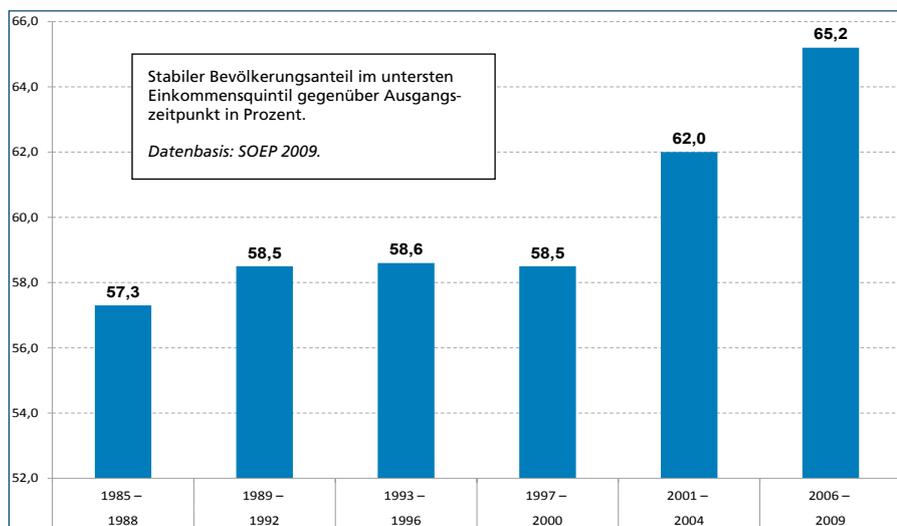


## Inhalt

- 2 Internationales Jahr der Genossenschaften 2012:** DGRV und GdW haben die Aktionen-Kampagne „Ein Gewinn für alle – Die Genossenschaften“ gestartet.
- 4 Die Bauministerkonferenz der Länder** hat Ende September 2011 ihre Kritik an den geplanten Kürzungen im Bundeshaushalt 2012 bekräftigt.
- 5 Modernisierungsbedarf:** Eine Umfrage des VdW Bayern hat gezeigt, dass zwei Drittel der Bürger in Deutschland Bedarf an Modernisierung für ihre Wohnung sehen.

## Wer einmal arm ist, bleibt häufiger arm – Datenreport 2011 zu Lebenslagen in Deutschland

Berlin – Alle zwei Jahre erscheint der „Datenreport – Sozialbericht für Deutschland“ als Gemeinschaftsprojekt des Statistischen Bundesamtes (Destatis), des Wissenschaftszentrums Berlin für Sozialforschung (WZB) und des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW). Im Datenreport werden die Ergebnisse der amtlichen Statistik und der sozialwissenschaftlichen Forschung zusammengeführt, so dass ein differenziertes Bild der objektiven Lebensverhältnisse und des subjektiven Wohlbefindens der Bevölkerung in Deutschland entsteht.



Die Einkommensdynamik zeigt: Das Risiko, im untersten Fünftel der Einkommensverteilung zu verbleiben, steigt seit Mitte der 1980er Jahre kontinuierlich.

Die in zwei Bänden auf knapp 450 Seiten zusammengetragenen Daten und Fakten beleuchten die Veränderung der Lebensqualität in Deutschland im Hinblick auf die Themen Erwerbstätigkeit, Bildung und Qualifikationsniveau, Gesundheit, Wohnen, soziale Beziehungen und familiäre Verhältnisse sowie Verteilung des Wohlstandes und Gefährdung durch Armut.

Ein wichtiges Ergebnis der aktuellen Studie: Ein Ausstieg aus der Armutsgefährdung ist in Deutschland in den vergangenen Jahrzehnten schwieriger geworden. Als armuts-

gefährdet gilt den Autoren des Berichtes, wer im Vergleich zur Gesamtbevölkerung eine bestimmte Einkommensgrenze, und zwar 60 Prozent des mittleren Einkommens der Gesamtbevölkerung, unterschreitet. Auf Basis dieser Kriterien galt eine Person 2009 als armutsgefährdet, wenn sie nach Zahlung von Sozialleistungen weniger als 11.151 Euro im Jahr, beziehungsweise 929 Euro im Monat, zur Verfügung hatte. Im Jahr 2009 waren demnach knapp 16 Prozent der Bevölkerung in Deutschland armutsgefährdet.

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Siedlungs- und Verkehrsfläche wächst

Die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland hat in den Jahren 2007 bis 2010 insgesamt um 2,7 Prozent oder 1.266 Quadratkilometer zugenommen. Das entspricht rechnerisch einem täglichen Anstieg von 87 Hektar oder etwa 124 Fußballfeldern. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) hat sich damit die Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche gegenüber dem letzten Berechnungszeitraum (2006 bis 2009) verlangsamt. (wi)

### Mindestsicherungsquote im Osten rückläufig

Im Osten Deutschlands sind immer weniger Menschen auf existenzsichernde finanzielle Hilfen des Staates angewiesen. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) anlässlich des Internationalen Tags zur Beseitigung der Armut am 17. Oktober 2011 mitteilte, lag in den neuen Ländern (einschließlich Berlin) Ende 2009 die Quote der Empfänger sozialer Mindestsicherung bei 14,5 Prozent und damit auf dem niedrigsten Stand seit 2006. (wi)

### Armutsrisiko bei Migranten höher

2010 waren in Deutschland 26 Prozent der Menschen mit Migrationshintergrund armutsgefährdet. Damit war ihr Armutsrisiko mehr als doppelt so hoch wie das der Bevölkerung ohne Migrationshintergrund – der Wert beträgt hier zwölf Prozent, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte. (wi)

## Internationales Jahr der Genossenschaften 2012: Start der dezentralen Aktionen-Kampagne „Ein Gewinn für alle – Die Genossenschaften“

Berlin – Der DGRV – Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen haben am 18. Oktober 2011 in Berlin den Startschuss für die Kampagne „Ein Gewinn für alle – Die Genossenschaften“ anlässlich des Internationalen Jahres der Genossenschaften 2012 gegeben.

Auf der gemeinsamen Pressekonferenz erläuterte die Generalsekretärin der Deutschen Gesellschaft für die Vereinten Nationen e. V., Dr. **Beate Wagner**, die Motive der UNO für das Genossenschaftsjahr: „Die Generalversammlung der Vereinten Nationen hat das Jahr 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt, um die internationale Gemeinschaft daran zu erinnern, dass Genossenschaften es möglich machen, zugleich nachhaltig zu wirtschaften und sozial verantwortlich zu handeln“.

