkung der Veröffentlichungspflicht – die Offenlegung der Rechnungslegungsunterlagen von Kleinstunternehmen gegenüber der breiten Öffentlichkeit ist nicht mehr zwingend erforderlich. Vielmehr können die Mitgliedstaaten vorsehen, dass es ausreicht, wenn Kleinstunternehmen ihre Jahresabschlüsse nur noch an ein Register übersenden, wo sie nur bei Nachfrage an Dritte zur Information herausgegeben werden. Von den in der Richt-

linie vorgesehenen Befreiungen profitieren Unternehmen, die mindestens zwei der folgenden drei Schwellenwerte unterschreiten: 350.000 Euro Bilanzsumme, 700.000 Euro Jahresumsatz und 10 Mitarbeiter. In einem nächsten Schritt müssen die vom Rat der EU beschlossenen Regelungen in nationales Recht umgesetzt werden. (gebhschi) ■

➔ *Eine ausführliche Stellungnahme des GdW zur Micro-Richtlinie finden Sie unter [www.gdw.de](http://www.gdw.de).*



## Europäisches Energiekolloquium beleuchtete in Brüssel Wege zu einer Energieversorgung der Zukunft

Brüssel – Der Verein „Forum für Zukunftsenergien“ hat am 7. März 2012 in der Vertretung des Bundeslandes Rheinland-Pfalz in Brüssel das Europäische Energiekolloquium veranstaltet. Thema des Abends war der von der Europäischen Kommission veröffentlichte Energiefahrplan bis 2050 (Energy Roadmap 2050).

Nach der Eröffnung durch Dr. **Annette Nietfeld**, Geschäftsführerin des Forums, erläuterte **Olivier Onidi**, stellvertretender Kabinettschef von Energiekommissar Günther Oettinger, die Perspektive zum Energiefahrplan 2050: Ziel der Kommission sei es, einen Rahmen zu schaffen, nicht einen passgenauen Ausblick. Anlass für die Erstellung des Papiers sei der Mangel an Investitionen in Europa gewesen. Die Roadmap stellt verschiedene denkbare Szenarien zur CO<sub>2</sub>-Reduktion bis 2050 dar. Eine Emissionssenkung von 80-95 Prozent soll bis dahin stattgefunden haben. Es erscheint der Kommission möglich, 2050 gänzlich ohne Emissionen auszukommen. Die Kosten der verschiedenen in der Roadmap vorgestellten Szenarien liegen nahe beieinander. 2013 wird ein Schlüsseljahr für Forschungsfragen in diesem Bereich.

Den zweiten Impulsvortrag hielt **Kim Møller Mikkelsen**, Vertreter der dänischen Energieassoziation. Aus Investorenperspektive bestehen laut Mikkelsen vier große Herausforderungen für das zukünftige Energiekonzept. Im Bereich der Energieerzeugung sei die Frage zu beantworten, welche Technologien in welchem Zeitraum anwendbar sind. Mittelfristige Roadmaps bis 2030 und 2040 könnten diese Fragen beantworten. Die zweite große Herausforderung bestehe in der Energieinfrastruktur, wo Investitionen in Interkonnektoren verdoppelt werden müssten. Die dritte Herausforderung liege in der Energieeffizienz, deren Steigerung einer Wettbewerbsstärkung entspreche. Verpflichtungen zu Energieeffizienzinsparungen seien am kosteneffizientesten. Daneben spielten ECO-Design und Zertifizierung eine große Rolle. Der letzte Punkt von Mikkelsen war die Vollendung des Energiebinnenmarkts und die damit verbundene vollständige Umsetzung des zweiten und dritten Liberalisierungspakets. Verpflichtende Ziele bis 2030/40/50 seien unerlässlich, so sein Resümee.

**Adam Janczak**, Attaché der Ständigen Vertretung Polens bei der Europäischen Union (EU), erklärte hingegen, dass der europäische Alleingang in der Energiepolitik in Polen kritisch gesehen werde. Die EU müsse den Mitgliedstaaten mehr Flexibilität einräumen. Die kommende Energieeffizienzrichtlinie setze ein starkes Signal für sämtliche Energienachfrager. Janczak berichtete weiter, dass die

polnische Regierung es begrüße, dass Fragen der Wettbewerbsfähigkeit der Industrien in der EU beachtet würden. Allerdings sei auch zu bedenken, dass durch Güter, die außerhalb der EU hergestellt würden, Emissionen importiert würden.

