

## Inhalt

**3 Energieeffizienz:** Die Bundesregierung hat ihre nationalen Pläne zur Erhöhung der Zahl der Niedrigstenergiegebäude an die Europäische Kommission übermittelt.

**3 Erfolg in Brüssel:** Finanzmittel aus den EU-Strukturfonds sollen zukünftig für die energetische Sanierung und den Wohnungsbau verwendet werden dürfen.

**4 Masterplan Wohnungsbau:** Die Frage, wie das Wohnungsangebot in Berlin vergrößert werden kann, stand im Mittelpunkt einer Gesprächsrunde des BBU.

## Bundeskabinett verabschiedet neue Energieeinsparverordnung – Verschärfungen verteuern Neubau

Berlin – Die Bundesregierung hat am 6. Februar 2013 den Gesetzentwurf der novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) beschlossen. Der EnEV-Beschluss sieht vor, den Energiebedarf bei Neubauten in zwei Stufen zu senken: 2014 um 12,5 Prozent und 2016 nochmals um 12,5 Prozent. Für den Gebäudebestand ist keine Verschärfung der Regelungen geplant.



Höhere Energieeinspar-Anforderungen beim Neubau bedeuten für alle Beteiligten weitere Kostensteigerungen – und fördern den Neubau ausschließlich im hochpreisigen Segment.

„Die geplanten Verschärfungen bei der Energieeinsparverordnung für den Neubau werden eine weitere massive Bremse für den in Ballungsräumen dringend notwendigen Wohnungsbau sein“, erklärte **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, zu dem Beschluss. „Schon heute ist neuer Wohnraum für Menschen mit mittleren und niedrigeren Einkommen in den Ballungsgebieten Mangelware.“ Nach einer Umfrage des GdW liegen die Kaltmieten im Neubau im Durchschnitt bei acht Euro. Im unteren Preissegment – bei einem Mietendurchschnitt von

5,74 Euro – wurde in den alten Ländern nur jede fünfte neue Wohnung und in den neuen Ländern praktisch nicht gebaut. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat in seinem letzten Wirtschaftlichkeitsgutachten zur Energieeinsparverordnung selbst festgestellt, dass die zweite für 2016 angestrebte Stufe der Verschärfung im Neubaubereich unwirtschaftlich ist. „Das Ergebnis dieser Studie zeigt den Weg: Die zweite Stufe der Verschärfungen muss wegfallen, wenn der Neubau nicht auf ganzer Strecke ausbremsbar werden soll“, erklärte GdW-Präsident Gedaschko. [Weiter auf Seite 2](#) ➔

## Aktuelle Meldungen

### EU-Staaten einigen sich auf verkleinerten Haushalt bis 2020

Die Staats- und Regierungschefs der 27 Mitgliedstaaten der Europäischen Union (EU) haben am 8. Februar 2013 nach langen Verhandlungen eine Grundsatzvereinbarung über die künftigen Finanzen der Union erzielt. Die Obergrenze für die sieben Jahre bis 2020 soll 960 Milliarden Euro betragen, wie die *Frankfurter Allgemeine Zeitung* am 9. Februar 2013 berichtete. Das sind rund 35 Milliarden Euro weniger als in der Finanzperiode 2007 bis 2013. (wi)

### Bundestagswahl findet am 22. September statt

Bundespräsident Joachim Gauck hat das Datum für die nächste Wahl des Deutschen Bundestages auf den 22. September 2013 festgelegt. Er entsprach damit einem Vorschlag der Bundesregierung, wie der *Tagesspiegel* in seiner Ausgabe vom 9. Februar 2013 berichtete. Am selben Tag wie die Bundestagswahl wird in Hessen ein neuer Landtag gewählt. Die Landtagswahl in Bayern findet eine Woche früher, am 15. September statt. (wi)

### Weniger Insolvenzen

Im November 2012 meldeten die deutschen Amtsgerichte 2.211 Unternehmensinsolvenzen. Das waren nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 7,5 Prozent weniger als im November 2011. Die Zahl der Verbraucherinsolvenzen war im November 2012 mit 8.382 Fällen um 3,4 Prozent niedriger als im November 2011. (wi)

