

## Inhalt

- 3 EU-Fördermittel:** Lediglich ein Fünftel der EU-Kohäsionsmittel zur Steigerung der Energieeffizienz sind laut Europäischem Rechnungshof korrekt verwendet worden.
- 4 Der Blockaderat:** SPD, Grüne und Linke nutzen im Bundesrat nach der Niedersachsenwahl erstmals ihre neue Macht, um im Bundestagswahlkampf zu punkten.
- 6 Zahlenspiegel:** Mietpreisindex, Wohnungsbaugenehmigungen und mehr – die wichtigsten Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland für den Monat Februar.

## Anreize statt Zwangsmaßnahmen – Bauminister Ramsauer legt Maßnahmenpaket zum Wohnen vor

Berlin – In einem Aktionsplan „Impulse für den Wohnungsbau“ hat Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer am 26. Februar 2013 Vorschläge präsentiert, mit denen der Bau neuer, bezahlbarer Wohnungen angekurbelt werden soll. Als Ziel gab er den Bau von 250.000 neuen Wohnungen jährlich aus. „Ein solider Plan mit Vorschlägen, die mittel- und langfristig zur Entspannung auf den Wohnungsmärkten in Ballungsgebieten beitragen können“, wertete Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die angekündigten Maßnahmen.



Foto: BMVBS

Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer stellte in Berlin seine Vorschläge „Impulse für den Wohnungsbau“ vor – Ziel seien 250.000 neue Wohnungen jährlich.

„Wir können die Wohnungsknappheit in Ballungsräumen nur durch Strategien bekämpfen, die zu mehr Neubau in mittleren und unteren Preissegmenten führen“, so GdW-Präsident **Axel Gedaschko**. Anreize, wie die vorgeschlagene Wiedereinführung der degressiven Afa oder die Fortsetzung der sozialen Wohnraumförderung unter der strengen Maßgabe der Zweckbindung, sind zentrale Forderungen der Wohnungswirtschaft und gehen absolut in die richtige Richtung. „Der Bund hat nun einen Aufschlag gemacht. Jetzt kommt es darauf an, die Maßnahmen auch zügig konkret umzusetzen. Außerdem müssen Länder und Kommunen mitziehen. Eine Blockadehaltung, wie es sie bei der steu-

erlichen Abschreibung der energetischen Sanierung gegeben hat, darf nicht mehr passieren. Wer es ernst meint mit der Förderung des Neubaus, muss sich jetzt auch dafür einsetzen“, so Gedaschko.

„Neubau ist das wirksamste Mittel, damit Wohnen bezahlbar bleibt. Es ist unser gemeinsames Ziel, den aktuellen Aufschwung beim Wohnungsneubau zu verstetigen“, sagte **Walter Rasch**, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) und Präsident des BfW. „Die Immobilienwirtschaft unterstützt die Initiative des Bundesbauministers daher nachdrücklich.“

Weiter auf Seite 3 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Bayerns Innenminister fordert Wohngelderhöhung

Der bayerische Innenminister Joachim Herrmann hat am 27. Februar 2013 gefordert, das Wohngeld an die allgemeine Mieten- und Einkommensentwicklung anzupassen, die Höchstbeträge für Miete und Belastung zu aktualisieren und eine Energie- oder Heizkostenkomponente wieder einzuführen. Ziel sei die Erhöhung des Wohngeldes um mindestens 10 Prozent. Dazu werde Bayern am 1. März 2013 einen Entschließungsantrag zur Änderung des Wohngeldgesetzes im Bundesrat einbringen. (wi)

### Treibhausgasausstoß 2012 gestiegen

Die Treibhausgasemissionen in Deutschland sind im Jahr 2012 um 1,6 Prozent leicht gestiegen. Das zeigen erste, vorläufige Berechnungen und Schätzungen des Umweltbundesamtes. Das Minderungsziel des Kyoto-Protokolls übertrifft Deutschland nach Angaben des Bundesumweltministeriums und des Bundesumweltamtes dennoch sehr deutlich. Im Vergleich zu 1990 sanken die Treibhausgas-Emissionen 2012 um 25,5 Prozent. Nötig gewesen wären 21 Prozent im Mittel der Jahre 2008 bis 2012. (BMU)

### Mehr Bauaufträge in 2012

Im Jahr 2012 sind die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe im Vergleich zum Vorjahr preisbereinigt um 4,2 Prozent gestiegen. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, nahm die Baunachfrage im Hochbau um 5,4 Prozent und im Tiefbau um 2,8 Prozent zu. (wi)

## Die Vorschläge des Ministers und die Wertung der Wohnungswirtschaft:

### Die Kompensationsmittel des Bundes für die soziale Wohnraumförderung nach 2014 fortsetzen – wenn die Länder diese zweckgebunden einsetzen



„Die geplante Fortsetzung der sozialen Wohnraumförderung ist eine absolut wichtige Maßnahme und entspricht einer direkten Forderung des GdW, um den Menschen der mittleren und unteren Einkommenschichten bezahlbare Wohnungen zu sichern“, erklärte Axel Gedaschko. „Die Herausforderungen für Städte und Wohnungswirtschaft werden in den kommenden Jahren weiter wachsen“, so Gedaschko. „Daher ist es richtig, die Bundesmittel für die Wohnraumförderung auch nach 2014 mindestens in gleicher Höhe von 518 Millionen Euro pro Jahr fortzusetzen. Die vom Bundesbauministerium geforderte Zweckbindung der Mittel ist absolut notwendig, damit sichergestellt wird, dass die Mittel auch zukünftig ausschließlich für die soziale Wohnraumförderung und zur Finanzierung der damit verbundenen Aufgaben eingesetzt werden können.“

Insgesamt werden derzeit rund 4,5 Millionen Mieterhaushalte in Deutschland vom Staat finanziell unterstützt, damit sie sozial abgesichert wohnen können. Dies entspricht 21 Prozent aller Mieterhaushalte. Gleichzeitig ist die Zahl der Sozialwohnungen aktuell bundesweit stark rückläufig. Waren es im Jahr 2002 noch rund 2,57 Millionen Wohnungen mit Preisbindung, verringerte sich die Zahl schon im Jahr 2008 um 716.924 Wohneinheiten und lag nur noch bei rund 1,85 Millionen Wohnungen bundesweit. Aktuelle Zahlen des GdW unterstreichen diesen Trend: Im Jahr 2011 gab es bei den GdW-Unternehmen insgesamt nur noch 1.014.311 Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung. Das sind rund 39.100 Wohnungen weniger als noch in 2010.

