

# WMI

## WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

# 45

Ausgabe 6. November 2014

### Inhalt

- 2 Europa:** Die Umweltminister der EU-Länder haben im Vorfeld der Weltklimakonferenz über Energiepolitik, Recyclingziele und Ressourceneffizienz diskutiert.
- 3 Sachsen:** Der von CDU und SPD vorgestellte Koalitionsvertrag stößt in der sächsischen Wohnungswirtschaft auf gemischte Reaktionen.
- 4 Klimaschutz:** Die norddeutschen Wohnungsunternehmen haben seit 2005 774 Millionen Kilowattstunden Wärme und 185 Millionen Kilogramm CO<sub>2</sub> eingespart.

## Bauministerium stärkt benachteiligte Stadt- und Ortsteile

Berlin – Kommunen können seit dem 3. November 2014 Fördermittel aus dem Bundesprogramm „Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier“ (BIWAQ) beantragen. Mit Geldern des Europäischen Sozialfonds (ESF) und des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) werden Projekte unterstützt, die die Integration von arbeitslosen Frauen und Männern ab 27 Jahren in Beschäftigung fördern und die lokale Ökonomie stärken. Der Fokus liegt dabei deutschlandweit auf benachteiligten, strukturschwachen Stadt- und Ortsteilen. Die neue Förderphase umfasst die Jahre 2015 bis 2018.



Halle-Neustadt: Die dortige Stadtteilgenossenschaft, ausgezeichnet mit dem Preis Soziale Stadt 2014, konnte für ihre Gründung 2011 Mittel aus dem Programm „BIWAQ“ nutzen.

„Wir wollen die Perspektiven der in den Quartieren lebenden Menschen verbessern, Nachbarschaften stärken und die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Kiez unterstützen“, erklärte dazu Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD). „Der Schwerpunkt liegt auf den Quartieren des Städtebauförderungsprogrammes ‚Soziale Stadt‘. Dies ist ein wichtiges Signal an die Kommunen. Entscheidend für den Erfolg der Projekte ist, dass die Städte und Gemeinden ihre

Verantwortung für eine integrierte Stadtentwicklung wahrnehmen.“

Durch den offenen Förderansatz bei BIWAQ entscheiden die Kommunen als Antragsteller selbst, welche Maßnahmen in den betroffenen Quartieren zur Integration in Arbeit und/oder zur Stärkung der lokalen Ökonomie in Ergänzung zu vorhandenen Angeboten passgenau und bedarfsgerecht sind und sich an den Zielen der integrierten

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Dämmstoffindustrie wegen illegaler Preisabsprachen unter Verdacht

Das Bundeskartellamt hegt den Verdacht, dass es in der Dämmstoffbranche Preis- und Kundenschutzabsprachen gegeben haben könnte. Wie die WELT am 4. November 2014 berichtete, haben bereits im März dieses Jahres Mitarbeiter der Bonner Behörde und der örtlichen Polizei bundesweit Unternehmen und Privatadressen aus dem Bereich der sogenannten EPS-Dämmstoffe durchsucht. (wi)

### Klimaschutzbranche macht 45,5 Milliarden Euro Umsatz

Die Betriebe des Produzierenden Gewerbes und des Dienstleistungsbereiches in Deutschland erwirtschafteten im Jahr 2011 einen Umsatz von rund 45,5 Milliarden Euro mit Waren und Leistungen für den Klimaschutz. Damit liegen die Umsätze der Klimaschutzbranche höher als zum Beispiel die der Pharmaindustrie. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, hat der Umsatz mit Klimaschutzgütern mit 68 Prozent den größten Anteil an den 66,9 Milliarden Euro Gesamtumsatz mit Umweltschutzgütern. (wi)

### Sozialhilfeausgaben gestiegen

Im Jahr 2013 wurden in Deutschland 25 Milliarden Euro netto für Sozialhilfeleistungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII „Sozialhilfe“) ausgegeben. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, entsprach dies einer Steigerung um 4,3 Prozent gegenüber 2012. (wi)



➔ Fortsetzung von Seite 1

Stadtentwicklung vor Ort orientieren. Der Branchendachverband GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen empfiehlt den von ihm vertretenen Wohnungsunternehmen, auf ihre Kommunen zuzugehen und darauf hinzuwirken, dass geeignete Maßnahmen auch in ihren Nachbarschaften gefördert werden.

Voraussetzung für die Förderung ist, dass die Projekte in den Gebieten des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ stattfinden. Diese Verzahnung der städte-

baulichen Investitionen des Programmes „Soziale Stadt“ mit arbeitsmarktpolitischen Instrumenten trägt zur Stabilisierung und ganzheitlichen Aufwertung der Quartiere bei.

Aus dem ESF stehen für BIWAQ in der gesamten Förderperiode 2014-2020 bis zu 90 Millionen Euro bereit. Durch die Kofinanzierung aus dem Haushalt des BMUB – bis zu rund 64,5 Millionen Euro – kann der erforderliche Eigenanteil der Projektträger auf 10 Prozent gesenkt werden. Neben BIWAQ gibt es mit dem ESF-Modellpro-

gramm „JUGEND STÄRKEN im Quartier“ eine ressortübergreifende Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend. Dieses Programm unterstützt Jugendliche bis 26 Jahren in Stadt- und Ortsteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf vor allem beim Übergang von der Schule in den Beruf. Kommunen können ab sofort ihr Interesse für eine Förderung im Rahmen von BIWAQ bekunden. (schr/burk/schi) ■

➔ Weitere Infos und die Förderrichtlinie finden Sie unter [www.biwaq.de](http://www.biwaq.de)

