

Inhalt

- 2 Bauvorausschätzung 2021:** Der Wohnungsbau wird sich in den kommenden zehn Jahren laut Prognose des ifo Instituts von allen Bausparten mit Abstand am besten entwickeln.
- 3 Frühjahrstagung in Magdeburg:** Die wohnungswirtschaftlichen Verbände Sachsen-Anhalts begrüßten bei ihrer Tagung unter anderem Prof. Dr. Böhmer, Ministerpräsident a. D.
- 4 Günstiger Wohnraum:** Der BBU begrüßt die in Potsdam getroffene Vereinbarung zur Sicherung von Miet- und Belegungsbindungen für Haushalte mit geringem Einkommen.

Bündnis setzt sich für ein starkes Programm „Soziale Stadt“ ein und lobt Preis für 2012 aus

Berlin – Das Programm „Soziale Stadt“ muss auch in Zukunft ein zentrales Instrument der Städtebauförderung bleiben, welches die Initiativen zahlreicher Akteure bei der sozialen Stabilisierung benachteiligter Quartiere wirksam unterstützt. Das ist das Anliegen des „Bündnisses für eine Soziale Stadt“, das Anfang 2011 von der AWO Arbeiterwohlfahrt Bundesverband, dem Deutschen Städte- tag, dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, der Schader-Stiftung, dem vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung und dem Deutschen Mieterbund ins Leben gerufen wurde. Seither haben sich mehr als 300 Partner dem Bündnis angeschlossen, viele regionale Initiativen sind entstanden.



Kunst stärkt den Kiez: Die STADT UND LAND hat in Berlin Jugendlichen eine Ausbildung zum Maler/Lackierer ermöglicht – und dafür eine Anerkennung beim Preis Soziale Stadt 2010 erhalten.

Die radikale Kürzung des Programms im Jahr 2011 hat dessen integrativen Ansatz geschwächt. Kernanliegen und Erfolgsgarantie des Programms, nämlich die Verknüpfung baulich-investiver und sozialer Maßnahmen, sind nur noch eingeschränkt zugelassen. Das bedeutet faktisch das Aus für das Soziale im Programm Soziale Stadt. Die Initiatoren des Bündnisses haben daher gemeinsam mit ihren Partnern mit vielfältigen Initiativen die Bundesregierung aufgefordert, die Kürzungen im Haushaltsan-

satz für 2012 wieder zurückzunehmen. Die Politik hat mit einer Wiederaufstockung der Bundesmittel von 28,5 Millionen Euro in 2011 auf 40 Millionen Euro im Jahr 2012 reagiert, die jedoch weniger als die Hälfte des ursprünglichen Programmvolumens von 95 Millionen Euro in 2010 ausmacht.

Um den innovativen, integrativen Politikansatz des Programms „Soziale Stadt“ zu unterstützen, wird alle zwei Jahre der bun-

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Experten uneins über Minderung des Treibhausgasausstoßes

Das Tempo der CO₂-Emissionsminderung reicht aus Sicht der Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen (AGEB) angesichts des 2011 gestiegenen Ausstoßes nicht aus, um das von der Bundesregierung für 2020 ausgegebene Ziel einer Reduzierung um 40 Prozent gegenüber 1990 zu verwirklichen. Wie die *Frankfurter Allgemeine Zeitung* in ihrer Ausgabe vom 11. April 2012 weiter berichtete, widersprach die AGEB damit Angaben des Bundesumweltamts, wonach sich die Minderung der CO₂-Emissionen 2011 fortgesetzt habe.

(wi)

Mehr Solarstrom produziert

Die Solarstromproduktion ist nach Angaben des Bundesverbands Solarwirtschaft in Deutschland im ersten Vierteljahr 2012 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rund 40 Prozent gewachsen. Wie die *Financial Times Deutschland* in ihrer Ausgabe vom 11. April 2012 weiter berichtete, seien insgesamt 3,9 Milliarden Kilowattstunden erzeugt worden.

