

Inhalt

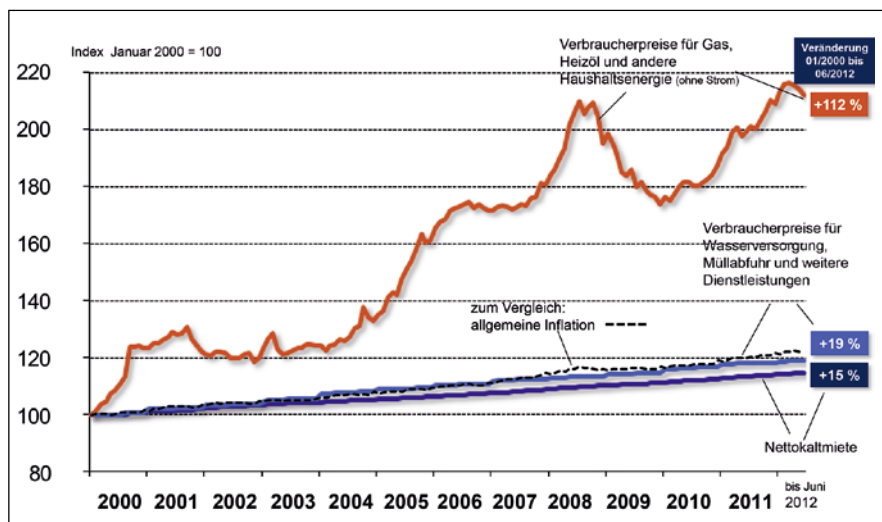
4 Genossenschaften: Das Bundesbauministerium beschließt das Internationale Jahr der Genossenschaften 2012 mit der Veranstaltung „Innovation mit Tradition“.

6 „gerecht und sicher wohnen“: Wie professionelles Vermieten bei der im GdW organisierten Wohnungswirtschaft aussieht, zeigt ein neuer Filmclip auf Youtube.

6 Recht so: Eine verlustreich arbeitende Heizung berechtigt nicht per se zu einer Mietminderung, hat das Kammergericht Berlin entschieden.

Wohnen wird teurer – GdW legt zu seinem Verbandstag Strategie für bezahlbares Wohnen vor

Berlin – „Die größten Preiserhöhungen für die Mieter entstehen aktuell durch steigende Energiepreise, steigende Stromkosten und Steuern. All dies sind Kosten, auf die der Vermieter nur begrenzten Einfluss hat“, so Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, auf der Auftaktpressekonferenz zum GdW-Verbandstag in Berlin. „Der Staat muss hier handeln, wenn er den Wohnungsmarkt nicht überhitzen lassen will.“



Die Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick: Nettokalmmieten, Wohnungsbetriebskosten und Haushaltsenergie (Indexwerte)

Die Wohnungswirtschaft im GdW ist im stürmischer werdenden Miet- und Immobilienmarkt stabil. Während die Energie- und Baukosten rasant steigen, bieten die im GdW organisierten Wohnungs- und Immobilienunternehmen weiterhin bezahlbares Wohnen und sorgen damit für soziale Gerechtigkeit. „Damit dies so bleibt, ist insbesondere die Politik in der Pflicht: Die soziale und wirtschaftliche Balance muss sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter gleichsam berücksichtigt werden“, so der dringende Appell Gedaschkos bei der Präsentation der GdW-Strategie „gerecht wohnen“. Dennoch gibt es Gren-

zen des wirtschaftlich und sozial Machbaren. „Hier ist der Staat gefragt, die durch ihn selbst entstandenen Preissteigerungen aufzufangen“, so Gedaschko.

Was kostet das Wohnen? – Stabile Entwicklung bei GdW-Unternehmen

Um langfristig bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können, haben die GdW-Unternehmen in den letzten acht Jahren erfolgreich für eine stabile Kostenentwicklung gesorgt. Die Bruttowarmmiete erhöhte sich hier im Schnitt um lediglich 1,9 Prozent pro Jahr und liegt bei 7,30 Euro

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Haushaltsausschuss kürzt Soziale Stadt um 10 Millionen Euro

Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat am 13. November 2012 beschlossen, die Mittel für das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ von 50 Millionen auf 40 Millionen Euro erneut zu kürzen. Für den altersgerechten Umbau wollen die Haushaltspolitiker der Regierungsfractionen gar keine Mittel mehr bereitstellen, so das Ergebnis der Haushaltsbereinigungssitzung vom 9. November 2012.

