

Inhalt

- 3 Kostencheck:** Der GdW hat bei seiner Jahrespressekonferenz Ende Juni in Berlin einen kompakten Überblick über die Preistreiber beim Wohnungsbau gegeben.
- 6 Sachsen:** Die Wohnungsunternehmen im Freistaat haben im vergangenen Jahr erneut mehr als 260 Millionen Euro in ihre Bestände investiert – der Trend für 2014 ist positiv.
- 8 Preis Soziale Stadt:** Die Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH in Erfurt wurde für ihr Projekt „Gemeinsam aktiv vor Ort“ ausgezeichnet.

Wohnungswirtschaft engagiert sich im „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“

Berlin – „Bezahlbares Wohnen zu sichern ist eine Gemeinschaftsaufgabe, die nur geschultert werden kann, wenn alle Akteure am Markt und die Politik zusammenarbeiten“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des größten Branchendachverbandes GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen anlässlich des Auftaktgesprächs für das ‚Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen‘, zu dem Bundesministerin Dr. Barbara Hendricks am 10. Juli 2014 ins Bundesbauministerium (BMUB) geladen hatte.



Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks (Mitte) mit der Absichtserklärung zum Bündnis und den insgesamt 19 Unterzeichnern, darunter auch GdW-Präsident Axel Gedaschko (ganz links).

Ziel des Bündnisses sei es, den steigenden Wohnraumbedarf in bestimmten Regionen zu decken und gleichzeitig soziale, demografische und energetische Anforderungen zu berücksichtigen, so Bundesbauministerin Dr. **Barbara Hendricks** (SPD). Eine Baukostensenkungskommission solle als zentraler Baustein dafür sorgen, dass dies mit angemessenen Kosten erreicht wird. „Insbesondere in Ballungsräumen fehlt es an bezahlbarem Wohnraum“, so Hendricks. „Wir brauchen mehr Neubau, eine starke soziale Wohnraumförderung und eine bessere Unterstützung einkommensschwä-

cher Haushalte bei den Wohnkosten. Dafür wollen wir angemessene und verlässliche rechtliche Rahmenbedingungen schaffen und die wohnungspolitischen Instrumente sowie die baulichen Vorgaben besser aufeinander abstimmen. Gute Wohnverhältnisse und bezahlbare Mieten sind wesentliche Voraussetzungen für sozialen Frieden und gesellschaftlichen Zusammenhalt.“

Fünf wesentliche Handlungsfelder sollen im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen bearbeitet werden: der Neubau von

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Koalition bessert Mietpreisbremse nach

Auf Druck der Unionsfraktion wird Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) sein bisheriges Konzept für eine Mietpreisbremse offenbar in wichtigen Punkten korrigieren. Wie die *Rheinische Post* in ihrer Online-Ausgabe am 11. Juli 2014 berichtete, werde Maas etwa die Mietpreisbremse klarer als bisher vorgesehen auf fünf Jahre befristen. Zudem dringe die Union auf eindeutige Kriterien für die Definition angespannter Wohnlagen und auf eine Klarstellung, wie die ortsübliche Miete konkret festzustellen ist. Maas erwäge außerdem, Neubauten generell für 10 Jahre von der Mietpreisbremse auszunehmen, um die Bautätigkeit nicht zu beeinträchtigen. (wi)

Bundesrat beschließt EEG-Reform

Der Bundesrat hat in seiner letzten Sitzung vor der Sommerpause am 11. Juli 2014 die Reform des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) beschlossen, wie die *Süddeutsche Zeitung* in ihrer Ausgabe vom 12. und 13. Juli 2014 berichtete. Die Novelle sieht unter anderem eine Kürzung der Förderung von Ökostrom-Anlagen, die zum August in Betrieb gehen, vor. (wi)

SEPA wird zum 1. August Pflicht

Vom 1. August 2014 an dürfen Unternehmen und Vereine Zahlungen nur noch im SEPA-Format bei ihrer Bank anliefern. Private Kunden haben mit der Umstellung noch Zeit bis Februar 2016. (wi)

↳ Fortsetzung von Seite 1

Wohnungen sowie die Belebung des sozialen Wohnungsbaus, die Frage bezahlbarer Mieten und die soziale Sicherung des Wohnens, Energieeffizienz und Klimaschutz im Gebäudebestand ebenso wie die demografische Entwicklung und das Wohnen im Alter. Zudem soll es um nachhaltiges und kostenbewusstes Planen und Bauen gehen. Vertreter aller föderalen Ebenen und zahlreicher Verbände rund um das Thema Wohnen und Bauen haben die Absichtserklärung am 10. Juli 2014 unterzeichnet. Für den Herbst 2015 ist laut Bundesbauministerium ein Nationaler Kongress geplant, bei dem eine Zwischenbilanz gezogen werden soll.

„Unsere Unternehmen sind Taktgeber für die Bau- und Wohnungspolitik in Deutschland. Sie investieren in den Bau und die Sanierung von Wohnungen und tragen damit auch das alleinige Risiko für diese

Investitionen. Sie sind daher auf stabile Bedingungen angewiesen“, so GdW-Chef **Axel Gedaschko**. „Die aktuelle Situation auf den Wohnungsmärkten zeigt, dass es kein ‚Weiter so‘ geben kann. Wir brauchen eine stärkere Vernetzung aller für das Wohnen in Deutschland zuständigen Ebenen der Politik – dazu gehören auch das Justiz- und das Finanzressort“, so der GdW-Chef. Dem Bund komme hier eine Vorbildfunktion für Länder und Kommunen zu. „Der GdW ist gern bereit, sich auf Augenhöhe und als starker Partner mit Sachverstand und allen seinen Möglichkeiten einzubringen“, so Gedaschko.

