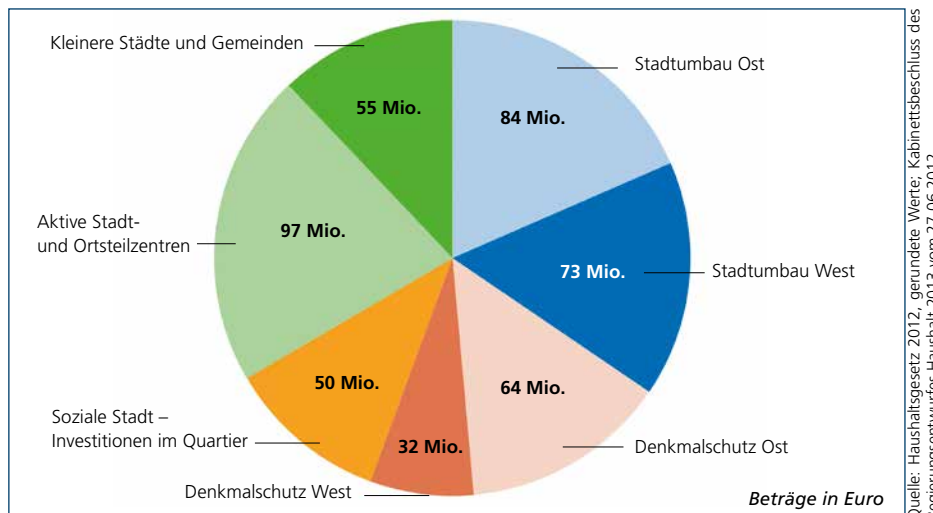


Inhalt

- 2 Soziale Stadt:** Der vom Bundeskabinett beschlossene Regierungsentwurf zum Haushalt 2013 sieht für das Programm 50 Millionen Euro und damit mehr Mittel als in 2012 vor.
- 2 BSI:** Der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) hat zum 1. Juli 2012 turnusgemäß den Vorsitz der BSI vom GdW Bundesverband übernommen.
- 3 Jahresbilanz des GdW:** Die Energiewende wird ohne die Wohnungswirtschaft nicht gelingen – die Wohnungsunternehmen dürfen dabei nicht überfordert werden.

Bundeskabinett beschließt Haushalt 2013 – 455 Millionen für die Städtebauförderung

Berlin – Das Bundeskabinett hat mit dem Haushaltsbeschluss vom 27. Juni 2012 entschieden, für die Städtebauförderung 2013 einen Verpflichtungsrahmen von 455 Millionen Euro vorzusehen. Damit bleibt das Programm auf dem Niveau von 2012. „Das ist ein erstes Signal für die Städte und die Wohnungswirtschaft in Deutschland – dennoch liegt die Summe weiter deutlich unter dem eigentlich notwendigen Niveau von mindestens 535 Millionen Euro aus dem Jahr 2010“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und bis 30. Juni 2012 Vorsitzender der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI).



Programme in der Städtebauförderung – 455 Millionen Euro Bundesmittel sind für 2012/2013 vorgesehen.

Erfreulich sei der Kabinettsbeschluss zum Energie- und Klimafonds (EKF). Demnach stünden für das Jahr 2013 die geplanten 1,5 Milliarden Euro für das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm vollständig zur Verfügung. Die Mittel für die Gebäudesanierung werden damit ausschließlich aus dem EKF bereitgestellt. Dies berge die Gefahr, dass bei erneut sehr niedrigen Preisen der Zertifikate für CO₂-Emissionen weniger Geld als geplant zur Verfügung stünde. Aus Sicht der BSI wären aber eigentlich sogar rund fünf Milliarden Euro notwendig, um die Energieziele der Bundesregierung zu erreichen.

Weiterhin Unklarheit herrscht bei der Zukunft der Sozialen Wohnraumförderung. In diesem Bereich ist eine Entscheidung laut der Einigung zum Fiskalpakt zwischen Bund und Ländern erst für den kommenden Herbst vorgesehen. Gedaschko forderte die Ministerpräsidenten und die Bundesregierung auf, sich auf eine Fortführung der Kompensationsleistungen auch nach 2013 in angemessener Höhe zu einigen. Die BSI appelliert an die Länderchefs, eine freiwillige Selbstverpflichtung zur Fortsetzung der investiven Zweckbindung auf Länderebene einzugehen.