Mehr dazu auf Seite 4

(wi)

Inflationsrate weiter bei zwei Prozent

Die Verbraucherpreise in Deutschland lagen im Oktober 2012 um zwei Prozent höher als im Oktober 2011, wie das Statistische Bundesamt mitteilte. Damit fiel die Teuerungsrate im Oktober 2012 genauso hoch aus wie im September 2012.

(wi)

Wasserverbrauch in Haushalten sinkt weiter

Im Jahr 2010 haben die öffentlichen Wasserversorgungsunternehmen in Deutschland fast 3,6 Milliarden Kubikmeter Trinkwasser an Haushalte und Kleingewerbe abgegeben. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, entspricht dies einer durchschnittlichen Abgabe je Einwohner und Tag von 121 Litern. Das war ein Liter weniger als 2007. Damit setzte sich ein langjähriger Trend fort: 1991 wurden je Einwohner und Tag durchschnittlich 23 Liter mehr Trinkwasser abgegeben.

(wi)

► Fortsetzung von Seite 1

pro Quadratmeter (2010). Bundesweit lag die Bruttowarmmiete im Jahr 2010 bei 7,73 Euro pro Quadratmeter. Die Bruttowarmmiete setzt sich dabei zu zwei Dritteln aus der Nettokaltmiete sowie zu einem Drittel aus den warmen und kalten Betriebskosten zusammen. „Die Gesamtmietsteigerungen liegen bei den GdW-Unternehmen in etwa auf der Höhe der Inflationsrate und sind damit konstant“, so der GdW-Chef.

Die Betriebskosten haben sich bei den GdW-Unternehmen im Vergleich zu den Preissteigerungen bei den einzelnen Kostenarten nur relativ geringfügig erhöht. Die Mieter mussten für die kalten Betriebskosten im Jahr 2011 durchschnittlich 1,39 Euro pro Quadratmeter vorauszahlen. Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten sind von 2010 auf 2011 nur um 1,1 Prozent angestiegen und liegen jetzt bei 1,09 Euro pro Quadratmeter. Auch im längerfristigen Vergleich liegt der Anstieg der Betriebskosten bei den GdW-Unternehmen unterhalb der bundesweiten Teuerungsrate für Energie nach dem Verbraucherpreisindex. Während die warmen Betriebskosten bei den GdW-Unternehmen in den Jahren 2003 bis 2011 um 27 Prozent angestiegen sind, erhöhten sich die Preise bei den dafür relevanten Kostenarten um 51 Prozent. Die kalten Betriebskosten sind bei den GdW-Unternehmen im gleichen Zeitraum wie im bundesweiten Durchschnitt um 10 Prozent gestiegen. „Diese deutlichen Einsparungen sind sowohl durch ein sparsameres Verhalten der Mieter beim Energieverbrauch als auch durch die vorgenommenen energetischen Sanierungen zu erklären“, so Gedaschko.

Die Nettokaltmieten sind in den GdW-Unternehmen von 2010 auf 2011 um zwei Prozent auf 4,96 Euro pro Quadratmeter gestiegen und liegen damit leicht unter dem Bundesdurchschnitt von 5,01 Euro. Wegen der umfangreichen – maßgeblich energetischen – Modernisierungen der Wohngebäude ist dieser Anstieg etwas stärker als die Mietsteigerung im Bundesdurchschnitt für alle Wohnungen (1,2 Prozent). Das Mietniveau ist bei den GdW-Unternehmen insgesamt jedoch sehr moderat. Darüber hinaus steigen die Kaltmieten langsamer als die warmen Betriebskosten. „Betriebskosten, auf deren Höhe Vermieter keinen Einfluss haben, sind ein wesentlicher Kostenfaktor für das Wohnen“, betonte der GdW-Chef.

Was macht Wohnen teurer? – Energiepreise und Baukosten

Die **Energie- und Stromkosten**, aber auch die Steuern und Abgaben sind derzeit die größten Preistreiber für das Woh-

nen. Insbesondere die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie, die in die kalten und warmen Betriebskosten einfließen, sind zwischen Anfang 2000 und Mitte 2012 bundesweit um ganze 112 Prozent gestiegen. Im Vergleich dazu haben die Nettokaltmieten während der vergangenen zwölf Jahre nur um 15 Prozent zugenommen. Ein drastischer Preisanstieg ist bei den Energiepreisen seit Beginn des Jahres 2010 zu beobachten. Im Durchschnitt aller Energieträger verteuerten sich die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie wie Heizöl und Gas von Dezember 2009 bis Juni 2012 um 20,2 Prozent. Die Preise für Wasser- und Abwassergebühren sind um 20 Prozent gestiegen und liegen leicht unter der Inflationsrate.

