

WMI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

11

Ausgabe 13. März 2013

Inhalt

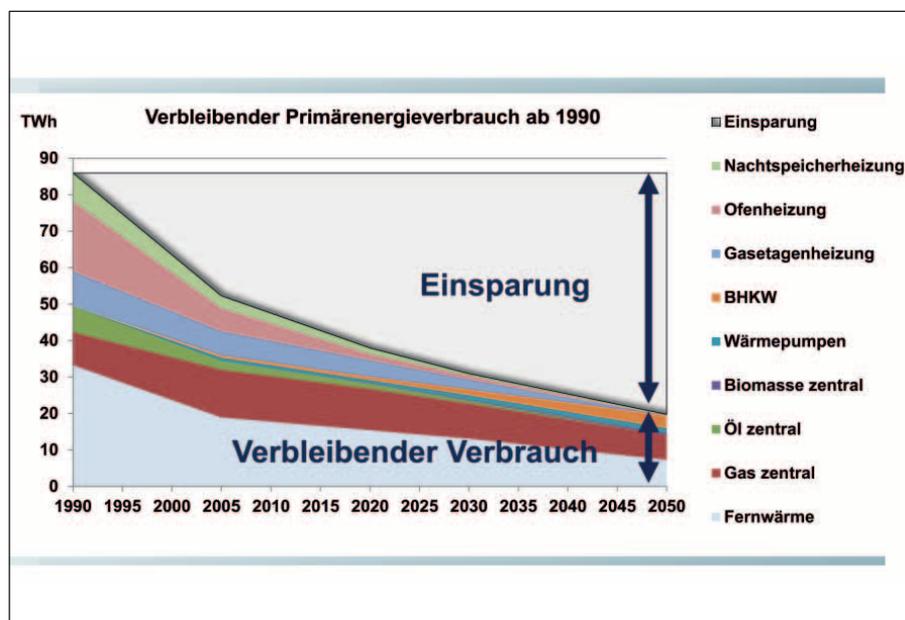
3 Kanzleramt: Anlässlich eines Treffens der zentralen Akteure der Energiewende mit Bundeskanzlerin Merkel repräsentierte GdW-Chef Axel Gedaschko die Wohnungswirtschaft.

4 Armut: Die Bundesregierung hat den Armuts- und Reichtumsbericht veröffentlicht. Die Verhältnisse auf den Wohnungsmärkten haben sich danach grundlegend geändert.

4 Bündnis: Nordrhein-Westfalen hat mit den drei großen Verbänden der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in NRW das „Bündnis für Wohnen – ins Leben gerufen.“

Umweltschonendes Wohnen muss bezahlbar und wirtschaftlich sein – GdW Energieprognose 2050

Berlin – Die Wohnungswirtschaft hat unter Mitwirkung der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) eine Energieprognose bis zum Jahr 2050 erarbeitet. Die gute Botschaft ist, dass durch die enormen Anstrengungen der Wohnungsunternehmen im Bereich Energieeffizienz ein wichtiges Teilziel erreicht werden kann: Die Wohnungswirtschaft wird ihren CO₂-Ausstoß bis 2050 um 83 Prozent im Vergleich zum Basisjahr 1990 reduzieren und damit das ursprüngliche Ziel des nationalen Klimaschutzprogramms 2005 – eine Minderung von 60 bis 80 Prozent – sogar übererfüllen. Dennoch bleibt eine Lücke.



Laut der Energieprognose des GdW kann der absolute Primärenergieverbrauch der Wohnungsunternehmen von 1990 bis 2050 um 77 Prozent gemindert werden.

Trotz des vorbildlichen Engagements der Wohnungswirtschaft kann der absolute Primärenergieverbrauch des Wohnungsbestandes der GdW-Unternehmen von 2005 bis 2050 nur um 62 Prozent gemindert werden – Ziel des Energiekonzeptes der Bundesregierung von 2010 sind jedoch 80 Prozent Minderung. Dieses Ergebnis der Energieprognose zeigt, dass selbst die Wohnungs- und Immobilienunternehmen

als bundesweite Vorreiter bei der energetischen Sanierung aus heutiger Sicht die anspruchsvollen Ziele der Bundesregierung also nicht ganz erreichen können.

„Die Wohnungswirtschaft setzt sich seit Jahren erfolgreich für den Klimaschutz und die Senkung des Energiebedarfs ihrer Gebäude ein. Die Energieprognose 2050

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Pflicht zu Niedrigstenergiegebäuden

Die Bundesregierung hat den Entwurf eines Vierten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes vorgelegt und will damit neben der Umsetzung von europäischem Recht auch die Grundpflicht zur Errichtung von Niedrigstenergiegebäuden gesetzlich verankern. Das Gesetz verpflichtet Bauherren, alle Neubauten nach dem 31. Dezember 2020 als Niedrigstenergiegebäude zu errichten. Für Neubauten von Behörden soll diese Verpflichtung bereits zwei Jahre früher wirksam werden. (hib)

Eckwerte zum Bundeshaushalt beschlossen

In seiner Sitzung vom 13. März hat das Bundeskabinett die Eckwerte für den Bundeshaushalt 2014 und die mittelfristigen Finanzplanung bis 2017 beschlossen. (wi)

Bundeskartellamt prüft Fernwärmepreise

Das Bundeskartellamt hat Verfahren wegen des Verdachts überhöhter Fernwärmepreise gegen sieben Versorgungsunternehmen eingeleitet. Das Kartellamt hatte zuvor Daten von Fernwärmeversorgern erhoben und einen Erlösvergleich durchgeführt. Dabei lagen die durchschnittlichen Fernwärmeerlöse einiger Unternehmen deutlich über dem Durchschnitt der Vergleichsgruppe. Dem dadurch begründeten Anfangsverdacht auf Preishöhenmissbrauch geht das Bundeskartellamt nach. (wi)

für die Wohnungswirtschaft, die unter Mitwirkung der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) erstellt wurde, zeigt auf, wie der Weg im Rahmen des Sanierungsfahrplans und der Energieziele der Bundesregierung in puncto Energieeffizienz in Gebäuden weitergehen muss“, erklärte **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, bei der Präsentation der Energieprognose seines Verbands gemeinsam mit der dena. „Die GdW-Prognose zeigt aber auch, dass zur Erreichung der energiepolitischen Ziele für den Gebäudebestand dringend politisch nachjustiert werden muss – insbesondere durch eine Verstärkung und Aufstockung der Förderung“, betonte **Stephan Kohler**, Vorsitzender der dena-Geschäftsführung. Denn umweltschonendes Wohnen müsse sowohl für den Mieter bezahlbar als auch für den Vermieter wirtschaftlich sein, ergänzte der GdW-Chef.