„Die großen bau- und wohnungspolitischen Herausforderungen können nur bewältigt werden, wenn wir uns gemeinsam auf Lösungen verständigen“, erklärte **Jens-Ulrich Kießling**, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) und Präsi-

dent des Immobilienverbandes IVD. „Als Vertreter der Verbände, deren Mitgliedsunternehmen die Wohnungen bauen und sanieren und dabei das alleinige Risiko für die Investitionen tragen, begrüßen wir die Initiative der Bauministerin ausdrücklich, alle beteiligten Akteure an einen Tisch zu bringen. Das Bündnis wird tragfähig und effektiv sein, wenn es von der gesamten Bundesregierung gestützt wird.“ Kießling unterstrich die hohe Priorität, die das Thema Baukostensenkung im Bündnis einnehmen werde. „Die Baukosten stellen einen entscheidenden Faktor für die Verteuerung von Wohnraum dar. Deshalb müssen im Bündnis auch preistreibende und überdimensionierte Standards von Materialien und Verfahren, die nicht nur im Zusammenhang mit der Energieeinsparverordnung die Kosten nach oben treiben, einer Überprüfung unterzogen werden.“

Felix Pakleppa, Hauptgeschäftsführer des Zentralverbands des Deutschen Baugewerbes (ZDB), sagte die Unterstützung seiner Branche für das Bündnis zu: „Bezahlbarer Wohnraum kann für Menschen mit mittleren und niedrigen Einkommen zu den heutigen Bedingungen kaum noch gebaut werden. Dies gilt besonders für die Ballungsräume, die weiter einen hohen Zugangsdruck erleben. Diese Situation darf die Politik nicht dadurch weiter verschärfen, dass sie das Bauen zunehmend durch zum Teil überzogene bauliche Standards kompliziert und damit weiter steigende Baukosten provoziert.“ Auch bei vielen Kostentreibern, wie zum Beispiel der Grunderwerbsteuer, sei der Gesetzgeber gefordert.

„Wir brauchen mehr Wohnungsbau für Menschen mit unteren und mittleren Einkommensverhältnissen“, erklärte die baupolitische Sprecherin der CDU/CSU-Bundestagsfraktion **Marie-Luise Dött**. „Ein wesentliches Arbeitsthema des Bündnisses soll auch die Auseinandersetzung mit den Kosten des Wohnungsbaus sein. Eine Baukostensenkungskommission wird preistreibende und überdimensionierte Standards im Wohnungsneubau analysieren. Nicht alles, was schön ist, muss für kostengünstiges Wohnen Standard sein.“

Opposition übt Kritik

„An wen richtet die Bundesbauministerin eigentlich ihren Appell nach mehr Wohnraum?“, fragte sich **Heidrun Bluhm**, bau- und wohnungspolitische Sprecherin der Bundestagsfraktion DIE LINKE. „Ministerin Hendricks muss nur in den Spiegel schauen, dann würde sie die Adressatin ihrer Forderung sehen. Mit solch seltsamen Selbstgesprächen aber schafft man keinen Wohnraum“, so Bluhm. „Erstens sind diese

Weiter auf Seite 3 ➡

Die Wohnstrategie des GdW

Der Wohnungsmarkt in Deutschland kann nur stabil gehalten werden, indem man auf der einen Seite die Bedingungen für Investoren so verbessert, dass diese zu bezahlbaren Mieten neuen Wohnraum schaffen können. Auf der anderen Seite darf man aber die Regionen, in denen Wohnungsleerstand ein großes Problem ist, nicht aus den Augen verlieren. Zu einer Wohnstrategie gehört aus Sicht der Wohnungswirtschaft:

1. Kommunen sollten städtische Grundstücke grundsätzlich nach Konzeptqualität und nicht im Höchstbieterverfahren vergeben.
2. Planungs- und Genehmigungsverfahren müssen in einem angemessenen Zeitraum abgeschlossen werden.
3. Die Mittel der sozialen Wohnraumförderung in Höhe von 518 Millionen Euro jährlich (Bundesmittel) müssen zweckgebunden sein.
4. Energetische Anforderungen dürfen nicht durch einzelne Landesgesetze noch weiter verschärft werden.
5. Mietendeckel verschieben das Problem steigender Mieten in die Zukunft und hemmen den Neubau. Die Folge: Das Problem wird noch verschärft. Wenn die Mietpreisbremse für die Wiedervermietung kommt, muss sie daher zeitlich befristet sein und an einen Maßnahmenplan für Wohnungsneubau gekoppelt werden. Darüber hinaus muss die Mietpreisbremse geografisch abgegrenzt sein und darf nur in Gebieten mit einer echten Mangellage gelten.
6. Der drastische Anstieg der Nebenkosten – Energie, Wasserversorgung, Müllbeseitigung und Grundsteuer – muss begrenzt werden.
7. „Neubauklima“ in der Bevölkerung fördern – alle möchten mehr Wohnraum in Ballungsregionen – aber möglichst nicht in der eigenen Nachbarschaft oder auf dem Grundstück gegenüber. Wir brauchen eine klare politische Schwerpunktsetzung für mehr Neubau, eine Neubaukampagne und Unterstützung für eine sachgerechte öffentliche Debatte zur Wohnungspolitik. Es gehört zur Führungsverantwortung eines jeden Bürgermeisters, sich für eine funktionierende Wohnungspolitik und den Wohnungsneubau in Boom-Regionen einzusetzen.
8. Der altersgerechte Umbau muss angemessen gefördert werden. Der Bund muss das KfW-Programm für altersgerechtes Bauen jährlich weiter steigern und mittelfristig mit jährlich 100 Millionen Euro ausstatten. Zudem sind gemeinsam mit den Bundesländern die Erstellung und Weiterentwicklung kommunaler Demografiekonzepte zu forcieren.
9. Schub für die energetische Gebäudesanierung: Eine steuerliche Förderung und die Aufstockung der KfW-Programme für energieeffizientes Bauen und Sanieren auf insgesamt drei Milliarden Euro jährlich durch den Bund sind notwendig.
10. Eine Baukostensenkungskommission sollte – wie jetzt geplant – ein zentraler Bestandteil des Bündnisses für Wohnen und Bauen sein.

➔ Fortsetzung von Seite 2

Einsichten alles andere als neu und zweitens hat es doch gerade die Ministerin in der Hand, die entsprechenden politischen Weichenstellungen zu organisieren und vor allem für ausreichende Finanzierungsprogramme zu sorgen.“ Ebenfalls kritisch äußerte sich **Christian Kühn**, Sprecher für Bau- und Wohnungs-

politik der Bundestagsfraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN: Die Bundesregierung solle das Höchstpreisverfahren endlich beenden und bei der Vergabe städtebauliche und wohnungspolitische Aspekte berücksichtigen. „Wir müssen jetzt damit beginnen, unseren Wohnungsmarkt an die Energiewende und den demografischen Wandel anzupassen. Bezahlbares Woh-

nen in Zukunft soll energiesparsam und klimafreundlich sein. Diese Verantwortung kann die Bundesregierung nicht an ein neues Bündnis delegieren“, so Kühn. (schilburk/heg) ■

