

## Inhalt

**4 Genossenschaften:** Das Bundesjustizministerium plant, kleine Neugründungsinitiativen von Genossenschaften von der Verbandsmitgliedschaft freizustellen.

**5 Energieeffizienz:** Energiepolitische Maßnahmen müssen wirtschaftlich und sozial ausgerichtet bleiben, forderte die BID anlässlich einer Anhörung zur EnEV-Novelle.

**6 Potsdam:** Unter dem Motto „Gemeinschaft neu denken – solidarisch, kraftvoll, stark“ veranstaltete der BBU seinen Verbandstag in der brandenburgischen Hauptstadt.

## „gerecht wohnen“ – Klimapolitik und bezahlbares Wohnen im Mittelpunkt des GdW-Verbandstages

Berlin – Was sozialgerechtes, klimagerechtes, generationengerechtes, aber auch stadtgerechtes Wohnen heute und in der Zukunft bedeutet – darüber haben rund 600 Vertreter der im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen organisierten Wohnungswirtschaft am 14. und 15. November 2012 beim GdW-Verbandstag in Berlin diskutiert. Ein Jahr vor der Bundestagswahl präsentierte der GdW den Teilnehmern aus Politik, Wirtschaft und Verbänden – insbesondere angesichts der aktuellen klimapolitischen Herausforderungen – seine Strategie für ein bezahlbares Wohnen.



Foto: GdW, Torsten George

„klimagerecht wohnen“: Bundesumweltminister Peter Altmaier auf dem GdW-Verbandstag im Gespräch mit GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Gäste waren unter anderem der Bundesumweltminister **Peter Altmaier**, Prof. Dr. **Reinhard Hüttl**, Präsident der Deutschen Akademie der Technikwissenschaften acatech, und **Marc Calon**, Präsident von AEDS Verband der Wohnungsunternehmen in den Niederlanden. Als Ehrengast des Galaabends hat der Vorsitzende der SPD-Bundestagsfraktion, Dr. **Frank-Walter Steinmeier**, das Wort ergriffen.

„Ich bin der Auffassung, dass wir uns das Projekt Energiewende gemeinsam auf die

Fahnen schreiben müssen“, erklärte **Peter Altmaier**, Bundesminister für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, vor Vertretern der rund 3.000 GdW-Wohnungsunternehmen sowie zahlreichen Gästen des GdW-Verbandstages. „Wir brauchen dabei keinen Umweltschutz um seiner selbst willen. Aber wir müssen den alten und falschen Gegensatz von Umwelt- und Wirtschaftspolitik überwinden“, so Altmaier. Er betonte, es sei ein großer Erfolg, dass die Energiewende endlich im Mittelpunkt der

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Keine Einigung bei Sanierungs-AfA

Erneut keine Übereinkunft zwischen Bund und Ländern in der Diskussion um die steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung: Die Unterhändler der SPD-geführten Länder hätten sich bei einem Treffen mit Kanzleramtschef Ronald Pofalla (CDU) kompromisslos gegen die Sanierungs-AfA entschieden, berichtete die *Rheinische Post* in ihrer Ausgabe vom 21. November 2012. Die SPD-regierten Länder befürchten größere Steuerausfälle. (wi)

### Wieder mehr Wohnungen genehmigt

Von Januar bis September 2012 wurde in Deutschland der Bau von 178.100 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, waren das 6,2 Prozent oder 10.400 Wohnungen mehr als in den ersten neun Monaten des Jahres 2011. Damit setzt sich die seit 2010 anhaltende positive Entwicklung bei den Genehmigungen im Wohnungsbau fort. (wi)

### Zahl der über 80-Jährigen steigt stark an

Die Deutschen werden immer älter: Bis 2030 steigt das Durchschnittsalter der Bevölkerung von derzeit 43 Jahre auf über 47 Jahre, in weiten Teilen Ostdeutschlands auf über 50 Jahre. Die größten Zunahmen gibt es bei den über 80-Jährigen. Ihre Zahl wird bis 2030 um rund 60 Prozent zunehmen, wie aus der neuen Bevölkerungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hervorgeht. (wi)

➔ Fortsetzung von Seite 1

öffentlichen Aufmerksamkeit stehe. Bezogen auf die Wohnungswirtschaft erklärte der Minister, dass man aus seiner Sicht bei den Wohnungen nicht das letzte Prozent an energetischer Sanierung heraus kitzeln müsse. „Ich bin aber sehr wohl der Auffassung, dass wir gemeinsam intensiv darauf hinarbeiten müssen, diese Energiewende bezahlbar zu schaffen“, so Altmaier. Dabei gelte es auch, Leitplanken aufzustellen, um Planungssicherheit zu schaffen. Altmaier appellierte an die Wohnungswirtschaft im GdW, auch weiterhin einen intensiven Dialog mit dem Bundesumweltministerium zu führen. „Darauf freue ich mich“, so der Minister.