## Bundesbauministerin Hendricks unterstützt „World Cities Day“

**Berlin – „Better City, Better Life“ – unter diesem Motto fand am 31. Oktober 2014 erstmals der „World Cities Day“ von UN-Habitat, dem Weltsiedlungsprogramm der Vereinten Nationen, statt. Der 31. Oktober soll damit jährlich auf die Herausforderungen und Chancen der Entwicklung unserer Städte im Zeitalter der Urbanisierung hinweisen. Erster Gastgeber der Kampagne ist dieses Jahr Shanghai, in den kommenden Jahren gefolgt von anderen Städten.**

„Die globale Urbanisierung nachhaltig und sozial ausgewogen zu gestalten – das muss unser Anspruch sein“, so Umwelt- und Bauministerin Barbara Hendricks (SPD). „Deshalb unterstütze ich den Ansatz von UN-Habitat, das Thema oben auf die Agenda zu setzen. Deutschland wird sich mit den Erfahrungen aus über 40 Jahren aktiver Stadtentwicklungs-, Städtebau- und Förderpolitik und neuen Ideen zu einer modernen Stadtentwicklungspolitik auf globaler Ebene engagiert einbringen. Auch aus der Erarbeitung und Umsetzung der europäischen ‚Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt‘ können wir wertvolle Ansätze beisteuern.“ Das Bundesministerium für

Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) arbeitet in einer Reihe von bilateralen Projekten mit Partnern aus Entwicklungs- und Schwellenländern auch zu Fragen der integrierten Stadtentwicklung zusammen.“ Während noch vor 100 Jahren Stadtbewohner eine kleine Minderheit waren, werden 2030 bereits mehr als zwei Drittel der Menschheit in Städten leben. Vor diesem Hintergrund ist es von nachhaltiger Bedeutung, wie wir heute unsere Städte planen und weiterentwickeln. Städte spielen bereits heute eine entscheidende Rolle beim Klima- und Umweltschutz – besonders mit Blick auf den wachsenden Energie- und Wasserbedarf, den Verkehr und die Abfallent-

sorgung. Hier gilt es, die Potenziale für eine nachhaltige und umweltverträgliche Stadtentwicklung zu nutzen.

Mit dem „World Cities Day“ beginnt ein breit angelegter Dialog zwischen internationalen Organisationen, Regierungsvertretern, Bürgermeistern und der Zivilgesellschaft. Der „World Cities Day“ reiht sich ein in die Vorbereitung der Post-2015-Agenda der Vereinten Nationen zu den nachhaltigen Entwicklungszielen sowie von Habitat III, dem 3. Weltsiedlungsgipfel der Vereinten Nationen 2016. (schr/burk/schi) ■

➔ Mehr Informationen unter [unhabitat.org/papercity](http://unhabitat.org/papercity)

## EU-Umweltminister diskutieren vor Weltklimakonferenz über Energiepolitik, Recyclingziele und Ressourceneffizienz

**Brüssel – Die Umweltminister der Mitgliedstaaten der Europäischen Union (EU) haben den Fortschritt bezüglich der Energie- und Klimaziele bis 2030 gelobt und die Schlussfolgerungen des Europäischen Rates hierzu einstimmig als Position für die Lima-Klima-Konferenz im Dezember 2014 angenommen. Der Termin gilt als letzter Zwischenschritt vor der globalen Abstimmung in Paris in 2015. Mit Blick auf die letzten IPCC-Schlussfolgerungen (Weltklimarat) sei die globale Erderwärmung nicht mehr zu bestreiten. In Paris, aber auch in Lima wolle man sich deshalb für das Engagement aller Parteien stark machen.**

Für den im Rahmen des Kreislaufwirtschaftspakets einzigen konkreten Gesetzgebungsprozess, die Abfallrichtlinie, mahnten die Minister zum Realismus. Die von der Kommission vorgeschlagenen Recyclingziele von 70 Prozent für Siedlungsabfälle und 80 Prozent für Verpackungsabfälle im Jahr 2030, ein Verbot verwertbarer Abfälle auf Deponien ab 2025 und die Reduzie-

rung der Lebensmittelabfälle, werden als zu ehrgeizig für die meisten Mitgliedstaaten – insbesondere die mittel- und osteuropäischen sowie baltischen Staaten – eingeschätzt. Angesichts der Kosten der Maßnahmen und mit Interesse an der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen sprach sich die Mehrheit für realistische und realisierbare Ziele aus. Die nationalen Vorschriften

der einzelnen Mitgliedstaaten sollen zudem berücksichtigt werden.

Zweifel wurden gegenüber dem Frühwarnmechanismus ausgedrückt. Die meisten Mitgliedstaaten sind der Ansicht, dass eine erweiterte Herstellerverantwortung zu einengend sei und deswegen einen weiteren Austausch erfordere. Die meisten Mit-

gliedstaaten sprachen sich für die flankierenden Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele aus. Der anwesende und noch amtierende Umweltkommissar Janez Potocnik (Slowenien) wies die an den Entwürfen geübte Kritik stark zurück. Nur die Delegationen aus Belgien, Frankreich, Luxemburg, den Niederlanden und Schweden begrüßten die Vorschläge auch in ihrem Ehrgeiz. Deutschland betrachtet eine Reduzierung der Deponierung als unrealistisch.