Die Energieprognose der Wohnungswirtschaft ist Teil der umfassenden Strategie der Wohnungswirtschaft zur Umsetzung der Energiewende, wie der GdW sie im November 2012 vorgelegt hat. Im Rahmen der Energieprognose 2050 sieht die Wohnungswirtschaft eine Reihe von Bausteinen vor, die gleichzeitig und gleichwertig umgesetzt werden müssen: Gebäude sollen durch umfassende Modernisierungen und Teilmaßnahmen effizienter gemacht, Anlagentechnik erneuert und optimiert, Energieträger hin zu erneuerbaren Energien gewechselt und dekarbonisiert, und Energieeinsparung beispielsweise durch die Anpassung des Nutzerverhaltens organisiert werden.

Bereits seit Jahren nehmen die Wohnungsunternehmen ihre Verantwortung in diesem Bereich des Klimaschutzes wahr und engagieren sich erfolgreich in der Senkung des Energiebedarfs ihrer Gebäude: Von 1990 bis 2011 haben die Wohnungs- und Immobilienunternehmen rund 62 Prozent ihrer Wohnungen energetisch modernisiert. „Die GdW-Wohnungswirtschaft ist dem Markt bei der energetischen Sanierung um sieben Jahre voraus“, sagte der GdW-Chef. Über 34 Prozent der Wohnungen sind dabei energetisch vollständig modernisiert, das heißt einschließlich Wärmedämmung, und weitere ca. 28 Prozent energetisch teilmodernisiert.

Seit 1992 haben die Wohnungsunternehmen 167 Milliarden Euro in ihren Gebäudebestand investiert. „Erst im Jahr 2019 wird der Gesamtmarkt energetisch das erreicht haben, was bei den Beständen der GdW-Unternehmen im Durchschnitt bereits heute Realität ist“, erklärte Gedaschko.

Wie können wir die Ziele der Bundesregierung zur Senkung des Primärenergieverbrauchs noch erreichen?

„Um die demnach entstehende Lücke zu schließen, darf es jedoch keinesfalls noch höhere Anforderungen bei der Modernisierung der bestehenden Gebäude geben“, mahnte Gedaschko. Noch höhere Vorgaben bei der Energieeinsparverordnung würden deutlich höhere Investitions- und Modernisierungskosten nach sich ziehen und sich unmittelbar in höheren Bruttowarmmieten nach der Modernisierung auswirken. „Ist die entsprechende Mietzahlungsfähigkeit nicht vorhanden – und das ist bei einer steigenden Zahl von Haushalten mit niedrigen bis durchschnittlichen Einkommen der Fall – dann unterbleibt die energetische Modernisierung in diesem Segment, und damit für die größte Zahl der Mieter“, so der GdW-Chef. „Mit höheren Energieeinspar-Anforderungen würden die Ziele der Bundesregierung also in noch deutlich weitere Ferne rücken.“

Das mit Abstand größte Potenzial für noch mehr Energieeinsparung im Gebäudebereich liegt weder bei der Tiefe der energetischen Modernisierung noch der Neubauanforderung, sondern in der Anzahl der modernisierten Gebäude und insbesondere in der Dekarbonisierung von leitungsgebundener Energie. „Einen deutlichen Effekt hätte es, den Anteil von CO₂ bei der Erzeugung von leitungsgebundener Energie – also Fernwärme – zu reduzieren. Denn rund die Hälfte aller Wohnungen der GdW-Unternehmen – also rund drei Millionen Einheiten – werden mit Nah- und Fernwärme beheizt“, betonte der GdW-Chef. Könnte man Fernwärme praktisch ohne den Einsatz fossiler Energien zur Verfügung stellen, dann würde sich die Erreichung der Ziele für die Primärenergie bis 2050 um ganze 14 Prozent verbessern. Mit insgesamt 76 Prozent Primärenergieeinsparung von 2005 bis 2050 würden die Ziele der Bundesregierung dann nahezu erfüllt. Die CO₂-Emissionen könnten sogar um 85 Prozent im Vergleich zu 2005 gemindert werden.

„Wenn die Energieeinspar-Ziele der Bundesregierung – wenn nicht komplett, so jedoch nahezu – erreicht werden sollen, müssen alle Bausteine der Energieprognose 2050 gleichzeitig und gleichermaßen umgesetzt werden“, betonte der GdW-Präsident. Für eine erfolgreiche Umsetzung durch die bereits stark engagierte Wohnungswirtschaft seien jedoch folgende politische Anpassungen und Korrekturen notwendig: „Bei der Energieeinsparung im Gebäudebereich dürfen keine neuen Hemmnisse geschaffen und bestehende müssen beseitigt werden“, so Gedaschko. Dazu sollte das Erneuerbare-

Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in die Energieeinsparverordnung (EnEV) integriert werden. Bei Energiepreisen sei mehr Transparenz für bessere Vergleichbarkeit nötig. Darüber hinaus scheitere der Betrieb von Blockheizkraftwerken zur Wärmeversorgung für einen Teil der Wohnungsunternehmen daran, dass die damit verbundene ganz normal steuerpflichtige Stromerzeugung zum Verlust der „gewerbesteuerlichen erweiterten Kürzung“ im Bereich der Vermietung führt. „Das ist für die Unternehmen so unattraktiv, dass sie dann auf Energieerzeugung ganz verzichten. Exakt das Gleiche gilt für Photovoltaikanlagen“, erklärte Gedaschko.

„Es sollten darüber hinaus mehr Objekte in die energetische Modernisierung gelangen“, stellte der dena-Chef fest. Dazu sei eine umsichtige und planbare Weiterentwicklung der bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen, vor allem aber auch der Förderprogramme notwendig. „Unbedingt muss das sehr erfolgreiche KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm bis 2020 verstetigt werden, damit Eigentümer langfristig planen und Handwerk und Industrie die Kapazitäten für die Gebäudesanierung aufbauen können. Und die steuerliche Absetzbarkeit von Investitionen in energieeffiziente Gebäude muss endlich kommen. Hier ist eindeutig eine große Chance vertan worden, den Sanierungsmarkt in Schwung zu bringen. Der Streit diesbezüglich zwischen der Bundesregierung und den Bundesländern sollte endlich beigelegt werden“, so Kohler.

