

# WMI

## WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

# 31

Ausgabe 1. August 2013

### Inhalt

**2 Europa:** In der Debatte um die EU-Energieeffizienzziele für 2030 und 2050 steht auch weiterhin eine Reduzierung des Gebäudeenergieverbrauchs im Blickpunkt.

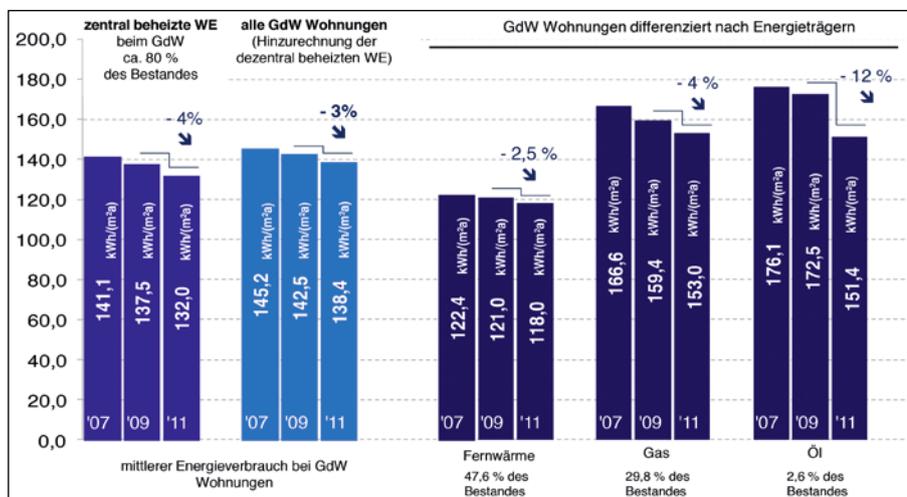
**4 Bundestagswahl 2013:** Die *wi* hat die Bundestagsfraktionen zum Thema Vermögensteuer befragt – Teil 10 von 11 der Sonderserie zur Wahl.



**6 Sachsen:** Die Wohnungswirtschaft im Freistaat fordert weniger Auflagen bei der Erreichung der Klimaschutzziele – mehr als 80 Prozent ihrer Wohngebäude sind energetisch saniert.

## Eingesparte Energie bei den GdW-Unternehmen reicht für 3.800 Reisen zum Mond und zurück

Berlin – „Die Wohnungswirtschaft wird ihrer Vorreiterrolle beim Erreichen der Klimaschutzziele weiterhin gerecht: Der Energieverbrauch der GdW-Unternehmen ist innerhalb von zwei Jahren um insgesamt drei Prozent gesunken. Er liegt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt aller Wohnungen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.



Der Energieverbrauch der von GdW-Unternehmen bewirtschafteten Wohnungen ist zwischen 2009 und 2011 um drei Prozent gesunken.

Der mittlere, witterungsbereinigte Energieverbrauch für Raumwärme und Warmwasser der GdW-Wohnungen beträgt 138 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr (kWh/(m²a)), wie Berechnungen des GdW für 2011 ergeben haben. Bundesweit lag dieser Wert 2011 bei 163 kWh/(m²a) und damit um rund 18 Prozent höher als bei den Wohnungen der vom GdW vertretenen Unternehmen.

Mit der von den GdW-Unternehmen in den letzten beiden Jahren eingesparten Energie könnte man mit einem Fünf-Literauto insgesamt 2,9 Milliarden Kilometer zurücklegen – oder 3.800 Mal zum Mond und wieder

zurück reisen. Alternativ könnte man mit der Menge an eingespartem Heizöl 20 Fußballfelder einen Meter hoch füllen. „Die Zahlen machen deutlich, dass die Wohnungsunternehmen ihre Verantwortung beim Klimaschutz ernst nehmen und sich kontinuierlich für ein klimagerechtes Wohnen engagieren“, erklärte Gedaschko.

Bei der energetischen Sanierung ihrer Gebäudebestände ist die GdW-Wohnungswirtschaft dem Gesamtmarkt bereits um sieben Jahre voraus. Seit 1990 haben die Wohnungsunternehmen im GdW rund 62 Prozent der Gebäude energetisch moder-

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Vodafone legt Offerte zur Übernahme von Kabel Deutschland vor

Der britische Mobilfunkkonzern Vodafone hat am 30. Juli 2013 die offizielle Offerte zur Übernahme des größten deutschen Kabelnetzbetreibers Kabel Deutschland (KDG) vorgelegt, wie das *Handelsblatt* in seiner Ausgabe vom 31. Juli 2013 berichtete. Vodafone will so insbesondere der Deutschen Telekom besser Paroli bieten. (wi)

### Mehr Aufträge im Bauhauptgewerbe

Im Mai 2013 sind die Auftragsengänge im Bauhauptgewerbe im Vergleich zum Mai 2012 preisbereinigt um 2,3 Prozent gestiegen. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, nahm dabei die Baunachfrage im Hochbau um 10,2 Prozent zu, im Tiefbau dagegen um 5,8 Prozent ab. (wi)

