C 7410

WI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

4

Ausgabe 24. Januar 2013

Inhalt

2 **Überlegungen zur Vermögensteuer:** Die Wohnungswirtschaft warnt für den Fall einer Wiedereinführung der Vermögensteuer vor einem Einbruch der Investitionsfähigkeit.

3 **Altengerechter Umbau:** 53 Milliarden Euro müssen die Kommunen bis 2030 für den Abbau von Barrieren investieren, zeigt eine Studie im Auftrag der KfW Bankengruppe.

4 **Offensive:** Die norddeutsche Wohnungswirtschaft und die Kieler Landesregierung haben eine Rahmenvereinbarung für bezahlbares Wohnen unterzeichnet.

Deutsche Bauwirtschaft zur Bauprognose 2013: Wohnungsbau bleibt Treiber der Entwicklung

Berlin – Die deutsche Bauwirtschaft bleibt auch vor dem Hintergrund eines labilen gesamtwirtschaftlichen Umfeldes positiv gestimmt. Die Präsidenten des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie, Prof. Thomas Bauer, und des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes, Dr. Hans-Hartwig Loewenstein, erwarten für das laufende Jahr ein nominales Wachstum der baugewerblichen Umsätze im deutschen Bauhauptgewerbe von zwei Prozent. „Damit stabilisiert sich die Baukonjunktur real auf Vorjahrsniveau", so die Verbandspräsidenten.

Foto: Zentralverband Deutsches Baugewerbe

Wachstumsmotor für das Bauhauptgewerbe im Jahr 2013 wird – wie bereits in den vergangenen Jahren – der Wohnungsbau bleiben.

„Wachstumsmotor für das Bauhauptgewerbe wird – wie bereits in den Vorjahren – der Wohnungsbau bleiben. Alle wichtigen Rahmenbedingungen senden unverändert positive Signale", erklärte Loewenstein. Ein anhaltend hoher Beschäftigungsstand, steigende verfügbare Einkommen und historisch niedrige Hypothekenzinsen würden vor allem den Mietwohnungsneubau beflügeln. Hinzu komme die Attraktivität der deutschen Wohnimmobilien für Investoren auf der Suche nach wertbeständigen Kapitalanlagen. Das Umsatzplus des Bauhauptgewerbes in dieser Sparte werde im laufenden Jahr bei 3,5 Prozent liegen, die Zahl der fertiggestellten Wohnungen nochmals deutlich zulegen und etwa 230.000 Einheiten erreichen.

Im Wirtschaftsbau haben sich Genehmigungen und Auftragseingänge 2012 positiv entwickelt. Bei einem hohen Auftragsbestand von gut 11 Milliarden Euro zum Jahresende sei damit die Produktion im ersten Halbjahr 2013 schon nahezu ausgelastet, erklärte Bauer. „Für die weitere Entwicklung wird es entscheidend darauf

Weiter auf Seite 2 ➡

Aktuelle Meldungen

EU-Kommission dringt auf Kürzung von Emissionsrechten

Die EU-Kommission dringt angesichts der sinkenden Preise im Emissionshandel auf eine künstliche Verknappung der Emissionsrechte. Mitgliedstaaten und Europaparlament müssten die im November 2012 vorgelegten Reformvorschläge für das Handelssystem nun schnell umsetzen, sagte der Sprecher der zuständigen Kommissarin laut einem Bericht der *Frankfurter Allgemeinen Zeitung* vom 22. Januar 2013. *(wi)*

70 Prozent der Pflegebedürftigen werden zu Hause versorgt

Im Dezember 2011 waren in Deutschland 2,5 Millionen Menschen pflegebedürftig im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes. Mehr als zwei Drittel aller Pflegebedürftigen wurden nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes zu Hause versorgt. Von diesen wurden 1,18 Millionen Pflegebedürftige in der Regel allein durch Angehörige gepflegt, bei weiteren 576.000 erfolgte die Pflege durch ambulante Dienste. In Heimen vollstationär betreut wurden 743.000 Pflegebedürftige. *(wi)*

Siedlungs- und Verkehrsfläche wächst täglich um 81 Hektar

Die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland hat in den Jahren 2008 bis 2011 insgesamt um 2,5 Prozent oder 1.182 Quadratkilometer zugenommen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes entspricht das rechnerisch einem täglichen Anstieg von 81 Hektar oder etwa 116 Fußballfeldern. *(wi)*

9 783648 014974 13004

Überlegungen zur Vermögensteuer: Wohnungswirtschaft warnt vor Einbruch der Investitionsfähigkeit

Berlin – Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland verfolgt die derzeitige Diskussion über die Wiedereinführung der Vermögensteuer mit großer Sorge. Nach einem von den vier Ländern Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen und Hamburg entwickelten ersten Eckpunktemodell ist es für den Fall der Wiedereinführung der Vermögensteuer derzeit nicht vorgesehen, die Besteuerung des Betriebsvermögens auszunehmen. Aus Sicht der Wohnungsunternehmen ist dies aber zwingend notwendig. Denn die Auswirkungen – insbesondere ein Einbruch der Investitionsfähigkeit – wären für die Branche und damit auch für die Städte in Deutschland immens.