### Die Möglichkeit der degressiven Absetzung der Kosten der Anschaffung über die Steuer (degressive Afa) wieder einführen



Die geplante Wiedereinführung der degressiven Afa ist aus Sicht der Wohnungswirtschaft zu begrüßen. „Ein solcher steuerlicher Anreiz würde den Wohnungsneubau beleben, darüber hinaus einen immensen Investitionsschub mit sich bringen, von dem hohe Multiplikatoreffekte und Impulse für andere Branchen wie das

Handwerk und die Baubranche zu erwarten sind. Das schafft Arbeitsplätze und kurbelt die Wirtschaft an“, sagte Gedaschko. Der GdW schlägt alternativ die Erhöhung der linearen Abschreibungssätze von zwei Prozent auf vier Prozent vor, um eine angemessene Neubauquote zu erreichen. Eine degressive Afa kann auch investitionslenkend wirken – es würden weniger Investitionen in die Aufkäufe von Bestandsimmobilien fließen und mehr in den Neubau.

### Die KfW-Programme erweitern und ergänzen, um Impulse für den Wohnungsbau zu schaffen



Die KfW-Programme sind zentrale Anreize sowohl für den Wohnungsbau als auch die Gebäudesanierung. Wichtig bei der Erweiterung dieser Programme ist es aber, dass die vermehrte Förderung des Neubaus nicht zulasten des Programmes für die energetische Gebäudesanierung gehen darf. „Sonst drohen die von der Politik gewollten energetischen Sanierungen noch teurer zu werden“, so Gedaschko. Man sollte beide Programme unabhängig voneinander weiterentwickeln.

### Höchstgrenzen beim Wohngeld anheben



Der GdW begrüßt diese Maßnahme. Das Wohngeld ist ein treffsicheres und zielgenaues Instrument, damit Menschen mit niedrigerem Einkommen angemessen wohnen können. Vor allem Rentner, aber auch Alleinerziehende profitieren von einer Anhebung des Wohngelds. Angesichts der weiterhin stark steigenden Energiepreise ist auch über eine Wiedereinführung des Heizkostenzuschusses nachzudenken, so Gedaschko. Gerade in der kalten Jahreszeit treffen die Heizkosten einkommensschwache Haushalte besonders hart. Allein die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie, die in die kalten und warmen Betriebskosten einfließen, sind zwischen Anfang 2000 und Mitte 2012 bundesweit um ganze 112 Prozent gestiegen. Alternativ könnte man auch über einen höheren Wohngeldzuschuss bei energetisch sanierten Wohnungen nachdenken. „So würden auch Menschen mit niedrigerem Einkommen von der Energiewende und energetisch sanierten Wohnungen profitieren können.“

### Grunderwerbsteuer senken



Seit der Föderalismusreform 2006 sind die Bundesländer berechtigt, den Steuersatz für die Grunderwerbsteuer selbst

zu bestimmen. „Allerdings sind dadurch auch die Steuersätze stetig gestiegen, da die Bundesländer mittels der Erhöhung der Grunderwerbsteuer die kommunalen Haushalte zu konsolidieren versuchen“, erklärte Axel Gedaschko. In einigen Ländern liege die Grunderwerbsteuer mittlerweile bei über fünf Prozent. Dieser Steuerwettbewerb der Länder werde vor allem zulasten junger Familien ausgetragen, obwohl die Städte und Gemeinden gerade auf deren Zuzug angewiesen seien. Denn in der Regel sind es weniger Singles und Paare ohne Kinder als vielmehr junge Familien, die sich für den Erwerb einer Wohnimmobilie entscheiden. „Bereits eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer von 3,5 auf fünf Prozent bei einem Neuerwerbswert in Höhe von 264.000 Euro würde Mehrausgaben von 3.960 Euro auslösen. Dies entspricht im Durchschnitt knapp drei Monatsgehältern“, so Gedaschko.

Die ständigen Erhöhungen der Grunderwerbsteuer behindern aber auch Wohnungs- und Immobilienunternehmen in ihrer Handlungsfähigkeit. So verhindert die Grunderwerbsteuer häufig die Fusion von Wohnungsunternehmen, die durch den demografischen Wandel notwendig werden. Auch bei Immobilienübergängen im Zuge von Gemeindegebietsreformen stellt die Grunderwerbsteuer ein wesentliches Hindernis dar. Der GdW fordert daher, niedrige Grunderwerbsteuersätze bei einem gleichzeitigen Verzicht auf Steuerbefreiungen wieder einzuführen. „Steuersätze von zwei bis drei Prozent sind vertretbar“, so Gedaschko.

### Eigenheimzulage wiedereinführen



Der GdW wertet dies als geeignete Maßnahme, um die Wohneigentumsquote zu steigern. Für den so dringend notwendigen Wohnungsneubau in den großen Städten Deutschlands, in denen vor allem für Menschen mit mittleren und niedrigeren Einkommen Wohnraum knapp wird, sind jedoch kaum Effekte zu erwarten.

