

WMI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

10

Ausgabe 6. März 2013

Inhalt

3 Bezahlbares Wohnen: Die Wohnungswirtschaft analysiert und bewertet die Vorschläge der SPD. Investitionen in den Wohnungsbau werden durch mehrere Forderungen verhindert.

4 Der Blockaderat: Der zweite Teil des Kommentars analysiert welche Folgen die Blockadepolitik im Bundesrat in der Zukunft haben wird.

6 Wohnungsneubau: Bauexperten aus 19 europäischen Ländern stellen auf der Euroconstruct-Winterkonferenz Prognosen für den europäischen Wohnungsbau vor.

Neue Studie: Sozialer Wohnungsbau plus „Wohnbauförderung für die Mitte“

Mangelware Wohnraum auch für Durchschnittsverdiener: Die Wohnungsbaukrise in den Ballungszentren und Wachstumsregionen kann nur bewältigt werden, wenn auch der Wohnungsneubau für mittlere Einkommen wirkungsvoll und gezielt gefördert wird. Die Ankurbelung des sozialen Wohnungsbaus ist zwar dringend notwendig, reicht allein aber nicht aus. Sie muss um eine „Wohnbauförderung für die Mitte“ ergänzt werden. Das ist das Ergebnis der Studie „Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt“ vom Berliner Forschungsinstitut RegioKontext, die am letzten Donnerstag unter Beteiligung der Wohnungswirtschaft im GdW vorgestellt wurde. Parallel widmete sich auch eine Debatte im Bundestag diesem Thema.



Foto: WPD Relations

Die führenden Köpfe aus Wohnungs- und Bauwirtschaft ziehen beim Wohnungsbau an einem Strang: Es gilt, mehr Wohnungen für Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen zu bauen.

Nur so könne es insbesondere in Großstädten, Ballungsräumen und Universitätsstädten gelingen, mehr Wohnungen zu schaffen, die sich auch Haushalte mit mittleren Einkommen leisten könnten. Angesichts drastisch steigender Mieten hätten Normalverdiener dort heute kaum die Chance, eine Wohnung zu vernünftigen Konditionen zu bekommen. In jedem Fall müsse auch der soziale Wohnungsbau in den kommenden Jahren weiter gefördert werden – und das mindestens auf dem bisherigen Niveau. Die dazu vom Bund derzeit bereitgestellten 518 Millionen Euro pro Jahr müssten von den Ländern in gleicher Höhe kofinanziert und

eins zu eins in die soziale Wohnraumförderung fließen. Darüber hinaus unterstreicht die Studie, dass es notwendig ist, vorhandenen preiswerten Wohnraum zu erhalten und zusätzlich zu aktivieren.

Außerdem kommt die Studie zu dem Ergebnis, dass ein Zuwachs an bezahlbaren Wohnungen in Deutschland nur mit einem Bündel von Maßnahmen zu erreichen ist. Dabei müssen Bund, Länder und Kommunen ihre „wohnungsbaupolitischen Hausaufgaben“ machen, so die Studie. Dazu gehöre eine temporäre Verschonungspause bei der Energieeinsparverordnung (EnEV).

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Bundesrat vertagt Wohngelderhöhung

Der Bundesrat hat am 1. März 2013 entschieden den Antrag Bayerns auf Erhöhung des Wohngeldes zur weiteren Beratung in die Ausschüsse zu verweisen. Damit wurde die Möglichkeit kurzfristig eine Wohngelderhöhung zu erreichen nicht genutzt. CSU, SPD, Grüne und Linke aber auch Bundesbauminister Raumsauer hatten sich kürzlich für Wohngelderhöhungen ausgesprochen.

(wi)

Reallöhne in 2012 gewachsen

Die Reallöhne, das heißt die preisbereinigten Bruttomonatsverdienste, stiegen in Deutschland im Jahr 2012 im Vergleich zum Vorjahr um durchschnittlich 0,6 Prozent. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte ist dies der dritte Anstieg in Folge nach + 1,0 Prozent im Jahr 2011 und + 1,5 Prozent im Jahr 2010. Die Nominallöhne lagen nach vorläufigen Angaben im Jahr 2012 um 2,6 Prozent über dem Vorjahreswert. (wi)

Energiepreise im Januar deutlich gestiegen

Energie war im Januar 2013 um 2,5 Prozent teurer als im Januar 2012. Dies teilte das Statistische Bundesamt mit. Auffallend waren insbesondere die Preisentwicklungen bei elektrischem Strom: Während im Januar 2013 für Weiterverteiler Strom um 8,2 Prozent billiger war als im Januar 2012, mussten gewerbliche Tarifkunden (+ 12,4 Prozent) und Haushalte (+ 11,4 Prozent) erheblich mehr bezahlen. (wi)



Foto: WPD Relations

Die Wohnungsbau-Studie fand auch in den Medien große Aufmerksamkeit. Hier GdW-Präsident Axel Gedaschko im Interview.

Ebenso sei eine Vereinfachung und stärkere Regionalisierung der Länder-Förderprogramme notwendig. Auf kommunaler Ebene müsse es schnellere Genehmigungs- und Planungsverfahren geben. Bei ihrer Studie stützen sich die Wissenschaftler vom Institut RegioKontext auf qualitative Aussagen von Wohnungsbau-Experten – u. a. von Mietervereinen, Wohnungsunternehmen, Bauverantwortlichen von Kommunen und Ländern, Wohnungsgenossenschaften und Investoren. Durch zahlreiche Interviews, die in den vergangenen Monaten bundesweit geführt wurden, ist die Studie zu einem „Wohnungsbau-Seismografen“ für Deutschland geworden – ein „To Do“ von denen, die in Deutschland als Praktiker im Wohnungsbau und auf dem Wohnungsmarkt aktiv sind.