In der Begründung der Vereinten Nationen wird betont, dass Genossenschaften in vielen Ländern einen wichtigen Beitrag für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung leisten. Kreditgenossenschaften, ländliche und gewerbliche Genossenschaften sowie Wohnungsgenossenschaften stabilisieren regionale Wirtschaftskreisläufe und sorgen für lokale Beschäftigung. „Die Deutsche Gesellschaft für die Vereinten Nationen freut sich daher sehr, dass die Genossenschaftsverbände das Internationale Jahr der

Genossenschaften aufgegriffen haben, um auch in Deutschland auf die wichtige Rolle von Genossenschaften aufmerksam zu machen“, so Wagner weiter.

### Bedeutende Wirtschaftskraft: Genossenschaften in Deutschland

„Die genossenschaftliche Familie freut sich sehr über die Entscheidung der Vereinten Nationen“, sagte DGRV-Präsident **Manfred Nüssel**. „Wir werden in 2012 eine gemeinsame Kampagne starten, um die Wahrnehmung der Genossenschaften in Deutschland zu erhöhen. Mit vielfältigen Aktionen und Veranstaltungen werden wir den Menschen die Vorzüge der genossenschaftlichen Idee näher bringen“, so Nüssel weiter.

Genossenschaften sind starke Marktpartner in allen Wirtschaftsbereichen. Die genossenschaftliche Gruppe vereint mit ihren 20 Millionen Mitgliedern fast ein Viertel der deutschen Bevölkerung. Mehr als 800.000 Menschen arbeiten in der Genossenschaftsorganisation. Die rund 7.500 Genossenschaften – darunter

Weiter auf Seite 3 ➡



Foto: DGRV

Dr. Eckhard Ott, Vorstandsvorsitzender des DGRV, Axel Gedaschko, Präsident des GdW, Manfred Nüssel, Präsident des DGRV, und Dr. Beate Wagner, Generalsekretärin der Deutschen Gesellschaft für die Vereinten Nationen, (v.l.) beim Startschuss zur Kampagne.

### ➡ Fortsetzung von Seite 1

Es gelingt hierzulande immer weniger Menschen, diesen Status wieder zu verlassen. Während in den 1980er Jahren 57 Prozent der Betroffenen dauerhaft im untersten Einkommensbereich der Gesellschaft verharrten, sind es heute dem Bericht zufolge 65 Prozent. „Das heißt, weniger Menschen gelingt es, ihre Einkommenssituation wieder zu verbessern“, erläuterte der Sozialforscher Roland Habich vom WZB während der Präsentation des Berichts. Auf der anderen Seite der Verteilungsskala seien für Wohlhabende dagegen die Chancen gestiegen, ihre einmal erreichten Spitzeneinkommen auch zu halten – und zwar von 38 Prozent in den 1980er Jahren auf heute 51 Prozent.

Der Satz „Einmal arm, immer arm“ treffe die aktuelle Realität in Deutschland dennoch nicht. Aber die soziale Mobilität in Deutschland sei messbar gesunken. „Wer einmal arm ist, bleibt häufiger arm“ sei deshalb die treffendere Beschreibung, so

Jutta Allmendinger, Präsidentin des WZB. Dazu hätten die Forscher untersucht, in welchem Umfang Personen in verschiedenen Einkommensschichten in den vier Jahren zuvor unter der Armutsgrenze lagen. Die Ergebnisse zeigen, dass fast 87 Prozent der Personen, die 2009 unter der Armutgefährdungsquote lagen, bereits in den vier Jahren zuvor mindestens einmal von Armut betroffen waren. Ein Drittel war dauerhaft, also über fünf Jahre, arm.

Insgesamt hat im Zeitverlauf der Anteil der Personen, die im zurückliegenden Zeitraum von vier Jahren mindestens einmal unter der Armutsgrenze lagen, zugenommen. Dabei sind insbesondere mehrfache oder dauerhafte Armutserfahrungen angestiegen. Kurzfristige Armutserfahrungen reichen bis weit in mittlere Einkommenslagen hinein.

Roderich Egeler, Präsident des Statistischen Bundesamtes, wies bei der Vorstellung des Berichtes darauf hin, dass Armutgefähr-

dung sich im Alltag besonders im Bereich Wohnen manifestiert. Jeder dritte Armutsgefährdete (32 Prozent) sehe sich nach eigener Einschätzung durch die Wohnkosten finanziell schwer belastet. Bei der nicht armutsgefährdeten Bevölkerung war es knapp jeder Fünfte (18 Prozent). 16 Prozent der armutsgefährdeten Personen konnten nach eigener Angabe ihre Wohnung nicht angemessen warm halten, bei dem Anteil der nicht Armutsgefährdeten traf dies lediglich bei vier Prozent zu. Fast jeder dritte Armutsgefährdete (30 Prozent) war nicht in der Lage, zumindest jeden zweiten Tag eine vollwertige Mahlzeit mit Fleisch, Fisch oder entsprechenden vegetarischen Zutaten einzunehmen. Bei den nicht Armutsgefährdeten lag der Anteil nur bei sechs Prozent. (schralchi) ■

➡ Der Datenreport 2011 kann unter [www.destatis.de](http://www.destatis.de) oder [www.wzb.eu](http://www.wzb.eu) kostenfrei heruntergeladen werden.

➔ Fortsetzung von Seite 2

1.138 Volksbanken und Raiffeisenbanken, rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften, 2.604 landwirtschaftliche und 1.622 gewerbliche Waren- und Dienstleistungsgenossenschaften sowie 219 Konsumgenossenschaften – sind eine treibende Kraft in Wirtschaft und Gesellschaft.

„Genossenschaften sind aber nicht nur in den traditionellen Branchen aktiv. Seit einigen Jahren ist die genossenschaftliche Rechtsform auch in verschiedenen neuen Bereichen entdeckt worden. Allein in den vergangenen drei Jahren sind über 600 Genossenschaften gegründet worden“, so Nüssel weiter. Genossenschaften tragen nicht nur zur Lösung wirtschaftlicher Herausforderungen bei, sie sind auch wesentliche Faktoren in der Bewältigung gesellschaftlicher Aufgaben: So setzen sich Genossenschaften beispielsweise bei dem Thema „Wohnen im Alter“ ein, fördern die dezentrale Verbreitung erneuerbarer Energien, tragen wesentlich zu einer flächendeckenden Gesundheitsversorgung bei, übernehmen kommunale Aufgaben oder organisieren die Nahversorgung in ländlichen Regionen.