Auf die Frage der „europäischen Spaltung“ zwischen dem „reichen Norden“ und dem „armen Süden“ bezüglich ihrer Umsetzungskraft, betonte Kommissionsvertreter Onidi, dass gerade hierdurch die Wirtschaft angekurbelt werde und Beschäftigung sowie Wachstum folgten. Ein Übergang zu einer emissionsarmen Gesellschaft sei einfach zu gestalten und Modernisierungsbedarf bestehe ohnehin. Als Geldgeber eigneten sich beispielsweise gerade langfristig orientierte Fonds wie Pensionsfonds. Der dänische Energievertreter Mikkelsen betonte den Gewinn an langfristiger Energiesicherheit, auch wenn kurzfristig ein erhöhter Finanzbedarf entstehe. Die alternativen langfristigen Kosten seien nicht kalkulierbar. Für Polen sei die Festlegung einer Energiestrategie Voraussetzung für Verlässlichkeit, betonte Janczak. Fossile Brennstoffe bergen für die Zukunft eine zu große Unsicherheit.

An der anschließenden Podiumsdiskussion nahmen die Europaabgeordneten Herbert Reul (CDU/EVP), Norbert Glante (SPD/S&D), Holger Kraemer (FDP/ALDE) und Sabine Wils (Die Linke/GUE/NGL) teil. **Norbert Glante** befürwortete eine langfristig orientierte Debatte. Wenn Energiepreise steigen, würden die Schwachen in der Gesellschaft am stärksten getroffen und der Staat müsse helfend eingreifen. Die Roadmap sei für ihn richtungsweisend und zeige der EU Chancen auf. In Deutschland könne die Förderung von erneuerbarer Energie durchaus als eine Umverteilung „von unten nach oben“ gesehen werden.

Laut **Holger Kraemer** ist Zukunftsplanung dagegen realitätsfern, weil große und langfristige Entwicklungen nicht vorhersehbar seien – gerade in Bezug auf die Technik von Morgen. Die Klimadebatte bestehe bereits seit 20 Jahren, doch ein globales Abkommen sei nicht in Sicht. Erneuerbare Energieformen würden überschätzt und es könnten Probleme mit Technologien entstehen, die heute noch nicht vorhergesagt werden können. Darum dürfe es keine vorläufige Entscheidung über die einzusetzenden Techno-

logien geben, sondern einen Wettbewerb unter den Technologien, der eine Weiterentwicklung aller Technologien zur Folge hätte. Ein willkürlicher Eingriff in den Markt dürfe nicht regelmäßig erfolgen. Generell sei der Rechtsrahmen wichtiger als der Plan. Es seien immer wirtschaftliche, ökologische und soziale Aspekte zu bewerten, eine verschärfte Preispolitik werde aber soziale Probleme schaffen.

**Herbert Reul** beurteilte die Perspektiven als klug, er mahnte jedoch Bescheidenheit bei der Umsetzung an. Eine Versachlichung der Diskussion sei genauso notwendig wie eine Verlangsamung des Prozesses wichtig sei, um die bisherigen Ergebnisse auszuwerten und zu berechnen. Eine Evolution durch ein langsames Vorgehen sei oftmals sinnvoller, doch die Richtungsvorgabe durch die Roadmap sei wichtig. Die Vielzahl verschiedener Maßnahmen durch die unterschiedlichen Generaldirektionen der EU-Kommission im europäischen Rahmen sei zuweilen kontraproduktiv. Ferner müssten die in der Roadmap genannten Werte überprüft werden, da die verwendeten Quellen zum Teil kritisch zu hinterfragen seien. Erneuerbare Energien sollten dort gefördert werden, wo es am meisten Sinn ergibt, zum Beispiel Solarenergie in Südeuropa.

