

# WMI

## WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

# 28

Ausgabe 11. Juli 2013

### Inhalt

**3 Wohnkosten:** Die größten Preiserhöhungen für Mieter entstehen aktuell durch steigende Energiepreise, Stromkosten und Steuern, zeigt die Jahresstatistik des GdW.

**4 Bundestagswahl 2013:** Die *wi* hat die Bundestagsfraktionen zum Thema Energetische Gebäudesanierung befragt – Teil 7 von 11 der Sonderserie zur Wahl.



**6 Bayern:** Die Immobilienwirtschaft im Freistaat warnt vor einer Gefährdung des Wohnungsbaus durch staatliche Eingriffe wie Vermögensteuer und Mietpreisbremsen.

## CDU und CSU wollen bezahlbaren Wohnungsbau – geplante Mietpreisgrenzen gefährden Neubau

Berlin – Die Wohnungswirtschaft wertet die Vorschläge von CDU und CSU in ihrem Regierungsprogramm differenziert: „Wir begrüßen sehr, dass CDU und CSU eine Vermögensteuer ablehnen und sich für eine Zweckbindung der kürzlich bis Ende 2019 bewilligten Kompensationszahlungen für die soziale Wohnraumförderung stark machen. Auch den Vorschlag, kommunale Grundstücke verbilligt an Wohnungsbauinvestoren abzugeben, um damit den in Ballungsräumen dringend benötigten Bau bezahlbarer Wohnungen zu unterstützen, sehen wir sehr positiv“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.



Foto: Screenshot von „cdutv“ auf www.youtube.com

In ihrem Regierungsprogramm fordern CDU und CSU Maßnahmen für den Bau bezahlbarer Wohnungen, aber auch eine Mietpreisbremse, die den Wohnungsneubau gefährden würde.

Kritisch bewertet der GdW jedoch die Pläne von CDU/CSU zur Mietpreisbegrenzung bei Wiedervermietung. „Mietpreisdeckel führen im Endeffekt nicht dazu, dass Wohnen bezahlbarer wird, sondern gefährden den notwendigen Wohnungsneubau in den Ballungsregionen“, so der GdW-Chef. „Mit unkalkulierbaren Eingriffen in das Mietrecht doktert man an den Symptomen herum. Das eigentliche Problem löst man so aber nicht – im Gegenteil: Es wird nach hinten verschoben und dadurch verschärft, weil der Neubau durch Mietendeckel ausgebremst wird und der steigenden Nachfrage nicht mehr hinterherkommen kann.“ Auch die CDU/

CSU-Vorschläge, den Energieverbrauch im Wohngebäudebereich bis 2020 um 20 Prozent und den Stromverbrauch um mindestens 10 Prozent zu senken, lehnt der GdW ab. „Das ist schlicht und ergreifend unmöglich“, mahnte Gedaschko. Gerade jetzt wo die Immobilienwirtschaft immer wieder vor großen wirtschaftlichen Herausforderungen steht, würden dermaßen überhöhte Anforderungen in diesem Bereich jegliches wirtschaftliches Handeln der Wohnungswirtschaft untergraben. „Die energetische Modernisierung von Wohngebäuden muss wirtschaftlich und sozial verträglich gestaltbar bleiben“, so der GdW-Präsident.

## Aktuelle Meldungen

### Vorerst keine neue EnEV

Der Bundesrat hat am 5. Juli 2013 mit den Stimmen der SPD-geführten Länder die Energieeinsparverordnung (EnEV) zurück in die Ausschüsse verwiesen. Grund ist, dass der Umweltausschuss des Bundesrates als einziger Ausschuss die EnEV bisher nicht abschließend beraten hat. Damit kann die novellierte EnEV nicht mehr zum 1. Januar 2014 in Kraft treten, sondern frühestens zum 1. Juli 2014. Die nächste Beratung der EnEV im Bundesrat ist für den 11. Oktober 2013 zu erwarten – je nach neuer Bundesregierung eventuell auch später. *Mehr dazu in der nächsten Ausgabe der wi.* (wi)

### Anteil der über 65-Jährigen verdoppelt sich bis 2050

Der Anteil der über 65-Jährigen an der Weltbevölkerung wird laut der aktuellen UN-Bevölkerungsvorausberechnung bis 2050 auf 15,6 Prozent steigen und sich damit gegenüber 2010 mehr als verdoppeln. Das teilte das Statistische Bundesamt anlässlich des Weltbevölkerungstags am 11. Juli mit. (wi)

### Baupreise für Wohngebäude gestiegen

Der Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland ist im Mai 2013 gegenüber Mai 2012 um 2,1 Prozent gestiegen. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, hatte der Preisanstieg im Februar 2013 im Jahresvergleich ebenfalls bei 2,1 Prozent gelegen. Von Februar 2013 auf Mai 2013 erhöhte sich der Preisindex um 0,6 Prozent. (wi)



## Vorschläge der CDU/CSU und die Wertung der Wohnungswirtschaft:

### Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau zweckbinden – degressive Abschreibung für den Mietwohnungsbau wieder einführen



