

WMI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

8

Ausgabe 23. Februar 2012

Inhalt

- 3 bautec in Berlin:** Die Deutsche Bauindustrie sieht Chancen in der Energiewende und die Politik in der Pflicht, die richtigen Rahmenbedingungen zu schaffen.
- 3 SEPA-Verordnung beschlossen:** Das EU-Parlament hat die Verordnung zur Festlegung der technischen Vorschriften für Überweisungen und Lastschriften in Euro verabschiedet.
- 5 Sicheres Wohnen wird Qualitätsstandard:** Die niedersächsische Sozialministerin hat drei vdW-Mitgliedsunternehmen mit einem Qualitätssiegel ausgezeichnet.

Deutscher Bauherrenpreis Neubau 2012 auf der Berliner Baufachmesse bautec verliehen

Berlin – Der Deutsche Bauherrenpreis Neubau 2012 wurde als wichtigster nationaler Wohnungsbauwettbewerb am 21. Februar 2012 auf der Berliner Baufachmesse bautec verliehen. Unter dem Vorsitz des Leipziger Bürgermeisters Martin zur Nedden zeichnete die Jury zehn Projekte mit einem Preis aus, darunter erstmals ein Sonderpreis „Freiraumgestaltung im Wohnungsbau“. Zehn weitere Projekte erhielten eine Besondere Anerkennung.



Foto: Christa Lachenmaier

Die Wohnsiedlung Buchenheimer Weg in Köln-Ostheim, geplant von ASTOC Architects and Planners, wurde mit dem Sonderpreis „Freiraumgestaltung im Wohnungsbau“ ausgezeichnet.

Zeitgemäßer Wohnungsneubau muss sich einer anspruchsvollen Gemengelage stellen: Demografischer Wandel, Energiewende, Klimaschutz – und das alles zu tragbaren Kosten als Voraussetzung für bezahlbare Mieten. Dafür hat der diesjährige Wettbewerb als Gemeinschaftsaktion der in der AG KOOPERATION zusammengeschlossenen Verbände GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Bund Deutscher Architekten und Deutscher Städtetag hervorragende Projekte gefunden und ausgezeichnet.

Allen ausgezeichneten Projekten gemeinsam sind: niedriger Energieverbrauch, Barrierefreiheit, städtebaulicher Beitrag zur Innen-

entwicklung der Städte und das Bemühen um flexible Wohnformen in hoher Qualität zu tragbaren Kosten. „Die Quersicht durch die Wettbewerbsbeiträge zeigt: Der Wohnungsneubau in Deutschland hat hinsichtlich seiner energetischen Kennziffern ein international beispielhaftes Niveau erreicht. Mit gutem Recht kann man sagen: Bauherren und Planer leisten im Wohnungsbau ihren Beitrag zum Klimaschutz und zur Energiewende auf beispielhafte und vielfältige Weise“, erklärte **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen anlässlich der Preisverleihung.

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Konjunkturaussichten bessern sich im Frühjahr

Die konjunkturellen Aussichten für die deutsche Wirtschaft haben sich nach Ansicht der Deutschen Bundesbank zuletzt spürbar aufgehellt, wie das *Handelsblatt* in seiner Ausgabe vom 21. Februar 2012 berichtete. Getragen werde das Wachstum vor allem von einer lebhaften Baunachfrage sowie dem privaten Konsum. (wi)

Mehr Aufträge im Bauhauptgewerbe

Im Jahr 2011 sind die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe im Vergleich zum Vorjahr preisbereinigt um 4,4 Prozent gestiegen. Wie das Statistische Bundesamt (*Destatis*) weiter mitteilte, nahm die Baunachfrage im Hochbau um 9,3 Prozent zu, im Tiefbau dagegen um 0,6 Prozent ab. Der Gesamtumsatz belief sich im Jahr 2011 auf rund 93,4 Milliarden Euro (+ 12,5 Prozent gegenüber dem Jahr 2010). (wi)

41,6 Millionen Erwerbstätige in Deutschland

Im vierten Quartal 2011 hatten rund 41,6 Millionen Erwerbstätige ihren Arbeitsort in Deutschland. Nach den vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (*Destatis*) ist dies der höchste Stand der Erwerbstätigkeit seit der Wiedervereinigung. Die Zahl der Erwerbstätigen lag um 560.000 Personen oder 1,4 Prozent höher als vor einem Jahr. Im zweiten und dritten Quartal 2011 betrug die Vorjahresveränderungsrate noch 1,3 Prozent. (wi)



➔ Fortsetzung von Seite 1

Im Rahmen seiner Laudatio sagte der Staatssekretär im Bundesbauministerium, **Rainer Bomba**: „Beim Wohnungsneubau können modernste Techniken und innovative Materialien zum Einsatz kommen. Hier entstehen Null- und Plusenergiehäuser. Das kann mit Mehrgenerationenwohnen und altersgerechtem Wohnen bestens kombiniert werden. Viele der ausgezeichneten Projekte sind auch über das Gebäude selbst hinaus gegangen und haben das nähere Wohnumfeld mit gestaltet – ein zukunftsweisender Ansatz.“

Wer wurde ausgezeichnet?

Der Sonderpreis „Freiraumgestaltung im Wohnungsbau“ wurde an die beispielhafte Aufwertung der Siedlung **Köln-Ostheim** durch die städtische Wohnungsgesellschaft GAG vergeben, die den vorhandenen Bestand aus den 1950er Jahren teilweise durch eine dichtere, städtebaulich raffiniert angeordnete Neubebauung mit herausragenden Freiraumqualitäten ersetzt hat.

Auch der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft GWG ist es in der **Münchener Maikäfer-Siedlung** gelungen, Ersatzneubau mit einem Zugewinn an Wohnfläche anstelle einer schlichten Bebauung der 1950er Jahre so zu gestalten, dass die bereits vorhandene hohe Freiraumqualität noch verbessert wurde und zeitgemäße Wohnungsgrundrisse entstanden.