„Bei aller Dringlichkeit, den Neubau weiter zu fördern, darf 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. (burkschi) ■

## Rechnungshof: EU-Staaten setzen Fördermittel für Energieeffizienz falsch ein

Brüssel – Lediglich ein Fünftel der insgesamt fünf Milliarden Euro an Kohäsionsmitteln, die von der Europäischen Union (EU) zur Steigerung der Energieeffizienz in Europa für den Zeitraum 2007 bis 2012 vorgesehen waren, sind aus Sicht des Europäischen Rechnungshofes in den Mitgliedstaaten korrekt verwendet worden. Das geht aus einem Sonderbericht der EU-Kontrollbehörde über die Kosteneffektivität von Investitionen in die Energieeffizienz im Rahmen der Kohäsionspolitik hervor. Von der Europäischen Kommission, die 2014 bis 2020 ein Budget von bis zu 17 Milliarden Euro für nachhaltige Energien erwägt, fordert der Rechnungshof daher Maßnahmen zur Verbesserung der Mittelverwendung.

### ANALYSE

**Dr. Özgür Öner**  
Leiter des GdW-Büros  
Brüssel



Foto: Sebastian Schobbert

Der Rechnungshof fand bei seiner Stichprobe in den stark geförderten Ländern Italien, Tschechische Republik und Litauen, dass Mittel für die energetische Ertüchtigung öffentlicher Gebäude auch für Luxusanierungen genutzt wurden. Energieeffizienz sei hier oft nachrangig behandelt worden. Zudem wurden Priorisierungen auf Kosten-Nutzen-Basis in einigen Fällen unterlassen, Bedarfe nicht geprüft und Energieaudits vernachlässigt, so dass eine Bewertung der Energieeinsparungen nicht möglich ist. Die Bemessung der Rentabilität (return on investment) wird in diesen Fällen auf einen Zeitraum berechnet, der die Lebensdauer der Gebäude und Materialien übersteigt. So rechnet Tschechien über 30 Jahre, Litauen über 90 und Italien über 200 Jahre. Entsprechende Berechnungen in Dänemark und Belgien beziehen sich auf einen Zeitraum zwischen fünf und sieben Jahren.

Der Kommission schlägt der Rechnungshof vor, die bestmögliche Beurteilung des Energiebedarfs auf Basis von Performance-Indikatoren für alle 27 Mitgliedstaaten und den Einsatz von transparenten Kriterien zur Auswahl der Projekte anzuwenden. Der Rückzahlungszeitraum solle, abhängig von der Situation im Mitgliedstaat, auf fünf bis 10 Jahre begrenzt werden. Die Kommission steht diesen Vorschlägen kritisch gegenüber. Sie weist darauf hin, dass eingehende Renovierungen mit längeren Ren-

diten dazu beitragen, zusätzliche Arbeiten in der Zukunft zu vermeiden. Sie zweifelt aufgrund von Klima- und Energiepreisschwankungen an der Möglichkeit, universelle Indikatoren zu etablieren. Man wolle sich jedoch an den Vorschlägen orientieren, Indikatoren für den Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) einbringen und Partnerschaftsverträge auf Bedarfsanalysen aufbauen.

### Kohäsionspolitik zur Umsetzung der neuen europäischen Energiepolitik

Die europäischen Strukturfonds sollen ihre optimale Wirkung im Energiesektor im Zeitraum von 2014 bis 2020 entfalten können. Der Vorschlag der Kommission sieht vor, die europäische Finanzierung in diesem Bereich von fünf Milliarden auf gut 17 Milliarden Euro zu erhöhen. In dem „Bericht über die Rolle der EU-Kohäsionspolitik und ihrer Akteure bei der Umsetzung der neuen europäischen Energiepolitik“ (2012/2099(INI)) legte der Ausschuss für regionale Entwicklung des Europäischen Parlaments (REGI) einen Initiativbericht vor, der im Rahmen der Straßburger Plenarsitzung am 16. Januar 2013 mit 530 zu 112 Stimmen (29 Enthaltungen) angenommen wurde.

Berichterstatterin Lena Kolarska-Bobinska (Europäische Volkspartei/EVP, Polen) begrüßte die Verknüpfung der Kohäsionspolitik mit den Zielen der Europa 2020-Strategie und der Bekämpfung der Energiearmut. Sie forderte Investitionen in dezentrale, erneuerbare und kohlenstoffarme Energiequellen sowie Energieeffizienz. Hierbei „hält (es der Ausschuss) für äußerst wichtig, dass in Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien investiert wird, insbesondere im Wohnungsbau“ (Punkt 38). Der Ausschuss „weist auf nach wie vor ungenutztes Ener-

gieeffizienzpotenzial im Bau- und Verkehrswesen hin, wo sich durch Investitionen in die Wärmedämmung von Gebäuden und den energiesparenden öffentlichen Personenverkehr Arbeitsplätze schaffen ließen; ist der Auffassung, dass in diesem Bereich Mehrjahresziele gesetzt werden sollten“ (Punkt 47). Weitere zentrale Punkte sind die grenzübergreifende Zusammenarbeit und die einheitliche Anreizstruktur für Erneuerbare und Effizienz. So sollten auch der Europäische Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) und der Europäische Sozialfonds (ESF) regionalen und lokalen Energieeffizienzprojekten offen stehen. Zudem besteht die Eignung der Finanzierung von Energieinfrastruktur aus den Mitteln der Kohäsionspolitik. Dem Bericht zufolge sollen die regionsspezifischen Bedürfnisse berücksichtigt werden. Eine einheitliche Lösung für alle Regionen wird aufgrund unterschiedlicher Stufen der Entwicklung abgelehnt. Angemessene Investitionen setzen die Kooperation mit den regionalen Autoritäten voraus, die über die Projekte entscheiden sollten. Interessant ist zudem die Forderung nach der Überarbeitung der europäischen Mehrwertsteuererrichtlinie (2006/112/EG) zugunsten einer „Reduzierung des Mehrwertsteuersatzes auf regionale, lokale und grenzüberschreitende Projekte zur Energieeffizienzsteigerung und auf den Kauf von Produkten der höchsten Energieeffizienzklasse gemäß der Richtlinie 2010/30/EU“ (Punkt 34). Der EU-Kommissar für Regionalpolitik, Johannes Hahn, signalisierte seine Unterstützung für den Bericht. ■

