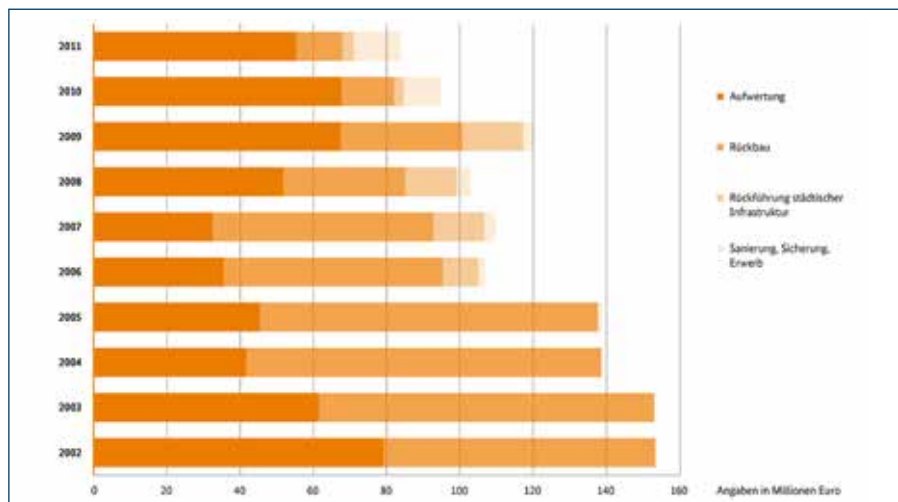


Inhalt

- 2 Energiewende:** Die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland hat anlässlich eines Bund-Länder-Gipfels ein Energie-Gesamtkonzept gefordert.
- 3 Erbpachtverträge:** Im Konflikt um die Zukunft von Eisenbahner-Wohnungsgenossenschaften in München sorgt eine Entwarnung des Bundesbauministers für Verwirrung.
- 3 Bayern:** Energiewende, Elektro-Mobilität, demografischer Wandel und Entwicklung ländlicher Räume waren die Schwerpunkte der traditionellen Herbstfachtagung in Reit im Winkl.

Bund-Länder-Bericht zum Stadtumbau Ost: In neuen Ländern droht wachsender Wohnungsleerstand

Berlin – Am 9. November 2012 berät der Deutsche Bundestag den vom Bundeskabinett Ende September beschlossenen Bund-Länder-Bericht zum Programm Stadtumbau Ost. Angesichts der seit Jahren rückläufigen Bundesfinanzhilfen und eines drohenden dramatischen Anstiegs des Wohnungsleerstands fordert der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, zum ursprünglichen Fördervolumen des Programms zurückzukehren und das Altschuldenproblem abschließend zu lösen.



Bei den rückläufigen Bundesfinanzhilfen im Programm Stadtumbau Ost ist insbesondere der Rückbauteil des Programms drastisch geschrumpft – ein dramatischer Anstieg des Wohnungsleerstands droht.

Bund und Länder ziehen in dem Bericht eine positive Bilanz des Stadtumbaus Ost – der GdW teilt diese Auffassung: Eine Stabilisierung der Stadtstrukturen und Wohnungsmärkte ist gelungen. Altstädte wurden revitalisiert und Wohnsiedlungen qualifiziert. Ohne das Programm hätte es einen deutlichen Anstieg der Leerstände gegeben. Die vom GdW vertretene Wohnungswirtschaft hat die Last der Marktbereinigung durch Wohnungsabriss geschultert. Etwa 90 Prozent des Rückbaus haben die Wohnungsunternehmen in ihren Beständen realisiert und damit die Teilmärkte stabilisiert, wovon alle Marktteilnehmer profitiert haben. Die

Kopplung des Rückbaus an die Entlastung von DDR-Altschulden war ein entscheidender Erfolgsfaktor.

Bedenklich aus Sicht des GdW ist, dass trotz des offensichtlichen und von allen Seiten anerkannten Erfolgs des Programms die Bundesfinanzhilfen von 153 Millionen Euro in 2002 auf 82 Millionen Euro in 2011 beziehungsweise 82 Millionen Euro in 2012 zurückgefahren wurden. Der rückläufige Mitteleinsatz ging einher mit einer Schwerpunktverschiebung vom Rückbau hin zur Aufwertung. Der Anteil des Rückbaus ist

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Oettinger für Kombi-Vorgaben zu Erneuerbaren und Emissionen

