

Inhalt

- 2 KfW-Förderung:** Mit ihrem grundlegend überarbeiteten Programm „Altersgerecht Umbauen“ unterstützt die KfW Bankengruppe den Abbau von Barrieren im Wohnbereich.
- 3 Bezahlbarer Wohnraum:** Die derzeit vielerorts kommunizierten Schätzungen des Pestel-Instituts zum Bedarf an Sozialwohnungen sind aus Sicht des GdW völlig überhöht.
- 4 Sachsen-Anhalt:** Stadtumbau, Demografie und Energiewende stehen im Mittelpunkt des Verbandstages der beiden wohnungswirtschaftlichen Verbände VdW und VdWg.

Demografiekongress 2012: Altersgerechte Umbauten und vernetzte Dienstleistungen im Fokus

Berlin – Bis zum Jahr 2050 wird sich die Zahl der über 80-jährigen Menschen auf gut 10 Millionen erhöhen. Auch die Zahl der Pflegebedürftigen steigt weiter. Daher bieten immer mehr Wohnungsunternehmen ihren Mietern und Mitgliedern ein „Wohnen für ein langes Leben“ an. Damit soll es älteren Menschen, aber auch Menschen, die besondere Unterstützung benötigen, ermöglicht werden, möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in ihren vertrauten vier Wänden zu führen. Wege zur Beschleunigung von altersgerechten Umbauten und mehr wohnnahen Dienstleistungen stehen im Fokus des dritten „Zukunftsforum Langes Leben – DER DEMOGRAFIEKONGRESS“ am 20. und 21. September 2012 in Berlin.



Foto: KfW-Bildarchiv / Fotograf: Thomas Klevar

Bei den im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Unternehmen sind heute bereits 350.000 Wohnungen barrierearm oder barrierefrei.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen ist Partner des Zukunftsforums, das unter der Gesamtkoordination der bundesweit tätigen Gesundheitsstadt Berlin e. V. veranstaltet wird. Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Unternehmen haben bei altersgerechten Umbauten und bei Dienstleistungen eine Vorreiterrolle übernommen. Schon heute sind rund 350.000 GdW-Wohnungen barrierearm oder barrierefrei. Das sind sechs Prozent aller GdW-Wohnungen. Zum Vergleich:

Bundesweit sind nur rund 550.000 und damit 1,5 Prozent aller Wohnungen bereits in einem solchen Zustand. Zudem können Mieter in GdW-Unternehmen häufig spezielle Dienstleistungen und Pflegeangebote für Ältere abrufen, die zunehmend durch neue technische Assistenzsysteme ergänzt werden. Dies kann dazu beitragen, die sozialen Sicherungssysteme und Kommunen von den deutlich höheren Kosten einer stationären Versorgung zu entlasten.

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

EU-Energieeffizienzrichtlinie verabschiedet

Das Europäische Parlament hat am 11. September 2012 die Energieeffizienzrichtlinie der Europäischen Union (EU) verabschiedet. Die Abgeordneten billigten ohne Änderungen den bereits Mitte Juni 2012 gefundenen Kompromiss zwischen Parlament, Ministerrat und Kommission. Ziel ist, die Energieeffizienz in der EU bis 2020 anhand konkreter Vorgaben um 20 Prozent zu steigern. Die Richtlinie enthält keine verpflichtende Sanierungsrate für Wohngebäude und keine verbindlichen Sanierungsziele im Gebäudebestand. *Mehr dazu lesen Sie in der nächsten Ausgabe der wi.* (wi)

Heizöl- und Kraftstoffpreise treiben Inflationsrate

Die Verbraucherpreise in Deutschland lagen im August 2012 um 2,1 Prozent höher als im August 2011. Der Preisauftrieb hat sich damit nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wieder verstärkt. Zuletzt wurde im April 2012 eine Teuerungsrate oberhalb von zwei Prozent ermittelt. (wi)