► *Den Sonderbericht des Europäischen Rechnungshofes finden Sie auf [eca.europa.eu](http://eca.europa.eu) unter „Veröffentlichungen“, den Bericht des Ausschusses für regionale Entwicklung des Europäischen Parlaments auf [www.europarl.europa.eu](http://www.europarl.europa.eu) unter „Ausschüsse“ -> REGI -> Dokumente -> Berichte*

### ► Fortsetzung von Seite 1

Die CDU/CSU-Bundestagsfraktion lobte den Vorstoß des Bundesbauministers als „Feuerwerk für den Wohnungsneubau“. „Wir brauchen mehr Wohnungen, die sich Normalverdiener leisten können“, betonte der baupolitische Sprecher der Fraktion, **Dirk Fischer**. Unterstützung kam auch vom Koalitionspartner FDP: „Das Programm ist ausgewogen, weil es vielen

Akteuren Impulse gibt: Mietern ebenso wie Vermietern, Eigenheimbesitzern wie Wohnungsgenossenschaften“, sagte **Petra Müller**, Sprecherin für Stadtentwicklung der FDP-Bundestagsfraktion. „Ramsauer hat seine Zeit als Bauminister verschlafen“, kritisierte dagegen **Florian Pronold**, stellvertretender Vorsitzender der SPD-Bundestagsfraktion. Kurz vor der Wahl breche der Bauminister in Ankündigungs-Aktio-

nismus aus. Auch **Daniela Wagner**, Sprecherin für Bau- und Wohnungspolitik der Bundestagsfraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, nannte Ramsauer einen „wahren Ankündigungsminister“. „Ramsauer bleibt weiter ein dringend nötiges Gesamtkonzept zur Bau- und Wohnungspolitik in Deutschland schuldig“, kommentierte **Heidrun Bluhm**, Wohnungspolitische Sprecherin der Fraktion DIE LINKE. ■

## Der Blockaderat – Die Wohnungswirtschaft im Geflecht des Föderalismus

**Berlin – Seit der Niedersachsenwahl halten SPD, Grüne und Linke die Mehrheit im Bundesrat. Am 1. März 2013 nutzen sie erstmals ihre neue Macht – um im Bundestagswahlkampf zu punkten. Schon im Dezember 2012 war das Gesetz zur steuerlichen Förderung energetischer Gebäudesanierung an den engen Machtverhältnissen im Bundesrat gescheitert. Teil eins des wi-Kommentars zum Thema „Der Blockaderat“.**

### KOMMENTAR

**Katharina Burkardt**  
Chefredakteurin der wi



Foto: GdW

„Ich bin stolz darauf, dass ich es geschafft habe, die Energiewende in den Mittelpunkt der öffentlichen Aufmerksamkeit zu rücken“, erklärte Bundesumweltminister Peter Altmaier im November 2012 in Berlin. In der Tat: Kaum ein anderes politisches Projekt steht derzeit so im Zentrum wie der Umbau der Energieversorgung und die Steigerung der Energieeffizienz in Deutschland. Die Energiewende gehört zu den zentralen Projekten der schwarz-gelben Bundesregierung: Bis 2050 soll der Ausstoß von Treibhausgasen um mindestens 80 Prozent im Vergleich zu 1990 sinken. Außerdem soll bis dahin Deutschlands Strom zu mehr als 80 Prozent aus erneuerbaren Energiequellen produziert werden.

Um diese ambitionierten Ziele zu erreichen, muss auch der Immobiliensektor seinen Beitrag leisten. Rund 40 Prozent des Energieverbrauchs entfallen auf den Gebäudebestand – rund 20 Prozent davon für das Wärmen von Wohngebäuden. Aus Sicht der Politik weist der Gebäudebestand erhebliche Potenziale auf, um Energie und CO<sub>2</sub> einzusparen. Da die Investitionen nicht nur Geld, sondern auch Zeit kosten, sollte dieses Potenzial schnell gehoben werden. Immobilienbesitzer sollten motiviert und nicht dazu gezwungen werden, ihre Häuser energetisch auf den neuesten Stand zu bringen. Ende Juni 2011 beschlossen die Fraktionen von Union und FDP deshalb ein Gesetz zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden. Die Bundesländer lehnten ab.

Obwohl sich alle Fraktionen und Parteien einig sind, dass die Energiewende ein gesamtgesellschaftliches Projekt ist, das nur gemeinsam geschultert werden kann, legten vor allem SPD und Grüne mit Hilfe einiger von Großen Koalitionen regierten Ländern ihr Veto ein und gaben damit einen Vorgeschmack, was ab dem 1. März 2013 Gewohnheit werden dürfte: Der Bund plant ein Gesetz, die Länder blockieren es. SPD, Grüne und Linke legen – dank ihrer Mehrheit – selbst Gesetzentwürfe vor, etwa für einen flächendeckenden Mindestlohn, die

wiederum der Bundestag ablehnen dürfte. Der Wahlkampf zwischen den Institutionen tobt, die Gewaltenteilung wird missbraucht – aus parteipolitischem Kalkül.

Die sogenannte „Gewaltenteilung“ ist seit dem Ende des 17. Jahrhunderts ein Kernstück der Staatslehre. Als politisches Programm wurde die Gewaltenteilung erstmals 1788 in der Verfassung der Vereinigten Staaten festgeschrieben. Heute sind die Prinzipien der Gewaltenteilung in den meisten demokratischen Staaten in der Verfassung festgehalten.