Auch die Stärkung der Energieberatung und der Aufbau qualifizierter Expertenlisten sind aus Sicht der dena wichtige Elemente zur Erreichung der Ziele für den Gebäudebestand. Zudem sei eine klare, verständliche Kommunikation erforderlich, um Mieter auch über die Vorteile der energetischen Sanierung zu informieren. Kohler weiter: „Wir müssen jetzt die Weichen stellen, um die Ziele 2050 erreichen zu können. Mit der GdW-Energieprognose 2050 steht nun eine belastbare Basis zur Verfügung, mit der die Wohnungswirtschaft regelmäßig über die Fortschritte bei der Energiewende im Gebäudebereich informieren kann. Klares Ergebnis der Prognose ist, dass im Sinne aller Eigentümergruppen jetzt die Rahmenbedingungen so verbessert werden müssen, dass die Gebäudesanierung in der Breite an Fahrt gewinnt.“

(burk/schi) ■

➔ Die Energieprognose 2050 kann auf www.gdw.de in der Rubrik „Energie & Klimaschutz“ heruntergeladen werden.



GdW-Präsident Axel Gedaschko beim Treffen mit Bundeskanzlerin Angela Merkel – Energiewende muss sozialverträglich umgesetzt werden

Berlin – Anlässlich eines Treffens der zentralen Akteure der Energiewende aus Wirtschaft, Gewerkschaften, Zivilgesellschaft und Wissenschaft vertrat GdW-Chef Axel Gedaschko die Interessen der Wohnungswirtschaft und stellte die Strategie der Wohnungswirtschaft für eine sozialverträgliche Umsetzung der Energiewende im Gebäudebereich vor.

„Mehr Klimaschutz und höhere Energieeffizienz durch immer höhere Anforderungen an die Modernisierung von Gebäuden – die Umsetzung dieses Vorhabens stößt zunehmend an ihre wirtschaftlichen und sozialen Grenzen“, so der GdW-Chef. „Wenn wir so weitermachen wie bisher, sanieren wir uns die letzten günstigen Wohnungsbestände systematisch weg. Damit werden sowohl Mieter als auch Vermieter vor unlösbare Probleme gestellt. Angesichts der hohen Kosten im Zuge der Erfüllung energetischer Anforderungen muss sichergestellt werden, dass wir auch in Zukunft gerechtes und sicheres Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung anbieten können.“

Damit die politischen Klimaschutzziele sowohl sozial gerecht für die Mieter und als auch wirtschaftlich tragbar für die Bauherren und Vermieter erfüllt werden können, ist deshalb eine ganzheitliche Betrachtung notwendig: Im Bereich Energieeffizienz darf der Blick nicht auf das Einzelgebäude beschränkt bleiben, sondern muss das ganze Quartier abdecken. Über den Wärmeverbrauch hinaus muss auch der Stromverbrauch berücksichtigt werden. Im Bereich Klimaschutz muss über Deutschland hinaus ein globales Denken einsetzen und über den Klimaschutz hinaus auch die Klimaanpassung eine zentrale Rolle spielen. „Energieeffizienz ist mehr als die Erfüllung von Energieeinspar-Anforderungen“, so der GdW-Chef.

Dazu benennt die GdW-Energiestrategie neun konkrete Punkte, die unter der Maßgabe der Wirtschaftlichkeit umzusetzen sind. Für einen Erfolg der Strategie müssen alle neun Punkte umgesetzt werden und ineinander greifen:

Gebäude effizienter machen: Je nach Gebäudestandard sind entweder umfassende energetische Modernisierungsmaßnahmen ganzer Objekte oder Teilmodernisierungen von Bauteilen notwendig. Hier sind Anreize erforderlich – Zwang ist kontraproduktiv.

Anlagentechnik effizienter machen: Anlagen, insbesondere Heizungen, müssen modernisiert und im laufenden Betrieb optimiert werden. Pflichten zum Einsatz bestimmter Techniken sind kontraproduktiv.

Erneuerbare Energien nutzen: Bei der Energieversorgung von Gebäuden muss ein Energieträgerwechsel – das heißt Veränderungen in der Energieträgerstruktur stattfinden. Energieträger sind, beispielsweise durch die Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien nicht nur bei der Stromerzeugung, zu dekarbonisieren. Im Wärmebereich muss dies für Gasnetze und Fernwärme unterstützt werden.

Energieeinsparung organisieren: Um den Energieverbrauch in Wohngebäuden nachhaltig zu reduzieren, ist ein angepasstes Verhalten der Nutzer – also der Mie-



ter – zu fördern. Raumweise Regelungen müssen kostengünstiger und ergonomischer werden und benötigen eine größere Marktdurchdringung.

Quartiere integriert betrachten: Zentraler Punkt der Strategie ist, dass Energieeffizienz über das Einzelgebäude hinaus für das gesamte Quartier gedacht werden muss. Gebäudebezogene Ziele dürfen nicht eindimensional immer höher geschraubt, sondern zusätzlich müssen quartiersbezogene und gesamtstädtische Maßnahmen hinsichtlich ihrer Resultate für Energieeffizienz und Klimaschutz berücksichtigt werden. Ziel der Bemühungen muss immer die Bereitstellung bezahlbarer, ressourcenschonender und qualitativvoller Wohnungen sein. Entsprechend muss das gesamte Rechtssystem an diese neue Betrachtungsweise angepasst werden.

Energie dezentral erzeugen: Strom wird zukünftig häufiger gebäudeintegriert erzeugt. Hier sind bestehende Hemmnisse für dezentrale Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen im Steuer- und Energiewirtschaftsrecht zu beseitigen und es dürfen keine neuen entstehen.

Energie speichern: Die in den Wohnquartieren dezentral erzeugte Energie kann zeitversetzt genutzt werden, was zu einer Entlastung der Netze beitragen kann. Entsprechende Konzepte müssen entwickelt und in die Praxis umgesetzt werden.