Drei Preise gingen an Bauprojekte privater Bauherren an attraktiven, aber komplizierten innerstädtischen Gründerzeitstandorten: In **Berlin-Mitte** ist mit dem Bau von zwei Wohn- und Geschäftshäusern in der **Oderberger Straße** sowie in der **Brunnenstraße** ein kreatives Zusammenspiel von Wohnen und Arbeiten gelungen. Das Wohn- und Geschäftshaus Royal setzt in der **Schäfergasse in Frankfurt am Main** einen neuen städtebaulichen Akzent anstelle eines alten Lichtspielhauses.

Das Projekt „Studentisches Wohnen“ **am Stiftsbogen in München** zeichnet sich dadurch aus, dass der anspruchsvolle, gemeinschaftliches Zusammenleben ermöglichende Neubau durch geschickte städtebauliche Anordnung gleichzeitig als Lärmschutzriegel für den vorhandenen Wohnungsbestand dient. Einen ähnlichen Beitrag zur Lärmreduzierung leistet das vom Neusser Bauverein in der **Euskirchener Straße in Neuss** errichtete Ensemble, das Mietwohnungen, Eigenheime und Wohngruppen in zukunftsfähiger Mischung einschließlich sozialer Pflegeeinrichtungen und Serviceangebote in einem autofreien Umfeld anbietet.

Ein ausgezeichnetes Beispiel für gemeinschaftsorientiertes und dennoch individu-

Preisträger und Besondere Anerkennungen des Deutschen Bauherrenpreises Neubau 2012

Preise		
Einreicher	Bauherr(en)	Objekt
Sonderpreis „Freiraumgestaltung im Wohnungsbau“		
ASTOC GmbH & Co. KG, Köln	GAG Immobilien AG, Köln	Wohnsiedlung Buchheimer Weg, Köln-Ostheim
Heidelberger Wohnbau GmbH & Co. KG, Heidelberg	Heidelberger Wohnbau GmbH & Co. KG, Heidelberg	CUBUS, Wohnen im alten botanischen Garten, Heidelberg
BARarchitekten Antje Buchholz, Jack Burnett Stuart, Michael von Mantuschka, Jürgen Patzak-Poor, Berlin	Baugruppe Oderberger Straße GbR c/o BARarchitekten, Berlin	Wohn- und Atelierhaus Oderberger Straße, Berlin
schneider+schumacher Architekturgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	Royal Grundstücksgesellschaft, vertreten durch Planungsbüro Andrzej Lyson, Frankfurt am Main	Wohn- und Geschäftshaus Royal, Frankfurt
BauZeit Netzwerk GmbH Theo Peter, Münsing	Baugemeinschaft „Solarreihenhäuser am Park“, Münsing	24 Solarreihenhäuser am Riemer Park, München
GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, München	GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, München	Wohnanlage Echaringer Straße, München
Prof. Arno Brandhuber, Berlin	Prof. Arno Brandhuber, Berlin	0113 Brunnenstraße 9, brandhuber+, Berlin
AW Architektur und Stadtplanung Agirbas und Wienstroer, Neuss	Neusser Bauverein AG, Neuss	Stadtbau West, Stadtentwicklung Erfttal, 9 Mehrfamilienhäuser, Neuss
Jourdan & Müller, Frankfurt am Main	GAG Ludwigshafen, Ludwigshafen	Wohnanlage Rheinallee, Ludwigshafen
Spengler Wiescholek Architekten und Stadtplaner, Hamburg	Studentenwerk München, AöR Dieter Maßberg, Petra Seydel, München	Studentisches Wohnen am Stiftsbogen, München
Anerkennungen		
Einreicher	Bauherr(en)	Objekt
Bogevichs Büro, Hofmann Ritzer, Architekten & Stadtplaner, München	Studentenwerk München, Frau Dr. Wurzer-Faßnacht, München	Studentenwohnanlage im Olympischen Dorf, München
Fritzen und Müller-Giebeler Architekten BDA, Ahlen-Vorhelm	WBI Westfälische Bauindustrie GmbH, Herr Kötterheinrich, Münster	Anbau Altes Parkhaus Stubengasse, Münster
Wagner + Günther Architekten, Jena	WBG „Aufbau“ Gera eG, Gera	Neubau einer Wohnanlage Häuser A-C, Kurt-Keicher-Str. 68 Franz-Petrich-Str. 23, Gera
Kern+Repper Architekten Partnerschaft BLAUWERK, München	GWG Ingolstadt Alexander Bendzko, Ingolstadt	Europan 6_2, Wohnanlage Richard-Wagner-Str. 59-63, Ingolstadt
Prof. Christine Remensperger Architektin BDA, Stuttgart	Markus und Heike Berner, Stuttgart-Rotenberg	Haus B, Markus und Heike Berner, Stuttgart-Rotenberg
Stefan Forster Architekten Frankfurt am Main	Baugenossenschaft Spar- und Bauverein Mannheim 1895 Mannheim eG, R7, 48 Mannheim	Schwarzwaldblock Mannheim 2. BA, Schwarzwaldstr. 9,11,13, Haardstr. 15, Mannheim
es Architektur, Dipl.-Ing. Doreen Ebert, Berlin	Holger Ebert, Berga Elster	„Generationshaus“ Neubau MFH, Berga Elster
Florian Krieger Architektur und Städtebau, Darmstadt	NUWOG Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH, Neu-Ulm	Europan 7 Kompaktblock Standard, Neu-Ulm
GSW-Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH, Frankfurt am Main	GSW-Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH, Frankfurt am Main	Seniorenwohnhaus im Künstlerviertel, Wiesbaden
VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum	VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum	Kombinierte Wohn- und Pflegeeinrichtung, Bochum-Gerthe

elles Bauen in Wohngruppen sind die 24 Solarreihenhäuser einer Baugemeinschaft in **München-Riem**, die höchste energetische Ansprüche mit flexiblen Grundrissen und anspruchsvoller Freiraumgestaltung verbinden.