Anteil der Beschäftigten mit Niedriglohn gestiegen

Im Jahr 2010 arbeiteten 20,6 Prozent aller Beschäftigten in Betrieben mit 10 und mehr Beschäftigten für einen Niedriglohn. Im Jahr 2006 lag der Anteil der Beschäftigten mit Niedriglohn noch bei 18,7 Prozent. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, setzte sich mit dieser Steigerung ein längerfristiger Trend fort. (wi)

➔ Fortsetzung von Seite 1

Nach Berechnungen des Kuratoriums Deutsche Altershilfe (KDA) im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) soll bis zum Jahr 2020 der Bedarf an altersgerechten Wohnungen auf drei Millionen Wohnungen steigen. Doch sind diese Berechnungen wirklich realistisch? Und wie kann eine Versorgung mit bedarfsgerechtem Wohnraum und sozialen Dienstleistungen zu bezahlbaren Mieten auch für die künftige nicht mehr so zahlungskräftige ältere Generation gelingen? Welche Anforderungen kommen dabei auf Kommunen und Kranken- beziehungsweise Pflegekassen zu?

Zu diesen und weiteren Fragen diskutieren in dem vom GdW organisierten Forum 1 „Wie verhelfen wir Vernetztem Wohnen zum Erfolg?“ **Peter Götz** (MdB), Kommunalpolitischer Sprecher sowie Beauftragter für Wohnungsbau und Stadtentwicklung der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, **Michael Peter Groß** (MdB), Stellvertretender Sprecher der AG Verkehr, Bau und Stadtentwicklung der SPD-Bundestagsfraktion, **Werner Genter**, Direktor der KfW Bankengruppe, **Friedrich Wilhelm Bluschke**, ehemaliges Vorstandsmitglied der AOK Nordost, und **Klaus Graniki**, Geschäftsführer der Dortmunder Gesellschaft für Wohnen GmbH (DOGEWO21).

Das ebenfalls vom GdW organisierte Forum 5 „Vernetztes Wohnen/Ambient Assisted Living“ beschäftigt sich mit Erkenntnissen aus aktuellen wohnungswirtschaftlichen Projekten. So wurden jüngst die ersten vom Bundesforschungsministerium geförderten Projekte abgeschlossen, weitere Projekte enden in den nächsten Monaten. Während bei einigen Projekten bereits eine Fortführung der Aktivitäten auch ohne staatliche Förderung vereinbart ist, steht bei anderen Projekten eine solche Entscheidung noch aus. Eindeutig stoßen aber die angebotenen Dienstleistungen bei den Mietern auf Akzeptanz. Über Erfahrungen aus erster Hand und künftig notwendige Rahmenbe-

Foto: Sebastian Schobert

KOMMENTAR

Dr. Claus Wedemeier
GdW-Referent
Wohnen für ein langes Leben



Kommunen, Pflegekassen und auch die Menschen sind finanziell damit überfordert, Ältere und Pflegebedürftige überwiegend in stationären Einrichtungen unterzubringen. Deshalb besteht schon aus ökonomischer Sicht die Notwendigkeit, dass Menschen ihren Wünschen entsprechend möglichst lange in ihrer Wohnung verbleiben können. Die Voraussetzungen sind: altengerecht gestaltete Wohnungen, die Bereitstellung entsprechender technischer Assistenzsysteme und die Erbringung von individuellen Dienstleistungen. Als Konsequenz ergeben sich aus wohnungswirtschaftlicher Sicht die folgenden Forderungen:

- Wiedereinstieg des Bundes in die Förderung des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ und erneute Einführung der Zuschusskomponente
- Verbesserung der Antragstellung für die professionelle Wohnungswirtschaft beim KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“
- Förderung der Erstellung und Umsetzung kommunaler Demografiekonzepte mit dem Ziel, die kommunale Infrastruktur wie Straßen, Verkehr, öffentliche Gebäude und Dienstleis-

dingungen berichten unter anderem **Reiner Fulst**, Vorstandsmitglied der Spar- und Bauverein eG in Hannover, **Jörn-Michael Westphal**, Geschäftsführer der ProPotsdam GmbH, **Anton Zahneisen**, Geschäftsführer der SOPHIA living network GmbH in Bamberg. In Forum 1 wird zudem eine wohnungswirtschaftliche Demografiestrategie vorgestellt, deren Details in den Foren 1 und 5 diskutiert werden. (wedelschi) ■