### Grüneres Europäisches Semester

Für ein grüneres Europäisches Semester

sind die Umweltminister entschlossen, eine größere, proaktive Rolle zu spielen, um die Haushaltsführung und die sozio-ökonomische Politik auf europäischer Ebene umweltfreundlicher zu gestalten. In den Schlussfolgerungen der Umweltratssitzung wurde dies einstimmig festgelegt. Das Thema Ressourceneffizienz soll als ein neues Hauptziel der EU in die 2020-Strategie einfließen. Aufgrund nationaler Meinungsdivergenzen erhält zunächst die Kommission den Auftrag, eine solche Integration zu bewerten und indikative, unverbindliche Wege hierfür vorzuschlagen. Ab 2015 sollen die Prin-

zipien der Kreislaufwirtschaft und grüner Jobs Einzug in die jährliche, makroökonomische Bewertung im Rahmen des Europäischen Semesters finden. Unter anderem Deutschland sprach sich dagegen aus, zum jetzigen Zeitpunkt Ziele und Indikatoren dieser Art aufzunehmen und stattdessen die bestehende Initiative zur Ressourceneffizienz umfänglich zu nutzen. (önelschi) ■

► **Weitere Infos sowie die Schlussfolgerungen des Rates in englischer Sprache finden Sie unter [www.consilium.europa.eu](http://www.consilium.europa.eu) – oder unter diesem Kurzlink: [bit.ly/1sZrQxr](http://bit.ly/1sZrQxr)**

## Koalitionsvertrag: Welche Priorität hat gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen künftig in Sachsen?

**Dresden – Der von CDU und SPD in Sachsen vorgestellte Koalitionsvertrag stößt in der sächsischen Wohnungswirtschaft auf gemischte Reaktionen. Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vdw) Sachsen unterstützt die wohnungspolitischen Ziele der künftigen Landesregierung zwar weitgehend, vermisst allerdings an vielen Stellen konkrete, belastbare Lösungsvorschläge und eine klare Priorität für das Zukunftsthema Wohnen.**

Der vdw Sachsen sieht in dem von CDU und SPD Sachsen vorgestellten Koalitionsvertrag eine gute Grundlage, der aber dringend konkretere Ankündigungen folgen müssen. „Die grundlegenden Ziele der künftigen Landesregierung im Bereich der Wohnungspolitik unterstützen wir“, erklärte Margitta Faßl, Sprecherin des Vorstandsvorsitzenden des vdw Sachsen. „Wie der Weg zum Ziel allerdings konkret aussehen soll, bleibt im Koalitionsvertrag an vielen Stellen offen.“

### Strikte Zweckbindung der Wohnraumfördermittel notwendig

Dass die neue Landesregierung die Städtebauförderung fortsetzen und verstärken möchte, eine bessere Verknüpfung mit anderen Fördermitteln zur Stadtentwicklung ermöglichen will und auch die Wohnraumförderung intensivieren möchte, begrüßt der Verband ausdrücklich. „Die Fördermaßnahmen haben sich bewährt“, so Vorstandssprecherin Margitta Faßl. „Ich freue mich, dass nun auch die von uns angeregte Flexibilisierung der Förderung in Angriff genommen wird, damit vor Ort in der Stadtentwicklung in jedem Einzelfall passgenaue Lösungen gefunden werden können.“ Unpräzise bleiben CDU und SPD allerdings bei der wichtigen Frage der Zweckbindung der vom Bund bereitgestellten Mittel. Sie sollen laut Koalitionsvertrag „in hohem Umfang für diesen Zweck“ eingesetzt werden. „Wir fordern jedoch eine strikte und vollständige Zweckbindung der Wohnraumfördermittel für Investitionen in Neubau und den Bestand, denn dafür sind die Gelder vorgesehen und dafür werden

sie auch benötigt“, betonte Margitta Faßl.

### Zuschussförderung für altersgerechtes Wohnen geplant

Dass der Freistaat besonders die kommunalen Wohnungsgesellschaften und die Wohnungsgenossenschaften als maßgebliche Partner der Kommunen bei der Stadtentwicklung sieht und sie ebenso als Garant für langfristig bezahlbares Wohnen für bedeutsam hält, nimmt der vdw Sachsen wohlwollend zur Kenntnis. Die Zielstellung, dass „das barrierearme, altersgerechte Mehrgenerationenwohnen“ besonders gefördert werden soll, begrüßt der vdw Sachsen ebenfalls. Dass in diesem Bereich eine Zuschussförderung, wie sie die sächsische Wohnungswirtschaft bereits seit Langem fordert, in Erwägung gezogen wird, wertet der Verband als positives Signal und erwartet, dass es nicht bei einem unverbindlichen Prüfauftrag bleibt. „Die derzeit zur Verfügung stehenden Instrumente beinhalten zinsgünstige Darlehen, auf lange Sicht wird aber an Zuschüssen kein Weg vorbei gehen, um die immensen Umbaukosten bewältigen zu können“, erklärte Faßl. „Nur so kann barrierearmer beziehungsweise barrierefreier Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten in Sachsen bedarfsgerecht angeboten werden und bleibt auch in Zeiten einer laut Prognosen zunehmenden Altersarmut für die Betroffenen bezahlbar.“

### Baurecht soll novelliert, Baukosten gesenkt werden

In diesem Zusammenhang unterstützt der Verband auch Bestrebungen der neuen

Landesregierung, „baukostensenkende Rahmenbedingungen“ zu schaffen und das Baurecht im Freistaat zu novellieren, um neue Wohnformen für Menschen mit Pflegebedürftigkeit und mit Behinderung entsprechend dem Grundsatz „ambulant vor stationär“ zu ermöglichen. Soll die Wohnung langfristig zum zweiten Gesundheitsstandort ausgebaut werden, sind jedoch weitere Maßnahmen notwendig. „Es braucht dafür finanzielle Zuschüsse auch aus dem Gesundheitsressort sowie eine bessere Investitionsförderung und die Einbeziehung der Pflegekassen“, so Vorstandssprecherin Margitta Faßl. „Tragfähige Lösungen müssen hier ressortübergreifend und in enger Abstimmung mit der Wohnungswirtschaft entwickelt werden, damit Mieterinnen und Mieter auch im hohen Alter so lange wie möglich selbstbestimmt in ihren Wohnungen leben können.“ Positiv bewertet der vdw Sachsen den geplanten Ausbau der Breitbandversorgung, die beispielsweise für moderne Assistenzsysteme in Wohnungen unabdingbar ist.