„Die GdW-Wohnungswirtschaft ist dem Markt bei der energetischen Sanierung um sieben Jahre voraus“, erklärte GdW-Präsident **Axel Gedaschko** zum Engagement der Wohnungswirtschaft für ein klimagerechtes Wohnen. Die Wohnungsunternehmen im GdW sind bei der energetischen Sanierung ihrer Gebäudebestände bundesweit Vorreiter. Seit 1990 wurden rund 62 Prozent der Gebäude energetisch modernisiert, mehr als die Hälfte davon komplett, das heißt inklusive Wärmedämmung. „Erst im Jahr 2019 wird der Gesamtmarkt energetisch das erreicht haben, was bei den Beständen der GdW-Unternehmen im Durchschnitt bereits heute Realität ist“, erklärte Gedaschko. „Klimagerecht wohnen heißt für uns, die Anforderungen an Klimaschutz und Energieeffizienz in Einklang mit heutigen und künftigen Möglichkeiten des Wohnens zu bringen“, sagte der GdW-Chef. Aber: Das Engagement für den Klimaschutz dürfe nicht zulasten der sozialen Balance gehen. „Will der Staat diese Gerechtigkeitslücke schließen, müssten verlässliche und ausreichend hohe Förderinstrumente eingesetzt werden“, so Gedaschko. Außerdem dürfe nicht nur Dichten und Dämmen das Ziel der Energiewende sein. „Vergleichbar preiswerte technische Lösungen zur Erzeugung CO<sub>2</sub>-armer Energie sind nur möglich, wenn die Energiewende sich auf das ursprüngliche Ziel der Klimapolitik – die CO<sub>2</sub>-Einsparung – konzentriert. Und wir wollen hier alle Chancen, auch zur dezentralen Erzeugung und Speicherung von Wärme und Strom, nutzen, um so auch zu einer Begrenzung des Wohnkostenanstiegs einen sinnvollen Beitrag zu leisten“, erklärte Gedaschko.

„Die energetische und nachhaltige Modernisierung des Wohnungsbestands ist eine energiepolitische Gerechtigkeitsfrage“, erklärte **Daniela Wagner**, Sprecherin für Bau- und Wohnungspolitik der Bundestagsfraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, in einer schriftlichen Stellungnahme

anlässlich des GdW-Verbandstages. „Sollen Heizen, Kühlen und Leben im Alter in den eigenen Wänden nicht zum Luxusgut werden, müssen wir uns der Herausforderung der nachhaltigen Modernisierung des Gebäudebestandes stellen.“ Konkret bedeute dies, dass eine nachhaltige und zukunftsweisende Wohnungs- und Baupolitik soziale, ökologische und wirtschaftliche Anforderungen gleichermaßen berücksichtigen müsse. Eine Gesamtstrategie für die Energiewende im Gebäudebereich sei dringend notwendig, wenn die Klimaschutzziele erreicht, die ökonomischen Potenziale erschlossen und die Sozialverträglichkeit gesichert werden sollen. Eine Aufstockung der CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramme der KfW auf zwei Milliarden Euro und der Aufbau eines echten Energiesparfonds in Höhe von drei Milliarden Euro seien daher unumgänglich, so Wagner.



Prof. Dr. Reinhard Hüttel von der Deutschen Akademie der Technikwissenschaften acatech erläuterte die komplexen Zusammenhänge von Klimaänderungen einschließlich des menschlichen Einflusses.

Abschließend erläuterte Prof. Dr. **Reinhard Hüttel**, Präsident der Deutschen Akademie der Technikwissenschaften acatech, anschaulich die komplexen Zusammenhänge von Klimaänderungen einschließlich des menschlichen Einflusses auf das Klima. „Wir werden uns an diese Änderungen anpassen müssen.“ Diese werden allerdings regional sehr unterschiedlich erfolgen – so werde es zum Beispiel in einigen Regionen trockener, während es in anderen Regionen mehr regnen werde.

Wie sich Wohnungsunternehmen ganz konkret vor Ort für eine gute Nachbarschaft engagieren können, zeigten mit einer aktiven sportlichen Einlage Schüler der Charlie-Chaplin-Grundschule Berlin gemeinsam mit **Henning Harnisch**, dem ehemaligen Kapitän der Deutschen Basketball-Nationalmannschaft. Während die Nachwuchsbasketballer dem GdW-Publikum ihre Treff-



Foto: GdW, Torsten George

Der ehemalige Kapitän der Deutschen Basketball-Nationalmannschaft, Henning Harnisch, stellte mit Schülern der Charlie-Chaplin-Grundschule Berlin das Projekt „Alba macht Schule – Wohnungsunternehmen machen mit“ vor.

sicherheit am Basketballkorb bewiesen, erläuterte „Flying“ Harnisch gemeinsam mit Vertretern der Gesobau AG, wie sich das Wohnungsunternehmen beim Projekt „Alba macht Schule“ für eine aktive und gemeinschaftsbildende Freizeitgestaltung von Kindern und Jugendlichen im Berliner Märkischen Viertel einsetzt.

**Marc Calon**, Präsident des AEDES Verband der Wohnungsunternehmen der Niederlande, gewährte einen Einblick in die niederländische Wohnungspolitik und erläuterte die aktuelle Situation des dortigen Wohnungsmarktes. Auch in den Niederlanden gebe es eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, aber ein zu geringes Angebot. Teilweise liege die Wartezeit für eine sozial gebundene Wohnung bei bis zu 10 Jahren. Der demografi-



Foto: GdW, Torsten George

Marc Calon, Präsident des AEDES Verband der Wohnungsunternehmen der Niederlande, gewährte einen Einblick in die niederländische Wohnungspolitik.