GdW: Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im GdW begrüßt die kürzlich erfolgte Einigung auf Seiten des Bundes, die sogenannten Entflechtungsmittel, unter die auch die Kompensationszahlungen für die soziale Wohnraumförderung fallen, bis Ende 2019 auf bisherigem Niveau von 518 Millionen Euro fortzusetzen. „Gerade angesichts der immer akuter werdenden Knappheit an günstigen Wohnungen in städtischen Ballungsräumen ist diese Einigung ein wichtiges Signal“, sagte Gedaschko. Positiv wertet der GdW darüber hinaus die Forderung von CDU und CSU an die Länder, die Bundesmittel für die soziale Wohnraumförderung zweckgebunden einzusetzen. Es sei unbedingt geboten, dass die Länder die ihnen zu Verfügung stehenden Entflechtungsmittel auch mindestens in bisheriger Höhe für die soziale Wohnraumförderung einsetzen. „Es darf nicht passieren, dass Länder dieses Geld zur eigenen Haushaltskonsolidierung verwenden“, so der GdW-Chef. „Ebenfalls begrüßen wir, dass CDU und CSU zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau die degressive Abschreibung für Abnutzung (AfA) wieder einführen möchten, auch wenn der GdW eher auf eine Verdopplung der linearen AfA setzt. Das kann dazu beitragen, das Wohnungsangebot in Ballungsregionen zu erweitern.“

### Verbilligte Abgabe kommunaler Grundstücke an Wohnungsbauinvestoren unterstützen



GdW: Positiv wertet der GdW auch den Vorschlag, vor Ort Bündnisse mit kommunalen Wohnungsunternehmen zu unterstützen und spezielle Fördermodelle insbesondere für Familien und altersgerechtes Wohnen zu entwickeln. Die vorgeschlagene verbilligte Abgabe kommunaler Grundstücke an Wohnungsbauinvestoren, beispielsweise indem ungenutzte Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand oder nicht mehr benötigte Immobilien wie ehemalige Kasernen oder Verwaltungsgebäude zur Verfügung gestellt werden, wäre eine geeignete Methode, um angesichts der extrem hohen Neubauanforderungen die Investitionsfähigkeit der Wohnungsunternehmen in den – gerade in Ballungsräumen dringend benötigten – Bau bezahlbarer neuer Wohnungen zu gewährleisten.

### Nein zur Vermögensteuer – Eine Wiedereinführung der Vermögensteuer würde der Wettbewerbsfähigkeit schaden und Arbeitsplätze vernichten. Das lehnen CDU und CSU ab.



GdW: Eine Vermögensteuer würde eine extreme Belastung für die Wohnungswirtschaft darstellen und zu einer Substanzbesteuerung führen. Jegliche Form der Substanz- oder Vermögensbesteuerung geht aber zulasten der Investitionen, erhöht die Mieten oder zwingt die Unternehmen zum Verkauf von Beständen. Der GdW begrüßt daher die ablehnende Haltung von CDU/CSU zu einer solchen Besteuerung. Das (Betriebs-)Vermögen der Wohnungsunternehmen besteht zu fast 90 Prozent aus Grundbesitz, also den Wohnungsbeständen. Nach ersten vorsichtigen Schätzungen käme auf die Wohnungsunternehmen im GdW durch die Einführung einer Vermögensteuer – unter der Annahme einer Bewertung der Grundstücke und Gebäude mit dem Verkehrswert und einem Vermögensteuersatz von einem Prozent – eine jährliche Belastung von bis zu einer Milliarde Euro zu. Dies entspräche circa einem Zehntel der derzeit laufenden Investitionen von rund 10 Milliarden Euro jährlich. „Sollte es tatsächlich zu einer Wiedereinführung der Vermögensteuer kommen, muss zumindest das betriebsnotwendige Betriebsvermögen (Produktivvermögen) von der Besteuerung ausgenommen werden“, so Gedaschko.

### Den Ländern die Möglichkeit einräumen, Mietsteigerungen bei Wiedervermietung auf 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete zu beschränken – in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten



GdW: Es ist zu begrüßen, dass CDU und CSU – nachdem zwischenzeitlich eine Mietpreisbremse auch für Neuvermietungen angekündigt worden war – letztlich erkannt haben, dass sich die vorgeschlagene Deckelung nur auf bereits bestehende Wohnungen, nicht aber auf neu gebaute Wohnungen beziehen kann. Andernfalls würde sich Neubau überhaupt nicht mehr lohnen. Unabhängig von dem Eingriff in die Vertragsfreiheit ist weiter problematisch, dass sich umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen in bestehenden Wohnungen kaum noch rechnen könnten. Diese brauchen wir aber, um dringend sanierungsbedürftige

Altbauten auch im Hinblick auf die energetische Sanierung fit zu machen.

### Energieverbrauch bis 2020 um 20 Prozent und Stromverbrauch um mindestens 10 Prozent in Gebäuden vermindern



GdW: Den Energieverbrauch im gesamten Wohngebäudebereich bis 2020 um 20 Prozent zu vermindern ist schlichtweg unmöglich. Auch den Stromverbrauch bis 2020 um mindestens 10 Prozent zu senken, wird schwerlich gelingen. Gerade jetzt wo die Immobilienwirtschaft immer wieder vor großen wirtschaftlichen Herausforderungen steht, würden dermaßen überhöhte Anforderungen in diesem Bereich jegliches wirtschaftliches Handeln der Wohnungswirtschaft untergraben und wären auch trotz Förderung und Planungssicherheit nicht leistbar. Die energetische Modernisierung von Wohngebäuden muss wirtschaftlich und sozial verträglich gestaltbar bleiben. Die Wohnungswirtschaft ist sich der Verantwortung bewusst, die ihr bei der Erreichung der Klimaschutzziele zukommt. Nicht umsonst hat Deutschland im europäischen Vergleich bereits seit Jahren eine Spitzenposition in Bezug auf das bereits erreichte Energieeffizienz-Niveau inne. „Dabei haben sich Freiwilligkeit und Flexibilität in den Maßnahmen bestens bewährt. Überhöhte Vorgaben machen schlicht und ergreifend keinen Sinn“, so Gedaschko.