CO₂-Emissionen ausgleichen: Klimaschutz ist ein weltweites Problem, das nicht durch unwirtschaftlich hohe Anforderungen an Gebäudeeffizienz in Deutschland zu lösen ist. Vor Ort ist alles wirtschaftlich und sozial Verträgliche zur Reduktion des Energieverbrauchs zu tun, was gleichzeitig dem Klimaschutz dient. Durch freiwillige Lösungen im globalen Zusammenhang, wie z. B. CO₂-Bindung durch Aufforstung, kann Zeit für die Gebäudesanierung gewonnen und mit einem Bruchteil des Geldes für weitere Maßnahmen in der Summe mehr zum Klimaschutz beigetragen werden.

Klimaänderungen berücksichtigen: Es wird zukünftig notwendig sein, auf den messbaren und zukünftig weiter zu erwartenden Klimawandel auch baulich zu reagieren. Klimaanpassungsmaßnahmen in Gebäuden, etwa zum Schutz vor Sonne, können genau wie Klimaschutzmaßnahmen Modernisierungskosten verursachen, die vom Mieter zu tragen sind. Sie werden zukünftig oft zusätzlich zu Klimaschutzmaßnahmen getätigt. Um Haushalte mit niedrigen Einkommen nicht zu überlasten, müssen sozialverträgliche Maßnahmen ergriffen werden, insbesondere solche, die unabhängig von der genauen Ausprägung des Klimawandels nützlich und wirtschaftlich sind – so genannte „No Regret-Maßnahmen“.

Damit die Energiewende im Wohngebäudebereich anhand der Energiestrategie der Wohnungswirtschaft sozialverträglich umgesetzt werden kann, muss generell gewährleistet sein, dass alle ergriffenen Maßnahmen wirtschaftlich sind. Auf den Energiemärkten muss ein funktionierender Wettbewerb und Kostentransparenz hergestellt werden. Forschung und Entwicklung müssen gestärkt und finanziell unterstützt werden, Miet- und Steuerrecht, Energieeinsparrecht und Fördermittel müssen planbar sein und bestehende Hemmnisse für die dezentrale Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen beseitigt werden.

(burk) ■

Vierter Armuts- und Reichtumsbericht vorgestellt

Viel Diskussion gab es bereits im Vorwege – am 6. März hat jetzt die Bundesregierung den Vierten Armuts- und Reichtumsbericht offiziell vorgelegt. Sie schreibt damit die 2001 begonnene Bestandsaufnahme der Lebenslagen in Deutschland auf immerhin 549 Seiten fort. Dabei werden die Entwicklungen der vergangenen vier Jahre dargestellt und analysiert. Die Autoren des Berichtes kommen unter anderem zu dem Ergebnis, dass die Armutsrisikoquote im Berichtszeitraum nahezu konstant geblieben ist.

ANALYSE

Olaf Mangold
wissenschaftlicher
Mitarbeiter des GdW,
Büro des Präsidenten



Foto: Sebastian Schobbert

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft lohnt sich durchaus ein Blick in die einzelnen Kapitel des Lebenslagenberichts. Darin wird festgestellt, dass sich die Verhältnisse auf den Wohnungsmärkten im Berichtszeitraum grundlegend geändert haben. Herrschte in den Jahren zuvor mit Ausnahme weniger wachstumsstarker Ballungsgebiete durchgängig eine eher verhaltene Entwicklung vor, sei gegenwärtig in einer zunehmenden Zahl von Städten und Regionen eine neue Dynamik auf den Wohnungsmärkten festzustellen. Weiterhin bestünden jedoch große regionale Unterschiede: Vielerorts gebe es deutliche Verknappungen und Versorgungsschwierigkeiten vor allem für einkommensschwächere Haushalte, verbunden mit hohen Wohnkostenbelastungen. Dagegen gibt es nach wie vor Regionen, in denen die Nachfrage nach Wohnraum weiter abnimmt mit entsprechenden Folgen für Mieten und Preise. Daher komme es auf einer wachsenden Zahl von Teilmärkten zu steigenden Mieten, steigenden Preisen und zu regionalen Wohnungsengpässen. Immer mehr Haus-

halte seien davon betroffen, insbesondere auch Familien mit Kindern. Der Anstieg der Baugenehmigungszahlen zeige zwar, dass die Bautätigkeit mit einer Verzögerung auf die steigenden Mieten angesprungen ist. Zu befürchten sei jedoch, dass die Angebotsentwicklung kurzfristig nicht mit der Nachfrage Schritt halten werde. Dennoch drohe keine allgemeine Wohnungsnot.

Wichtiger Bestandteil der Untersuchung ist auch die Ermittlung einer Mietbelastungsquote – also das Verhältnis der bruttokalten Mietausgaben zum verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen (abzüglich Wohngeld und Kosten der Unterkunft und Heizung). So wendete 2010 ein durchschnittlicher Mieterhaushalt 22 Prozent seines Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttokaltmiete auf. Die Mietbelastungsquote blieb damit gegenüber 2006 unverändert. Gegenüber 2006 stieg die Mietbelastungsquote der einkommensschwachen Haushalte allerdings um drei Prozentpunkte spürbar an. Personen mit Migrationshintergrund wiederum zahlen durchschnittlich knapp 30 Cent mehr pro Quadratmeter Wohnfläche als die Gesamtbevölkerung.

Laut einer Definition von Eurostat ist eine Überbelastung durch die Miete erreicht, wenn bei einem Haushalt die Ausgaben für die Miete (abzüglich Wohngeld und Kosten der Unterkunft und Heizung) 40 Prozent des verfügbaren Einkommens über-

schreiten. Im Jahr 2010 gaben insgesamt acht Prozent der Mieterhaushalte mehr als 40 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aus.

Gegenüber dem Jahr 2006 ist die Quote der Überbelastung durch die Miete damit leicht gestiegen. Bei den Haushalten unterhalb der Armutsrisikoschwelle wiesen 21 Prozent der Haushalte eine Mietbelastung von über 40 Prozent auf. 2006 waren es noch 15 Prozent.

In den deutschen Städten habe die soziale Segregation in den letzten Jahren zugenommen, während die ethnische Segregation eher zurückgehe, lautet ein weiteres Ergebnis des Armutsberichts. Darüber hinaus treffen vor allem in Westdeutschland soziale und ethnische Segregation aufeinander und stellen damit eine besondere Herausforderung mit Blick auf den erhöhten Integrationsbedarf dar.