➔ Die Auftakterklärung zum Bündnis finden Sie unter www.bmub.bund.de

Der GdW-Kostencheck – Diese Regelungen und Preise verteuern das Wohnen

Berlin – Neubau ist durch die technischen Anforderungen, unter anderem an die Energieeffizienz, aber auch durch die Preise für den Baugrund und die Baukosten so teuer geworden, dass er sich in vielen Fällen nur noch im oberen Mietpreissegment rechnet. Das erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, am 30. Juni 2014 anlässlich der Jahrespressekonferenz seines Verbandes in Berlin. Die Folge der Preissteigerungen sind hohe Mieten oder mehr Wohnungsbau im Eigentumsbereich. Der GdW-Kostencheck liefert einen kompakten Überblick über die Preistreiber beim Wohnen:

Ein entscheidender Preistreiber und damit eine Bremse für den Neubau sind die Baukosten. Sie verteuern den besonders in Ballungsgebieten dringend notwendigen Neubau drastisch. Von 2000 bis 2013 sind die Baukosten insgesamt um 28,7 Prozent gestiegen. Der Preisdruck geht dabei eindeutig von den Materialkosten aus, die sich stärker verteuert haben als die Arbeitskosten am Bau. Die Inflationsrate betrug im gleichen Zeitraum 24,5 Prozent. Besonders die Kosten für die Bauleistungen zur energetischen Sanierung von Wohngebäuden haben sich in den letzten 10 Jahren überraschend entwickelt. So ist beispielsweise das Dämmmaterial für Rohre seit dem Jahr 2000 um 64,9 Prozent, die Preise für Wärmepumpen um 51,7 Prozent und Brennwärtekessel um 50,5 Prozent teurer geworden. Darüber hinaus ist zu beobachten, dass die Preise für die energetisch relevanten Bauleistungen deutlich stärker gestiegen sind als die Preise für alle Bau-

leistungen zusammen – diese haben sich nur um 26 Prozent erhöht. „Die Bundesregierung muss endlich – wie im Koalitionsvertrag festgeschrieben – eine Baukostensenkungskommission einrichten, die sich intensiv mit diesem Thema auseinandersetzt“, so der GdW-Chef.

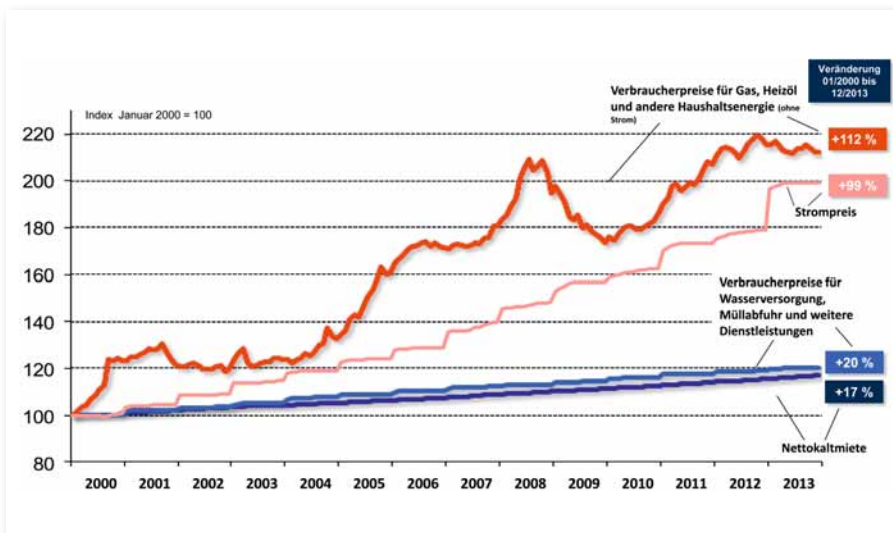
Grunderwerbsteuer steigt in fast allen Bundesländern

Die Grunderwerbsteuer ist in den einzelnen Bundesländern in den letzten Jahren deutlich gestiegen und liegt heute – mit zwei Ausnahmen – zwischen 4,5 und 6,5 Prozent der Bemessungsgrundlage. Kürzlich wurde im Saarland eine Anhebung der Grunderwerbsteuer auf 6,5 Prozent zum 1. Januar 2015 angekündigt. Im Jahr 2010 wurden in Deutschland insgesamt 5,29 Milliarden Euro Grunderwerbsteuer gezahlt. 2013 lag das Steueraufkommen bei 8,4 Milliarden Euro. „Diese Preisspirale muss ein Ende haben“, forderte Gedaschko.

Grundsteuererhöhung: zu Lasten von Wohnungsneubau und Mietern

Seit Anfang 2010 haben 60 Prozent der Kommunen die Grundsteuer B, die von Haus- und Wohnungseigentümern, aber auch Mietern im Rahmen der Mietnebenkosten zu zahlen ist, erhöht. Jeweils nur ein Prozent der Kommunen hat im gleichen Zeitraum die Grundsteuer gesenkt. Das sind die Ergebnisse einer Analyse der Prüfungs- und Beratungsgesellschaft EY (Ernst & Young) zur Entwicklung der Grundsteuer-B- und Gewerbesteuerhebesätze aller deutschen Kommunen (ohne Stadtstaaten) in den Jahren 2005 bis 2013.

Besonders in Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen kam es zu Steuererhöhungen auf breiter Front: In beiden Bundesländern erhöhten zwischen Anfang 2010 und Mitte 2013 mehr als neun von 10 Kommunen mindestens einmal die Grundsteuer. Bundesweit stieg der durchschnittliche Grundsteuerhebesatz um 26 Prozent-Punkte auf 351 – ein Anstieg um acht Prozent. Haus- und Wohnungseigentümer beziehungsweise Mieter müssen derzeit in Nordrhein-Westfalen mit Abstand am meisten zahlen: Dort liegt der durchschnittliche Grundsteuerhebesatz bei 453 Prozent. Am wenigsten verlangen die Kommunen in Hessen (316 Prozent) und Schleswig-Holstein (299 Prozent) von Haus- und Wohnungseigentümern beziehungsweise Mietern. In den kommenden Jahren müssen sich Haus- und Wohnungseigentümer und Mieter auf eine weiter steigende Steuerbelastung einstellen – vor allem in solchen Kommunen, die Finanzhilfen der Bundesländer in Anspruch nehmen.



Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um insgesamt über 112 Prozent gestiegen.

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Grundsteuer B wird auf bebaute und bebaubare Grundstücke erhoben und
Weiter auf Seite 4 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 3

trifft damit so gut wie alle Bürger, da diese entweder selbst Haus- und Wohnungseigentümer sind oder die Grundsteuer über die Mietnebenkosten zu tragen haben.