### Mietpreisbremse ist unnötig

Kritisch sieht der Verband hingegen die Pläne der künftigen Landesregierung beim Thema Mietpreisbremse. Laut Koalitionsvertrag will Sachsen „von der Verordnungsermächtigung Gebrauch machen“, sobald auf Bundesebene das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten erlassen worden ist. „Eine Mietpreisbremse ist im Freistaat aufgrund des derzeitigen Mietniveaus unnötig.“

Weiter auf Seite 4 ►

tig und wird sich sogar kontraproduktiv auswirken, weil Investitionen in neuen Wohnraum verhindert werden“, kritisierte FaBl. „In Gebieten mit größerer Dynamik auf dem Wohnungsmarkt löst nur Neubau einen Nachfrageüberhang auf.“

#### **Klima- und Energiepolitik: Blick auf ganze Quartiere**

In der Klima- und Energiepolitik setzt die künftige Landesregierung auf Kontinuität. So soll beispielsweise die energetische Sanierung von Wohngebäuden weiterhin gefördert werden, wobei sich der Blick zunehmend auf ganze Quartiere oder Stadtgebiete richtet, was einer Forde-

rung des vdw Sachsen entspricht. „Wenn die Erstellung entsprechender energetischer Quartierskonzepte durch finanzielle Zuschüsse gefördert wird und beim Klimaschutz stets auch das Gebot der Wirtschaftlichkeit berücksichtigt wird, dann kann die Energiewende in Sachsen im Gebäudebereich gelingen“, ist Verbandsvorsandssprecherin Margitta FaBl überzeugt. „Im Klimaforum ‚Städte- und Wohnungsbau Sachsen‘ und im angekündigten neuen Forum ‚In Zukunft Wohnen‘ arbeiten wir gern konstruktiv mit, um gemeinsam mit der Staatsregierung bestmögliche Lösungen im Sinne der Mieter und Vermieter zu finden.“

Mit welcher Priorität sich die neue Landesregierung den drängenden Themen rund um das Wohnen in Sachsen widmen wird, müssen die kommenden Monate zeigen. „Im Koalitionsvertrag werden die Themen Wohnen, Bauen und Stadtentwicklung insgesamt recht kurz abgehandelt, in den ‚prioritären Maßnahmen‘ finden sie gar nicht statt“, so Margitta FaBl. „Ich setze darauf, dass auch die künftige Staatsregierung sich der zentralen Bedeutung einer nachhaltigen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik bewusst ist und freue mich auf eine gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit in der kommenden Legislaturperiode.“

(wies/schin/schi) ■

## **Norddeutsche Wohnungsunternehmen reduzieren Energieverbräuche, Heizkosten und CO<sub>2</sub>-Emissionen**

**Hamburg – Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) hat am 3. November 2014 die „Energiebilanz 2013“ seiner Mitgliedsunternehmen vorgelegt. Sie haben seit 2005 die Energieverbräuche ihrer Wohnungen um 13 Prozent und die CO<sub>2</sub>-Emissionen um 15 Prozent gesenkt. In konkreten Zahlen bedeutet dies die Einsparung von 774 Millionen Kilowattstunden Wärme und 185 Millionen Kilogramm CO<sub>2</sub>.**

Für die Energiebilanz wurden 29 Millionen Quadratmeter Wohnfläche ausgewertet, das sind über 70 Prozent der gesamten Wohnfläche. 134 Unternehmen haben sich an der Studie beteiligt. 185 Millionen Kilogramm CO<sub>2</sub> entsprechen 38 Milliarden Luftballons oder 150.000 Flügen zwischen Hamburg und New York.

„Das Ergebnis kann sich sehen lassen. Reduzierte Energieverbräuche kommen

dem Geldbeutel unserer Mieter zugute, die jährlich rund 50 Millionen Euro Energiekosten einsparen“, erklärte VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege. „Nicht weniger wichtig: Das Klima wird geschützt, die Luft über unseren Städten wird sauberer. Die Investitionen der Verbandsmitglieder in Wärmeschutz und moderne Heizungstechnik – in der Summe weit über eine Milliarde Euro – zahlen sich aus. 2006 haben wir die ‚Aktion Energie-

wende für Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit‘ ins Leben gerufen, um dem Preisanstieg bei den Energiekosten zu begegnen und den Klimaschutz neben der Wohnbegleichung weiter zu fördern. Wir wollen Energiekosten reduzieren und die Abhängigkeit von weiteren Preissteigerungen reduzieren. Die Datenerfassung 2013 ist die siebte Bilanzierung innerhalb dieser bundesweit einzigartigen und beispielgebenden Aktion.“

(hitt/schi) ■

## **Erhöhung der Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen wird die Wohnungsmärkte stark belasten**

**Düsseldorf – Die von der nordrhein-westfälischen Landesregierung geplante Erhöhung der Grunderwerbsteuer um weitere 1,5 Prozent wird die Wohnungsmärkte stark belasten und allen Bemühungen zuwider laufen, mehr günstigen Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen. Zu diesem Schluss kommt der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen. „Wer mehr bezahlbare Wohnungen möchte, sollte nicht dazu beitragen, den Wohnungsbau weiter zu verteuern“, so VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter.**

Der Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen weist darauf hin, dass nicht nur Menschen in Metropolen mit Wohnraum-mangel unter der Steuererhöhung leiden würden: „Es gibt in NRW viele Städte und Gemeinden, die heute bereits Schrumpfungprozesse erleben und durch eine weitere Anhebung der Grunderwerbsteuer zusätzlich qualitativ abgehängt zu werden drohen, weil auch in diesen Wohnungsteilmärkten energetisch guter und barrierefreier Wohnungsneubau notwendig ist.“