Auch in der internationalen Entwicklungszusammenarbeit leisten die Genossenschaften einen wichtigen Beitrag. „Im Rahmen der Entwicklungszusammenarbeit der Bundesregierung fördert die genossenschaftliche Gruppe den Aufbau von Genossenschaften und genossenschaftlichen Strukturen und unterstützt damit zum Beispiel in Lateinamerika, Südafrika oder Asien die globale Bekämpfung der Armut und die Sicherung des Friedens“, sagte Nüssel.

### Stabilitätsfaktor Genossenschaften

GdW-Präsident **Axel Gedaschko** betonte die besondere Stabilität von Genossenschaften. „Nachhaltige Geschäftsmodelle sowie die Prüfung und Beratung durch Genossenschaftsverbände sind ein stabiles Fundament. Bei einer Genossenschaft werden die unternehmerischen Entscheidungen nicht unter Renditevorgaben, sondern mit Blick auf die optimale Leistungserstellung für die Mitglieder getroffen. Diese führt zu seriösen und nachhaltigen Geschäftsmodellen“, erläuterte Gedaschko.

Diese Stabilität sei vor allem auch für die Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften von großer Bedeutung: „Gutes und sicheres Wohnen wird gerade in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit immer wichtiger“, so Gedaschko weiter. Mit ihren rund 2,2 Mio. Wohnungen – das sind zehn Prozent des Mietwohnungsbestandes in

Deutschland – sichern die Wohnungsgenossenschaften für mehr als fünf Millionen Menschen bezahlbares und gutes Wohnen und entwickeln Städte und Quartiere. „So wie die anderen Sparten der Genossenschaften handeln auch die Wohnungsgenossenschaften sozial verantwortlich, repräsentieren bürgerschaftliches Engagement und rationale Betriebswirtschaft. Sie bieten ihren Mitgliedern weit mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Wohnungsgenossenschaften setzen sich beispielsweise für die Wohn- und Lebensqualität von älteren Menschen, aber auch von jungen Mitgliedern und Familien ein“, sagte Gedaschko.

Genossenschaften machen sich aber auch für den Klimaschutz stark. Seit 1990 sind bereits über 61 Prozent der Genossenschaftswohnungen energetisch voll- beziehungsweise teilmodernisiert worden. So können die Wohnungsgenossenschaften ihre Mitglieder langfristig sicher versorgen und den Heizkostenanstieg bremsen. Wohnungsgenossenschaften sind darüber hinaus kompetente Partner der Kommunen bei der Quartiers- und Stadtentwicklung sowie beim Stadtumbau.

### Kampagne: Aktionen vor Ort

Für das Internationale Jahr der Genossenschaften 2012 haben die genossenschaftlichen Verbände beim DGRV die dezentrale Kampagne „Ein Gewinn für alle“ entwickelt. „Mit möglichst vielfältigen Aktionen und Veranstaltungen vor Ort sollen die Genossenschaften den Menschen in Deutschland ihre Leistungsfähigkeit als moderne Wirtschaftsform präsentieren. Hierbei unterstützen wir Genossenschaftsverbände mit Ideen und Vorlagen“, erläuterte Dr. **Eckhard Ott**, Vorsitzender des Vorstandes des DGRV.

„Das Aktionspaket ist so konzipiert, dass für jede Genossenschaft eine passende Idee dabei ist. Von der kleinen Lösung für eine schnelle und günstige Umsetzung bis zum großen Event für eine oder mehrere Genossenschaften – es gibt Angebote für alle Etats, alle personellen und räumlichen Möglichkeiten“, so Ott weiter. Darüber hinaus stellen der GdW und seine Mitgliedsverbände den Wohnungsgenossenschaften ein Service-Paket zur Unterstützung der Aktivitäten in den Regionen zur Verfügung.

Auf der zentralen Internetseite [www.genossenschaften.de](http://www.genossenschaften.de) werden alle Informationen und Serviceangebote rund um die Kampagne und die Aktivitäten im Internationalen Jahr bereitgestellt. Um bundesweit eine hohe Sichtbarkeit und Wiedererkennbarkeit zu erreichen, steht das Motto

### NACHGEFRAGT

**Axel Gedaschko**  
Präsident des GdW



### Welche Pläne hat der GdW für das Internationale Jahr der Genossenschaften 2012?

**Gedaschko:** Auch der GdW und seine Mitgliedsverbände werden das Jahr nutzen, um die genossenschaftliche Idee zu stärken. Hierfür werden verschiedene Maßnahmen gestartet, um vor allem die geplanten Aktivitäten der Wohnungsgenossenschaften in den Regionen, wie zum Beispiel Feste mit den Mitgliedern und Bewohnern, zu unterstützen.

### Welche Maßnahmen und Aktivitäten sind ganz konkret geplant?

**Gedaschko:** Es wird ein Service-Paket mit verschiedenen Materialien, unter anderem einen Basisflyer „Wohnen mit Zukunft – Die Wohnungsgenossenschaften“, einen Kalender und Schautafeln mit ausgewählten Motiven und Begriffen zur vielfältigen Nutzung geben. Auch werden der GdW und seine Mitgliedsverbände am 14. Juni 2012 einen Genossenschaftskongress mit namhaften Persönlichkeiten aus Politik und Gesellschaft durchführen.

### Welchen Effekt erhoffen Sie sich von diesen Aktionen?

**Gedaschko:** Unser Service-Paket und der Genossenschaftskongress werden dazu beitragen, die vielfältigen Potenziale von Genossenschaften herauszustellen und ihre besonderen Leistungen für Wirtschaft und Gesellschaft noch weiter bekannt zu machen.

➔ Die Informationen und Materialien zum Internationalen Jahr der Genossenschaften werden in Kürze auf [www.gdw.de](http://www.gdw.de) bereitgestellt.

„Ein Gewinn für alle – Die Genossenschaften“ allen Genossenschaften als Aktionszeichen frei zur Verfügung. Das Zeichen verbindet alle Sparten der genossenschaftlichen Familie und hat eine Ausstrahlung, die weit über 2012 hinausreicht. Zentrale Grundwerte – wie Regionalität, Partizipation, Gemeinschaft, Verantwortung und Vielfalt – werden in der Kampagne als wichtige Merkmale der Genossenschaften betont. Das Motto ist an die speziellen Kommunikationsbedürfnisse und -bedingungen jeder Genossenschaft anpassbar.