Die Grundsteuer brachte den deutschen Kommunen 2012 insgesamt 10,3 Milliarden Euro ein – 14 Prozent der Gesamteinnahmen. Bei der Grundsteuer B lagen Mitte 2013 Berlin und Rüsselsheim mit Hebesätzen von 810 Prozent beziehungsweise 800 Prozent bundesweit an der Spitze. Am wenigsten müssen die Bürger in zwei hessischen Städten bezahlen: In Fulda und Marburg betrug der Hebesatz nur 330 Prozent.

Grundstücksvergabe erfolgt häufig noch nach dem Höchstpreisgebot

Viele Kommunen verkaufen ihre Grundstücke immer noch nach dem Höchstpreisverfahren. Das heißt: Der Investor, der am meisten Geld hinlegt, bekommt das Baugrundstück. Wohnungsunternehmen, die mit solchen Grundstücken bezahlbaren Wohnraum erbauen wollen, haben hier oft das Nachsehen. Wenn sie die Höchstpreise für den Erwerb zahlen, rechnet sich das am Ende nur mit einer entsprechend hohen Miete. Berechnungen haben ergeben, dass eine Subventionierung von Bodenpreisen eine Mietenersparnis von 10 bis 20 Prozent bringen kann. Die Kommunen sind hier gefordert, die Grundstücke an den Bewerber mit dem besten Konzept für bezahlbaren Wohnraum zu vergeben. Mit gutem Beispiel voran geht hier beispielsweise Hamburg.

Baugenehmigungen dauern viel zu lange

Die Zeit, die vergeht, bis man die Baugenehmigung für ein Baugrundstück bekommt, ist häufig viel zu lang. Es gibt Fälle von nur sechs Monaten, aber auch Fälle, in denen das Verfahren zwei bis drei Jahre dauert. „Die Planungs- und Genehmigungsverfahren müssen vereinfacht und beschleunigt werden“, so Gedaschko. Hinzu kommen drastische Anhebungen der Architekten- und Notarhonorare.

Wie viel Neubau bekommen die Unternehmen noch für ihr Geld?

Während der Bau einer Wohnung innerhalb eines mehrgeschossigen Gebäudes in den Jahren 2005 und 2006 rund 1.680 Euro pro Quadratmeter gekostet hat, muss ein Unternehmer dafür heute 2.470 Euro pro Quadratmeter in die Hand nehmen. Das ergibt einen Preissprung von 47 Prozent. Hier zeigt sich, dass das Bündel von Teuerungen – gestrickt aus Energieeinsparvorschriften, Baukosten, Materialkosten und vieles mehr – das Wohnen immer teurer werden lässt“, so Gedaschko.

Was kostet das Wohnen in Deutschland?

Wohnen wird teurer – GdW-Unternehmen bremsen Mietenenwicklung

„Die größten Preiserhöhungen für die Mieter entstehen aktuell durch steigende Energiepreise, steigende Stromkosten und Steuern. Diese drastische Teuerung gilt in ganz Deutschland und für alle Mieter.“ Während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 17 Prozent gestiegen sind, hat sich die Inflationsrate dagegen um 25 Prozent erhöht (s. Grafik auf Seite 3). Die Preise bei den kalten Betriebskosten – dazu gehören Wasserversorgung, Müllabfuhr, Steuern und andere Dienstleistungen – sind im gleichen Zeitraum um 20 Prozent nach oben geklettert. Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind weiterhin eindeutig die Energiepreise. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um über 112 Prozent gestiegen. Hier sind die Preisanstiege sehr unterschiedlich. Während Gas sich im betrachteten Zeitraum um 97 Prozent verteuerte, stiegen die Preise für Fernwärme um 117 Prozent und für leichtes Heizöl gar um 139 Prozent. Die Stromkosten, die meistens direkt mit den Anbietern abgerechnet werden und daher kein Bestandteil der Mietbuchhaltung sind, kletterten seit dem Jahr 2000 ebenfalls um 99 Prozent und trugen somit weit mehr zur Überteuerung des Wohnens bei als die Nettokaltmieten.

GdW-Mieten unter dem Bundesdurchschnitt

Die Nettokaltmieten sind in den GdW-Unternehmen von 2012 auf 2013 um 2,2 Prozent auf 5,15 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Damit liegen die Nettokaltmieten in den Beständen des GdW unter den bundesweiten Bestandsmieten. Diese liegen nun bei 5,19 pro Quadratmeter. Bei dem Vergleich ist zu berücksichtigen, dass die Nettokaltmieten des GdW nicht ausschließlich Bestandsmietverhältnisse widerspiegeln. So beinhalten die GdW-Nettokaltmieten auch Neu- und Wiedervermietungen sowie Mieterhöhungen, die aufgrund von Modernisierungen notwendig geworden sind.

GdW-Betriebskosten 2013: leichter Anstieg

Die Betriebskosten haben sich bei den GdW-Unternehmen im Vergleich zu den Preissteigerungen bei den einzelnen Kostenarten nur relativ geringfügig erhöht. Die Mieter mussten für die kalten Betriebskosten im Jahr 2013 durchschnittlich 1,41 Euro pro Quadratmeter vorauszahlen – und damit nur zwei Cent pro Quadratmeter mehr als im Vorjahr. Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten sind von 2012 auf

2013 um vier Cent pro Quadratmeter leicht gestiegen und liegen jetzt bei 1,12 Euro pro Quadratmeter. Dies entspricht einem Anstieg der warmen Betriebskosten um 2,8 Prozent. Damit haben sich die warmen Betriebskosten 2013 erneut etwas stärker erhöht als die Nettokaltmieten. „Hier spiegeln sich zwei Effekte: Das anhaltend hohe Preisniveau der Energieträger sowie der überdurchschnittlich lange und kalte Winter 2012/2013“, erklärte GdW-Präsident Gedaschko. Die Preisentwicklung auf den Energiemärkten konterkariert somit zu einem guten Teil das erhebliche Engagement der Unternehmen bei der energetischen Sanierung.

Die GdW-Unternehmen haben große Anstrengungen in die weitere Professionalisierung des Betriebskostenmanagements gesteckt – zum Beispiel im Bereich der Müllentsorgung. In den vergangenen 10 Jahren haben die GdW-Unternehmen gut 30 Milliarden Euro in die Modernisierung ihrer Bestände investiert – also fast 8,2 Millionen Euro pro Tag. Diese Investitionen sind nicht nur gut für Umwelt und Klimaschutz, sondern halten Wohnen auch bezahlbar, weil sie trotz rasant ansteigender Energiepreise die warmen Betriebskosten deutlich dämpfen.