ANALYSE

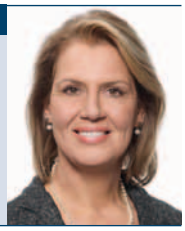


Foto: Sebastian Schobbert

Ingeborg Esser
Hauptgeschäftsführerin
des GdW

Mit dem Gutachten „Aufkommens- und Verteilungswirkungen einer Wiederbelebung der Vermögensteuer" des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) liegen nunmehr erste Informationen zu dem Eckpunktemodell der vier Länder zur Wiedereinführung der Vermögensteuer vor. Danach soll die Bemessungsgrundlage für die neue Vermögensteuer möglichst verkehrswertnah ermittelt werden.

Nach vorsichtigen überschlägigen Berechnungen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen würde eine Vermögensteuer von nur einem Prozent, ohne Berücksichtigung des diskutierten Halbvermögensverfahrens, die im GdW vertretenen Unternehmen jährlich mit rund einer Milliarde Euro belasten. Eine extrem hohe Summe – denn im Verhältnis dazu betragen die Neubauinvestitionen rund 2,5 Milliarden Euro, die laufenden Investitionen derzeit rund 10 Milliarden Euro jährlich.

Extreme Auswirkungen für Wohnungswirtschaft und Städte

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft würde durch die Vermögensteuer also extrem belastet. Ihre Unternehmen sind vermögensstark. Allerdings besteht das Vermögen aus zu fast 90 Prozent aus dem Grundbesitz – also den Wohnungsbeständen. Des Weiteren ist die Immobilienwirtschaft eine nachhaltig wirtschaftende Branche, die im Durchschnitt – verglichen mit anderen Wirtschaftsbereichen – geringe Renditen erzielt. Eine Vermögensteuer würde die Branche als echte Substanzsteuer treffen.

Substanzsteuer heißt konkret, dass es für die Wohnungs- und Immobilienunternehmen nur drei Möglichkeiten der Refinanzierung gäbe: Sie können die Finanzierung zulasten ihrer Investitionen, durch den Verkauf von Beständen oder durch die Anhebung der Mieten durchführen. Sollte die Investitionsfähigkeit der Unternehmen eingeschränkt werden, wären die Auswirkungen immens – und das nicht nur regional, sondern gesamtwirtschaftlich betrachtet.

Denn die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist einer der wichtigsten Wirtschaftsfaktoren. Sie steht für bezahlbaren Wohnraum, sichert bestehende und schafft neue Arbeitsplätze, ist Auftraggeber für das Bauhandwerk und das Dienstleistungsgewerbe. Dazu steht die Branche in der Zukunft vor gewaltigen investiven Herausforderungen: In Ballungsräumen wird Neubau benötigt, in strukturschwachen Regionen ist der Rück- und Umbau zu bewältigen, die Energiewende erfordert erhebliche Investitionen in die energetische Sanierung der Gebäude und darüber hinaus werden bis zum Jahr 2020 drei Millionen altersgerecht ausgestattete Wohnungen gebraucht. Dies muss bei der Diskussion über die Wiedereinführung der Vermögensteuer berücksichtigt werden. Auch kann es nicht gewünscht sein, dass die Branche Bestände verkauft oder die ohnehin steigenden Mieten, gerade im Wohnraum, anhebt.

Betriebsvermögen von der Besteuerung ausnehmen

Sollte die Vermögensteuer wieder eingeführt werden, muss daher das Betriebsvermögen – zumindest das betriebsnotwendige – zwingend von der Besteuerung ausgenommen werden. Selbstverständlich ist der Immobilienwirtschaft bewusst, dass die Länder eine sichere Einnahmenbasis brauchen, um ihren Aufgaben nachkommen zu können. Die Branche unterstützt in diesem Sinne eine angemessene Mittelausstattung der Länder wie auch der Kommunen. Allerdings ist der Weg über die Vermögensteuer und die Belastung der Betriebe aus Sicht der Wohnungswirtschaft eindeutig der falsche Weg.