Er forderte die Politik außerdem auf, auch die erste Stufe zeitlich nach hinten zu legen. „Die Anforderungen für den Neubau dürfen erst ab 2016 in Kraft treten. Angesichts der aktuellen Diskussionen um mehr bezahlbaren Wohnraum in Ballungsregionen ist es mehr als offensichtlich, dass wir die Zeit brauchen, um für Menschen mit mittlerem und niedrigem Einkommen in Ballungsregionen Wohnraum zu schaffen“, so der GdW-Chef. Neubau ist durch die Anforderungen an die Energieeffizienz, aber auch durch die Preise für den Baugrund und die Baukosten so teuer geworden, dass er sich in vielen Fällen auch heute schon nur noch im oberen Mietpreissegment rechnet. Allein die Baukosten sind seit dem Jahr 2000 um über 28 Prozent gestiegen. Mit der nun geplanten Verschärfung der EnEV würden die Baukosten für einen Teil der Neubauten um weitere fünf Prozent steigen und der laufende Unterhalt ebenfalls zulegen. Entsprechend würden sich auch die Mieten verteuern. Die zusätzlichen Einsparungen bei den Heizkosten werden das nicht ausgleichen. Neubauten würden die Menschen mit geringem Einkommen kaum erreichen.

Auch **Walter Rasch**, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) und Präsident des BFW bewertete die geplante Verschärfung der energetischen Vorgaben für Neubauten als sehr kritisch: „Gerade in Zeiten der Finanz- und Wirtschaftskrise ist die Immobilienbranche ein stabilisierender Faktor in Deutschland. Höhere Neubauanforderungen bedeuten aber für alle Beteiligten

weitere Kostensteigerungen. Außerdem ist davon auszugehen, dass besonders in den Ballungsgebieten zu wenig in den unteren Preissegmenten gebaut werden wird.“ Die Verschärfung der EnEV fördere hingegen den Neubau im hochpreisigen Segment, so dass sich die Wohnungssituation für Menschen mit mittleren oder kleinen Einkommen sowie für Rentner, Studenten und junge Familien zuspitze. Energieeffizienz sei ein wichtiges und erstrebenswertes Ziel für die Immobilienwirtschaft, die hier in den letzten Jahren auch bereits Milliarden investiert habe. Aber alles habe seine Grenzen, denn steigende Anforderungen bedeuteten unweigerlich steigende Kosten. „Das Wirtschaftlichkeitsgebot ist ein maßgebliches Kriterium für Investitionen in energetische Maßnahmen. Bevor das Wohnen in Deutschland zum Luxus wird, muss es Alternativen zu den stetigen Verschärfungen geben“, forderte Rasch. Die Politik müsse sich jetzt stärker denn je Alternativen oder neuen Konzepten öffnen und nicht ihre energiepolitischen Ziele maßgeblich zu Lasten der Immobilienwirtschaft abhandeln, mahnte der BID-Vorsitzende an.

Der Bundestag wird die Neuregelungen wohl noch vor der Sommerpause beschließen, so dass die EnEV voraussichtlich Anfang 2014 in Kraft treten kann.

#### Stimmen aus der Politik

„Ich stehe für eine Energiewende mit Augenmaß mit praxistauglichen und wirtschaftlich sinnvollen Einsparvorschriften. Deshalb habe ich mich erfolgreich dafür

eingesetzt, dass es für Bestandsimmobilien keinen Sanierungszwang gibt“, sagte Bundesbauminister Dr. **Peter Ramsauer** zu dem Beschluss. „Für den Gebäudebestand sehen wir bewusst von Verschärfungen ab. Die gegenwärtig geltenden Mindeststandards sind bereits anspruchsvoll, und eine Anhebung der Anforderungen würde nur geringe Energieeinsparungen auslösen.“ Sinnvolle Sanierungen müssten sich lohnen – für die Eigentümer und die Mieter. „Wohnen muss bezahlbar bleiben. Wir setzen deshalb auf Anreize, nicht auf Zwang“, so Ramsauer.

„Die Erhöhung der Energieeffizienz ist eine Schlüsselfrage für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung“, fügte Bundeswirtschaftsminister Dr. **Philipp Rösler** hinzu. „Insbesondere die Einsparpotenziale bei Gebäuden gilt es zu nutzen. Mit unseren Entwürfen setzen wir anspruchsvolle Effizienzstandards für Neubauten und achten gleichzeitig darauf, dass diese mit wirtschaftlich vertretbaren Maßnahmen umgesetzt werden können.“

Der baupolitische Sprecher der CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag, **Dirk Fischer**, sowie der zuständige Berichterstatter **Volkmar Vogel** betonten zudem, es sei „schlimm, dass die vom Bundestag beschlossene steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung durch SPD- und Grün-geführte Bundesländer im Bundesrat verhindert wurde. Die Grünen zeigen ein merkwürdiges Umweltverhalten, indem sie wesentliche Beiträge zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung verhindert haben.“ In Reaktion darauf wiesen **Joachim Pfeiffer**, wirtschaftspolitischer Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, und **Thomas Bareiß**, Koordinator für Energiepolitik auf das Zuschussprogramm zur Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen hin. Damit würden im Zeitraum 2013 bis 2020 über die KfW Bankengruppe insgesamt 2,4 Milliarden Euro für die direkte Förderung von Sanierungsprojekten bereitgestellt.