Neu- und Wiedervermietungsflächen steigen bundesweit um 3,5 Prozent

Die Angebotsmieten für die Neu- und Wiedervermietung von Wohnungen aller Wohnungsanbieter sind im Jahr 2013 um 3,5 Prozent gestiegen und liegen im Durchschnitt bei 6,82 Euro pro Quadratmeter (nettokalt). „Dieser Anstieg ist leicht höher als im Vorjahr“, so Gedaschko. Die Angebotsmieten liegen damit im Durchschnitt immer noch auf einem moderaten Niveau. Ein spürbar starker Anstieg ist allein in 84 von 402 betrachteten Kreisen und kreisfreien Städten zu beobachten. Hier stieg die Miete um mehr als vier Prozent. Dazu gehören unter anderem die wachsenden Großstädte Berlin, München, Frankfurt, Stuttgart, Düsseldorf und Köln, aber auch Universitätsstädte wie Göttingen, Freiburg und Würzburg.

Die Entwicklung der Angebotsmieten im ersten Quartal 2014 scheint für eine deutliche Beruhigung zu sprechen. In den meisten Großstädten sind sie weniger stark angestiegen als im Zeitraum davor. So ist in Frankfurt kein Mietenanstieg zu verzeichnen, in Hamburg und Stuttgart wiederum nur ein Anstieg um ein Prozent.

(burk/schi) ■

➔ Weitere Ergebnisse aus der Jahresstatistik des GdW lesen Sie in der nächsten Ausgabe der wi. Ausführliche Infos und Grafiken finden Sie auch auf www.gdw.de unter „PresseCenter“

Norddeutsche Wohnungsunternehmen investieren 1,5 Milliarden Euro für bezahlbares Wohnen

Hamburg – Die 320 Mitgliedsunternehmen des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) steigern ihre Investitionen in diesem Jahr auf 1,5 Milliarden Euro. In Hamburg wollen sie 890 Millionen Euro, in Mecklenburg-Vorpommern 360 Millionen Euro und in Schleswig-Holstein 250 Millionen Euro für gute und bezahlbare Mietwohnungen ausgeben. Im Jahr 2013 hatten sie auch schon auf 1,25 Milliarden gesteigert.

Der Neubau zieht an. Die Verbandsunternehmen wollen in Hamburg in diesem Jahr 1.745 Wohnungen neu bauen, in Mecklenburg-Vorpommern 517 Wohnungen und in Schleswig-Holstein 800 Wohnungen.

„Der Mietwohnungsmarkt in der Metropolregion Hamburg befindet sich im Aufwind. Das ‚Bündnis für das Wohnen‘ greift“, erklärte VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege. „In Mecklenburg-Vorpommern konzentriert sich der Neu-

bau mit effizienten energetischen und barrierearmen Lösungen vor allem auf die Küsten- und Hochschulstandorte. In Schleswig-Holstein wird vor allem in Kiel, Lübeck und Flensburg sowie im Hamburger Umland neu gebaut. So schaffen unsere Unternehmen gute und bezahlbare Mietwohnungen – altengerecht und energieeffizient. Die Wohnungsgenossenschaften und kommunalen beziehungsweise sozialen Wohnungsgesellschaften sind ein wichtiger wirtschaftlicher wie

sozialer Faktor. Sie bieten 1,4 Millionen Menschen bezahlbare Wohnqualität durch kontinuierliche Bestandspflege und Neubau. Sie sind Partner der Politik für die großen demografischen, sozialen und ökologischen Herausforderungen. Mit einer Durchschnittsmiete von 5,33 Euro pro Quadratmeter sind sie Mietpreisbremse. Deshalb sollte die Politik sie unterstützen und nicht mit immer neuer Regulierung wie einer sogenannten Mietpreisbremse lähmen.“ (hitsu) ■

„Im Zeichen des runden Leders“: Der Parlamentarische Abend der Berlin-Brandenburgischen Wohnungswirtschaft

Berlin – Ende Juni 2014 war es wieder soweit: Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) lud zu seinem traditionsreichen Parlamentarischen Abend. Mit gut 200 Gästen aus Politik, Verwaltung und Wirtschaft aus Bund, Berlin und dem Land Brandenburg wurde die Veranstaltung ihrem Ruf als renommiertes Get-Together der Branche wieder gerecht. Der Sommerabend stand dieses Mal ganz im Zeichen der Fußballweltmeisterschaft – mit Public Viewing, Panini-Sammelheften, Miniatur-Fußbällen und Speisen aus allen Ländern, deren Mannschaften an dem Abend spielten.



BBU-Vorstand Maren Kern begrüßte gemeinsam mit dem BBU-Verbandsausschussvorsitzenden Frank Bielka (links) Berlins Stadtentwicklungssenator Michael Müller (rechts).

Bei glänzender Fußball-Stimmung blieb auch reichlich Raum für die guten Gespräche und den zwanglosen Austausch, die das Markenzeichen des Parlamentarischen Abends sind. In ihrer Eröffnung des Abends betonte BBU-Vorstand Maren Kern die große Bedeutung der Wohnungswirtschaft: „Ob beim Neubau und vor allem beim Neubaulima in Berlin und Potsdam, bei der erfolgreichen Fortsetzung des Stadtumbaus Ost in den Brandenburger Regionen außerhalb des ‚Speckgürtels‘ oder bei der demografiegerechten Bestands- und Stadtentwicklung: Die guten Ergebnisse und der Einsatz, den die Bürger von uns erwarten, lassen sich nur durch gute Zusammenarbeit aller beteiligten Akteure erreichen.“ Dazu gehöre auch, dass man sich mit den Positionen des anderen konstruktiv auseinandersetze. Die Rekordzahl der Teilnehmer stehe dabei für die große Wertschätzung

der Arbeit der rund 360 BBU-Mitgliedsunternehmen.

Prominente Gäste

Zusammen mit ihrem Vorstandskollegen Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand und dem Vorsitzenden des BBU-Verbandsausschusses, Frank Bielka, konnte Maren Kern die Führungsriege der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – Senator Michael Müller, seine Staatssekretäre Prof. Dr. Engelbert Lütke Daldrup und Christian Gaebler sowie Senatsbaudirektorin Regula Lüscher – vollzählig begrüßen. Aus den anderen Senatsverwaltungen waren die Staatssekretäre Barbara Loth (Arbeit), Sabine Toepfer-Kataw (Justiz) und Guido Beermann (Wirtschaft) der Einladung des Verbandes gefolgt. Aus Potsdam war die Amtschefin im Ministerium für Arbeit, Soziales, Frauen und Familie,

Frederike Haase, ins Café Einstein gekommen. Unter den zahlreichen Vertretern der Landesparlamente war unter anderem der Vorsitzende der CDU-Fraktion des Berliner Abgeordnetenhauses, Florian Graf.