Kritisch hat sich auch das Rheinisch-Westfälische Institut für Wirtschaftsforschung (RWI) zur Wiederbelebung der Vermögensteuer geäußert. Ursächlich für die entsprechende Stellungnahme war der Antrag der FDP in Nordrhein-Westfalen mit dem Titel „Auf Bundesratsinitiative zur Erhebung einer Vermögensteuer verzichten – Landesregierung soll weitere Steuererhöhungen unterlassen".

Eine Entscheidung über die Wiedereinführung der Vermögensteuer wird es wohl nicht vor der Bundestagswahl im Herbst dieses Jahres geben. Die Ministerpräsidenten der A-Länder haben sich darauf verständigt, bis dahin keine Bundesratsinitiative ins Leben zu rufen.

➡ ***Das DIW-Gutachten „Aufkommens- und Verteilungswirkungen einer Wiederbelebung der Vermögensteuer" finden Sie unter www.diw.de***

➥ *Fortsetzung von Seite 1*

ankommen, ob die deutsche Volkswirtschaft – nach einem vermutlich schwächeren ersten Quartal – im Jahresverlauf wieder an Fahrt gewinnt." Bei den Investitionen der Industrie sei daher erst einmal Skepsis angebracht, während bei Dienstleistern und im Logistiksektor mit zunehmenden Investitionen zu rechnen sei. Daher erwarteten die Verbände für den gewerblichen Bau eine nominale Umsatzzunahme von einem Prozent.

Moderat positiv gestimmt sind die Verbände auch für den Öffentlichen Bau, da die Steuereinnahmen der Gebietskörperschaften um weitere 13 Milliarden Euro auf den neuen Rekordwert von 587 Milliarden Euro steigen sollen. „Der Bund hat den zunehmenden Finanzierungsspielraum bereits genutzt: Die Aufstockung der Investitionen in die Verkehrswege im laufenden Jahr von 600 Millionen Euro ist ein positives Signal. Bei den Gemeinden ist dagegen – nach dem deutlichen Einbruch im Vorjahr – 2013 nur mit einer Stabilisierung der Bauausgaben zu rechnen. Wir erwarten daher für den Öffentlichen Bau ein leichtes Umsatzwachstum von 1,5 Prozent", erklärten Bauer und Loewenstein. *(klei/schi)* ■

Studie: Kommunen brauchen 53 Milliarden Euro zum Abbau von Barrieren

Frankfurt/Main – Der demografische Wandel ist für deutsche Kommunen, kommunale Unternehmen und soziale Organisationen eine der großen Herausforderungen der Zukunft: Bis 2030 müssen sie 53 Milliarden Euro für den Abbau von Barrieren in der Infrastruktur investieren. Dies geht aus der Studie „Altengerechter Umbau der Infrastruktur: Investitionsbedarf der Städte und Gemeinden" hervor, die das Deutsche Institut für Urbanistik im Auftrag der KfW Bankengruppe erstellt hat und die erstmalig konkrete Investitionsbedarfe der Kommunen enthält.

Besonders hoch ist laut der Studie der Bedarf in den Bereichen kommunale Wohngebäude (21,1 Milliarden Euro), öffentlicher Personennahverkehr (15 Milliarden) sowie Straßen und Wohnumfeld (13,3 Milliarden). Zudem werden Mittel vor allem in den Bereichen Sportstätten (1,65 Milliarden), Pflegeeinrichtungen (780 Millionen), Gesundheit (730 Millionen), Verwaltungsgebäude (610 Millionen) und Kultureinrichtungen (140 Millionen) benötigt.

„Kommunen und kommunale Unternehmen stehen vor der besonderen Herausforderung, neben der Energiewende und ihren sonstigen Aufgaben auch den Abbau von Barrieren in der Infrastruktur zu meistern. Nur mit ausreichender Unterstützung können insbesondere finanziell schwache Kommunen gewährleisten, dass die älter werdende Bevölkerung weitgehend uneingeschränkt am öffentlichen Leben und an den Angeboten der Kommune teilnehmen kann", sagte Dr. Jörg Zeuner, Chefvolkswirt der KfW Bankengruppe.