Weiter auf Seite 3 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 2

sche Wandel mache wie auch in Deutschland Anpassungskonzepte notwendig. Er lobte diesbezüglich die erfolgreiche Zusammenarbeit mit dem GdW auf europäischer Ebene – im Europäischen Verbindungsausschuss zur Koordinierung der sozialen Wohnungswirtschaft CECODHAS.

„Es geht beim Wohnen um viel mehr als nur Beton“, betonte Dr. **Frank-Walter Steinmeier**, Vorsitzender der SPD-Bundestagsfraktion und Ehrengast beim Galaabend des GdW-Verbandstages, bei seiner Dinner Speech. Wohnungen seien mehr als das reine Immobilienpotenzial – daher müssten die Städtebauförderung und das Programm Soziale Stadt auf hohem Niveau erhalten bleiben. Die wohnungspolitische Zukunft werde komplexer sein als die Vergangenheit. Dazu passe der vielschichtige Begriff des GdW-Mottos „gerecht wohnen“. Klimagerechtes, sozialgerechtes, stadtgerechtes und generationengerechtes Wohnen gehören sowohl für Mieter als auch Vermieter zu einem funktionierenden Wohnungsmarkt dazu.



Foto: UrbanRuths.de

„Es geht beim Wohnen um viel mehr als nur Beton“, betonte der Vorsitzende der SPD-Bundestagsfraktion Dr. Frank-Walter Steinmeier bei seiner Dinner Speech zum Galaabend des GdW-Verbandstages.



Foto: UrbanRuths.de

Rainer Bomba, Staatssekretär im Bundesbauministerium, im Gespräch mit Ex-GdW-Präsident Lutz Freitag (v. r.).

Der Galaabend im Schlüterhof des Deutschen Historischen Museums – dem ältesten Gebäude Unter den Linden – bildete auch den passenden Rahmen für die Übergabe einer großzügigen Spende: Einen Scheck über 12.500 Euro überreichte Dr. **Manuel Cubero**, COO und Mitglied des Vorstands von Kabel Deutschland, im



Foto: UrbanRuths.de

Einen Scheck über 12.500 Euro überreichte Dr. Manuel Cubero, COO und Mitglied des Vorstands von Kabel Deutschland, (l.) an Georg Potschka, Generalsekretär der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., (r.) für den Bau einer Trinkwasseranlage in einem Dorf in Tansania – am Mikro GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Namen seinen Unternehmens an **Georg Potschka**, Generalsekretär der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. Das TV- und Telekommunikationsunternehmen unterstützt damit den Bau einer Trinkwasseranlage in dem abgelegenen Dorf Lupila in den Livingstonebergen Tansanias, wo ein akuter Mangel an sauberem Trinkwasser herrscht. „Der Zugang zu sauberem Trinkwasser ist für uns Europäer eine Selbstverständlichkeit. In vielen Ländern der Erde sieht die Situation dagegen anders aus“, erklärte Cubero. „Wir freuen uns sehr, dass wir durch unsere Spende dazu beitragen, dass 2.400 Menschen im tansanischen Lupila regelmäßig mit sauberem und frischem Grundwasser versorgt werden können.“

Darüber hinaus hat der GdW auf seinem Verbandstag – bereits zum vierten Mal – drei Stipendien für die bundesweit bes-

ten Absolventen der Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/frau vergeben. „Damit sollen junge Immobilienkaufleute für ihre herausragenden Leistungen ausgezeichnet und für eine weitere Karriere in der Branche gefördert werden“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko. Die Stipendien gelten für ein berufsbegleitendes Bachelorstudium Real Estate an einer von den wohnungswirtschaftlichen Verbänden eingerichteten Hochschule – der EBZ Business School in Bochum oder der BBA Akademie der Immobilienwirtschaft in Berlin. Die Jury unter dem Vorsitz von GdW-Präsident Axel Gedaschko zeichnete in diesem Jahr drei Bewerber mit einem Vollzeitstipendium für den Studiengang „Immobilienmanagement“ aus: **Carina Müller**, Auszubildende zur Immobilienkauffrau bei der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH), **Jandia Adamscheck**, Auszubildende zur Immobilienkauffrau bei der GSG Oldenburg Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH, und **Philipp Grundmann**, Auszubildender zum Immobilienkaufmann bei der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB). „Die drei ausgewählten Stipendiaten haben einen herausragenden Ausbildungsabschluss erzielt und sich aufgrund ihrer besonderen Leistungsfähigkeit für ein Stipendium des GdW qualifiziert. Ich gratuliere Ihnen herzlich und wünsche Ihnen ein erfolgreiches Studium“, so Gedaschko. Eine spezielle Gratulation ging außerdem an den Geschäftsführer der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH), **Dieter Cordes**. Sein Unternehmen hat bereits zum dritten Mal einen der besten Azubis ausgebildet, die ein GdW-Stipendium gewonnen haben.

(schilburk) ■

➔ Weitere Impressionen vom GdW-Verbandstag 2012 finden Sie unter [www.gdw.de](http://www.gdw.de)



Foto: GdW, Torsten George

Die drei bundesweit besten Absolventen der Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/frau (jeweils mit Blumenstrauß) wurden vom GdW mit Stipendien ausgezeichnet.