Auch aus der Wirtschaft konnte der BBU wieder hochrangige Vertreter begrüßen. Unter ihnen waren unter anderem der Vorstandsvorsitzende der Berliner Wasserbetriebe, Jörg Simon, die Vorstandsvorsitzende der Berliner Stadtreinigungsbetriebe, Vera Gäde-Butzlaff und ihr Vorstandskollege Michael Theis. Auch die Vorstände der Investitionsbank des Landes Brandenburg und der Investitionsbank Berlin, Jacqueline Tag und Rolf Friedhofen, sowie der Generalbevollmächtigte der Investitionsbank Berlin, Matthias von Bismarck-Osten, konnten im Café Einstein begrüßt werden. Hochrangige Vertreter der Berlin-Brandenburger Verbändelandschaft waren die Geschäftsführerin des BFW Landesverband Berlin/Brandenburg, Hiltrud Sprungala, der Hauptgeschäftsführer des Bauindustrieverbandes Berlin-Brandenburg, Axel Wunschel, und der Hauptgeschäftsführer der Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg, Reinhold Dellmann.

Das Fazit von BBU-Vorstand Maren Kern: „Es war ein großartiger Abend mit vielen guten Gesprächen. Unser Parlamentarischer Abend ist eine echte Institution in Berlin-Brandenburg.“ (ebelschi) ■

Wohnungsunternehmen in Sachsen investieren in die Zukunft und halten Mieten trotz gestiegener Kosten für jedermann bezahlbar

Dresden – Die Mitgliedsunternehmen des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vdw) Sachsen haben im vergangenen Jahr erneut mehr als 260 Millionen Euro in ihre Bestände investiert. Auch für 2014 zeigt sich ein anhaltend positiver Trend: Die Investitionen werden nach aktuellen Prognosen sogar wachsen. Trotz gestiegener Baukosten halten die überwiegend kommunalen Wohnungsunternehmen im vdw Sachsen die Mieten sozialverträglich – ganz ohne staatlich verordnete „Mietpreisbremse“. Der Leerstand ist weiter rückläufig, auch die Mietschulden sind im vergangenen Jahr erneut gesunken.

Die Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen haben im vergangenen Jahr erneut mehr als 260 Millionen Euro in ihre Wohnungs- und Immobilienbestände investiert. Davon flossen rund 145 Millionen Euro in die Instandsetzung, 95 Millionen Euro in die Modernisierung und 22 Millionen Euro in den Neubau. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Investitionen annähernd stabil geblieben. Für das aktuelle Jahr erwartet der Verband trotz schwieriger Rahmenbedingungen sogar einen Anstieg der Investitionen: Nach aktuellen Prognosen planen die Unternehmen, 2014 rund 277 Millionen Euro zu investieren – 15 Millionen Euro mehr als im vergangenen Jahr. Dabei rücken neuerdings auch Neubauaktivitäten verstärkt in den Fokus: Die Unternehmen planen, 190 Wohnungen neu zu errichten, ein deutlicher Anstieg im Vergleich zu den Vorjahren. „Mit ihren Investitionen in die Zukunft zeigen die Unternehmen, dass sie ein verlässlicher Partner im Bereich der Stadtentwicklung sind und bleiben“, erklärte Margitta Faßl, Sprecherin des Verbandsvorstands des vdw Sachsen.

Mietpreisentwicklung unterhalb der Jahresteuersatzrate

Auch ihre soziale Verantwortung nehmen die überwiegend kommunalen Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen sehr ernst. Das zeigt die Entwicklung der Mietpreise. Im vergangenen Jahr betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete/Nutzungsgebühr 4,64 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Das entspricht im Vergleich zum Vorjahr einer sehr moderaten Steigerung von 1,3 Prozent, die sogar unterhalb der Jahresteuersatzrate (+1,6 Prozent) geblieben ist. Demgegenüber verteuerten sich jedoch die Heizkosten mehr als doppelt so stark (+2,8 Prozent), die kalten Betriebskosten erhöhten sich um 1,8 Prozent. Noch stärker hat sich das Bauen verteuert: Laut Statistischem Landesamt stieg der Baupreisindex für Wohngebäude um 3,2 Prozent, der Baupreisindex für die Instandhaltung von Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) sogar um 4,0 Prozent.

Das besondere soziale Engagement der Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen zeigt sich auch bei der Entwicklung der Mietschulden. Sie sind nach derzeiti-

gen Berechnungen im vergangenen Jahr auf 34,93 Millionen Euro gesunken. Das ist ein Rückgang von knapp einer Million Euro im Vergleich zum Vorjahr. Im 10-Jahres-Vergleich sind die jährlichen Mietschulden sogar um knapp 19,4 Millionen Euro gesunken. „Diesen deutlichen Rückgang werten wir als großen Erfolg“, so Verbands-Vorstandssprecherin Margitta Faßl. „Dazu beigetragen hat vor allem die Arbeit der engagierten Sozialmanager in unseren Mitgliedsunternehmen. Ist ein Mieter in Zahlungsschwierigkeiten, suchen die Sozialmanager stets gemeinsam mit dem Betroffenen tragfähige Lösungen, beispielsweise Ratenzahlungen.“

Mehr Rückbau, weniger Leerstand

Einen weiteren Rückgang verzeichnet der vdw Sachsen auch bei den Leerständen. Im vergangenen Jahr betrug die Leerstandsquote bei den überwiegend kommunalen Mitgliedsunternehmen 12,5 Prozent und lag damit deutlich unter dem Vorjahreswert, der 13,7 Prozent betrug. Noch deutlicher wird der positive Trend im Fünf-Jahres-Vergleich: 2009 lag die Leerstandsquote noch bei 15,8 Prozent und ist seitdem kontinuierlich gesunken. Die positive Entwicklung ist vor allem auf durchdachte Komplett- und Teilrückbaukonzepte zurückzuführen, die auch zur Aufwertung von Quartieren beigetragen haben“, erklärte Faßl. „Daneben haben auch Zuzüge, insbesondere in den Ballungsregionen, sowie Modernisierungen zur Wohnwertverbesserung dazu beigetragen, den Leerstand weiter zu senken.“

Die Zahl der zurückgebauten Wohnungen ist im vergangenen Jahr nach einer Phase der Stagnation wieder deutlich gestiegen. Im Berichtsjahr 2013 erfasste der Verband 2.824 Wohnungen, die durch Abriss oder Teilrückbau vom Markt genommen wurden. Im Vorjahreszeitraum waren es 1.576. Bisher haben die Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen somit insgesamt rund 66.250 Wohnungen zurückgebaut. Der auch weiterhin notwendige Rückbau wird allerdings durch verschlechterte Rahmenbedingungen deutlich erschwert. So stellt das Auslaufen der Altschuldenhilfe Ende 2013 insbesondere die Wohnungsunternehmen in ländlichen Regionen vor große Herausforderungen. „Hier ist eine

Anschlussregelung dringend erforderlich“, erklärte Margitta Faßl.