Sämtliche Städte und Gemeinden, die an der Befragung teilgenommen haben, sehen Handlungsbedarf für das Zukunftsthema „demografischer Wandel". Tatsächlich wird im Jahr 2030 bereits knapp ein Drittel der Bevölkerung über 65 Jahre alt sein, rechtzeitige Investitionen sind daher unabdingbar. Vom demografischen Wandel sind im besonderen Maße ländliche Regionen betroffen. So wird in einer beachtlichen Zahl von Regionen der Anteil der über 60-jährigen zwischen 2005 und 2025 um mehr als 40 Prozent ansteigen. Besonders stark werden weiterhin ländliche Regionen Ostdeutschlands, Südniedersachsen, das Ruhrgebiet und das Saarland sowie Umlandregionen von Ballungsräumen altern. Nach Aussage von Kommunalvertretern ist bisher nur ein geringer Teil der Bereiche Gebäude (20 Prozent), Zugänge zum öffentlichen Personennahverkehr (63 Prozent) sowie Straßen und Wohnumfeld (50 Prozent) barrierefrei. Hauptgrund für dieses Defizit seien fehlende finanzielle Mittel.

Im Rahmen des Förderprogramms „Barrierearme Stadt" bietet die KfW den Kommunen sowie kommunalen und sozialen Unternehmen seit 1. September 2012 besonders zinsverbilligte Darlehen an, um Barrieren im öffentlichen Raum zu reduzieren. In ihrer wohnwirtschaftlichen Förderung unterstützt die KfW bereits seit 2009 mit dem Programm „Altersgerecht Umbauen" Maßnahmen in Wohngebäuden und im Wohnumfeld für das komfortable barrierefreie Wohnen mit zinsgünstigen Krediten.

Für die Studie wurden Vertreter von 400 Städten und Gemeinden befragt. Neben einer standardisierten, schriftlichen Befragung wurden Fokusgruppengespräche und leitfadengestützte Telefoninterviews durchgeführt. In die Telefoninterviews wurden auch Vertreter von kommunalen Unternehmen und gemeinnützigen Organisationen einbezogen. *(schw/schi)* ■

➡ ***Die Studie sowie weitere Einzelheiten finden Sie unter www.kfw.de im Bereich „Research".***

KfW-Gutachten: Energetisches Bauen und Sanieren wirkt positiv auf Klima, Konjunktur und öffentliche Kassen

Frankfurt/Main – Laut einem neuen Gutachten des Forschungszentrums Jülich im Auftrag der KfW Bankengruppe entlasten die KfW-Förderprogramme zum energieeffizienten Bauen und Sanieren die öffentlichen Kassen um bis zu 4,3 Milliarden Euro netto. Auf der Einnahmenseite erhöhen sich die Abgaben und Steuern der Unternehmen und Arbeitnehmer aus der Bautätigkeit um geschätzte vier Milliarden Euro.

Zusätzlich kann laut Gutachten im Idealfall aufgrund von niedrigerer Arbeitslosigkeit von verringerten öffentlichen Ausgaben bis zu 1,3 Milliarden Euro ausgegangen werden. Demgegenüber stellte die Bundesregierung der KfW zur Verbilligung dieser Programme 2011 rund eine Milliarde Euro Haushaltsmittel zur Verfügung. Für jeden eingesetzten „Förder-Euro" erhalten die öffentlichen Haushalte damit vier bis fünf Euro zurück.

Die KfW unterstützt durch ihre Förderung von energieeffizientem Bauen und Sanieren in Höhe von rund 6,6 Milliarden Euro in 2011 Investitionen in Höhe von 18,6 Milliarden Euro. Von den angestoßenen Investitionen profitieren insbesondere regionale Handwerker und Bauunternehmer. Insgesamt werden rund 250.000 Arbeitsplätze für ein Jahr geschaffen oder gesichert. Durch die Investitionen im Jahr 2011 werden über 1.500 Gigawattstunden an Energie eingespart und 540.000 Tonnen Treibhausgase vermieden.

„Die Energieeffizienz-Förderung der KfW im Gebäudebereich hat sowohl ökologischen als auch ökonomischen Nutzen – das macht die Programme so besonders: Zur Einsparung von Energie kommen die positiven Impulse für die lokale Wirtschaft. Am Ende profitiert davon immer auch der Staat", sagte Dr. Jörg Zeuner, Chefvolkswirt der KfW Bankengruppe.