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Zypern übernimmt EU-Ratspräsidentschaft

Zypern hat am 1. Juli 2012 die Ratspräsidentschaft der Europäischen Union für die kommenden sechs Monate übernommen. Effizienz, Wachstum, Arbeit, Solidarität sind die zentralen Ziele, die sich das Land gesetzt hat. Ihre Prioritäten formuliert die zyprische Ratspräsidentschaft in Richtung eines „effizienten und nachhaltigen Europas“, mit einer „leistungsfähigeren Wirtschaft, die sich auf Wachstum gründet“. (wi)

Solkürzung beschlossen – Streit um Gebäudesanierung geht weiter

Der Bundesrat hat am 29. Juni 2012 den zwei Tage zuvor im Vermittlungsausschuss von Bund und Ländern erzielten Kompromiss zur Kürzung der Solarförderung gebilligt. Die Kürzungen bei Dachanlagen werden zum Teil abgemildert, bei einer installierten Leistung von 52.000 Megawatt soll die Solarförderung auslaufen. Erneut keine Einigung gab es im Streit um die steuerliche Förderung energetischer Gebäudesanierungen – die Beratung dazu wurde vertagt, voraussichtlich auf Herbst 2012. (wi)

Mehr Einbürgerungen im Jahr 2011

Im Verlauf des Jahres 2011 wurden in Deutschland knapp 106.900 Ausländerinnen und Ausländer eingebürgert. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes waren das 5.300 Einbürgerungen mehr als 2010 (+ 5,2 Prozent) und 10.800 mehr als 2009 (+ 11,2 Prozent). Damit setzte sich der leicht ansteigende Trend der letzten vier Jahre fort. (wi)

Soziale Stadt 2013: Bundeshaushalt sieht 50 Millionen Euro für lebenswerte Wohnquartiere vor

Berlin – Der vom Bundeskabinett am 27. Juni 2012 beschlossene Regierungsentwurf zum Bundeshaushalt 2013 sieht für das seit Jahren immer stärker gekürzte Programm Soziale Stadt 10 Millionen Euro mehr als in 2012 – insgesamt 50 Millionen Euro – vor. Gleichzeitig sinkt die Zahl der Fördergebiete: Aus einer Antwort der Bundesregierung auf eine Kleine Anfrage der SPD-Bundestagsfraktion (17/9944) zur „Sozialen Stadt“ geht hervor, dass in 2011 nur noch ein einziges neues Gebiet in das Programm aufgenommen wurde.

Durch geeignete städtebauliche Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von Quartieren leistet das Programm einen wichtigen Beitrag zum Gelingen von Integration und Teilhabe vor Ort, so ist es in der Antwort zu lesen. Besonderen Handlungsbedarf für die Städtebauförderung sehe man in benachteiligten Stadt- und Ortsteilen gerade in der Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels, der demografischen Umbrüche und bei der Sicherung des sozialen Zusammenhalts. In den betroffenen Quartieren sei gerade eine gesamtgesellschaftliche Anstrengung notwendig. Die zumeist sehr komplexen Problemlagen seien zudem nicht allein mit Mitteln der Städtebauförderung zu lösen.

Die Antwort bietet auch einen Überblick über die jährlichen Bundesfinanzhilfen – aufgeschlüsselt nach Bundesländern. So flos-

sen 2009 noch rund 105 Millionen Euro in Maßnahmen der Sozialen Stadt, davon übrigens rund 26 Prozent in Modellvorhaben für sozial-integrative Maßnahmen. 2010 standen rund 95 Millionen Euro zur Verfügung und bereits 47 Prozent wurden für Modellvorhaben genutzt. Ab 2011 kürzte die Bundesregierung die Mittel der Sozialen Stadt auf nur noch 28,5 Millionen Euro. Seitdem sind auch Investitionen in Modellvorhaben nicht mehr zulässig und die bis dato mögliche Umverteilung aus anderen Städtebautiteln zugunsten des Programms „Soziale Stadt“ wurde ebenfalls per Haushaltsvermerk untersagt. 2012 stehen nunmehr 40 Millionen Euro zur Verfügung.

Man habe das Programm weiterentwickelt, so die Bundesregierung. Aus dem Förderprogramm „Soziale Stadt – Investitionen im

Quartier“ sind nunmehr solche Maßnahmen vorrangig förderfähig, in denen die Städtebaumittel durch weitere geeignete Förder- und Finanzierungsquellen ergänzt und gebündelt beziehungsweise Kooperationen mit weiteren Partnern geschlossen werden.

Die Bundesregierung beleuchtet darüber hinaus die Zahl der neu aufgenommenen Fördergebiete des Programms Soziale Stadt: So kamen im Jahr 2009 noch 48 neue Fördergebiete hinzu, 2010 noch 31, 2011 dann aber nur noch ein einziges neues Fördergebiet. Für die kommende Strukturfondsperiode 2014 bis 2020 der Europäischen Union (EU) sieht die Bundesregierung die Notwendigkeit, Bundesprogramme besser aufeinander abzustimmen und den raumbezogenen Ansatz einzelner Förderstränge weiter auszubauen (mang/schi) ■

BSI-Vorsitz wechselt – Energie- und Klimapolitik bleibt größte Herausforderung

Berlin – Der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) hat zum 1. Juli 2012 turnusgemäß den Vorsitz der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) übernommen. Damit steht im Anschluss an die Amtszeit von Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, jetzt BFW-Präsident Walter Rasch für zwölf Monate an der Spitze der BSI.