Darüber hinaus fordert die Studie auch neue Wege und unkonventionelle Strategien, um mehr Wohnungsbau zu erreichen. Dazu zählt u.a. eine zeitgemäße Rückkehr zur Idee der „Betriebswohnungen“ – also ein stärkeres Engagement von Unternehmen, Wohnraum für ihre Beschäftigten zu bauen. Kommunen legt die Studie nahe, städtische Flächen verstärkt nach Konzeptqualität und nicht allein nach Höchstpreisen zu vergeben. Zudem müssten auch höhere Baudichten in Betracht kommen.

Auftraggeber der Studie sind Hauptakteure des Wohnungsbaus in Deutschland, darunter der GdW, die sich zum „Verbändebündnis Wohnungsbau“ zusammengeschlossen haben. Die Untersuchung untermauert deren Forderung, dass der Wohnungsbau in Deutschland politisch zur Chefsache gemacht werden muss – und zwar im Bund

genauso wie in den Ländern und in den Kommunen. Die Priorität des Wohnungsbaus müsse politischer Konsens werden. Nur mit wirksamen Maßnahmen könne die Wohnqualität verbessert, der Wohnungsbau aktiviert und die Wohnungskrise nachhaltig beseitigt werden, so das „Verbändebündnis Wohnungsbau“. Dazu zählen – neben der neu zu schaffenden „Wohnbauförderung für die Mitte“ – aus Sicht der Verbände:

1. Verlässliche Förderung des sozialen Wohnungsbaus: 518 Millionen Euro pro Jahr vom Bund für die Länder – als Minimum. Plus jährlicher Aufstockung. Und die klare Pflicht für die Länder zur Eins-zu-eins-Kofinanzierung ausschließlich für die soziale Wohnraumförderung.
2. Neuer AfA-Anreiz für mehr Wohnungsbau: Steuerliche Erleichterungen sind geeignet, den Wohnungsbau kräftig zu beleben. Insbesondere die lineare AfA muss sich deshalb beim Neubau von derzeit zwei auf künftig vier Prozent verdoppeln. Auch die von Bundesminister Ramsauer in dieser Woche vorgeschlagene „Absetzung der Kosten der Anschaffung über die Steuer („degressive AfA“)“ ist zu begrüßen.
3. Schub für die energetische Gebäudesanierung: Eine steuerliche Förderung und die Aufstockung der KfW-Programme für energieeffizientes Bauen und Sanieren auf insgesamt drei Milliarden Euro jährlich durch den Bund.
4. Keine weitere Verschärfung der EnEV für Neubau und Bestand: Im Fokus muss auch die wirtschaftliche Machbarkeit in der Praxis stehen.
5. Gegen „Graue Wohnungsnot“: Der Bund muss das KfW-Programm für alters-

gerechtes Bauen jährlich mit mindestens 100 Millionen Euro ausstatten.

6. Städtebauförderung als Chance nutzen: Die Städtebauförderung muss aufgestockt und als Etatsockel für die kommenden Jahre festgeschrieben werden. Mindestens 700 Millionen Euro sind hierfür jährlich notwendig.

7. Erneuern, was nicht mehr zu halten ist: Bei einem Abriss von abgewirtschafteten und leer stehenden Wohnhäusern muss der Bund Anreize für den anschließenden Neubau schaffen – eine gezielte KfW-Förderung für den Ersatzneubau.

Zum „Verbändebündnis Wohnungsbau“ gehören der Deutsche Mieterbund (DMB), die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU), der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB), der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) und die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM).

Parallel zur Präsentation der Studie war das bezahlbare Wohnen auch im Deutschen Bundestag Diskussionsthema. Unter anderem wurde dort der Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland beraten. Dazu erklärte der kommunalpolitische Sprecher und Berichterstatter für den Wohnungs- und Städtebau der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Peter Götz: „Der Bericht der Bundesregierung unterstreicht die große volkswirtschaftliche Bedeutung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft für Deutschland und für die Europäische Union. Sie hat einen wesentlichen Anteil an der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung in unserem Land. Mit der Föderalismusreform 2007 haben die Länder auf eigenen Wunsch die Verantwortung für die soziale Wohnraumförderung übernommen. Jedoch haben laut Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) seit dieser Zeit nur drei von 16 Bundesländer kontinuierlich gefördert. Das ist ernüchternd. Die Beseitigung des Wohnungsmangels kann nur in enger Zusammenarbeit mit den Kommunen gelingen. Vor allem die Ballungsräume sind gefordert, geeignetes Bauland auszuweisen – damit ist allerdings nicht die ‚grüne Wiese‘ gemeint. In den Städten gibt es große Brachflächen, die genutzt werden können. Außerdem sollte darüber nachgedacht werden, Belegungsrechte an Sozialwohnungen zu erwerben, um Menschen mit niedrigem Einkommen angemessenen preisgünstigen Wohnraum anbieten zu können.“

(burk/ibid) ■

➡ Die Wohnungsbau-Studie steht auf www.gdw.de für Sie zum Download bereit.