So auch in Deutschland. Hier gehört die Gewaltenteilung zu den Grundfesten der Demokratie, verankert im Grundgesetz. Artikel 20 definiert, dass die Staatsgewalt durch „besondere Organe der Gesetzgebung, der vollziehenden Gewalt und der Rechtsprechung“ ausgeübt wird. Der Bundestag ist demnach die gesetzgebende Gewalt (Legislative), die Bundesregierung die ausführende (Exekutive) und die Gerichte sind die rechtsprechende Gewalt (Judikative). Die Besonderheiten einer parlamentarischen Demokratie bringen es mit sich, dass die Regierung und damit die Exekutive aus dem Parlament heraus gewählt und damit durch das Parlament legitimiert wird. Damit verläuft die Trennlinie zwischen den Gewalten in Deutschland nicht so sehr zwischen Legislative und Exekutive, sondern vielmehr zwischen der Parlamentsmehrheit und der Regierung auf der einen und der Opposition auf der anderen Seite. In parlamentarischen Demokratien wird daher eher von Gewaltenschränkung gesprochen. Das bedeutet, dass die einzelnen Gewalten durch ein System von „checks and balances“ aufeinander angewiesen sind. So soll eine gewisse Kontrolle gegen einen Machtmissbrauch von Befugnissen gewährleistet werden. In Deutschland zeigt sich die Gewaltenschränkung beispielsweise daran, dass die von den Bürgern gewählten Abgeordneten des Parlaments auch die Hälfte der Richter des Bundesverfassungsgerichtes wählen und dass sowohl der Bundeskanzler als auch die Regierungsmitglieder, aber auch die Richter des Bundesverfassungsgerichtes, vom Bundespräsidenten ernannt werden. Der Bundespräsident wiederum wird durch das Verfassungsorgan der Bundesversammlung gewählt.

In einem Bundesstaat wie Deutschland

wird die klassische horizontale Gewaltenteilung durch eine weitere Dimension ergänzt: Mit der Gründung der Bundesrepublik Deutschland hat der Parlamentarische Rat 1949 mit Blick auf die Entstehung Deutschlands das föderative Staatsprinzip festgeschrieben – und damit eine doppelte Gewaltenteilung. Die Verteilung der Macht zwischen Bund, Ländern und Gemeinden wird gemeinhin als „vertikale Gewaltenteilung“ bezeichnet.

Dem Bundesrat kommt in dieser vertikalen Dimension der Gewaltenteilung eine besondere Aufgabe zu: Er vertritt die Interessen der Länder bei der Exekutive und ist so ein Korrektiv gegenüber einem übermäßigen Ausbau einer zentralen Macht. Der Bundesrat hat ein Mitspracherecht im Gesetzgebungsprozess des Bundes. Vor allem aber darf der Bundesrat immer dann mitreden, wenn es ihn direkt betrifft: vor allem wenn es ums Geld geht.

Darum ging es im Streit um die steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung. Da die Länder am Umsatzsteueraufkommen beteiligt sind (Artikel 106, Absatz 3, Grundgesetz), fürchteten sie Einnahmeausfälle. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist ohnehin in vielen Bereichen auf ein funktionierendes Zusammenspiel der Institutionen der vertikalen Dimension der Gewaltenteilung angewiesen. So wurde zwar mit der Föderalismusreform 2006 die Zuständigkeit für die soziale Wohnraumförderung auf die Länder übertragen. Aber: Der Bund zahlt von 2007 bis Ende 2014 jährlich Finanzhilfen für die Wohnraumförderung in Höhe von insgesamt 518,2 Millionen Euro an die Länder. Die Städtebauförderung, ein zentrales Förderelement für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, ist mit den Programmen Soziale Stadt und Stadttumbau Ost und West in der Bundeskompetenz geblieben. Allerdings ist hier eine Drittelfinanzierung der Maßnahmen vorgeschrieben. Das bedeutet, dass je ein Drittel vom Bund, von den Ländern und der jeweiligen Stadt oder Gemeinde finanziert wird. So will der Bund sicherstellen, dass seine Mittel von Ländern und Kommunen auch sinnvoll investiert werden. ■

► **Lesen Sie kommende Woche: Warum die steuerliche Förderung wirklich scheiterte und welche Folgen die Blockadepolitik in Zukunft haben wird.**

## Studiengruppe „Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung“ an der EBZ Business School geht im Herbst 2013 in eine neue Runde

**Bochum – Seit 2011 fördern die Prüfungsorganisationen der Wohnungswirtschaft eine Reihe von talentierten Berufseinsteigern durch das berufsbegleitende Studium an der EBZ Business School. Eigens dafür wurde an der privaten Hochschule die Studiengruppe „Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung“ geschaffen. Zur neuen Runde im Herbst 2013 öffnet die EBZ Business School das Konzept nun auch für andere interessierte Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsunternehmen, die Fachpersonal aufbauen wollen.**

Erst im Januar 2013 hatte die aktuelle Studiengruppe von Nachwuchs-Prüfern auf Einladung der DOMUS AG und des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) hin Berlin besucht. Dort wurden sie persönlich unterrichtet durch den Vorstandsvorsitzenden der DOMUS AG, Dr. Klaus-Peter Hillebrand, sowie Prof. Dr. Jürgen Keßler (HTW Berlin), einem ausgewiesenen Experten für das genossenschaftliche Prüfwesen.