Der Energiekommissar der Europäischen Union (EU), Günther Oettinger, hat sich für neue, verbindliche EU-Vorschriften zur Reduktion von CO₂-Emissionen für 2030 – aber nur in Kombination mit neuen EU-Zielvorgaben für erneuerbare Energien – ausgesprochen, wie das Online-Nachrichtenportal *EurActiv.de* am 2. November 2012 berichtete. Sonst sei die Kernenergie im Vorteil bei der Energiewende, so Oettinger. (wi)

Sozialausschuss will Länder bei Grundsicherung entlasten

Der Ausschuss für Arbeit und Soziales des Deutschen Bundestages hat sich am 7. November 2012 mehrheitlich für einen Gesetzentwurf der Bundesregierung zur „Änderung des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch“ (17/10748) ausgesprochen. Indem der Bund die Nettoausgaben für die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung übernimmt, sollen die Länder und Kommunen entlastet werden. (hib)

Weniger Empfänger von sozialer Mindestsicherung

Im Jahr 2011 ging in Deutschland der Anteil der Empfängerinnen und Empfänger sozialer Mindestsicherungsleistungen an der Gesamtbevölkerung erneut zurück. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, erhielten zum Jahresende 2011 rund 7,3 Millionen Menschen und damit 8,9 Prozent der Bevölkerung Transferleistungen zur Sicherung ihres Lebensunterhalts. (wi)

➔ Fortsetzung von Seite 1

seit 2008 kontinuierlich gesunken und lag 2011 nur noch bei 15 Prozent der insgesamt bewilligten Bundesfinanzhilfen.

Nach Einschätzung des Berichtes werden angesichts zu erwartender weiterer Nachfragerückgänge und Leerstandszuwächse in vielen Regionen der neuen Länder auch in den kommenden Jahren erhebliche Rückbauerfordernisse zu bewältigen sein. Hinzu kommt, dass Rückbau und Umzugsmanagement immer komplizierter und teurer werden. Das bis 2016 beabsichtigte Rückbauvolumen ist nicht erreichbar.

Die Herausforderungen des Stadtumbaus Ost werden, wie der Bericht nachweist, in Zukunft nicht kleiner, sondern (wieder) größer. Der GdW spricht sich deshalb für eine Rückkehr zu einem Fördervolumen in Höhe des Jahres 2002 von 153 Millionen Euro aus. Zudem ist angesichts der demografischen Perspektive ein Bedeutungsgewinn des Rückbaus im Verhältnis zur Aufwertung erforderlich. Dabei ist anstelle einer starren Quotierung eine flexible Regelung zielführend, die orts- und landesspezifischen Besonderheiten Rechnung trägt.

Das nicht gelöste, aus DDR-Zeiten stammende Altschuldenproblem stellt für den zukünftigen Erfolg des Programms Stadtumbau Ost ein gravierendes Hemmnis dar.

Vor allem mit Blick auf die in den nächsten Jahren bevorstehende, demografisch bedingte zweite Leerstandwelle ist die Altschuldenentlastung oder eine in ihrer wirtschaftlichen Wirkung vergleichbare Lösung zwingend erforderlich, und zwar für alle

Wohnungsunternehmen, die sich am Rückbaugeschehen beteiligen. (hung/schi) ■

➔ Den Bund-Länder-Bericht finden Sie unter www.bmvbs.de, ein Positionspapier des GdW unter www.gdw.de

NACHGEFRAGT

Dr. Bernd Hunger
GdW-Referent für Wohnungs- und Städtebau



Foto: Sebastian Schobbert

Der Bund-Länder-Bericht zum Programm Stadtumbau Ost sieht es voraus: Der Leerstand wird wieder zunehmen. Gleichzeitig muss auch die Sanierung weitergehen. Wie kann eine Lösung aussehen, die Anreize für Rückbau und Aufwertung im Stadtumbau Ost miteinander verbindet?

Hunger: Wir unterstützen den Vorschlag der Länder, die Investitionsanreize für die Sanierung zu verstärken. Um diese Notwendigkeit mit einem Anreiz für den Rückbau zu verbinden, ist ein Vorschlag aus den Expertengesprächen zum Stadtumbau Ost vom März 2012 zielführend: Alle Eigentümer, die in Innenstädte oder andere zukunftsfähige Quartiere investieren, können im Rahmen der Wohnraum-

förderung Investitionshilfen erhalten, welche vorrangig jenen Eigentümern gewährt werden, die sich am Rückbau beteiligen. Dieser Investitionsvorrang müsste für die Wohnungsunternehmen als wirtschaftlich adäquater Ausgleich für die bisherige Altschuldenentlastung gestaltet sein.