**Sabine Wils** befürchtete, dass die globalen Folgen des Klimawandels gerade in armen Ländern Kosten verursachen. Bei der Nutzung der Atomkraft seien die Folgekosten nicht kalkulierbar. Häufig initiiere gerade der Druck des Gesetzgebers technische Innovation. Hinsichtlich der Energiearmut führte sie aus, dass diese schon heute bestehe, da in Deutschland die „vier Großen“ Energieunternehmen die Preise festlegten. Erneuerbare Energie könne eine Alternative schaffen.

Zum Abschluss des Kolloquiums wurde die angekündigte Initiative des italienischen EU-Industriekommissars **Antonio Tajani** positiv erwähnt, einen generellen Prüfwang in allen Gesetzgebungsverfahren einzuführen, um die Auswirkungen auf die europäische Wettbewerbsfähigkeit zu bewerten. Eine weitere Veranstaltung plant das Energieforum im Juni diesen Jahres.

(oen/schi) ■

➔ Den Energiefahrplan 2050 der EU-Kommission finden Sie unter <http://ec.europa.eu/energy>

## Hannoversche Initiative für Soziale Stadt übergibt in Berlin Unterschriftenlisten an das Bundesbauministerium

Berlin – „Der Weg hat sich absolut gelohnt und das Beste ist: Wir kommen wieder“, so Susanne Altrogge, eine von 26 Vertretern der „Hannoverschen Initiative für Soziale Stadt (HISS)“. Neben Bewohnern und Aktiven aus verschiedenen Stadtteilen Hannovers waren am 8. März 2012 Heidi Stolzenwald, ehemalige Bezirksbürgermeisterin im Stadtbezirk Herrenhausen-Stöcken, sowie Lutz-Rainer Hölscher, amtierender stellvertretender Bezirksbürgermeister im Stadtbezirk Bothfeld-Vahrenheide, auf Einladung des Bundestagsabgeordneten der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Sven-Christian Kindler, in Berlin. Ihr Ziel: Sie überbrachten Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer ein großes Paket mit Unterschriftenlisten, die sich für den Ausbau des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ aussprechen.

„Soziale Stadt braucht jährlich 95 Millionen Euro“ – diese Forderung überreichten sie vielhundertfach an **Jan Mücke**, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, sowie an **Nicole Graf**, Referatsleiterin Soziale Stadt. Die beiden Mitarbeiter aus dem Ministerium sprangen für Bauminister Ramsauer ein, der die Protestlisten aus terminlichen Gründen nicht persönlich entgegennehmen konnte. Die HISS, Anfang Juli 2011 gegründet, macht mit der Übergabe der Listen auf die weitreichenden Folgen aufmerksam, die mit der Reduzierung der Bundesmittel für „Soziale Stadt“ verknüpft sind. Der Hintergrund: Das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ wurde ab 2011 um rund 70 Prozent auf 28,5 Millionen Euro gekürzt. Im Jahr 2010 standen noch 95 Millionen Euro dafür zur Verfügung. Die HISS-Aktiven werten es als Erfolg der bundesweiten Kritik von Städten, Wohlfahrtsorganisationen, Initiativen und Wohnungswirtschaft an den Kürzungen, dass die Bundesregierung die Mittel im Jahr 2012 auf 40 Millionen aufstockt. Dennoch bedeutet der diesjährige Förderumfang im Vergleich zum Jahr 2010 immerhin noch eine Kürzung von rund 60 Prozent.

Die Aktiven kündigten im Gespräch mit Mücke und Graf an, im Herbst des Jahres mit noch mehr Aktiven – auch aus anderen Soziale-Stadt-Gebieten in Niedersachsen – erneut nach Berlin zu kommen. „Steter Tropfen höhlt den Stein“, betonte **Christel Lunau**, Aktive im Soziale-Stadt-Gebiet Hannover-Stöcken, „denn wir finden uns nicht mit den Kürzungen der Fördermittel ab.“ Der stellvertretende Bezirksbürgermeister **Lutz-Rainer Hölscher** war sichtlich überrascht von der Aussage Mückes, die meisten Kommunen seien an ihrer Haushaltsmisere selbst schuld: „Wenn Staatssekretär Mücke sagt, die Kommunen machen Dinge, die sie besser lassen sollten, dann hat er den Bezug zur kommunalen Wirklichkeit verloren.“ Lunau, die in Stöcken seit Jahren als Bürgervertreterin in der Sanierungskommission Stöcken aktiv ist, erklärte weiter: „In der Vergangenheit wurden viele gute Projekte durch das Programm Soziale Stadt angeschoben. Diese verbessern die Wohnverhältnisse und stär-