„Energiesparende Gebäude liegen zwar voll im Trend der Energiewende und sind ein echter Beitrag zum Klimaschutz, es muss aber auch noch Menschen geben, die es sich leisten können, darin zu wohnen“, so **Dorothee Menzner**, energiepolitische Sprecherin der Fraktion DIE LINKE, zur Verkündung der neuen Energieeinsparverordnung. Die Bundesregierung Sorge dafür, dass energiesparendes Wohnen zum Luxus werde. (burkschilhell) ■

➔ Die verabschiedeten EnEV- und EnEG-Entwürfe finden Sie unter [www.bmwi.de](http://www.bmwi.de), das Wirtschaftlichkeitsgutachten des BMVBS zur EnEV unter [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de)

## Kabinettsbeschluss zur EnEV-Novelle – Die wesentlichen Änderungen im Überblick:

### Neubauten:

- Erhöhung der Anforderung in zwei Schritten: in den Jahren 2014 und 2016 jeweils Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs um 12,5 Prozent und des zulässigen Wärmedurchgangskoeffizienten der Gebäudehülle um durchschnittlich 10 Prozent
- Höhere Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz im Neubau. Damit wird der bereits dokumentierten Klimaänderung Rechnung getragen.

### Gebäudebestand:

Von einer Verschärfung der energetischen Anforderungen wird abgesehen. Auf der Umsetzung der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden basieren neue Anforderungen an **Energieausweise**:

- Einführung der Pflicht zur Angabe energetischer Kennwerte in Immobilienanzeigen,
- Einführung der Pflicht zur Übergabe des Energieausweises an den Käufer oder neuen Mieter und der Pflicht zur Vorlage des Energieausweises gegenüber potenziellen Käufern oder Mietern (Energieausweis muss bei der Besichtigung des Kaufbeziehungsweise Mietobjekts vorgelegt werden),
- Einführung eines Stichprobenkontrollsystems für Energieausweise – der Vollzug obliegt den Ländern,
- Einführung von Stichprobenkontrollen bei Neubauten als bundesweiter Mindeststandard – die Länder können darüber hinaus gehende Anforderungen an die Überwachung stellen.

## Energieeffizienz in der EU: Deutschland legt nationalen Plan für mehr Niedrigstenergiegebäude vor

**Berlin – Die Bundesregierung hat Mitte Januar 2013 – gemäß der Richtlinie der Europäischen Union (EU) zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (2010/31/EU) – ihre nationalen Pläne zur Erhöhung der Zahl der Niedrigstenergiegebäude an die Europäische Kommission übermittelt. Bei den Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz setzt Deutschland auf eine differenzierte Strategie.**

### ANALYSE

**Ingrid Vogler**  
Energierreferentin  
des GdW



Foto: Sebastian Schobbert

Im Gebäudebereich steht dabei der Ansatz „Fordern, Fördern, Informieren – Marktkräfte stärken“ im Vordergrund. Mit diesem Instrumentenmix soll die Anzahl der Niedrigstenergiegebäude bis 2020 deutlich gesteigert werden. Angesichts der sehr differenzierten Eigentümer- und Gebäudestruktur mit einem sehr hohen Anteil privater Eigentümer setzt Deutschland unter Berücksichtigung der verfassungsmäßigen Gebote von Subsidiarität und Verhältnismäßigkeit staatlichen Handelns auf Freiwilligkeit, finanzielle Anreize und Information. Eine zahlenmäßige Vorgabe von Zwischenzielen in Bezug auf die künftig zu erreichende Anzahl von Niedrigstenergiegebäuden ist deshalb nach Auffassung der Bundesregierung weder möglich noch

erforderlich. Wesentlichen Anteil an der Steigerung der Zahl der Niedrigstenergiegebäude sollen die Förderprogramme der KfW Bankengruppe „Energieeffizient Bauen“ – mit über 450.000 geförderten Wohnungen seit 2003 – und „Energieeffizient Sanieren“ – mit über einer Million geförderten Wohnungen seit 2001 – haben. Außerdem sollen das Marktanzreizprogramm für erneuerbare Energien im Wärmebereich, die Förderung der Kraft-Wärme-Kopplung, das KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ sowie die Vor-Ort-Energieberatung in Wohngebäuden zur Erhöhung der Anzahl von Niedrigstenergiegebäuden beitragen.