Wohnungswirtschaft braucht Planungssicherheit

Um Sachsen auch künftig als Wohnstandort attraktiv zu halten, bezahlbare Mieten für alle Alters- und Einkommensschichten gewährleisten zu können, dem demografischen Wandel wirkungsvoll zu begegnen und auch bei Klimaschutz und Energiewende weiter voranzukommen, werden auch in Zukunft hohe Investitionen notwendig sein. Hier gilt es mehr denn je, ökonomische, ökologische und soziale Belange in Einklang zu bringen. „Für ihre langfristigen Investitionsentscheidungen benötigt die Wohnungs- und Immobilienbranche verlässliche Rahmenbedingungen aus der Politik“, erklärte Faßl. „Neue Regulierungen wie die verschärfte Auflagen in der Energieeinsparverordnung (EnEV), beabsichtigte Einschränkungen der Modernisierungumlage und die geplante Mietpreisbremse bringen jedoch keine Planungssicherheit – ganz im Gegenteil.“

Der vdw Sachsen fordert die Landes- und Bundespolitik daher auf, die nötigen Rahmenbedingungen zu schaffen, damit die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auch künftig so leistungsfähig bleibt, dass sie den vielfältigen Herausforderungen der Zukunft gerecht werden kann. Zu den Forderungen gehören vor allem eine Richtlinienanpassung zur Investitionsförderung insbesondere für den generationen- und behindertengerechten Umbau von Wohnungen, der zweckgebundene Einsatz der Kompensationsmittel des Bundes für die Wohnraumförderung, der Verzicht auf weitere investitionserschwerende Regulierungen im Bereich des Mietrechts und der energetischen Sanierung sowie eine verlässliche Fortführung der wohnungswirtschaftlichen Förderprogramme über 2014 hinaus.

(wies/schi) ■

➔ **Alle Infos zum vdw Sachsen finden Sie unter www.vdw-sachsen.de – oder indem Sie diesen QR-Code einscannen:**



Verkehrssicherungspflichten

5. August 2014, Berlin

Verkehrssicherungspflichten – auch Betreiberverantwortung genannt – gehören zu den steten Begleitern von Verantwortlichen im Immobilienbetrieb. Diese effizient in den Beständen umzusetzen, erfordert die Kenntnis potenzieller Schadensquellen, technisches Know-how und ein gelungenes Organisationsmanagement. Im Zentrum dieses Seminars steht daher das Wissen über die wichtigsten Rechtsgrundsätze und die zu den Beständen passende Versicherungslösung.

Weitere Infos: BBA, Christine Weigert, Telefon: 030/23085511, E-Mail: christine.weigert@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de/kalender

Nachbarschaftskonflikte erfolgreich bearbeiten

2. September 2014, Dresden

In diesem Seminar werden effektive Wege der Aufnahme und Bearbeitung von nachbarschaftlichen Beschwerden vermittelt und trainiert. Dabei stehen folgende Fragen im Mittelpunkt: Wie geht man mit unzufriedenen, entrüsteten und beleidigten Kunden um? Wann sind Einzelgespräche mit den Konfliktparteien sinnvoll, wann sollte ein „Runder Tisch“ mit allen Beteiligten durchgeführt werden? Wie kann man verhindern, selbst „ins Kreuzfeuer“ der Konfliktparteien zu geraten? Wie kann man durch die Bezeugung von Beschwerden selbst einen Lösungsbeitrag leisten? Wann sollte man schlichten, wann vermitteln?

Weitere Infos: VSWG, Cindy Habrom, Telefon: 0351/8070122, E-Mail: habrom@vswg.de, Internet: www.vswg.de/weiterbildung

Wohnungsabnahme und -übergabe

2. September 2014, Bochum

Wohnungsrückgaben und Protokollerstellungen werden – auch in rechtlicher Hinsicht – immer schwieriger. In diesem Seminar geht es daher um Antworten auf die Fragen: Erscheint der Mieter zum vereinbarten Termin? Sind die neuen Türen noch da? Was trägt man ins Protokoll ein? Wie beschreibt man die Mängel? Muss der Mieter das Protokoll unterschreiben? Muss dem Mieter ein Exemplar ausgehändigt werden? Was ist zu tun, wenn der Mieter die Arbeiten selbst ausführen will, aber erst in vier Wochen?

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

PERSÖNLICHES

Albert Klöckler, Vorstandsvorsitzender der Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland eG, feierte am 26. Juni 2014 sein 40. Dienstjubiläum, hiervon 25 Jahre

als Vorstandsvorsitzender. Er war stellvertretender Vorsitzender im Fachausschuss Wohneigentum des GdW.

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:

112 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 Nachrich-
ten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

Anzeige

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 15.07.2014 für
wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
15 Jahre	2,41%	2,44% p.a.
10 Jahre	1,98%	2,01% p.a.
5 Jahre	1,28%	1,30% p.a.

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 15.07.2014
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

6 Monate

3,30%
3,15%
3,00%
2,85%
2,70%
2,55%
2,40%
2,25%
2,10%
1,95%
1,80%
1,65%
1,50%
1,35%
1,20%

Dezember 13 Februar 14 April 14 Mai 14 Juli 14

Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen*: für Neubau ab ca. **2,22%** p.a. / für Modernisierung ab ca. **1,36%** p.a.
(* Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Stand: 15.07.2014)

Quelle: Dr. Klein & Co. AG, Hansestraße 14, 23558 Lübeck, Tel. (0451) 1408-1200, www.drklein.de
Archiv Zinsentwicklung unter www.drklein.de/newsletterarchiv-firmenkunden.html

WI Online-Archiv

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter **www.haufe.de/immobilien** in der rechten Seitenhälfte, indem Sie bis zum Menüpunkt „**Zeitschriften**“ nach unten scrollen und dort anhand der Menüpeile die wi auswählen.