tungen – ergänzend zum Programm „Barrierearme Stadt“ – anzupassen

- Umgehende Umsetzung des neuen Pflegebedürftigkeitsbegriffs im Bereich Prävention und medizinische Nachsorge/Betreuung mit dem Ziel, den Grundsatz „ambulant vor stationär“ in allen gesellschaftlichen Bereichen zu forcieren. Erforderlich ist dafür eine zeitnahe „große Pflege- und Gesundheitsreform“.
- Übernahme der Kosten für den Betrieb von Assistenzsystemen in den Wohnungen durch Pflegekassen auch für Menschen mit Pflegestufe „Null“
- Ein Präventionsgesetz muss auch Krankenkassen zur Übernahme von Betriebs- und Verwaltungskosten verpflichten. Voraussetzung ist die Aufnahme entsprechender Leistungen in den Leistungskatalog der Gesetzlichen Krankenversicherung (GKV).
- Verstärkte Aufnahme telemedizinischer Leistungen in den GKV-Leistungskatalog
- Sicherstellung bezahlbarer Dienstleistungen durch Förderung des Ehrenamts. Maßnahmen sind: Einführung einer obligatorischen Unfallversicherung, Übernahme von Fahrtkosten und Aufwandsentschädigungen, Förderung von Schulungen durch den Europäischen Sozialfonds (ESF)

➔ Weitere Infos zum Programm finden Sie unter www.der-demografiekongress.de – dort ist auch die Anmeldung gegen eine Teilnahmegebühr von 490,00 Euro zzgl. Mehrwertsteuer möglich. Mitgliedsunternehmen der GdW-Regionalverbände erhalten einen reduzierten Sondertarif von 300 Euro zzgl. Mehrwertsteuer.

Steuervorteile bei energetischer Gebäudesanierung: Bundeskanzlerin Merkel ruft Länder zum Einlenken auf

Berlin – Bundeskanzlerin Angela Merkel hat die Länder am 8. September 2012 in einem Video-Podcast aufgerufen, ihre Blockade gegen Steuervorteile bei der Gebäudesanierung aufzugeben. „Wir könnten durch steuerliche Anreize hier sehr viele Menschen motivieren, etwas für

die Isolierung und für die Klimafreundlichkeit ihrer eigenen Häuser zu tun“, so Merkel. Die Bundeskanzlerin bezeichnete die Haltung der Bundesratsmehrheit als „sehr ärgerlich“. „Was wir an Mehrwertsteuer-Mehreinnahmen haben, wenn Handwerker solche Leistungen erbringen, würde

die Steuerausfälle der Länder mehr als kompensieren.“ Das habe der Bund schon mehrfach nachgewiesen. (seischi) ■



➔ Das Video finden Sie auch auf www.bundeskanzlerin.de unter „Podcasts“

Barrierearm und komfortabel: Wohnraum zukunftsorientiert modernisieren – das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“

Berlin – Die Wohnungswirtschaft steht vor der Herausforderung, der demografischen Entwicklung und den gewachsenen Ansprüchen der Bevölkerung an Wohnraum gerecht zu werden. So haben Untersuchungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR-Berichte Kompakt 1/2010 und 9/2011) eine Präferenzverschiebung hin zu Wohnungen mit größerer Wohnfläche, verändertem Zuschnitt und attraktiver Umgebung gezeigt. Mit ihrem grundlegend überarbeiteten Programm „Altersgerecht Umbauen“ unterstützt die KfW Bankengruppe den Abbau von Barrieren in bestehenden Wohngebäuden und im Wohnumfeld. Mehr Wohnkomfort für alle Altersgruppen ist die Devise.