Preistreiber für das Wohnen sind auch die **Baukosten**. Sie verteuern den besonders in Ballungsgebieten dringend notwendigen Neubau drastisch. Von 2000 bis 2012 sind die Baukosten insgesamt um 27,5 Prozent gestiegen. Der Preisdruck geht dabei eindeutig von den Baustoffen aus, die sich stärker verteuert haben als die Arbeitskosten am Bau. Die Inflationsrate betrug im gleichen Zeitraum 22 Prozent. Besonders die Kosten für die Materialien zur energetischen Sanierung von Wohngebäuden haben sich in den letzten zehn Jahren überraschend entwickelt. Das hat kürzlich ein Gutachten des Instituts Empirica ergeben. Die Preise der Produkte, die im Rahmen der Baupreiserhebung des Statistischen Bundesamtes erhoben wurden, sind deutlich gestiegen. So sind die Preise für das Dämmmaterial für Rohre seit dem Jahr 2000 um 50 Prozent, für Wärmepumpen um 41 Prozent, für Brennkessel um 40 Prozent und für Dämmmaterial um 35 Prozent teurer geworden. Darüber hinaus ist zu beobachten, dass die Preise für die energetisch relevanten Materialien deutlich stärker gestiegen sind als die Preise für alle Baumaterialien zusammen – diese stiegen nur um 26 Prozent. Hinzu kommen die in den vergangenen Jahren enorm gestiegenen energetischen Anforderungen an Wohngebäude, die das Wohnen ebenfalls verteuern. Die nun geplante Energieeinsparverordnung (EnEV) 2012 werde Neubauten teilweise um etwa fünf Prozent verteuern, so Gedaschko. Dies macht sich mittelfristig auch durch steigende Wohnkosten bemerkbar.

Die **Stromkosten**, auf die Vermieter ebenfalls keinen Einfluss haben, haben sich vom Jahr 2000 auf das Jahr 2012 um 78 Prozent erhöht. Durch die gestiegenen Umlagen auf den Strompreis und die darauf zu entrichtende Mehrwertsteuer werden Erzeugung, Transport und Vertrieb des Stroms ab 2013 gerade noch 50 Prozent des gesamten Strompreises ausmachen. Die andere

Halfte entfällt auf Umlagen, Abgaben und Steuern: Umlage für erneuerbare Energien, Umlage für Kraft-Wärme-Kopplung (KWK), Offshore-Umlage, Sonderkundenumlage, Konzessionsabgabe, Stromsteuer, Mehrwertsteuer. Allein die zusätzliche Mehrwertsteuer auf die erhöhten Anteile des Strompreises wird 2013 zu fast 800 Millionen Euro zusätzlichen Mehrwertsteuereinnahmen für Bund, Länder und Kommunen führen, davon circa 435 Millionen Euro zusätzlich für den Bund. „Diese zusätzlichen Mehrwertsteuereinnahmen sollten der chronisch unterfinanzierten Gebäudeeffizienz zur Verfügung gestellt werden“, forderte Gedaschko.

Auch die **Gaspreise** haben mit etwa einem Viertel des Preises hohe staatliche Steueranteile zu verkraften. Außerdem steigen die Wohnkosten durch höhere Grunderwerbs- und Grundsteuern.

Das hat Folgen: Zwar sind die Bestandsmieten, die den überwiegenden Teil der Mietverhältnisse beim GdW prägen und nur mit deutlicher Verzögerung auf die Änderung der Marktverhältnisse reagieren, derzeit stabil und nicht als Preistreiber zu sehen. Sie lagen 2011 bundesweit bei 5,01 Euro pro Quadratmeter (nettokalt). Mit den Angebotsmieten sieht es aber anders aus: Die Angebotsmietpreise für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind bundesweit im Jahr 2011 vor allem infolge der weiter zunehmenden Energie- und Baukosten deutlich gestiegen. Im Bundesdurchschnitt erhöhten sich die Nettokaltmieten um 2,9 Prozent auf 6,38 Euro pro Quadratmeter. In Westdeutschland stiegen sie dabei um 2,7 Prozent auf 6,72 Euro pro Quadratmeter und in Ostdeutschland um 3,5 Prozent auf 5,51 Euro pro Quadratmeter. Dabei steigen die Angebotsmieten nicht überall gleich: Von den insgesamt 412 Kreisen und kreisfreien Städten in Deutschland verzeichneten 318 – also rund 77 Prozent – Mietzuwächse von mindestens 0,5 Prozent gegenüber 2010. In 29 Kreisen und kreisfreien Städten war der Anstieg besonders stark und erreichte Werte von über fünf Prozent. In diesen Gebieten mit besonders dynamischer Mietentwicklung leben etwa 10 Prozent der Bevölkerung Deutschlands.