Erwähnenswert ist auch folgende Feststellung aus dem Bericht: Seit vielen Jahren liege der Schwerpunkt der Bautätigkeit im Wohnungsbestand (knapp 80 Prozent des Bauvolumens). Das führe unter anderem dazu, dass sich der bauliche Zustand der Wohnungen in den letzten Jahren stets verbessert hat. Nur noch vier Prozent der Haushalte bezeichneten den Zustand ihrer Wohnung als „ganz renovierungsbedürftig“ oder „abbruchreif“. (mang) ■

AUS DEN VERBÄNDEN

Nordrhein-Westfalen und Wohnungs- und Immobilienwirtschaft schmieden „Bündnis für Wohnen“

Düsseldorf – Das Land Nordrhein-Westfalen hat gemeinsam mit den drei großen Verbänden der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in NRW das „Bündnis für Wohnen – bezahlbar, generationengerecht, energieeffizient“ ins Leben gerufen.

NRW-Bauminister Michael Groschek unterzeichnete deshalb heute gemeinsam mit Alexander Rychter, Verbandsdirektor des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen, Martin Dornieden, Vorsitzender des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) NRW und Klaus-Dieter Stallmann, Präsident von Haus und Grund NRW, ein entsprechendes Memorandum im Düsseldorfer Landtag. Gemeinsames Ziel ist, dass Wohnen in NRW bezahlbar bleibt und gleichzeitig

altersgerechte und energieeffiziente Wohnungen im Neubau und im Bestand entstehen können.

In den letzten Jahren hat sich der Wohnungsmangel in einigen nordrheinwestfälischen Metropolregionen verschärft, bezahlbare Wohnungen sind knapp geworden. Der Bau neuer und vor allem bezahlbarer Wohnungen muss nach Ansicht aller Beteiligten angekurbelt werden. Zugleich müssen die Wohnquartiere in NRW modernisiert werden: Die Bewohner müssen

auch noch im hohen Alter in ihren Wohnungen leben können. Gleichzeitig muss der Energieverbrauch neuesten Standards angepasst werden. Bezahlbarkeit, Altersgerechtigkeit und Energieeffizienz in ein ausgewogenes Verhältnis zueinander zu bringen, ist das Ziel des Bündnisses. Dazu sollen konkrete messbare Kennzahlen (wie CO₂-Einsparung und Anzahl altersgerechter Wohnungen) vereinbart werden, den Fortschritt kontrolliert ein wissenschaftliches Institut. NRW-Bauminister Michael

Weiter auf Seite 5 ➡

➔ Fortsetzung von Seite 4

Groschek: „Allein in diesem Jahr stellt das Land NRW für die Schaffung von Wohnraum mindestens 800 Millionen Euro zur Verfügung, außerdem haben wir in diesem Monat die Förderkonditionen für Investoren deutlich verbessert. Gemeinsam mit anderen Bundesländern will Nordrhein-Westfalen im Bundesrat endlich die Probleme bei den Schrottimmobilien angehen, wir fordern zudem Änderungen bei der Maklercourtage: Wer den Makler bestellt, der muss ihn auch bezahlen und kann es nicht einfach auf die Mieter umlegen. Mit dem heute geschlossenen „Bündnis für Wohnen“ wollen wir gemeinsam weitere Weichen für die Zukunft stellen: Es geht uns hierbei nicht nur um Energieeinsparung und Klimaschutz wie in anderen Ländern, sondern vor allem auch um den Abbau

von Barrieren und um bezahlbare Mieten.“ VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter unterstreicht die Bedeutung der freiwilligen Vereinbarung. „Immer weiter verschärftes Ordnungsrecht sorgt dafür, dass wir uns günstigen Wohnraum systematisch wegbauen und wegsaniieren.“ Rychter begrüßt, dass die Landesregierung das Thema Wohnen nicht nur einseitig unter dem energetischen Aspekt betrachtet, sondern auch auf Altersgerechtigkeit und Bezahlbarkeit schaut.

Martin Dornieden, Vorsitzender des BFW NRW, verweist auf den großen Bedarf altersgerechten Wohnraums: „Bis zum Jahr 2030 wird der Anteil der Über-80-Jährigen in NRW um 34 Prozent zunehmen. Diese Menschen wollen am liebsten in ihrem angestammten Wohnviertel alt werden und

dieses Bündnis soll dabei helfen, ihnen das zu ermöglichen.“ Haus-und-Grund-Präsident Klaus-Dieter Stallmann möchte das Bündnis allerdings nicht nur auf die Städte mit Wohnungsknappheit beschränkt wissen. „In anderen Teilen Nordrhein-Westfalens, wie etwa dem Ruhrgebiet, ist genügend bezahlbarer Wohnraum vorhanden. Das Problem aber ist, dass sich die Menschen dort die Mieten für energieeffiziente und generationengerechte Wohnungen oft nicht leisten können. Unser Bündnis könnte Teil der Lösung dieses Problems sein.“

Minister Groschek will nun auf weitere Verbände, zum Beispiel auf den Mieterbund, zugehen und für das Bündnis gewinnen.

(gar/groe) ■

BBU-Tage in Bad Saarow: Nachhaltigkeitsbranche Wohnungswirtschaft

Bad Saarow – Vom 4. bis zum 6. März 2013 fanden die 18. BBU-Tage statt. Unter dem Motto „Erfolgsfaktor Nachhaltigkeit“ trafen sich an den drei Tagen insgesamt rund 1.000 Gäste an den Ufern des Scharmützelsees – darunter auch wieder viel politische Prominenz. Neben Vorträgen und Workshops war die Verleihung der traditionsreichen BBU-Tage ein Höhepunkt der Veranstaltung.