## Deutschland braucht mehr seniorengerechte Wohnungen – Bund muss mit Milliarden-Gewinn der KfW für die Zukunft vibauen

**Berlin – Mit den KfW-Milliarden für die Zukunft vibauen: Das „Verbändebündnis Wohnungsbau“ der Bau- und Immobilienbranche hat davor gewarnt, die milliardenschweren Gewinne der KfW Bankengruppe ganz oder teilweise in den Bundeshaushalt fließen zu lassen. Bei der KfW selbst werde das Geld dringend gebraucht. So stehe derzeit kein einziger Cent Zuschussmittel für das KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ zur Verfügung.**

„Wenn die Bundesregierung Deutschland demografiefest machen will, dann fängt das bei den Gebäuden an. Seniorengerechte Wohnungen sind ein Muss. Ohne staatliche Anreize wird sich hier wenig tun“, so die Einschätzung der Verbände. Das Eigenprogramm der KfW sieht derzeit nur Kredite vor. Das Verbändebündnis Wohnungsbau übt scharfe Kritik an der Haushaltsplanung des Bundes: „2012 war schon ein ‚verlorenes Jahr‘, was den altersgerechten Wohnungsbau angeht. Der Bund hatte das KfW-Programm bei den direkten Zuschüssen auf Null gesetzt. Und im kommenden Jahr soll die Förderung von seniorengerechten Wohnungen wieder leer ausgehen“.

Anstatt milliardenschwere Gewinne – in diesem Jahr rechnet die KfW mit einem Überschuss von knapp zwei Milliarden Euro – einzustreichen und in den Bundeshaushalt umzuleiten, solle die schwarz-gelbe Regierungskoalition diese Mittel in ihrer

Förderbank belassen und für Investitionen in die Zukunft einsetzen: unter anderem in die Energiewende oder in den derzeit vernachlässigten altersgerechten Umbau. Das Verbändebündnis Wohnungsbau fordert daher von der Bundesregierung, KfW-Mittel insbesondere für das altersgerechte Umbauen auch als direkte Zuschüsse bereitzustellen. Nur über eine feste Zusage in Euro und Cent könne es gelingen, gerade private Eigentümer zu bewegen, noch einmal zu investieren.

Zum Verbändebündnis Wohnungsbau haben sich neben dem Deutschen Mieterbund (DMB) und der Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU) der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB), die Deutsche Gesellschaft für Mau-

erwerks- und Wohnungsbau (DGfM) und der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhändler (BDB) zusammengeschlossen. (bid/schi) ■



Die Verbände des „Verbändebündnis Wohnungsbau“

## GdW-Verbände unterstützen die Gründung neuer Genossenschaften

**Berlin – Das Bundesjustizministerium plant derzeit, kleine Neugründungsiniciativen von Genossenschaften von der Verbandsmitgliedschaft und damit einer verpflichtenden Wirtschaftsprüfung freizustellen. „Das läuft der eigentlichen Zielsetzung der genossenschaftlichen Rechtsform zuwider, die im Bereich der Immobilienwirtschaft den Menschen eine sichere Wohnform zwischen Miete und Eigentum gewährleisten soll“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, dazu. Auch dem häufig ins Feld geführten Argument der angeblich viel zu hohen Kosten für die Neugründung von Genossenschaften unter dem Verbändedach widerspricht der GdW deutlich.**

„Genossenschaften sind nach wie vor die insolvenzsicherste Rechtsform für wirtschaftliche Unternehmungen und das soll auch so bleiben“, forderte **Axel Gedaschko**. Dass dies so ist, hängt eng mit dem genossenschaftlichen Verbändewesen zusammen. Die Pflichtmitgliedschaft in einem Verband und die genossenschaftliche Prüfung unterstützen die Genossenschaft dabei, den Förderauftrag für ihre Mitglieder zu erfüllen. Die Verbände sind dauerhafte Partner und Berater, Ideengeber und Koordinatoren. Deshalb sollte bei politischen Überlegungen zu weiteren Erleichterungen für die Gründung neuer Genossenschaften das genossenschaftliche Verbands- und Prüfungsweisen gestärkt werden.

Der GdW und seine regionalen Prüfungsverbände unterstützen schon heute auch kleine Genossenschaften bei der Neugrün-

dung und haben dazu ein umfangreiches Maßnahmenpaket entwickelt. „Die genossenschaftliche Rechtsform steht für Sicherheit und Förderung ihrer Mitglieder“, so Gedaschko. „Natürlich sind auch kleine Genossenschaften und neue Initiativen bei den Verbänden willkommen. Sie werden durch umfassende Beratung auch im Neugründungsprozess unterstützt.“ Das Maßnahmenpaket der GdW-Verbände beinhaltet: eine kostenlose Erstberatung von Gründungsinitiativen, die Pauschalierung und Subventionierung der Kosten für die Gründungsprüfung sowie der laufenden Prüfungen in den ersten drei bis fünf Jahren, spezielle Seminarangebote für kleine Neugründungsiniciativen sowie Pauschalgebühren für die Übernahme der Buchführung, der Jahresabschlusserstellung sowie der steuerlichen Betreuung und die kostenlose Bereitstellung verschiedener Materialien.

„Wer sich die dargestellten Maßnahmen und die Pauschalhonorare für die Prüfung ansieht, wird feststellen, dass diese Beträge von allen Gründungsinitiativen getragen werden können“, so Wirtschaftsprüferin **Ingeborg Esser**, Hauptgeschäftsführerin des GdW. „Daher entbehrt die häufig von der Politik vorgebrachte Argumentation, dass die genossenschaftliche Rechtsform mit hohen Kosten verbunden sei, jeglicher Anbindung an die Realität“. Ausnahmen von der Verbandsmitgliedschaft und der genossenschaftlichen Prüfung im Genossenschaftsgesetz seien für den GdW nicht verhandelbar und werden strikt abgelehnt.