### Selbstgenutzte Immobilien weiter fördern



GdW: Der GdW sieht diesen Vorschlag kritisch, denn eine Steigerung der Wohneigentumsquote trägt nicht unbedingt zur Entlastung der Wohnungsnachfrage bei. Viel wichtiger ist eine starke Förderung des dringend notwendigen Mietwohnungsneubaus insbesondere in den großen Städten Deutschlands, in denen vor allem für Menschen mit mittleren und niedrigeren Einkommen Wohnraum knapp wird. „Bei aller Dringlichkeit, den Neubau weiter zu fördern, darf auch die große Aufgabe nicht außer Acht gelassen werden, die schon bestehenden Wohnungen an die Anforderungen des demografischen Wandels und der energetischen Sanierung anzupassen“, erklärte Gedaschko abschließend. (schilburk) ■

➔ Die ausführliche Bewertung und weitere Infos finden Sie unter [www.wohnungswirtschaft-zur-wahl.de](http://www.wohnungswirtschaft-zur-wahl.de)

## Was kostet das Wohnen in Deutschland? – GdW-Unternehmen als Stabilitätsanker bremsen Mietentwicklung

Berlin – „Die größten Preiserhöhungen für die Mieter entstehen aktuell durch steigende Energiepreise, steigende Stromkosten und Steuern. All dies sind Kosten, auf die der Vermieter nur begrenzten Einfluss hat“, erläuterte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die aktuelle Mietentwicklung auf der Jahrespressekonferenz seines Verbandes am 17. Juni 2013. „Der Staat muss hier handeln, sonst überhitzt besonders in einigen Ballungsräumen der Wohnungsmarkt.“

Während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 16 Prozent gestiegen sind, hat sich die Inflationsrate dagegen um 22 Prozent erhöht. Die Preise für die kalten Betriebskosten – dazu gehören Wasserversorgung, Müllabfuhr und andere Dienstleistungen – sind im gleichen Zeitraum um 19 Prozent nach oben geklettert.

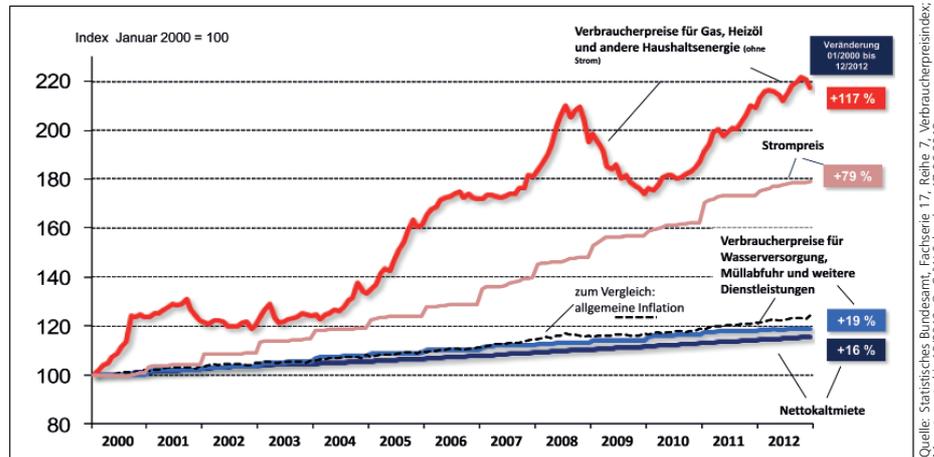
Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind aber weiterhin eindeutig die Energiepreise. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um über 117 Prozent gestiegen. Nachdem die Energiepreise im Zuge der Finanzkrise durch den Abbau des spekulativ überhöhten Preisniveaus kurzfristig gesunken waren, gehen sie mittlerweile wieder deutlich nach oben – allein im Jahr 2012 um acht Prozent. Besonders stark war die Preiserhöhung bei der Fernwärme, die sich im Jahr 2012 um neun Prozent verteuerte. Die Stromkosten, die meistens direkt mit den Anbietern abgerechnet werden und daher kein Bestandteil der Mietbuchhaltung sind, kletterten seit dem Jahr 2000 ebenfalls um 79 Prozent und trugen somit weit mehr zur Überteuering des Wohnens bei als die Nettokaltmieten.

### GdW-Mieten stabil bei durchschnittlich 5,04 Euro/m<sup>2</sup>

Die Nettokaltmieten sind in den GdW-Unternehmen von 2011 auf 2012 um 1,6 Prozent auf 5,04 Euro pro Quadratmeter (m<sup>2</sup>) gestiegen. Damit liegen die Nettokaltmieten in den Beständen des GdW unter den bundesweiten Bestandsmieten. Diese sind im letzten Jahr um 1,2 Prozent gestiegen und liegen nun bei 5,13 Euro pro Quadratmeter. Sowohl der Mietanstieg bei den GdW-Unternehmen als auch der Anstieg der Bestandsmieten bundesweit liegt unterhalb der Inflationsrate von zwei Prozent. „Real sind die Mieten damit sogar gesunken“, erklärte Axel Gedaschko. Dies trifft auch auf den Zeitraum seit dem Jahr 2000 zu. Bis auf die Jahre 2009 und 2010 lag der Anstieg der Mieten deutlich unter der Entwicklung der allgemeinen Lebenshaltungskosten.