(wielburktschi) ■

## Bauministerkonferenz der Länder kritisiert geplante Kürzungen des Bundeshaushaltes 2012

**Koblenz – Die 122. Bauministerkonferenz der Länder hat Ende September 2011 in Koblenz ihre Kritik an den geplanten Kürzungen im Bundeshaushalt 2012 bekräftigt. Wohnungspolitik sei ein zentraler Bereich für die Bewältigung der Herausforderungen des demografischen Wandels, so der Vorsitzende der Bauministerkonferenz, der rheinland-pfälzische Finanz- und Bauminister Dr. Carsten Kühl.**

„Selbstbestimmtes Wohnen im Alter, am liebsten in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus, steht auf der Wunschliste älterer Menschen ganz oben. Dies zu ermöglichen, muss vorrangiges Ziel einer zukunftsorientierten sozialen Wohnungspolitik sein. Da ist es völlig unverständlich, dass der Bund beabsichtigt, das erfolgreiche Programm ‚Altersgerecht Umbauen‘ im kommenden Jahr auslaufen zu lassen“, führte Dr. Kühl weiter aus. Die Bauministerkonferenz fordert daher, das erfolgreiche Programm der KfW Bankengruppe weiterzuführen und sowohl im Zuschuss- als auch im Darlehensbereich angemessen auszugestalten.

Die Bauministerkonferenz fasste eine Vielzahl an weiteren Beschlüssen. So appelliert sie unter anderem an den Deutschen Bundestag, die Städtebaufördermittel für 2012 wieder mindestens auf das Niveau des Haushaltsjahres 2010 in Höhe von 535 Millionen Euro festzusetzen. Die Bauministerkonferenz beauftragte den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungswesen,

auf fachlicher Ebene Grundzüge für eine verlässliche und bedarfsgerechte Städtebauförderung der Zukunft zu erarbeiten und auf dieser Grundlage das inhaltliche Profil der Städtebauförderung zu schärfen. Auch fordert die Bauministerkonferenz erneut, die geplanten Mittel zur energetischen Stadtsanierung in die bewährte Systematik der Städtebauförderung zu integrieren und nicht neue Vollzugswege zu etablieren.

Darüber hinaus hält es die Bauministerkonferenz für dringend erforderlich, dass Bund und Länder ihre Verhandlungen zur Wohnraumförderung fortsetzen. Die Minister fordern, dass diese unter Beachtung der Ergebnisse des Gutachtens „Fortführung der Kompensationsmittel für die Wohnraumförderung“ über die Notwendigkeit und die Angemessenheit der Höhe bald zum Abschluss gebracht werden. Dabei sei insbesondere eine Zweckbindung der Mittel für die Wohnraumförderung in den Ländern abzusichern, so der Beschluss zu diesem Tagesordnungspunkt.

Angesichts der hohen Investitionserfordernisse zur Erreichung der Klimaschutzziele im Bereich der Gebäudesanierung hält die Bauministerkonferenz die Bereitstellung von 1,5 Milliarden Euro in den Jahren 2012 bis 2014 für nicht ausreichend. Sie fordert daher den Bund auf, genügend Mittel bereitzustellen, damit die angestrebte Verdoppelung der Sanierungsrate erreicht werden kann.

Ferner unterstützt die Bauministerkonferenz die Bundesregierung in dem Bestreben gegenüber der Europäischen Kommission, dass die Wohnraumförderung in Deutschland nicht mit zusätzlichen beihilferechtlichen Anforderungen belastet und in ihrer Flexibilität eingeschränkt wird.

All diese Punkte wurden von der Bauministerkonferenz jeweils einstimmig beschlossen. Die nächste reguläre Konferenz ist für den 20. und 21. Oktober 2012 in Saarbrücken geplant. (mang) ■

## Erfolgsprogramm „Soziale Stadt“ weiter fördern – Vertreter aus der Zivilgesellschaft bieten Unterstützung an

**Darmstadt – „Die Ausgestaltung des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ muss in seiner bisherigen Form erhalten und gestärkt werden, um sowohl in die sozialen wie auch die baulichen Notwendigkeiten in den Nachbarschaften mit besonderem Handlungsbedarf investieren zu können“, sagte Sabine Süß vom Vorstand der Schader-Stiftung. Dies ist das Ergebnis der Denkwerkstatt „Soziale Stadt“, zu der sich Vertreter aus der Zivilgesellschaft, aus Stiftungen, Wohlfahrtsverbänden, Kirchen sowie bürgerschaftlichen Engagement-Netzwerken gemeinsam mit Vertretern der kleinen und großen Städte der Bundesrepublik zu einem Austausch über die Zukunft des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ zusammengefunden haben.**

Die bei der Denkwerkstatt „Soziale Stadt“ vertretenen Verbände und zivilgesellschaftlichen Akteure haben in einem Brief an alle relevanten Bundestags- und Landtagsabgeordneten sowie Bundes- und Landesministerinnen und -minister in aller Dringlichkeit und Sorge um die Zukunft der Städte und Regionen in Deutschland dazu aufgerufen, die sozial geprägte Stadt nicht preiszugeben.

Die in dem Treffen vereinten Akteure bieten an, sich mit ihrem Wissen und Können in die Arbeit vor Ort einzubringen, aber auch an der Fortentwicklung gemeinsamer Errungenschaften mit Bund und Ländern

zu arbeiten. Nach Ansicht der Teilnehmer der Denkwerkstatt „Soziale Stadt“ muss das Programm „Soziale Stadt“ als Gemeinschaftsinitiative von Bund, Ländern und Gemeinden uneingeschränkt weitergeführt werden. Dieses müsse Kernbestandteil einer breit angelegten „Investitionsoffensive Soziale Stadt“ werden, die die soziale und bauliche Abwärtsentwicklung in benachteiligten Stadtquartieren stoppt und den Zusammenhalt in den Nachbarschaften stärkt.