ANALYSE

Dr. Burkhard Touché
Abteilungsleiter der
KfW Bankengruppe, Key Account
Management Multiplikatoren



Foto: KfW Bildarchiv/
Fotograf: Thomas Klever

Beim Programm Altersgerecht Umbauen können alle Maßnahmen einzeln oder kombiniert umgesetzt werden. So können zum Beispiel Bäder mit bodengleicher Dusche umgebaut, Aufzüge eingebaut oder zeitgemäße Raumzuschnitte mit viel Bewegungsfreiheit realisiert werden. Im Wohnumfeld wird zum Beispiel die Verbreiterung von Wegen zum Gebäude ohne Stufen und Schwellen und mit Wetterschutz unterstützt. Die technischen Anforderungen sind auf ein Mindestmaß begrenzt und heute ohnehin in vielen Fällen „state of the art“. Die Umsetzung von barriere-reduzierenden Einzelmaßnahmen ist unkompliziert; für sie ist keine Bestätigung durch einen Sachverständigen erforderlich.

Quelle: KfW Bankengruppe



Maßnahmenbereiche, die im Programm „Altersgerecht Umbauen“ gefördert werden

Neu ist der KfW-Standard „Altersgerechtes Haus / Altersgerechte Wohnung“. Dieser Standard wird mit der Umsetzung eines definierten Maßnahmenpakets aus den sechs Förderbereichen A bis F erreicht. Der Standard „Altersgerechte Wohnung“ ist für einzelne Wohnungen möglich. Sofern mit einem Mehrfamilienhaus der Standard „Altersgerechtes Haus“ erreicht werden soll, sind die Anforderungen für jede Wohnung des Hauses zu erfüllen. Nur in diesem Fall ist die fachgerechte Ausführung der Umbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen zu bestätigen.

Immobilienbesitzer, die für ein Haus oder eine Wohnung diesen anspruchsvollen Standard erreichen, verleihen ihrer Immo-

bilie damit – vergleichbar dem Standard „KfW-Effizienzhaus“ – ein „Qualitätssiegel“. Für Wohnungsunternehmen ist es ein starkes Werbeargument.

Finanzierungsfähig sind bis zu 100 Prozent der förderfähigen Investitionskosten einschließlich der Nebenkosten wie etwa Planungs- und Beratungsleistungen. Für jede Wohneinheit kann ein Kreditbetrag von bis zu 50.000 Euro beantragt werden; förderfähig sind beliebig viele Wohneinheiten. Der Zinssatz ist unschlagbar günstig: Er liegt seit 10. August 2012 in allen Laufzeitvarianten bei einem Prozent per annum und damit sehr deutlich unter dem marktüblichen Niveau. Mit dem Förderprogramm Altersgerecht Umbauen macht die

KfW der Wohnungswirtschaft damit ein attraktives Angebot für die zukunftsfähige Modernisierung von Wohnraum. ■

➔ **Detaillierte Infos zum Programm „Altersgerecht Umbauen“ finden Sie unter www.kfw.de/159k**

Bezahlbaren Wohnraum für sozial Schwache sichern – Bedarfsberechnungen des Pestel-Instituts für Sozialwohnungen sind aber völlig überhöht

Berlin – „Wir brauchen dringend mehr Sozialwohnungen in Deutschland. Allerdings schaden die derzeit vielerorts kommunizierten, völlig überhöhten Schätzungen des Pestel-Instituts zum Bedarf an Sozialwohnungen dem eigentlichen Ziel, bezahlbaren Wohnraum für sozial Schwache zu sichern“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen zu dem von der Pestel-Studie auf bundesweit vier Millionen bezifferten Bedarf an zusätzlichen Sozialwohnungen. „Die veröffentlichten Zahlen sind eindeutig zu hoch gegriffen und damit unrealistisch“, so der GdW-Präsident.

Gerade bei den Themen Wohnungsneubau und soziale Wohnraumförderung müsse deutlich differenziert werden, so Gedaschko. Für den Wohnungsneubau seien riesige Investitionen notwendig, die unbedingt nachhaltig sein müssten. Als Entscheidungsgrundlage für eine Investitionsentscheidung führten die nun veröffentlichten Zahlen aber zu langfristiger Verunsicherung.