ken gleichzeitig den sozialen Zusammenhalt.“

Dieses soziale Argument zog bei Staatssekretär Jan Mücke nach Einschätzung der HISS-Aktiven allerdings nicht. Es sei nicht Aufgabe des Bundesbauministeriums, Sozialarbeit aus Städtebaufördermitteln zu finanzieren, so Mücke. „Das ist ausschließlich Aufgabe der Kommunen“, betonte er. Lutz-Rainer Hölscher dazu: „Damit entzieht sich das Bauministerium der gemeinsamen Verantwortung, die Wohn- und Lebensbedingungen der Menschen in Sanierungsgebieten zu verbessern.“ Welche positiven

**Hans-Jürgen Jeroschewski**, Gesamtpersonalratsvorsitzender der Stadt Hannover und einer der HISS-Aktiven. Jeroschewski erläuterte eines der wichtigsten wirtschaftlichen Argumente: „Gleich mehrere Studien, auch diejenigen, die von der Bundesregierung beauftragt wurden, belegen die Nachhaltigkeit des Programms ‚Soziale Stadt‘. Ein Euro Städtebauförderung des Bundes und der Länder löst acht Euro an öffentlichen und privaten Bauinvestitionen aus. Damit refinanziert sich die Städtebauförderung allein über Steuereinnahmen und fördert so die lokale und regionale Wirtschaft.“ Wenn sich das Pro-



Foto: HISS

Jan Mücke, Parlamentarischer Staatssekretär im BMVBS (Mitte), mit Vertretern der Hannoverschen Initiative für Soziale Stadt bei der Übergabe der Unterschriftenlisten in Berlin.

Auswirkungen das Programm „Soziale Stadt“ sowohl in städtebaulicher als auch in sozialer Hinsicht hat, werde beispielsweise im Modellgebiet Soziale Stadt in Vahrenheide-Ost vielfach erfolgreich bewiesen. Mücke blieb den Aktiven eine politische Erklärung für die Kürzungen im Programm Soziale Stadt schuldig und verwies lediglich auf die allgemein schwierige finanzielle Situation.

„Für uns ist es nicht nachvollziehbar, warum ein europaweit anerkanntes Programm wie ‚Soziale Stadt‘ solch drastische Kürzungen erfährt“, betonte hingegen

gramm nachweislich selbst trägt, dann müsse das logischerweise eine Erhöhung der Fördermittel nach sich ziehen, argumentieren die HISS-Aktiven. Diese Position vertrat auch der Bundestagsabgeordnete **Sven-Christian Kindler**, der im gemeinsamen Gespräch mit den Stadtteilaktiven im Bundestag erklärte, dass er sich für eine Ausweitung des Programms Soziale Stadt auf mindestens 95 Millionen Euro jährlich einsetze. Diese Höhe hatte das Programm zuletzt im Jahr 2010. Kindler begrüßte die Initiative der HISS, mit noch mehr Aktiven im Herbst erneut nach Berlin zu kommen. (bod/schi) ■



## vbw begrüßt Städtebauförderprogramm des Landes Baden-Württemberg

Stuttgart – „Das Engagement des Landes in der Städtebauförderung ist lobenswert. Im Gegensatz zum Bund nimmt das Land die wichtige Zukunftsinvestition in unsere Städte schon seit Jahren ohne große Kürzungsdiskussionen wahr“, begrüßte Gerhard A. Burkhardt, Präsident des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw) das Städtebauförderprogramm 2012 der baden-württembergischen Landesregierung. Für das Jahr 2011 hatte das Land nachträglich 14 Millionen Euro zusätzlich für die Städtebauförderung freigegeben und lag damit fünf Millionen Euro über dem Programm für das laufende Jahr. „Das wäre auch in diesem Jahr wünschenswert“, so Burkhardt.