Anlässlich der Übergabe des BSI-Vorsitzes begrüßte der Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Dr. Peter Ramsauer, den designierten BSI-Vorsitzenden Rasch im Ministerium. „Die Zusammenarbeit meines Hauses mit Ihnen und der Bundesvereinigung der Spitzenverbände hat Tradition. Und diese Tradition setzen wir fort. Ganz konkret kann man das beim ‚Immobilienwirtschaftlichen Dialog‘ ver-

folgen, aus dem wichtige Impulse für die Bau- und Wohnungspolitik hervorgehen“, erklärte Ramsauer.

Zum Abschluss seiner Amtszeit als BSI-Vorsitzender zog Gedaschko ein positives Fazit: „Wir haben in den zurückliegenden zwölf Monaten wichtige Projekte auf die Strecke gebracht und die Politik als Korrektiv unterstützt. Dazu zählen zum Bei-

spiel das Mietrechtsänderungsgesetz, die Einigung über die Energieeffizienzrichtlinie der Europäischen Union oder auch unser Eintreten für den vollständigen Erhalt des Energie- und Klimafonds zur energetischen Gebäudesanierung“. (vog/schi) ■

► Die politischen Handlungsschwerpunkte für die verbleibende Legislaturperiode finden Sie auf www.bsi-web.de

► Fortsetzung von Seite 1

Das würde bedeuten, dass die Mittel durch Zweckbindung auch zukünftig ausschließlich für die soziale Wohnraumförderung und zur Finanzierung der damit verbundenen Aufgaben eingesetzt werden können.

Deutliche Kritik am Haushaltsbeschluss kam von Seiten der Opposition. „Bundesminister Ramsauer erkennt die Situation in den Quartieren vor Ort“, erklärte der stellvertretende Sprecher der Arbeitsgruppe Verkehr, Bau und Stadtentwicklung der SPD-Bundestagsfrak-

tion, **Michael Groß**. „Er will das niedrige Niveau von 455 Millionen Euro für die Städtebauförderung weiter beibehalten. Insbesondere verteidigt er die Kürzungen von 60 Prozent beim Programm Soziale Stadt. 700 Millionen Euro für die Städtebauförderung insgesamt sind nötig. Dies ist auch der anerkannte Bedarf laut einer Auftragsstudie des Bundesministeriums.“

Die Mittel für die Städtebauförderung stagnierten seit Ramsauers „Kürzungssorgie“ auf viel zu niedrigem Niveau, bemängelten

Bettina Herlitzius, Sprecherin für Stadtentwicklung, und **Sven-Christian Kindler**, Haushaltsberichterstatte für das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, der Bundestagsfraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. „Während sein Lieblingsprogramm ‚Kleine Städte und Gemeinden‘ weiter ausgebaut wird, ist für lebendige Innenstädte, die Stabilisierung benachteiligter Stadtviertel und die Anpassung der Infrastruktur unserer Städte nicht genügend Geld vorhanden“, so Herlitzius und Kindler. (burk/schi) ■

Energiewende gelingt nicht ohne die Wohnungswirtschaft – Wirtschaftlichkeit bei EnEV 2012 berücksichtigen

Berlin – Die Wohnungsunternehmen in Deutschland modernisieren im Vergleich zum Bundesdurchschnitt überproportional in umfassender Weise – seit 1990 wurden nahezu zwei Drittel der Gebäude energetisch modernisiert, mehr als die Hälfte davon komplett. Die zur Jahrespressekonferenz des GdW am 18. Juni 2012 in Berlin vorgelegten stabilen Zahlen zeigen aber auch, dass die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen ein entscheidender Faktor für das Gelingen der Energiewende ist und die Unternehmen darin nicht überfordert werden dürfen – dies insbesondere im Hinblick auf die geplante Energieeinsparverordnung (EnEV) 2012.

Die Jahresbilanz des GdW – Teil 3:

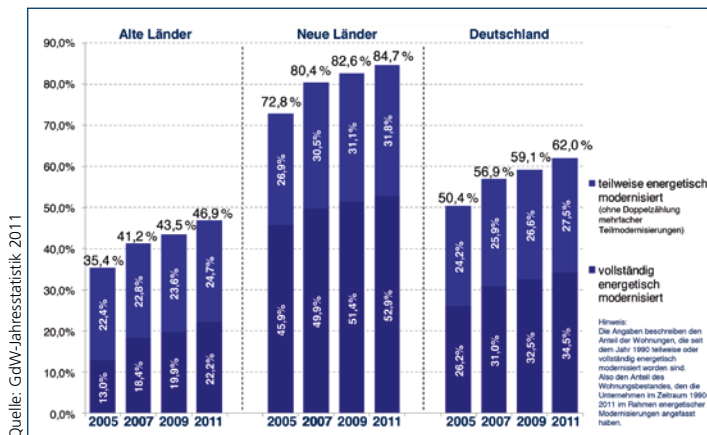
Mehr Wohnungen energetisch saniert

Die Wohnungen der vom GdW vertretenen Wohnungs- und Immobilienunternehmen weisen einen hohen Modernisierungsstand auf. Seit 1990 wurden bereits rund 62 Prozent der Gebäude energetisch modernisiert, mehr als die Hälfte davon komplett, das heißt inklusive Wärmedämmung. Damit ist die Zahl der energetisch sanierten Gebäude allein seit 2005 (50,4 Prozent) um 11,6 Prozentpunkte angestiegen. Besonders hoch ist der Stand der energetischen Modernisierung in den neuen Ländern. Hier sind bereits 84,7 Prozent der Gebäude energetisch voll- oder teilmodernisiert. Das bedeutet ebenfalls einen Anstieg von 11,9 Prozentpunkten gegenüber 2005. Aber auch in den alten Ländern klettert die energetische Sanierungsrate nach oben. Hier sind rund 47 Prozent der Wohnungen bereits energetisch voll- oder teilmodernisiert worden.

GdW-Sanierungsrate fünfmal so hoch wie der Bundesdurchschnitt

Eine Studie des Forschungsinstituts InWIS hat ergeben, dass die derzeitige Sanierungsrate in Deutschland in den Jahren 2005 bis 2010 jährlich bei 0,19 Prozent der Wohneinheiten liegt, die energetisch komplett modernisiert wurden. Teilsaniert wurden im gleichen Zeitraum 2,25 Prozent der Wohneinheiten. Die GdW-Unternehmen haben in den Jahren 2010 und 2011 jährlich ein Prozent ihrer Wohneinheiten vollständig energetisch saniert. 1,9 Prozent der Wohnungen wurden teilsaniert. „Die GdW-Unternehmen modernisieren somit im Vergleich zum Bundesdurchschnitt überproportional in umfassender Weise“, erklärte Axel Gedaschko.

Und dafür haben sie beträchtliche Summen aufgewendet: Im Jahr 2011 haben die Wohnungsunternehmen durchschnittlich 22 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr investiert. Die Mieteinnahmen betragen demgegenüber knapp 60 Euro pro Quadratmeter und Jahr. Bezogen auf die Mieteinnahmen lagen die Investitionen in den Bestand bei 37 Prozent. „Diese Summen zeigen, dass die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Wohnungsunter-



Energiesparende Modernisierungsmaßnahmen – Anteil der Wohnungen der GdW-Unternehmen, die seit 1990 bis 2005/2007/2009/2011 teilweise oder vollständig energiesparend modernisiert wurden.

nehmen ein entscheidender Faktor für das Gelingen der Energiewende ist und die Unternehmen darin nicht überfordert werden dürfen“, so der GdW-Chef. Das gelte auch im Hinblick auf die Anforderungen der geplanten EnEV 2012.

EnEV 2012: Wirtschaftlichkeitsgebot einhalten

Ordnungsrechtliche Anforderungen bei der energetischen Sanierung von Wohngebäuden darf es nur geben, wenn das Wirtschaftlichkeitsgebot für die Unternehmen eingehalten wird. Nur so können energetische Sanierungsmaßnahmen auch für die Mieter wirtschaftlich und sozial verträglich bleiben. „Alles andere wäre ein Umsetzen von Umweltanliegen auf Kosten des Sozialen“, erklärte Axel Gedaschko. Er appellierte daher an die Politik, die ordnungsrechtlichen Mindestanforderungen im Bereich Energieeffizienz und erneuerbarer Energien bei der geplanten EnEV 2012 nicht unangemessen zu verschärfen.

„Angesichts des Hin und Her der letzten Jahre bei der Förderung der Energieeffizienz sowie der Dauerdiskussion um den ordnungspolitischen Rahmen braucht die Wohnungswirtschaft jetzt endlich stabile Rahmenbedingungen für ihre Investitionen in die energetische Sanierung ihrer Wohngebäude“, so Gedaschko. „Gerade in unserer Branche sind Entscheidungsprozesse für Investitionen langfristig angelegt. Nur mit stabilen Rahmenbedingungen sind die Unternehmen in der Lage, effektiv zu

planen und somit mehr für den Klimaschutz zu tun.“

Eine wichtige Voraussetzung, um die Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erreichen, ist die Entscheidungsfreiheit der Unternehmen über die Maßnahmen. Technologievorgaben, wie zum Beispiel