Im Bundeshaushalt 2012 müssen die Mittel für diese „Investitionsoffensive“ durch ein starkes Leitprogramm „Soziale Stadt“

im Rahmen der Städtebauförderung abgesichert werden, und zwar wieder auf dem Niveau des Jahres 2010, also 95 Millionen Euro. Nur mit einer ausreichenden Mittelausstattung der Städtebauförderung insgesamt können integrierte Handlungskonzepte in Gebieten der Sozialen Stadt finanziert werden. „Soziale Stadt“ benötigt die Unterstützung weiterer Politikressorts auf Bundes- und Länderebene, um dem integrierten Stadtteilentwicklungsansatz gerecht zu werden. (lon/schi) ■

➔ **Weitere Informationen finden Sie auf [www.schader-stiftung.de](http://www.schader-stiftung.de)**

## PERSONALIE



Foto: spdfraktion.de

## Sören Bartol (SPD) neuer Sprecher der AG Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Die SPD-Bundestagsfraktion hat in ihrer Sitzung am 18. Oktober 2011 Sören Bartol zum Sprecher der Arbeitsgruppe Verkehr, Bau und Stadtentwicklung gewählt. Er über-

nimmt die Sprecherfunktion von dem Bremer Abgeordneten Uwe Beckmeyer. Sören Bartol, der den Wahlkreis Marburg-Biedenkopf seit 2002 im Deutschen Bundestag vertritt, gehört der neunköpfigen Arbeitsgruppe seit neun Jahren an, zuletzt als Bau- und Stadtentwicklungspolitischer Sprecher. In seiner neuen Funktion will

er sich für eine integrierte Verkehrs- und Stadtentwicklungspolitik einsetzen. „Starke Städte haben nicht nur eine wichtige wirtschaftliche Funktion, sie sorgen auch für den gesellschaftlichen Zusammenhalt“, so Bartol. „Städte sind mehr als Straßen und Gebäude. Es geht um den sozialen Kitt.“ (barschi) ■

## BILDUNG

## EBZ-Fachtagung: Nachhaltigkeit ist mehr als nur Energieeffizienz

**Bochum – Über 100 Teilnehmer einer Fachtagung im EBZ, dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, waren sich einig, dass nachhaltiges Bauen – beziehungsweise so genanntes „blue building“, wie es Prof. Dr. Sigrid Schaefer von der EBZ Business School formulierte, nicht auf Energieeffizienz beschränkt sein darf. Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, forderte: „Die schwierige Balance zwischen sozialer, ökonomischer und ökologischer Nachhaltigkeit sollte nicht einseitig in Richtung Energieeffizienz gekippt werden.“**

Entzündet hatte sich die Debatte am Vortrag von Prof. Dr. **Manfred Hegger**, Inhaber des Lehrstuhls für Energieeffizientes Bauen an der TU Darmstadt. Er stellte eine Liste von Kriterien für nachhaltiges Bauen vor, die – wie Moderator Prof. Dr. **Volker Eichener**, Rektor der EBZ Business School, bemerkte – „allenfalls von Einfamilienhäusern, die von Chefärzten in Auftrag gegeben wurden, erfüllt werden können.“



Diskussionsrunde mit Prof. Dr. Volker Eichener, EBZ, Prof. Dr. Manfred Hegger, TU Darmstadt, und Axel Gedaschko, GdW (v.l.) bei der Fachtagung des EBZ.

Mehrere Vorträge von Praktikern aus der Immobilienwirtschaft hatten, ebenso wie Wortmeldungen aus dem Plenum, deutlich gemacht, dass insbesondere Angehörige niedrigerer Einkommensschichten überfordert würden, wenn überzogene Anforderungen an die Energieeffizienz gestellt würden. Die Praktiker waren sich einig, dass die so dringend notwendige Modernisierung von Bestandsgebäuden erliegen werde, falls es ein weiteres Mal zu einer Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) kommen sollte.

Dass Nachhaltigkeit nicht ausschließlich an der Energieeffizienz einzelner Gebäude gemessen werden muss, stellten Prof. Dr. **Sigrid Schaefer**, Inhaberin der Professur für Betriebswirtschaftslehre, insbesondere Controlling und nachhaltiges Wirtschaften an der EBZ Business School, und **Lars Hoffmann**, Leiter Kundencenter der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, dar: Hoffmann hatte für

seine Master-Thesis im Studiengang Real Estate Management den Umgang von nahezu 200 Wohnungsunternehmen aus allen Teilen Deutschlands mit dem Thema Nachhaltigkeit untersucht. „Geschäftsführer und Vorstände von Wohnungsunternehmen meinen auch heute noch, dass sie eine Entscheidung zwischen Nachhaltigkeit und ökonomisch sinnvollem Verhalten treffen müssten“, analysierte Hoffmann. „Da jedoch liegt ein Fehlschluss, eine schiefe Wahrnehmung des Nachhaltigkeitsbegriffes, durch die sich die Unternehmen selbst unterschätzen“, konstatierte Prof. Dr. Sigrid Schaefer. „Abgesehen davon, dass die Wohnungsunternehmen bereits heute überdurchschnittlich gut modernisierte Bestände besitzen, sollten sie gar nicht erst zulassen, dass Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit in den Köpfen zum Widerspruch werden. Auch ein wirtschaftlicher Mitteleinsatz, eine sozial stabilisierende Funktion oder das vorausschauende Wirtschaften sind Aspekte von Nachhaltigkeit.“

GdW-Präsident **Axel Gedaschko**, der zuvor selbst bereits über den Ursprung und Bedeutungswandel des Begriffs Nachhaltigkeit vorgetragen hatte, war es im weiteren Verlauf daran gelegen, die Diskussion auf eine Ebene mit Praxisbezug zu transportieren: Auf Volker Eicheners Frage, wie die Sanierungsquote in den deutschen Wohnungsbeständen gesteigert werden könne, forderte er Kontinuität und Verlässlichkeit der Politik bei Förderungen sowie eine Überprüfung der Preispolitik bei Dämmstoffen und entsprechenden Handwerkerleistungen. „Das sind die Stellschrauben, die einen Unterschied machen“, so Gedaschko. Weiterhin: Wo andere Bereiche, wie die Fotovoltaik oder die Automobilindustrie, überfordert würden, da erhielten gerade Wohnimmobilien nicht die angemessene Beachtung. Und zuletzt: „Die Sanierungsquote der im GdW organisierten Unternehmen liegt rund 20 Prozent über dem Bundesdurchschnitt.“

Prof. Dr. Volker Eichener unterstrich zum Ende der Veranstaltung: „Für den Klimaschutz wäre es günstiger, wenn die Anforderungen an die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden durch die EnEV nicht weiter verschärft, sondern gelockert würden. Denn wenn fünf Millionen Wohneinheiten 70 Prozent der Energieeinsparziele erreichen, dann ist das für den Klimaschutz besser, als wenn 200.000 Wohneinheiten auf 110 Prozent kommen.“

(winkschi) ■

## Zwei Drittel der Bundesbürger sehen Modernisierungsbedarf für ihre Wohnung

München – Rund zwei Drittel der Bürger (66 Prozent) in Deutschland sehen Bedarf an Modernisierung für ihre Wohnung. Auf die Frage, worauf bei einer Modernisierung Wert gelegt wird, wurde die energetische Sanierung am häufigsten genannt (32 Prozent). Das geht aus einer repräsentativen Umfrage der GfK Marktforschung im Auftrag des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. (VdW Bayern) hervor. Der Verband weist zudem darauf hin, dass das Angebot an bezahlbaren Wohnungen in den bayerischen Großstädten knapper werde und die Energiewende für eine weitere Verteuerung Sorge.