Machen da die Länder mit?

Hunger: Ein den realen Bedarfen entsprechendes, ortskonkretes Verhältnis von Rückbau und Aufwertung ist nicht nur im Interesse der vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen, sondern auch der Kommunen und Länder. Allerdings müssen die Länder in die Lage versetzt werden, die Investitionen in zukunftsfähige Bestände auch tatsächlich zu leisten. Die Fortsetzung der Kompensationszahlungen des Bundes für die Wohnraumförderung der Länder mindestens im bisherigen Umfang bis 2019 ist dafür unerlässlich. ■

Energiegipfel von Bund und Ländern: BID fordert integriertes Gesamtkonzept

Berlin – Auf einem Energiegipfel im Bundeskanzleramt haben die Ministerpräsidenten der Länder gemeinsam mit Bundeskanzlerin Angela Merkel am 2. November 2012 die Umsetzung der Energiewende besprochen. „Wir brauchen jetzt ein integriertes Energie-Gesamtkonzept. Es darf nicht länger nur punktuell an Stellschrauben herumgedreht werden“, forderte dazu Walter Rasch, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID).

Die Beteiligten des Energiegipfels – Bundeskanzlerin Merkel, die Ministerpräsidenten der Länder sowie Vertreter des Bundeskabinetts – haben sich laut Medienberichten generell darauf verständigt, an einer gemeinsamen Lösung zu arbeiten. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft trägt mit der energetischen Gebäudesanierung bereits in hohem Maße zur Erreichung der Klimaschutzziele der Bundesregierung bei. Sie schafft und sichert damit Arbeitsplätze, investiert und generiert Steuereinnahmen für die öffentlichen Kassen. Allerdings sind weitere Verschärfungen der gesetzlichen Anforderungen, etwa in der Energieeinsparverordnung (EnEV), technisch und finanziell kaum noch tragbar oder gesellschaftlich vertretbar. Auf technischer Seite wird es immer schwieriger, die verschärften Anforderungen der EnEV im Neubau mit anderen nor-

mativen Anforderungen zu vereinbaren. Finanziell sorgen höhere Aufwendungen beim Wärmeschutz für steigende Mieten und Kaufpreise.

„Die geplanten Verschärfungen bei der EnEV 2012 für den Neubau sind eine massive Bremse für den in Ballungsräumen dringend notwendigen Wohnungsbau“, erklärte dazu **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen wird dadurch immer knapper. Die Situation in den deutschen Ballungszentren belegt aber aktuell, dass insbesondere bei diesen Menschen eine enorme Nachfrage besteht. „Es ist kontraproduktiv, zu viel zu fordern und nicht adäquat zu fördern. Die

Energiewende ist politisch gewollt und muss gesellschaftsverträglich umgesetzt werden“, erklärte der BID-Vorsitzende und BFW-Präsident **Walter Rasch** und warnte davor, dass Bauen und Wohnen in Deutschland kein Luxus werden dürfe. „Für die Immobilienwirtschaft ist es wichtig, dass Förderprogramme das Wirtschaftlichkeitsgebot berücksichtigen und technikoffen sind. Jede Immobilie ist einzigartig und bedarf einer individuellen Anpassung, um optimale Lösungen zu finden. Die steuerliche Abschreibungsmöglichkeit der energetischen Sanierung wäre auf finanzieller Ebene daher ein wirkungsvoller Anreiz, um die energetische Sanierung weiter voran zu bringen und innovative Lösungen zu generieren. Die Politik muss dies in ihren Konzepten stärker berücksichtigen“, so Rasch. (bey/schi) ■

Münchener Eisenbahner-Wohnungsgenossenschaften: Entwarnung des Bundesbaueministers bei Erbpachtverträgen stiftet Verwirrung

München – Die Entwarnung von Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer im Konflikt um die Zukunft von Eisenbahner-Wohnungsgenossenschaften in München sorgt für Verwirrung (siehe auch wi 44, Seite 6): „Für Erbpachtverträge, die in den kommenden Jahren auslaufen würden, bietet der Bund eine Verlängerung der Erbpacht-Laufzeit an“, so Ramsauer in einem Schreiben an den Münchener CSU-Bundestagsabgeordneten Johannes Singhammer. Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern) stellt klar: Angebote zur Verlängerung auslaufender Erbbaurechts-Verträge können aktuell nicht bestätigt werden.