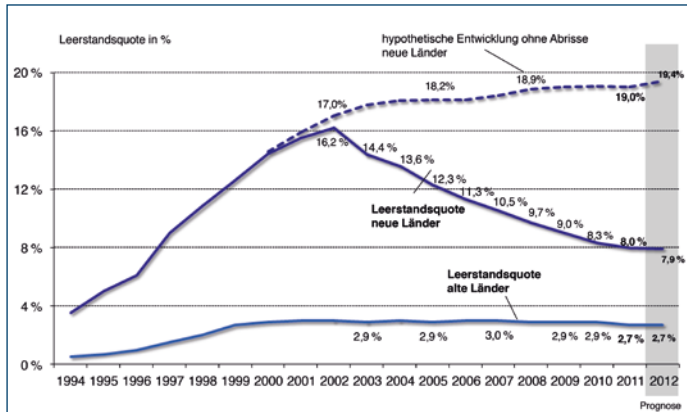
detaillierte Einsatzpflichten für erneuerbare Energien im Gebäudebestand, sind unangemessen und führen dazu, dass weniger Unternehmen solche Maßnahmen ausführen. Auch Dämmung alleine oder in besonderer Dicke bringt keine Energiewende. Vielmehr muss die Bundesregierung auch in die Forschung und Entwicklung für die dezentrale Energieversorgung und Speicherung investieren. „Die Wohnungsunternehmen sind schon lange nicht mehr nur Dichter und Dämmer, sondern auch neue Marktteilnehmer bei der Energieerzeugung und -speicherung“, so Gedaschko. Er bezeichnete es als dringend erforderlich, dass auch hierfür stabile gesetzliche Rahmenbedingungen geschaffen werden.

„Derzeit verliert ein Wohnungsunternehmen, das zum Energieversorger wird, die Möglichkeit zur Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung insgesamt. Denn von Seiten der Finanzverwaltung wird der Betrieb von Anlagen nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) als gewerbliche Tätigkeit und die Einspeisevergütung dementsprechend als gewerbliche Einnahme qualifiziert. Diese Vergütung ist jedoch unabdingbare Voraussetzung für einen wirtschaftlichen Betrieb der entsprechenden Anlagen. „Dieses Dilemma hält viele Unternehmen davon ab, die erneuerbaren Energien im Sinne des EEG zu nutzen“, erklärte Gedaschko. Auch die steuerbegünstigten Vermietungsgenossenschaften

Weiter auf Seite 4 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 3

können ihren Status verlieren, wenn sie durch die Einspeisevergütung die 10-Prozent-Grenze unschädlicher gewerblicher Einkünfte überschreiten. „Die steuerliche Unschädlichkeit für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung beziehungsweise für die Steuerbefreiung bei Vermietungsgenossenschaften muss geregelt werden, damit sich die Wohnungsunternehmen aktiver im Bereich Energieerzeugung engagieren können.“



Wohnungleerstand in Ost und West 1994-2012 – leer stehende Wohnungen bezogen auf den GdW-Wohnungsbestand.

Quelle: GdW-Jahresstatistik 2011, 2012 Prognose

Wohnen für ein langes Leben: KfW-Programm fortführen

Rund 20 Prozent der Bevölkerung in Deutschland sind 65 Jahre und älter. Das entspricht 16 Millionen Menschen. Etwa 3,7 Millionen davon sind mindestens 80 Jahre alt. Bis zum Jahr 2050 dürfte sich die Zahl der über 80-Jährigen auf gut 10 Millionen Menschen fast verdreifachen. Bundesweit leben nach einer neuen Studie des Kuratoriums deutsche Altershilfe (KDA) im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung nur etwa eine halbe Million der Seniorenhaushalte in Deutschland in barrierearmen oder barrierefreien Wohnungen. Das entspricht 1,4 Prozent aller Wohnungen in Deutschland.

Eine Befragung des GdW hat gezeigt, dass bereits rund sechs Prozent der Wohnungen in den Mitgliedsunternehmen barrierearm oder barrierefrei sind. Das sind etwa 350.000 Wohnungen. Dennoch herrscht hier weiter großer Handlungsbedarf. „In den kommenden Jahren wird der starke Anstieg des speziellen Wohnbedarfs älterer Menschen eine große Herausforderung für die Wohnungswirtschaft in Deutschland darstellen“, erklärte Axel Gedaschko. Die Versorgung mit bedarfsgerechtem Wohnraum und sozialen Dienstleistungen zu bezahlbaren Mieten werde gerade vor dem Hintergrund schlechterer Einkommensverhältnisse der künftigen älteren

Generationen eine zentrale Aufgabe sein. Dabei müsse es oberstes Ziel bleiben, den Menschen möglichst lange ein Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen.

Der GdW fordert die Bundesregierung angesichts des wachsenden Bedarfs an altersgerechten Wohnungen auf, die erforderlichen Bundesmittel für das Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ der KfW Bankengruppe so schnell wie möglich wieder im Bundeshaushalt bereitzustellen. Auch müsse die Förderung von kommunalen

und quartiersbezogenen Demografiekonzepten ergänzt werden. „Auf kommunaler Ebene müssen sich die Beteiligten zusammenfinden und gemeinsam Lösungen für eine barrierearme Ausgestaltung der kommunalen Infrastruktur und die Bereitstellung von ausreichend barrierearmem Wohnraum zu finden“, so Gedaschko. Auch die Sicherung der medizinischen Versorgung im Quartier, wohnungsnah Einkaufsmöglichkeiten und ambulante Pflegeleistungen sowie sonstige Dienstleistungen, die ältere Menschen benötigen, um möglichst lange in ihrem Umfeld verbleiben zu können, sollten in diese Demografiekonzepte eingearbeitet werden.