„Klimaschutz und Energiewende sind zentrale gesellschaftliche Themen“, kommentierte Verbandsdirektor Xaver Kroner. Die energetische Sanierung gebe es aber nicht zum Nulltarif. „Den Bürgern muss klar gesagt werden, dass die Mieten in der Folge steigen und die Maßnahmen nicht über die eingesparten Nebenkosten finanziert werden können“, gab Kroner zu bedenken.

Mieter (31 Prozent), Eigenheimer (31 Prozent) und Wohnungseigentümer (36 Prozent) sind sich weitgehend einig – je ein Drittel legt auf eine energetische Sanierung Wert. „Wenn der Staat will, dass die Bürger Klimaschutz und Energiewende mittragen, muss er die Anforderungen auch umsetzen und finanzierbar gestalten“, so Kroner.

Auf Platz zwei und drei der Modernisierungswünsche liegen ein neues, hochwertigeres Bad (23 Prozent) sowie Balkon bzw. Terrasse (22 Prozent). Besserer Schallschutz, etwa durch neuere, dichtere Fenster, ist für ein Fünftel der Befragten wichtig (20 Prozent).

### Altersgerechtes Wohnen selbst bei Älteren zweitrangig

Die Ausstattung für altersgerechtes Wohnen im Rahmen einer Wohnungsmodernisierung spielt nur bei wenigen Befragten eine Rolle (elf Prozent). Selbst bei den Über-69-Jährigen legt nur etwas mehr als ein Viertel (28 Prozent) darauf Wert.

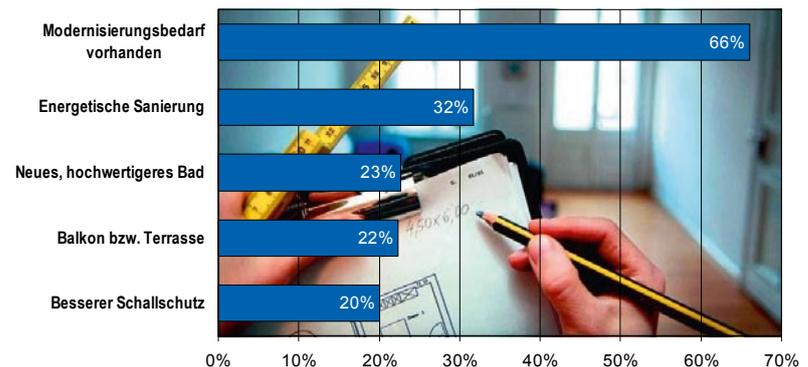
Die GfK Marktforschung interviewte für die Umfrage rund 2.000 Männer und Frauen ab 14 Jahren aus ganz Deutschland.

### Preistreiber Klimapolitik: VdW Bayern erwartet weiter steigende Mieten

Unterdessen hat der VdW Bayern darauf hingewiesen, dass das Angebot an bezahlbaren Wohnungen in den bayerischen Großstädten knapper wird und die Energiewende für eine weitere Verteuerung sorgt. „Die immer strengeren staatlichen Auflagen bei energetischen Modernisierungen werden die Mieten noch weiter in die Höhe treiben“, sagte Verbandsdirektor Xaver Kroner. Von Staat fordert er mehr Ehrlichkeit. „Den Mietern muss klar gesagt werden, dass sie den Klimaschutz und die

### Wohnungsmodernisierung: Zwei Drittel der Bürger sehen Bedarf – Ein Drittel will energetische Sanierung

Repräsentative Umfrage des VdW Bayern: Sollte Ihre Wohnung modernisiert werden? Worauf legen Sie dabei Wert?



© VdW Bayern (Verband bayerischer Wohnungsunternehmen) 2011

Energiewende mitfinanzieren müssen“, so Kroner.

Die Mieten in den bayerischen Ballungsgebieten befinden sich im Aufwärtstrend. Abgesehen von unseren Mitgliedsunternehmen baut kaum noch jemand Mietwohnungen“, erklärte der Verbandsdirektor. Zwar erholten sich die bayerischen Baufertigstellungen 2010 etwas von ihrem historischen Tiefstand, doch von dieser Entwicklung konnte ausgerechnet der Bau von Mehrfamilienhäusern nicht profitieren. Verschärfend komme hinzu, dass fast ausschließlich Eigentumswohnungen im oberen Preissegment errichtet werden.

### Wohnungspolitik wird gesellschaftlichen Notwendigkeiten nicht gerecht

Die Bundesregierung strebt in ihrem Energiekonzept eine Sanierungsrate von jährlich zwei Prozent des Wohnungsbestandes an, plant aber für den Bundeshaushalt 2012 nicht ausreichend Fördermittel ein. Mit 1,5 Milliarden Euro seien 700 Millionen Euro weniger als 2009 vorgesehen. Durch die wiederholte Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) würden zudem die Kosten für die energetischen Sanierungen immer weiter in die Höhe getrieben. „Die nach einer energetischen Modernisierung eingesparten Nebenkosten können die Mietsteigerungen bei Weitem nicht decken“, erläuterte Kroner.

Dabei schöpften die Verbandsmitglieder oft nicht einmal die gesetzlich mögliche Modernisierungsumlage von elf Prozent aus. „Mieterhöhungen von vier bis fünf Euro pro Quadratmeter Wohnfläche sind den Mietern der sozial orientierten Wohnungsunternehmen nicht zumutbar und könnten auch nicht bezahlt werden“, rechnete der Verbandschef vor. Von der Politik erwarte er mehr Unterstützung. Die Vorgaben des Staates sollten finanzier- und umsetzbar sein und Wohnungsunternehmen sowie Mieter nicht unnötig belasten.