„Die jungen Leute, auf die vor zwei Jahren unsere Wahl gefallen ist, haben sich großartig entwickelt und werden Schritt für Schritt zu Kennern ihres Fachs“, sagte

Dr. Hillebrand, dessen Gesellschaft am Start der Nachwuchsinitiative 2011 maßgeblich beteiligt war, anlässlich des Besuchs. „Zu sehen, wie sich die Förderung durch die Tätigkeit in den Prüfungsgesellschaften und durch ihr Studium auswirkt, überzeugt mich davon, dass unsere Nachwuchsinitiative eine gute Idee war und auch weiterhin ist.“

Fachkräfte im Bereich Accounting, Steuern, Controlling und Finanzierung sind gefragte Spezialisten, insbesondere wenn sie über immobilienwirtschaftliche Expertise verfügen. Daher soll die neue Studiengruppe „Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung“ zum Start im Herbst 2013 nicht mehr allein

Teilnehmern aus den regionalen Prüfungsverbänden und verbandsnahen Prüfungsgesellschaften offen stehen, sondern wird auch für außenstehende Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsunternehmen geöffnet.

Die Studiengruppe „Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung“ gehört am EBZ zum staatlich anerkannten Studiengang B. A. Business Administration. Er zielt auf größtmögliche Praxisnähe und die Vermittlung von vielfältigen Methodenkompetenzen ab und basiert unter anderem auf ausführlichen Befragungen von Unternehmen und Personalverantwortlichen in ganz Deutschland. (winklburk) ■

### 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.

Bewerbungen bis zum 30. Juni 2013 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)*

## LANDESPOLITIK

### Cornelia Rundt (SPD) übernimmt Bauressort in Niedersachsen

**Hannover – Die Sozialdemokratin Cornelia Rundt ist seit dem 19. Februar 2013 niedersächsische Ministerin für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration – und wie ihre Vorgängerin Aygül Özkan (CDU) auch für das Ressort Bauen und Wohnen in dem norddeutschen Bundesland zuständig.**

Nach dem Wahlsieg von SPD und Grünen bei der Landtagswahl hatten sich die Parteien am 10. Februar 2013 auf einen Koalitionsvertrag geeinigt, am 19. Februar 2013 wurde der neue Ministerpräsident Stephan Weil (SPD) gewählt und sein Kabinett vereidigt. Die SPD erhielt insgesamt fünf Ministerien, die Grünen vier.



Cornelia Rundt

nerin, Sachverständige für Vergütungs-, Pflegesatz- und Wirtschaftlichkeitsfragen von sozialen Einrichtungen sowie als Gutachterin tätig. Unter anderem war sie in den Jahren 1994 und 1995 Regionalbeauftragte des Bundesverbands privater Alten- und Pflegeheime und sozialer Dienste für Niedersachsen und Bremen, anschließend Geschäftsführerin der Sozialkonzept Katharinenhof GmbH und von 1997 bis zuletzt hauptamtlicher Vorstand des Paritätischen

Wohlfahrtsverbands Niedersachsen.

Zum Beginn ihrer Amtszeit betonte Rundt, wichtig sei, dass die ambulante Pflege besser bezahlt und koordiniert werde. „Gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels müssen wir Anreize für eine flächendeckende Stärkung der ambulanten Pflege schaffen. Die Zahl der zu Pflegenden steigt rasant, die Zahl der Fachkräfte nimmt ab. Wir müssen junge Menschen für diesen Beruf gewinnen – und das funktioniert nur, wenn sie in diesem Beruf auch eine Zukunft sehen.“ (schi) ■

Cornelia Rundt, Diplom-Kauffrau, war vor ihrer politischen Karriere als Unternehmensberaterin, Managementtrai-

# Aktueller Zahlenspiegel 02/2013

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerung (Inländerkonzept)	4. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2011	2012	
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	81.851	82.022	+0,2%
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2000	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr preisbereinigt
	Mrd. Eur; in jeweiligen Preisen		
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	663,1	674,9	+0,4%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	70,7	72,4	+0,1%
dar.: Wohnbauten	39,7	42,0	+3,3%
Verbraucherpreisindex (2005 = 100)	Januar		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	102,8	104,5	+1,7%
Mietpreisindex (2005 = 100)	Januar		Veränderung gegen Vorjahr
	2011	2012	
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	102,0	103,2	+1,2%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	102,0	103,2	+1,2%
Altbauwohnungen	102,1	103,5	+1,4%
Neubauwohnungen	101,9	103,1	+1,2%
Index der Mietnebenkosten (2005 = 100)	Januar		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Wasserversorgung	102,8	104,6	+1,8%
Müllabfuhr	100,0	99,2	-0,8%
Abwasser	102,2	103,2	+1,0%
Andere Nebenkosten	103,6	106,3	+2,6%
Index der Energiekosten (2005 = 100)	Januar		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Strom	108,9	122,1	+12,1%
Gas	109,5	111,6	+1,9%
Flüssige Brennstoffe	134,3	130,9	-2,5%
Feste Brennstoffe	107,4	111,4	+3,7%
Zentralheizung/Fernwärme	112,7	119,7	+6,2%
Baupreisindex (2005 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	4. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2011	2012	
Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude	114,9	117,7	+2,4%
Rohbauarbeiten	114,7	117,5	+2,4%
Ausbauarbeiten	115,1	118,0	+2,5%
Baulandpreise (in EUR je qm)	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2011	2012	
Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)	130,03	135,77	+4,4%
Geschäftsgebiet	281,85	231,98	-17,7%
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	154,46	257,08	+66,4%
Wohngebiet	143,70	142,22	-1,0%
Industriegebiet	28,66	30,68	+7,0%
Dorfgebiet	34,47	33,95	-1,5%
Index des Auftragseinganges im Baugewerbe (Wertindex 2005 = 100) <sup>1</sup>	November		Veränderung gegen Vorjahr
	2011	2012	
Hoch- und Tiefbau	107,3	100,9	-6,0%
Wohnungsbau	123,7	172,2	+39,2%
Wohnungsbaugenehmigungen	Januar bis November		Veränderung gegen Vorjahr
	2011	2012	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	204.735	218.650	+6,8%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	85.335	82.221	-3,6%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	15.754	16.652	+5,7%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	74.701	86.628	+16,0%
davon: Eigentumswohnungen	43.235	52.014	+20,3%
Mietwohnungen	31.466	34.614	+10,0%

Quelle: Statistisches Bundesamt © GdW Beckmann

1) Die Wohnungsbaufertigstellungen werden nur noch jährlich vom Statistischen Bundesamt gemeldet. Die Fertigstellungen für 2011 wurden mit dem Aktuellen Zahlenspiegel August 2012 veröffentlicht.