Auch die Sicherung der medizinischen Versorgung im Quartier, wohnungsnah Einkaufsmöglichkeiten und ambulante Pflegeleistungen sowie sonstige Dienstleistungen, die ältere Menschen benötigen, um möglichst lange in ihrem Umfeld verbleiben zu können, sollten in diese Demografiekonzepte eingearbeitet werden.

Stadtumbau: Weniger Städtebauförderung bedroht Stadtentwicklung

Die Leerstandsquote der vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen ist in den neuen Ländern im Jahr 2011 um 0,3 Prozentpunkte auf acht Prozent gesunken und liegt damit weiterhin deutlich unter der 10-Prozent-Grenze. Damit standen Ende 2011 in den Beständen der GdW-Unternehmen noch rund 201.179 Wohnungen leer. Seit Beginn des Programms Stadtumbau Ost im Jahr 2002 konnte die Leerstandsquote um 8,2 Prozentpunkte reduziert werden. Grundlage der rückläufigen Leerstandsentwicklung in den neuen Bundesländern sind die von den GdW-Unternehmen durchgeführten Rückbaumaßnahmen. In 2011 wurden rund 11.763 Wohnungen vom Markt genommen. Das sind allerdings rund 1.890 Wohnungen weniger als noch im Jahr 2010.

„Die Zahlen zeigen: Obwohl sich die Unternehmen mit großem Engagement am Rückbau in Ostdeutschland beteiligen,

erreicht die Anzahl der Abrisse nicht mehr die Höhe, die notwendig wäre, um die Ziele des Programms ‚Stadtumbau Ost‘ zu erreichen“, erklärte Gedaschko. Danach sollten bis 2016 mindestens 200.000 weitere Wohnungen in Ostdeutschland abgerissen werden. „Wir sehen hier ganz klar: Ohne eine entsprechende finanzielle Ausstattung des Programms ‚Stadtumbau Ost‘ und eine Anschlussregelung bei der Altschuldenhilfe wird diese Vorgabe nicht zu erfüllen sein“, sagte der GdW-Präsident. Er forderte die Bundesregierung auf, hier umgehend eine Lösung zu finden, damit das Erfolgsprogramm „Stadtumbau Ost“ nicht zur lahmen Ente verkommt. „Darunter hätten die Städte in Ostdeutschland und vor allem ihre Bewohner zu leiden“, so der GdW-Chef.

In den westdeutschen Bundesländern standen Ende 2011 rund 89.251 Wohnungen leer. Das ergibt eine stabile Leerstandsquote von 2,7 Prozent. „In Westdeutschland sind die Regionen allerdings sehr differenziert zu betrachten“, erläuterte Gedaschko. „Während einige Kommunen mit erheblichen Leerständen zu kämpfen haben, herrscht in Ballungszentren wie München oder Hamburg schon beinahe eine Wohnungsknappheit.“ Er warnte in diesem Zusammenhang vor einem Anstieg der Leerstandsquote auch in den westdeutschen Bundesländern, wenn die dringend notwendigen Stadtbaumittel in den kommenden Jahren nicht ausreichend garantiert werden.

Leerstandsquoten im Bundesländervergleich

Sachsen-Anhalt weist – bezogen auf die Bestände der GdW-Wohnungsunternehmen – mit 12,5 Prozent trotz eines deutlichen Rückgangs bundesweit die höchste Leerstandsquote auf. Sachsen liegt mit einem Leerstand von knapp über 10,5 Prozent ebenfalls im zweistelligen Bereich. Die niedrigste Quote in den neuen Bundesländern hat – abgesehen vom Stadtstaat Berlin – Mecklenburg-Vorpommern mit 6,9 Prozent. In den westdeutschen Ländern hat Nordrhein-Westfalen mit einer Leerstandsquote von 3,7 Prozent den höchsten Wert vorzuweisen. Darauf folgen das Saarland mit 3,4 und Niedersachsen mit 3,2 Prozent. Der Stadtstaat Hamburg hat mit nur 0,9 Prozent die niedrigste Leerstandsquote aller Bundesländer. Mit 2,1 beziehungsweise 2,2 Prozent verfügen Hessen und Bayern über die niedrigsten Leerstandsquoten westdeutscher Flächenländer. (burk) ■

➔ Alle Materialien zur Jahrespressekonferenz 2012 des GdW finden Sie unter www.gdw.de/pressecenter

Mustermietverträge richtig anwenden

19. Juli 2012, Nürnberg

Die bewährten Musterverträge des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen sind weit verbreitet. In letzter Zeit wurden Struktur und Inhalte dieser Formulare entsprechend der Entwicklung von Gesetzgebung und Rechtsprechung laufend verändert. Anhand von zahlreichen Beispielen wird bei diesem Seminar der korrekte Gebrauch der Vertragsmuster erläutert.