### Zahl der Erwerbstätigen weiter gestiegen

Im Juni 2013 waren nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes insgesamt 41,8 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber Juni 2012 war das ein Plus von 232.000 Erwerbstätigen oder 0,6 Prozent. Damit entwickelte sich die Zahl der Erwerbstätigen weiter positiv. Bereits in den Monaten März bis Mai 2013 hatte die Zuwachsrate im Vergleich zum Vorjahresmonat jeweils bei 0,6 Prozent gelegen. Im Juni 2013 waren 2,32 Millionen Personen erwerbslos, das waren 98.000 mehr als ein Jahr zuvor. (wi)

## Europäische Union: Gebäudesanierung im Zentrum der Energieeffizienzdebatte für 2030

**Brüssel – Bereits jetzt rückt in der Europäischen Union (EU) die Debatte um die Nachfolge der sogenannten „EU-20/20/20-Ziele“ für die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes, den Ausbau der erneuerbaren Energiequellen und den Ausbau der Energieeffizienz um jeweils 20 Prozent in den Fokus. Es werden Ziele für 2030 und 2050 diskutiert. Hierbei steht nach wie vor der Gebäudebestand der EU im Zentrum, der für etwa 40 Prozent des Endenergieverbrauchs verantwortlich gemacht wird. Im Blickpunkt steht eine 80- bis 95-prozentige Reduzierung des Gebäudeenergieverbrauchs bis 2050 – mit einem Referenzjahr 2010.**

Begründet wird dies mit der Gelegenheit, die Verschwendung von Energie und Geld zu beenden und im Gegenzug Klimaschutz, Beschäftigung, Wachstum und Versorgungssicherheit auszubauen.

Das derzeit unverbindliche 20-Prozent-Ziel für Energieeffizienz wird bei derzeitigem Niveau bis 2020 nicht erreicht werden, so die Europäische Kommission. Die in 2012 verabschiedete Energieeffizienzrichtlinie schreibt eine dreiprozentige Sanierungsverpflichtung von Gebäuden im Besitz (Eigentum oder Miete) von Zentralregierungen ab 500 Quadratmeter – ab 9. Juli 2015 dann ab 250 Quadratmeter – vor. Für Juni 2014 ist ein Kommissionsbericht zum Umsetzungsstand der Richtlinie und den Zielen vorgese-

hen. 2016 wird die Kommission die Energieeffizienzrichtlinie einer Revision unterziehen.

Längst fordern Umweltorganisationen eine Ausweitung der „geringen“ Sanierungsklausel auch auf Wohn- und Gewerbegebäude. Die Möglichkeit, bis 2050 den Mindestwert von 80 Prozent Effizienzsteigerung zu erreichen, hinge im Wesentlichen von der Verbindlichkeit der 2030-Ziele ab. So äußerte Klimakommissarin Connie Hedegaard auf einer Konferenz mit dem Titel „Ein 2030-Rahmen für die Klima- und Energiepolitik“, ein verlässlicher Rahmen für 2030 sei auch für die 2015 in Paris stattfindende Weltklimakonferenz Voraussetzung. Zudem sei eine Einigung wichtig, um Investoren, Mitgliedstaaten und der Indust-

rie einen verlässlichen Planungshorizont im Rahmen der drei Ziele zu geben. Gleichzeitig räumte sie ein, dass eine einfache Kopie der 20/20/20-Ziele nicht möglich sei und einzelne Bereiche anzupassen seien.

Über ein verbindliches CO<sub>2</sub>-Ziel nach 2020 waren sich die Teilnehmer weitgehend einig. Der Weg dorthin sowie der Stellenwert der Ziele für erneuerbare Energien und Effizienz blieben strittig. Energiekommissar Günther Oettinger betonte zudem die Wichtigkeit von Koordination, Harmonisierung und Europäisierung in einer bezahlbaren, planbaren und nachhaltigen Art und Weise. Es solle künftig klar dargestellt werden, welche Sektoren welche Leistung erbringen sollen. (önel/schi) ■

## EU-Markteinführung intelligenter Zähler hinter ihren Möglichkeiten

**Brüssel – Die Marktdurchdringung der Haushalte, die in der Europäischen Union (EU) intelligente Zähler nutzen, ist mit nur 15 bis 18 Prozent relativ gering. Ursprünglich hatte die Europäische Kommission bis 2020 eine 80-prozentige Marktdurchdringung von intelligenten Zählern in Europa anvisiert.**

Bisher wurden in diesem Bereich etwa sechs Milliarden Euro im Rahmen von 300 Projekten investiert. Um die von der Kommission gesetzten Ziele zu erreichen, wären bis 2020 für insgesamt 250 Millionen Zähler 50 Milliarden Euro erforderlich – und weitere 480 Milliarden Euro bis 2030, um den Rest des Netzes zu modernisieren.