(wi)

Baupreise für Wohngebäude im Februar gestiegen

Der Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland ist im Februar 2012 gegenüber Februar 2011 um 2,8 Prozent gestiegen. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, hatte der Preisanstieg im November 2011 im Jahresvergleich 2,9 Prozent betragen. (wi)

Foto: STADT UND LAND, Berlin

➔ Fortsetzung von Seite 1

desweite Wettbewerb zum „Preis Soziale Stadt“ ausgelobt. Die Gründer des Bündnisses für eine Soziale Stadt rufen alle Mitglieder und Partner auf, für die Teilnahme am Wettbewerb zum Preis Soziale Stadt

2012 zu werben und zu zeigen, wie wichtig ihr Engagement in der Zivilgesellschaft ist – und in den nächsten Monaten die Forderung zu unterstützen, das Programm „Soziale Stadt“ im Jahr 2013 wieder mit einer den Problemen entsprechenden Mit-

telausstattung, mindestens jedoch auf dem Niveau des Jahres 2010, fortzuführen. (hung/burk) ■

➔ Den vollständigen Appell der Bündnispartner finden Sie auf www.preis-soziale-stadt.de

Bauvorausschätzung 2021: ifo Institut prophezeit gutes Jahrzehnt für den Wohnungsbau

München – Die Bauaktivitäten in Deutschland werden in den kommenden zehn Jahren voraussichtlich moderat zunehmen. Von allen Bausparten dürfte sich der Wohnungsbau dabei mit Abstand am besten entwickeln. Dies prognostiziert das ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München in seiner kürzlich vorgestellten Bauvorausschätzung bis zum Jahr 2021.

ANALYSE

Klaus Schrader
Wissenschaftlicher
Mitarbeiter des GdW für
Statistik und Research



Foto: Sebastian Schobert

Im Endjahr des Prognosezeitraums dürfte das Bauvolumen, den Berechnungen des ifo Institutes zufolge, insgesamt rund 262 Milliarden Euro betragen. Im Vergleich zum Jahr 2011 wäre dies ein Zuwachs um knapp drei Prozent oder um rund 7,5 Milliarden Euro. Das Wohnungsbauvolumen wächst im gleichen Zeitraum sogar um rund 13 Milliarden Euro auf 150 Milliarden Euro im Jahr 2021. Dies entspricht einem Anstieg um rund neun Prozent. Auch der Wohnungsneubau belebt sich der Vorausschätzung zufolge wieder deutlich. So dürfte die Fertigstellungszahl im Jahr 2021 auf fast 275.000 Wohnungen gestiegen sein.

Die erwartete Wiederbelebung des Wohnungsbaus führt das ifo Institut vor allem auf die verbesserte Einkommenssituation der Privathaushalte, die historisch niedrigen Hypothekenzinsen sowie einen Mangel an geeigneten Anlagemöglichkeiten für das eigene Sparkapital angesichts der in Europa grassierenden Finanzkrise zurück. Stärker steigende Verbraucher- und Immobilienpreise dürften diese Entwicklung unterstützen.

Aber auch die langfristigen Perspektiven bezüglich der Anzahl an Privathaushalten schätzen die Experten gegenwärtig und auf mittlere Sicht als nachfragestimulierend ein. Vor dem Hintergrund der Schuldenkrise habe sich die Attraktivität Deutschlands spürbar verbessert, so dass 2010 per saldo rund 128.000

Personen nach Deutschland zuwanderten. Noch in den beiden Vorjahren hatte die Wanderungsbilanz negativ abgeschlossen. Im Jahr 2011 dürfte der Wanderungssaldo bei rund 240.000 Personen liegen. Demgegenüber würden immer weiter verschärfte Anforderungen an die energetische Effizienz der Gebäude sowie geringe Abschreibungsmöglichkeiten die Neubauaktivitäten zwar bremsen, den Wachstumstrend aber nicht brechen können.

Mehr neu gebaute Wohnungen

Die Entwicklung der Baugenehmigungen zeigt, dass gegenwärtig sowohl der Ein- und Zweifamilienhausbau als auch der Geschosswohnungsbau eine deutliche Belebung erfahren. Nach nur 153.736 genehmigten Wohnungsbauanträgen 2009 wurden 2010 insgesamt 164.611 Wohnungen genehmigt, gefolgt von etwa 194.200 Anträgen, die das ifo Institut für das Jahr 2011 erwartet. Schon in den Jahren 2012 und erst recht 2013 sei damit zu rechnen, dass die Zahl neu genehmigter Wohnungen die 200.000-Schwelle deutlich überschreite (2012 rund 215.500 Einheiten und 2013 rund 232.800 Einheiten).