### GdW-Betriebskosten 2012: Kaum spürbarer Anstieg

Die Betriebskosten haben sich bei den GdW-Unternehmen im Vergleich zu den



Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick: Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte.

Preissteigerungen bei den einzelnen Kostenarten nur relativ geringfügig erhöht. Die Mieter mussten für die kalten Betriebskosten im Jahr 2012 durchschnittlich 1,39 Euro pro Quadratmeter vorauszahlen – und damit gleich viel wie im Vorjahr. Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten sind von 2011 auf 2012 praktisch gleich geblieben und liegen jetzt bei 1,08 Euro pro Quadratmeter. „Hier kommen zwei Effekte zusammen: Einerseits gab es einen sehr warmen Winter, andererseits sieht man an diesen Zahlen aber auch, dass sich die intensiven Investitionen in die Modernisierung der Wohnungsbestände lohnen“, erklärte GdW-Präsident Gedaschko. Seit 2005 haben die GdW-Unternehmen gut 16 Milliarden Euro in die Modernisierung ihrer Bestände investiert – also fast 6,3 Millionen Euro pro Tag. Diese Investitionen sind nicht nur gut für Umwelt und Klimaschutz, sondern halten Wohnen auch bezahlbar, weil sie trotz rasant ansteigender Energiepreise die warmen Betriebskosten deutlich dämpfen.

### GdW-Unternehmen verbrauchen weniger Energie

Der mittlere, witterungsbereinigte Energieverbrauch für Raumwärme und Warmwasser der GdW-Wohnungen liegt bei 138,4 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr. Das haben Berechnungen des GdW aus dem letzten Jahr ergeben. Damit ist der Energieverbrauch der GdW-Unternehmen in den letzten beiden Jahren um drei Prozent gesunken und liegt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt aller Wohnungen.

### Wohnen für ein langes Leben: KfW-Programms fortführen

Bis zum Jahr 2050 dürfte sich die Zahl der über 80-Jährigen auf gut 10 Millionen Menschen fast verdreifachen. Bundesweit leben nach einer neuen Studie des Kuratoriums deutsche Altershilfe (KDA) etwa eine halbe Million der Seniorenhaushalte in Deutschland in barrierearmen oder barrierefreien Wohnungen. Das entspricht 1,4 Prozent aller Wohnungen in Deutschland. Eine Befragung des GdW hat gezeigt, dass bereits rund 5,7 Prozent der Wohnungen in den Mitgliedsunternehmen barrierearm oder barrierefrei sind. Das sind rund 328.000 Wohnungen. Dennoch herrscht hier weiter großer Handlungsbedarf. „In den kommenden Jahren wird der starke Anstieg des speziellen Wohnbedarfs älterer Menschen eine große Herausforderung für die Wohnungswirtschaft in Deutschland darstellen“, erklärte Axel Gedaschko. Die Versorgung mit bedarfsgerechtem Wohnraum und sozialen Dienstleistungen zu bezahlbaren Mieten werde gerade vor dem Hintergrund schlechterer Einkommensverhältnisse der künftigen älteren Generationen eine zentrale Aufgabe sein. Dabei müsse es oberstes Ziel bleiben, den Menschen möglichst lange ein Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Der GdW fordert die Bundesregierung angesichts des wachsenden Bedarfs altersgerechter Wohnungen auf, die erforderlichen Bundesmittel für das KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ so schnell wie möglich im Bundeshaushalt wieder bereitzustellen. (burktschi) ■

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, Verbraucherpreisindex, Monatswerte bis 12/2012, © GdW-Schraeder – 17.06.2013

**wi  
EXKLUSIV  
TEIL 7/11**



Foto: Makrorechner/pixelio.de

Noch 72 Tage – dann öffnen bundesweit die Wahllokale zur Bundestagswahl 2013. Das Thema Wohnungspolitik steht in diesem Jahr besonders hoch im Kurs. Welche Strategien haben sich die politischen Parteien überlegt, um beispielsweise der wachsenden Wohnungsknappheit sowie steigenden Energie- und Baukosten entgegenzuwirken?

Die *wi Wohnungspolitische Informationen* die fünf Fraktionen im aktuellen Deutschen Bundestag unter anderem zum Thema Energetische Gebäudesanierung befragt. Lesen Sie hier Teil 7 von 11 der wi-Sonderserie zur Bundestagswahl 2013.

## Thema der Woche: Energetische Gebäudesanierung

Frage: Wie kann den Einnahmerisiken des Energie- und Klimafonds entgegen gewirkt werden? Wie hoch müsste aus Ihrer Sicht die Finanzierung der CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung ausfallen?



Quelle: Tony Hegewald, pixelio.de



Foto: Laurence Chaperon

Die Bundesregierung hat bisher das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm unabhängig von Einnahmerisiken des Energie- und Klimafonds sichergestellt. Dies soll auch weiterhin geschehen. Kontinuität in der Förderung soll Planungssicherheit gewährleisten. Mittelfristig ist eine marktgerechte Erhöhung der Unterstützung anzustreben. Ergänzt werden muss die Förderung um eine steuerliche Komponente. Der bereits vorgelegte Vorschlag der Bundesregierung muss nach der Bundestagswahl wieder auf den Tisch. Für die Verweigerungshaltung der von SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN geführten Bundesländer gibt es keinerlei sachliche Legitimation.