Die finanziell schwierige Lage des Landes könne man durch die Erhöhung der Grunderwerbsteuer nach Sicht der Wohnungswirtschaft im Westen nicht nachhaltig lösen. „Das Land stimuliert mit einer vorbildlichen Wohnraumförderung auf der einen Seite den Neubau bezahlbarer Mietwohnungen mit öffentlichem Geld, auf der anderen Seite wird durch die Steuererhöhung wieder Steuergeld in die öffentlichen Haushalte zurückgeführt“, so VdW-Verbandsdirektor Rychter. „Gleichzeitig werden alle Bemühungen

des Landes konterkariert, gerade in den nachfrageintensiven Städten bezahlbare Grundstücke für geförderten Wohnungsneubau zu aktivieren.“

Seitdem die Kompetenz für die Grunderwerbsteuer mit der Föderalismusreform 2006 auf die Länder übergegangen ist, nutzen die Landesparlamente an dieser Stelle Steuererhöhungen, um ihre Einnahmen zu verbessern. Nordrhein-Westfalen hatte sie bereits im Jahr 2011 von 3,5 auf fünf Prozent erhöht. Mit der nun

angekündigten, neuen Anhebung hätte sie sich damit innerhalb von wenigen Jahren nahezu verdoppelt und steht nun mit Schleswig-Holstein an der Spitze aller Bundesländer. Hierzu passt auch die Entwicklung der Grundsteuerhebesätze in NRW: Sie werden von den Kommunen festgelegt und sind, insbesondere in finanziell belasteten Städten, in den vergangenen Jahren erheblich angestiegen. In Nordrhein-West-

falen (NRW) erhöhten rund neun von 10 Kommunen seit 2010 mindestens einmal ihre Grundsteuer. Erst kürzlich hatte der VdW Rheinland Westfalen Witten kritisiert, wo der Rat der Stadt einen Grundsteuer-Hebesatz von 910 Punkten anstrebt. Im Ländervergleich ist der Grundsteuerhebesatz in NRW am höchsten.

„Derartige Steuererhöhungen, durch das

Land oder die Kommunen, sind nicht nachhaltig und können keine strukturellen Probleme lösen“, betonte Verbandsdirektor Rychter. „Werden Wohnungsunternehmen durch höhere Steuern belastet, fehlt das Geld an anderer Stelle – etwa dort, wo es für bezahlbaren Wohnungsneubau sowie altersgerechte und energetische Modernisierung eingesetzt werden sollte.“

(winklschi) ■

## „Zwischen Schrumpfung und Wachstum“ – Wohnungspolitischer Kongress zeigt Lösungswege auf

Hannover – Der Satz des Tages beim 13. Wohnungspolitischen Kongress des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vdw) in Niedersachsen und Bremen am 20. Oktober 2014 kam vermutlich von Renate Jänecke: „Es kostet kein Geld, ein guter Nachbar zu sein“, sagte die energische Initiatorin des Unterstützungsnetzwerkes „Feriendorf e.V.“, das am Stadtrand von Quakenbrück verschiedene Angebote von und für Nachbarn organisiert. Jänecke stand im Congress Centrum Hannover mit ihrem Verein stellvertretend für viele vergleichbare Aktivitäten, die sich landauf, landab gegen die Folgen des demografischen Wandels stemmen. Politik, Wirtschaft und Wissenschaft haben beim Kongress deutlich gemacht, dass sie dem massiven Bevölkerungsverlust in einigen ländlichen Gebieten Niedersachsens mit einem breiten Instrumentarium begegnen wollen.



Sie diskutierten beim Wohnungspolitischen Kongress in Hannover die Auswirkungen des demografischen Wandels: NBank-Vorstandsvorsitzender Michael Kiesewetter, Moderator Thomas Engelbrecht (hinten v. l.), Stadtplaner Julian Petrin, Sozialministerin Cornelia Rundt, Dr. Rainer Klingholz vom Berlin-Institut und vdw-Verbandsdirektor Heiner Pott (vordere Reihe v. l.)

Die Tagung stand unter dem Motto „Zwischen Schrumpfung und Wachstum. Neue Perspektiven für Niedersachsen“. Veranstaltet wird der Kongress vom Niedersächsischen Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung, dem vdw Niedersachsen Bremen sowie der NBank. Die niedersächsische Sozialministerin **Cornelia Rundt** (SPD) kündigte eine Ausweitung der Städtebauförderung und ihrer Teilprogramme an. vdw-Verbandsdirektor **Heiner Pott** sprach sich dafür aus, dass Städte und Gemeinden einen Demografie-Check aufstellen und die Probleme vor Ort systematisch angehen. **Michael Kiesewetter**, Vorstandsvorsitzender der NBank,

ergänzte: „Ein geeignetes Instrument für die Entscheidungsfindung ist die Wohnungsmarktbeobachtung, die wir im Auftrag des Landes gemeinsam mit vdw und dem Bauindustrieverband herausbringen.“

Hauptredner war Dr. **Rainer Klingholz** vom Berlin Institut. „In Niedersachsen ist vor allem der Osten und Süden des Landes von Schrumpfung und der gleichzeitig starken Alterung der Bevölkerung betroffen. Weil die ursächlichen Probleme für diesen Wandel kaum zu bekämpfen sind, muss der ländliche Raum sich neu erfinden, will er auch künftig eine Existenzberechtigung behalten. Gerade Niedersachsen besitzt mit dem im Westen gelegenen Oldenburger Münsterland eine Region, in der das gelungen ist“, so Klingholz.