Das dritte Energiepaket zur Förderung des Gas- und Strommarktes in der EU ist keine

generelle Markteinführungsverpflichtung, sondern eine Erfordernis, wo die Marktsituation dies sinnvoll macht. Jedoch verpflichtet es die Mitgliedstaaten, eine Kosten-Nutzen-Analyse über die Markteinführung intelligenter Zähler durchzuführen und die Ergebnisse der Kommission zu übermitteln. Die vorgesehene Frist ist im September 2012 abgelaufen. Einige Mitgliedstaaten, darunter Deutschland, sind dem noch nicht gefolgt, wobei die

Kommission hier den Dialog anstelle von Sanktionen sucht. Unter den Staaten mit erfolgter Berichterstattung zur Kosten-Nutzen-Analyse zogen nur zwei Drittel der Mitgliedstaaten eine positive Bilanz für die Elektrizitätswirtschaft. In der Gasindustrie handelte es sich hierbei um gerade mal ein Drittel. Die Kommission möchte noch dieses Jahr einen Bericht über die Kosten und Nutzen einer EU-weiten Markteinführung veröffentlichen. (önel/schi) ■

### ► Fortsetzung von Seite 1

nisiert, mehr als die Hälfte davon komplett, das heißt inklusive Wärmedämmung. „Damit wird der Gesamtmarkt erst im Jahr 2019 energetisch das erreicht haben, was bei den Beständen der unserer Unternehmen im Durchschnitt bereits heute Realität ist“, so der GdW-Chef.

Die Energiewende im Gebäudebereich ist allerdings nur zu schaffen, wenn die Unternehmen unter der Maßgabe der Wirtschaftlichkeit handeln können. Die Umsetzung von Energiesparmaßnahmen muss sich für Eigentümer und Mieter lohnen. „Freiwillig-

keit und Flexibilität bei den Energiesparmaßnahmen haben sich bisher bestens bewährt. Es dürfen keine Zwangsmaßnahmen verordnet werden, sondern es muss auf Anreizsysteme gesetzt werden. Nur so wird es nicht nur Leuchtturmprojekte, sondern auch eine Energiewende in der Breite geben können“, sagte Gedaschko. Zusätzliche, überhöhte energetische Anforderungen würden dagegen jegliches wirtschaftliches Handeln der Wohnungswirtschaft untergraben. Bei der Energieeinsparverordnung (EnEV) wäre die vom Wirtschaftsausschuss im Bundesrat vorgeschlagene Version, die Anforderungen lediglich in einer Stufe um 12,5 Prozent ab

2016 zu erhöhen, aus Sicht des GdW ein sachgerechter Kompromiss. „In dieser Fassung sollte die Energieeinsparverordnung im Herbst im Bundesrat entschieden werden“, sagte Gedaschko.

Die Energiewende braucht das Handeln im Gesamtpaket aus allen Bausteinen der vom GdW kürzlich vorgelegten umfassenden Energie- und Klimaschutzstrategie. Gefragt sind Konzepte, die die Strom- und Wärmeversorgung zu planbaren und akzeptablen Kosten ermöglichen und gleichzeitig die Versorgungssicherheit erhalten. (schilburk) ■

## Verbesserte Altersvorsorge: Neues Gesetz soll genossenschaftliche Altersvorsorgeprodukte stärken

**Berlin – Die steuerlich geförderte Altersvorsorge stärken und die verschiedenen Altersvorsorgeprodukte für den Anleger transparenter und vergleichbarer machen – das ist Ziel des „Gesetzes zur Verbesserung der steuerlichen Förderung der privaten Altersvorsorge“, das am 1. Juli 2013 in Kraft getreten ist. Das sogenannte Altersvorsorge-Verbesserungsgesetz schließt auch die geförderten genossenschaftlichen Altersvorsorgeprodukte mit ein.**

Kernpunkte des Gesetzes sind unter anderem die Einführung eines einheitlichen Produktinformationsblatts, einer einheitlichen Kostenstruktur sowie die Deckelung der Kosten beim Wechsel eines Altersvorsorgeprodukts. Verbessert wurde mit dem Gesetz – wie vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen gefordert – auch die Ausgestaltung des genossenschaftlichen Sparens von weiteren Geschäftsanteilen von Wohnungsgenossenschaften im Rahmen der Riester-Rente. Das betrifft vor allem die Flexibilisierung des Erfordernisses der Selbstnutzung der Wohnung in der Ansparphase sowie bei der Absicherung der weiteren Geschäftsanteile.

Die wichtigsten Änderungen im Überblick:

### Entnahme von Altersvorsorgevermögen

Für die Entnahme von Altersvorsorgevermögen aus einem Altersvorsorgevertrag bleibt es dabei, dass gefördertes Altersvorsorgevermögen bis zum Beginn der Auszahlungsphase auch für den Erwerb von Pflicht-Geschäftsanteilen an einer Genossenschaft für die Selbstnutzung einer Genossenschaftswohnung verwendet werden kann. Neu ist, dass das dafür entnommene Kapital mindestens 3.000 Euro betragen muss. Weiterhin wurde die Möglichkeit geregelt, dass das entnommene Kapital unter bestimmten Voraussetzungen für die Finanzierung von Umbaumaßnahmen in der selbstgenutzten Wohnung in Anspruch genommen werden kann, die einem barrierefreien beziehungsweise barriere reduzierten Umbau dienen.

### Selbstnutzung der Genossenschaftswohnung

Bei dem im Rahmen der Riester-Rente

geförderten genossenschaftlichen Anlageprodukt erwirbt der Altersvorsorge-Sparer weitere Geschäftsanteile an der Wohnungsgenossenschaft, in der er selbst Mitglied ist und bei der er zum Zeitpunkt des Erwerbs der Geschäftsanteile sowie in der Auszahlungsphase eine Wohnung selbst nutzt. Diese weiteren Geschäftsanteile gehören zum Altersvorsorgevermögen. Künftig reicht es aus, wenn der Altersvorsorge-Sparer beziehungsweise das Mitglied mindestens neun Monate vor dem Abschluss des Altersvorsorgevertrages die Genossenschaftswohnung selbst nutzt. In der Ansparphase ist eine darüber hinausgehende Selbstnutzung nicht erforderlich. Durch die Änderungen des Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetzes (AltZertG) werden damit die Erfordernisse der Selbstnutzung der Wohnung flexibilisiert.