*Arnold Vaatz, stellvertretender Vorsitzender der CDU/CSU-Bundestagsfraktion*

**CDU CSU**  
Fraktion im Deutschen Bundestag

Die Bundesregierung hat eine ausgezeichnete Lösung gefunden, die Einnahmeausfälle aus dem Emissionshandel zu kompensieren. Zusätzliche Gewinne der KfW Bankengruppe werden für den Klimaschutz eingesetzt. Zudem werden klare Prioritäten für die wichtigsten Klima-Programme gesetzt. Das Ziel der Bundesregierung ist es, bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu haben. Das ist gut für die Umwelt und spart den Hausbesitzern und Mietern Heizkosten. Um dieses Ziel zu erreichen, muss die energetische Sanierungsrate für Gebäude von derzeit jährlich etwa ein Prozent auf zwei Prozent verdoppelt werden. Aus dem Energie- und Klimafonds werden seit 2012 Mittel für dieses KfW-Programm zur Verfügung gestellt, im Jahr 2013 sind dies 100 Millionen Euro.

*Rainer Brüderle, Vorsitzender der FDP-Bundestagsfraktion*



Foto: rainer-bruederle.de

**FDP**  
im Deutschen Bundestag



Foto: spdfraktion.de



Die SPD hat von Anfang an vor den Einnahmerisiken des Energie- und Klimafonds gewarnt. Schwarz-gelb hält daran fest, obwohl die Erlöse des CO<sub>2</sub>-Emissionshandels weiter in den Keller rutschen, und gefährdet auch damit die Energiewende. Die Programme der energetischen Gebäude- und Quartiersanierung sind nicht nur unterfinanziert, die finanzielle Unsicherheit ist auch Gift für Investitionen. Die SPD will die Programme des energetischen Sanierens und Bauens mit zwei Milliarden Euro verlässlich im Haushalt des Bauministeriums finanzieren und das Programm „Energetische Stadtsanierung“ mit 100 Millionen Euro in die Städtebauförderung integrieren.

*Sören Bartol, Vorsitzender der Arbeitsgruppe Verkehr, Bau und Stadtentwicklung der SPD-Bundestagsfraktion*

Wir Grüne haben von Anfang an die Finanzierungsquelle des Energie- und Klimafonds kritisiert und Vorschläge für eine sichere Finanzierung geliefert. Leider sind diese von der schwarz-gelben Bundesregierung nicht aufgegriffen worden. Erschwerend kommt hinzu, dass am 16. April 2013 eine konservativ-liberale Mehrheit im Europaparlament den Vorschlag der Kommission abgelehnt hat, das Überangebot von Emissionszertifikaten im Emissionshandel zu verringern. Die massiven Einnahmeausfälle sind eine direkte Folge der Weigerung der Bundesregierung, schärferen Klimazielen in der Europäischen Union (EU) zuzustimmen. Das führt zu einem europaweiten Überschuss an CO<sub>2</sub>-Zertifikaten, der den CO<sub>2</sub>-Preis und die Auktionseinnahmen immer tiefer drückt. Das vor der Wirtschaftskrise festgelegte 20-Prozent-Emissionsminderungsziel der EU ist viel zu schwach, um den Kohlenstoffmarkt zu stützen. Wir wollen die CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramme auf zwei Milliarden Euro anheben, einen Energiesparfonds in Höhe von drei Milliarden Euro einrichten, der sich aus dem Abbau klimaschädlicher Subventionen speist und die Städtebauförderung auf 610 Millionen Euro anheben. Weiterhin treten wir für eine steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung für Selbstnutzer ein. Diese sollte progressionsunabhängig, sozial gerecht, und ökologisch zielführend ausgestaltet sein.

*Daniela Wagner, Sprecherin für Bau- und Wohnungspolitik der Bundestagsfraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN*

Foto: gruene-bundestag.de



Der Energie- und Klimafonds ist nicht das geeignete Mittel, um die CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung voranzubringen. Es ist paradox, dass ausgerechnet der Handel mit Verschmutzungsrechten das zentrale Element der deutschen wie der europäischen Klimapolitik sein soll. Wie fragil dieses Konstrukt ist, haben die jüngsten Beschlüsse des Europäischen Parlaments demonstriert. Klimaschutz ist eine strategische, gesamtgesellschaftliche Aufgabe von höchstem Rang. Deshalb gehört die Finanzierung von Klimaschutzmaßnahmen unter das Haushaltsrecht des Bundestages. Wir brauchen einen Haushaltstitel, der nachhaltig und aufgabengerecht auszustatten ist. Die Bundesförderung für die CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung muss fünf Milliarden Euro jährlich betragen.

*Dr. Gregor Gysi, Vorsitzender der Bundestagsfraktion DIE LINKE*



Foto: DIE LINKE im Bundestag



Auf der Informationsseite der Wohnungswirtschaft zur Bundestagswahl

[www.wohnungswirtschaft-zur-wahl.de](http://www.wohnungswirtschaft-zur-wahl.de)

finden Sie viele weitere Infos zu den Wahlprogrammen sowie die Bewertung der Wohnungswirtschaft.