Für die CO_2-Einsparung und Verringerung der Heizkosten in Gebäuden stellt der Bund für die KfW-Programme von 2012 bis 2014 jeweils 1,5 Milliarden Euro an Mitteln zur Verfügung. Darüber hinaus hat das Bundeskabinett am 19. Dezember 2012 entschieden, ab 2013 bis 2020 weitere 300 Millionen Euro jährlich für die weitere Verbesserung der KfW-Programme bereitzustellen. Dies erhöht die Planungssicherheit für die Immobilieneigentümer. Vor allem private Bauherren und Eigentümer sowie Wohnungsunternehmen erhalten bei ihrer Hausbank zinsverbilligte Kredite, häufig in Verbindung mit Tilgungszuschüssen oder direkt bei der KfW Investitionszuschüsse aus den vom Bauministerium unterstützen Programmen für Energieeffizientes Bauen und Sanieren. Derzeit erhalten die Bauherren im Programm Energieeffizient Sanieren Kredite mit einem Zinssatz von einem Prozent effektiv pro Jahr und Tilgungszuschüsse von bis zu 12,5 Prozent.

(pöth/schi) ■

➡ ***Die Studie finden Sie unter www.kfw.de im Bereich „Research, Evaluationen".***

Landtagswahlen in Niedersachsen

Hannover – Am 13. Januar 2013 waren 6.100.218 Wahlberechtigte in Niedersachsen aufgerufen, das dortige Landesparlament zu wählen.

Die Wahlbeteiligung lag bei 59,4 Prozent. Insgesamt werden dem Niedersächsischen Landtag 137 Abgeordnete angehören.

(schi) ■

Das vorläufige amtliche Wahlergebnis:

Partei	Stimmenanteil in %	Sitze
CDU	36,0 %	54
SPD	32,6 %	49
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	13,7 %	20
FDP	9,9 %	14
DIE LINKE	3,1 %	-
PIRATEN	2,1 %	-

Quelle: Landeswahlleiterin Niedersachsen

Offensive für bezahlbares Wohnen in Schleswig-Holstein: VNW unterzeichnet Rahmenvereinbarung mit Landesregierung

Kiel – Gemeinsam mit dem Innenminister Schleswig-Holsteins, Andreas Breitner, haben der Verbandsdirektor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), Dr. Joachim Wege, und der Vorsitzende des VNW-Landesverbandes Schleswig-Holstein, Raimund Dankowski, am 21. Januar 2013 die Rahmenvereinbarung zur Offensive für bezahlbares Wohnen unterzeichnet. Ziel sind verstärkte Investitionen in den Bau und Erhalt bezahlbarer Wohnungen, vor allem in Regionen mit deutlich steigenden Wohnkosten.

Wohnungswirtschaft begrüßt Offensive für bezahlbares Wohnen

„Die Vereinbarung ist gut und richtig, da sie einen Rahmen für die Umsetzung konkreter Maßnahmen vor Ort schafft", erklärte VNW-Verbandsdirektor Dr. **Joachim Wege**. „Diese müssen nun zwischen Wohnungsunternehmen und betroffenen Städten und Gemeinden abgestimmt werden – dann kann gebaut werden. Damit das Wohnen bezahlbar bleibt, wünsche ich mir ganz grundsätzlich eine kooperative und partnerschaftliche Zusammenarbeit mit allen für den Wohnungsbau wichtigen Entscheidern in Schleswig-Holstein."

Wegen stark gestiegener Bau-, Planungs- und Grundstückskosten sei es auch höchste Zeit für die Anpassung der Förderkonditionen an die Kostenentwicklung gewesen. Mit den Änderungen würde die Förderung ihrer Funktion als Brücke zur Wirtschaftlichkeit wieder gerecht – wer in bezahlbaren Wohnraum investiere, könne wieder auf eine Mindestwirtschaftlichkeit hoffen. Wie weit man mit den Änderungen komme, hänge von der künftigen Baukostenentwicklung ab. Unter anderem wegen hoher gesetzlicher Bauvorgaben sei eher mit weiter steigenden Kosten zu rechnen.

Investitionen: Wohnungsbau ist Hauptaufgabe der Wohnungswirtschaft

An der Bereitschaft seiner Mitglieder, weiter in bezahlbaren Wohnraum zu investieren, zweifelt der VNW nicht. „Die von uns vertretenen Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften haben sich in ihrer teilweise über 100-jährigen Geschichte immer auf ihre Kernaufgabe konzentriert. Und das ist der Bau und die Pflege guter und bezahlbarer Wohnungen", sagte **Raimund Dankowski**, Vorsitzender des VNW-Landesverbandes Schleswig-Holstein. „Mit fünf Euro Nettomiete je Quadratmeter im Schnitt zielt unser Angebot auch auf Bevölkerungsschichten mit kleinen Einkommen. Im Übrigen waren unsere Mitglieder von jeher die Hauptakteure des sozialen Wohnungsbaus."