Xaver Kroner, Verbandsdirektor des VdW Bayern, hatte bereits im Sommer diesen Jahres gewarnt: „Der Bund verkauft seine Grundstücke zu Höchstpreisen.“ Viele Genossenschaften seien in ihrer Existenz bedroht, da sie auf diese Weise mit der privaten Immobilienwirtschaft konkurrieren müssten. „Sie können das entweder nicht finanzieren oder müssten die Mieten extrem anheben“, so Kroner. Die Art und Weise, wie das Bundeseisenbahnvermögen (BEV), das die Bahngrundstücke für den Bund verwertet, mit auslaufenden Erbbaurechts-Verträgen und bei Kaufabsichten von Genossenschaften bei noch lange laufenden Verträgen verfährt, führe in München zu exorbitanten Preisen. Die Genossenschaften stehen laut VdW Bayern im schlimmsten Fall vor der Wahl, ihren Wohnungsbestand zu verlieren, oder alternativ, die Mieten überdurchschnittlich anheben zu müssen.

Das Vorgehen des BEV ist im Fall Mün-

chen einzigartig: Im ganzen Bundesgebiet erfolgt beim Auslaufen von Verträgen etwa drei bis fünf Jahre vor Laufzeitende eine öffentliche Ausschreibung. Ist die Laufzeit größer als drei bis fünf Jahre, kann die Genossenschaft das Erbbaugrundstück erwerben, ohne dass es zu einer Ausschreibung kommt. Die große Ausnahme ist München: Hier erfolgt die öffentliche Ausschreibung nicht nur beim Auslaufen der Verträge. Auch bei noch lange Jahre laufenden Verträgen schreibt das BEV öffentlich aus, sobald eine Eisenbahner-Baugenossenschaft beim BEV eine Kaufbereitschaft anmeldet – selbst wenn der bestehende Erbpachtvertrag beispielsweise noch eine Laufzeit von 25 Jahren hat. Diese Münchener Praxis stellt aus Sicht des VdW Bayern eine extreme Benachteiligung dar, weil damit den Genossenschaften in den Verhandlungen mit dem BEV die Möglichkeit genommen wird, ein tragbares Ergebnis zu erzielen.

In dem Schreiben von Ramsauer heißt es nun, der Bund treibe den Verkauf von Erbbaurechtsstücken in München „nicht aktiv“ voran. Darüber hinaus gebe es keine „Lex München“ für die Verwertung speziell von Münchener Eisenbahn-Grundstücken und der Bund verfolge auch „nicht den Zweck, besonders hohe Renditen zu erreichen“.

So unproblematisch wie von Bundesbauminister Ramsauer dargestellt, verhalte es sich in der Realität nicht, erklärte Xaver Kroner: „Angebote zur Verlängerung auslaufender Erbbaurechts-Verträge können wir aktuell nicht bestätigen.“ Und auch der Darstellung, dass es gegenwärtig keine aktiven Verkaufsbemühungen durch das BEV gebe, widersprechen betroffene Münchener Eisenbahner-Wohnungsgenossenschaften. Derzeit sei ein Grundstück ausgeschrieben, bei dem das Erbbaurecht sogar noch bis 2076 läuft. (stralschi) ■

Bayerische Wohnungswirtschaft: Energiewende und bezahlbares Wohnen im Fokus der Fachtagung „VdW im Dialog“

Reit im Winkl – Von den Auswirkungen der Energiewende über Elektro-Mobilität und den demografischen Wandel bis hin zur Entwicklung ländlicher Räume reichten die Themen des „politischen Montags“ – der traditionellen Herbstfachtagung des Verbands bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern), die unter dem Titel „VdW im Dialog“ im Oktober 2012 in Reit im Winkl stattfand.

Sind ländliche Räume und Stadtregionen Konkurrenten oder Partner? Dieser Frage ging Prof. Dr. **Holger Magel**, Präsident der Bayerischen Akademie Ländlicher Raum, in seinem Eröffnungsvortrag nach. Für ihn hängen Stadt und Land eng zusammen: „Stadt braucht Land braucht Stadt“ lauteten seine Schlagwörter. Dieser Zusammenhang müsse in der öffentlichen Diskussion stärker thematisiert werden. Außerdem sollten die Städte mehr Verantwortung für den ländlichen Raum tragen. Nur auf einem partnerschaftlichen Weg könnten möglichst flächendeckend gleichwertige Lebensbedingungen angestrebt werden. Ein wesentlicher Faktor für die Zukunft des ländlichen Raums sei die interkommunale Kooperation. „Bürgermeister dürfen nicht bei der Gemeindegrenze zu denken aufhören“, forderte

Magel. Und schließlich sei ein Wandel in den Köpfen der Entscheidungsträger und der Jugend erforderlich: Die Erkenntnis, dass das Leben auf dem Land auch eine hochwertige und erfüllende Lebensoption ist.