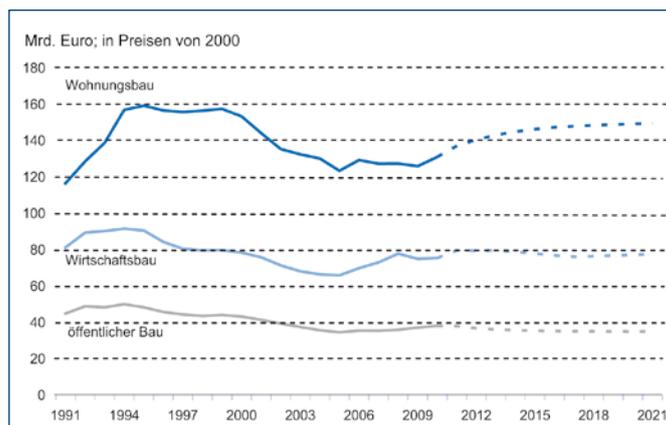
Dem Trend der Genehmigungen folgend dürften die Wohnungsfertigstellungen

bis 2021 auf beinahe 275.000 Einheiten anwachsen. Gegenüber 2011 bedeute dies einen Anstieg von nahezu 70 Prozent. Der historische Vergleich zeigt allerdings, dass damit immer noch deutlich weniger Neubauwohnungen entstehen würden als etwa im Jahr 2001. Jährliche Fertigstellungszahlen in der Größenordnung von 400.000 bis 500.000 Einheiten, wie sie während der 1990er Jahre zu verzeichnen waren, sind – so werten es die Gutachter – auf den Sondereffekt Wiedervereinigung in Verbindung mit umfangreichen Fördermaßnahmen zurückzuführen. Ähnlich hohe Fertigstellungszahlen dürften in den nächsten Dekaden nach Urteil der ifo Experten deshalb nur sehr schwer wieder zu erreichen sein.

Fertigstellungsquote bleibt vorläufig noch mäßig

Dennoch verweisen die Autoren der Studie darauf, dass trotz der wieder steigenden Fertigstellungen auch 2011 nur 2,0 Wohnungen pro 1.000 Einwohner neu errichtet worden sein dürften. Bislang habe in Europa lediglich Schweden in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre eine ähnlich niedrige Wohnbautätigkeit erlebt. Kurz darauf sei die Neubautätigkeit dort aber wieder deutlich angestiegen. Selbst in Großbritannien, das dauerhaft niedrige Fertigstellungsquoten aufweise und dessen Wohnungsbestand daher völlig überaltert sei, sank die Quote in den vergangenen 20 Jahren nie unter den Wert von zwei Wohneinheiten.

Auf dem letzten Höhepunkt der Neubauaktivitäten in Deutschland im Jahr 1995 lag diese Quote noch bei 6,4 Einheiten pro 1.000 Einwohner. Auch wenn dieses historische Datum nach Ansicht der ifo Experten langfristig kein Maß-



Quelle: ifo, Schmeldienst 5/2012; Daten: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), ifo Institut.

Bauvolumen in Deutschland nach Bausparten

Weiter auf Seite 3 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 2

stab sein kann, so müssten nach ihrem Urteil dauerhaft mindestens drei bis vier Wohneinheiten pro 1.000 Personen fertig gestellt werden, um den Wohnungsbestand nicht zu stark altern zu lassen.

Pflege des Wohnungsbestandes dominiert Investitionsgeschehen

Die Anpassung und Modernisierung des Wohnungsbestandes von mittlerweile rund 40 Millionen Einheiten wird auch weiterhin das Investitionsgeschehen im Wohnungsbau in Deutschland dominieren. So wurden nach Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) im Jahr 2010 rund 122 Milliarden Euro für Bestandsmaßnahmen ausgegeben, aber nur 34 Milliarden Euro für Neubauten. Der Anteil der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den gesamten Bauinvestitionen lag damit bei etwa 78 Prozent. In Anbetracht der kräftig gestiegenen Neubaunachfrage dürfte sich 2011 die Kluft zwischen Bestands- und Neubaumaßnahmen etwas verringert haben.