In vier Fachforen wurden die Thesen anschließend vertieft. Dabei zeigten zwei Unternehmer aus dem Kreis des vdw auf, wie auch in „schrumpfenden“ Regionen aktive Wohnungswirtschaft betrieben werden kann. **Dieter Wohler**, Vorstandsmitglied der Wohnungsgenossenschaft Spar + Bau in Wilhelmshaven, skizzierte ein umfangreiches Neubauprogramm, das mit der Bebauung der sogenannten Wiesbadenbrücke fortgesetzt werden soll. **Hans-Peter Knackstedt**, Geschäftsführer der Kreiswohnbau Osterode, nannte als Grund, warum vermehrt ältere Häuser abgerissen und durch Neubauten ersetzt würden: „Qualität vor Quantität.“ Die richtige Strategie, um einerseits den differenzierten Wohnwünschen zu entsprechen, andererseits dem Einwohnerrückgang Rechnung zu tragen.

(enslschi) ■

## Thüringer Wohnungswirtschaft fordert angesichts drohender neuer Leerstandswelle die Politik zum Handeln auf

**Erfurt – „Wenn Thüringens Politiker nicht rasch handeln, wird der Freistaat zu einem Land der Schwarmstädte und toten Dörfer“, warnte Constanze Victor, Vorstandsmitglied des Verbandes der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vtw.). In den nächsten Jahren drohen Thüringen Bevölkerungsverluste so groß wie die Einwohnerzahl von Jena und Erfurt.**

Hinzu komme: Ständig steigende Anforderungen und Wünsche von Politik und Gesellschaft – Stichwort Klimawende und billiges Wohnen – könnten aus dem klassischen Wirtschaftsmodell eines Wohnungsbauunternehmens nicht mehr finanziert werden. Die Firmen stünden vor der Alternative, entweder die Mieten deutlich zu erhöhen oder ihre Existenz als wirtschaftlich arbeitendes Unternehmen zu gefährden. Um dieser Entwicklung zu begegnen, hat der vtw. ein Positionspapier mit klaren Forderungen an die Politik erarbeitet. „Wir werden die Parteien künftig daran messen, was sie tun, damit die Thüringerinnen und Thüringer auch künftig bezahlbar und sicher wohnen“, betonte Constanze Victor. Die Hauptforderungen des vtw. an die Politik:

1. „Wir brauchen eine besser abgestimmte Strategie zur Förderung des ländlichen Raumes und eine Verzahnung mit den Schwarmstädten. Das **Stadtumbauprogramm Ost** muss dafür dringend mit neuen Anreizinstrumenten zur Bekämpfung des Leerstandes ausgestattet werden.“

Thüringen hat viele Probleme: Aktuell liegt die Leerstandsquote bei sieben Prozent. Bis 2030 verliert das Land voraussichtlich noch weitere 320.000 Menschen. Dem Land droht ein „Leerstandsunami“. Die immer weniger werdenden Jugendlichen ballen sich als „Schwarm“ in Erfurt, Jena und Weimar. Aber auch eine Überalterung und Verarmung der Gesellschaft stehen uns bevor. In 16 Jahren wird mehr als ein Drittel der Thüringer nicht mehr im erwerbsfähigen Alter sein. Deren Erwerbsleben ist zunehmend von einer Phase der Arbeitslosigkeit gekennzeichnet.

2. „Statt einer Mietpreisbremse benötigen wir eine **Energiepreisbremse**. Nur so können wir die Gesamtmiete bezahlbar halten. Landesregierung, Kommunen und vtw. haben im ‚Bündnis für gutes Wohnen‘ ihr ‚Nein‘ zur Mietpreisbremse bekräftigt. Daran müssen sie sich jetzt halten!“

Drei von vier Mietern in Thüringen zahlen unter fünf Euro pro Quadratmeter im Monat. Die Erhöhung der Nettokaltmiete seit 2000 liegt deutlich unter der Inflationsrate. Dass dies in der Öffentlichkeit so nicht wahrgenommen wird, liegt an der dramatischen Steigerung der warmen Nebenkosten. So explodierten seit dem Jahr 2000



Constanze Victor

Foto: vtw

die Kosten für Strom um 99 Prozent und für Heizung – unter anderem Fernwärme – um 112 Prozent. Dass vor dem Hintergrund dramatisch steigender Energiepreise eine Mietpreisbremse für die Nettokaltmiete per Gesetz verordnet wird, hält der vtw. deshalb für inakzeptabel. Dazu kommt: Schon seit 1991 engagieren sich die Wohnungsunternehmen für stabile Nebenkosten. So investierten Mitglieder des vtw. in freiwilliger Selbstverpflichtung bereits mehr als 11 Milliarden Euro vor allem in die energetische Sanierung.

3. „Politisch gewünschte, aber nicht finanzierbare Mieten im Neubau und Bestand müssen über Förderung wirtschaftlich gestaltet werden. Die **Vergabe kommunaler Grundstücke**, insbesondere in den drei stark nachgefragten sogenannten Schwarmstädten, darf nur nach Konzept und nicht nach Höchstpreisgebot erfolgen. Die **Grunderwerbsteuer** sollte wieder auf 3,5 Prozent reduziert werden.“

Wohnen ist keine Billigware – das Bereitstellen und Bewirtschaften von Wohnungen birgt hohe Kosten. Wer hier niedrige Mieten fordert, muss dafür sorgen, dass diese Kosten nicht weiter steigen und

Deckungslücken finanziert werden. Aktuell geht der Trend jedoch in die Gegenrichtung. Kosten für Material, Bau- und Arbeitsleistungen sind seit dem Jahr 2000 um rund 30 Prozent gestiegen. Allein durch die Neuregelung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 kommt es zu acht Prozent Kostensteigerung. Wer heute zum Beispiel Neubau nach aktuellem Standard finanzieren will, müsste Nettokaltmieten von mehr als 10 Euro pro Quadratmeter verlangen.