(burk/schi) ■

► **Das Maßnahmenpaket der GdW-Verbände finden Sie unter [www.wohnungsgenossenschaften-gruenden.de](http://www.wohnungsgenossenschaften-gruenden.de)**

## Energiepolitische Maßnahmen müssen wirtschaftlich und sozial ausgerichtet sein – weitere Verschärfungen verteuern Neubau von bezahlbarem Wohnraum

Berlin – „Energieeffizienz ist ein wichtiges und erstrebenswertes Ziel für die Immobilienwirtschaft. Aber alles hat seine Grenzen, denn steigende Anforderungen bedeuten unweigerlich steigende Kosten“, erklärte Walter Rasch, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) und Präsident des BFW, anlässlich der Anhörung der Verbände zur Novellierung des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) und der Energieeinsparverordnung (EnEV) am 19. November 2012 in Berlin. „Das Wirtschaftlichkeitsgebot ist ein maßgebliches Kriterium für Investitionen in energetische Maßnahmen. Bevor das Wohnen in Deutschland zum Luxus wird, muss es Alternativen zu den stetigen Verschärfungen geben“, so Rasch.

In Deutschland besteht besonders in wachsenden Regionen ein zunehmender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, der nur über den Neubau gedeckt werden kann. Die geplante Verschärfung der EnEV in zwei Stufen (2014 und 2016) um jeweils 12,5 Prozent fördert hingegen verstärkt den Neubau im hochpreisigen Segment, so dass sich die Wohnungssituation für Menschen mit mittleren Einkommen zuspitzt.

Die BID begrüßt daher, dass es wenigstens für Bestandsbauten keine weitere Verschärfung in der EnEV geben soll. „Energieeinsparung ist mehr als Dämmen. Sie darf

nicht singulär für sich stehen, sondern muss ausgewogen im Kontext weiterer wesentlicher Bestandteile des Wohnens gesehen werden“, so Rasch. Im Hinblick auf energetische Sanierungen sei nicht nur die so wichtige Refinanzierbarkeit zu betrachten. Ein optimales Verhältnis von Kosten und Einsparung würde auch finanziellen Spielraum für andere, ebenfalls sehr wichtige Zukunftsaufgaben wie die Bewältigung des demografischen Wandels lassen.

„Es muss endlich Schluss sein mit der ewigen Schrauberei an der Energieeinsparverordnung. Immer offensichtlicher werden

die dadurch verstärkten wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Schief lagen. Die Politik muss sich jetzt stärker denn je Alternativen oder neuen Konzepten öffnen und nicht ihre energiepolitischen Ziele maßgeblich über die Fassadendämmung abhandeln“, mahnte der BID-Vorsitzende an.

(beylschi) ■

➔ Die ausführlichen Positionen der BID zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes und der Energieeinsparverordnung finden Sie in einer Stellungnahme unter [www.bid.info](http://www.bid.info).

## Bündnis Soziale Stadt: Gegen Kürzungen beim Programm Soziale Stadt – für Nachbesserungen am Bundeshaushalt

Berlin – Im Rahmen der Haushaltsbereinigungssitzung am 9. November 2012 haben die Haushaltspolitiker der Regierungsfractionen – gegen den Etatentwurf des Bundesbauministeriums und gegen das Votum des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung – die Mittel für das Programm Soziale Stadt über Nacht von 50 auf 40 Millionen Euro zusammengekürzt.

Durch einen speziellen Haushaltsvermerk soll ausgeschlossen werden, dass Minder ausgaben bei anderen Programmen der Städtebauförderung zur Stärkung der Sozialen Stadt verwendet werden dürfen. Wiederum soll die Verknüpfung baulich-investiver und sozialer Maßnahmen nur noch eingeschränkt zugelassen sein. Diese Verkürzung des Programmziels hat das Bündnis bereits im Vorjahr kritisiert, sie bedeutet faktisch das Aus für das Soziale im Programm Soziale Stadt.

Für die vielen, die sich intensiv dafür engagieren, Stadt- und Wohnquartiere zu stabilisieren, ist die Ausstattung des Programms ein Signal dafür, wie wenig die Regierungskoalition ihr Engagement wertschätzt. Die Entscheidung der Politiker zeigt: Sie verkennen die Herausforderungen, vor denen die Menschen und Unternehmen in benachteiligten Stadtquartieren stehen. Die beabsichtigte Streichung ist auch deswegen unverstän dlich, 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.

Die sozialen Probleme in den Stadt- und Wohnquartieren werden sich in den nächsten Jahren verstärken, weil viele über mehrere Jahre angelegte städtebaulich, sozial-, bildungs- und arbeitsmarktpolitisch integrierte Maßnahmen auslaufen. Hinzu kommt: Die großen Aufgaben des Stadtumbaus können nur dann sozialverträglich gestaltet und ganze Stadtquartiere nur dann energetisch saniert werden, wenn die dort lebenden Menschen beteiligt werden und sie die Erneuerung tatkräftig unterstützen. Das Programm Soziale Stadt ist wie kein anderes geeignet und notwendig, um die erforderlichen Maßnahmen sozial zu flankieren.