GdW: SPD-Vorschläge zum bezahlbaren Wohnen verhindern Investitionen in den Wohnungsneubau

Berlin – „Wohnen in Deutschland muss bezahlbar bleiben“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Eine Deckelung von Wiedervermietungsrenten, die Senkung von Kappungsgrenzen und eine verringerte Umlage von Sanierungskosten, wie sie die SPD in ihren Anträgen zum Wohnen vorschlägt, werden aber im Endeffekt nicht dazu führen, dass Wohnen bezahlbarer wird. „Das ist ein klassischer Fehlschluss“, so der GdW-Chef.

Schon heute ist aufgrund der steigenden energetischen Anforderungen, der hohen Baukosten und Grundstückspreise kaum noch Wohnungsneubau für sozial schwächer gestellte Menschen möglich. Wir brauchen vielmehr eine gezielte Neubauförderung, um die Situation in einigen Ballungsräumen zu entspannen. „Ohne den Vermieter gibt es keinen Mieter. Daher brauchen wir ein ausgewogenes Mietrecht, welches die berechtigten Interessen von Mieter und Vermieter gleichermaßen berücksichtigt. Die Vorschläge der SPD zum Mietrecht wirken wie ein Schnellschuss der Partei, um kurz vor dem Wahlkampf die Mieter, die viele Wählerstimmen bringen, zu beruhigen. Eine Lösung sind diese Maßnahmen aber auch für die Mieter nicht.“

Der GdW-Präsident begrüßte dagegen die Absicht der Partei, mehr Geld für das Wohnen in Deutschland zur Verfügung zu stellen. So sollen für die soziale Wohnraumförderung bis 2019 jährlich rund 518 Mio. Euro bereitgestellt werden. Die Städtebauförderung will die SPD auf 700 Mio. Euro aufstocken und die Finanzierung der CO₂-Gebäudesanierung mit zwei Mrd. Euro ausstatten, unabhängig von den Einnahmerisiken des Energie- und Klimafonds. „Das wäre ein wichtiges Signal für die deutsche Wohnungswirtschaft“, so der GdW-Präsident. Erfreulich sind auch die Pläne, den Heizkostenzuschuss beim Wohngeld wieder einzuführen, sowie Zuschüsse der KfW für den Abbau von Barrieren bei Wohnungen und Häusern wieder einzuführen. Die SPD will darüber hinaus das Programm Soziale Stadt deutlich stärken. „Angesichts der Entwicklung in den Quartieren und der drastischen Kürzungen des Programms in den letzten Jahren ist dies ein längst überfälliger Schritt“, so Gedaschko. Auch die Ankündigung,

Genossenschaften mit einem Sonderprogramm zu fördern, wertet Gedaschko grundsätzlich positiv. „Das Internationale Jahr der Genossenschaften hat die Bedeutung dieser Unternehmensform für die gute und sichere Wohnraumversorgung mehr als deutlich gezeigt.“

Die Vorschläge der SPD im Einzelnen und die Wertung der Wohnungswirtschaft:

Mietsteigerungen bei Wiedervermietung begrenzen



Es ist zu begrüßen, dass die SPD erkannt hat, dass sich die vorgeschlagene Deckelung nur auf bereits bestehende Wohnungen, nicht aber auf neu gebaute Wohnungen beziehen kann. Andernfalls hätte sich Neubau auch nicht mehr gelohnt. Unabhängig von dem Eingriff in die Vertragsfreiheit ist weiter problematisch, dass sich umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen in bestehenden Wohnungen kaum noch lohnen könnten. Diese brauchen wir aber, um dringend sanierungsbedürftige Altbauten auch im Hinblick auf die energetische Sanierung fit zu machen.

Modernisierungsumlage von elf auf neun Prozent absenken



„Die Wohnungswirtschaft ist kein Spielball, den man beliebig zwischen energetischen Anforderungen durch die Energiewende und mieterrechtlichen Vorschriften hin und hertreiben kann“, warnte GdW-Chef Axel Gedaschko. Die Vorschrift des § 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) regelt das Verfahren von Mieterhöhungen infolge von Modernisierungsmaßnahmen. Ein Vermieter soll aufgrund der Regelungen des § 559 BGB in die Lage versetzt werden, die anfallenden Modernisierungskosten durch erzielbare Mieterhöhungen zu refinanzieren und wirtschaftlich tragfähig zu machen. Ein Mieter wird dadurch zwar verpflichtet, sich an den Kosten zu beteiligen, im Gegenzug erhält er einen verbesserten Wohnwert nach Abschluss der Maßnahme sowie – bei energetischen Modernisierungen – einen unmittelbar auf die Wohnkosten wirkenden Einspareffekt durch niedrigere Betriebskosten. Der Vermieter kann die Miete nach Durchführung der Modernisierungsmaßnahme um elf Prozent der aufgewendeten (Modernisierungs-) Kosten erhöhen. Das ist nur ein Teil der Investitionskosten, da Instandhaltungs-

anteile vorab auszusondern sind. „Wer an dieser Regelung dreht, dreht gleichzeitig die Ziele der Energiewende im Gebäudebereich zurück“, erklärte Axel Gedaschko. Die politisch gewollte energetische Sanierung von Wohngebäuden muss wirtschaftlich tragbar bleiben, sonst werden die Wohnungsunternehmen sie nicht mehr durchführen können. Sollte die Modernisierungsumlage reduziert werden, wird sich dies direkt auf die Investitionstätigkeit auswirken.

Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsneubaus ergreifen und die Kompensationsmittel des Bundes für die soziale Wohnraumförderung bis 2019 fortsetzen



„Die geplante Fortsetzung der sozialen Wohnraumförderung bis zum Jahr 2019 ist eine absolut wichtige Maßnahme und entspricht einer direkten Forderung des GdW, um den Menschen der mittleren und unteren Einkommensschichten 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 Mio. Euro pro Jahr fortzusetzen. Die von der SPD – und nun auch 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. Jetzt kommt es auf die Länder an – sie müssen diese Zweckbindung der Mittel garantieren.“ Insgesamt werden derzeit rund 4,5 Mio. 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 rd. 2,57 Mio. Wohnungen mit Preisbindung, verringerte sich die Zahl schon bis Ende des Jahres 2010 auf 1,66 Mio. 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 Be-

Weiter auf Seite 4 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 2

gungsbindung. Das sind rund 39.100 Wohnungen weniger als noch in 2010.

Genossenschaftlichen Wohnungsbau wirkungsvoll fördern



„Das Internationale Jahr der Genossenschaften hat die Bedeutung dieser Unternehmensform für die gute und sichere Wohnraumversorgung mehr als deutlich gezeigt. Das genossenschaftliche Wohnen mit einem Förderprogramm zu unterstützen, ist grundsätzlich ein gutes Signal“, so Gedaschko. Kritischer sieht der GdW die Kopplung der Förderung an Neubauverpflichtungen. Häufig sei es Unternehmen in Ballungsgebieten aufgrund fehlender Flächen kaum noch möglich, neu zu bauen. Man dürfe darüber hinaus nicht vergessen, dass es viele Regionen in Deutschland gebe, in denen die Unternehmen mit Leerstand zu kämpfen haben. „Eine Förderung der Genossenschaften mit Neubauverpflichtungen würde in diesen Regionen buchstäblich ins Leere laufen“, so Gedaschko. Für eine letztendliche Bewertung der vorgeschlagenen Maßnahmen im Bereich Genossenschaften komme es aber auf die konkrete praktische Ausgestaltung an.

Programme der energetischen Gebäudesanierung und des Bauens mit mindestens zwei Mrd. Euro verankern und verstetigen



„Die KfW-Programme sind zentrale Anreize sowohl für den Wohnungsbau als auch die Gebäudesanierung. Um die Energiewende im Gebäudebereich zu schaffen, sind diese Programme unabdingbar. „Es ist ein wichtiges positives Signal, dass die SPD diese Programme auf hohem Niveau verstetigen möchte“, erklärte Gedaschko. Gerade die Wohnungswirtschaft plant langfristig und nachhaltig und ist daher auf eine stabile Mittelausstattung und Planbarkeit angewiesen. Auch den Ansatz, das Programm ‚Energetische Stadtsanierung‘ stärker auszustatten, ist richtig. „Der Quartieransatz sollte gefördert und Kommunen mit energetischen und Stadtentwicklungskonzepten unterstützt werden“, so der GdW-Chef.

Städtebauförderung verlässlich und sicher mit mindestens 700 Mio. Euro finanzieren und fortführen



„Die Pläne der SPD, die Städtebauförderung aufzustocken, sind sehr zu begrüßen. Angesichts der drastisch zunehmenden Herausforderungen – demo-

grafischer Wandel, die Notwendigkeit energetischer Sanierungen im Gebäudebestand und der strukturelle Wandel der Wohnungsmärkte, der sich regional unterschiedlich vollzieht – reichen die jetzt im Bundeshaushalt vorhandenen 455 Millionen Euro für die Städtebauförderung nicht aus. Die Mittel müssen dringend aufgestockt werden. Andernfalls wird sich die bundesweit zu beobachtende Problematik der Wohnungsmärkte deutlich verschärfen, da ein freifinanzierter Umbau zwar betriebswirtschaftlich möglich, für viele Menschen in Deutschland aber nicht mehr sozial verträglich sein wird.

Bund-Länder-Programm Soziale Stadt weiterentwickeln und mit 150 Mio. Euro ausstatten, sowie die Bundesressorts zum gebündelten Mitteleinsatz in den „Soziale-Stadt“-Gebieten verpflichten



„Diese Forderung der SPD ist zu begrüßen. Durch die drastischen Kürzungen der letzten Jahre ist das Programm Soziale Stadt massiv geschädigt worden“, so Gedaschko. Derzeit stehen nur noch 40 Millionen Euro für das Programm bereit. Mittelkürzungen bei der Sozialen Stadt gefährden den Zusammenhalt in den Städten. Für die vielen Wohnungsunternehmen, die sich intensiv dafür engagieren, Wohnquartiere zu stabilisieren, sei die Ausstattung des Programms ein Signal dafür, wie stark die Politik ihr Engagement wertschätze. Die Herausforderungen in den Problemgebieten größer aber auch kleiner Städte zu bewältigen, sei eine Daueraufgabe. „Intakte Städte wird es nur mit einem intakten Programm ‚Soziale Stadt‘ geben“, so der GdW-Chef.

Heizkostenzuschuss beim Wohngeld wiedereinführen



Der GdW begrüßt diese Maßnahme. Das Wohngeld ist ein treffsicheres und zielgenaues Instrument, damit Menschen mit niedrigerem Einkommen angemessen wohnen können. Angesichts der gestiegenen Energiepreise wäre es sinnvoll, den Heizkostenzuschuss beim Wohngeld wiedereinzuführen. Gerade in der kalten Jahreszeit treffen die Heizkosten einkommensschwache Haushalte besonders hart.