Der Anstieg der Angebotsmieten resultiert auch insbesondere aus der Tatsache, dass viele Großstädte wie Berlin, Hamburg und München in den letzten Jahren deutlich an Attraktivität und damit neue Einwohner gewonnen haben – gleichzeitig war die **Bautätigkeit** so gering, dass es teilweise zu Angebotsengpässen und damit deutlicheren Mietanstiegen kam, vor allem in wachsenden Ballungsräumen und in Uni-

Weiter auf Seite 3 ►

➔ Fortsetzung von Seite 2

versitätsstädten. In den letzten fünf Jahren ist die Bautätigkeit bundesweit auf ein Niveau abgesunken, das deutlich unter dem langfristigen Neubaubedarf lag. Laut BBSR liegt der jährliche Bedarf (2010-2015) bei rund 200.000 Wohneinheiten. Insgesamt hat sich in den vergangenen fünf Jahren ein Nachholbedarf von mindestens 150.000 Wohneinheiten aufgebaut. Die GdW-Unternehmen haben dennoch wieder deutlich mehr Wohnungen gebaut, als zuvor. 13.300 Wohnungen errichteten sie allein im Jahr 2011. Das sind 2.300 Wohnungen und damit 20,8 Prozent mehr als noch in 2010. Damit kommt der allgemeine Aufschwung im Wohnungsneubau auch bei den GdW-Unternehmen an. „Besonders viel gebaut wurde dabei in Stuttgart und seinem Großraum, in der Region München, im Raum Köln-Bonn, in Hamburg und Berlin, sowie im Rhein-Main-Gebiet. Aber auch Städte wie Lübeck, Karlsruhe, Heidelberg, Gießen, Nürnberg und Düsseldorf gehörten 2011 zu den Gebieten, wo die GdW-Unternehmen besonders auf Neubau setzten. Allein in diesen Top-Regionen entstand die Hälfte aller von GdW-Unternehmen gebauten Wohneinheiten“, erklärte Gedaschko.

So bleibt Wohnen bezahlbar: GdW-Strategie „gerecht wohnen“

„Wohnungsneubau findet wegen der gestiegenen Anforderungen an die Energieeffizienz, der hohen Preise für Bauland und erheblich gestiegenen Baukosten derzeit fast ausschließlich im oberen Mietpreissegment statt“, mahnte der GdW-Präsident. „Um **sozialgerechtes Wohnen** auch weiterhin zu ermöglichen, muss durch staatliche Förderung der Anstieg der Wohnkostenbelastung begrenzt und einkommensschwache Haushalte individuell unterstützt werden. Die Bundesmittel für die Wohnraumförderung müssen auf einem Niveau von mindestens 518 Millionen Euro pro Jahr bleiben und von den Ländern zweckgebunden eingesetzt werden. Auch der freifinanzierte Wohnungsneubau muss durch Anpassung der steuerlichen Rahmenbedingungen – zum Beispiel Abschreibungen – wieder attraktiv werden. Denn er entlastet den Wohnungsmarkt in den Ballungsräumen“, so Gedaschko. Sonst drohten erhebliche soziale Probleme in den Quartieren, bis hin zu einer sozialen Segregation.

Um den sozialen Zusammenhalt in Stadtquartieren und stabile Nachbarschaften langfristig zu sichern, sei es für ein **stadtgerechtes Wohnen** erforderlich, die Städtebauförderung als Leitprogramm der



GdW-Präsident Axel Gedaschko präsentierte bei einem Pressegespräch in Berlin die Strategie „gerecht wohnen“.

Foto: GdW, Torsten George

Stadtentwicklungspolitik wieder mit mindestens 655 Millionen Euro jährlich auszustatten, so der GdW-Präsident. Das Programm Soziale Stadt darf nicht – wie aktuell geschehen – zusammengestrichen sondern muss gestärkt werden. Der Stadtumbau in Ost- und Westdeutschland sollte bedarfsgerecht auf hohem Niveau fortgesetzt werden – denn Bevölkerungsrückgang und Leerstände dürfen in Ost und West nicht zu einer Verödung der Städte führen. Darüber hinaus muss eine Anschlussregelung für die Altschuldenhilfe gefunden werden, um auch die ostdeutschen Städte stadtgerecht zu behandeln.