Der nun an die Kommission übermittelte nationale Plan der Bundesregierung kommt zu folgenden Einschätzungen: Ordnungsrechtliche Vorgaben zur Erhöhung der Zahl der Niedrigstenergiegebäude seien derzeit nicht möglich, da sie laut Bundesregierung nicht kosteneffizient im Sinne der Gebäuderichtlinie seien und das geltende Wirtschaftlichkeitsgebot nicht einhielten. Das prioritäre Ziel – die

Erreichung des Niedrigstenergiegebäude-Standards – liegt bei Neubauten im Jahre 2020. Der Gebäudebestand steht nicht im Fokus. Für künftige ordnungsrechtliche Vorgaben könne derzeit kein Präjudiz getroffen werden, da eine ungewisse Preisentwicklung für Energie und Baumaterialien und -leistungen bestehe. Die konkrete Definition des Niedrigstenergiegebäude-Standards wird durch die Bundesregierung unter wissenschaftlicher Begleitung unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte erarbeitet.

Aus Sicht des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen legt die Bundesregierung mit ihrem nationalen Plan einen praktikablen Weg zur Umsetzung europäischer Anforderungen vor. Zukünftige Entwicklungen der nächsten Jahre sind nicht absehbar, unter anderem ist auch im Strombereich zurzeit vieles in schneller Entwicklung, was sich auch auf den Wärmebereich auswirken wird. Die Wohnungswirtschaft begrüßt das klare Bekenntnis der Bundesregierung zum Wirtschaftlichkeitsgebot. ■

### EUROPAPOLITIK

## Erfolg für die Wohnungswirtschaft in Brüssel: Gelder aus EU-Strukturfonds künftig für Energieeffizienz und Wohnungsbau verwendbar

**Brüssel – Finanzmittel aus den Strukturfonds der Europäischen Union (EU) sollen zukünftig für die energetische Sanierung und für den Wohnungsbau verwendet werden dürfen. Eine Einigung darüber wurde im Vorfeld des Treffens der EU-Staats- und Regierungschefs am 8. Februar 2013 auf der Ebene der Botschafter im sogenannten Ausschuss der Ständigen Vertreter der Mitgliedstaaten (AStV) erzielt.**

Die Bundesregierung hatte die Forderung nach der Verwendung der Gelder aus dem Strukturfonds mit Blick auf den Koalitionsvertrag abgelehnt, ist aber in der AStV-Sitzung überstimmt worden. Von Seiten der Bundesregierung wird es also ab 2014 keine Einwände für den Einsatz der Mittel in den Bereichen Wohnungsbau und Energieeffizienz geben. Es hängt jedoch vom Bundesland ab, ob die Finanzmittel im jeweiligen Landesprogramm letztlich auch diesen Themen gewidmet werden. Hier herrscht weiterhin Unklarheit. Einige Bundesländer sprechen sich strikt gegen die Verwendung im Wohnungsbau aus, andere sind dafür aufgeschlossen.

Für den GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

ist die Entscheidung für die Verwendung der Mittel ein politischer Erfolg: Die Wohnungswirtschaft hat sich mit ihrer Forderung nach der Öffnung der Strukturfondsmittel für die energieeffiziente Sanierung und für den Wohnungsbau durchgesetzt.

### Die europäischen Strukturfonds

Die Strukturfonds der EU fördern den Abbau der Ungleichheiten zwischen den einzelnen Regionen. Sie sind nach der Agrarhilfe für die europäische Landwirtschaft der zweithöchste Haushaltsposten der EU und unterteilen sich in fünf Einzelfonds: Regionalfonds (EFRE inklusive Interreg IV), Sozialfonds (ESF), Landwirtschaftsfonds (ELER inklusive Leader), Fischereifonds (EFF) und Kohäsionsfonds. Je nach Bedürftigkeit der Region unter-

scheidet man zwischen den drei Zielen der Regionalpolitik „Konvergenz“, „Regionale Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung“ und „Europäische territoriale Zusammenarbeit“. Nur in den wirtschaftlich weniger entwickelten Konvergenzregionen ist die direkte Unterstützung von Investitionen von Unternehmen vorgesehen. Hier beträgt das Bruttoinlandsprodukt pro Kopf weniger als 75 Prozent des europäischen Durchschnitts. Besondere Förderschwerpunkte sind Forschung und technologische Entwicklung, Innovation und Unternehmertum, Informations- und Kommunikationstechnologien, Umwelt und Risikoprävention, Effiziente Energienutzung, Tourismus, Kultur, Transport, Energie, Bildung und Gesundheit.