Elektromobilität – echte Chance nur mit der Wohnungswirtschaft

Was hat die Wohnungswirtschaft mit Elektrofahrzeugen zu tun? Das Bremer Energie Institut hat ein Forschungsprojekt zu „Elektromobilität und Wohnungswirtschaft“ durchgeführt, dessen Ergebnisse Dr. **Klaus-Dieter Clausnitzer** auf der Fachtagung vorstellte. Nach seinem Vortrag war den Zuhörern klar: Hier wird noch Einiges auf die Wohnungsunternehmen zukommen. Schließlich hat die Bundesregierung das Ziel, Deutschland

als Leitmarkt für Elektromobilität zu etablieren. Das Bremer Energie Institut rechnet für das Jahr 2020 mit einem Bestand von einer halben bis einer Million Elektroautos. Im Jahr 2030 könnte die Zahl dieser Fahrzeuge bereits sechs Millionen betragen. All diese Elektrofahrzeuge müssen irgendwo parken und aufgeladen werden. Zunächst sind in der Wohnungswirtschaft wohl eher Quartierslösungen gefordert, etwa ein Stellplatz pro 15 Mehrfamilienhäuser (MFH). Ab 2030 benötigt dann jedes zweite MFH einen Stellplatz. Die Kosten betragen, je nach vorhandener Infrastruktur, pro Stellplatz zwischen 1.900 und 5.400 Euro. Entscheidend für die Wohnungsunternehmen seien die Finanzierung, idealerweise mit staatlicher Förderung, ein diskriminie-

Weiter auf Seite 4 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 3

rungsfreier Zugang zu Ladestrom und einfache rechtliche Lösungen für die Stromlieferungen an Mieter und Dritte, stellte Clausnitzer fest.

Ein bisher unterschätztes Thema, das wesentlich früher auf die Wohnungswirtschaft zukommt, seien die sogenannten Pedelecs. Da die Anschaffungskosten dieser Elektro-Fahrräder rund 2.000 Euro betragen, würden die Mieter sichere Stellplätze und im Bedarfsfall auch Rampen einfordern. Für die 1,4 Millionen Gebäude der Wohnungswirtschaft rechnet das Institut bis 2020 mit einem Investitionsbedarf zwischen 440 und 835 Millionen Euro.

Weg vom stumpfen Dichten und Dämmen

Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, kam voller Eindrücke von der Münchener Immobilienmesse EXPO REAL nach Reit im Winkel. Die Wertschätzung der Wohnungswirtschaft in der öffentlichen Wahrnehmung habe sich unglaublich verändert, so sein Resümee. Davon zeuge unter anderem der Besuch von hochrangigen Politikern beim Messestand. Die drei Themen, die die Wohnungswirtschaft derzeit besonders bewegten, seien der demografische Wandel, bezahlbares Wohnen und die Energiewende. Von der Politik erwartet der GdW-Präsident mehr integriertes Denken, denn diese Themen könnten nicht isoliert betrachtet werden. So würde beispielsweise im Rahmen der Energiewende systematisch bezahlbarer Wohnraum wegsaniert.



Die Politik befinde sich bei der Energiewende auf dem Holzweg, sagte GdW-Präsident Axel Gedaschko zur kommenden Novelle der Energieeinsparverordnung.

Die Politik befinde sich in Deutschland bei der Energiewende auf dem Holzweg, sagte der GdW-Präsident zur kommenden Novelle der Energieeinsparverordnung. Zwar seien für den Wohnungsbestand keine weiteren Verschärfungen geplant, doch dem Wohnungsneubau drohe ein

zweistufiges Anforderungsplus von jeweils 12,5 Prozent. Die Wohnungswirtschaft sollte aber nicht nur als CO₂-Emittent wahrgenommen werden. „Natürlich können wir Dichten und Dämmen solange es wirtschaftlich machbar ist“, so Gedaschko. Ein vernünftigerer Weg könne die Erzeugung von erneuerbaren Energien durch die Wohnungswirtschaft sein. Die Energieerzeugung sei bisher nicht das Kernthema der Wohnungswirtschaft. „Aber wir können es zu einem machen“, erklärte der GdW-Präsident.