Allein in den letzten 10 Jahren seien dazu über 2,5 Milliarden Euro in Schleswig-Holstein investiert worden. Das Geld, das auch Beschäftigung sichere, sei in den Bau von rund 6.000 guten und preiswerten Mietwohnungen geflossen. Daneben zielten die Investitionen auf die Instandhaltung, die energetische Modernisierung und den zielgruppengerechten Bestandsumbau.

Schnelle Lösungen für angespanntere Wohnungsmärkte = Ausnahme

Der VNW begrüßt die Offensive für bezahlbares Wohnen, erwartet aber nur in Ausnahmefällen schnelle Lösungen. Neben dem Wohnungsneubau sollten daher auch mögliche Vereinbarungen mit Blick auf den vorhandenen Wohnungsbestand getroffen werden, die zeitnah zur Sicherung eines bezahlbaren Wohnungsangebotes beitragen könnten.

„Bauprojekte haben in der Regel einen mehrjährigen Planungsvorlauf und preisgebundener Neubau setzt die Verfügbarkeit geeigneter, bezahlbarer und baureifer Grundstücke voraus", so Dr. Joachim Wege. „Hier sind die Städte und Gemeinden gefragt. Sie haben es in der Hand, durch preiswerte eigene Grundstücke beziehungsweise mittels geeigneter Bauleitplanung eine wesentliche Voraussetzung für bezahlbaren Wohnraum zu schaffen."

Hier setze man auf das kommunale Interesse, die weitere Wohnungsbauentwicklung mit verlässlichen – da sehr langfristig orientierten – und leistungsfähigen Partnern zu gestalten. Dafür stehe der VNW. Man hoffe zudem, dass die Offensive für bezahlbares Wohnen auch dort zum Umdenken beitrage, wo jüngst für den Wohnungsbau vorgesehene Flächen in Acker- und Weideland umgewidmet wurden.

Bezahlbares Wohnungsangebot erfordert kooperative Zusammenarbeit

Zudem fordert der VNW die Kreise und kreisfreien Städte auf, zu prüfen, ob der vom Landeswohnraumfördergesetz ausdrücklich genannten Zielgruppe der Transferleistungsbezieher weiterhin der Zugang zu Sozialwohnungen erschwert werden soll. Es sei überfällig, dass die grundsätzliche Angemessenheit der Sozialmieten auch für Transferleistungsbezieher die Regel wird. Gerade in engeren Wohnungsmärkten sei sonst mit wachsenden Marktzugangsproblemen zu rechnen. *(hit/schi)* ■

➡ ***Weitere Infos finden Sie auf www.vnw.de***

Agenturen erfolgreich finden und steuern

20. Februar 2013, Berlin

Dieses Seminar dreht sich um die Qual der Wahl bei der Agentursuche: von der Full Service-Agentur über den Onlineshop zum Schreiber um die Ecke. Die Teilnehmer erhalten einen Überblick über das Angebot auf dem Markt und lernen, wie sie die richtige Vorauswahl der potenziellen Partner treffen, einen Pitch durchführen, faire und motivierende Vertragsbedingungen aushandeln und die Agenturpartner briefen. Es wird dargestellt, wie eine Agentur funktioniert und wie die kreative Qualität eingeschätzt werden kann.

Weitere Infos: BBA, Sandra Niedergesäß, Telefon: 030/23085514, E-Mail: sandra.niedergesaess@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de/kalender

Trinkwasserinstallation und -hygiene

26. Februar 2013, Bochum

Die Trinkwasserhygiene hat einen hohen Stellenwert in der Trinkwasserversorgung. Mit Blick auf die Praxis werden in diesem Seminar die notwendigen Maßnahmen und die vorgeschriebenen Inspektions- und Wartungsarbeiten erläutert. Außerdem werden die notwendigen Maßnahmen erklärt, die erforderlich sind, um hygienisch einwandfreie Trinkwasserinstallation zu betreiben. Wie der Stand zu den Regelwerken und der aktuellen Trinkwasserverordnung ist, wird in diesem Seminar vermittelt.

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

Ausgewählte Fragen zur Umsatzsteuer

27. Februar 2013, Dresden

In diesem Seminar für Geschäftsführer, Vorstände, Prokuristen, Controller, Führungskräfte und Mitarbeiter im Rechnungswesen werden ausgewählte Fragen zur Umsatzsteuer für Wohnungsunternehmen behandelt. Inhaltlich wird es unter anderem um die Punkte Systematik des Umsatzsteuerrechts, Steuerbarkeit und Steuerpflicht, Steuerbefreiungen, Bemessungsgrundlage, Steuersätze, Entstehung der Steuer, Vorsteuerabzug und Besteuerungsverfahren gehen.