Der Deutsche Städtetag, der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und

Immobilienunternehmen, der AWO Arbeiterwohlfahrt Bundesverband, der vhw Bundesverband, die Schaderstiftung sowie der Deutsche Mieterbund fordern alle Mitglieder und Partner des Bündnisses Soziale Stadt auf, die Forderung zu unterstützen, das Programm Soziale Stadt im Jahr 2013 wieder mit einer den Problemen entsprechenden Mittelausstattung, mindestens jedoch auf dem Niveau des Jahres 2010 in Höhe von 95 Millionen Euro, fortzuführen.

Die öffentliche Aufmerksamkeit anlässlich der Verleihung des Preises Soziale Stadt am 24. Januar 2013 in Berlin-Neukölln sollte dafür genutzt werden, auf die Unterstützung der Menschen in benachteiligten Stadtquartieren aufmerksam zu machen und lokale Bündnisse für sozialen Zusammenhalt zu gründen beziehungsweise einzufordern.

(bid/schi) ■



➔ Weitere Infos finden Sie auf [www.buendnis-soziale-stadt.de](http://www.buendnis-soziale-stadt.de)

## BBU-Verbandstag in Potsdam: Rekordbeteiligung und viel Prominenz

**Potsdam – Ein Grußwort von Berlins Regierendem Bürgermeister Klaus Wowereit, rund 63.000 Euro Spendenaufkommen für die „Urbanización BBU“ und die Verleihung des BBU-Immobilienpreises 2012: Das waren nur einige der Höhepunkte des 108. Verbandstags des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) am 5. und 6. November 2012 in Potsdam.**

„Gemeinschaft neu denken – solidarisch, kraftvoll, stark“ lautete das beredte Motto in diesem Jahr – Ausdruck sowohl des 115. Gründungsjubiläums des Verbandes als auch des Internationalen Jahrs der Genossenschaften 2012. Passend hierzu wurde eine eigens zum Verbandstag produzierte Zeitungsbeilage verteilt. Als Festrednerin hatte der BBU Bundestagspräsidentin a.D. **Rita Süsmuth** gewinnen können. Sie sprach zum Thema „Damit niemand draußen bleibt – solidarisch in die Zukunft“.

Der Einladung des BBU waren zahlreiche prominente Vertreter aus Politik, Verwaltung und Wirtschaft gefolgt. Außer Berlins Regierendem Bürgermeister **Klaus Wowereit** kamen auch Brandenburgs Minister für Infrastruktur und Landwirtschaft **Jörg Vogelsänger**, Berlins Senator für Stadtentwicklung und Umwelt **Michael Müller**, Neuköllns Bezirksbürgermeister und Buchautor **Heinz Buschkowsky**, Berlins Stadtentwicklungsstaatssekretär **Ephraim Gothe**, Bauindustrieverband-Hauptgeschäftsführer **Axel Wunschel**, Mitglied des Vorstandes der Investitionsbank des Landes Brandenburg **Jacqueline Tag**, GASAG-Vorstandsvorsitzender **Stefan Grützmacher**, Berliner Wasserbetriebe-Vorstandsvorsitzender **Jörg Simon**, der Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen **Axel Gedaschko** sowie zahlreiche Mitglieder des brandenburgischen Landtags und des Berliner Abgeordnetenhauses.

Unter den rund 600 Gästen des BBU waren außerdem unter anderem Repräsentanten der Industrie- und Handelskammern in Berlin und dem Land Brandenburg, zahlreiche Ver- und Entsorgungsdienstleister, Banken sowie wohnungswirtschaftliche Verbände aus anderen Bundesländern. Auf der begleitenden Fachaussstellung präsentierten sich 26 Unternehmen.

### Starke Wohnungswirtschaft

Der BBU-Verbandsausschussvorsitzende **Frank Bielka** sowie die BBU-Vorstandsmitglieder **Maren Kern** und Dr. **Klaus-Peter Hillebrand** maßen in ihren Redebeiträgen verlässlichen Rahmenbedingungen ein großes Gewicht für die weitere positive Entwicklung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bei.

In ihren Grußworten würdigten die Politiker die zentrale Rolle der Wohnungswirtschaft

bei den differenzierten Entwicklungsprozessen in Berlin-Brandenburg. Wowereit unterstrich beispielsweise, dass die BBU-Mitgliedsunternehmen bei der Bewältigung des rasanten Wachstums der Stadt eine Schlüsselposition hätten. Vogelsänger betonte die großen Herausforderungen, die die Gleichzeitigkeit von Wachstums- und Schrumpfungprozessen im Land Brandenburg für die Wohnungsunternehmen mit sich brächten. Müller hob das Engagement der Berliner Wohnungsunternehmen im sozialen Bereich hervor: Ihr Engagement sei vorbildlich. Gedaschko wies auf die großen Herausforderungen Demografie und Energiewende hin, zu deren Bewältigung die Unterstützung der Wohnungswirtschaft unerlässlich sei.