„Die Städte und Gemeinden stehen insbesondere durch den demografischen Wandel vor großen strukturellen Veränderungen. Mit den städtebaulichen Fördergeldern hilft das Land, die Wohn- und Lebensbedingungen in kleineren Städten und Gemeinden, in benachteiligten Stadtquartieren, aber auch in Konversionsgebieten zu verbessern“, so

Burkhardt. Insbesondere mit den Schwerpunkten der Neustrukturierung und Umnutzung von Brachflächen und bisher militärisch genutzter Gebäude und Liegenschaften, mit der Sicherung und Aufwertung des Wohnungsbestandes und benachteiligter Stadtquartiere spielt das Wohnen in der Städtebauförderung eine zentrale Rolle. „Das

Programm gibt einige wichtige Impulse für die Wohnungsunternehmen im Land – beispielsweise in Mannheim, Karlsruhe, Singen und natürlich Stuttgart“, sagte Burkhardt. „Die Förderung ist wichtig. Denn es muss heute investiert werden, um die Strukturen lebenswerter und attraktiver Wohnorte für morgen zu schaffen“. (schulski) ■

## „Erfolgsfaktor Kundenorientierung“ – BBU-Tage in Bad Saarow im Zeichen von Social Media und Internet

Bad Saarow – Die 17. BBU-Tage des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen standen in diesem Jahr ganz im Zeichen der digitalen Welt. Mit insgesamt rund tausend Gästen an drei Tagen gab es in diesem Jahr erneut eine Rekordbeteiligung. Außer Vorträgen und Workshops zu den Möglichkeiten neuer Kommunikationsformen gab es auch wieder politische Prominenz.

Wie erreiche ich noch mehr Kundenbindung, stärkere Identifikation meiner Mieter oder Mitglieder mit meinem Unternehmen und nutze die Chancen des Internets? Diese und weitere Fragen standen vom 5. bis 7. März 2012 bei den „Genossenschaftstagen“ und „Wohnungswirtschaftlichen Tagen“ im brandenburgischen Bad Saarow im Mittelpunkt.

### „Social Media gehört dazu“

In ihrem Impulsvortrag zur Eröffnung der BBU-Tage unterstrich BBU-Vorstandsmitglied **Maren**

**Kern:** Gerade die Wohnungswirtschaft als besonders kommunikationsintensive Branche komme an einer fundierten Auseinandersetzung mit dem Thema Social Media nicht vorbei. Ob in der Kommunikation mit bestehenden oder potenziellen Kunden, oder auch unternehmensintern und bei der Ansprache von Nachwuchskräften – „die Einsatzmöglichkeiten sind zahlreich und erfolgversprechend“, so Kern.

### Treffpunkt von Politik und Wirtschaft

Neben Geschäftsführern, Vorständen und Fachbereichsleitern der BBU-Mitgliedsunternehmen aus Berlin und Brandenburg konnte der Verband auch zahlreiche Gäste aus Politik, Verwaltung und Wirtschaft begrüßen. Dazu zählten unter anderem Brandenburgs Infrastrukturminister **Jörg Vogelsänger**, das Vorstands-



Großer Andrang: Die 17. BBU-Tage waren ausgebucht.

mitglied der Investitionsbank Brandenburg **Jaqueline Tag** und GASAG-Vorstandsmitglied **Andreas Prohl**. Die Länderparlamente waren unter anderem durch **Andreas Otto**, Vorsitzender des Ausschusses für Bauen und Wohnen im Abgeordnetenhaus von Berlin, Dr. **Manuel Heide**, Vorsitzender des Stadtentwicklungsausschusses im Abgeordnetenhaus von Berlin, **Ludwig Burkardt**, finanzpolitischer Sprecher der CDU-Fraktion im Brandenburger Landtag, sowie **Elisabeth Alter**, stellvertretende Vorsitzende des Ausschusses für Infrastruktur und Landwirtschaft im Brandenburger Landtag, vertreten. **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, gehörte ebenso zu den Gästen wie sein Amtsvorgänger **Lutz Freitag**. Aus der Praxis, für die Praxis: Die Gäste erwartete ein

so vielfältiges wie abwechslungsreiches Programm. Neben den Fachbeiträgen boten der traditionelle „Genossenschaftsabend“ und der „Abend der Wohnungswirtschaft“ ergiebige Gelegenheit für einen direkten Austausch unter Kollegen.