Weitere Infos: vdw Sachsen, Telefon: 0351/4917717, E-Mail: bildung@vdw-sachsen.de, Internet: www.vdw-sachsen.de

Nachhaltigkeit und ihre vier Dimensionen

4.- 6. März 2013, Bad Saarow

Die BBU-Tage in Bad Saarow – sie stehen für hochkarätige Referenten, interessante Vorträge, neue Einblicke in aktuelle Themen und anregenden Erfahrungsaustausch. Dieses Jahr im Mittelpunkt der größten wohnungswirtschaftlichen Fachveranstaltung Berlin-Brandenburgs: die Nachhaltigkeit und ihre vier Dimensionen Ökologie, Betriebswirtschaft, Soziales und Kommunikation.

Weitere Infos zu Programm, Anmeldemöglichkeiten und Bewerbung für den BBU-Wettbewerb finden Sie unter www.bbu.de

Anzeige

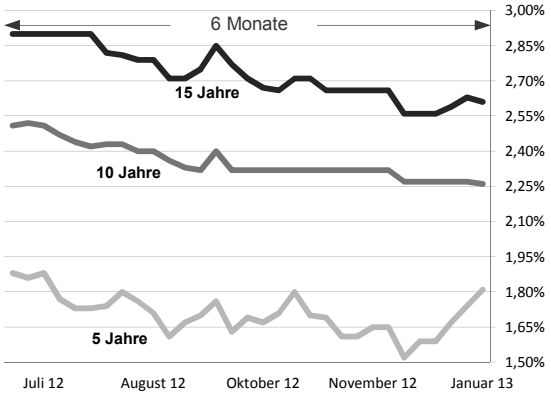
DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 22.01.2013 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen:

Zins-bindung	Sollzins	effektiv
5 Jahre	1,81%	1,83%
10 Jahre	2,26%	2,28%
15 Jahre	2,61%	2,64%

Bedingungen: Erststellige Grundschuld auf wohnungswirtschaftlichen Objekten
Beleihungsauslauf 60%
Darlehensbetrag: > 250 TEUR/Objekt
Auszahlung: 100%, Tilgung: 1% p. a.
3 Monate bereitstellungszinsfrei
keine Gutachterkosten oder Bearbeitungsgebühren

Zinsentwicklung bis 22.01.2013
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein



Dr. Klein-Energieeffizienzdarlehen*: für Neubau ab ca. **2,13%** / für Modernisierung ab ca. **1,79%**
(*Volltilgerdarlehen 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
Quelle: Dr. Klein & Co. AG, Hansestraße 14, 23558 Lübeck, Tel. (0451) 1408-1200, www.drklein.de

IMPRESSUM

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

Chefredakteurin:
Katharina Burkardt

Redaktion:
Andreas Schichel, Klaus Schrader

Anschrift der Redaktion:
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Tel. 030 82403-151
Fax 030 82403-159
E-Mail: redaktion@wi-aktuell.de

Verlag:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg

Standort Hamburg
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
Tel. 040 520103-0
Fax 040 520103-12

Aboverwaltung:
Telefon (kostenfrei) 0800 7234249
Telefax (kostenfrei) 0800 5050446
E-Mail: Zeitschriften@haufe.de

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

Bezugspreis jährlich:
110 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnementskündigungen sind schriftlich mit einer Frist von 6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingesandte Manuskripte übernehmen wir keine Haftung. Nachdruck oder elektronische Weiterverarbeitung 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** in der Fußzeile **„Zeitschriften"**.

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

Impressionen vom Jahresempfang der BID

Zum Auftakt des immobilienpolitischen Jahres 2013 trafen sich beim Jahresempfang der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) am 16. Januar 2013 in der Niedersächsischen Landesvertretung in Berlin zahlreiche Vertreter aus Politik, Verbänden und Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Diskutiert wurden insbesondere die Positionen der BID zur diesjährigen Bundestagswahl. Hier einige Impressionen der Veranstaltung.

Fotos: Peter Schmalfeldt

Die Spitzen aus Verbänden und Politik vereint: Sebastian Körber, Jan Mücke (beide FDP), Wolfgang D. Heckeler (DDIV), Dr. Andreas Mattner (ZIA), Petra Müller (FDP), Thomas Meier (BVI), Walter Rasch (BFW), Jens-Ulrich Kießling (IVD), Axel Gedaschko (GdW) und Ernst Burgbacher (FDP) (v. l.).