Damit **klimagerechtes Wohnen** in Zukunft möglich ist, muss das KfW-Programm „Energieeffizientes Bauen und Sanieren“ auf hohem Niveau über 2014 hinaus verfestigt werden. „Die Energiewende wird ohne die Vermieter und ohne die Wohnungswirtschaft nicht gelingen. Sie sind es, die investieren, dabei in Vorleistung treten und das wirtschaftliche Risiko tragen“, so Axel Gedaschko. Neben der Gebäudemodernisierung müssten auch andere Aktivitäten für den Klimaschutz genutzt werden: Insbesondere die CO₂-arme Produktion von Strom und Wärme müsse stärker in den Fokus rücken. „Dennoch darf die entscheidende Frage nicht lauten: ‚Dämmen oder nicht dämmen?‘ – sondern: ‚Wieviel Dämmung ist angemessen und wo können wir andere innovative Energiekonzepte einsetzen?‘“, erklärte der GdW-Chef. Viel effektiver könnten die dezentrale Energieversorgung im Gebäudebereich und eine dezentrale Speicherung von Energie sein. Ein umfassender und dezentraler Ausbau erneuerbarer Energien sei die einzige Möglichkeit, die Energiekosten in den Griff zu bekommen. Damit Wohnen bezahlbar bleibt, seien angemessene Klimaschutz-Vorgaben eine wesentliche Voraussetzung. „Es ist ein positives Signal, dass bei der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2012 keine Verschärfungen der Anforderungen für den Gebäudebestand geplant sind. Energetische Sanierungs-

maßnahmen müssen wirtschaftlich und sozial verträglich bleiben. Die steigenden Anforderungen an den Wohnungsneubau werden allerdings die Kosten für den dringend notwendigen Neubau weiter treiben“, so der GdW-Präsident.

Angesichts des Bevölkerungsrückgangs bei gleichzeitiger Verdreifachung der Zahl der über 80-Jährigen bis zum Jahr 2050 auf gut 10 Millionen Menschen müsse der demografische Wandel als Chance für neue alters- und zielgruppen-gerechte Wohnkonzepte begriffen werden. Für ein **generationen-**

gerechtes Wohnen müsse mit altersgerechten Wohnungen und wohnungsnahen Dienstleistungen ein langes Leben in den eigenen vier Wänden ermöglicht werden. „Dazu muss die barrierearme Gestaltung von Wohnungen und dem Wohnumfeld im KfW-Programm ‚Altersgerecht Umbauen‘ wieder mit Bundesmitteln in Höhe des früheren Niveaus ausgestattet und eine Zuschussvariante wieder eingeführt werden“, forderte der GdW-Chef. „Dass der derzeitige Haushaltsentwurf für 2013 wieder eine Null für diesen Bereich vorsieht ist vollkommen unverständlich“, so Gedaschko. Kommunale und quartiersbezogene Demografiekonzepte müssten gefördert, der neue Pflegebedürftigkeitsbegriff umgehend umgesetzt und das ehrenamtliche Engagement in der Nachbarschaftshilfe gestärkt werden.

„**Mietergerecht wohnen** heißt, dass Mieter einen angemessenen Preis für ihre Wohnung zahlen“, erläuterte der GdW-Präsident. Neben einer Senkung der vom Vermieter kaum beeinflussbaren Wohnnebenkosten, beispielsweise durch eine Grundsteuerreform, müssten dazu die direkten Hilfen für Menschen, die die Wohn- und Lebenskosten nicht tragen können – wie Wohngeld und die Kosten der Unterkunft – angemessen ausgestaltet werden. Darüber hinaus müssten für Wohnungs- und Immobilienunternehmen jegliche Formen der Substanz- oder Vermögensbesteuerung unterbleiben und Umstrukturierungsmaßnahmen von der Grunderwerbsteuer befreit werden. „Nur so ist letztlich auch ein **vermietergerechtes Wohnen** unter verlässlichen Bedingungen möglich, so dass die deutsche Wohnungswirtschaft auch weiterhin Stabilitätsanker der deutschen Volkswirtschaft sein kann“, so der GdW-Chef abschließend. (burkschi) ■

➔ Die Pressemappe zur Strategie „gerecht wohnen“ finden Sie unter www.gdw.de im PresseCenter

Kürzungen beim Programm Soziale Stadt, kein Geld für altersgerechten Umbau – Wohnungswirtschaft fordert Nachbesserungen am Bundeshaushalt

Berlin – Im Rahmen der Haushaltsbereinigungssitzung am 9. November 2012 im Deutschen Bundestag haben die Haushaltspolitiker der Regierungsfractionen – entgegen dem Votum des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung – die Mittel für das Programm Soziale Stadt über Nacht von 50 Millionen Euro auf 40 Millionen Euro zusammengekürzt und kein Geld für den altersgerechten Umbau von Wohnungen bereitgestellt. „Die Regierungsfractionen verkennen hier völlig die künftigen Herausforderungen der Gesellschaft“, kritisierte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die Aktion.