(önelschi) ■



## Städtetag: Anstieg der Mieten und Wohnungsmangel bekämpfen

**Bremerhaven – Angesichts eines starken Anstiegs der Mieten und eines erheblichen Mangels an Wohnungen in vielen Großstädten fordert der Deutsche Städtetag ein entschlossenes Vorgehen von Bund und Ländern. Der Neubau von Wohnungen müsse ebenso gesichert werden wie ein wirksamer Schutz der Mieter, sagte der Präsident des Deutschen Städtetages, der Münchner Oberbürgermeister Christian Ude, am 6. Februar 2013 in Bremerhaven.**

„In vielen Städten wird es für eine wachsende Anzahl Menschen immer schwerer, bezahlbare Wohnungen zu finden“, so **Christian Ude**. „Das ist besonders für Familien mit geringen Einkommen ein Problem. Es trifft in Städten in Hochpreisregionen inzwischen aber auch immer mehr Haushalte mit mittleren Einkommen. Bund und Länder müssen auf die steigenden Mieten und die fehlenden Wohnungen reagieren. Die Lage in einer Reihe von Städten ist brisant.“ Das gelte besonders für viele Großstädte, Universitätsstädte und Städte in wirtschaftlich starken Regionen. Diese Städte werden attraktiver, Menschen ziehen hinzu, die Stadtbevölkerung steigt – allerdings ohne dass im gleichen Maße genügend Wohnraum vorhanden oder neu geschaffen worden sei. Die Folge sei dann häufig eine Preisspirale – wachsende Wohnraumknappheit und steigende Mieten. Für eine zusätzliche Verknappung preisgünstigen Wohnraums Sorge vielerorts ein Bündel weiterer Faktoren. Dazu zählten beispielsweise die Kosten für die energetische Sanierung von Gebäuden oder für den altengerechten Umbau von Wohnungen, die den städtischen Wohnraum zusätzlich verteuern, sowie fehlende Bauflächen. „Der öffentliche, private und genossenschaftliche Wohnungsbau muss

angekurbelt werden, und die Mieter müssen wirksam gegen hohe Mieten geschützt werden“, so Ude. „Wir brauchen vor allem mehr preiswerten Wohnraum. Um die wachsende Mietbelastung vieler Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen auf einem erträglichen Niveau zu halten, müssen Bund und Länder das Wohngeld erhöhen, also an die Miet- und Einkommensentwicklung anpassen.“ Welche Maßnahmen aus Sicht der Städte über die von Bundestag und Bundesrat beschlossene Mietrechtsreform hinaus ergriffen werden sollen, wolle der Deutsche Städtetag in den nächsten Wochen beraten. Ude kritisierte die Flucht von Finanzinvestoren ins „Betongold“ durch den Aufkauf von Immobilien. Finanzinvestoren sollten endlich in den Neubau investieren und neue Wohnungen schaffen, statt nur mit Altbauspekulation die Immobilienpreise und damit letztlich die Mieten in die Höhe zu treiben.

„Der Bau von bezahlbaren Wohnungen ist das A und O, um den Wohnungsmangel in vielen Großstädten zu bekämpfen“, sagte der stellvertretende Präsident des Deutschen Städtetages, Oberbürgermeister **Hans Schaidinger** aus Regensburg. „Dafür sind Bund, Länder und Kommunen

gemeinsam gefordert. Der Bund muss zum Beispiel die Mittel für die soziale Wohnraumförderung über das Jahr 2014 hinaus bis 2019 zur Verfügung stellen und mit einer Zweckbindung versehen, damit das Geld auch in den Städten ankommt. Die Länder müssen ihre Förderung ebenfalls verbessern.“ Die Kommunen müssten sich auf den Bau preiswerter Mietwohnungen und den Neubau geförderter Wohnraums konzentrieren. Sie können mit einer aktiven Baulandpolitik dazu beitragen, dass mehr Baugrundstücke zu angemessenen Preisen zur Verfügung stehen. Bund und Länder seien ebenfalls gefordert, geeignete Grundstücke aus eigenem Besitz für den Neubau von Wohnungen in den Städten bereitzustellen.