Energetische Einsparmöglichkeiten bei Bestandssanierungen, der Einsatz von umweltverträglichen Baustoffen, nachhaltige Personalentwicklung und letztendlich auch der langfristige Erfolg von Unternehmen am Markt: Das waren nur einige der Themen, die Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften auf dieser größten wohnungswirtschaftlichen Fachtagung der Hauptstadtregion beschäftigten. Hochkarätige Referenten wie etwa Nachhaltigkeits-Vordenker und Club of Rome-Mitglied Prof. Dr. Dr. Franz Josef Radermacher, „Zukunftsdenkler“ Bernd von Mutius, Berliner Wasserbetriebe-Vorstandsvorsitzender Jörg Simon oder „Coaching-Kabarettist“ Eric Adler sorgten für eine abwechslungsreiche Veranstaltung. Bei strahlendem Sonnenschein war auch die „nachhaltige Mit-

tagspause“ sehr gut gebucht: Rund 100 Gäste nutzten die Gelegenheit für einen geführten Rundgang zu den Sehenswürdigkeiten des alten Kurortes Bad Saarow. Neben den BBU-Mitgliedsunternehmen zählten zu den Gästen unter anderem Brandenburgs Infrastrukturminister Jörg Vogelsänger, Berlins Stadtentwicklungsstaatssekretär Ephraim Gothe und Berlins Senatsbaudirektorin Regula Lüscher. Die Länderparlamente waren u. a. durch Andreas Otto, Vorsitzender des Ausschusses für Bauen und Wohnen im Abgeordnetenhaus von Berlin, Antje Kapek, Vorsitzende der Fraktion von Bündnis 90 / Die Grünen im Berliner Abgeordnetenhaus, Dr. Manuel Heide, Vorsitzender des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt im Berliner Abgeordnetenhaus, Elisabeth Alter, stell-

vertretende Vorsitzende des Ausschusses für Infrastruktur und Landwirtschaft im Brandenburger Landtag, Ludwig Burkardt, finanzpolitischer Sprecher der CDU-Fraktion im Brandenburger Landtag, oder Matthias Brauner, stadtentwicklungspolitischer Sprecher der CDU-Fraktion im Berliner Abgeordnetenhaus, vertreten. GdW-Präsident Axel Gedaschko gehörte ebenso zu den Gästen wie sein Amtsvorgänger Lutz Freitag, GASAG-Vorstand Andreas Prohl, Investitionsbank-Vorstandsmitglied Jacqueline Tag oder Berliner Energieagentur-Geschäftsführer Michael Geißler.

Sieben „BBU-Preise“ vergeben

„Die BBU-Mitgliedsunternehmen machen ihre Hausaufgaben in Sachen Nachhaltigkeit. Beleg hierfür sind unterdurchschnittliche Nettokaltmieten, stabile Betriebskosten, hohes soziales Engagement und eine nachweisliche Reduzierung der CO₂-Emissionen ihrer Bestände um über die Hälfte im Vergleich zum Kyoto-Basisjahr 1990“, so BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern in ihrer Eröffnungsrede. Die Branche stehe dennoch weiterhin vor großen Herausforderungen – vor allem auch durch immer weiter steigende gesetzliche Auflagen, aber auch durch den voranschreitenden demografischen Wandel. Dabei kritisierte Kern die sowohl in Politik als auch Öffentlichkeit verbreitete Auffassung: „Nachhaltigkeit jederzeit, aber nur wenn sie nichts kostet.“ Investitionen in energetische Modernisierung und steigende Wohnstandards kos-



Stadtentwicklungsstaatssekretär Ephraim Gothe (Berlin), BBU-Vorstand Maren Kern, GdW-Präsident Axel Gedaschko, Matthias Brauner MdB, Infrastrukturminister Jörg Vogelsänger (Brandenburg) und Ludwig Burkardt MdL beim traditionsreichen Genossenschaftsabend (v. l. n. r.).

Quelle: BBU

Weiter auf Seite 6 ➔

↳ Fortsetzung von Seite 5

teten viel Geld, das über die Nettokaltmieten refinanziert werden müsse. Wie stark der Nachhaltigkeitsgedanke in der Wohnungswirtschaft verankert ist, zeigte auch der BBU-Wettbewerb mit der Überschrift „Zukunft macht Unternehmen“. Die Leitfrage dabei: Wie machen sich die Unternehmen zukunftsfest? Die Jury unter Vorsitz von Prof. Dr. Rainer Hascher, Lehrstuhlinhaber an der Technischen Universität Berlin und Gründungsmitglied der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen, konnte in den Kategorien Genossenschaften und Gesellschaften aus einer Rekordbeteiligung von 25 Beiträgen die Gewinner auswählen.

Der erste Preis in der Kategorie „Genossenschaften“ ging 2013 an die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG für ihr Projekt „120 Jahre Nach-

haltigkeit“ am Beispiel der Gartenstadt Falkenberg. Mit dem zweiten Preis wurde die Wohnungsbaugenossenschaft „Neues Berlin“ eG mit ihrem Projekt „Altengerechtes Wohnen“. Platz drei belegt die Wohnungsgenossenschaft Prenzlau eG mit ihrem generationengerechten Umbau eines zuvor leer stehenden Internats. Bei den Unternehmen wurden in diesem Jahr vier ausgezeichnet. Die ProPotsdam GmbH (Potsdam) und die GESOBAU AG (Berlin) belegten dabei jeweils einen ersten Platz, die WIS GmbH (Lübbenau) kam auf Platz drei. Eine besondere Auszeichnung ging an die HOWOGE GmbH (Berlin). Minister Vogelsänger und Senator Müller gratulierten den ausgezeichneten Unternehmen.

Die nächsten BBU-Tage finden vom 3. bis 5. März 2014 in Bad Saarow statt. (eibelburk) ■



Fesselnder Redner: Nachhaltigkeits-Vordenker Prof. Dr. Dr. Franz Josef Radermacher

Quelle: BBU

AUS-, FORT- UND WEITERBILDUNG

Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erhält Sonderpreis für innovative und vorbildliche Bildungsarbeit

Bochum – Das Fachmagazin immobilienmanager hat den immobilienmanager.AWARD 2013 in einer Reihe von Kategorien verliehen. Besondere Überraschung: Der „Surprise Prize“ für innovative Ideen, kreative Geschäftsmodelle und eine vorbildliche Entwicklung geht in diesem Jahr an das EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum.

Der „Surprise Prize“ nimmt im Rahmen der immobilienmanager.AWARDS eine Sonderstellung ein. Für ihn können sich die Kandidaten weder bewerben noch von Dritten vorgeschlagen werden. Stattdessen entscheidet allein die Redaktion des Fachmagazins darüber, wer mit dem Innovationspreis ausgezeichnet wird.