In attraktiver Lage an der Rheinallee hat die Wohnungsbaugesellschaft GAG in **Ludwigshafen** ein Wohnensemble erbaut, das die Jury aufgrund seiner Vielfalt der Wohnformen – von Eigentums-

Weiter auf Seite 3 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 2

wohnungen über Mietwohnungen bis hin zu Apartments – überzeugt hat. Die um den autofreien Innenraum gruppierten Häuser bieten zudem Büro- und Gewerbeflächen an.

Ähnlich attraktiv von seiner Lagegunst her ist das Projekt „CUBUS – Wohnen im alten botanischen Garten“ der **Heidelberger Wohnbau GmbH + Co. KG**, bei dem in vier Punkthäusern, gruppiert um eine neue Mitte, hochwertige Eigentumswohnungen mit

flexiblen Grundrissen angeboten werden. (hunglburk) ■

➔ Die Dokumentation des Bauherrenpreises finden Sie auf www.gdw.de

Baufachmesse „bautec“ in Berlin eröffnet – Bauwirtschaft sieht Chancen in der Energiewende und Politik bei den Rahmenbedingungen in der Pflicht

Berlin – Rainer Bomba, Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) hat am 21. Februar 2012 in Berlin die internationale Baufachmesse „bautec 2012“ eröffnet. Top-Themen der diesjährigen Messe sind Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Klimaschutz.

„Die von der Bundesregierung ausgerufene Energiewende ist ohne die Bauwirtschaft nicht zu bewältigen.“ Diese Einschätzung vertrat der Hauptgeschäftsführer des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie, Michael Knipper, in der Pressekonferenz zur Eröffnung der *bautec 2012*. In einem unsicheren gesamtwirtschaftlichen Umfeld mit nur schwer kalkulierbaren Auswirkungen auf die deutsche Bauwirtschaft sei die bauliche Umsetzung der Energiewende ein „Stabilitätsanker“, der ein erhebliches Investitionspotenzial verspreche. Es sei daher nur folgerichtig, dass die energetische Gebäudeeffizienz auf der *bautec* besondere Aufmerksamkeit erfahre. Für die erfolgreiche Umsetzung der Energiewende sei jedoch die Politik in der Pflicht, die richtigen Rahmenbedingungen zu schaffen. „Es ist ein Unding, wenn den politischen Zielvorgaben zur Senkung des Energieverbrauchs nicht

auch entsprechende Taten folgen“, so Knipper. Konkret bemängelte er die unzureichende Ausstattung der Programme der KfW Bankengruppe zur energetischen Wohnungsanierung durch den Bund. Anstelle der mindestens notwendigen 2,5 Milliarden Euro stünden für das laufende Jahr lediglich 1,5 Milliarden Euro zur Verfügung, von denen derzeit aber erst 900 Millionen Euro durch das Bundesministerium der Finanzen freigegeben worden seien. Zudem müsse die Förderung des Ersatzneubaus anstelle nicht mehr sanierungswürdiger Wohnbestände in die KfW-Programme aufgenommen werden.

Eine „ähnliche Hängepartie“ sieht Knipper in den seit Monaten laufenden Verhandlungen über die Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen von selbstgenutztem Wohneigentum. Ein Gesetzentwurf der

Bundesregierung, der es auch Wohnungseigentümern möglich machen würde, Kosten für die energetische Sanierung ihrer Häuser steuerlich geltend zu machen, sei am vergangenen Mittwoch von Bundestag und Bundesrat wieder einmal „in die Warteschleife“ geschoben worden. Knipper forderte die Länder nachdrücklich auf, das Gesetz nicht länger zu blockieren. Bei der Fortschreibung der Energieeinsparverordnung (EnEV) forderte Knipper die Politik auf, „Augenmaß“ zu bewahren. „Eine Verschärfung der EnEV-Standards könnte zu Investitionsattentismus führen, da die Wirtschaftlichkeit für die Investoren in Frage gestellt würde. Hier ist mehr Realismus erforderlich“, so Knipper. Langfristig orientierte Kapitalanleger im Wohnungsbau bräuchten mehr Planungssicherheit. (stiehschi) ■

➔ Mehr Infos auf www.bautec.com

EUROPAPOLITIK

SEPA-Verordnung beschlossen – Einzugsermächtigungen bleiben weiterhin gültig

Brüssel – Das Europäische Parlament hat am 14. Februar 2012 die Verordnung der Europäischen Union (EU) zur Festlegung der technischen Vorschriften für Überweisungen und Lastschriften in Euro (SEPA-Verordnung) verabschiedet. Danach müssen Überweisungen und Lastschriften ab dem 1. Februar 2014 nach den Vorschriften der SEPA-Verordnung ausgeführt werden. Einzugsermächtigungen bleiben aber weiterhin gültig.

Damit haben die Forderungen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen Gehör gefunden: Durch Artikel 7 der SEPA-Verordnung ist gewährleistet, dass Wohnungsunternehmen eine verwaltungsaufwändige Umstellung sämtlicher bestehender Lastschriftmandate auf das SEPA-Lastschriftverfahren erspart bleibt.

Dies hat für die Wohnungswirtschaft große Bedeutung, denn weit über 90 Prozent der Mieter haben Einzugsermächtigungen für ihre Mietzahlungen erteilt. Bei den GdW-Unternehmen handelt es

sich um etwa 5,8 Millionen Mietverträge. Auch Sparverträge von Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung wären betroffen gewesen.