### Absicherung bei Genossenschaften

Wohnungsgenossenschaften, die keine Erlaubnis nach dem Kreditwesengesetz besitzen, haben die auf weitere Geschäftsanteile eingezahlten Beiträge für die Alterssicherung gesondert abzusichern. Dies erfolgt vertragsbezogen durch eine Versicherung bei einem Versicherungsunternehmen oder durch ein Zahlungsverprechen eines Kreditinstituts. Künftig ist auch eine andere Absicherung möglich, wobei ein vergleichbares Sicherungsniveau aufrechterhalten werden muss.

### Wechselkosten

Ein zertifizierter Altersvorsorgevertrag muss zwingend eine vertragliche Regelung vorsehen, die den Wechsel von einem Vertrag zu einem anderen ermöglicht. Die Wechselkosten, die der bisherige Anbieter erheben kann, werden auf maximal 150 Euro begrenzt. Der neue Anbieter darf außer-

dem maximal 50 Prozent des geförderten übertragenen Kapitals bei der Berechnung seiner Abschluss- und Vertriebskosten berücksichtigen.

### Kostenstruktur und Information über Kosten in der Auszahlungsphase

Mit den Änderungen des AltZertG werden für alle Altersvorsorgeverträge die zulässigen Kostenarten begrenzt, um Transparenz für die Altersvorsorge-Sparer schon zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses herzustellen. Die zulässigen Kostenarten sind untergliedert in „Abschluss- und Vertriebskosten sowie Verwaltungskosten“ und „Anlassbezogene Kosten“. Damit ein Altersvorsorge-Sparer Kenntnis über die Form und Höhe der vorgesehenen Auszahlung der Altersleistung und die in der Auszahlungsphase anfallenden Kosten erlangt, wird zudem eine Informationspflicht des Anbieters „kurz“ vor Beginn der Auszahlungsphase eingeführt.

### Produktinformationsblatt

Anstelle der bisherigen vorvertraglichen Information wird zur umfassenden Information von (interessierten) Altersvorsorge-Sparern ein sogenanntes Produktinformationsblatt eingeführt. Auch Wohnungsgenossenschaften als Anbieter des geförderten Sparens in weiteren Geschäftsanteilen beziehungsweise des Riester-geförderten Banksparrplans müssen künftig solche Produktinformationsblätter bereitstellen. Die näheren Einzelheiten des Produktinformationsblatts hinsichtlich Gestaltung und Inhalt werden durch eine Rechtsverordnung des Bundesfinanzministeriums geregelt. Ein erster Entwurf der sogenannten Altersvorsorge-Produktinformationsblätter-Verordnung liegt vor. (keglesschi) ■

## Lust auf steile Karriere-Aussichten?



Die Studiengruppe „Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung“ im Bachelor-Studiengang „Business Administration“ geht ab Herbst 2013 an der EBZ Business School in Bochum in eine neue Runde. Auch die Prüfungsorganisationen im GdW stellen wieder Studienplätze zur Verfügung. **Die Bewerbungsfrist wurde bis zum 31. August 2013 verlängert!** Bewerbungen an: [bewerbung@gdw.de](mailto:bewerbung@gdw.de)

➔ Alle Infos zum Studiengang und den Bewerbungsmodalitäten finden Sie unter [www.immobilienkauflaute.de](http://www.immobilienkauflaute.de), [www.pruefungsverbaende.de](http://www.pruefungsverbaende.de) und [studium@ebz-bs.de](mailto:studium@ebz-bs.de)

**WI  
EXKLUSIV  
TEIL 10/11**



Foto: Makrodepecher/pixelio.de

Noch 51 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 Wohnknappheit sowie steigenden Energie- und Baukosten entgegenzuwirken?

Die *wi Wohnungspolitische Informationen* die fünf Fraktionen im aktuellen Deutschen Bundestag unter anderem zum Thema Vermögensteuer befragt. Lesen Sie hier Teil 10 von 11 der *wi*-Sonderserie zur Bundestagswahl 2013.

## Thema der Woche: Vermögensteuer

Frage: Was halten Sie vom derzeit diskutierten Vorschlag der Wiedereinführung einer Vermögensteuer?



Quelle: Tony Hegewald, pixelio.de



Foto: Laurence Chaperon

Auf alle legal zustande gekommenen Vermögensteile wurden bereits Einkommensteuern entrichtet. Eine neuerliche Abgabe auf diese Vermögensteile, die sich nur darauf begründet, dass diese nicht verausgabt, sondern angespart wurden – wobei in der Regel noch Zinsbesteuerungen anfielen – lehnen wir nicht zuletzt aus verfassungsrechtlichen Gründen ab. Dadurch würden den potenziellen Investoren vielmehr die dringenden erforderlichen Investitionsmittel für den Wohnungsbaumarkt entzogen.