Die Wohnungspolitik werde derzeit den gesellschaftlichen Notwendigkeiten nicht gerecht. Auch bei der Städtebauförderung und beim altersgerechtem Umbau von Wohnungen würden, wider besseren Wissens, gravierende Einschnitte bevorstehen.

Neues Ungemach drohe aus Brüssel. Die Europäische Kommission plant mit einem Energieeffizienzplan die Sanierungsquote bei öffentlichen Gebäuden auf drei Prozent zu erhöhen. Davon wären auch die kommunalen Wohnungsunternehmen betroffen. „Gerade die kommunalen Wohnungsunternehmen engagieren sich besonders beim Klimaschutz, doch die Erfüllung dieser Quote ist ein Ding der Unmöglichkeit“, kritisierte Kroner und warnte vor dem Einzug der Planwirtschaft. (stralschi) ■

**Rechtssicher durch das Web 2.0**

2. November 2011, Berlin

Dieses Seminar vermittelt anschauliche Praxisbeispiele und Tipps für die rechtskonforme Ausgestaltung von Unternehmens-Homepages. Risiken und Chancen beim Einsatz von Social Media sowie urheberrechtliche Schranken bei der Einbindung von Content auf Grundlage aktueller Rechtsprechung werden ebenfalls berücksichtigt. Das Seminar richtet sich an Verantwortliche für Kommunikation und PR-Arbeit sowie Justiziere aus der Wohnungswirtschaft.

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

**„Blackbox Finanzsprache“**

3. November 2011, Dresden

In diesem Seminar wird der Dozent komplizierte Sachverhalte leicht verständlich erläutern und einen Überblick über häufig benutzte Fachbegriffe und Fremdwörter geben, die der „Finanzsprache“ zugeordnet sind. Dabei werden sowohl englischsprachige als auch dem Bankendeutsch eigene Begriffe erläutert und in ihrer Bedeutung für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erklärt.

Weitere Infos: **vdw Sachsen, Telefon: 0351/4917717, E-Mail: [bildung@vdw-sachsen.de](mailto:bildung@vdw-sachsen.de)**

**Instrumente der Kosten- und Leistungsrechnung**

3. November 2011, Bochum

Ziel dieses Seminars ist es, die Teilnehmer mit zwei besonderen Instrumenten der Kosten- und Leistungsrechnung mit immobilienwirtschaftlicher Spezifikation vertraut zu machen. Im Mittelpunkt stehen einerseits Betrachtungen zur Gestaltung der Kostenstellenrechnung auf der Basis eines – für die Wohnungswirtschaft spezifischen – erweiterten Betriebsabrechnungsbogens und andererseits Überlegungen zum Aufbau einer wirtschaftseinheits- und bestandsgruppenbezogenen mehrstufigen Deckungsbeitragsrechnung.

Weitere Infos: **EBZ, Sabine Thielemann, Telefon: 0234/9447510, E-Mail: [s.thielemann@e-b-z.de](mailto:s.thielemann@e-b-z.de)**

**Verkehrssicherung von Wohngebäuden**

4. November 2011, Wiesbaden

Dieses Seminar zeigt den Teilnehmern aus der Wohnungswirtschaft rechtliche, wirtschaftliche und technische Zusammenhänge zu Überwachungspflichten im Rahmen der Verkehrssicherung von Wohngebäuden mit Praxisbeispielen auf. Dazu gehören auch besondere Überwachungspflichten wie Winterpflichten sowie EDV-Anwendung.

Weitere Infos: **SFA, Telefon: 0611/379756, E-Mail: [info@sfa-immo.de](mailto:info@sfa-immo.de)**

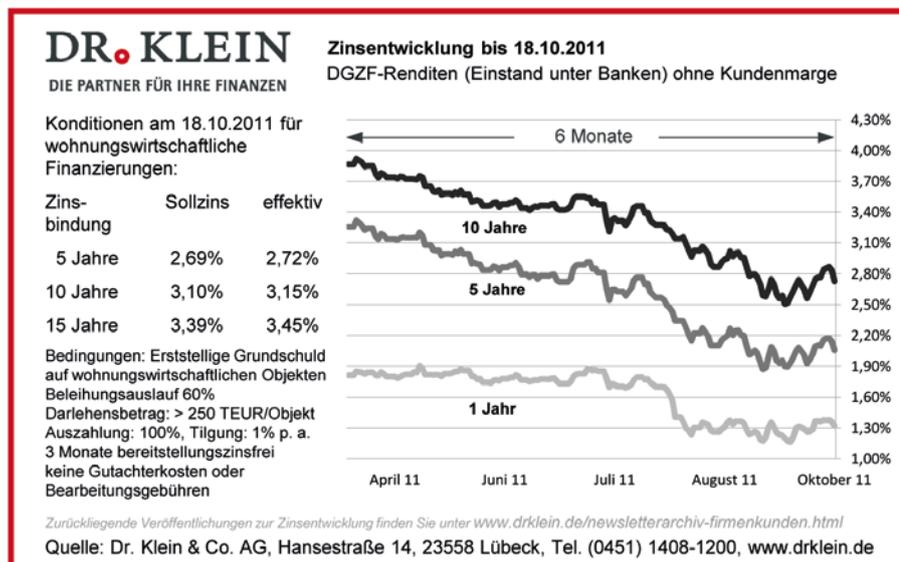
**Gewerberaummietrecht**

9. November 2011, Stuttgart

Das Gewerberaummietrecht wird in erster Linie durch Entscheidungen des Bundesgerichtshofes und der Oberlandesgerichte geprägt. Die Teilnehmer erhalten in diesem Seminar einen Überblick über die aktuelle Rechtsprechung zu den in der Gewerberaummierte ständig wichtigen Themen.

Weitere Infos: **AWI GmbH, Martin Bauer, Telefon: 0711/16345602, E-Mail: [bauer@awi-vbw.de](mailto:bauer@awi-vbw.de)**

Anzeige

**IMPRESSUM****wi Wohnungspolitische Informationen**

Herausgeber:  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Chefredakteurin: Katharina Burkardt  
Redaktion: Klaus Schrader, Andreas Schichel

Anschrift der Redaktion:  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Tel. 030 82403-151  
Fax 030 82403-159  
E-Mail: [redaktion@wi-aktuell.de](mailto:redaktion@wi-aktuell.de)

Verlag:  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Munzinger Straße 9  
79111 Freiburg

Standort Hamburg  
Tangstedter Landstraße 83  
22415 Hamburg  
Tel. 040 520103-0  
Fax 040 520103-12

Aboverwaltung:  
Tel. 0180 5050169\*  
Fax 0180 5050441\*  
E-Mail: [Zeitschriften@haufe.de](mailto:Zeitschriften@haufe.de)  
\*0,14 €/Min. aus dem deutschen Festnetz,  
max. 0,42 €/Min. mobil. Ein Service von dtms.