In der Pestel-Studie wurde die Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II (SGB II) beziehen, schlicht und ergreifend mit dem Bedarf an zusätzlichen Sozialwohnungen gleichgesetzt. Nicht berücksichtigt wurde jedoch, dass die entsprechenden Haushalte bereits über eine Wohnung verfügen und im Rahmen des SGB II-Bezugs Hilfen zu den Kosten der Unterkunft erhalten.

Im Gegensatz dazu zeigt die Wohnungsmarktprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) für die Jahre 2010 bis 2025 auf seriöser Grundlage, dass im Geschosswohnungsbau insgesamt – sozialer Wohnungsbau und freifinanzierte Wohneinheiten zusammengefasst – bundesweit ein Wohnungsbedarf von rund 68.000 bis 93.000

Weiter auf Seite 4 ➔

Verbandstag in Sachsen-Anhalt: „Wohnungswirtschaft – stark vor Ort“

Magdeburg – Stadtumbau, Demografie und Energiewende stehen im Mittelpunkt des Verbandstages der beiden wohnungswirtschaftlichen Verbände in Sachsen-Anhalt am 12. und 13. September 2012 in Magdeburg. Im Vorfeld der Veranstaltung erklärten Jost Riecke, Verbandsdirektor des Verbands der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt (VdW), und Ronald Meißner, Verbandsdirektor des Verbands der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt (VdWg), die Bilanz der Arbeit der Wohnungswirtschaft im letzten Jahr, die Analyse der gegenwärtigen Situation und einen Ausblick in die Zukunft.

Die in beiden Verbänden organisierten 203 kommunalen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften setzten im Jahr 2011/2012 die erfolgreiche Entwicklung der letzten 20 Jahre fort: Seit 1990 sind rund 16 Milliarden Euro – davon im Jahr 2011 fast 450 Millionen Euro – in den Wohnungsbestand, das Wohnumfeld und den Wohnungsneubau investiert worden. Rund 335.000 Wohnungen sind modernisiert beziehungsweise teilmodernisiert worden, mit einem besonderen Schwerpunkt im Segment energetische Sanierung; 70.000 Wohnungen im Rahmen von Restitutions an die Alteigentümer übertragen; 50.000 Wohnungen vorzugsweise an die Bewohner privatisiert; und 64.000 Wohnungen im Rahmen des Stadtumbaus in Sachsen-Anhalt abgerissen worden. Der Wohnstandard und die Wohnqualität in Sachsen-Anhalt sind vergleichsweise gut: Über 92 Prozent der Wohnungen sind in einem zeitgemäßen modernen Zustand. Die Energieeffizienz des Wohnungsbestandes ist mit nur circa 70 Prozent des Energieverbrauchs vergleichbarer Wohnungen im bundesdeutschen Vergleich überdurchschnittlich und die Durchschnittsmiete ist mit 4,38 Euro pro Quadratmeter im Monat günstig. Heute wohnen in rund 365.000 kommunalen und Genossenschaftswohnungen circa 700.000 Menschen.

Für 2012/2013 planen die Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt rund 900 Millionen Euro an Investitionen. Während im Bereich Klimaschutz und Energieeffizienz ein vergleichsweise hohes Niveau erreicht ist, wird der Bedarf an altersgerechtem Wohnen in Sachsen-Anhalt nicht gedeckt. Diese Aufgabe soll auch durch weiteren Neubau gelöst werden.

Die VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen sind Hauptakteure beim Stadtumbau. Der auch künftig notwendige Abriss nicht

benötigter Wohnungen und die Aufwertung zukunftsfähiger Wohnquartiere sind hierbei zwei Seiten einer Medaille. In den Jahren 2012/2013 werden von den Wohnungsunternehmen circa 8.000 Wohneinheiten abgerissen. Der von Gutachtern für notwendig erachtete Abriss von jährlich 7.000 Wohneinheiten in Sachsen-Anhalt wird seit Jahren nicht erreicht. Grund hierfür ist neben der ungelösten Altschuldenfrage die fehlende Bereitschaft privater Wohnungseigentümer zum Abriss von Wohnungen.