Ein wesentlicher Teil der Leistungen im Gebäudebestand entfällt auf Maßnahmen, die der Senkung des Energieverbrauchs

zugutekommen. Eine Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) präziserte jüngst den Anteil der energetischen Sanierungsaufwendungen am Bauvolumen: Im Wohnungsbau wurden 2010 demnach gut ein Drittel oder 42 Milliarden Euro für energetische Sanierungen (werterhöhende Bestandsmaßnahmen in den Bereichen Wärmedämmung, Fenster/Türen, Heizung, Solar, Klima/Kühlung/Lüftung) aufgebracht.

Gewerblichem und öffentlichem Bau fehlt positive Dynamik

Im Gegensatz zum Wohnungsbau zeigen sowohl der gewerbliche Bau als auch der öffentliche Bau eine rückläufige Tendenz. Nach Vorausschätzung des ifo Instituts dürfte das Bauvolumen im gewerblichen Bau im Jahr 2021 um rund 2,5 Prozent unter dem Niveau von 2011 liegen. Für den öffentlichen Bau wird der Rückgang in diesem Zeitraum voraussichtlich circa acht Prozent betragen. Die Ursachen sind allerdings differenziert:

Der Wirtschaftsbau hat nach der Krise mittlerweile wieder zu alter Stärke zurückgefunden. Das gewerbliche Bauvolumen belief sich 2011 auf schätzungsweise

knapp 80 Milliarden Euro. Umfangreiche Investitionen in Firmengebäude sowie in die Energieinfrastruktur bescherten dieser Teilsparte eine lebhaftere Bautätigkeit, wie sie zuletzt im Jahr 1999 zu beobachten gewesen war. Eine weitere Steigerung der Bauausgaben sei aber aufgrund des bereits erreichten Niveaus nicht zu erwarten.

Der öffentliche Bau hat in den Jahren 2009 bis 2011 stark von den Sondermitteln aus dem zweiten Konjunkturpaket profitiert. So dürften während dieser Zeit durchschnittlich fast 38 Milliarden Euro pro Jahr in Bauprojekte der öffentlichen Hand geflossen sein. Vor der Konjunkturkrise im Jahr 2008 betrug das öffentliche Bauvolumen aufgrund sprudelnder Steuereinnahmen immerhin nahezu 36 Milliarden Euro. Langfristig stellt die Instandhaltung beziehungsweise Modernisierung der bestehenden Infrastrukturbauten (Schulen, Straßen et cetera) eine enorme Herausforderung dar. Allerdings prophezeien die ifo-Experten, dass die Haushaltssanierung von Bund, Ländern und Gemeinden allerhöchste Priorität habe, so dass das öffentliche Bauvolumen bis zum Ende des Prognosezeitraums auf nur noch 35 Milliarden Euro sinken dürfte. ■

AUS DEN VERBÄNDEN

Frühjahrstagung der Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt: „Wohnen – sozial & wirtschaftlich“

Magdeburg – Die wohnungswirtschaftlichen Verbände Sachsen-Anhalts haben vom 29. bis 30. März 2012 in Magdeburg ihre traditionelle Frühjahrstagung veranstaltet. Mehr als 250 Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalts waren vor Ort.

Ronald Meißner, Verbandsdirektor des Verbands der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt (VdWg), hob in seiner Begrüßung die Bedeutung der unternehmerischen Wohnungswirtschaft bei der Bewältigung der Finanzkrise hervor. Durch ihre beeindruckende Investitionstätigkeit in den zurückliegenden 22 Jahren, ihre Rolle als Hauptakteure des Stadtumbaus sowie durch ihre auf den sozialen Frieden ausgerichtete Tätigkeit in den Wohnquartieren sei die Wohnungswirtschaft einer der wichtigsten Wirtschaftsbereiche mit zugleich sozialer Ausrichtung überhaupt.