4. „Es muss künftig eine ressortübergreifende und abgestimmte **Strategie für die Förderung von Infrastruktur, Wirtschaft und Wohnungsbau** geben. Wichtig sind vor allem Zuschüsse neben Darlehen für nichtrentierliche Maßnahmen. Das betrifft zum Beispiel die altengerechte und barrierearme Ertüchtigung, energetische Sanierungen und Wohnumfeldaufwertung. Für eine effiziente Nutzung der Fördermittel aus Programmen der Städtebauförderung muss der Eigenanteil von Kommunen auch von Dritten übernommen werden können. Und: Die künftige Förderpolitik sollte mehr auf regionale Unterschiede achten.“

Die aktuell herrschende Förderpolitik auf Landes- und Bundesebene hat teilweise dazu geführt, dass Fördermittel nicht abgerufen werden können. Angesichts der aktuellen Lage und der künftigen Herausforderungen am Thüringer Wohnungsmarkt muss Wohnen zur Chefsache werden. Dafür braucht der Freistaat ein starkes Bauministerium. (teilburk/schi) ■

➔ **Den vollständigen Inhalt des Forderungspapiers finden Sie auf [www.vtw.de](http://www.vtw.de) unter „Presse“ oder alternativ unter diesem Kurzlink: [bit.ly/1x79wJP](http://bit.ly/1x79wJP)**

### Entwicklung

Bei einer „Minga“ arbeiten Menschen zusammen für die Gemeinschaft. Die DESWOS hilft weltweit, Traditionen der SELBSTHILFE neu zu entwickeln!

---

DESWOS-Spendenkonto  
IBAN:  
DE87 3705 0198 0006 6022 21



DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

ecuator

deswos.de

**Wohnraummietrecht**

20. November 2014, Stuttgart

In diesem Seminar wird insbesondere die aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) beim Wohnraummietrecht im Zeitraum September 2013 bis Oktober 2014 erörtert. Anhand der Entscheidungen des BGH werden häufige bei der Wohnraummiete auftretende Probleme dargestellt und Lösungsvorschläge, unter anderem auch im Hinblick auf eine vorteilhafte Mietvertragsgestaltung, erörtert. Seminarbestandteil sind auch die Möglichkeiten für den Vermieter, Mietverhältnisse wirksam und effektiv zu beenden, bis hin zur Räumung des Mietgegenstandes.

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

**Aktuelle technische Herausforderungen**

24. November 2014, Hamburg

Wohnungsunternehmen sehen sich immer neuen technischen Auflagen und Anforderungen gegenübergestellt. Dieses Seminar verschafft einen Überblick über aktuelle technische Herausforderungen, zeigt Lösungswege auf und gibt Anhaltspunkte über Kosten. Weiterhin wird dargestellt, worauf bei Neubauten und Modernisierungen insbesondere im Hinblick auf eine alternde Mieterschaft geachtet werden sollte. Es wird großer Wert auf eine praxisnahe und mit Beispielen und Kosten unterlegte Vermittlung der Inhalte gelegt.

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

**Mietrechtstag**

24. November 2014, Berlin

Der BBA-Mietrechtstag bietet auch im Jahr 2014 eine kompetente Plattform, um sich über aktuelle Änderungen und Trends rund um das Mietrecht auszutauschen. Entscheider aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft können die Gelegenheit nutzen, drängende Fragen und Entwicklungen mit Rechtsexperten und Praktikern zu diskutieren.

**Weitere Infos:** BBA, Christine Weigert, Telefon: 030/23085511, E-Mail: christine.weigert@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de/kalender

**Rohdiamant Baurecht**

26. November 2014, Bochum

Die Schaffung von Baurecht ist eine der größten Herausforderungen in der Planung von zukunftssträchtigen Immobilienprojekten. Wie ist diese Herausforderung rechtssicher und zügig zu meistern? Anhand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird den Teilnehmern in diesem Seminar vermittelt, wie sie Baurecht für ihr Bauvorhaben schaffen und Erschließungskosten einsparen können. Dabei wird ein besonderer Schwerpunkt auf die Mitwirkungsrechte und Einflussmöglichkeiten gelegt. Dazu werden beispielhafte Vorhaben- und Erschließungspläne sowie Musterdurchführungsverträge vorgestellt und erläutert.

**Weitere Infos:** EBZ, Bettina Mannel, Telefon: 0234/9447510, E-Mail: b.mannel@e-b-z.de, Internet: www.e-b-z.de

Anzeige

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

Konditionen am 04.11.2014 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
15 Jahre	2,07%	2,09% p.a.
10 Jahre	1,70%	1,71% p.a.
5 Jahre	1,14%	1,15% p.a.

**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

**Zinsentwicklung bis 04.11.2014**  
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

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

**IMPRESSUM****wi Wohnungspolitische Informationen**

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

Chefredakteurin:  
Katharina Burkardt

Redaktion:  
Andreas Schichel, Klaus Schrader

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:

112 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand  
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-  
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 Nachrich-  
ten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher  
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

**wi Online-Archiv**

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter **www.haufe.de/immobilien** in der rechten Seitenhälfte, indem Sie bis zum Menüpunkt „**Zeitschriften**“ nach unten scrollen und dort anhand der Menüpeile die wi auswählen.

Um das Online-Archiv der wi nutzen zu können, klicken Sie oben rechts auf „**Anmelden**“ und geben dort Ihre E-Mail-Adresse und Ihr Passwort ein. Sollten Sie noch über kein Benutzerkonto auf **www.haufe.de** verfügen, können Sie unter „**Neuregistrierung**“ ein Konto anlegen.