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

**CDU**  **CSU**  
Fraktion im Deutschen Bundestag



Foto: rainer-bruederle.de

Eine Vermögensteuer gefährdet Arbeitsplätze und belastet den Mittelstand. Auf diesen Zusammenhang hat jüngst sogar der grüne Ministerpräsident Winfried Kretschmann verwiesen. Die Steuer belastet die Wirtschaft und nutzt weder den Beschäftigten noch den sozial Schwachen in der Gesellschaft. Sie ist kein Weg zu mehr sozialer Gerechtigkeit, sondern führt allenfalls zu weniger Wohlstand. Es ist zu beobachten, dass auch Peer Steinbrück diesen Zusammenhang versteht und seine Forderungen deutlich abgeschwächt hat.

*Rainer Brüderle, Vorsitzender der FDP-Bundestagsfraktion*

**FDP**   
im Deutschen Bundestag



Foto: spdfraktion.de



Vermögen wird in Deutschland im internationalen Vergleich weit unterdurchschnittlich besteuert. Die Schere der Einkommen und Vermögen geht immer weiter auseinander. Die reichsten 10 Prozent der Haushalte besitzen mehr als die Hälfte des gesamten Vermögens, die untere Hälfte der Haushalte dagegen nur gut ein Prozent. Die SPD will die Vermögenssteuer wieder erheben, um höhere Vermögen gerecht an der Finanzierung des Gemeinwesens zu beteiligen. Bei der Ausgestaltung werden wir die Situation des Mittelstandes, von Personengesellschaften und Familienunternehmen besonders berücksichtigen. Wir werden sehr sorgfältig darauf achten, dass die Substanz des Betriebsvermögens erhalten bleibt. Für Privatpersonen wird es hohe Freibeträge geben, so dass das normale Einfamilienhaus nicht von der Vermögenssteuer betroffen sein wird.

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

Wir fordern zunächst eine zeitlich begrenzte Vermögensabgabe und nicht eine Vermögenssteuer. Die Grüne Vermögensabgabe soll nur jene Personen betreffen, die über ein Vermögen von über einer Million Euro verfügen. Nach einer Erhebung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) würden demnach gerade einmal 330.000 bis maximal 340.000 Personen der Grünen Vermögensabgabe unterliegen. Das entspricht weniger als 0,5 Prozent der deutschen Bevölkerung. De facto hat ein Abgabepflichtiger jährlich nur 1,5 Prozent seines Vermögens für die Abgabe aufzuwenden. Eine Vermögensabgabe betrifft nur die Reichsten unserer Gesellschaft und somit diejenigen, die diese Kosten am ehesten stemmen können. Im Unterschied zu einer Vermögenssteuer wird eine Vermögensabgabe nicht laufend eingezogen, sondern unterliegt einer zeitlichen Befristung. Darüber hinaus ist das Aufkommen einer Vermögensabgabe, im Gegenteil zu einer Steuer, an einen konkreten Finanzierungszweck gebunden. Wir fordern daher eine einmalige Vermögensabgabe, die sukzessiv über 10 Jahre gezahlt wird. Die Einnahmen sollen dabei ausschließlich dem Bund zufließen und für die Tilgung der durch die Rettungsschirme, Bürgschaften und Konjunkturpakete angefallenen Schulden eingesetzt werden. So kann die krisenbedingte hohe Staatsverschuldung abgebaut werden. Unser mittelfristiges Ziel ist die Einführung einer verfassungskonformen Vermögenssteuer, welche an die Bemessungsgrundlage der Vermögensabgabe anknüpft und möglichst wenig Verwaltungsaufwand verursacht.

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

Foto: gruene-bundestag.de



DIE LINKE will die Vermögenssteuer als Millionärsteuer wieder erheben. Privates Vermögen oberhalb von einer Million Euro soll mit einem Steuersatz von fünf Prozent belegt werden. Die Millionärsteuer ist ein wichtiger Beitrag, um die Spaltung zwischen Reich und Arm zu begrenzen und die öffentlichen Haushalte besser auszustatten.

*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.



## Viel hilft nicht immer viel – Sächsische Wohnungswirtschaft fordert weniger Auflagen bei Erreichung der ambitionierten Klimaschutzziele

**Radebeul – Bereits mehr als 80 Prozent aller Wohngebäude der sächsischen Wohnungswirtschaft sind energetisch saniert. Damit zählt der Klimaschutz für die 354 im vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) organisierten Wohnungsgesellschaften sowie Wohnungsgenossenschaften seit Jahren zu den Themen höchster Priorität. Das erklärten Siegfried Schneider, Verbandsdirektor des vdw Sachsen, sowie Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG, im Rahmen des öffentlichen wohnungspolitischen Forums anlässlich ihrer Verbandstage Anfang Juli 2013 in Radebeul.**

Mit einer Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um circa 42 Prozent erfüllen die sächsischen Wohnungsunternehmen das Kyoto-Ziel für Deutschland – für alle Haushalte zwischen 1990 und 2012 eine Verringerung von 12 Prozent zu erzielen – bereits weit um das Dreifache.