Die demografische Entwicklung führt auch im Bereich der Personalentwicklung zu neuen Herausforderungen. Die Wohnungsunternehmen stellen sich seit Jahren auf eine veränderte Arbeitsmarktsituation ein: Sie bilden seit über 20 Jahren erfolgreich aus und haben aktuell 142 Auszubildende. Die Frauenquote ist in Führungspositionen mit über 30 Prozent beispielgebend für andere Branchen. In einer brancheneigenen Führungsakademie werden Hochschulabschlüsse angeboten.

Als verlässlicher Partner für Mieterinnen und Mieter im Bereich des sozialen Wohnens, für die Städte im Bereich Stadtumbau und für die Gesellschaft insgesamt erwarten die wohnungswirtschaftlichen Verbände in Sachsen-Anhalt von der Politik Verlässlichkeit bei der Städtebauförderung sowie insbesondere beim Stadtumbau Ost und eine Streichung der Altschulden bei Abriss. In der Übergangszeit 2012/2013 erwartet die Wohnungswirtschaft vom Land Sachsen-Anhalt eine Schwerpunktsetzung bei der Abrissförderung für Wohnungsunternehmen, die noch Mittel aus der alten Altschuldenregelung haben. In der Folge könnten noch Bundesmittel in Höhe von bis zu 25 Millionen Euro für die Wohnungswirtschaft des Landes nutzbar gemacht werden. Vom Bund wird die Eröffnung der Möglichkeit

erwartet, dass bis Ende 2013 von Unternehmen nicht benötigte § 6a-Mittel anderen Wohnungsunternehmen für den Abriss von Wohnungen bereitgestellt werden.

Die Wohnraumförderung muss ab 2014 fortgesetzt werden und mit den Zielen des Stadtumbau Ost verzahnt werden. Investitionen im Klimaschutz und Energieeffizienz müssen gefördert werden: Eine Unterstützung der Mieter in Form von Wohngeld und angemessener Wohnkostenübernahme unter Berücksichtigung energetischer Sanierungen, der Vermieter in Form einer Investitionsförderung, die die unrentierlichen Kosten ausgleicht sowie die Bereitstellung von 1,5 Milliarden Euro KfW-Förderung für die energetische Sanierung ist ein wichtiges Instrument für den Klimaschutz. Die Kosten der Unterkunft (KdU) müssen soziales Wohnen sichern. Die Wohnungswirtschaft fordert daher, die Erstattung der jeweils vor Ort angemessenen Mietkosten einschließlich der Nebenkosten sicherzustellen. Dazu gehört auch, die in Folge energetischer Sanierung gestiegenen Nettokaltmieten, bei dadurch erfolgender Senkung der Heizkosten, anzuerkennen.

Unter der Maßgabe, dass in Sachsen-Anhalt bis zum Jahr 2025 mit einem weiteren Rückgang der Bevölkerung von circa 370.000 Menschen zu rechnen ist, sollten analog zu den vor Beginn des Stadtumbaus erstellten Stadtentwicklungskonzepten in allen Städten und Gemeinden mit Beteiligung aller Betroffenen demografische Zukunftskonzepte erstellt werden, die die Chancen und Risiken des demografischen Wandels vor Ort in allen Teilbereichen beschreiben, damit zukünftig die richtigen Entscheidungen getroffen werden. *(rielmeilschi)* ■

➔ **Die ausführlichen Forderungen von VdW und VdWg zum Verbandstag finden Sie unter www.vdwwdwg.de**

BUNDESPOLITIK

➔ *Fortsetzung von Seite 3*

Wohneinheiten pro Jahr besteht. In Hamburg beispielsweise liegt dieser Bedarf bei rund 3.200 bis 4.400, in Niedersachsen bei rund 1.800 bis 3.700 und in Schleswig-Holstein bei rund 600 bis 2.000 Wohneinheiten pro Jahr – und damit deutlich unter den Angaben der Pestel-Studie. Der GdW

appelliert an die Politik, den Wohnungsbaubau insbesondere in den Ballungsregionen zielgerichtet zu fördern, um eine Wohnknappheit und damit auch für viele Mieter untragbar hohe Preise zu verhindern. Die Bundesmittel für die Wohnraumförderung müssen dazu auch nach 2013 in mindestens gleicher Höhe von 518 Millionen Euro

pro Jahr fortgesetzt werden. Zusätzlich müsse der Wohnungsneubau in Ballungsregionen durch das Bereitstellen von preiswerten Baugrundstücken in ausreichendem Umfang gefördert werden und es dürfe keine Verschärfung der Auflagen für den Neubau im Rahmen der geplanten Energieeinsparverordnung 2012 geben. *(schi)* ■