Aufbruch Bayern – auch im Wohnungsbau

„Bayern misst der Wohnungspolitik seit jeher eine große Bedeutung zu“, sagte der bayerische Innenminister **Joachim Herrmann** zu Beginn seines Vortrags. Um die Anspannung auf den Wohnungsmärkten abzubauen, würde die Staatsregierung eine Menge unternehmen. Das diesjährige Niveau der Wohnraumförderung von 205 Millionen Euro solle auch beim Doppelhaushalt 2013/2014 gehalten werden, so der Innenminister.



Bayerns Innenminister Joachim Herrmann sagte zu, das derzeitige Niveau der bayerischen Wohnraumförderung auch für 2013/2014 beizubehalten.

Dabei müsse die Förderung auch attraktiv und vor allem effektiv sein. Aufgrund der Entwicklung auf den Kapitalmärkten waren die Konditionen für die Förderdarlehen der erst zum 1. Januar 2012 überarbeiteten bayerischen Wohnraumförderung schnell nicht mehr attraktiv genug. Nach Beratungen mit dem VdW Bayern wurden im Juli 2012 die Zinsen für das belegungsabhängige Darlehen auf 2,75 Prozent per annum abgesenkt, erläuterte Herrmann. „Wir haben gemeinsam eine Lösung gefunden, von der ich mir neue Impulse für den Mietwohnungsbau verspreche“, so der Innenminister weiter. Im ländlichen Raum stehe man vor einer anderen Herausforderung. Damit Bauherren auch hier attraktive Finanzierungsmöglichkeiten finden können, werde an 14 Standorten eine neue Fördermethodik erprobt.

Mehr Mietwohnungsbau in allen bayerischen Regionen notwendig

Für **Xaver Kroner**, Verbandsdirektor des VdW Bayern, wird das Thema bezahlbares Wohnen in Zukunft an Brisanz zunehmen. Damit werde auch die Wohnraumförderung weiter an Bedeutung gewinnen. Deshalb forderte der Verbandsdirektor eine Fortsetzung der Komplementärfinanzierung des Bundes bis 2019. Die gemeinsam mit dem bayerischen Innenministerium erreichten Veränderungen bei der Wohnraumförderung seien ein gutes Beispiel für die originäre Arbeit von Verbänden: die Suche nach der bestmöglichen Lösung für ihre Mitglieder. Dadurch könnten Mitgliedsunternehmen Projekte, die vorher nicht mehr realisierbar waren, nun doch bauen.



Xaver Kroner, Verbandsdirektor des VdW Bayern, forderte eine Fortsetzung der Komplementärfinanzierung des Bundes bei der Wohnraumförderung bis 2019.

Ebenso wichtig wie die Zinssenkung bei der einkommensorientierten Förderung sei für den VdW Bayern die generelle Prüfung des Fördersystems gewesen. Mit den 14 Pilotprojekten in ganz Bayern werde es nun möglich, Verfahren zu testen, die die Gegebenheiten vor Ort berücksichtigen. „Die Energieeinsparverordnung macht keine Unterschiede, wo ein Haus gebaut wird, die Baukosten sind daher sehr ähnlich“, sagte Kroner. Aber die Grundstückspreise und die erzielbaren Mieten würden sich in Bayern gewaltig unterscheiden. Bei den Pilotprojekten gehe es letztlich darum, dass auch in Regionen, die unter Bevölkerungsschwund leiden, geförderter Mietwohnungsbau wieder wirtschaftlich möglich ist.

Vor einer Wiedereinführung der Vermögensteuer ab 2014 – wie von einigen Landesregierungen vorgeschlagen – warnte der Verbandsdirektor. Diese würde vorsehen, das zum Verkehrswert bewertete Vermögen von natürlichen Personen und Kapitalgesellschaften einem Vermögensteuersatz von einem Prozent zu unterwerfen. Die daraus resultierenden Belastungen würden nach Berechnungen des Verbandes bei vielen Mitgliedsunternehmen nicht nur den gesamten Ertrag eines Jahres umfassen, sondern auch noch zum Vermögensverzehr führen. (stralschi) ■

„Energieeinsparverordnung 2012, nein danke“

21. November 2012, Bochum

Die Ankündigung einer weiteren Verschärfung der Anforderungen an die Wärmedämmung und Anlagentechnik von Neubauten und Sanierungsvorhaben in der Energieeinsparverordnung (EnEV) hat vor allem in der Wohnungswirtschaft Verunsicherung und Verärgerung hervorgerufen. Renommiertere Forschungsinstitute sehen das Ende der Wirtschaftlichkeit von Dämmmaßnahmen spätestens in den Anforderungen der aktuellen EnEV 2009. Neben der Vorstellung wirtschaftlicher Lösungsansätze werden in diesem Seminar die Möglichkeiten zur Befreiung von der EnEV vorgestellt.