Als Hauptreferenten konnten die Verbände den früheren Ministerpräsidenten Sachsen-Anhalts, Prof. Dr. **Wolfgang Böhmer**, begrüßen. Er übernahm den Vortrag „Freiheit als Verantwortung“, den ursprünglich Dr. Joachim Gauck halten wollte, aber wegen seiner Wahl zum Bundespräsidenten abgesagt hatte. Böhmer begeisterte die



Just Riecke, VdW Sachsen-Anhalt, Prof. Dr. Wolfgang Böhmer, Ministerpräsident a.D., und Ronald Meißner, VdWg Sachsen-Anhalt, (v.l.) bei einer Diskussionsrunde zur Frühjahrstagung.

Zuhörer mit seiner weltoffenen und erfahrenen Sicht auf dieses große Thema. Als Fazit stellte er fest, dass Freiheit auch heiße, Verantwortung für sich selbst und andere zu übernehmen. Seine Ausführungen standen inhaltlich im Konsens zu dem Zitat des Bundespräsidenten Dr. Joachim Gauck aus einer seiner früheren Reden: „Ich wünschte mir, dass sich unsere Gesellschaft tolerant,

wertbewusst und vor allen Dingen in Liebe zur Freiheit entwickelt und nicht vergisst, dass die Freiheit der Erwachsenen Verantwortung heißt.“

Sowohl in ihren Vorträgen als auch in der sich anschließenden Gesprächsrunde diskutierten **Thomas Webel**, Minister für

Weiter auf Seite 4 ➔

► Fortsetzung von Seite 3

Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, **Thomas Ortmanns**, Vorstand der Aareal Bank AG, und **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, mit den Verbandsdirektoren **Jost Riecke** vom Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt (VdW) und Ronald Meißner vom VdWg über die Finanz- und Wohnungspolitik unter dem Aspekt der demografischen Entwicklung in Deutschland und speziell in Sachsen-Anhalt. Interessiert verfolgten die Teilnehmer auch die anschließenden Ausführungen von Dr. **Özgür Öner**, Leiter des Brüsseler GdW-Büros, zu den vielfältigen Auswirkungen der Politik der Europäischen Union (EU) auf die Wohnungswirtschaft in Deutschland.

Der zweite Veranstaltungstag widmete sich unter anderem dem Thema Wirtschafts- und Wissenschaftspolitik des Landes Sachsen-Anhalt, welches durch den zuständigen Staatssekretär im Wirtschaftsministerium des Landes, **Michael Richter**, aktuell dargestellt wurde. Darüber hinaus stand die Finanz- und Steuerpolitik auf der Agenda. **Ingeborg Esser**, Hauptgeschäftsführerin des GdW, vermittelte schwerpunktmäßig fachspezifische Informationen zu Basel III und Solvency II, SEPA (Single Euro Payments Area), Beihilfen, E-Bilanz und zu den geplanten Befreiungstatbeständen bei der Grunderwerbsteuer.

Die Haupterwartungen der wohnungswirtschaftlichen Verbände und ihrer Mitgliedsunternehmen an die Politik definierte VdW-Verbandsdirektor Jost Riecke in sei-

nem Schlusswort wie folgt: Mehr politisches Gewicht für Stadtentwicklung und Wohnen, keine Kürzungen bei der Städtebauförderung, ausreichende Förderung für die energetische Sanierung, vollständige Kofinanzierung der Bundesmittel durch das Land Sachsen-Anhalt, Fortsetzung der sozialen Wohnraumförderung ab 2014 in ungekürzter Höhe und zweckgebunden, eine Anschlussregelung für die Altschulden und Entlastung für alle abzureißenden Wohnungen sowie angemessene Mietobergrenzen bei den Kosten der Unterkunft (Arbeitslosengeld II). Gleichzeitig betonte er, dass auch diese Tagung erneut gezeigt habe, wie vielfältig die wohnungswirtschaftlichen und -politischen Themenbereiche seien und wie sie die Arbeit der Wohnungsunternehmen mit beeinflussen.

(rielmeischi) ■

BBU begrüßt Vereinbarung zu günstigen Wohnungen: „Brandenburger Modell sollte Schule machen“

Berlin und Potsdam – Am 2. April 2012 haben Brandenburgs Bauminister Jörg Vogelsänger, Potsdams Oberbürgermeister Jann Jakobs sowie Pro Potsdam GmbH-Geschäftsführer Jörn Westphal ein neues Instrument zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums für einkommensschwache Haushalte vorgestellt. Im Gegenzug für eine leichte Zinsvergünstigung bei öffentlichen Darlehen für geförderte Wohnungen sichert das kommunale Wohnungsunternehmen für 1.200 Wohnungen über zehn Jahre Miet- und Belegungsbindungen zu. Damit stehen diese über den gesamten Wohnungsbestand der Pro Potsdam verteilten Haushalten mit geringem Einkommen zur Verfügung.