Um das Online-Archiv der wi nutzen zu können, klicken Sie oben rechts auf „**Anmelden**“ und geben dort Ihre E-Mail-Adresse und Ihr Passwort ein. Sollten Sie noch über kein Benutzerkonto auf **www.haufe.de** verfügen, können Sie unter „**Neuregistrierung**“ ein Konto anlegen.

Nach der Anmeldung erscheint oben rechts, neben Ihrem Benutzernamen unter „**Meine Produkte starten**“, die wi. Anschließend können Sie alle Ausgaben der wi als Blätter-PDFs auf Ihrem PC, Tablet oder Smartphone anschauen. Sollte das nicht der Fall sein, wenden Sie sich bitte an das Haufe-Service-Center unter **0800-7234253** (kostenlos) und geben dort Ihre E-Mail-Adresse an. Diese wird dann mit Ihrem Print-Abonnement der wi verknüpft – anschließend erscheint die wi als Online-Produkt in Ihrer Übersicht.

GdW-Geschäftsführer ist neuer Vizepräsident von CECODHAS Housing Europe



Foto: Sebastian Schobbert

Dr. Christian Lieberknecht, Geschäftsführer des GdW und Vizepräsident von CECODHAS Housing Europe

Dr. Christian Lieberknecht, Geschäftsführer des Spitzenverbands der deutschen Wohnungswirtschaft GdW, hat Anfang Juli 2014 die Vizepräsidentschaft des Europäischen Verbindungsausschusses für die soziale Wohnungswirtschaft CECODHAS Housing Europe übernommen. Zudem ist der Leiter des Brüsseler Büros des GdW, Dr. Özgür Öner, ab sofort Ausschussvorsitzender des neuen Urban Committee von CECODHAS – einem Fachausschuss für die Themen Strukturfonds und Stadtentwicklung.

(schi) ■

➔ **Weitere Infos zur neuen Struktur von CECODHAS Housing Europe lesen Sie in der nächsten Ausgabe der wi.**

Preis Soziale Stadt 2014 – Preisträger

„Gemeinsam aktiv vor Ort“ – Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

In Erfurt ist es der kommunalen Wohnungsgesellschaft KoWo gemeinsam mit vielen Partnern gelungen, die Bewohner zur Mitwirkung an vielfältigen Initiativen in dem ehemals von Leerstand und sozialen Problemen gekennzeichneten Wohngebiet Roter Berg zu motivieren. Das Zusammenspiel vieler scheinbar „normaler“ kostengünstiger und niedrigschwelliger Angebote – von der Hausaufgabenhilfe über die Seniorensportgruppe bis hin zu Aktionen wie „Gemeinsam für ein sauberes Wohngebiet“ erweist sich als Erfolgsfaktor.

(hunglschi) ■

➔ **Einen Video-Beitrag zu dem Projekt finden Sie im Youtube-Kanal unter www.youtube.de/GdWBundesverband – oder indem Sie diesen QR-Code einscannen:**



Recht so

Kündigung wegen außerdienstlich begangener Straftaten

Das Bundesarbeitsgericht (BAG) hat mit Urteil vom 20. Juni 2013 entschieden, dass strafbares außerdienstliches Verhalten Zweifel an der Zulässigkeit und Vertrauenswürdigkeit eines Beschäftigten begründen kann. Es kann dazu führen, dass es ihm – abhängig von seiner Funktion – an der Eignung für die künftige Erledigung seiner Aufgaben mangelt. Ob daraus ein personenbedingter Kündigungsgrund folgt, hängt von der Art des Delikts, den konkreten Arbeitspflichten des Arbeitnehmers und seiner Stellung im Betrieb ab. Trotz Vorliegens dieser Voraussetzungen ist eine Kündigung nicht zulässig, wenn die Möglichkeit besteht, den Arbeitnehmer zu anderen – gegebenenfalls auch schlechteren – Arbeitsbedingungen weiter zu beschäftigen, unter den sich die eingetretene Vertragsstörung nicht mehr, zumindest nicht mehr in erheblicher Weise, auswirkt (vgl. BAG vom 20. Juni 2013 – Az.: 2 AZR 583/12).

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Die Entscheidung betraf einen Polizeibeamten, der wegen unerlaubten Herstellens von Betäubungsmitteln in nicht geringer Menge mit einer Freiheitsstrafe von 11 Monaten auf Bewährung verurteilt wurde. Insgesamt aber hat das Bundesarbeitsgericht Regelungen aufgestellt, die bei der Abwägung einer Kündigung wegen einer außerdienstlich begangenen Straftat zu berücksichtigen sind. Dabei macht das Gericht zweierlei deutlich: Erstens ist der Einzelfall entscheidend, insbesondere die Stellung und Aufgabenzuweisung des Betroffenen. Zweitens ist es zu prüfen, ob eine Versetzung in einen anderen Bereich möglich ist. Insofern gilt auch in diesen Fällen, dass eine Kündigung sorgsam überlegt werden muss. Für die Privatwirtschaft dürften dabei die Anforderungen deutlich höher sein als für den Öffentlichen Dienst.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert



Foto: Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

Eine Mitarbeiterin der KoWo Erfurt im Projekt „Gemeinsam aktiv vor Ort“ mit einem KoWo-Mieter.

ZAHL DER WOCHE

1.291

Gigawattstunden Strom wurden in Deutschland im Jahr 2013 aus Klärgas in Kläranlagen erzeugt. Gegenüber 2012 war das ein Plus von 3,3 Prozent. Wie das Statistische Bundesamt auf Basis vorläufiger Ergebnisse weiter mitteilte, könnte mit dieser Strommenge bei einem durchschnittlichen Pro-Kopf-Stromverbrauch von rund 1.800 Kilowattstunden eine Großstadt wie Frankfurt am Main ein Jahr lang mit Strom versorgt werden. Gemessen an der gesamten Strombereitstellung aus erneuerbaren Energien im Jahr 2013 hatte das Klärgas aber nur einen sehr geringen Anteil von rund einem Prozent. Insgesamt wurden im Jahr 2013 in Kläranlagen rund 20.612 Terajoule Klärgas gewonnen, 0,7 Prozent mehr als 2012. In Deutschland gibt es über 10.000 Kläranlagen, jedoch wird nur in 1.240 Kläranlagen im Rahmen der Klärschlammfäulung Klärgas gewonnen. Der überwiegende Teil des gewonnenen Klärgases (90,3 Prozent) wird in diesen Kläranlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung eingesetzt.

Mat-Nr. 06505-5332