Das von der Bundesregierung auf den Weg gebrachte Energiekonzept sieht bis 2050 eine Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im vorhandenen Gebäudebestand durch Modernisierungsmaßnahmen um 80 Prozent vor. Das Energie- und Klimaprogramm Sachsen enthält eine mittelfristige strategische Planung für die Energie- und Klimapolitik der Staatsregierung bis 2020 mit dem Ziel, die CO<sub>2</sub>-Emissionen in den Bereichen Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, private Haushalte und Verkehr um 25 Prozent gegenüber 2009 zu reduzieren. Um dies zu erreichen, ist eine weitere Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen von derzeit 30 Kilogramm pro Quadratmeter (kg/m<sup>2</sup>) Wohnfläche um 7,5 kg/m<sup>2</sup> auf 22,5 kg/m<sup>2</sup> notwendig. Bei einer Gesamtwohnfläche von etwa 16 Millionen Quadratmetern bedeutet das eine Einsparung von 120.000 Tonnen CO<sub>2</sub>. Bei den derzeitigen Investitionskosten von 6.144 Euro pro Tonne sind weitere 740 Millionen Euro bis zum Jahr 2020 allein von den sächsischen Wohnungsgenossenschaften aufzuwenden, um dieses Ziel zu erreichen.

„Die Umsetzung muss ökonomisch, ökologisch und sozial verträglich erfolgen – hier stoßen wir zunehmend an Grenzen“, betonte **Siegfried Schneider**, Verbandsdirektor des vdw Sachsen. „Angesichts der hohen Kosten im Zuge der Erfüllung

energetischer Anforderungen muss sichergestellt werden, dass wir auch in Zukunft bezahlbares und sicheres Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung Sachsens anbieten können. Wir stellen uns diesen Herausforderungen in vielerlei Hinsicht, doch dazu sind verlässliche Rahmenbedingungen von Bund und Land unabdingbar. Es kann nicht sein, dass die energiepolitischen Ziele immer höher gesteckt, gleichzeitig aber die entsprechenden Fördermittel gekürzt werden“, so Schneider.

Damit die politischen Klimaschutzziele sowohl sozial gerecht für die Mieter als auch wirtschaftlich tragbar für die Wohnungswirtschaft erfüllt werden können, ist eine ganzheitliche Betrachtung notwendig. Im Bereich der Energieeffizienz darf nicht nur das Einzelgebäude betrachtet werden, sondern der Blick muss auf das ganze Quartier gerichtet sein. „Es ist ein Trugschluss, dass die eingesparten Betriebskosten die aufgewendeten Investitionen aufwiegen können“, erklärte Dr. **Axel Viehweger**, Vorstand des VSWG. „Energetische Sanierungen sind mit Mietsteigerungen verbunden – aber Mietsteigerungen sind oft nur begrenzt möglich. Zum einen gibt der Wohnungsmarkt eine Mieterhöhung nicht her, zum anderen kann der Mieter aufgrund nicht steigender Haushaltseinkommen diese nicht bewältigen. Glücklicherweise werden wir alle älter als frühere Generationen. Aber viele Ältere werden auch ärmer. Ist demnach Klimaschutz nur für Reiche? Alle Bürger sind für Klimaschutz und wollen eine Zukunft für ihre Kinder und Enkelkinder garantieren. Aber dies gelingt nur, wenn Klimaschutz bezahlbar ist“, so Viehweger.

Bezugskosten, die zur Betreibung auch teilweise überdimensionierter Netze anfallen und auf die Verbraucher umgelegt werden, kann weder der Mieter noch der Vermieter beeinflussen. Die durchschnittliche Höhe der warmen Betriebskosten mit 1,04 Euro pro Quadratmeter (Euro/m<sup>2</sup>) bewegt sich heute bei voller energetischer Sanierung und extrem gesunkenem Verbrauch bereits wieder auf gleich hohem Niveau wie 1995 in unsanierten Wohngebäuden, nachdem die warmen Betriebskosten nach energetischer Sanierung im Jahr 2000 zwischenzeitlich auf 0,75 Euro/m<sup>2</sup> gesunken waren.

„Hier zeigt sich deutlich, dass die Erwartungen, welche immer wieder in die Sanierung der Wohngebäude gesetzt werden, nicht realistisch sind“, sagte Schneider. „Zudem hilft viel nicht immer viel. Die Energiewende kann nur gelingen, wenn bei der energetischen Sanierung auf Anreize statt gesetzlichen Druck gesetzt wird. Eine Verschärfung der Gesetze zur Energieeffizienz wird das Gegenteil bewirken und die Sanierungsrate herabsetzen.“

Die Wohnungswirtschaft ist eine Branche, die für 10 bis 15 Jahre im Voraus plant und immobil ist. Die nächste Sanierungswelle der Heizungsanlagen steht demnächst an. Dafür werden Energiekonzepte für den ländlichen Raum benötigt. Die Förderung der Erstellung durch fachkompetente Experten und explizit die Förderung dieser Konzepte durch Zuschüsse durch die sächsische Landesregierung sind zwingend notwendig. Entscheidend ist auch, welche Primärenergie für welche Region vom Freistaat in Zukunft genutzt wird.