### BBU-Wettbewerb 2012: Minister und Senator gratulieren

Anregungen direkt aus der Wohnungswirtschaftlichen Praxis gab es zudem in Gestalt der Preisträger des „BBU-Wettbewerbs 2012“ unter dem Motto „Kunden-

findung und Kundenbindung im Internet“. Bei den Genossenschaften gab es zwei erste Preise: die „eG Wohnen 1902“ aus Cottbus und die „Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG“. Den zweiten Platz errang in dieser Kategorie die „Wohnungsbaugenossenschaft Neues Berlin eG“, auf den dritten Platz kam die „Fortuna Wohnungsunternehmen eG“. Bei den Wohnungsgesellschaften ging der erste Preis an die WBM-Wohnungsbaugesellschaft Mitte mbH. Den zweiten Preis erhielt die Wohnbau Prenzlau mbH, Preis Nummer drei ging an die GEWO BAG aus Berlin. Lob für die Preisträger gab es gleich von beiden Landesregierungen: Sowohl Berlins Stadtentwicklungssenator **Michael Müller** als auch Brandenburgs Infrastrukturminister **Jörg Vogelsänger** gratulierten.

(ebelschi) ■

**Studiengang Bachelor Real Estate**

ab 2. April 2012, Bochum

Der Studiengang Bachelor of Arts Real Estate wird im April 2012 erneut an der EBZ Business School anlaufen. Für Immobilienunternehmen ist der staatlich anerkannte Abschluss eine sehr gute Möglichkeit, talentierte Schulabgänger als Auszubildende zu gewinnen. Darüber hinaus eignet er sich besonders dafür, vielversprechende Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu motivieren, zu fördern, aufzubauen und für die Übernahme von Fach- und Führungsaufgaben zu qualifizieren. Auf dem Lehrplan der insgesamt sechs Semester stehen Immobilienmanagement und Immobilienrecht, Personalführung und Portfolioanalysen, Marketing und strategische Bestandsentwicklung, Rechnungswesen sowie viele weitere Themen. Sie werden auf hohem Niveau und zugleich mit einem starken Praxisbezug vermittelt.

**Weitere Infos: EBZ Business School, Dr. Lieselotte Steveling, Telefon: 0234/9447720, E-Mail: l.steveling@ebz-bs.de**

**Prüfungsvorbereitung für Immobilienkaufleute**

2. April 2012, Berlin

Dieses Seminar bereitet Auszubildende, die im Sommer ihre schriftliche Abschlussprüfung bestreiten, optimal auf die schriftliche IHK-Abschlussprüfung zum/zur Immobilienkaufmann/-frau vor. Inhaltliche Schwerpunkte sind rechtliche Grundlagen und staatliche Wirtschaftspolitik. Am selben Tag findet ein weiteres Prüfungsvorbereitungsseminar zu den Schwerpunkten internes und externes Rechnungswesen statt.

**Weitere Infos: BBA, Sandra Niedergesäß, Telefon: 030/23085514, Internet: www.bba-campus.de/kalender**

**Der betreute Mieter**

12. April 2012, Hannover

Dieses Seminar dient nicht der umfassenden Vermittlung des Betreuungsrechts. Nach Darstellung der wesentlichen und zum Verständnis wichtigen Grundlagen werden einzelne Problemschwerpunkte in Anlehnung an die derzeitige aktuelle Rechtsprechung besprochen. Ein daran anschließender Workshop soll dazu dienen, ausgehend von einer Vielzahl von Einzelfällen eine Orientierung dafür zu erhalten, in welchen Situationen welche Maßnahmen aus Sicht des Vermieters zu ergreifen sind. Leitende Fragestellungen werden sein: Was ist sinnvoll? Welches Vorgehen mag rechtlich zutreffend sein, sich unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten aber verbieten?