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) unterstützt den neuen Ansatz des Landes Brandenburg zur Sicherung günstiger Mietwohnungen. „Das Land Brandenburg betritt mit diesem Modell wieder einmal wegweisend Neuland“, sagte BBU-Vorstand Maren Kern. „Dieser innovative Weg bietet den Wohnungsunternehmen Flexibilität und den Städten langfristig Planbarkeit beim Bestand günstiger Mietwohnungen zu vergleichsweise geringen Kosten für das

Land. Am wichtigsten aber ist: Menschen mit kleinem Einkommen haben die Sicherheit, auch morgen noch günstige Wohnungen zu finden.“

Die Anwendbarkeit der neuen Regelung müsse von Fall zu Fall geprüft und ihre Ergebnisse zeitnah evaluiert werden. „Die Erfahrungen mit der neuen Regelung werden auch für Berlin interessant und aufschlussreich sein. Auch hier müssen wir uns zusammen mit der Politik Gedanken darü-

ber machen, wie wir auf Dauer die Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte sichern können“, unterstrich Kern in diesem Zusammenhang. Die Vereinbarung sei zudem ein erneuter eindrucksvoller Beleg für die große Bedeutung kommunaler Wohnungsunternehmen. „Die heute vorgestellte Vereinbarung zeigt, wie sehr sich die Pro Potsdam für die weiterhin positive Entwicklung Potsdams stark macht“, so Kern.

(ebe) ■

VERANSTALTUNG

Genossenschaftlicher Wohnungsbau: Ringvorlesung der Universität Hamburg

Vom 5. April bis 12. Juli 2012 findet an der Universität Hamburg die Vorlesungsreihe „Genossenschaftlicher Wohnungsbau: Lösungsansätze für gesellschaftliche Herausforderungen einst und jetzt“ statt. Die Vorträge werden jeweils donnerstags von 18.00 bis 20.00 Uhr im Hörsaal C (am 28. Juni 2012 ausnahmsweise im Hörsaal B) im Hauptgebäude in der Edmund-

Siemers-Allee 1 gehalten. Mit Prof. Dr. Theresia Theurl, Prof. Dr. Markus Mändle, Prof. Dr. Stefan Dierkes und Prof. Dr. Jürgen Keßler konnten namhafte Genossenschaftswissenschaftler gewonnen werden. Prof. Dr. Thomas Adam von der University of Texas und Dr. Holger Blisse von der Universität Wien führen internationale Aspekte ein. Experten der Baukultur und der Stadtpla-

nung sowie Praktiker aus den Wohnungsbaugenossenschaften stellen Geschichte und Gegenwart des genossenschaftlichen Wohnens vor.

(marlschi) ■

► Das Programm sowie weitere Infos finden Sie unter www.historikergenossenschaft.de

Intensivkurs Vermietung und Verwaltung

23. April 2012, Berlin

Das vierte Modul des Intensivkurses vermittelt Wissenswertes zum Thema Mietpreisrecht und dem Berliner Mietspiegel. Im Fokus stehen die Themen Staffelmiete, Mieterhöhung, Vergleichsmieten, Sachverständigengutachten und Kappungsgrenze. Die Teilnehmer erhalten Musterschreiben und üben das Gelernte an Beispielen aus der Praxis. Ein ausgezeichnete Praktiker gibt exklusive Handlungsempfehlungen.

Weitere Infos: BBA, Sandra Niedergesäß, Telefon: 030/23085514,

Internet: www.bba-campus.de/kalender

Behinderungen am Bau – Unnötige Kosten sparen

24. April 2012, Bochum

Baubehinderungen und deren Konsequenzen haben enorme wirtschaftliche Bedeutung in der Baupraxis sowohl für Auftraggeber als auch für Auftragnehmer. Da die Rechtsprechung strenge Anforderungen an die Voraussetzungen von Behinderungsansprüchen stellt, bedarf es zwingend der Kenntnisse dieser Regelungsmechanismen, um Rechtsnachteile zu vermeiden. Im Rahmen dieses Seminars lernen die Teilnehmer, wie Sie mit Behinderungen am Bau umgehen und damit unnötige Kosten sparen. Der Referent untermauert dabei die rechtlichen Aspekte mit verschiedenen Praxisbeispielen.