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

Lerninsel 2012

29. Juli – 3. August 2012, Berlin

In der Veranstaltungswoche „Lerninsel 2012 für Auszubildende in der Immobilienwirtschaft“, die die BBA in Kooperation mit der Aareon Deutschland GmbH für Azubis aus Brandenburg und Sachsen durchführt, treffen ausgewählte Auszubildende mit Experten aus der Immobilienwirtschaft zusammen. Die Teilnehmer erwartet ein praxisnaher Wissenstransfer mit umgehender Anwendung in einer Projektarbeit. Voraussetzung für die Teilnahme ist die Volljährigkeit.

Weitere Infos: BBA, Kathrin Rosenmüller, Telefon: 030/23085535, Internet: www.bba-campus.de/kalender

Das professionelle Vermietungsgespräch

14. August 2012, Rostock

Bei diesem Seminar erlernen beziehungsweise vertiefen die Teilnehmer/innen ihre Fähigkeit, das Vermietungsgespräch als „Verkaufsgespräch“ zu betrachten. Sie lernen, die wahren Wünsche der Mieter, Mietinteressenten oder Mitglieder zu erfassen und so einen starken Wunsch auf den vorhandenen Wohnungsbestand zu wecken, indem sie nicht „Wohnung“, sondern „Wohnen“ bieten.

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

Vom WEG-Verwalter zum Asset Manager

28. + 29. August 2012, Bochum

Verwalter von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) sind heute nur noch dann erfolgreich im Geschäft, wenn sie sich als Asset Manager begreifen und ihren Kunden eine entsprechend umfassende Palette von Dienstleistungen anbieten. Von hocherfahrenen Verwaltern und Juristen erhalten die Teilnehmer neueste Fachinformationen zu juristischen Fragen und relevanten Gerichtsurteilen, zu betriebswirtschaftlichen Themen, zu technischen Entwicklungen und Fragen der Kommunikation mit den Kunden.

Weitere Infos: EBZ, Christian Kesselring, Telefon: 0234/9447608, E-Mail: c.kesselring@e-b-z.de

PERSÖNLICHES

Wolfgang Tschepe, Geschäftsführer der Stadtbau GmbH Deggendorf, konnte am 1. Juli 2012 auf eine 30-jährige Tätig-

keit in der Wohnungswirtschaft zurückblicken. Er ist Delegierter zum GdW Verbandstag.

Anzeige

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 03.07.2012 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen:

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
5 Jahre	1,88%	1,90%
10 Jahre	2,51%	2,54%
15 Jahre	2,90%	2,94%

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 03.07.2012
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

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

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

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
*0,14 €/Min. aus dem deutschen Festnetz, max. 0,42 €/Min. mobil. Ein Service von dtms.

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

Bezugspreis jährlich:
107 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abbestellungs- kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von 6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingese- 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 ist umgezogen. Sie finden sie unter www.haufe.de/immobilien in der Fußzeile „Zeitschriften“.

Um das komplette Online-Archiv einsehen zu können, melden Sie sich unter „ZUM LOGIN“ (oben rechts) an. Gegebenenfalls müssen Sie hier ein neues Passwort ein- richten.

Abonnenten können die wi-Ausgaben als Blätter-PDFs einsehen und anhand von Suchbegriffen recherchieren.

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

GdW übernimmt Vorsitz der kommunalen Wohnungsunternehmen in Europa

Auf der Generalversammlung des CECOD-HAS, dem europäischen Zusammenschluss der kommunalen, genossenschaftlichen und privaten Wohnungsbauunternehmen, hat der GdW am 29. Juni 2012 in Lyon den Vorsitz der kommunalen Wohnungsunternehmen in Europa übernommen. Der Leiter des Brüsseler Büros des GdW, Dr. Özgür Öner, ist einstimmig zum Präsidenten der kommunalen Sparte im CECODHAS gewählt worden. Als Präsident des CECODHAS ist Kurt Eliason, Präsident des nationalen Dachverband kommunaler Wohnungsunternehmen in Schweden (SABO) gewählt worden. „Gerade die kommunalen Wohnungsbauunternehmen in den krisengeschüttelten europäischen Mitgliedstaaten durchleben eine schwierige Zeit, die ihren unternehmerischen Freiraum mehr und mehr einschränkt, um ihrem gesellschaftlichen Auftrag der Wohnraumversorgung gerade für einkommensschwache Haushalte nachzukommen“, führte Öner zu seiner neuen Aufgabe aus. „Eine Priorität des GdW-Vorsitzes wird sein, die Stärke kommunaler Wohnungsunternehmen für die Entwicklung der Städte und Stärkung der

lokalen Wirtschaft zu verdeutlichen.“

Stellungnahme zur Novellierung der Trinkwasserverordnung veröffentlicht

Gemeinsam mit den weiteren Verbänden der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) hat der GdW zum Entwurf der Zweiten Verordnung zur Novellierung der Trinkwasserverordnung Stellung genommen. Mit Sorge sieht die BSI, dass die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie die Gesundheitsämter vor sehr große Probleme gestellt werden, wenn eine Veränderung der Frist zur Prüfung auf Legionellen nicht bis zum 31. Oktober 2012 in Kraft tritt. Es ist praktisch unmöglich, innerhalb eines Jahres alle circa zwei Millionen zentralen Trinkwasseranlagen zu überprüfen. Weder für Wohnungsunternehmen, Gebäudeeigentümer, Immobilienverwalter, noch für Labore oder Gesundheitsämter ist dies zu bewältigen; und das war bereits zum Zeitpunkt der letzten Novelle der Trinkwasserverordnung im Mai 2011 klar.