Business Knigge

2. Oktober 2012, Bochum

Wer im Business die Benimmregeln beherrscht, ist klar im Vorteil. Denn innerhalb weniger Sekunden entscheiden Sympathie- oder Antipathie-Faktoren über das Gelingen oder Misslingen eines Geschäftsvorhabens. Die Kenntnis darüber, wie Menschen aufeinander wirken und worauf sie achten, hilft, sich selbst zu korrigieren. In diesem Seminar können alle Teilnehmer ihre Fragen offen stellen und werden durch viele Übungen und Rollenspiele sicherer im Auftreten. In einem lebendigen und interessanten Training für modernes Businessverhalten werden zahlreiche Fragen geklärt.

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

Zielgruppengerecht vermieten

8. Oktober 2012, Dresden

Jeder Wohnungsbestand hat seine gewissen Eigenheiten. Gleichzeitig sind die Kunden- und Mietererwartungen sehr unterschiedlich. In diesem Seminar erhalten die Teilnehmer unterschiedliche Strategien und Vermietungsargumente, um mit der gleichen Wohnung völlig verschiedene Zielgruppen zu begeistern.

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

Erste Erfahrungen mit der Mietrechtsreform

15. Oktober 2012, Berlin

Seit 2001 wurde wenig am Mietrecht verändert – nun wird wieder stärker an den Gesetzmöglichkeiten gearbeitet. Zum Zeitpunkt dieses Seminars müssten die Mietrechtsreform unter „Dach und Fach“ sein und die ersten Erfahrungen vorliegen. Sollte das nicht der Fall sein, so werden die Teilnehmer einen Blick in die Zukunft wagen.

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

PERSÖNLICHES

Peter Schmid, Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG, feierte am 6. September 2012 seinen 65. Geburtstag. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

Am 6. September 2012 vollendete **Wolfgang Wingendorf**, Geschäftsführer der TREUREAL GmbH, sein 60. Lebensjahr. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag sowie Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft.

Norbert Endler, Vorstandsmitglied der Familienheim Pforzheim Baugenossenschaft eG, feierte am 11. September 2012 seinen 60. Geburtstag. Er ist Mitglied im GdW-Fachausschuss Planung, Technik und Energie.

Am 12. September 2012 vollendete **Evelyn Thurm**, Referentin für Bildung und Kommunikation beim Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Sachsen (vdw Sachsen), ihr 50. Lebensjahr. Sie ist Mitglied im GdW-Fachausschuss Berufliche Bildung und Personalentwicklung.

Anzeige

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 11.09.2012 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen:

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
5 Jahre	1,70%	1,71%
10 Jahre	2,32%	2,34%
15 Jahre	2,75%	2,78%

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 11.09.2012
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



Die Web-Präsenz der **wi** ist umgezogen. Sie 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.

Neue Publikationsreihe „GdW kompakt“: Bisher drei Ausgaben erschienen

In den neu erschienenen Veröffentlichungen der Publikationsreihe „GdW kompakt“ stellt der GdW die spannenden Inhalte rund um die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft kurz und bündig vor. Der Leser erhält so einen prägnanten Überblick über die wichtigsten Themen der Branche. Bisher sind drei Ausgaben der Reihe erschienen: „Wohnungsunternehmen als Energie-

erzeuger – Beitrag der Wohnungswirtschaft zur „Energiewende“ sowie die ersten beiden von insgesamt vier Teilen in der Sonderreihe „2012eG“ zum Internationalen Jahr der Genossenschaften.