In seiner Laudatio auf das EBZ betonte Prof. **Fritz-Klaus Lange**, Geschäftsführender Gesellschafter der RGM Holding GmbH, dass er die Wahl der Immobilien-Manager-Redaktion im Jahr 2013 für ausgezeichnet halte. Er lobte die bundesweite Wirkung des EBZ Berufskollegs sowie die vielfältigen Weiterbildungsangebote der EBZ Akademie. Zur Hochschule EBZ Business School sagte er: „Grundlage der Studiengänge sind repräsentative Befragungen von und intensive Diskussionen mit Arbeitgebern – also mit uns, den Unternehmen der Immobilienwirtschaft. Und diese Unternehmen erkennen die besondere Leistungsfähigkeit des heutigen Preisträgers an.“

Stellvertretend für das EBZ waren **Annegret Buch**, die Schulleiterin des EBZ Berufskollegs, und **Adolf Bismark**, stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Stiftung EBZ, nach Köln gereist, um den Award entgegen zu nehmen. Buch unterstrich: „Wir freuen

uns als Bildungseinrichtung der Immobilienwirtschaft riesig über diesen tollen Preis, der die engagierte Arbeit des gesamten EBZ-Teams würdigt. Diese Auszeichnung bestätigt den eingeschlagenen Weg und bedeutet gleichzeitig eine Herausforderung, diesen Weg weiterhin konsequent voranzutreiben.“ Vorstand Adolf Bismark ergänzte: „Wir sehen es als vornehmliche Aufgabe von beruflicher Bildung an, dass sie sich auf die Praxis gründet und in der Praxis hilft. Für das gesamte EBZ ist dieser Preis eine große Ehre und besonderer Ansporn zugleich.“

Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ, leitet die Stiftung seit nunmehr



Annegret Buch, Prof. Fritz-Klaus Lange, Adolf Bismark .

Quelle: immobilienmanager

zehn Jahren. Er sagt zur Verleihung des „Surprise Prize“ an das EBZ: „Diese Auszeichnung ist eine Auszeichnung für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Stiftung, deren Innovationsfreude unsere Bildungsangebote prägt. Ihnen danke ich daher besonders herzlich.“ Dass die Konzentration auf Qualität sich auch wirtschaftlich positiv auswirkt, zeigt ein Blick auf die wirtschaftliche Entwicklung: Die Stiftung hat ihren Umsatz zwischen 2002 und 2012 von 7,5 auf 15,5 Millionen Euro erhöht, die Zahl der Mitarbeiter stieg von etwa 90 auf heute 220.

Darüber hinaus sieht Leuchtmann die Verleihung des Surprise Prize an das EBZ auch als Indikator für ein zunehmendes Umdenken in der Branche: „Nachwuchsförderung, Perspektiven für Newcomer und altersgerechte Möglichkeiten zum lebenslangen Lernen auch für die Älteren in den Unternehmen – das sind Themen, die angesichts des Absinkens der Schulabgängerzahlen immer wichtiger werden. Für viele Unternehmen ist es überlebenswichtig, sich damit zu befassen. Es ist ein tolles Zeichen für den Umgang unserer Branche mit diesen Herausforderungen, wenn nun die Redaktion eines so renommierten Fachmagazins ihren Innovationspreis gerade an uns als Bildungsanbieter vergibt.“ (win) ■

Geschickte Kommunikation bei Modernisierungs- und Instandhaltungsvorhaben

08. April 2013, Berlin

In diesem Seminar lernen die Teilnehmer, die Abläufe einer kundenorientierten Modernisierung – von der Mieterinformation über Mietermotivation bis hin zur Mieterbetreuung. Dazu gehören die Grundlagen der Mieterkommunikation, das Verhalten in Kommunikationssituationen unter Stress sowie Maßnahmen vor, während und nach der Modernisierung – Von der Mieterversammlung bis zum Mieterfest.

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

E-Mail: sandra.niedergesaess@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de/kalender

Modernisierung im Bestand – ökonomisch, ökologisch und technisch

17. April 2013, Bochum

Die Modernisierung bestehender Gebäude oder auch ganzer Wohnanlagen oder Siedlungen ist eine elementare Aufgabe in Wohnungsunternehmen. Dadurch wird der Bestand erhalten und eine nachhaltige Vermietbarkeit sichergestellt. Mit dem Seminar wird sehr praxisnah aufgezeigt, welche Möglichkeiten der Bestandsmodernisierung bestehen und zwar technisch, ökologisch und natürlich ökonomisch. Die komplexe Entscheidung der Investition größerer Beträge in bestehende Wohnanlage wird diskutiert. Dabei soll mit den Teilnehmern auch der Sinn und Unsinn aktueller Auflagen und Gesetzgebungen im Rahmen eines Erfahrungsaustausches angesprochen werden.

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

Internet: www.e-b-z.de

Führungskräfte: Burn In, Burn Out und dann? Körperliche und geistige Warnsignale rechtzeitig erkennen und richtig handeln

15. April 2013, München

Die Anforderungen im beruflichen Alltag nehmen für Führungskräfte und Mitarbeiter stetig zu. In diesem Seminar wird der Prozess einer zurzeit um sich greifenden Beschreibung eines kollektiven Erschöpfungsgeschehens, für das es keine richtige medizinische Diagnose gibt, diskutiert. So werden die Vorbeugung und Begleitung der Symptome im Seminar erörtert sowie Übungen zur alltäglichen Anwendung vorgestellt. Die Teilnehmer erlernen den Umgang mit Stress und Burn Out bei sich selbst und bei den Ihnen anvertrauten Mitarbeitern. Sie erfahren, wie Sie die Belastungsgrade bei sich und den Mitarbeitern erkennen können, welche Maßnahmen in akuten Situationen Hilfe leisten und wie Sie langfristig vorsorgen können. Einem Nachlassen der Arbeitskraft gilt es rechtzeitig und wirksam vorzubeugen.

Weitere Infos: **VdW Bayern, Katja Kaiser-Himmelsbach, Telefon: 089/290020302,**

Internet: www.vdwbayern.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

Anzeige

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 12.03.2013 für
wohnungswirtschaftliche
Finanzierungen:

Zins- bindung	Sollzins	effektiv
5 Jahre	1,74%	1,75%
10 Jahre	2,23%	2,25%
15 Jahre	2,65%	2,68%

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

Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen*: für Neubau ab ca. **2,13%** / für Modernisierung ab ca. **1,79%**
(* Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Stand: 12.03.2013)

Zurückliegende Veröffentlichungen zur Zinsentwicklung finden Sie unter www.drklein.de/newsletterarchiv-firmenkunden.html

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

Zinsentwicklung bis 12.03.2013
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

6 Monate

15 Jahre

10 Jahre

5 Jahre

August 12 Oktober 12 November 12 Januar 13 März 12

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.