„Die energetische Sanierung in der organisierten Wohnungswirtschaft ist weit fortgeschritten. Weitere Einsparungen werden teuer“, so Viehweger. „Aber das bedeutet nicht, dass aus jedem Haus ein Passivhaus gemacht wird – dies ist auch nicht notwendig, um die geforderten Klimaschutzziele zu erreichen. Ist es nicht besser und vor allem auch klüger, dieses Geld mit viel mehr Effekt woanders einzusetzen als in die vierte oder fünfte Glasscheibe zu investieren? Eine Alternative wäre Aufforsten – denn Klimaschutz ist ein globales Thema“, fasste der VSWG-Vorstand zusammen.

(jak/they/schi) ■



Trotz des ständig sinkenden Verbrauchs durch Erreichung eines hohen energetischen Sanierungsstandes der Wohngebäude und der Sparmaßnahmen der Mieter steigen die absoluten Kosten stetig an. Diese Preissteigerungen, unter anderem durch höhere Steuern, Netzentgelte,

Unter der Moderation von Dr. Axel Viehweger (VSWG; Bildmitte) diskutierten beim wohnungspolitischen Forum in Radebeul Dr. Manfred Wilde (Oberbürgermeister Stadt Delitzsch), Gisela Kallenbach (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN), Anke Matejka (Mieterbund Sachsen), sowie Ulrich Beyer (Sächsisches Staatsministerium des Innern) (v. l.)

**Verkehrssicherungspflichten**

15. August 2013, Berlin

Aus den rechtlichen Anforderungen der Verkehrssicherungspflicht von Wohnungsunternehmen ergeben sich mittlerweile Prüf- und Überwachungsvorschriften, die kaum noch überschaubar erscheinen. Die Organisationsstruktur der Wohnungsunternehmen wird strapaziert und immer wieder taucht die Frage auf: Wo müssen wir wirklich – unter dem Aspekt der Angemessenheit – aktiv werden und wie lösen wir das am besten? Die BBA-Tagung greift diese Themen auf.

**Weitere Infos:** BBA, Nico Krüger, Telefon: 030/23085521, E-Mail: nico.krueger@bba-campus.de

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

**Neues zum Datenschutz in Wohnungsgenossenschaften** 22. August 2013, Wiesbaden

In diesem Seminar werden die Teilnehmer für vermeidbare Fehler mit beträchtlichen Kostenfolgen bei der Übergabe oder Rücknahme von Wohnraum sensibilisiert. Sie erfahren, wie der Umgang mit Mietern oder Nutzern von Wohnraum bei anstehendem Wechsel optimiert werden kann. Bisherige Routinen werden an neu erfahrenen praktischen und rechtlichen Anforderungen überprüft – auch im Hinblick auf die Neuformulierung von Standards vertragsoptimierender Gestaltungen in den Mietverträgen.

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

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

**Gewerbemietrecht**

16. September 2013, Bochum

Das finanzielle Risiko bei der Vermietung von Gewerberaum kann für den Vermieter beispielsweise in punkto Mietauffälle hoch sein. In diesem Seminar wird deshalb anhand von praktischen Beispielen erläutert, was bei Vertragsgestaltung, während der Vertragslaufzeit und bei Vertragsbeendigung beachtet werden sollte.

**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)

**Korrektur (vgl. wi 30)****Versorgungskonzepte im Quartier**

8. August 2013, Hamburg

Lebenslanges Wohnen im Quartier ist der größte Wunsch der älteren Bewohner und ein Anliegen der Wohnungsunternehmen. Dafür sind Versorgungskonzepte erforderlich, die sowohl finanzierbar sind, als auch die notwendige Versorgungsleistung bieten. Durch das sogenannte „Bielefelder Modell“ gibt es bereits Erfahrungen in verschiedenen Regionen. Bei dieser Fachtagung werden unterschiedliche Konzepte vorgestellt und die Teilnehmer können mit Experten über Voraussetzungen, Rahmenbedingungen und Finanzierung diskutieren.

**Weitere Infos:** VNW, Sabrina Henke, Telefon: 040/52011224, E-Mail: henke@vnw.de,

**Internet:** [www.vnw.de/veranstaltungen](http://www.vnw.de/veranstaltungen)

**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, 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 30.07.2013 für  
wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
■ 15 Jahre	2,79%	2,83% p.a.
■ 10 Jahre	2,40%	2,43% p.a.
■ 5 Jahre	1,80%	1,81% 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: 30.07.2013)

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 30.07.2013**  
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

← 6 Monate →

3,00%  
2,85%  
2,70%  
2,55%  
2,40%  
2,25%  
2,10%  
1,95%  
1,80%  
1,65%  
1,50%

Januar 13    März 13    April 13    Juni 13    Juli 13

**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.

29. August – 1. September 2013, Bochum

## Julius Brecht Sommerakademie 2013

„Mit Hard Facts und Soft Skills zum Erfolg!“ Unter diesem Motto trifft sich diesen Sommer wieder der wohnungswirtschaftliche Nachwuchs zur Julius Brecht Sommerakademie in Bochum. Fach- und Führungskräfte aus Verbänden und namhaften Unternehmen halten bei der von GdW und EBZ veranstalteten viertägigen Talentschmiede Vorträge und führen lebhaft Diskussionen mit der kommenden Generation. Seit mehr als einem Jahrzehnt ist die jährlich stattfindende Akademie ein Erfolgsmodell für Personalförderung.