Im Rahmen des Haushaltsbegleitgesetzes 2011 wurde der Heizkostenzuschuss, welcher erst mit der Wohngeldreform 2009 eingeführt worden ist, gestrichen. Neben einer Entlastung für den Bundeshaushalt begründete die Regierung dies

damals unter anderem mit den gesunkenen Heizkosten. Die Annahme sinkender Heizkosten habe sich aus heutiger Sicht nicht bestätigt, erklärte der GdW-Präsident. 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. Der GdW schlägt vor, alternativ über einen höheren Wohngeldzuschuss bei energetisch sanierten Wohnungen nachzudenken. „So würden auch Menschen mit niedrigerem Einkommen von der Energiewende und energetisch sanierten Wohnungen profitieren können“, sagte Gedaschko. Am Jahresende 2011 bezogen in Deutschland rund 770.000 Haushalte Wohngeld. Dies sind 1,9 Prozent aller privaten Haushalte.

Programm „Altersgerecht Umbauen“ wieder mit Bundesmitteln in Höhe von 100 Mio. Euro ausstatten



„Der demografische Wandel wird enorme Auswirkungen auf die Gesellschaft haben. Umso unverständlicher ist es, dass auch in diesem Jahr für das Programm ‚Altersgerecht Umbauen‘ der KfW Bankengruppe keine Mittel bereitgestellt wurden“, so Gedaschko. Bis 2030 wird die Zahl der über 80-Jährigen um rund 60 Prozent zunehmen. Bereits bis zum Jahr 2020 brauchen wir Studien zufolge etwa drei Millionen altersgerechte Wohnungen. „Der im SPD-Antrag geforderte Wiedereinstieg in die KfW-Förderung ‚Altersgerecht Umbauen‘ sichert die Versorgung mit barrierearmem Wohnraum, Betreuungs- und Pflegeangeboten. Das ist ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung“, so der GdW-Chef. (burk) ■

Wertungssymbole der Wohnungswirtschaft:



gut



differenziert



schlecht

Der Blockaderat – Oder warum eine neue Föderalismusreform nötiger denn je ist

Am 1. März probte der Bundesrat erstmals den Bundestagswahlkampf. SPD, Grüne und Linke nutzten ihre Mehrheit, um die Bundesregierung mit Beschlüssen vor sich her zu treiben. Teil Zwei des wi-Kommentars: „Der Blockaderat“

KOMMENTAR

Katharina Burkardt
Chefredakteurin der wi



Foto: Torsten George

Bislang konnte sich die schwarz-gelbe Regierung sicher sein, dass der Bundesrat sich als Gegenregierung aufspielt. Am 1. März aber nutzte die rot-rot-grüne Mehrheit im Bundesrat die neuen Machtverhältnisse und beschloss gleich zwei Vorhaben: den Mindestlohn – und die steuerliche Gleichstellung homosexueller Lebenspartnerschaften. Darüber hinaus hat die Länderkammer die Umsetzung des europäischen Fiskalpakts für mehr Haushaltsdisziplin in deutsches Recht verhindert und das Gesetz in den Vermittlungsausschuss geschickt. Es wirkt wie ein vorgezogener Wahlkampf, was sich im Bundesrat abspielt. Das sah auch Hessens Ministerpräsident Volker Bouffier so: „Der Bundesrat wird heute zur Bühne gemacht für die Bundestagswahl.“ Nun muss sich der Bundestag mit dem Mindestlohn und der Gleichstellung homosexueller Lebenspartnerschaften beschäftigen.

Auch die Wohnungswirtschaft hat die Macht der Länderkammer schon zu spüren bekommen: Bereits im Dezember 2012 hatte der Bundesrat das Gesetz zur steuerlichen Förderung der energetischen Sanierung mit Hinweis auf die Kosten abgelehnt: Sie müssten – hätten sie das Gesetz durchgewunken – auf hohe Einnahmen verzichten. Die Länder setzen also folgerichtig das Argument ein, dass ein solches Gesetz unvereinbar sei mit der Verpflichtung, bis 2020 ohne jegliche strukturelle Kreditaufnahme auszukommen.

Auch CDU-geführte Länder wie Sachsen-Anhalt und das Saarland haben sich im Verlauf der Beratungen wiederholt gegen das Gesetz geäußert. Sie gaben an, dass aufgrund der demografischen Entwicklung in ihren Ländern der Anteil der Menschen, die Rente beziehen, stark ansteigen wird. Ihnen würde ein Steuerbonus, der über die Einkommenssteuer wirksam wird, kaum etwas nützen. Also verlangten die Länder Förderprogramme, die auch Nicht-Erwerbstätigen zugute kämen. Diese sachlichen Argumente dienen im Endeffekt der durchaus angebrachten Diskussion über die

Sinnhaftigkeit eines solchen Gesetzes. Der Bundesrat käme in diesem Fall seiner Aufgabe als Korrektiv der Exekutive und wichtiges Organ der vertikalen Dimension der Gewaltenteilung nach.

Doch der weitere Diskussionsverlauf zu diesem Gesetz zeigte: So war es leider nicht. Vielmehr kamen Erinnerungen an die Blockadepolitik à la Lafontaine von 1998 hoch. Damals blockierten die SPD-regierten Bundesländer auf Geheiß des damaligen Parteivorsitzenden Oskar Lafontaine im Wahlkampf jedes größere Projekt der schwarz-gelben Koalition im Bundesrat. Seit der Landtagswahl in Niedersachsen halten SPD, Grüne und Linke nun sogar eine Mehrheit von 36 Stimmen. Damit kann die Opposition auch alle nicht-zustimmungspflichtigen Gesetzentwürfe des Bundestags – sogenannte Einspruchsgesetze – blockieren und damit das Regierungshandeln der schwarz-gelben Koalition weiter bremsen – bis sie mit der Bundestagswahl im September verfallen.