Die BSI begrüßt ausdrücklich die vorgesehene Erweiterung der Frist für die erstmalige Legionellenprüfung sowie für die regelmäßige Wiederholungsprüfung. Die BSI hofft auf eine zeitnahe Inkraftsetzung. Sollte diese nicht bis zum 31. Oktober 2012 erfolgen können, erbittet die BSI mit großer Dringlichkeit eine rechtsverbindliche Klarstellung hinsichtlich einer Aussetzung der derzeit bestehenden Ein-Jahres-Frist bis zum Inkrafttreten der zweiten Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung. Die BSI regt an, nach Ablauf der Frist für die erstmalige Überprüfung auf Legionellen eine wissenschaftliche Untersuchung zum Umfang der Legionellenkontamination auf Basis einer anonymisierten Stichprobe der bei den Gesundheitsämtern eingereichten Beprobungsergebnisse durchzuführen.

➔ **Eine ausführliche Stellungnahme finden Sie unter www.bsi-web.de sowie www.gdw.de**

Recht so

Zum Auskunftsanspruch des Mieters über die Ursachen von Feuchtigkeitsschäden

Mit Urteil vom 7. Juni 2012 hat das Amtsgericht Bad Segeberg (Az.: 17 C 21/12) folgenden Sachverhalt entschieden: In einer Wohnung, welche die Kläger von der Beklagten gemietet hatten, wurde Schimmelbildung festgestellt. Um die Ursache dieser Schimmelbildung herauszufinden, führte die beklagte Vermieterin eine Messung durch. Einige Zeit später wurden wiederum Feuchtigkeitsschäden festgestellt. Nunmehr forderten die Kläger die Beklagte zur Auskunft über das Ergebnis dieser Klimamessung auf – vergeblich. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen.

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Über die Ursache von Feuchtigkeitsschäden in Wohnungen herrscht häufig Streit. Soweit die Ursache eines Feuchtigkeitsschadens auf die Baulichkeit zurückzuführen ist und sich nicht in einem fehlerhaften Heiz- und Nutzungsverhalten des Mieters findet, kann dieser die Miete mindern. Problematisch ist häufig die Frage, wer was zu beweisen hat. Grundsätzlich gilt, dass jede Seite die für sie günstigen Tatsachen darlegen und bei Bestreiten der Gegenseite beweisen muss. Ist also die Ursache von Feuchtigkeitsschäden streitig, muss der Vermieter zunächst sämtliche Ursachen ausräumen, die aus seinem Gefahrenbereich herrühren können. Er muss also alle bauseitigen Ursachen ausschließen. Gelingt dieser Nachweis, muss der Mieter die mieterseitigen Ursachen, etwa fehlerhaftes Heiz- und Nutzungsverhalten, ausräumen. Eine Verpflichtung zur Herausgabe von Messergebnissen besteht jedoch nicht. Dies gilt sowohl zu Gunsten des Vermieters als auch des Mieters. Hier verweist das Amtsgericht auf die Möglichkeit, ein selbstständiges Beweisverfahren betreiben zu können. Wenn aber Messungen schon vorgenommen werden, so sollte man das Ergebnis auch mitteilen. Dies fördert eine einvernehmliche Beendigung des Streits und vermeidet unnötige weitere Kosten für das Gerichtsverfahren.“



Foto: Sebastian Schobbert

ZAHL DER WOCHE

12,6

Millionen Personen haben in Deutschland im Jahr 2011 über das Internet telefoniert. Das sind 22 Prozent aller Internetnutzer in Deutschland. Im Vergleich zum Jahr 2008 ist die Zahl der Internetnutzer, die über Internet telefonierten, stark gestiegen. In absoluten Zahlen ausgedrückt, telefonierten im Jahr 2008 nur 10,3 Millionen Personen über das Internet. Ihr relativer Anteil an allen Internetnutzer stieg allerdings nur wenig an.

Der EU-Durchschnitt für das Telefonieren über das Internet lag mit 29 Prozent etwas über dem Wert für Deutschland. Betrachtet man jedoch die 16- bis 24-Jährigen, so ist für diese Art der Nutzung auch prozentual ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen: 2008 hatten erst 28 Prozent, 2011 dagegen bereits 35 Prozent dieser jungen deutschen Internetnutzer Telefonate über das Internet geführt. Bei den Schülerinnen und Schülern und Studierenden erreichte der Anteil sogar über zwei Fünftel.