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

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

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Nur Originalbeiträge. Für unverlangt einge-  
sandte Manuskripte übernehmen wir keine  
Haftung. Nachdruck oder elektronische Wei-  
terverarbeitung von Beiträgen und Nachrichten  
oder Teilen daraus nur nach schriftlicher  
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

**wi Online-Archiv**

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

Hier finden Sie auch eine Kurzanlei-  
tung zum Online-Archiv. Um auf das  
Online-Archiv der wi – zeitversetzt  
um zwei Monate – zugreifen zu  
können, benötigen Sie das aktuelle  
Passwort.

**Das aktuelle Passwort für den  
Monat Oktober: Lesung**

1. und 2. November 2011, Berlin

**Verbandstag des BBU**

„Bau.Werk.Zukunft“ lautet das Motto des 107. Verbandstages, den der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) am 1. und 2. November im bcc Berliner Congress Center veranstaltet.

Im Rahmen der öffentlichen Veranstaltung am 1. November 2011 wird sich der Zukunftsforscher Prof. Dr. Horst W. Opaschowski als Festredner in seinem Vortrag „Lernen – Leisten – Leben 2.0: Der Blick in die Zukunft“ mit der Frage auseinandersetzen, worauf sich die dienstleistungsorientierte Hauptstadtregion angesichts einer im Umbruch befindlichen Wirtschaft und Gesellschaft zukünftig einstellen muss. Zu den namhaften Gästen des Verbandsta-

ges gehören auch Jörg Vogelsänger, brandenburgischer Minister für Infrastruktur und Landwirtschaft, Hella Dunger-Löper, Staatssekretärin in der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, sowie Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Interessante Einblicke verspricht zudem der Projektbericht „Unsere Zukunft 2025“, in dem Jugendliche aus der Berliner Gropiustadt ihre Vorstellungen zum Leben, Wohnen und Arbeiten in der Zukunft präsentieren.

➔ Nähere Informationen erhalten Sie bei Dr. David Eberhart unter [david.eberhart@bbu.de](mailto:david.eberhart@bbu.de) sowie auf [www.bbu.de](http://www.bbu.de)

GdW-NEWS

**GdW Information 131**

„Die Mietvorauszahlung – Rechtliche, steuerliche und bilanzielle Aspekte“

Für alle unter dem Dach des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen steht ab sofort die GdW Information 131 zum Thema Mietvorauszahlung zur Verfügung.

Einige Wohnungsunternehmen, vor allem Wohnungsgenossenschaften, bieten ihren Mitgliedern und Mietern die Möglichkeit, Mietvorauszahlungen zu leisten, so dass die Miete beziehungsweise die Nutzungsg Gebühr über einen bestimmten Zeitraum komplett oder auch teilweise gemindert werden kann. Zur Anwendung dieses Instruments in der Praxis sind in der Broschüre verschiedene Aspekte der Mietvorauszahlung, vor allem aus mietrechtlicher, steuerlicher und bilanzieller Sicht,

aus Sicht der Erfordernisse des Kreditwesengesetzes und des Verbrauchergesetzes dargestellt.

➔ Mitglieder des GdW und seiner Regionalverbände können die GdW Information 131 kostenfrei, Nicht-Mitglieder gegen Entgelt, in gedruckter Form bei Frau Elke Rothweil unter [rothweil@gdw.de](mailto:rothweil@gdw.de) anfordern.

**Recht so**

**BGH: Mieter müssen Einbau funkbasierter Ablesegeräte dulden**

**Karlsruhe/Berlin** – Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 28. September 2011 (Az. VIII ZR 326/10) entschieden, dass Mieter den Austausch herkömmlicher Verbrauchserfassungsgeräte für Wärme, Warmwasser und Kaltwasser gegen funkbasierte Geräte dulden müssen.

Der Vermieter, Eigentümer eines Mehrfamilienhauses mit Zentralheizung, bei dem der Verbrauch der Mieter für Wärme, Warm- und Kaltwasser durch herkömmliche Verbrauchserfassungsgeräte gemessen wurde, wollte die Heizkostenverteiler durch ein funkbasiertes Ablesesystem ersetzen. Ein Mieter wollte diesen Austausch nicht dulden. Der BGH hat dem Vermieter Recht gegeben. Die gesetzlichen Regelungen zur Duldung von Heizkostenverteilern erfassen auch den Austausch noch funktionsfähiger Systeme durch moderne Messgeräte. Die Ausstattung mit funkbasierten Systemen sei auch eine Wohnwertverbesserung, weil der Vermieter die Wohnung des Mieters nicht mehr für Ablesezwecke betreten muss.

**EXPERTENMEINUNG von Eckhard Bachmann** Justiziar des GdW

„Es ist positiv, dass nun Klarheit darüber herrscht, dass der technische Fortschritt in der Verbrauchserfassung rechtlich abgesichert ist. Das kommt auch den Mietern zu Gute, weil ihre Wohnungen wegen der Verbrauchserfassung nicht mehr betreten werden müssen.“



Foto: GdW, Thorsten George

ZAHL DER WOCHE

**30**

**Prozent** aller Haushalte in Deutschland sind Haushalte mit Senioren. In fast jedem dritten der 40,3 Millionen Privathaushalte in Deutschland lebte 2010 mindestens eine Person im Seniorenalter ab 65 Jahren.

Vor rund 20 Jahren betrug der Anteil der Seniorenhaushalte lediglich 26 Prozent. Rund 81 Prozent der insgesamt 12,1 Millionen Seniorenhaushalte im Jahr 2010 waren „reine“ Seniorenhaushalte (knapp 9,8 Millionen), das heißt Haushalte, in denen ausschließlich Personen ab 65 Jahren wohnten. In weiteren knapp 2,4 Millionen Haushalten lebten sowohl Personen im Seniorenalter als auch Jüngere unter einem Dach zusammen.

Mat-Nr. 06505-5192