„Anreize für mehr Wohnungsbau und Mieterschutz müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen. Die Bereitschaft der Wohnungswirtschaft für Investitionen muss unterstützt werden, damit ein größeres Angebot und damit auch günstigerer Wohnraum entsteht“, so Schaidinger abschließend. Einen sinnvollen Ansatz zum Mieterschutz habe der Bund mit der Kapplungsgrenze von 15 Prozent für Mieterhöhungen bei bestehenden Verträgen bereits beschlossen. (bäst/schi) ■

## AUS DEN VERBÄNDEN

### Zukunft findet Stadt 3.0: Masterplan Wohnungsbau für Berlin

**Berlin – Wie kann das Wohnungsangebot in Berlin vergrößert werden? Diese Frage stand Ende Januar 2013 im Mittelpunkt einer weiteren Ausgabe der vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) initiierten Gesprächsreihe ZUKUNFT findet STADT, hoch über den Dächern Berlins im Sendezentrum des Rundfunk Berlin-Brandenburg (rbb).**

Über einen „Masterplan Wohnungsbau“ diskutierten der Berliner Stadtentwicklungs-Staatssekretär **Ephraim Gothe**, BBU-Vorstandsmitglied **Maren Kern**, der Geschäftsführer des Beratungsinstituts RegioKontext **Arnt von Bodelschwing** und Mieterbund-Bundesdirektor **Lukas Siebenkotten**.

Gleich zu Beginn warnte BBU-Vorstand Maren Kern vor immer neuen Übertreibungen in der Mietendiskussion: „Berlin hat kein Mietenproblem, und Berlin hat schon gar keine Wohnungsnot“. „Teil der angesichts starken Bevölkerungswachstums nach wie vor zu niedrigen Neubauzahlen ist ja, dass das durchschnittliche Mietenniveau dauerhaft zu niedrig für Neubau ist.“ Gerade angesichts der Bundestagswahl

2013 werde es darum gehen, mit soliden Fakten für eine Versachlichung der Mieten-debatte einzutreten.

GESOBAU-Vorstand **Jörg Franzen** hob die großen Anstrengungen hervor, die seitens der städtischen Wohnungsunternehmen in Sachen Wohnungsneubau bereits unternommen würden. Dabei von besonderer Bedeutung: „Die vielfältigen wirtschaftlichen sowie sozial-, bau- und stadtentwicklungspolitischen Erwartungen an die städtischen Unternehmen müssen untereinander im Gleichgewicht sein. Nur wirtschaftlich stabile Unternehmen sind in der Lage, sich auch weiterhin für die Stadt zu engagieren“, unterstrich Kern. Sowohl Kern als auch **Matthias Klupp**, Geschäfts-

führer des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte, wiesen darauf hin, dass ohne öffentliche Förderung die Mieten im Neubau kaum für Haushalte mit mittlerem oder niedrigem Einkommen erschwinglich seien. Dass ohne Förderung Neubaumieten unter 8,50 Euro pro Monat und Quadratmeter nicht möglich wären, betonten auch weitere Vertreter Berliner Wohnungsunternehmen. Ansatzpunkte für innovative wohnungspolitische Instrumente zur Förderung des Wohnungsbaus biete aber beispielsweise die im Koalitionsvertrag angedachte Neuausrichtung der Berliner Liegenschaftspolitik. (ebe/schi) ■

► Die Diskussion finden Sie zum Nachhören als Podcast unter [www.inforadio.de](http://www.inforadio.de)

## Social Media &amp; Recht

1. März 2013, Berlin

In diesem Seminar werden offene Rechtsfragen im Hinblick auf „Social Media“ und das neue Kommunikationsinternet geklärt. Aktuelle Streitfragen zu den Themen Haftungspositionen, Datenschutz, Arbeitsrecht sowie Persönlichkeits- und Bildungsrechte werden besprochen. Auf diese Weise sollen die Teilnehmer für rechtliche Chancen und Risiken im Zusammenhang mit Aktivitäten im Web 2.0 sensibilisiert werden, um rechtliche Fallstricke vermeiden zu können.

Weitere Infos: **BBA, Melina Rachu, Telefon: 030/23085530, E-Mail: melina.rachu@bba-campus.de,**

Internet: [www.bba-campus.de/kalender](http://www.bba-campus.de/kalender)

## Mietrechtsreform 2013

5. März 2013, Karlsruhe

Die letzte große Mietrechtsreform liegt über 11 Jahre zurück. Nun hat der Gesetzgeber ein Mietrechtsänderungsgesetz vorgelegt, das zahlreiche Änderungen für die praktische Arbeit von Wohnungsunternehmen mit sich bringt. Das Gesetz wird voraussichtlich im ersten Quartal 2013 in Kraft treten. In diesem Seminar erfahren die Teilnehmer die wichtigsten Änderungen der Mietrechtsreform und erhalten wertvolle Hinweise für die praktische Umsetzung.