## Bundestagspolitiker diskutieren zu Wahlkampfthemen auf VdW-Forum

**Düsseldorf – Der Name war Programm: „Wohnen im Wahlkampf“, so der Titel der wohnungspolitischen Diskussionsrunde auf dem VdW-Forum Wohnungswirtschaft am 18./19. Juni 2013 in Düsseldorf. Die geladenen Bundestagsabgeordneten nutzten das Plenum des VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen, um Wahlkampf zu machen. Mitunter ging es hoch her, besonders beim Thema Vermögensteuer.**

Unter der Moderation von Deutschlandfunk-Journalist Andreas Stopp diskutierten fünf Mitglieder des Bauausschusses des Deutschen Bundestags vor den knapp 400 Teilnehmern des VdW-Forums: Heidrun Bluhm, DIE LINKE., Michael Groß, SPD, Bettina Herlitzius, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Thomas Jarzombek, CDU, und Petra Müller, FDP. Die wohnungspolitische Runde sollte zeigen, was die Wohnungswirtschaft nach der Bundestagswahl erwartet. Die Antwort: vermutlich neue Regulierungen, wie etwa die Mietpreisbremse.

Denn auch, wenn sich **Thomas Jarzombek** in diesem Punkt von seiner Kanzlerin distanzierte, die Mietpreisbremse steht im Wahlprogramm der CDU. Bei einer Wiedervermietung soll der Mietpreis auf 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt werden. Ähnliche Überlegungen

finden sich in den Programmen von SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Allein die FDP-Abgeordnete **Petra Müller** stemmte sich in der wohnungspolitischen Runde vehement gegen eine solche Regelung: „Damit produzieren wir die Wohnungsnot von Morgen!“, warnte sie.

Wie ein Damoklesschwert hängt auch die Wiedereinführung der Vermögensteuer über der Wohnungswirtschaft. SPD, Grüne und Linke favorisieren diese Abgabe. **Michael Groß** (SPD) und **Bettina Herlitzius** (Grüne) legten jedoch Wert darauf, dass sie die Vermögensteuer nicht als Substanzbesteuerung ausbilden wollen, die Unternehmen treffen würde. Vielmehr sei es eine Personenabgabe, so Herlitzius. Diese Äußerung rief heftigen Widerstand auf Seiten der Regierungskoalitionäre hervor. „Eine Vermögensteuer kann gar nichts

Dieses Argument aber wollte **Heidrun Bluhm** (Die Linke) nicht gelten lassen: „Wer sagt uns denn sicher, dass diejenigen, die dann die Vermögensteuer zahlen müssen, das Geld sonst auch in die Investitionen gesteckt hätten? Investitionen werden doch immer dann getätigt, wenn mit dem Geld auch wieder neues realisiert werden kann.“ Sie möchte den Unternehmen Investitionssicherheit geben, indem die Fördermittel für die energetische Verbesserung der Gebäude auf fünf Milliarden Euro jährlich angehoben werden.

Gräben zeigten sich auch bei der Diskussion um die Situation der Kommunen. Alle waren sich zwar darin einig, dass die Kommunen eine wichtige Größe in der Wohnungspolitik sind. Doch sind sie auch finanziell in der Lage, diese aktiv zu betreiben? „Den Kommunen geht es so gut wie lange nicht mehr“, erklärte **Thomas Jarzombek**. Die Entgegnung von **Michael Groß** (SPD) kam prompt: „Die Koalition rechnet sich die Situation der Kommunen schön!“

VdW-Verbandsdirektor **Alexander Rychter** kommentierte die Runde eher pessimistisch: „Wir haben die Sorge, dass wir nach dem 22. September eher regulativ erwischt werden. Und bei der Förderung sagen die Finanzpolitiker: Das geht jetzt leider doch nicht.“

(groeh/burk/schi) ■

➔ **Die gesamte wohnungspolitische Runde können Sie auf [www.vdw-forum.de](http://www.vdw-forum.de) nachhören. Dort sind auch weitere Vorträge im Audio-Format und Fotos der Veranstaltung zu finden.**



Foto: VdW/Saltmann

Die Bundestagsabgeordneten Michael Groß (SPD), Heidrun Bluhm (DIE LINKE.), Bettina Herlitzius (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN), Petra Müller (FDP) und Thomas Jarzombek (CDU) (v. l.) diskutierten beim VdW-Forum.

anderes als eine Substanzsteuer sein“, sagte **Thomas Jarzombek**.

Sollte die Vermögensteuer kommen, hätte dies aus Sicht der Wohnungswirtschaft gravierende Folgen für die Investitionen: Ihr stünden – bei einer Steuer von einem Prozent – etwa eine Milliarde Euro weniger für Neubau, Sanierung und Instandhaltung zur Verfügung.

## Bayerische Immobilienwirtschaft warnt vor staatlichen Eingriffen – Vermögensteuer und Mietpreisbremsen hemmen Investitionen in Wohnungsbau

**München – Die bayerische Immobilienwirtschaft sieht die leichte Erholung beim Wohnungsbau durch staatliche Restriktionen in Gefahr. Besonders die geplante Einführung einer Vermögensteuer und die Diskussion um eine Mietpreisbremse würden laut Arbeitsgemeinschaft der Bayerischen Immobilienverbände (ABI) die dringend benötigten Wohnungsbau-Investitionen gefährden. „Der Wohnungsbau muss für die Unternehmen wieder attraktiv werden, doch die Politik ist hier gegenwärtig leider auf dem Holzweg“, sagte der ABI-Vorsitzende Sven Keussen.**

Das Ziel der bayerischen Staatsregierung, jährlich 70.000 neue Wohnungen zu bauen, hält Keussen angesichts der politischen Rahmenbedingungen für unerreichbar. Auf der einen Seite würden Vorgaben wie die seit Jahren wiederholt verschärfte Energieeinsparverordnung die Baukosten massiv in die Höhe treiben. Dem gegenüber stehe die geplante Mietpreisbremse.