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

PERSÖNLICHES

**Wolfgang Hermann**, Vorstandsmitglied der „Neue“ GeWoGe eG, feierte am 11. März 2012 seinen 60. Geburtstag. Er ist Delegierter zum GdW Verbandstag.

Am 13. März 2012 vollendete **Rosalinde Hocke**, Vorstandsmitglied der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Stadtamhof und Umgebung eG, ihr 55. Lebensjahr. Sie ist Delegierte zum GdW Verbandstag.

Anzeige

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

Konditionen am 13.03.2012 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen:

| Zinsbindung | Sollzins | effektiv |
|-------------|----------|----------|
| 5 Jahre     | 2,18%    | 2,20%    |
| 10 Jahre    | 2,80%    | 2,84%    |
| 15 Jahre    | 3,18%    | 3,23%    |

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

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)

**Zinsentwicklung bis 13.03.2012**  
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

6 Monate

15 Jahre

10 Jahre

5 Jahre

August 11    Oktober 11    Dezember 11    Januar 12    März 12

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 & 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, Abbestell-  
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**

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

Hier finden Sie auch eine Kurzanlei-  
tung 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 März: Radschlag**

## Die Gesichter der Azubi-Kampagne stellen sich vor

Jan-Marco Montag

Die Azubi-Kampagne des GdW startet 2012 mit zwei neuen Gesichtern durch. Eines davon ist Jan-Marco Montag. Der Abwehrspieler der Deutschen Hockeynationalmannschaft wurde 1983 geboren und war mit dem Nationalteam bereits Deutscher Meister, Europameister, Sieger bei der Champions Trophy sowie Olympiasieger in Peking 2008. Ähnlich wie Mirja

Kothe ist auch er nicht gezielt in die Branche eingestiegen: „Ich hatte ein BWL-Studium aufgenommen und dann festgestellt, dass mir das zu trocken und zu theoretisch war.“ Durch seinen Mannschaftskameraden im Hockey-Nationalteam Florian Kunz wurde er



Jan-Marco Montag auf einem der neuen Anzeigenmotive der GdW-Azubi-Kampagne

auf die Immobilienwirtschaft aufmerksam. „Dafür bin ich Florian heute noch dankbar.“ Es folgte die Ausbildung zum Immobilienkaufmann, erst bei Kunz & Kunz Immobilien und im Anschluss beim Unternehmen Langen Massivhaus in Mönchengladbach. Den schulischen Teil seines Wegs zum Berufsabschluss absolvierte er am EBZ Berufskolleg. Ende des Jahres 2009 machte er sich schließlich als Makler selbstständig, heute arbeitet er für die

Quelle: BACHLER Werbeagentur GmbH

Frankonia Eurobau AG und betreut das Premium-Projekt Gerling Quartier in Köln. Die Stärken der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft verortet Jan-Marco Montag ähnlich wie Mirja Kothe: „Es wird eigentlich nie langweilig, das ist der größte Vorteil an meiner Arbeit. Ich lerne viele interessante Menschen kennen, begleite spannende Projekte wie jetzt das Gerling Quartier, kann Initiative zeigen und Ideen entwickeln. Es war auf jeden Fall richtig, mich für die Immobilienwirtschaft als Branche zu entscheiden.“ Entsprechend will er ihr auf jeden Fall treu bleiben und so denkt er im Moment darüber nach, seine Karriere durch einen Bachelorabschluss Real Estate an der EBZ Business School nachhaltig weiter voranzutreiben. „Ein berufsbegleitendes Studium wäre perfekt.“ Die Hauptrolle in seinem Leben nehmen nun allerdings erst einmal die Olympischen Spiele 2012 in London ein. Dort soll wieder die Goldmedaille her.