In der nun verabschiedeten Verordnung legt Artikel 7 „Gültigkeit von Mandaten und Erstattungsrecht“ fest, dass „ein vor dem 1. Februar 2014 gültiges Mandat eines Zahlungsempfängers zur Einziehung wiederkehrender Lastschriften im Rahmen eines Altzahlverfahrens nach diesem Datum gültig bleibt und als Zustimmung des Zahlers gegenüber seinem Zahlungsdienstleister gilt, die vom betreffenden

Zahlungsempfänger eingezogenen wiederkehrenden Lastschriften gemäß dieser Verordnung auszuführen, sofern keine nationalen Rechtsvorschriften oder Kundenvereinbarungen über die weitere Gültigkeit der Lastschriftmandate existieren.“

Bereits bestehende Einzugsermächtigungen werden ab diesem Zeitpunkt wie SEPA-Mandate behandelt. Für diese Mandate gilt dann aber ein bedingungsloses Erstattungsrecht und eine Erstattung zurückdatiert auf das Wertstellungsdatum der zu erstattenden Zahlung. (gebhschi) ■

Kommission startet Diskussion zur Förderung von Energieeffizienz in Gebäuden

Brüssel – Die Europäische Kommission hat am 15. Februar 2012 eine Konsultation zur finanziellen Unterstützung von Energieeffizienz in Gebäuden (Financial Support for Energy Efficiency in Buildings) eröffnet. Ziel der ausschließlich in englischer Sprache durchgeführten Konsultation ist es, zu erfragen, wie eine Verbesserung der Energieeffizienz in Gebäuden durch gezielte Bereitstellung von Finanzierung verbessert werden kann. Die Fragen sprechen alle Verwaltungsebenen, von Europa bis zur lokalen Ebene, an.

Die Kommission sieht ihr 20-prozentiges Einsparziel der Europa-2020-Strategie durch die aktuellen Maßnahmen der Energieeffizienzverbesserung gefährdet. Mit den derzeit getroffenen Maßnahmen würden bis 2020 lediglich neun Prozent Energie eingespart. Vor diesem Hintergrund richtet sich der Fokus auf Gebäude, die nach Meinung der Kommission etwa 40 Prozent des Energieverbrauchs und 36 Prozent der CO₂-Emissionen ausmachen. Es handele sich bei Gebäuden um das zweitgrößte Einsparpotenzial nach der Energiebranche. Zwei Studien zufolge entspricht der Investitionsbedarf von 2011 bis 2020 etwa 587 Milliarden Euro, also knapp 60 Milliarden Euro pro Jahr. Als positive ökonomische Begleiterscheinung wird die Schaffung von etwa 850.000 europäischen Arbeitsplätzen sowie ein Steuerzufluss von zwei bis fünf Euro für jeden Fördereuro des Staates erwartet.

Die Konsultation beleuchtet die bestehenden Richtlinien im Bereich der Energieeffizienz und geht anschließend auf die verfügbaren Fördertöpfe ein. Hier werden die Maßnahmen im Entwurf für die Kohäsionspolitik der künftigen Förderperiode (2014-2020: 6-20 Prozent für Energieeffizienzmaßnahmen), das Forschungs- und

Entwicklungsrahmenprogramm, das Programm „Intelligente Energie – Europa“ und die Europäische Energieeffizienzfähigkeit hervorgehoben.

Als Ursachen für die genannte „Energieeffizienzlücke“ werden Marktversagen, finanzielle Hürden und rechtliche Rahmenbedingungen genannt, die mit den Fragen der Konsultation angesprochen werden. Ein Marktversagen sieht die Kommission in den relativ geringen Energiepreisen im Verhältnis zu den weiteren Kosten einer Immobilie, in den nichteingepreisten ökologischen und sozialen Problemen sowie dem Prinzipal-Agent-Problem auf dem Mietmarkt (Vermieter-Mieter Dilemma) und auf dem Neubaumarkt (Planer und Erbauer einer Immobilie ist nicht der Kostenträger der Energiekosten). Zudem wird ein Informationsproblem festgestellt. Es wird speziell auf die Rolle und Wahrnehmung von ESCOs (Contracting-Gesellschaften) eingegangen.

Finanzielle Hürden sind zunächst die hohen Investitionskosten für Energieeffizienzmaßnahmen, die in Anbetracht begrenzter privater Mittel Sanierungen verhindern. Zudem ist Fremdfinanzierung für viele nur schwer zugänglich. Während beim Investo-

tor eine verzerrte Wahrnehmung von Kosten und späterem Nutzen vorherrsche, fehle es bei Finanzierern oft an Wissen über das Potenzial. Weiterhin bestehe, so die Kommission, eine große Abhängigkeit von Förderung und der Mangel eines systematischen Ansatzes zur Bündelung verschiedener Maßnahmen. Das rechtliche Rahmenwerk schrecke zudem häufig Investoren ab. Gründe, die hier genannt werden, sind unzureichende Regulierung, ungünstige Anreizsysteme oder Probleme im Zusammenhang mit Zertifizierung und Überwachung. Die Kommission spricht ebenfalls die Problematik der verschiedenen involvierten nationalen Verwaltungsebenen an.

Die Ergebnisse der Konsultation werden explizit zur Bewertung bisher getroffener Maßnahmen verwendet, die in der Gebäude Richtlinie gefordert wurden. Die Konsultation wendet sich an alle interessierten Kreise, insbesondere an Immobilieneigentümer und -verwalter. Die Frist für Stellungnahmen endet am 18. Mai 2012.

(oel/Schi) ■

➔ *Detaillierte Informationen in englischer Sprache finden Sie auf der Website der Kommission unter <http://ec.europa.eu>*

AUS DEN VERBÄNDEN

Altschuldenhilfe für Stadtumbau weiterhin unbedingt notwendig

Magdeburg – „Der Abriss und Rückbau von fast 300.000 Wohnungen in den neuen Bundesländern, davon fast 70.000 Wohnungen in Sachsen-Anhalt, wurde nahezu ausschließlich von der unternehmerischen Wohnungswirtschaft geschultert. Nun ist es an der Zeit, dass sich auch die privaten Vermieter am gesamtgesellschaftlichen Prozess des Stadtumbaus beteiligen. Dazu müssen auch sie Wohnungen abreißen“, begrüßten die Verbandsdirektoren der beiden wohnungswirtschaftlichen Verbände in Sachsen-Anhalt, Jost Riecke vom Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt und Ronald Meißner vom Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt die Ankündigung des Präsidenten von Haus & Grund Deutschland, Rolf Kornemann, dass die privaten Vermieter künftig Partner der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen im Stadtumbau Ost sein wollen.