Nach der Anmeldung erscheint oben rechts, neben Ihrem Benutzernamen unter „**Meine Produkte starten**“, die wi. Anschließend können Sie alle Ausgaben der wi als Blätter-PDFs auf Ihrem PC, Tablet oder Smartphone anschauen. Sollte das nicht der Fall sein, wenden Sie sich bitte an das Haufe-Service-Center unter **0800-7234253** (kostenlos) und geben dort Ihre E-Mail-Adresse an. Diese wird dann mit Ihrem Print-Abonnement der wi verknüpft – anschließend erscheint die wi als Online-Produkt in Ihrer Übersicht.



## GreenTec Awards: Machen Sie mit beim Online-Voting zu Europas größtem Umwelt- und Wirtschaftspreis!

Machen Sie bei der Online-Abstimmung zu den GreenTec Awards mit und wählen die besten grünen Technologien des Jahres. Der GdW ist bei dem Wettbewerb Pate der Kategorie Bauen & Wohnen und GdW-Präsident Axel Gedaschko Jurymitglied der GreenTec Awards. Jede Stimme zählt: Über das Online-Voting wird einer der drei Nominierten in jeder Kategorie bestimmt. Im Anschluss wählt die Jury aus diesen den Gewinner. Der WWF-Sonderpreis ist der einzige Preis, der direkt und ausschließlich über das Online-Voting als Publikumspreis ermittelt wird. Der TÜV NORD prüft den gesamten Auswahl- und Bewertungsprozess und zeichnet diesen mit dem Gütesiegel „Certified process of competition“ aus. Beim GreenTec Award werden Projekte und Produkte gesucht, die sich durch einen hohen Innovationsgrad auszeichnen und Maßstäbe in Sachen Umwelttechnologien setzen. Bis zum 1. September 2014 konnten sich sowohl Großkonzerne als auch mittelständische Unternehmen, Start-ups sowie Privatpersonen, universitäre Einrichtungen, Kommunen oder Vereine aus dem In- und Ausland bewerben. (luck/burk/schi) ■

➔ Zum Online-Voting gelangen Sie auf [www.gdw.de](http://www.gdw.de) unter „Service“ → „Wettbewerbe“. Alternativ können Sie diesen Kurzlink in Ihren Browser eingeben: [bit.ly/1x5SYtr](http://bit.ly/1x5SYtr) – oder diesen QR-Code mit Ihrem Smartphone oder Tablet-PC einscannen:



Die Gewinnerkugel der GreenTec Awards

Foto: Ulf Büschleb

## Recht so

### Verhältnis der außerordentlichen und ordentlichen Kündigung bei Zahlung innerhalb der Schonfrist

Mit Beschluss vom 16. September 2014 (Az.: 67 S 290/14) hat das Landgericht Berlin Folgendes entschieden: Spricht der Vermieter eine wirksame außerordentliche, hilfsweise ordentliche Zahlungsverzugskündigung aus, führt ein innerhalb der Schonfrist des § 569 Absatz 3 Nr. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vorgenommener Ausgleich sämtlicher Rückstände durch den Mieter ausschließlich zur Unwirksamkeit der außerordentlichen Kündigung. Ein Festhalten an der ordentlichen Kündigung trotz Zahlungsausgleichs ist nur in seltenen, besonders gelagerten Ausnahmefällen treuwidrig. Die Unverzüglichkeit des Zahlungsausgleichs nach Zugang der Kündigung allein macht das Festhalten des Vermieters an der ordentlichen Kündigung nicht treuwidrig.

#### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Befindet sich der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete in Verzug, kann der Vermieter außerordentlich kündigen. Die Kündigung wird gemäß § 569 Absatz 3 Nr. 2 BGB dann aber unwirksam, wenn der Mieter innerhalb der Schonfrist zahlt. Erklärt der Vermieter gleichzeitig die ordentliche Kündigung, so hat die Zahlung hierauf grundsätzlich keine Auswirkungen. Denn eine Zahlung innerhalb der Schonfrist führt nur bei der außerordentlichen Kündigung zu entsprechenden Rechtsfolgen. Ein Festhalten an der ordentlichen Kündigung trotz Zahlung ist auch nur dann rechtsmissbräulich, wenn die nachträgliche Zahlung ganz kurz nach dem Ausspruch der Kündigung erfolgt ist und der Mieter nachvollziehbare Gründe für seine Säumnis angeben kann.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

#### ZAHLE DER WOCHE

# 7,4

Prozent ist 2013 die Zahl der Menschen gestiegen, die im Alter auf ergänzende Sozialhilfe angewiesen sind. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, bezogen in Deutschland am Jahresende 2013 rund 499.000 Personen ab 65 Jahren Leistungen der Grundsicherung nach dem 4. Kapitel des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (SGB XII „Sozialhilfe“). Auf Grundsicherung im Alter sind insbesondere westdeutsche Frauen angewiesen: Am Jahresende 2013 bezogen in Westdeutschland 3,6 Prozent aller Frauen über 65 Jahre Leistungen der Grundsicherung. Bei den Männern dieses Alters waren es nur 2,7 Prozent. In denen neuen Ländern sind Frauen wie Männer deutlich seltener auf ergänzende Grundsicherung im Alter angewiesen. Hier beziehen 2,2 Prozent der Frauen und 2,0 Prozent der Männer derartige Leistungen. Mit jeweils 11 Empfängerinnen und Empfängern je 1.000 Einwohner ab 65 Jahre nahm die Bevölkerung in Sachsen und Thüringen diese Leistungen am seltensten in Anspruch.

Matr.Nr. 06505-5348