## NRW-Wohnungswirtschaft lobt Änderung an der Wohnraumförderung

**Düsseldorf** – Die in der Bauausschusssitzung im Düsseldorfer Landtag am 21. Februar 2013 von NRW-Bauminister Michael Groschek vorgelegten Änderungen der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (NRW) stellen laut VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen eine substantielle Verbesserung im Kampf gegen den Wohnungsmangel in wachsenden Großstädten dar – allerdings müsse die Landesregierung auch die Probleme in strukturschwachen Gebieten angehen. „Dass die Landesregierung sich auf den Mietwohnungsbau in Bonn, Köln, Düsseldorf und Münster konzentriert, ist gut, aber sie darf die schrumpfenden Regionen wie das Sauerland nicht vergessen“, sagte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. Die Mitgliedsunternehmen des VdW halten mehr als 40 Prozent aller Sozialwohnungen in NRW.

Besonders in den Wachstumsstädten ist bezahlbarer Wohnraum knapp geworden. Die Zahl der Sozialwohnungen in NRW ist in den vergangenen Jahren deutlich zurückgegangen, zwischen 2007 und 2011 um mehr als 30 Prozent auf 580.000 Wohnungen. Auch wurden die Fördermittel der sozialen Wohnraumförderung im vergangenen Jahr nicht vollends ausgeschöpft. Das liegt laut VdW zum einen an der historisch niedrigen Zinssituation, zum anderen aber auch an den bisherigen Förderkonditionen der Wohnraumförderung. Zum Beispiel liegt die Miete in Wachstumsstädten, die Unternehmen auf dem freien Markt erzielen können, weit über der Miete, die nach einer Förderung erlaubt ist. Das nun von der Landesregierung vorgestellte Konzept sieht in den Wachstumsstädten höhere Mietobergrenzen für geförderte Wohnungen vor, womit im Übrigen auch den gestiegenen Grundstückspreisen dort Rechnung getragen wird. Zudem werden die Förderpauschalen erhöht und die Darlehenskonditionen für diese Märkte verbessert.

In letzter Minute hat die Landesregierung die Förderkonditionen nun auch für bevölkerungsmäßig stagnierende Regionen wie das Ruhrgebiet verbessert. Eine Maßnahme, die der VdW lange gefordert hatte. „Ob die Veränderungen in den Darlehenskonditionen für diese Gebiete wirklich etwas bringen, ist noch zu prüfen. Doch dass sich die Regierung bewegt hat, ist ein erfreuliches Signal“, sagte Rychter. Schrumpfende Regionen werden aber auch weiterhin so gut wie gar nicht von der Wohnraumförderung profitieren. „Auch für diese Regionen muss die Landesregierung Lösungen finden, denn auch dort benötigen wir neue Gebäude, und zwar solche, die energieeffizient und altersgerecht sind“, so Rychter. (gröhschi) ■

## Studentisches Wohnen 2013

19. März 2013, Berlin

Die seit Jahren steigende studentische Nachfrage nach Wohnraum hat 2012 einen neuen Höhepunkt erreicht. Für Wohnungsunternehmen stellt sich daher mehr denn je die Frage: Wie begegnet man diesem Trend? Die BBA-Tagung greift diese Frage auf und informiert über alle relevanten Aspekte des studentischen Wohnens. Vertiefend behandelt die Tagung Themen der Projektentwicklung, Finanzierung und Vermietung. Dabei stehen neben Analysen und Einschätzungen auch Praxisbeispiele im Vordergrund.

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

## Beschwerdefälle in Mietverhältnissen

20. März 2013, Bochum

Für Wohnungsunternehmen ist es von großer Bedeutung, dass die verantwortlichen Mitarbeiter Beschwerden von Mietern schnell bewerten und rechtlich einordnen können. Nur so können Konflikte professionell bearbeitet und gelöst werden, und nur so kann entschieden werden, welche Reaktion auf das Verhalten eines Mieters angemessen ist. In diesem Seminar werden typische Beschwerdefälle anhand von praktischen Beispielen vorgestellt und sowohl außergerichtliche als auch gerichtliche Lösungsmöglichkeiten erörtert und mit den Teilnehmern erarbeitet.

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

## Online-Marketing und Social Media

21. März 2013, Wiesbaden

Für Wohnungsanbieter ist ein professioneller Internetauftritt unverzichtbar. Darüber hinaus verschiebt sich auch die Kommunikation mit dem Mieter immer stärker in Richtung digitale Medien. Ziel dieses Seminars ist es daher, aufzuzeigen, welche Handlungsfehler das Online-Marketing für Wohnungsunternehmen bietet. Den Teilnehmern wird hierzu ein praxisnaher und umfassender Überblick über die verschiedenen Handlungsmöglichkeiten gegeben.

**Weitere Infos:** SFA, Kari Epper-Uhmann, Telefon: 0611/174637511, E-Mail: k.epper@sfa-immo.de, Internet: www.sfa-immo.de

## PERSÖNLICHES

**Axel Koch**, Prokurist der jenawohnen GmbH, feierte am 21. Februar 2013 seinen 60. Geburtstag. Er ist Mitglied im Fachausschuss Berufliche Bildung und Personalentwicklung des GdW.

Am 26. Februar 2013 vollendete **Siegfried Schneider**, Verbandsdirektor des vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, sein 55. Lebensjahr. Er ist Mitglied in der Konferenz der Verbände und in der Konferenz der Verbandsdirektoren.