„Das wird auch höchste Zeit, denn in den letzten zehn Jahren waren Haus & Grund und die privaten Vermieter nur Zuschauer beim Stadtumbauprozess“, so Riecke und Meißner zu dem am 14. Februar 2012 veröffentlichten Interview Kornemanns mit der Magdeburger Volksstimme.

Dass sich die privaten Vermieter am bisherigen Stadtumbau kaum beteiligt haben, läge nicht am System der Städtebauför-

derung, da das Programm „Stadtumbau Ost“ allen Eigentumsformen offenstehe und über entsprechende Anträge die Kommunen selbst entscheiden. Wenn private Eigentümer keine Anträge auf Abriss stellten, können sie auch nicht bewilligt werden. Das Programm Stadtumbau Ost in seiner Einheit aus Abriss und Aufwertung sei ein Programm zum Mitmachen und nicht zum Zuschauen. Die Wohnungswirtschaft sei auf Partner beim Stadtum-

bau angewiesen und es ist Aufgabe von Haus & Grund, ihre Mitglieder zum Mitmachen zu motivieren.

Als einen unglücklichen Beginn der angekündigten Partnerschaft sehen die wohnungswirtschaftlichen Verbände die Positionierung von Haus & Grund gegen eine Verlängerung der Altschuldenhilfe. Der Stadtumbau Ost wäre ohne Altschulden-

Weiter auf Seite 5 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 4

hilfe nicht erfolgreich gewesen und werde es zukünftig auch nicht sein. Kommunale Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften werden Wohnungen nicht abreißen, wenn die Altschulden bei ihnen verbleiben. Da der Abriss von Wohnungen in Größenordnungen in Folge der demografischen Entwicklung weiterhin notwendig sei, müssen diejenigen auch weiterhin gefördert werden, die diese Last tragen. Die wohnungswirtschaftlichen Ver-

bände des Landes Sachsen-Anhalt fordern Haus & Grund auf, sich im Sinne einer echten Partnerschaft für eine Altschuldenregelung auszusprechen.

Darüber hinaus weisen die Verbände darauf hin, dass der Stadtbau nicht nur in den Innenstädten und Altbauquartieren stattfinden kann. Er müsse auch in den zukunftsfähigen Stadtteilen stattfinden, weil sich nicht alle Menschen teure sanierte Altbauwohnungen leisten kön-

nen und auch mit geringen Einkommen angemessen wohnen sollten. Im Übrigen stellen die Verbände klar, dass nicht die privaten Eigentümer die mit Abstand größte Vermietergruppe in Sachsen-Anhalt seien, sondern die 205 kommunalen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften, die mit circa 371.000 Wohnungen fast 58 Prozent des Mietwohnungsbestandes verwalten, in denen rund 700.000 Menschen leben.

(rielmeischi) ■

Sicheres Wohnen wird Qualitätsstandard – Niedersächsische Sozialministerin zeichnet drei vdw-Mitgliedsunternehmen aus

Hannover – Die niedersächsische Sozialministerin Aygül Özkan hat drei Mitgliedsunternehmen des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw) mit dem „Niedersächsischen Qualitätssiegel für sicheres Wohnen“ ausgezeichnet. Die OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG aus Hannover erhielt zwei Zertifikate, die KSG Kreissiedlungsgesellschaft Hannover und die Kreiswohnbau Osterode am Harz wurden jeweils für ein Wohnquartier ausgezeichnet. „Die guten Beispiele sollten auch andere Immobilienbesitzer, Wohngruppen oder Nachbarschaften motivieren, sich um das Qualitätssiegel zu bewerben“, so Özkan.

Entwickelt wurde das bundesweit einmalige Siegel von der „Sicherheitspartnerschaft im Städtebau in Niedersachsen“, die 2005 ins Leben gerufen wurden. Geschulte Auditorenteams nehmen jede Bewerbung genau unter die Lupe. Geprüft werden in Gebäuden und Quartieren unter anderem Grünanlagen, Wegeverbindungen, Beleuchtungskonzepte, Hauseingänge und Treppenhäuser sowie der technische Komfort und die wohnbegleitenden Dienstleistungen.



Das Gilde-Carré der OSTLAND Wohnungsgenossenschaft in Hannover ist eines der mit dem Qualitätssiegel ausgezeichneten Projekte.

Mit dem Gilde-Carré hat die OSTLAND im hannoverschen Stadtteil Linden einen unverwechselbaren städtebaulichen Akzent gesetzt. Bereits in den frühen Planungsphasen wurden auch sicherheitstechnische und kriminalpräventive Vorgaben umgesetzt. Folgerichtig wurde das Quartier für das niedersächsische Modellprojekt „Kriminalprävention im Städtebau“ ausgewählt, bei dem Kommunen, Stadtplaner, Wohnungswirtschaft und Polizei ab 2005 verschiedene Ansatzmöglichkeiten für ein tragfähiges Netzwerk erproben konnten. Ein Ergebnis dieses Projekts ist das „Qualitätssiegel für sicheres Wohnen“. Neben dem Gilde-Carré wurde auch die Nachbarschaft in der Heiligerstraße 6-8 in Burgdorf zertifiziert. OSTLAND-Vorstand Andreas Wahl sagte zu, dass kriminalpräventive Aspekte auch bei künftigen Bau- und Modernisierungsvorhaben der Genossenschaft eine gewichtige Rolle spielen werden. Nach dem Spar- und Bauverein ist die OSTLAND die zweite hannoversche Wohnungsgenossenschaft, die diese Auszeichnung erhält. Die KSG Kreissiedlung Hannover hatte sich mit

dem Neubauensemble in der Talstraße in Laatzen um das Siegel beworben. Die Auditoren attestierten dem Projekt eine „hohe Qualität“. KSG-Geschäftsführer Karl-Heinz Range stellte bei der Preisverleihung in Aussicht, noch weitere Quartiere zertifizieren zu lassen. Mit einem sanierten Sechziger-Jahre-Objekt hat sich die Kreiswohnbau Osterode erfolgreich um das Qualitätssiegel beworben. „Baulich, aber auch mit zahlreichen Dienstleistungen sorgen wir dafür, dass sich die Menschen in unseren Wohnungen wohlfühlen. So haben wir es geschafft, ein ehemaliges Problemgebiet nachhaltig aufzuwerten“, erläuterte Geschäftsführer Hans-Peter Knackstedt.