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

Internet: [www.awi-vbw.de](http://www.awi-vbw.de)

## Telefonisches Forderungsmanagement

11. März 2013, Dresden

Das telefonische Forderungsmanagement ist ein effektiver Weg, zahlungsunwillige Mieter zu motivieren, Chancen der Rückzahlung abzuschätzen, Rückzahlungsmodalitäten zu vereinbaren und bei Vereinbarungsbruch einzugreifen. Das telefonische Inkasso vereint die Vorteile schriftlichen und persönlichen Kontaktes, da es Zeit spart und gleichzeitig interaktive Verbindlichkeit schafft. In diesem Seminar werden Gesprächsstrategien und hilfreiche Formulierungen vermittelt und geübt.

Weitere Infos: **VSWG, Cindy Habrom, Telefon: 0351/8070122, E-Mail: habrom@vswg.de,**

Internet: [www.vswg.de/seminare](http://www.vswg.de/seminare)

## Bauprozesse in der Finanzbuchhaltung

12. März 2013, Bochum

Neubau und Modernisierung verursachen Herstellungskosten und diese gelten in den Folgejahren als Bemessungsgrundlage für planmäßige Abschreibungen. Im Umlaufvermögen führen Baumaßnahmen zur Herstellung von Verkaufsobjekten, die – vor allem aus der Sicht der Bilanz-, Gewinn- und Verlustrechnung – besonders dokumentiert werden müssen. Die Teilnehmer dieses Seminars erhalten einen durchdachten und fachlich sehr fundierten Einblick in diese Prozesse. Das Seminar vermittelt ihnen die Fachkompetenz, entsprechende Bau- und Modernisierungsprozesse buchhalterisch sicher behandeln und interpretieren zu können.

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

Internet: [www.e-b-z.de](http://www.e-b-z.de)

Anzeige

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

Konditionen am 12.02.2013 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen:

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
5 Jahre	1,85%	1,87%
10 Jahre	2,35%	2,38%
15 Jahre	2,71%	2,75%

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 12.02.2013**  
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

6 Monate

15 Jahre

10 Jahre

5 Jahre

Juli 12    September 12    Oktober 12    Dezember 12    Februar 13

**Dr. Klein-Energieeffizienzdarlehen\*:** für Neubau ab ca. **2,13%** / für Modernisierung ab ca. **1,79%**  
(\*Volltilgungsdarlehen mit einem Durchschnittszinssatz (Sollzinssatz) für die gesamte Laufzeit fest (ca. 20 Jahre))

Zurückliegende Veröffentlichungen zur Zinsentwicklung finden Sie unter [www.drklein.de/newsletterarchiv-firmenkunden.html](http://www.drklein.de/newsletterarchiv-firmenkunden.html)

Quelle: Dr. Klein & Co. AG, Hansestraße 14, 23558 Lübeck, Tel. (0451) 1408-1200, [www.drklein.de](http://www.drklein.de)

## 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](mailto: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](mailto:Zeitschriften@haufe.de)

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

Bezugspreis jährlich:  
110 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 Nachrichten  
oder Teilen daraus nur nach schriftlicher  
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

**wi** Online-Archiv

Die Web-Präsenz der **wi** finden Sie unter  
[www.haufe.de/immobilien](http://www.haufe.de/immobilien) in der Fußzeile  
„Zeitschriften“.

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

Preis Soziale Stadt 2012 – Preisträger

## „Fit für den demografischen Wandel“ in Lutherstadt Wittenberg West

Die beiden Wohnungsunternehmen in Wittenberg West – die Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH (WIWOG) und die Wohnungsbaugenossenschaft Wittenberg eG (WBG) – haben mit anderen gesellschaftlichen Akteuren und engagierten BürgerInnen die Quartiersentwicklung aktiv in Angriff genommen. Und das nicht nur baulich und energetisch, sondern vor allem durch den Aufbau einer Gemeinwesenstruktur, die vom selbstverantwortlichen und ehrenamtlichen bürgerschaftlichen Engagement lebt. Ausschlaggebend für das gemeinsame Engagement war die Beteiligung am Bundeswettbewerb zur „Energetischen Sanierung von Großwohnsiedlungen“ im Jahr 2009. Seitdem wird die energetische Sanierung und die altersgerechte/barrierearme Wohngebäude-

Fotos: ARGE Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft und -genossenschaft



Der Nachbarschaftstreff in Wittenberg-West bei der Eröffnung 2010.

modernisierung nach dem „Integrierten Entwicklungskonzept“, welches im obengenannten Wettbewerb mit einer Silbermedaille ausgezeichnet wurde, umgesetzt. Das Preisgeld von 70.000 Euro nutzten die Wohnungsunternehmen, um ein ehemaliges Ladenlokal in zentraler Lage zu einer Begegnungsstätte für die Bewohner des Stadtteils umzubauen. Bereits ein Jahr später, 2010, konnte der Nachbarschaftstreff mit einem breiten Angebotsspektrum für Senioren, Kinder und junge Familien eröff-

net werden. Der Nachbarschaftstreff wird vom Trägerverein „Begegnungszentrum Wittenberg West e. V.“ geführt. Bei allen Aktivitäten gilt das Prinzip, dass Senioren, junge Eltern und Kinder ihre Projekte gemeinsam durchführen. Die Bewohner in Wittenberg West sollen „alt werden und neu starten“.