Anzeige

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

Konditionen am 27.02.2013 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen:

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
5 Jahre	1,73%	1,74%
10 Jahre	2,29%	2,31%
15 Jahre	2,70%	2,73%

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. **2,13%** / 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)

**Zinsentwicklung bis 27.02.2013**  
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

6 Monate

15 Jahre

10 Jahre

5 Jahre

August 12 September 12 November 12 Januar 13 Februar 13

## 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

**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

**Jule – Modellprojekt für Alleinerziehende in Berlin-Marzahn**

Das Gemeinschaftsprojekt „Jule“ schafft ein vernetztes Angebot aus Wohnen, Kinderbetreuung, Qualifizierung und Arbeit. Es richtet sich an junge alleinerziehende Mütter und Väter im Alter zwischen 18 und 27 Jahren, die bisher aufgrund von Arbeitslosigkeit, fehlenden Schul- oder Ausbildungsabschlüssen und der besonderen Belastung aus Kindererziehung und beruflicher Qualifizierung von Sozialleistungen leben. Sie werden gezielt in ihrer Ausbildung oder

und ein selbstbestimmtes Leben ohne finanzielle und soziale Abhängigkeiten mit ihren Kindern zu führen.

Die Initiatorin und Projektpartnerin degewo stellt als kommunales Wohnungsunternehmen in einem sanierten

Gebäude 15 Wohnungen nebst einem rund 200 Quadratmeter großen Gemeinschaftsraum für die jungen Eltern und ihre Kinder zur Verfügung. Die Drei- und Fünf-Zimmer-Wohnungen werden ihnen für den Zeitraum der Projektdauer zu vergünstigten Konditionen überlassen. Der Kinderring Berlin e. V. übernimmt die Projektleitung – zudem wird das Projekt unterstützt durch

den Marzahn-Hellersdorfer Wirtschaftskreis e. V., die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, das Jobcenter sowie die Alice-Salomon-Hochschule.



Foto: Cathrin Bach/degewo

Berlins Regierender Bürgermeister Klaus Wowereit kam zur Schlüsselübergabe im Sommer 2012.

bei der Arbeitsplatzsuche unterstützt. Die Alleinerziehenden sollen nach einer Übergangphase von maximal fünf Jahren befähigt werden, ihren Lebensunterhalt aus eigener Erwerbstätigkeit zu sichern

**Recht so****Jobcenter-Fehler und zahlungsverzugsbedingte Kündigung**

Mit Beschluss vom 9. Januar 2012 (Az.: 65 T 227/11) hat das Landgericht Berlin über die außerordentliche fristlose Kündigung eines Vermieters entschieden. Die Kündigung beruhte darauf, dass durch einen Fehler des vom Mieter ordnungsgemäß eingeschalteten Jobcenters die Miete nicht gezahlt wurde. Dem Mieter konnte dabei außer seiner eigenen fehlenden finanziellen Leistungsfähigkeit kein Versäumnis zur Last gelegt werden. Das Landgericht entschied, dass den Mieter am Eintritt vom Mietzahlungsverzug daher kein Verschulden treffe und der Vermieter daher nicht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt war.

**EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz** Justiziar des GdW

„Wird die Miete aufgrund eines Jobcenter-Fehlers nicht rechtzeitig überwiesen, so kann dem Mieter natürlich nicht ohne Weiteres gekündigt werden. Dies ist jedenfalls dann der Fall, wenn der Mieter selber alles dafür getan hat, dass die Miete rechtzeitig überwiesen wird. Spannend ist jedoch die Frage, ob der Vermieter jede Form der Nichtzahlung oder der verspäteten Zahlung hinzunehmen hat. Soweit eine verschuldensunabhängige Kündigung möglich ist, dürfte hier der Weg zumindest für eine ordentliche Kündigung nicht versperrt sein. Um das Jobcenter auf den Missstand aufmerksam zu machen, könnte man in der an den Mieter zu richtenden Kündigung den Hinweis geben, dem Jobcenter die Kündigung vorzulegen. Vielleicht hilft dies.“



Foto: Sebastian Schobbert

Die Jury meint: Die degewo ist der Motor, ein ganzer Stadtteil wird mobilisiert. Die bezirklichen Sozialsysteme werden entlastet und die Nachbarschaften gestärkt. Hier werden die jeweiligen Lebenslagen ernst genommen, die Unterstützung ist maßgeschneidert: Wohnen, Kinderbetreuung, Arbeit, Ausbildung, soziales und kulturelles Kapital. Ein Vorgehen, das nachahmenswert ist. ■

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

**ZAHL DER WOCHE**

# 4,9

**Millionen Menschen in Deutschland** waren Ende 2011 ausschließlich geringfügig beschäftigt, das heißt sie hatten nur einen Minijob ohne eine voll sozialversicherungspflichtige Hauptbeschäftigung. Die ausschließlich geringfügig Beschäftigten sind zu knapp zwei Dritteln (65 Prozent) Frauen und zu gut einem Drittel (35 Prozent) Männer. Die größte Gruppe stellten mit 35 Prozent der Minijobber die Hausfrauen und Hausmänner, wie das Statistische Bundesamt mitteilte. In der Regel über den Ehemann sozial abgesichert, sind Minijobs besonders für verheiratete Frauen attraktiv. Der Minijob wird vielfach als feste und dauerhafte Beschäftigungsform betrachtet, denn 62 Prozent der Hausfrauen und Hausmänner wollen die Tätigkeit in absehbarer Zeit nicht aufgeben und 83 Prozent von ihnen arbeiten in einem unbefristeten Arbeitsverhältnis. Nachteile, wie etwa geringere Rentenansprüche, stehen bei der Entscheidung für einen Minijob offenbar nicht im Vordergrund.