Bei der Entwicklung des Qualitätssiegels hat der vdw Niedersachsen Bremen intensiv mitgewirkt. Verbandsdirektor Bernd Meyer zeigte sich entsprechend zufrieden mit dem Engagement der vdw-Mitgliedsunternehmen: „Seit vielen Jahren ist unser Verband im Landespräventionsrat und in der Sicher-

heitspartnerschaft aktiv. Sicheres Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen, und unsere Mitgliedsunternehmen haben dafür die richtigen Angebote entwickelt.“ Das Netzwerk „Sicherheitspartnerschaft im Städtebau in Niedersachsen“ wurde 2005 gegründet. Neben der Niedersächsischen Landesregierung und dem vdw Niedersachsen Bremen gehören unter anderem auch das Landeskriminalamt, der Mieterbund, die Architektenkammer und die Leibniz Universität Hannover zu den Mitgliedern. Mit dem Qualitätssiegel hat die Sicherheitspartnerschaft eine bundesweit einmalige Auszeichnung entwickelt. Sie würdigt das Engagement von Hausbesitzern und Planern, die Lebensqualität und die Attraktivität von Städten und Gemeinden zu verbessern. Dabei wird dem Thema Sicherheit in Wohngebieten eine besondere Bedeutung beigemessen.

(ens/schi) ■

➔ Weitere Informationen finden Sie unter www.sicherheit-staedtebau.de

Aktueller Zahlenspiegel 02/2012

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerung	4. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2010	2011	
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	81.768	81.841	+0,1%
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr preisbereinigt
	2010	2011	
Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2000	Mrd. Eur; in jeweiligen Preisen		
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	635,4	657,7	+2,8%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	66,4	70,2	+2,4%
dar.: Wohnbauten	36,9	39,4	+3,7%
Verbraucherpreisindex (2005 = 100)	Januar		Veränderung gegen Vorjahr
	2011	2012	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	109,2	111,5	+2,1%
Mietpreisindex (2005 = 100)	Januar		Veränderung gegen Vorjahr
	2011	2012	
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	106,7	108,0	+1,2%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	106,5	107,9	+1,3%
Altbauwohnungen	107,3	108,8	+1,4%
Neubauwohnungen	106,4	107,7	+1,2%
Index der Mietnebenkosten (2005 = 100)	Januar		Veränderung gegen Vorjahr
	2011	2012	
Wasserversorgung	108,0	109,7	+1,6%
Müllabfuhr	104,5	104,3	-0,2%
Abwasser	109,0	109,5	+0,5%
Andere Nebenkosten	110,0	111,4	+1,3%
Index der Energiekosten (2005 = 100)	Januar		Veränderung gegen Vorjahr
	2011	2012	
Strom	131,7	141,8	+3,0%
Gas	121,7	129,8	+6,7%
Flüssige Brennstoffe	139,9	164,0	+17,2%
Feste Brennstoffe	121,6	125,4	+3,1%
Zentralheizung/Fernwärme	126,0	140,2	+11,3%
Baupreisindex (2005 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	4. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2010	2011	
Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude	111,7	114,9	+2,9%
Rohbauarbeiten	111,6	114,7	+2,8%
Ausbauarbeiten	111,8	115,1	+3,0%
Baulandpreise (in EUR je qm)	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2010	2011	
Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)	109,48	130,03	+18,8%
Geschäftsgebiet	187,17	281,85	+50,6%
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	121,68	154,46	+26,9%
Wohngebiet	141,21	143,70	+1,8%
Industriegebiet	29,29	28,66	-2,2%
Dorfgebiet	22,49	34,47	+53,3%
Index des Auftrageinganges im Baugewerbe (Wertindex 2005 = 100) ¹	November		Veränderung gegen Vorjahr
	2010	2011	
Hoch- und Tiefbau	93,0	107,3	+15,4%
Wohnungsbau	96,6	123,7	+28,1%
Wohnungsbaugenehmigungen ¹	Januar bis November		Veränderung gegen Vorjahr
	2010	2011	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	171.422	204.735	+19,4%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	72.401	85.335	+17,9%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	14.988	15.754	+5,1%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	60.786	74.701	+22,9%
davon: Eigentumswohnungen	31.310	43.235	+38,1%
Mietwohnungen	29.476	31.466	+6,8%

Quelle: Statistisches Bundesamt © GdW Beckmann

1) Die Wohnungsbaufertigstellungen werden nur noch jährlich vom Statistischen Bundesamt gemeldet. Die Fertigstellungen für 2010 wurden mit dem Aktuellen Zahlenspiegel August 2011 veröffentlicht.

Bundeswettbewerb um den Nationalen Preis für integrierte Stadtentwicklung und Baukultur ausgelobt

Berlin – Unter dem Motto „Stadt bauen. Stadt leben.“ lobt das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) in diesem Jahr zum bislang zweiten Mal den Bundeswettbewerb um den Nationalen Preis für integrierte Stadtentwicklung und Baukultur aus. Im Rahmen des Wettbewerbs werden beispielhafte realisierte Projekte und vorbildliche Verfahren gesucht. Ziel ist es, ein möglichst breites Spektrum von integrierter Stadtentwicklung und Baukultur in Deutschland darzustellen.