Foto: BBU

*Dr. Wolfgang Schönfelder, Leiter der BBU-Landesgeschäftsstelle Potsdam, Jörg Vogelsänger, brandenburgischer Minister für Infrastruktur und Landwirtschaft, BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern und der BBU-Verbandsausschussvorsitzende Dr. Klaus-Peter Hillebrand (v. l.).*

### BBU-Immobilienpreis und Spendenprojekt

Außer den Grußworten gab es noch weitere Höhepunkte auf dem 108. Verbandstag. Einer von ihnen: die Verleihung des BBU-Immobilienpreises 2012. Er wurde den beiden besten Absolventen in den Kategorien „beste Gesamtnote“ sowie „beste Masterarbeit“ des MBA-Studiengangs der BBA Akademie der Immobilienwirtschaft, Berlin, überreicht. In ihren Worten zur feierlichen Preisverleihung und der Übergabe der wertvollen Geschenke unterstrich Kern die besondere Bedeutung von Personalentwicklung im „Ringeln um die Besten“.

Ein weiterer Höhepunkt: die Überreichung von Spendenschecks an den Generalsekretär der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., **Georg Potschka**. Für die „Urbanización BBU“ im Rahmen

des DESWOS-Projekts in Jutiapa/El Salvador konnte er im Rahmen des Verbandstags Spenden von insgesamt über 63.000 Euro in Empfang nehmen. Rund 55.000 Euro von dieser Summe stammen direkt von den BBU-Mitgliedsgenossenschaften: Ergebnis von Spendenaufrufen des BBU an seine Mitgliedsgenossenschaften in Berlin-Brandenburg.

Weitere 5.500 Euro spendete der BBU – und gut 3.400 Euro wurden im Verlauf des Abends auf einer eigens zu diesem Zweck von Schülerinnen und Schülern der BBA-Berufsschule durchgeführten Spendenaktion gesammelt. Bei der Vorstellung des Spendenergebnisses beim traditionsreichen „Brandenburg-Abend“ bedankte sich

Kern ausdrücklich bei den jungen Spendensammlern sowie den Unternehmen, die diese Aktion durch ihre Freistellung möglich gemacht hatten.

Berlins Stadtentwicklungssenator Müller und Brandenburgs Infrastrukturminister Vogelsänger würdigten in Pressemitteilungen das Spendenprojekt. „Das Engagement von Wohnungsgenossenschaften für gutes, günstiges und sicheres Wohnen ist vorbildlich“, so Müller. „Mit den neu gebauten Häusern in Südamerika bekommen vor allem auch die Kinder vor Ort eine Zukunftschance.“ Und Vogelsänger unterstrich: „Genossenschaften bauen eine bessere Welt – das Motto des ‚Internationalen Jahrs der Genossenschaften‘ ist hervorragend gewählt. Das zeigen sie auch mit diesem beispielhaften Spendenprojekt in Mittelamerika. Sie bieten den Menschen Perspektiven und Sicherheit.“ (ebe) ■

**Beschwerdefälle in Mietverhältnissen**

11. Dezember 2012, Bochum

Für Wohnungsunternehmen ist es von großer Bedeutung, dass ihre Mitarbeiter die Beschwerden von Mietern schnell bewerten und rechtlich einordnen können. In diesem Seminar werden typische Beschwerdefälle anhand von praktischen Beispielen vorgestellt und sowohl außergerichtliche als auch gerichtliche Lösungsmöglichkeiten erörtert.

**Weitere Infos:** EBZ, Claudia Bovenschulte, Telefon: 0234/9447515, E-Mail: c.bovenschulte@e-b-z.de, Internet: www.e-b-z.de

**Immobilienbewertung**

11. Dezember 2012, Berlin

Immobilienbewerter müssen das aktuelle Marktumfeld berücksichtigen und sollten bestenfalls absehbare Überhitzungen und Korrekturen einpreisen. Diese Tagung zeigt Nutzen und Risiken der aktuellen Marktentwicklung auf und thematisiert die Rolle der Bewertung für Portfoliostrategie und Immobilienfinanzierung.

**Weitere Infos:** BBA, Romy Rimpler, Telefon: 030/23085513, E-Mail: romy.rimpler@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de/kalender

**Vermietungsprozess verbessern**

12. Dezember 2012, Nürnberg

Ziel dieses Seminars ist es, den Vermietungsprozess systematisch auf Schwachstellen und Verbesserungspotenziale zu durchleuchten und aufzuzeigen, wie Wohnungsunternehmen diesen Bereich weiter optimieren können. Den Teilnehmern wird hierzu ein praxisnaher Überblick über verschiedene Handlungsmöglichkeiten gegeben.

**Weitere Infos:** VdW Bayern, Katja Kaiser-Himmelsbach, Telefon: 089/290020302, E-Mail: katja.kaiser-himmelsbach@vdwbayern.de, Internet: www.vdwbayern.de

**Geschäftsberichte als Marketinginstrument**

12. Dezember 2012, Ettlingen

Immer mehr Wohnungsunternehmen entdecken die Bedeutung des Geschäftsberichtes für ihre Unternehmenskommunikation – darunter auch viele, die gar nicht zur Veröffentlichung verpflichtet wären. In diesem Workshop lernen die Teilnehmer, ihren Geschäftsbericht aus Marketingsicht zu beurteilen und zu optimieren.

**Weitere Infos:** AWI GmbH, Jo Frey, Telefon: 0711/16345602, E-Mail: frey@awi-vbw.de, Internet: www.awi-vbw.de

**PERSÖNLICHES**

**Haluk Serhat**, Bereichsleiter Portfolio Management der Vivawest Wohnen GmbH, feierte am 18. November 2012 seinen 50. Geburtstag. Er ist Delegierter zum GdW-

Verbandstag und Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft des GdW.