Weitere Infos: **EBZ, Kristina Russ, Telefon: 0234/9447528, E-Mail: k.russ@e-b-z.de, Internet: www.e-b-z.de**

Schönheitsreparaturen und Wohnungsabnahme

22. November 2012, Hannover

Die ständige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes und insbesondere die Darstellung in der Presse kann Mieter und Vermieter verunsichern. So kann es bei der Wohnungsabnahme zum Streit kommen. In diesem Seminar werden Grundlagen sowie die aktuelle Rechtsprechung anhand von praktischen Beispielen dargestellt.

Weitere Infos: **vdw Niedersachsen Bremen, Annegret Dettmer, Telefon: 0511/1265125,**

E-Mail: a.dettmer@vdw-online.de, Internet: www.vdw-online.de

Stolperstellen der Korrespondenz

28. November 2012, Berlin

Beim Verfassen von Texten stößt man mitunter auf Problemstellen und oft bleibt nicht viel Zeit zum Nachschlagen. Die neue Rechtschreibung hat ebenso für Verwirrung gesorgt. Auch gibt es Stolperstellen der Korrespondenz, die der Einzelne im Schreib-Alltag gar nicht erkennt. Es lohnt sich jedoch, bewusst den Blick auf seine eigene Sprache zu richten. In diesem Seminar geht es daher um Stil und Etikette in Anschrift und Anrede, um Problemfelder der Orthografie sowie sprachliche Trends.

Weitere Infos: **BBA, Nico Krüger, Telefon: 030/23085521, Internet: www.bba-campus.de/kalender**

Das professionelle Vermietungsgespräch

28. November 2012, Dresden

Bei diesem Seminar erfahren die Teilnehmer, wie Mieter, Mietinteressenten und Mitglieder für den Wohnungsbestand zu begeistern sind und wie Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen als Dienstleister denken und handeln. Zudem geht es um verkaufsorientiertes Denken und Handeln und die Frage, wie langjährige gute Kunden gewonnen werden können. Weitere Themen sind Vermietungsrhetorik, positives Formulieren von Schwachstellen der Wohnung sowie Mieter-Nutzen-Argumentation.

Weitere Infos: **vdw Sachsen, Telefon: 0351/4917717, E-Mail: bildung@vdw-sachsen.de,**

Internet: www.vdw-sachsen.de

PERSÖNLICHES

Heiderose Schäfke, Geschäftsführerin der Lüneburger Wohnungsbau GmbH, feiert am 4. November 2012 ihren 50. Geburtstag. Sie ist Delegierte zum GdW-Verbandstag.

Anzeige

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 06.11.2012 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen:

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
5 Jahre	1,69%	1,70%
10 Jahre	2,32%	2,35%
15 Jahre	2,66%	2,69%

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

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

Zinsentwicklung bis 06.11.2012
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

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:
Telefon (kostenfrei) 0800 7234249
Telefax (kostenfrei) 0800 5050446
E-Mail: Zeitschriften@haufe.de

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

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

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

ISSN 1610-2207



Die Web-Präsenz der **wi** finden Sie unter www.haufe.de/immobilien in der Fußzeile „Zeitschriften“.

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

Fachtagung für Berufsschullehrer 2012 im EBZ – Handlungsorientierung im Unterricht

Wie das Berufskolleg im EBZ in Bochum die zukunftsweisende Lernform des handlungsorientierten Unterrichts praktisch umsetzt – das konnten sich über 90 Lehrerinnen und Lehrer aus dem gesamten Bundesgebiet bei der Berufsschullehrertagung Ende September 2012 vor Ort im EBZ in Bochum erleben. Der GdW organisiert diese Fachtagung seit vielen Jahren in enger Zusammenarbeit mit seinen Regionalverbänden. In diesem Jahr freute sich der VdW Rheinland Westfalen, „Deutschland nach NRW zu holen“ – zumindest was die Lehrkräfte für den Fachbereich Immobilienwirtschaft an Berufsschulen angeht.



Foto: EBZ

Axel Gedaschko, Präsident des GdW, Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ, und Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, (v. r.) eröffneten die Tagung.