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

Der Vermietungsprozess – Wo hakt es?

30. April 2012, Wiesbaden

Ziel dieses Seminars ist es, den Vermietungsprozess systematisch auf Schwachstellen und Verbesserungspotenziale zu durchleuchten und aufzuzeigen, wie Wohnungsbauunternehmen ihren Vermietungsprozess und die eigene Vermietungsorganisation weiter optimieren können. Den Teilnehmern wird hierzu ein praxisnaher und umfassender Überblick über verschiedene Handlungsmöglichkeiten gegeben.

Weitere Infos: SFA, Telefon 0611/379756, E-Mail: info@sfa-immo.de

PERSÖNLICHES

Petra Brunke, Finanzvorstand der Wohnungsbau-Genossenschaft „Erfurt“ eG, feierte am 8. April 2012 ihren 50. Geburtstag. Sie ist Mitglied im GdW Fachausschuss Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung.

Am 10. April 2012 vollendete **Georg Potschka**, Geschäftsführendes Vorstandsmitglied der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Ehrenfeld eG sowie Generalsekretär der DESWOS Deutsche Ent-

wicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., sein 65. Lebensjahr. Er ist Delegierter zum GdW Verbandstag und gewähltes Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften.

Joachim Krupski, Geschäftsführer der KSG Kreissiedlungsgesellschaft mbH des Landkreises Hameln-Pyrmont, feierte am 12. April 2012 seinen 55. Geburtstag. Er ist Delegierter zum GdW Verbandstag.

Anzeige

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Zinsentwicklung bis 10.04.2012
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

Konditionen am 10.04.2012 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen:	Sollzins	effektiv
5 Jahre	2,18%	2,20%
10 Jahre	2,76%	2,79%
15 Jahre	3,10%	3,14%

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

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:

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, Abbestellungen sind schriftlich mit einer Frist von 6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingese-

sandte Manuskripte übernehmen wir keine

Haftung. Nachdruck oder elektronische Wei-

terverarbeitungen von Beiträgen und Nachrichten

oder Teilen daraus nur nach schriftlicher

Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

wi Online-Archiv

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

Hier finden Sie auch eine Kurzanleitung 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 April: Alltag

Abschaltung der analogen Satellitensignale für TV und Hörfunk am 30. April 2012 – Tipps der Wohnprofis im GdW

Der Countdown läuft: In weniger als drei Wochen, am 30. April 2012, werden die analogen Satellitensignale für Fernsehen und Hörfunk deutschlandweit abgeschaltet. Die privaten und öffentlich-rechtlichen Rundfunksender werden ihre TV- und Hörfunkprogramme dann über Satellit nur noch digital übertragen. Die Wohnprofis im GdW erklären, was es mit der Abschaltung auf sich hat und wer wirklich davon betroffen ist. Entwarnung gilt für Kabelkunden: Für sie ändert sich im Regelfall nichts.



Worum geht es?

Alle analogen Satellitensignale werden spätestens am Morgen des 30. April 2012 um 3:00 Uhr abgeschaltet. Aktuell werden viele TV-Programme parallel in bis zu drei unterschiedlichen technischen Verfahren – analog, Standard digital (SDTV) und hochauflösend digital (HDTV) – übertragen, für die die Sender jeweilige Kapazitäten

auf dem Satelliten, die sogenannten Transponder, anmieten. Die Kosten für die analoge Verbreitung wollen die Programmanbieter künftig einsparen.

Wer ist von der Abschaltung betroffen?

Direkt betroffen sind nur diejenigen Mieter und Genossenschaftsmitglieder, die über eine eigene Satellitenempfangsanlage mit einem analogen Satellitenreceiver verfügen, also zum Beispiel nicht als Kabelkunde mit TV-Signalen versorgt werden. Sie werden ihre bisherigen analogen Receiver nach der Umstellung nicht mehr nutzen können. Alle Haushalte mit einem Satellitendirektempfang müssen neben einem etwaigen Receivertausch gegebenenfalls auch Änderungen an der Empfangsanlage vornehmen.