„Für die Wohnungsunternehmen muss der Neubau auch wirtschaftlich sein“, gab der ABI-Vorsitzende zu bedenken. Ansonsten würde eben nicht gebaut. Mit allen negativen Auswirkungen, auch für die Mieter.

Eine klare Absage erteilt die ABI auch der Einführung einer Vermögensteuer. Damit würde die Investitionskraft der Wohnungs-

wirtschaft nachhaltig geschwächt. Für die Refinanzierung hätten die Unternehmen dann nur drei Möglichkeiten: eine Anhebung der Mieten, das Herunterfahren der Investitionen oder den Verkauf von Wohnungsbeständen. Den angespannten Wohnungsmärkten in den bayerischen Ballungszentren sei so nicht geholfen.

(stra/schi) ■

**Abnahme von Instandsetzungs- und Neubauleistungen** 29. Juli 2013, Nürnberg

In diesem Seminar wird herausgearbeitet, welche Abnahmeformen es gibt und welche Rechtswirkungen an die Abnahme geknüpft sind. Dargestellt werden die Mitwirkungsbeiträge der einzelnen Projektbeteiligten an der Abnahme und ihre mögliche Haftung. Hilfestellung wird bei der Beantwortung der Frage geleistet, ob abgenommen werden soll oder nicht. Die Teilnehmer werden sensibilisiert, worauf bei der Abnahmebegehung, insbesondere auch in technischer Hinsicht, besonders geachtet werden sollte und wie Mängel identifiziert werden können.

**Weitere Infos:** VdW Bayern, Katja Kaiser-Himmelsbach, Telefon: 089/290020302, Internet: [www.vdwbayern.de](http://www.vdwbayern.de)

**Mieterbefragung mal anders** 5. August 2013, Berlin

In diesem Seminar geht es um die Vorteile und Nachteile von Mieterbefragungen. Die Teilnehmer erfahren, wie sie Vorteile mitnehmen und nutzen sowie gleichzeitig Nachteile vermeiden können. Erläutert werden Grundlagen und Anwendung von Kontakttechniken sowie die konkrete Vorgehensweise von der Idee bis zur Umsetzung.

**Weitere Infos:** BBA, Sandra Niedergesäß, Telefon: 030/23085514, E-Mail: [sandra.niedergesaess@bba-campus.de](mailto:sandra.niedergesaess@bba-campus.de), Internet: [www.bba-campus.de/kalender](http://www.bba-campus.de/kalender)

**Das SEPA-Verfahren** 10. September 2013, Bochum

Wohnungsunternehmen stehen in den nächsten Monaten vor einer besonderen Herausforderung: Nach dem 31. Januar 2014 können Forderungen per Lastschrift bei Kunden nur noch über das SEPA-Lastschriftverfahren eingezogen werden (SEPA = Single Euro Payments Area/ Einheitlicher Euro-Zahlungsverkehrsraum). Dies ist Folge der am 31. März 2012 in Kraft getretenen europäischen SEPA-Verordnung, welche ein verpflichtendes Enddatum für die Umstellung der nationalen Zahlungsverfahrensverfahren auf die neuen SEPA-Verfahren vorsieht. Neben der rein technischen Umstellung wird nun auch eine Umstellung bei den Zahlungsverkehrsprozessen zwingend notwendig. In diesem Seminar erhalten die Teilnehmer Informationen von Fachexperten sowie einen Erfahrungsbericht der Vivawest Wohnen GmbH.

**Weitere Infos:** EBZ, Bettina Mannel, Telefon: 0234/9447599, E-Mail: [b.mannel@e-b-z.de](mailto:b.mannel@e-b-z.de), Internet: [www.e-b-z.de](http://www.e-b-z.de)

## PERSÖNLICHES

**Bernd Hentschel**, Vorstandsmitglied der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG, feierte am 1. Juli 2013 sein 25-jähriges Dienstjubiläum in

der Wohnungswirtschaft. Er ist Mitglied im GdW-Fachausschuss Rechnungslegung und Finanzierung.

## IMPRESSUM

**WI Wohnungspolitische Informationen**

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

Chefredakteurin:  
Katharina Burkard

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, Abbestellungs-  
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von  
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

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

ISSN 1610-2207

Anzeige

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

Konditionen am 09.07.2013 für  
wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
15 Jahre	2,79%	2,83% p.a.
10 Jahre	2,39%	2,42% p.a.
5 Jahre	1,78%	1,80% 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

**Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen\*:** für Neubau ab ca. **2,30%** p.a. / für Modernisierung ab ca. **1,30%** p.a.  
(\* Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Stand: 09.07.2013)

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

**Zinsentwicklung bis 09.07.2013**  
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

← 6 Monate →

## wi Online-Archiv

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

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

Unter „meine Online Produkte starten“ – oben rechts unterhalb der Anmelde-Funktion – erscheint dann die wi. 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 durch. Diese wird dann mit Ihrem Print-Abonnement der wi verknüpft – anschließend erscheint die wi als Online-Produkt in der Übersicht.