➔ Weitere Informationen finden Sie unter [www.immokaufleute.de](http://www.immokaufleute.de)

## Recht so

### Berechnung der Heizkosten bei signifikanter Rohrwärmeabgabe

Das Amtsgericht Neubrandenburg (Az: 5c 583/11) hatte über die Rechtmäßigkeit einer Heizkostenabrechnung zu entscheiden, in der die Umlageberechnung erstmalig die sogenannte Rohrwärme berücksichtigt hat, die zu einer höheren Kostenbelastung der beklagten Mieterin führte. Die Parteien haben Umlagevorauszahlungen auf die allgemeinen Betriebskosten sowie Heizung und Warmwasser vereinbart. Das Amtsgericht gab der Klägerin, hier der Vermieterin, Recht und erklärte, dass in Gebäuden, in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, der Wärmeverbrauch der Nutzer nach anerkannten Regeln der Technik erfolgen könne. Verwiesen wurde auf § 7 Absatz 2 Satz 3 der Heizkostenverordnung. Die Richtlinie 2077 des Vereins Deutscher Ingenieure (VDI), Beiblatt „Verfahren zur Berücksichtigung des Rohrwärmeanteils, sei eine anerkannte Regel der Technik zur Ermittlung des Verbrauchs. Hier sei die Anwendung dieser Richtlinie unstreitig erfüllt, da etwa die Erfassungsrate (Verbrauchswärmeanteil) kleiner war als der von der VDI-Richtlinie vorgeschriebene Prozentsatz. Das Gericht entschied weiter, dass es einer besonderen Ankündigung der Anwendung der VDI-Richtlinie 2077 nicht bedurfte, da es sich nicht um eine andere Abrechnungsgrundlage handeln würde. Die Vereinbarung der Parteien beinhaltete, dass ein Teil der Heizkosten nach Verbrauch umgelegt werden konnte.

#### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Das Urteil ist sachgerecht. Grundsätzlich verlangt die Heizkostenverordnung eine ‚verursachergerechte Zuordnung‘. Rohrwärme, die von ungedämmt verlegten Rohren ausgeht, kann vom Heizkostenverteiler nicht erfasst werden. Eine Abrechnung alleine nach diesem Ablesewert wäre also nicht ‚verursachergerecht‘. Der sparsame Heizer würde ebenso abgerechnet werden wie derjenige, der hohe Heizkosten verursacht. Dies soll mit der VDI-Richtlinie 2077 verhindert werden. Interessant ist, dass es eine besondere Ankündigung der Anwendung der VDI-Richtlinie 2077 nicht bedarf, da es sich nach den Feststellungen des Gerichts nicht um eine andere Abrechnungsgrundlage handelt. Damit greift das Gericht die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH-Urteil vom 26. Oktober 2011) auf, wonach es für eine formell wirksame Abrechnung der Heizkostenverordnung genüge, wenn ein mit den einschlägigen Rechtsvorschriften vertrauter Mieter anhand der mitgeteilten Faktoren die vorgenommene Abrechnung nachprüfen kann.“



Foto: Sebastian Schobbert

#### ZAHL DER WOCHE

# 18,2

**Millionen Ehepaare** lebten nach Ergebnissen des Mikrozensus in Deutschland.

Vier von fünf Ehepaaren (knapp 81 Prozent) wohnten in den alten Bundesländern; rund jedes fünfte Ehepaar (19 Prozent) lebte in den neuen Ländern und Berlin. Seit 1996, als noch insgesamt 19,6 Millionen Ehepaare in Deutschland lebten, ist die Zahl der Ehepaare bis zum Jahr 2010 damit um gut sieben Prozent gesunken. Dieser Rückgang verlief im Westen und Osten Deutschlands unterschiedlich: Im früheren Bundesgebiet ohne Berlin-West nahm die Zahl der Ehepaare in diesem Zeitraum um fünf Prozent ab. In den neuen Ländern und Berlin war der Rückgang der Zahl der Ehepaare mit knapp 16 Prozent deutlich stärker ausgeprägt. Zum Vergleich: Nichteheliche Lebensgemeinschaften wurden 2010 auf rund 2,6 Millionen veranschlagt. Ihre Zahl ist in Deutschland seit 1996 um 44 Prozent gestiegen.