So haben die SPD-geführten Länder beim Gesetz zur steuerlichen Förderung der Gebäudesanierung auf Einnahmeausfälle verwiesen und Sparzwänge, die mit der Schuldenbremse entstehen sowie die ohnehin angespannte Finanzlage von Ländern und Kommunen. Auf der anderen Seite aber lehnten sie das Steuerabkommen mit der Schweiz ab, das ihnen Milliarden Euro in die eigenen Kassen gespült hätte. Schleswig-Holsteins Ministerpräsident Torsten Albig (SPD) sagte: „Ich kann bei beiden [Steuersenkungsgesetze und steuerliche Absetzbarkeit der Gebäudesanierung] nicht erkennen, dass es dafür eine Mehrheit im Bundesrat geben wird. Wir können nicht in einer Zeit, wo wir in den Kommunen und in den Ländern Schuldenbremsen einhalten müssen, anfangen, zusätzlich Geld auszugeben, das uns an wichtigerer Stelle dann fehlt.“ Diese Argumentation sollte sich jeder auf der Zunge zergehen lassen: Die Länder verzichten auf Einnahmen, weil sie sparen müssen! De facto lehnt die SPD das Steuerabkommen ab, weil sie gegen die Reichen und gegen die Steuersünder Stimmung machen will, was aus Sicht der SPD nachvollziehbar ist. Grotesk wird es aber in Kombination mit der geplanten steuerlichen Förderung: Schließlich hat der Bund das Fördervolumen in den ersten Verhandlungen angesichts der Belastung der Haushalte bereits auf eine Milliarde Euro reduziert. Selbst wenn man

die ursprünglich avisierten Mindereinnahmen für die Länder von rund 900 Millionen Euro auf 5 Jahre hochrechnet, stünden den Verlusten der Länder von 4,5 Milliarden Euro rund zehn Milliarden Euro gegenüber, die durch die Nachversteuerung aus dem Schwarzgeld deutscher Staatsbürger in der Schweiz laut Schätzungen der Regierung in die Kassen geflossen wären.

All dies zeigt, dass der Bundesrat momentan parteipolitisch und nicht als sachliches Kontrollorgan im Rahmen der Gewaltenteilung eingesetzt wird. Auch das Mietrecht hätten SPD und Grüne gerne gestoppt – allerdings konnte dies die Regierungskoalition noch vor dem neu zusammengesetzten Bundesrat durch die Länderkammer bringen. Diese Gefahr des Machtmissbrauchs beschreiben auch die Politologen Uwe Andersen und Wichard Woyke: „Auch das System der vertikalen Gewaltenteilung ist im politischen System Deutschlands nicht ohne Problematik, insofern die Gefahr wächst, dass der Bundesrat als Förderativorgan durch den Parteienstaat für parteipolitische Zwecke, vielfach der Opposition, instrumentalisiert wird.“ Für große Projekte, wie etwa die Umsetzung der Energiewende, eignet sich dieses Verhalten allerdings nicht, im Gegenteil: Nachdem alle Parteien der Idee der Energiewende folgen, sollten sie auch endlich die Konsequenzen ziehen und wichtige Entscheidungen auf den Weg bringen.

Es gehört zum Selbstverständnis der Gewaltenteilung, dass einzelne Institutionen Vorhaben anderer prüfen und nicht „durchwinken“. Allerdings verkehrt sich diese Funktion um, sobald die Mehrheitsverhältnisse im Bundesrat nicht mehr denen im Bundestag entsprechen. In diesen Momenten mutiert der Bundesrat zum Zirkus für parteitaktische Spielchen. Dieses Problem der vertikalen Gewaltenteilung ist nicht neu, und vor allem ist es nicht aufzulösen. Denn hier treffen die Prinzipien des Föderalismus und der Parteiendemokratie aufeinander: Wenn Parteien – wie vor einer Bundestagswahl – im Wettbewerb um den Wahlsieg stehen, dann sind sie immer versucht, jedwede Möglichkeit zu suchen, um sich geschickt in der Öffentlichkeit zu platzieren. Dazu eignen sich auch Themen, die in der Öffentlichkeit stark wahrgenommen werden, wie die Energiewende oder die Steuerpolitik.

Weiter auf Seite 6 ➔

Fortsetzung von Seite 5

Das heißt allerdings noch lange nicht, dass dieses Verhalten zu begrüßen ist. Vielmehr sollte über eine weitere Reform der Beziehung von Bund und Ländern nachgedacht werden. Mit den Problemen, die die föderalistische Ordnung mit sich bringt, haben sich schon zwei Föderalismuskommissionen beschäftigt. Dabei geht es gar nicht darum, das Demokratieprinzip mit seinem Parteienwettbewerb oder das Föderalismusprinzip in Frage zu stellen. Es geht darum, die Zuständigkeiten zwischen Bund und Län-

dern klar zu trennen wie auch die Finanzbeziehungen. Die erste Föderalismusreform etwa hatte zum Ziel „Sachzuständigkeiten im Grundgesetz so umsortieren, dass mehr Aufgaben entweder vom Bund oder von den Ländern allein gelöst werden können“. Die zweite Föderalismusreform 2009 wollte die Finanzzuständigkeiten von Bund und Ländern besser trennen. Angesichts des auslaufenden Solidarpakts und des ebenfalls endenden Finanzausgleichs zwischen Bund und Ländern wird nach der Bundestagswahl 2013 sicher eine dritte Föderalismuskommission eingesetzt werden. Sie