„Mittelkürzungen bei der Sozialen Stadt gefährden den Zusammenhalt in den Städten und die Versorgung mit altersgerechtem Wohnraum sowie Betreuungs- und Pflegeangeboten. Dies sind zentrale Zukunftsaufgaben für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, die ohne entsprechende Unterstützung nicht zu stemmen sein werden“, so **Axel Gedaschko** weiter. Das Programm Soziale Stadt sei für die Städte unabdingbar. Für die vielen Wohnungsunternehmen, die sich intensiv dafür engagieren, Wohnquartiere zu stabilisieren, sei die Ausstattung des Programms ein Signal dafür, wie stark die Politik ihr Engagement wertschätze. Die Herausforderungen in den Problemgebieten großer, aber auch kleiner Städte zu bewältigen, sei eine Daueraufgabe. „Intakte Städte wird es nur mit einem intakten Programm ‚Soziale Stadt‘ geben“, so der GdW Chef. Mit der nun geplanten Kürzung werde das Programm auf Eis gelegt. Parallel solle durch einen speziellen Haushaltsvermerk ausgeschlossen werden, dass auch Minderausgaben bei anderen Programmen der Städtebauförderung zur Stärkung der Sozialen Stadt verwendet werden dürfen. „Die Entscheidungen der Haushaltspolitiker sind

auch deswegen völlig unverständlich, weil die Folgen einer Kürzung des Programms Soziale Stadt in den nächsten Jahren mit viel höheren Kosten an anderer Stelle wieder aufgefangen werden müssen. So kann ein nachhaltiger Verschuldungsabbau nicht funktionieren“, erklärte Gedaschko.

Ebenfalls mit Unverständnis reagierte der GdW-Chef darauf, dass entgegen ursprünglicher Planungen nun doch kein Geld für das Programm „Altersgerecht Umbauen“ zur Verfügung bereitgestellt wird. Studien zufolge würden bis zum Jahr 2020 etwa drei Millionen altersgerechte Wohnungen benötigt. Daher sei die Versorgung mit altersgerechtem Wohnraum sowie Betreuungs- und Pflegeangeboten eine zentrale Zukunftsaufgabe. „Es ist längst überfällig, dass der Bund im Rahmen seiner Demografiestrategie wieder in die KfW-Förderung ‚Altersgerecht Umbauen‘ einsteigt“, so GdW-Präsident Gedaschko. Denn trotz aktuell niedriger Zinsen reiche das Eigenprogramm der KfW Bankengruppe an dieser Stelle nicht aus, um den eigentlichen Bedarf abzudecken. Der GdW fordert die Regierungsfractionen auf, die geplanten Kürzungen des ursprünglichen Haushaltsansatzes für die Programme

Soziale Stadt und Altersgerecht Umbauen zu korrigieren.

Bereits im Vorfeld der Haushaltsbereinigungssitzung hatte der GdW-Chef eine Nachbesserung des Haushaltsplans bei der Städtebauförderung auf mindestens 655 Millionen Euro gefordert. Die Bedeutung dieses Programms betonten auch die Haushaltspolitiker: „Die Städtebauförderung setzt punktgenaue Akzente in unseren Städten und Gemeinden“, lobten die Parlamentarische Geschäftsführerin der FDP-Bundestagsfraktion, **Claudia Winterstein**, und die Sprecherin für Stadtentwicklung der FDP-Bundestagsfraktion, **Petra Müller**. Deutliche Kritik an den vorgenommenen Kürzungen kam von Seiten der Opposition: „Die Absenkung des Programmtitels Soziale Stadt um 10 Millionen Euro beweise erneut, dass die Koalition aus CDU/CSU und FDP auch in diesem Politikfeld mit viel Ideologie und sozialer Kälte vorgeht, so der zuständige Berichterstatter, **Johannes Kahrs**, und der verkehrspolitische Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion, **Sören Bartol**. „Die Absenkung der Mittel zementiert eine Kahlschlagpolitik.“

(burk/schi) ■

VERANSTALTUNG

„Innovation mit Tradition“ – Abschlussveranstaltung zum Internationalen Jahr der Genossenschaften am 6. Dezember 2012 in Berlin

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) beschließt das Internationale Jahr der Genossenschaften mit einer Veranstaltung am 6. Dezember 2012 im Erich-Klausener-Saal des BMVBS in Berlin. Im Mittelpunkt der Abschlussveranstaltung werden beispielhafte Beiträge stehen, die Genossenschaften für die Stadtentwicklung und ländliche Nahversorgung, für die Wohnungsversorgung sowie für die Altersvorsorge in Deutschland leisten.