GdW Arbeitshilfe 68 – Kooperationsmodelle für Bau- und Wohnungsunternehmen beim Bauen im Bestand“



Die Zusammenarbeit zwischen Bau- und Wohnungsunternehmen ist hinsichtlich der Projektorganisation und Vertragsgestaltung mitunter konfliktanfällig. Ursachen sind die teilweise

unterschiedlichen Projektziele der Beteiligten sowie die fragmentierte Gestaltung des gesamten Planungs- und Bauprozesses. Jedoch sind angesichts ehrgeiziger Terminvorgaben und knapper Kostenbudgets alle Projektbeteiligten auf einen störungsfreien Ablauf des Bauens angewiesen. Gefragt sind neue, verstärkt kooperationsorientierte Formen der Bauprojektentwicklung, insbesondere bei den naturgemäß sensiblen Baumaßnahmen im bewohnten Bestand. Die Arbeitshilfe „Kooperationsmodelle für Bau- und Wohnungsunternehmen beim Bauen im Bestand“ gibt dafür Hinweise und Leitfäden, die für die Praktiker in Bau- und Wohnungsunternehmen unmittelbar anwendbar sind. Der GdW hat sich deshalb gemeinsam mit dem Hauptverband der

Deutschen Bauindustrie entschlossen, diese interessante Forschungsarbeit der Universität Kassel als Arbeitshilfe zu veröffentlichen, damit sie allen Interessierten aus der Bau- und Wohnungswirtschaft zur Verfügung steht. Die GdW – Arbeitshilfe 68 kann zu einem Preis von 15 EUR bestellt werden unter bestellung@gdw.de.

GdW-Arbeitshilfe 67 „Strategiepapier Glasfaser“

Glasfasernetze sind für bestmögliche Internetübertragungsgeschwindigkeiten die physikalisch leistungsfähigste Technik und besonders für lange Wegstrecken geeignet. Zunehmend werden Glasfasernetze immer näher zu Wohngebäuden hin verlegt und Wohngebäude auch direkt angeschlossen. In Einzelprojekten erfolgen bereits Direktanschlüsse der Wohnungen innerhalb der Gebäude. Neben einer ausführlichen Bewertung des von der Telekom den Wohnungsunternehmen seit Ende 2012 angebotenen Vertrags gibt das vorliegende Stra-

tegiepapier einen Überblick inklusive einer Bewertung zu den möglichen Übertragungsnetzen und den Diensten. Weiterhin wird anhand von bewerteten Alternativen aufgezeigt, nach welchen Kriterien Wohnungsunternehmen selbst investieren oder bei Fremdinvestitionen eine angemessene Gestaltungsregelung vereinbaren sollten. Die Arbeitshilfe 67 kann zu einem Preis von 25 EUR unter bestellung@gdw.de bestellt werden.

Recht so

Beschädigung des Dachs durch fehlerhafte Montage einer Photovoltaikanlage

Das Oberlandesgericht Dresden hat mit Urteil vom 30. August 2012 (Az.: 10 U 223/12) entschieden, dass die im Zusammenhang mit der Errichtung einer Photovoltaikanlage durch den Nachunternehmer erfolgte Dachbeschädigung nicht als Eigentumsverletzung des Nachunternehmers separat verfolgbar sei. Der Bauherr könne nur den Generalunternehmer als seinen Vertragspartner auf bauvertraglicher Grundlage auf Schadenersatz in Anspruch nehmen. In dem zur Entscheidung anstehenden Sachverhalt machte der Kläger Ansprüche wegen fehlerhafter Anbringung einer Solaranlage auf seiner Dachanlage geltend. Neben dem Generalunternehmer, verklagt der Kläger auch den Hauptauftragnehmer des Generalunternehmers sowie die entsprechenden Subunternehmer. Gegenüber diesen wies das Oberlandesgericht Dresden die Klage mangels vertraglicher Beziehungen auch im Hinblick auf eine Eigentumsverletzung ab. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

Bei der Prüfung von Schadenersatzansprüchen gilt zunächst, dass vertragliche Ansprüche vor allen anderen Ansprüchen geltend zu machen sind. Hier bestand nur ein Vertrag zwischen dem Eigentümer des Daches und seinem Generalunternehmer. Allein dieses Vertragsverhältnis ist zunächst zu berücksichtigen. Mit Recht verneinte das Oberlandesgericht Ansprüche aus unerlaubter Handlung wegen Eigentumsansprüchen. Die Errichtung einer mangelhaften Anlage ist nämlich keine Verletzung schon vorhandenen Eigentums, sondern führt grundsätzlich nur zu einem allgemeinen Vermögensschaden. Dieser ist aber von dem Tatbestand des § 823 nicht erfasst. Insofern sind sämtliche Ansprüche zunächst an den Generalunternehmer zu stellen, der insoweit Rückgriff auf die durch ihn beauftragten Unternehmen nehmen könnte. Vorsicht also bei einer „gesamtschuldnerischen“ Geltendmachung von Ansprüchen, wenn eine Vertragsbeziehung nur zu einem Partner besteht.



Foto: Sebastian Schobbert

ZAHL DER WOCHE

70

Prozent der Pflegebedürftigen in Deutschland werden zu Hause versorgt. Wie das Statistische Bundesamt in einer Auswertung der Pflegestatistik mitteilt, waren im Dezember 2011 in Deutschland 2,50 Millionen Menschen pflegebedürftig im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes (SGB XI). Mehr als zwei Drittel (oder 1,76 Millionen) aller Pflegebedürftigen wurden zu Hause versorgt. Von diesen erhielten 1,18 Millionen Pflegebedürftige ausschließlich Pflegegeld – das bedeutet, dass sie in der Regel allein durch Angehörige gepflegt wurden. Weitere 576.000 Pflegebedürftige lebten ebenfalls in Privathaushalten, bei ihnen erfolgte die Pflege jedoch zusammen mit oder vollständig durch ambulante Pflegedienste. In Pflegeheimen vollstationär betreut wurden insgesamt 743 000 Pflegebedürftige (30 Prozent). Die Mehrheit (65 Prozent) der Pflegebedürftigen war weiblich. Insgesamt 83 Prozent der Pflegebedürftigen waren 65 Jahre und älter, mehr als ein Drittel (36 Prozent) war über 85 Jahre alt.