Quelle alle Cover: Büro Roman Lorenz

Weitere Ausgaben zu den Kernthemen der Wohnungswirtschaft folgen in Kürze. (burk/schi) ■

➔ Die Ausgaben der „GdW kompakt“-Reihe finden Sie auf www.gdw.de im Bereich „Service“ unter „Publikationen“ als pdf-Datei zum Download. Über Aktualisierungen werden Sie per Pressemitteilung oder aber über Twitter und Xing auf dem Laufenden gehalten.

ZAHL DER WOCHE

68

Prozent der älteren Menschen in Deutschland, denen wegen ihres geringen Einkommens staatliche Zuschüsse in Form der Grundsicherung im Alter zustünden, nehmen diese – aus Unkenntnis oder Scham – nicht in Anspruch. Damit ist die „verdeckte Armut“ unter Menschen mit niedriger Rente noch immer verbreitet, wie aktuelle Auswertungen aus dem Sozio-oekonomischen Panel (SOEP) für das Jahr 2007 ergaben. Von gut einer Million Menschen ab 65 Jahren, denen damals Grundsicherung zustand, bezogen nur 340.000 tatsächlich Leistungen. Bedürftigkeit im Alter ist meist keine Folge gänzlich fehlender Rentenansprüche; auch dies lässt sich aus dem SOEP ablesen. Die Rente reicht aber nicht, um die Bezieher auf das sozio-kulturelle Existenzminimum zu heben. Wer Grundsicherung im Alter bezieht, hat im Schnitt ein gesetzliches Alterseinkommen von 549 Euro brutto im Monat, bei den Anspruchsberechtigten ohne Grundsicherungsbezug sind es 610 Euro. Das entspricht 44 Prozent beziehungsweise 49 Prozent des Ruhegeldes, das nicht-bedürftige Rentner im Durchschnitt erhalten.

Recht so

Einbeziehung nicht vereinbarter Kostenarten in den Mietvertrag: Kosten für Wärmecontracting

Das Amtsgericht Dortmund hat mit Urteil vom 19. Juni 2012 (Az.: 425 C 1232/12) bekräftigt, dass es für die Umstellung auf Wärmecontracting bei laufenden Mietverhältnissen, welche vor 1989 abgeschlossen worden sind, einer ausdrücklichen Vereinbarung bedarf. Will der Vermieter von Wohnraum mangels einer im Mietvertrag enthaltenen Öffnungsklausel während eines laufenden Mietverhältnisses den Betrieb einer vorhandenen Heizungsanlage auf einen Dritten übertragen, bedarf es einer Zustimmung des Mieters, wenn eine ausdrückliche Regelung hierfür im Mietvertrag fehlt und dem Mieter dadurch zusätzliche Kosten auferlegt werden sollen (vergleichen Sie dazu das Urteil des Bundesgerichtshofes vom 6. April 2005 – VIII. ZR 54/04).

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Das Urteil des Amtsgerichts Dortmund zeigt anschaulich die Praxis gerichtlicher Entscheidungen zum Thema Contracting. Will der Vermieter im laufenden Mietverhältnis auf Wärmecontracting umstellen und die Kosten hierfür entsprechend in Rechnung stellen, so bedarf es im Mietvertrag einer Öffnungsklausel. Für Mietverträge, die ab dem 1. März 1989 abgeschlossen worden sind, ist der Verweis auf die Anlage 3 zu § 27 II Betriebskostenvereinbarung eine solche Öffnungsklausel und damit auch ausreichende Rechtsgrundlage. Diese sehr einfache und unbürokratische Möglichkeit der Umstellung auf das Wärmecontracting wird durch den Entwurf der Bundesregierung zum Mietrechtsänderungsgesetz gefährdet. So sieht § 556 c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) des Entwurfs neben der Kostenneutralität auch die Annullierung der Umstellung vor. Auch sollen die Einzelheiten mit einer allein durch die Bundesregierung zu verabschiedenden Verordnung geklärt werden. Contracting als wichtiges Instrument der Energieerzeugung wird damit erschwert und zurückgehen. Damit wird genau das Gegenteil dessen erreicht, was richtiges gesetzgeberisches Ziel ist.“



Foto: Sebastian Schnobbert