Die Jury war davon beeindruckt, wie sich eine Wohnungsgenossenschaft und eine kommunale Wohnungsgesellschaft zusammenschließen, um die Entwicklung eines ganzen Wohngebiets abgestimmt und gemeinsam mit der Bewohnerschaft voranzutreiben. Beispielhaft ist vor allem das Zusammenspiel von energetischer Sanierung, Berücksichtigung des demografischen Wandels und vielfältiger Gemeinwesenarbeit – ein Anspruch, der vor dem Hintergrund von Klimaschutz und Energiewende mit beispielhaften Maßnahmen, die auf andere Wohnsiedlungen übertragbar sind, eingelöst wurde. ■

➔ Die ausführliche Projekt-Dokumentation der Preisträger und Anerkennungen finden Sie unter [www.gdw.de](http://www.gdw.de)

## Recht so

### Zur Zulässigkeit einer „Saldoklage“ bei Mietrückständen

Mit Urteil vom 9. Januar 2013 (Az.: VIII ZR 94/12) hatte der Bundesgerichtshof (BGH) über die Zulässigkeit einer Saldoklage zu entscheiden, mit der Mietrückstände aus einem mehrere Jahre umfassenden Zeitraum geltend gemacht wurden. In dem zur Entscheidung anstehenden Sachverhalt war das Mietverhältnis zwar beendet, die beklagten Mieter bewohnten die Wohnung jedoch mehrere Jahre weiter. Der klagende Vermieter machte mit der Klage Mietrückstände beziehungsweise eine Nutzungsentschädigung geltend und bezifferte diese nicht auf die jeweiligen Monate unterteilt, sondern im Rahmen einer Gesamtsumme. Der beklagte Mieter machte geltend, dass die Klage unzulässig sei, da der für jeden einzelnen Monat begehrte Rückstand zu beziffern sei. Dies sah der BGH jedoch anders. Die sogenannte Saldoklage war zulässig.

#### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Eine Klage muss hinreichend bestimmt sein – siehe hierzu § 253 Absatz 2 Nr. 2 Zivilprozessordnung. Dies auch deshalb, damit eine Zwangsvollstreckung aus dem Urteil ohne eine Fortsetzung des Streits im Vollstreckungsverfahren möglich ist. Werden mehrere Ansprüche erhoben, so sind diese im Klageantrag in entsprechenden Teilbeträgen anzugeben. Hier aber war Streitgegenstand der Forderung die monatliche Nutzungsentschädigung für einen gesamten längeren Zeitraum, mithin ein Klageanspruch. Insofern war der Klageantrag hinreichend bestimmt, wenn er – wie hier geschehen – den erhobenen Anspruch konkret bezeichnet, dadurch den Rahmen der gerichtlichen Entscheidungsbefugnis absteckt und Inhalt und Umfang der materiellen Rechtskraft erkennen lässt. Wird man diesen Grundsätzen im Klageantrag gerecht, so bedarf es keiner kleinteiligen Differenzierung betreffend der Höhe der Forderung mehr.“



Foto: Sebastian Schobbert

## ZAHL DER WOCHE

# 760

**Tausend Rentner** waren 2011 erwerbstätig. Damit hat sich die Erwerbstätigkeit im Rentenalter in Deutschland nach Auskunft des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung zwischen 2001 und 2011 verdoppelt. In keiner anderen Altersgruppe ist die Zuwachsrates der Erwerbstätigen in dieser Zeit so deutlich gestiegen wie bei den über 65-Jährigen. Der Grund für den deutlichen Anstieg ist vor allem das veränderte Erwerbsverhalten der Älteren – weniger der demografische Faktor. Die Hälfte ist als Selbstständige oder mithelfende Familienangehörige tätig. In keiner anderen Altersgruppe findet sich ein so hoher Selbstständigenanteil. Arbeitnehmer sind in den allermeisten Fällen in Teilzeitverhältnissen wie Mini-Jobs tätig, die Selbstständigen häufiger in Vollzeit.