Der Wettbewerb richtet sich an alle Städte und Gemeinden, Gebietskörperschaften, Wirtschaftsunternehmen, Projektträger, Vereine, Körperschaften des öffentlichen Rechts, zivilgesellschaftliche Initiativen, Religionsgemeinschaften oder Kirchen und Verbände sowie Einzelpersonen. Zahlreiche Partner, darunter der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, unterstützen den Wettbewerb. Die Auszeichnungen werden in den vier Kategorien „Gebäude und Stadtraum“, „Region und Landschaft“, „Gemeinwohl und Zivilgesellschaft“ sowie „Energie und Infrastruktur“ vergeben.

Der bundesweite Wettbewerb wurde erstmals 2009 ausgelobt und gab einen anschaulichen Überblick über den Stand innovativer Stadtentwicklung im Sinne der „Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt“ in Deutschland. Der Preis ist damals auf große Resonanz gestoßen und wird nun im Jahr fünf der Leipzig-Charta nochmals vergeben. Mit seinem ganzheitlichen Anspruch steht er nicht in Konkurrenz zu anderen Wettbewerben, sondern bildet durch seinen themenübergreifenden Ansatz eine gemeinsame Klammer. Beiträge aus anderen Wettbewerben, zum Beispiel dem Deutschen Bauherrenpreis oder dem Preis Soziale Stadt, sind ausdrücklich zur Teilnahme eingeladen.

Die Wettbewerbsbeiträge sind bis 25. Mai 2012 einzureichen. Die Preisverleihung wird am 11. Oktober 2012 im Rahmen eines vom BMVBS durchgeführten Internationalen Kongresses zum Thema „Städtische Energien“ stattfinden. (hunglschi) ■

➔ Die Auslobungsunterlagen sowie weitere Informationen finden Sie auf www.stadtbauenstadtleben.de

Mehrwerte generieren durch Geodatennutzung

7. März 2012, Dresden

Viele Prozesse der Wohnungswirtschaft haben einen geometrischen oder geografischen Raumbezug. Sei es beispielsweise zu Flurkarten, Leitungsplänen, Flächenabrechnungen oder Versiegelungsnachweisen – im Wohnungsunternehmen muss mit Geodaten gearbeitet werden. In diesem Seminar werden Methoden präsentiert, um die vorhandenen Daten zusammenzuführen, fehlende Daten zu ergänzen und aus den Ergebnissen technische und kaufmännische Mehrwerte für das Unternehmen zu generieren.

Weitere Infos: VSWG, Fax: 0351/8070166, Internet: www.vswg.de

Professionelles Auftreten in der Immobilienwirtschaft

8. März 2012, Bochum

Gute Umgangsformen sind unerlässlich und erleichtern den Auszubildenden den Einstieg ins Berufsleben. Wer gute Umgangsformen hat, fühlt sich in ungewohnten Situationen sicher. Wer im Business die Benimmregeln beherrscht, ist klar im Vorteil. Innerhalb weniger Sekunden entscheiden Sympathie- oder Antipathiefaktoren über das Gelingen oder Misslingen eines Geschäftsvorhabens. Wer keine „gute Kinderstube“ besitzt, ist bei Kunden, Kollegen und Vorgesetzten schnell abgeschrieben. Dieses Seminar vermittelt die entscheidenden Regeln, mit denen man sich auf jedem gesellschaftlichen Parkett und in jeder unvorhersehbaren Situation sicher bewegen kann.

Weitere Infos: Lucia Giusi Schaffelke, Telefon: 0234/9447509, E-Mail: l.schaffelke@e-b-z.de

Investitionsrechnung

15. März 2012, Berlin

Investitionen und Projekte müssen gegenüber der Geschäftsleitung und den Kapitalgebern überzeugend begründet werden. Dieses Seminar vermittelt notwendige Kompetenzen sowie Instrumente, um schlüssig zu argumentieren, professionelle Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen anzustellen und mögliche Risiken zu reduzieren. Die Teilnehmer lernen die Struktur für eine Investitionsrechnung kennen, selektieren entscheidungsrelevante Informationen und gewinnen Sicherheit in der Anwendung finanzieller Techniken, wie der Ermittlung von Kapitalwert, Break-Even und Return on Investment (ROI).

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

Perfekt in Sekretariat und Assistenz

20. März 2012, Lübeck

Moderne Gestaltung von Briefen und E-Mails kostet Zeit. In diesem Seminar erfahren die Teilnehmer, wie sie empfängerorientiert, präzise, verständlich und höflich texten können – auch mit knappem Zeiteinsatz. Geschäftspartner, Mieter und Eigentümer schätzen es immer, wenn die Beziehung zu ihnen serviceorientiert und stilvoll gepflegt wird. Im Seminar wird deshalb die Qualität der Kommunikation und des guten Umgangs mit Partnern erhöht, um Fauxpas zu vermeiden.

Weitere Infos: VNW, Andrea Schwach, Telefon: 040/52011224, E-Mail: schwach@vnw.de

IMPRESSUM**wi Wohnungspolitische Informationen**

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

Chefredakteurin: Katharina Burkardt
Redaktion: Klaus Schrader, Andreas Schichel

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

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

Standort Hamburg
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
Tel. 040 520103-0
Fax 040 520103-2

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

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

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

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

ISSN 1610-2207

Anzeige

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 21.02.2012 für
wohnungswirtschaftliche
Finanzierungen:

Zins- bindung	Sollzins	effektiv
5 Jahre	2,31%	2,33%
10 Jahre	2,90%	2,94%
15 Jahre	3,26%	3,31%

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 21.02.2012
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

The chart shows three lines representing interest rates for 5-year, 10-year, and 15-year terms. All rates show a general downward trend from August 2011 to February 2012. A horizontal double-headed arrow labeled '6 Monate' spans from approximately August 2011 to February 2012. The y-axis ranges from 2,20% to 4,20% in 0,20% increments.

wi Online-Archiv

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

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

**Das aktuelle Passwort für den
Monat Februar: Fahrplan**

Bauherrenpreis Neubau 2012 – Preisträger

Echardinger Straße in München, GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH

Volkswohnanlage „Maikäfersiedlung“



Foto: GWG München

Das Projekt ist Teil der Sanierung der Maikäfersiedlung, die ursprünglich als sogenannte Volkswohnanlage in den Jahren 1936 bis 1939 errichtet wurde. Grundlage der Planung ist ein Bebauungsplan, der die städtebauliche Struktur der alten Siedlung im Wesentlichen wieder aufnimmt. Dadurch kann der wertvolle Baumbestand in den Höfen und Gärten der Siedlung weitgehend erhalten werden. Um die Grünflächen von Bebauung frei zu halten, gibt der Bebauungsplan vor, die Tiefgaragen mit 67 Stellplätzen unter die Häuser zu platzieren.

ren. Die drei- bis viergeschossigen Neubauten verfügen anstelle von vormals 35 Wohnungen über 60 Wohnungen. Alle Wohnungen sind über Aufzüge barrierefrei erreichbar.