Nach der gemeinsamen Eröffnung durch Oda Scheibelhuber, Abteilungsleiterin im BMVBS, und Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, werden Beiträge von Genossenschaftsvertretern die Themen „Wohnen und Quartier“, „Demografischer Wandel und ländliche Räume“ sowie „Energie“ näher beleuchten. Anschließend wird unter anderem mit Vertretern des BMVBS und



der Deutschen Energie-Agentur (dena) diskutiert. Ein Resümee mit Ausblick zum Internationalen Jahr der Genossenschaften 2012 bietet den Teilnehmern abschlie-

ßend Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW, gemeinsam mit Vertretern des Deutschen Städtetages und des Deutschen Genossenschafts- und Raiffeisenverbandes (DGRV). (schi) ■

➔ Die Anmeldung zur Veranstaltung ist noch bis zum 30. November 2012 möglich. Weitere Infos zu Inhalt und Anmeldemodalitäten finden Sie unter www.bmvbs.de und www.genossenschaften.de

Bautechnische Terminologie für Kaufleute

3. Dezember 2012, Wiesbaden

Bei der Bewirtschaftung von Immobilien werden häufig allein dadurch Kosten verursacht, dass grundlegende Sachverhalte aufgrund von Fachsprache nicht eindeutig vermittelt und im Vorfeld geklärt werden können. Ziel dieses Seminars ist es, fachspezifische Begriffe aus der Bautechnik technisch nicht vorgebildeten Teilnehmern zu vermitteln und anhand von Beispielen zu verdeutlichen.

Weitere Infos: SFA, Kari Epper-Uhmann, Telefon: 0611/174637511, E-Mail: k.epper@sfa-immo.de, Internet: www.sfa-immo.de

BWL für die Wohnungswirtschaft

4.+5. Dezember 2012, Bochum

Instrumente aus der Allgemeinen Betriebswirtschaftslehre (BWL) müssen an die Besonderheiten der Wohnungswirtschaft angepasst werden. Aus diesem Grund vermittelt das Seminar die für Wohnungsunternehmen wichtigen Kenntnisse der BWL in einem Zweitagescrashkurs, so dass die Teilnehmer sowohl einen Überblick erhalten als auch die Interdependenzen der Bereiche untereinander kennenlernen und einschätzen können.

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

Elektrische Anlagen in Wohnungen sicher betreiben

6. Dezember 2012, Erfurt

Wer als Vermieter auf die vorsorgliche Prüfung elektrischer Anlagen verzichtet, riskiert nicht nur das Wohl seiner Mieter. Worauf konkret – zum Beispiel bei Neuvermietung – geachtet werden muss, beleuchten Experten in diesem Seminar aus rechtlicher und technischer Sicht und geben wichtige Hinweise für die Praxis.

Weitere Infos: MFA, Isabell Földner, Telefon: 0361/34010224, E-Mail: isabell.fueldner@vtw.de, Internet: www.vtw.de/mfa

Wohnungswirtschaftliche Geschäftsprozesse

6. Dezember 2012, Berlin

Geschäftsprozesse sind wichtige Nervenstränge eines Unternehmens. Ihre Erhebung, Analyse und Optimierung birgt erhebliches Potenzial, um Produktivität, Qualität und Kundenzufriedenheit nachhaltig zu steigern. In diesem Seminar lernen Sie praxiserprobte Methoden und Instrumente kennen, um wohnungswirtschaftliche Kernprozesse leistungsfähiger, kundenfreundlicher und effizienter zu gestalten.

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

PERSÖNLICHES

Wilfried Wendel, Vorsitzender der Geschäftsführung der SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, feierte am 10. November 2012 sei-

nen 50. Geburtstag. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag und Mitglied im Fachausschuss Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung.