## Personalrecruiting in einer neuen Dimension – die neue Stellenbörse des GdW



Quelle: GdW/Bachelor Werbeagentur GmbH

Der GdW hat seine Stellenbörse auf dem Ausbildungsportal [www.immokaufleute.de](http://www.immokaufleute.de) komplett überarbeitet und erweitert. Mit der neuen Datenbank gibt der GdW sowohl den aus-

bildenden Unternehmen als auch potenziellen Bewerbern ein professionelles und einfach zu bedienendes Werkzeug für die Mitarbeitergewinnungs beziehungsweise Ausbildungssuche an die Hand. Mit der neuen Stellenbörse ist es beispielsweise unkompliziert möglich, komplette und gestaltete Stellenanzeigen zu veröffentlichen.

Auf [www.immokaufleute.de](http://www.immokaufleute.de) finden Unternehmen unter „Ausbildungssuche“ den Login zum Einstellen von Stellenangeboten, die interes-



sierte Ausbildungssuchende ebenfalls unter dieser Rubrik finden. Alternativ können sich Unternehmen auch auf [www.azubi-kampagne.de](http://www.azubi-kampagne.de) rechts oben unter „Stellenbörse“ einloggen.

## Recht so

### Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Mit Entscheidung vom 3. Juli 2013 (Az.: VIII ZR 354/12) hat sich der Bundesgerichtshof (BGH) mit der Frage beschäftigt, wann ein Gutachten als ungeeignet zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete angesehen werden muss. In dem zur Entscheidung anstehenden Sachverhalt waren die Beklagten Mieter von Reihenhäusern der Klägerin in einem Ortsteil, bei dem es sich um eine ehemalige Soldatensiedlung handelt. Unter Bezugnahme auf den Mietspiegel verlangte die Klägerin Zustimmung zu einer Erhöhung der monatlichen Nettomiete. Das Amtsgericht hat der auf Zustimmung zu der begehrten Mieterhöhung gerichteten Klage nach Einholung eines Sachverständigengutachtens ganz oder überwiegend stattgegeben. Das Gutachten basierte auf Vergleichswohnungen der ehemaligen Soldatensiedlung. Der BGH hat nunmehr in letzter Instanz entschieden, dass ein Gutachten als Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ungeeignet ist, wenn es nur Vergleichswohnungen aus einer einzigen Siedlung, die im Eigentum ein und desselben Vermieters steht, berücksichtigt.

### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete kann entweder mit dem Mietspiegel, mit Vergleichswohnungen oder einem Sachverständigengutachten begründet werden. Der BGH hat hier klargestellt, dass bei der Ermittlung von Einzelvergleichsmieten durch einen Sachverständigen ein breites Spektrum von Vergleichswohnungen aus der Gemeinde zu berücksichtigen ist. Dies entspricht auch der Wertung des § 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), wonach der Mietspiegel eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete ist, wobei nach Absatz 2 ein Mietspiegel auch für das Gebiet einer Gemeinde erstellt werden kann. Das Gebiet einer Gemeinde umfasst dabei nicht eine einzige Wohnsiedlung, die sich noch dazu im Eigentum des Klägers befindet. Ansonsten wäre nämlich kein objektiver Vergleich möglich, der für die Rechtfertigung eines Mieterhöhungsverlangens aber heranzuziehen wäre.“



Foto: Sebastian Schobbert

Durch die optimierte Suchfunktion haben es potenzielle Bewerber künftig noch einfacher, das geeignete Unternehmen zu finden. Zusätzlich ist es den Nutzern durch die neue „Stellenampel“ möglich, auf den ersten Blick zu sehen, ob ein Unternehmen aktuell eine offene Stelle zu besetzen hat. Die Unternehmen genießen die Vorteile einer optimierten Darstellung ihres Unternehmens in der Datenbank und können ihre Recruiting-Aktionen gezielt steuern. Das minimiert Aufwand und führt zu einer optimierten Personalplanung.

(schaeltschi) ■

### ZAHL DER WOCHE

# 41,9

Prozent über dem EU-Durchschnitt lag das Verbraucherpreisniveau in Dänemark 2012. An zweiter und dritter Stelle der teuersten Staaten in der Europäischen Union (EU) stehen die weiteren skandinavischen Länder Schweden (+ 28,4 Prozent) und Finnland (+ 24 Prozent). Innerhalb der EU am billigsten ist es in Bulgarien: Hier müssen die Verbraucher nicht einmal halb so viel zahlen wie im Durchschnitt aller Mitgliedstaaten (– 51,1 Prozent). Wie Eurostat, das statistische Amt der EU, auf Grundlage eines vergleichbaren Warenkorbs von Nahrungsmitteln und alkoholfreien Getränken weiter festgestellt hat, lag das Preisniveau in Deutschland nur um 1,8 Prozent oberhalb des europäischen Durchschnitts. Europaweit müssen die Verbraucher nur in Norwegen (+ 59,2 Prozent) und der Schweiz (+ 58 Prozent) noch tiefer in die Tasche greifen als in Dänemark. Albanien (– 50,4 Prozent) und Mazedonien (– 53,3 Prozent) hingegen liegen auf einem ähnlich niedrigen Niveau wie Bulgarien.