„Ich bin froh, dass wir in diesem Jahr die Möglichkeit haben, ein wenig von dem hier gebündelten Fachwissen und den Unterrichtsmethoden an die Berufsschullehrer der anderen Standorte für immobilienwirtschaftlichen Unterricht weitergeben und diskutieren zu können. Die Branche kann von diesem Austausch in hohem Maße profitieren“, erklärte der Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, Alexander Rychter, der zusammen mit dem Präsidenten des GdW, Axel Gedaschko, und Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ, die Tagung eröffnete.

Getreu dem Motto ‚neue Lernformen und Handlungsorientierung‘ erhielten die Tagungsteilnehmer die Möglichkeit sollten, sich praktisch in die Tagung einbringen zu können: Neben Impulsvorträgen zu den Themen energetische Sanierung und Stadtentwicklung wurden Unterrichts- und Prüfungssituationen „live auf der Bühne“ und per Video-Mitschnitt didaktisch und inhaltlich bewertet und im Anschluss diskutiert.

Bei einer Exkursion erhielten die Teilnehmer der Berufsschullehrertagung einen Eindruck zur praktischen Umsetzung der am Vortag thematisierten Unterrichtsinhalte zur energetischen Sanierung und Stadtentwicklung: Zunächst lernten die Berufsschullehrer die Bochumer Hochhausiedlung Hustadt kennen, in der die VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH derzeit einen großen Teil der Gebäude modernisiert. Im Anschluss erhielten die Teilnehmer in der Zeche Nordstern, Sitz der Hauptverwaltung der VIVAWEST Wohnen GmbH in Gelsenkirchen, einen Einblick in eines der größten regionalen Wohnungsunternehmen und in die Geschichte der Zeche und des Bergbaus im Ruhrgebiet. (büs/schi) ■

ZAHL DER WOCHE

31,7

Jahre betrug das Durchschnittsalter der Menschen, die 2010 nach Deutschland zuzogen. Migration „verjüngt“ die Bevölkerung in Deutschland, wie das Statistische Bundesamt in einer Analyse der Wanderungsstatistik feststellt. Menschen, die nach Deutschland einwandern, sind tendenziell jünger als Menschen, die aus Deutschland auswandern. 2010 zogen 798.000 Personen nach Deutschland und 671.000 Personen gingen aus Deutschland fort. Mit 34,9 Jahren waren sie im Schnitt über drei Jahre älter als die Zugezogenen. Migration kann die Alterung der Gesellschaft verlangsamen. Aufhalten kann sie sie aber nicht: Dazu wären weit höhere Wanderungsüberschüsse notwendig, als sie realistischerweise zu erwarten sind.

Recht so

KOMMENTAR

Jost Riecke
Verbandsdirektor des VdW Sachsen-Anhalt & Vorsitzender des GdW-Fachausschusses Rechtsfragen und Verträge



Foto: VdW Sachsen-Anhalt

Mietrechtsreform – Gründlichkeit vor Schnelligkeit

Glaubt man den gewöhnlich gut unterrichteten Kreisen, so hat die am 15. Oktober 2012 stattgefundene Anhörung zum Mietrechtsänderungsgesetz der Bundesregierung den ursprünglichen Zeitplan ein wenig ins Stocken gebracht. Dies ist aber kein schlechtes, sondern ein gutes Zeichen. Es zeigt, dass Parlament und Regierung die Bedenken aus Wissenschaft und Praxis ernst nehmen und prüfen. So kann es tatsächlich nicht Wille des Gesetzgebers sein, Contracting zwar mit diesem Gesetz fördern zu wollen, die Voraussetzungen einer Umstellung aber zu erschweren. Schließlich haben sich viele handwerkliche Fehler „eingeschlichen“, die es zu beheben gilt. Hiervon zu unterscheiden sind Vorschriften, die man entweder politisch will oder nicht. Dies gilt insbesondere für den Vorschlag, bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen die Mietminderung für die Dauer von drei Monaten auszuschließen. Es ist zu hoffen, dass der Gesetzgeber tatsächlich Anreize zur energetischen Modernisierung schafft. Hierfür braucht es gemeinsames Handeln zwischen Vermieter, Mieter und Staat und ein von gegenseitigem Verständnis geprägtes Handeln. Dies in Einklang zu bringen, ist Aufgabe dieses Gesetzes. Auch bei dieser Novellierung muss daher der Grundsatz „Gründlichkeit vor Schnelligkeit“ gelten. Alles andere führt nicht nur zu Rechtsunsicherheiten, sondern zu unnötigen Belastungen im überwiegend konfliktfreien „Vermieter-Mieter-Verhältnis“.