bietet die Chance, die Finanzbeziehungen erneut zu prüfen und klarer aufzuteilen. Bis dahin werden sich Regierung und Opposition regelmäßig – vor allem im Wahlkampf vorwerfen, für das Scheitern von Gesetzen verantwortlich zu sein. SPD und Grünen können der CDU vorwerfen, die Energiewende nicht im Griff zu haben und die Gebäudesanierung nicht voranzubringen. Die CDU dagegen kann der SPD vorwerfen, dass sie aus wahlkampfaktischen Gründen eigentlich sinnvolle Gesetzesvorhaben blockiert. Das nennt sich dann politische Kultur. ■

Wohnungsneubau in Europa erreicht 2013/2014 voraussichtlich tiefsten Stand seit Jahren – Deutschland kann aber aufholen

Berlin – Die Zahl der Wohnungsbaufertigstellungen in Europa wird 2013 angesichts der Staatsschulden- und Wirtschaftskrise in vielen Ländern der EU nochmals deutlich zurückgehen. Dies zeigen die Ergebnisse der Euroconstruct-Winterkonferenz, die das ifo-Institut in München kürzlich der Öffentlichkeit präsentierte. Für die im Forschungsnetzwerk Euroconstruct repräsentierten 19 Länder wird ein Rückgang der Fertigstellungen um 7,7 Prozent auf nur noch 1,4 Millionen neu gebaute Wohnungen prognostiziert. Der Wohnungsneubau in Deutschland zeigt entgegen dem europäischen Trend aufwärts gerichtete Tendenzen.

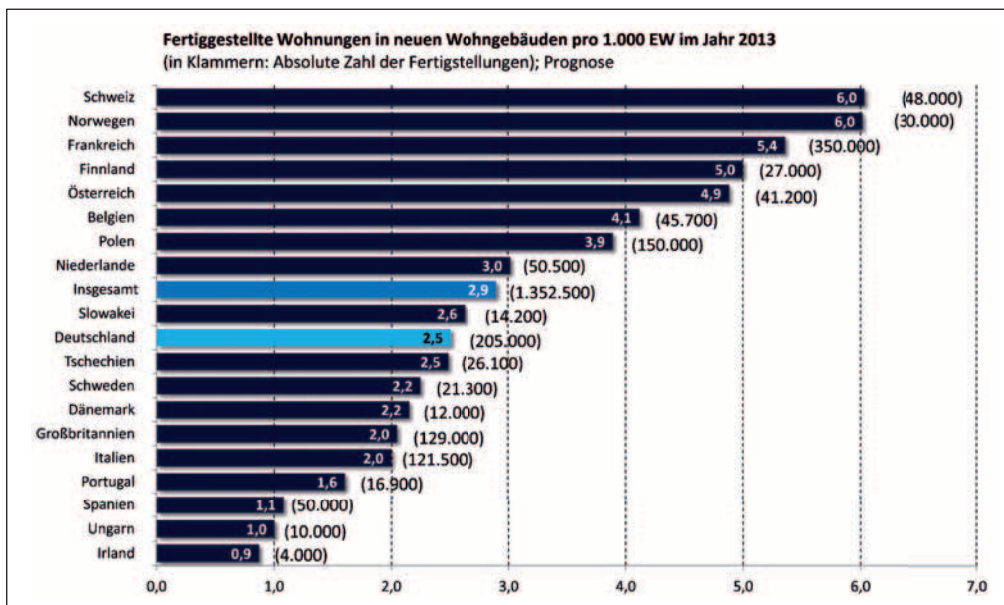
Aktuell sind die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gerade in den südeuropäischen Ländern alles andere als investitionsanregend. Die Eurokrise zwingt zudem viele Regierungen zu harten finanziellen Einschnitten und Steuererhöhungen. Diese bekommen insbesondere die privaten Haushalte zu spüren, was sich negativ auf die Wohnungsnachfrage auswirkt.

Nach dem deutlichen Rückgang in 2013 erwarten die Euroconstruct-Experten für 2014 allenfalls eine Stagnation der Baufertigstellungen. In Spanien wird der Neubau im Jahr 2014 mit vermutlich rund 40.000 Wohnungen seinen tiefsten Wert erreichen

– nach knapp 700.000 Einheiten nur sieben Jahre zuvor. In Irland dürfte bereits 2014 wieder ein leichter Zuwachs zu verzeichnen sein, während in Portugal noch kein Ende des Abwärtstrends erkennbar ist. Bemerkenswert sind die Prognosen für die vier osteuropäischen Länder. Für alle vier gehen die Experten von einer insgesamt recht stabilen Entwicklung in den nächsten Jahren aus. In Italien ist dagegen auch weiterhin mit einer rückläufigen Neubautätigkeit zu rechnen.

Für Deutschland erwarten die Euroconstruct-Institute bis zum Jahr 2015 einen weiteren Anstieg des Wohnungsneubaus.