Wie vielfältig und facettenreich eine Tätigkeit in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sein kann, zeigt sich an der spannenden Themenmischung, mit der sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Weiterbildungsreihe in diesem Jahr befassen: Die Palette reicht von Präsentationstechniken über Unternehmenskommunikation im Bereich Nachhaltigkeit bis hin zu strategischem Management. Die Teilnehmer trainieren „Soft Skills“ in Kombination mit „Hard Facts“ – anhand praxisbezogener Aufgabenstellungen zu ausgewählten Fachthemen wenden sie die erlernten Präsentationsmethoden in kleinen Gruppen beispielhaft an. Im Dialog mit GdW-Präsident Axel Gedaschko, dem EBZ-Vorstandsvorsitzenden Klaus

Leuchtmann sowie dem Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, Alexander Rychter, erörtern die Teilnehmer unter dem Motto „Wohnungsunternehmen im Fokus des politischen Wunschkonzertes“, welche Relevanz die Parteiprogramme für die Wohnungswirtschaft haben. Zum Rahmenprogramm der Sommerakademie gehört neben einem Kennenlern- und Grillabend unter anderem eine Exkursion zur „InnovationCity Ruhr“ mit Besichtigung von Zukunftshäusern. (eck/schi) ■

➔ Das Veranstaltungsprogramm sowie weitere Infos finden Sie unter [www.gdw.de](http://www.gdw.de) sowie [www.e-b-z.de](http://www.e-b-z.de)

## Recht so

### Angabe eines Zahlungsziels ist keine Mahnung

Das Oberlandesgericht Saarbrücken hat mit Urteil vom 17. April 2013 (Az.: 1 U 398/11) entschieden, dass in der erstmaligen Übersendung einer Rechnung an einen Verbraucher mit der „Bitte“ um Überweisung bis zu einem kalendermäßig festgelegten Termin grundsätzlich keine befristete Mahnung zu sehen sei. In dem zur Entscheidung anstehenden Sachverhalt hatte ein Architekt eine Honorarrechnung mit der „Bitte um Zahlung bis zum 24. September 2007“ überreicht. Nachdem zum angegebenen Zeitpunkt kein Zahlungseingang festgestellt war, hat das Landgericht dem Architekten Zinsen ab dem 25. September 2007 zugesprochen. Das Oberlandesgericht hat dies jedoch anders gesehen. Es erkannte, dass die Bitte um Zahlung bis zum 24. September 2007 keine Bestimmung einer Leistungszeit im Sinne des § 286 Absatz 2 Nr. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) darstelle. Eine solche Bestimmung müsse etwa durch Rechtsgeschäft getroffen sein. ■

#### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Nach § 286 BGB kommt ein Schuldner, wenn er auf eine Mahnung des Gläubigers, die nach dem Eintritt der Fälligkeit erfolgt, nicht leistet, durch die Mahnung in Verzug. Für einen Verzug ist also immer erst eine Mahnung erforderlich. Gemäß Absatz 2 Nr. 1 bedarf es einer Mahnung aber nicht, wenn für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist. Das Oberlandesgericht hat festgestellt, dass die erstmalige Zusendung einer Rechnung – selbst mit Angabe eines Zahlungsziels – regelmäßig nicht als Mahnung anzusehen sei. Wenn in der Rechnung eine kalendermäßige Bestimmung eines Zahlungsziels genannt wird, jedoch kein Hinweis auf einen Verzugseintritt bei Nichtzahlung erfolgt, könne dies lediglich als ein Angebot zu einer Stundung angesehen werden. Eine einseitige Bestimmung der Leistungszeit genügt also grundsätzlich nicht. Um sicher zu gehen, dass der Gläubiger rechtzeitig zahlt, sollte man entweder eine Leistungszeit im Vertrag regeln oder zumindest mit Zusendung einer Rechnung klar auf die Rechtsfolgen bei nicht rechtzeitiger Zahlung hinweisen. Ist der Schuldner jedoch Unternehmer, kommt er nach § 286 Absatz 3 BGB ohne Mahnung in Verzug, wenn er nicht innerhalb von 30 Tagen nach Rechnungszugang leistet.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

#### ZAHL DER WOCHE

# 2,01

Personen lebten 2012 in einem durchschnittlichen Haushalt in Deutschland zusammen. Dies ermittelte das Statistische Bundesamt in einer Auswertung des aktuellen Mikrozensus. 1991 lebten dagegen noch durchschnittlich 2,27 Personen in einem Haushalt. Dieser Rückgang ist im Osten stärker ausgeprägt als im Westen. Im Osten sank die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,31 Personen im Jahr 1991 auf 1,87 Personen im Jahr 2012, im Westen war im selben Zeitraum ein Rückgang von 2,26 Personen auf 2,05 Personen zu verzeichnen. Im Ländervergleich gibt es beim Anteil kleiner Haushalte erhebliche Unterschiede: In den Stadtstaaten Berlin (83 Prozent), Bremen (82 Prozent) und Hamburg (81 Prozent) sowie in Sachsen (81 Prozent) waren 2012 mehr als vier Fünftel aller Haushalte kleine Haushalte mit höchstens zwei Personen. Dagegen wiesen Baden-Württemberg (71 Prozent) sowie Rheinland-Pfalz (72 Prozent) die niedrigsten Anteile dieser kleinen Haushalte auf.