Anzeige

**DR. KLEIN**  
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 25.10.2012 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen:

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
5 Jahre	1,71%	1,72%
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

**Dr. Klein-Energieeffizienzdarlehen\*:** für Neubau ab ca. **2,00%** / für Modernisierung ab ca. **1,79%**  
(\*Volltilgendarlehen mit einem Durchschnittszinssatz (Sollzinssatz) für die gesamte Laufzeit fest (ca. 20 Jahre))

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

**Zinsentwicklung bis 25.10.2012**  
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

3,45%  
3,30%  
3,15%  
3,00%  
2,85%  
2,70%  
2,55%  
2,40%  
2,25%  
2,10%  
1,95%  
1,80%  
1,65%  
1,50%

April 12    Mai 12    Juli 12    August 12    Oktober 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](http://www.haufe.de/immobilien) in der Fußzeile  
„Zeitschriften“.

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

## „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2012/2013“ erschienen

Mit der soeben erschienenen 11. Ausgabe der Reihe „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2012/2013“ dokumentiert der GdW in bewährter Weise die aktuellen Zahlen und Statistiken zu den angebots- und nachfrageseitigen Prozessen auf den Wohnungsmärkten. Grundlagen der Berichterstattung sind eigene umfassende Basisdaten aus den vom GdW bundesweit

vertretenen 3.000 Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie die relevanten Ergebnisse der amtlichen Statistik und weiterer Erhebungen von Branchentrends.

Die Gesamtinvestitionen der im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungs- und Immobilienunternehmen sind im Jahr 2011 um 7,7 Prozent gestiegen und lagen bei rund 9,6 Milliarden Euro. In 2012 werden die Investitionen weiter wachsen und nach vorläufigen Schätzungen erstmals seit 2001 die 10-Milliarden-Marke überschreiten und bei rund 10,6 Milliarden Euro liegen.

Diese und weitere Kennziffern zur Entwicklung der Branche und der Wohnungsmärkte stehen im Mittelpunkt der „Daten und Trends“. Mit zahlreichen Tabellen und Grafiken informiert das 159 Seiten umfassende Compendium in diesem Jahr insbesondere über folgende Aspekte: die Situation auf den Wohnungsmärkten (Mieten und Betriebskosten, Immobilien- und Baulandmärkte), die Entwicklung des Wohnungsangebotes (Wohnungsbautätigkeit,

Entwicklung und Struktur der Wohnungsbauinvestitionen, preisgebundener Wohnungsbestand), den Stand der energetischen Sanierung und die Sanierungsraten bei den GdW-Unternehmen, die aktuelle Bilanz sowie die Fortentwicklung beim Stadtumbau in Deutschland, Trends der Wohnungsnachfrage (sozioökonomische Rahmenbedingungen, demografische Entwicklungstrends). (schralschi) ■



Quelle: Büro Roman Lorenz

## Recht so

### Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters in der Betriebskostenabrechnung

Mit Urteil vom 14. November 2012 (Az.: BGH VIII ZR 41/12) hat der Bundesgerichtshof (BGH) in der Frage entschieden, mit welchem Betrag der Vermieter eigene Sach- und Arbeitsleistungen in der Betriebskostenabrechnung ansetzen darf. Die Parteien stritten über die Positionen „Gartenpflege“ und „Hausmeister“ in der Abrechnung der Betriebskosten. Die klagende Vermieterin hat in der Betriebskostenabrechnung nicht die durch den Einsatz eigenen Personals tatsächlich entstandenen Kosten eingesetzt, sondern fiktive Kosten eines Drittunternehmens. Unter Verweis auf § 1 Absatz 1 Satz 2 Betriebskostenverordnung gab der BGH der Klage statt. Die Regelung soll die Abrechnung für den Vermieter vereinfachen und gilt für natürliche und juristische Personen.

#### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„§ 1 Abs. 1 Satz 2 der Betriebskostenverordnung bestimmt, dass Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers mit dem Betrag angesetzt werden können, der für die vergleichbare Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, eingesetzt werden könnte. Vor diesem Hintergrund ist die Entscheidung folgerichtig. Denn wie anders können Eigentümer eigene Sach- oder Arbeitsleistungen in Ansatz bringen, als mit einem Vergleich derjenigen Kosten, die mit der Beauftragung eines entsprechenden Unternehmens verbunden wären? Die von einigen befürchtete Gefahr, dass der Vermieter Geld verdienen würde, besteht meines Erachtens nicht. Es bleibt beim Grundsatz der Wirtschaftlichkeit, die – soweit dies bestritten wird – dargelegt werden muss.“



Foto: Sebastian Schobbert

#### ZAHLE DER WOCHE

# 1,4

**Millionen betrug der Rückgang an Familien** zwischen 1996 und 2010 in absoluten Zahlen, wie das Statistische Bundesamt in einer Sonderauswertung des Mikrozensus ermittelte. Somit haben sich die Lebensformen in Deutschland in den letzten 15 Jahren deutlich verändert: Es gibt weniger Familien, dafür mehr Alleinstehende und etwas mehr Paare ohne Kinder. Besonders deutlich ist die Entwicklung im Osten: Die Zahl der Familien ist dort um 28 Prozent zurückgegangen, im Westen um sechs Prozent. In über 70 Prozent der Haushalte in Deutschland leben keine Kinder. Insgesamt ist die Zahl der minderjährigen Kinder in den vergangenen 15 Jahren um 2,6 Millionen gesunken.