Ernst Burgbacher, MdB (FDP), Parlamentarischer Staatssekretär im Bundeswirtschaftsministerium, hielt ein Grußwort.

VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege und GdW-Präsident Axel Gedaschko (v. l.)

Recht so

Angabe öffentlicher Drittmittel bei Mieterhöhung auf ortsübliche Vergleichsmiete

Mit Urteil vom 13. Juni 2012 (Az.: VIII ZR 310/11) hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass Drittmittel, die von öffentlichen Haushalten für Modernisierungsmaßnahmen gewährt wurden, in einem Mieterhöhungsverlangen nur dann anzugeben sind, wenn sie bei der Berechnung der neuen (erhöhten) Miete anzurechnen sind. Nach Ansicht des Senats endet die Anrechnungspflicht von Drittmitteln, die von öffentlichen Haushalten für Modernisierungsmaßnahmen gewährt wurden, 12 Jahre nach der mittleren Bezugsfertigkeit des geförderten Objekts. In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall hat der Vermieter auf der Grundlage eines mit dem Bundesland Ende 1993 vereinbarten und vorformulierten Förderungsvertrages Modernisierungsmaßnahmen mit Baukostenzuschüssen durchgeführt. Diese wurden in dem Haus, in dem die Beklagte seit April 1995 Mieterin ist, Mitte März 1995 abgeschlossen. Der Vermieter hat die Mieterin im Oktober 2009 aufgefordert, einer Erhöhung der Nettokaltmiete zum 1. Januar 2010 um 30,01 Euro zuzustimmen. Bei der Erläuterung der Mieterhöhung bezog er sich auf die maßgeblichen Kriterien des Mietspiegels, Angaben zu den gemäß § 558 Absatz 5 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) aufzuführenden Kürzungsbeträgen enthielt das Mieterhöhungsverlangen nicht.

EXPERTENMEINUNG von RA Monika Kegel Referentin des GdW

Foto: Sebastian Schobbert

„Der BGH hat das Mieterhöhungsverlangen für formell ordnungsgemäß angesehen. Zwar erfordert die Wirksamkeit eines auf Zustimmung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) gerichteten Mieterhöhungsverlangens nach § 558 a BGB, dass der Vermieter Kürzungsbeträge aufgrund der Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel zum Zwecke der Wohnungsmodernisierung einschließlich der zugrundeliegenden Berechnungspositionen in das Mieterhöhungsverlangen aufnimmt. Dies dient dem berechtigten Informationsbedürfnis des Mieters. Im Mieterhöhungsverlangen sind Drittmittel aber nur dann anzugeben, wenn sie bei der Ermittlung der neuen (höheren) Miete anzurechnen sind. Daran fehlt es jedoch im vorliegenden Fall. Denn weder aus dem Gesetz, noch aus dem mit dem Land im Jahr 1993 abgeschlossenen Fördervertrag lässt sich eine noch 14 Jahre nach mängelfreier Schlussabnahme der Baumaßnahmen bestehende Anrechnungspflicht begründen. In seiner Begründung zum Urteil vom 13. Juni 2012 hält der BGH es für geboten, die gesetzliche Anrechnungspflicht in verfassungskonformer Auslegung der genannten Vorschriften auf einen bestimmten Zeitraum, und zwar auf 12 Jahre, beginnend ab der mittleren Bezugsfähigkeit des geförderten Objekts, zu bemessen. Eine Anrechnungspflicht könne jedenfalls dann nicht mehr bestehen, wenn die Fördermittel aufgezehrt sind, da der Eigentümer beziehungsweise Vermieter ansonsten auf Dauer gehindert wäre, sein Eigentum wirtschaftlich zu verwerten."

ZAHL DER WOCHE

41,5

Millionen Erwerbstätige waren im Durchschnitt des Jahres 2012 in Deutschland beschäftigt. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, erreichte die Zahl der Erwerbstätigen damit im sechsten Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Im Jahresdurchschnitt 2012 waren 416.000 Personen oder ein Prozent mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Seit 2005 ist die Zahl der Erwerbstätigen um insgesamt 2,66 Millionen Personen (+ 6,8 Prozent) gestiegen. Der Anstieg der Erwerbstätigkeit fiel allerdings im Jahr 2012 im Zuge der in der zweiten Jahreshälfte nachlassenden wirtschaftlichen Dynamik nicht mehr ganz so kräftig aus wie im Jahr 2011. Damals hatte sich die Zahl der Erwerbstätigen noch um 550.000 Personen oder 1,4 Prozent erhöht.

Mat-Nr. 06505-5256