Buchheimer Weg/ Grevenstraße in Köln-Ostheim, GAG Immobilien AG

Sonderpreis „Freiraumgestaltung im Wohnungsbau“

Die Gebäude waren 50 Jahre nach ihrem Bau in einem sehr schlechten Zustand. Sie energetisch zu ertüchtigen und zu sanieren wäre nicht rentabel gewesen. Insgesamt wurden daher 434 Wohnungen in drei Bauabschnitten gebaut. Die nutzerorientierten Grundrisse zeigen, dass in Verbindung mit anspruchsvoller Architektur unterschiedliche Lösungen möglich sind. Alle Wohnungen sind barrierefrei, Pflegeleistungen sind integriert. Das Wohnquartier wurde um belebende Infrastruktureinrichtungen ergänzt – wie ein Mietercafé, quartiersnahe Büronutzungen und eine



Foto: GAG Immobilien AG

dreizügige Kindertagesstätte. Die Wohnungsnutzung wird bereichert durch ein Wohnheim für Menschen mit Behinderung und eine Wohngruppe für Demenzerkrankte.

➔ Die Dokumentation der Preise und Anerkennungen finden Sie auf www.gdw.de

Recht so

FG Berlin-Brandenburg: Betrieb von Fotovoltaikanlagen verhindert günstige gewerbesteuerliche Behandlung von Wohnungsunternehmen

Nach einer Entscheidung des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg vom 13. Dezember 2011 (Az. 6 K 6181/08) ist eine für die erweiterte Kürzung gewerbesteuerrechtlich „schädliche“ Tätigkeit gegeben, wenn ein Unternehmen auf den Dächern seiner Gebäude Fotovoltaikanlagen installiert und den auf diese Weise produzierten Strom gegen eine Vergütung in das allgemeine Stromnetz einspeist. Dabei handelte es sich nach Auffassung der Finanzrichter um eine von der Grundstücksnutzung und -verwaltung unabhängige gewerbliche Tätigkeit. Nicht maßgeblich sei, dass das Unternehmen nur einen Abnehmer für den Strom hatte und dass die Einnahmen nur zu fünf Prozent aus der Stromeinspeisung stammten. Offen gelassen hat das Gericht allerdings, wie zu entscheiden gewesen wäre, wenn das klagende Unternehmen den durch die Fotovoltaikanlagen produzierten Strom ausschließlich für den eigenen Grundbesitz genutzt hätte. Hintergrund des Urteils ist, dass Kapitalgesellschaften und Genossenschaften, die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten und nutzen, durch die „erweiterte Gewerbesteuerkürzung für Grundstücksunternehmen“ für diesen Teil ihrer Tätigkeit keine Gewerbesteuer zahlen müssen. Übt das Unternehmen über sein Kerngeschäft hinaus aber gewerbliche Tätigkeiten aus, verliert es diese Begünstigung insgesamt für das gesamte Unternehmen. Und: Eine einzige „schädliche“ Tätigkeit reicht aus, um diese Rechtsfolgen eintreten zu lassen.

EXPERTENMEINUNG von WP/StB Ingeborg Esser Hauptgeschäftsführerin des GdW

„Wenn ein Wohnungsunternehmen auf dem Dach eines Wohngebäudes eine Fotovoltaikanlage betreibt, unterliegen nach dem Urteil des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg die gesamten Mieteinkünfte der Gewerbesteuerpflicht. Wohnungs- und Immobilienunternehmen können in vielen Fällen die Einspeisevergütung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) für den Betrieb erneuerbarer Energieanlagen wegen dieses gravierenden steuerlichen Nachteils nicht nutzen und müssen daher auf die Nutzung erneuerbarer Energien im Sinne des EEG verzichten. Dies behindert auch die Energiewende. Das Gewerbesteuergesetz sollte so geändert werden, dass auch Wohnungs- und Immobilienunternehmen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien errichten können, ohne dabei ihren Anspruch auf die erweiterte Kürzung bei der Gewerbesteuer zu verlieren.“



Foto: Sebastian Schobbert

ZAHLE DER WOCHE

33,1

Beitragsjahre in der Rentenversicherung

braucht ein Durchschnittsverdiener im Jahr 2030, um eine Nettorente zu erhalten, deren Kaufkraft der heutigen Grundsicherung im Alter entspricht. Dieses Fürsorgeniveau liegt heute für einen Singlehaushalt etwa auf einer Höhe von 670 Euro im Monat (Regelbedarf plus Kosten der Unterkunft). Die 33,1 Beitragsjahre beschreiben damit den zukünftigen „Fürsorge Break-even“ der gesetzlichen Rentenversicherung. Liegt die Entgeltposition des Beitragszahlers unter dem Durchschnitt aller Versicherten braucht er entsprechend länger um diesen „Break-even“ zu erreichen.

Die Rentenreformen der rot-grünen Bundesregierung im letzten Jahrzehnt haben auch den „Fürsorge Break-even“ der gesetzlichen Rente deutlich verschoben. So wären nach alter Definition des Sicherungsniveaus der gesetzlichen Rentenversicherung nur 27,4 Beitragsjahre mit dem Durchschnittsverdienst aller Versicherten notwendig gewesen.