Anzeige

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 13.11.2012 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen:

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
5 Jahre	1,61%	1,62%
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 13.11.2012
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

6 Monate

Dr. Klein-Energieeffizienzdarlehen*:
für Neubau ab ca. 2,00%
für Modernisierung ab ca. 1,79%

(*Volltilgerdarlehen mit einem Durchschnittszinssatz (Sollzinssatz) für die gesamte Laufzeit fest (ca. 20 Jahre))

15 Jahre
10 Jahre
5 Jahre

Mai 12 Juni 12 August 12 September 12 November 12

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-
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

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.

„gerecht und sicher wohnen“ – Ein neuer Filmclip des GdW zeigt, wie professionelles Vermieten in der Wohnungswirtschaft aussieht

„Mein Vermieter erhält mit meiner monatlichen Miete eine Menge Geld – aber was geschieht eigentlich damit?“ Eine Antwort auf diese Frage liefert ein neuer Filmclip des GdW. Dieser zeigt, wie professionelles Vermieten in der Wohnungswirtschaft funktioniert. Gebühren für Abfall und Abwasser, Instandhaltungskosten für Rohre und Aufzüge, Investitionsleistungen für energetische Modernisierungen und altersgerechte Umbauten – das sind nur einige der Faktoren, die die monatlich beim Vermieter eingehende Summe der Mieten schnell dahinschmelzen lassen. Ein Bild davon können Sie sich machen, indem Sie den hier abgebildeten QR-Code mit Ihrem Smartphone einscannen.

(schi) ■



Beim Filmdreh im GdW: Regisseurin mit Darsteller.

Foto: GdW



Quelle: ducfilm productions

*Filmszene:
Die monatlich
eingehende Miet-
summe schmilzt
durch abgehende
Gebühren, In-
standhaltungs-
und Investitions-
kosten dahin.*

► Den Film finden Sie auf www.gdw.de und
im Youtube-Kanal des GdW unter
www.youtube.com/GdWBundesverband



Recht so

Verlustreich arbeitende Heizung berechtigt nicht per se zu einer Mietminderung

Das Kammergericht Berlin hat mit Urteil vom 21. Mai 2012 (Az.: 8 O 217/11) entschieden, dass eine verlustreich arbeitende Heizung nicht per se einen zur Minderung berechtigenden Mangel der Mietsache darstellt. Der Kostenaspekt ist für den Begriff des Sachmangels nicht relevant, so dass selbst außergewöhnlich hohe Kosten als solche keinen Fehler der Mietsache darstellen. Ein Mangel der Mietsache liegt nur dann vor, wenn die Heizungsanlage auf einem Fehler beruht. Wenn sich aus dem Mietvertrag nichts anderes ergibt, ist dies nach dem Stand der Technik zur Zeit des Einbaus der Heizungsanlage zu beurteilen.

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Das Kammergericht Berlin, vergleichbar mit einem Oberlandesgericht in anderen Bundesländern, hat Folgendes klargestellt: Für die Beurteilung eines Fehlers der Heizungsanlage ist grundsätzlich nicht der aktuelle Stand der Technik entscheidend. Entscheidend ist der Stand der Technik zur Zeit des Einbaus der Heizungsanlage. Auch für andere Mängel gilt, dass – soweit nichts anderes vereinbart worden ist – der Zeitpunkt der Beurteilung eines Mangels der Mietsache der Abschluss des Mietvertrages ist. Dies bedeutet etwa, dass man sich nicht den ständig verändernden DIN-Normen anpassen muss, da diese nur empfehlenden Charakter besitzen. Etwas anderes ergibt sich natürlich aus der sogenannten Verkehrssicherungspflicht, welche beinhaltet, andere vor Gefahren zu schützen.“



Foto: Sebastian Schobbert

ZAHL DER WOCHE

5,0

Prozent der Generation 65+ war in Deutschland 2011 noch erwerbstätig, wie das Statistische Bundesamt ermittelte. Ihr Anteil hat seit dem Jahr 2000 um zwei Prozentpunkte zugenommen. Warum diese Menschen im höheren Alter noch arbeiten, verraten die bloßen Zahlen natürlich nicht. Die eigene Erwerbstätigkeit war jedoch 2011 für mehr als jede dritte erwerbstätige Person der Generation 65+ (35 Prozent) die Quelle des überwiegenden Lebensunterhalts. Die höchsten Zuwachsraten bei den Erwerbstätigenquoten verzeichneten Personen der Altersgruppe 60 bis 64 Jahre: Hier hat sich die Quote für die Frauen in den letzten 11 Jahren verdreifacht (+ 24 Prozentpunkte auf 36 Prozent), bei den Männern immerhin fast verdoppelt (+ 24 Prozentpunkte auf 52 Prozent).

Mat-Nr. 06505-5247