Haushalte, die ihr TV-Signal über Kabel empfangen, sind im Regelfall nicht von der Abschaltung der analogen Satellitensignale betroffen. Für sie werden Netzbetreiber und Wohnungsunternehmen sicher stellen, dass das TV- und Hörfunkprogramm weiterhin mit den vorhandenen Geräten empfangbar ist. Die Abschaltung der analogen Satellitensignale bedeutet also nicht, dass Mieter und Mitglieder in ihren Wohnungen Fernsehen nur noch digital empfangen

können. Das Kabelfernsehen liefert auch weiterhin analoge und digitale Programme. Weder der terrestrische Empfang (DVB-T) noch Haushalte, die ihr TV-Signal über Telefontnetzbetreiber (IPTV über DSL) empfangen, sind von der Umstellung betroffen.

Kabelkunden können auch weiterhin wie bisher mit jedem kabeltauglichen digitalen Empfangsgerät analoge und digitale Programme empfangen. Geeignet für den Empfang digitaler Programme über Kabel sind alle Geräte nach DVB-C-Standard (Digital Video Broadcast – das C steht für „Kabel“ – englisch „cable“).

➔ **Weitere Infos finden Sie unter www.klardigital.de sowie einen Analog-Digital-Check bei den größten TV-Sendern auf der Videotextseite 198**

ZAHL DER WOCHE

94

Prozent aller kommunalen Kassenkredite wurden 2010 von Kommunen in Westdeutschland veranschlagt. Dies entspricht einem Wert von 611 Euro je Einwohner in Westdeutschland. In Ostdeutschland liegt der Wert bei 189 Euro je Einwohner. Dies hat das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung in einer aktuellen Studie ermittelt.

Ein Kassenkredit soll – vergleichbar mit dem Überziehungskredit auf dem privaten Girokonto – grundsätzlich zur kurzfristigen Sicherung der Liquidität dienen. Dabei wächst das Kreditvolumen seit einem Jahrzehnt rasant: Im Krisenjahr 2009 sind die Kassenkredite auf fast 35 Milliarden Euro angestiegen, denn plötzliche Steuereinkünftebrüche konnten nicht durch kurzfristige Sparmaßnahmen kompensiert werden. Im ersten Halbjahr 2011 beliefen sich die Kassenkredite auf fast 44 Milliarden Euro.

Recht so

Umrüstung von Analog- auf Digital-TV ist Modernisierungsmaßnahme

Am 30. April 2012 werden die analogen Satellitensignale für Fernsehen und Hörfunk deutschlandweit abgeschaltet. Programme sind dann ausschließlich über Satellit in digitaler Technik empfangbar. Betroffen sind unter anderem Mieter und Genossenschaftsmitglieder, die über eine eigene Satellitenempfangsanlage mit einem analogen Satellitenreceiver verfügen, also zum Beispiel nicht als Kabelkunde mit TV-Signalen versorgt werden. Kabelkunden können im Ausnahmefall von der Abschaltung betroffen sein, wenn die Betreiber von Breitbandkabelnetzen das Signal noch ganz oder teilweise analog über Satellit empfangen.

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Für Vermieter gilt: Die Umrüstung von analog auf digital ist bei baulichen Maßnahmen aus Sicht des GdW eine Modernisierungsmaßnahme nach § 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) und kann auf die Mieter umgelegt werden. Denn zweifellos führt eine höhere Empfangsqualität in Bild und Ton zu einer Verbesserung des Wohnwertes. Schließlich bietet etwa das digitale Fernsehen erweiterte Möglichkeiten – etwa einer nochmals erhöhten Programmvielfalt oder eines elektronischen Programmführers. Ferner handelt es sich bei der Umrüstung von analog auf digital um eine Maßnahme, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Neben der Möglichkeit einer allgemeinen Mieterhöhung nach § 558 BGB besteht also auch die Möglichkeit einer Mieterhöhung bei Modernisierung gemäß § 559 BGB.“



Foto: Sebastian Schobbert