Mit rund 205.000 Wohneinheiten dürften 2013 rund acht Prozent mehr Wohnungen fertiggestellt werden als 2012. Bis 2015 dürfte dieser Wert auf 235.000 neu gebaute Wohnungen ansteigen. Die Bauintensität steigert sich hierdurch auf 2,5 neu gebaute Wohnungen pro 1.000 Einwohner. Damit würde Deutschland, was die Wohnungsbauintensität angeht, wieder an das europäische Mittelfeld anschließen. Über viele Jahre hinweg wurde in Deutschland nur sehr wenig in neue Wohngebäude investiert. Die Fertigstellungsquote sank dabei bis auf 1,7 Wohnungen pro 1.000 Einwohner im Jahr 2009. Allerdings liegt die aktuelle Neubaudynamik im Jahr 2013



Quelle: Euroconstruct, ifo-Schnelldienst 3/2013

immer noch unterhalb des europäischen Durchschnitts von 2,9. Eine hohe Dynamik des Wohnungsbaus sehen die Institute des Euroconstruct-Netzwerkes neben Deutschland vor allem in Norwegen, der Schweiz, Frankreich und Österreich. Die Norweger und Schweizer bauen derzeit laut Angaben der Euroconstruct-Institute pro Kopf fast siebenmal so viele Wohnungen wie die Iren. Extrem niedrige Fertigstellungsquoten weisen derzeit Portugal (1,6), vor allem aber Spanien (1,1), Ungarn (1,0) und Irland (0,9) auf. Derart niedrige Werte sind nur sehr selten zu beobachten und signalisieren im Grunde, dass in einem Land „so gut wie kein“ Neubau mehr stattfindet. (schra) ■

Modernisierungsmaßnahmen

20. März 2013, Berlin

In diesem Seminar lernen die Teilnehmer, die Aspekte Wirtschaftlichkeit, Rentabilität und Liquiditätswirkung zu beurteilen. Außerdem geht es um die buchmäßige Erfassung von Modernisierungskosten, die Fortschreibung der Buchwerte nach Modernisierungsmaßnahmen und die planmäßige Abschreibung nach Aktivierungen.

Weitere Infos: **BBA, Sandra Niedergesäß, Telefon: 030/23085514,**

E-Mail: sandra.niedergesaess@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de/kalender

Die Vermietung kundenorientiert gestalten

20. März 2013, Erfurt

Viele Wohnungsmärkte werden schwieriger, Kundengruppen anspruchsvoller. Kundenorientierung bei der Vermietung gewinnt daher zunehmend an Bedeutung. Nun gibt es keine Schablone oder Patentlösung für die optimale Organisation der Vermietung. Es gibt aber sehr wohl Blickwinkel, Fragen, Hinweise und Beispiele, die helfen, für das eigene Wohnungsunternehmen optimale Lösungen zu entwickeln. Daher steht der Austausch über das Thema „Kundenorientierung“ im Mittelpunkt dieses als Workshop konzipierten Seminars. Die Teilnehmer erhalten Anregungen für den eigenen Vermietungsbereich und können ihre konkreten Fragen erläutern.

Weitere Infos: **MFA, Isabell Földner, Telefon: 0361/34010224, E-Mail: isabell.fueldner@vtw.de,**

Internet: www.vtw.de/mfa

Wohnungseigentumsverwaltung

23. März 2013, Bochum

Wer blauäugig ohne Fachwissen Wohnungen verwaltet, stößt schnell an seine Grenzen und ist hoffnungslos überfordert. Haftungsfälle und unzufriedene Eigentümergemeinschaften sind die Folgen einer schlechten Hausverwaltung. Dieses zweitägige Seminar dient dem Einstieg in die Wohnungseigentumsverwaltung und der Vertiefung bereits bestehender Kenntnisse. Den Schwerpunkt bilden dabei das WEG-Recht und die WEG-Verwaltung.

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

Internet: www.e-b-z.de

PERSÖNLICHES

Volker Behnecke, Geschäftsführer der Wohnbau Gießen GmbH, feierte am 28. Februar 2013 seinen 70. Geburtstag. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

Christof Henn M. A., Geschäftsführer der Gemeindliche Siedlungs-Gesellschaft Neuwied mbH, feierte am 1. März 2013 sein 25. Dienstjubiläum in der Wohnungswirt-

schaft. Er ist Mitglied im GdW-Verbandsrat und in der Bundesarbeitsgemeinschaft kommunaler Wohnungsunternehmen.

Am 6. März 2013 vollendete **Dieter Menerich**, Geschäftsführer der WOBAG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, sein 65. Lebensjahr. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

Anzeige

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 05.03.2013 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen:

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
5 Jahre	1,69%	1,70%
10 Jahre	2,22%	2,24%
15 Jahre	2,62%	2,65%

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%**
(* Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Stand: 05.03.2013)

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

Zinsentwicklung bis 05.03.2013
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

The chart displays three lines representing interest rates for 5-year, 10-year, and 15-year terms. The 15-year rate is the highest, followed by the 10-year rate, and the 5-year rate is the lowest. All rates show a general downward trend from August 2012 to March 2013, with some fluctuations. A horizontal double-headed arrow labeled '6 Monate' spans from approximately October 2012 to June 2013, indicating a period of relative stability or a specific focus.

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

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

ISSN 1610-2207

wi Online-Archiv

Die Web-Präsenz der **wi** finden Sie unter
www.haufe.de/immobilien in der Fußzeile
„Zeitschriften“.

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

„Kommunen stärken–Zukunft schaffen“ –

GdW bei der Sozialdemokratischen Gemeinschaft für Kommunalpolitik



GdW-Geschäftsführer Dr. Christian Lieberknecht mit Sigmar Gabriel (SPD).



Kanzlerkandidat Peer Steinbrück mit GdW-Justiziar Carsten Herlitz.

Im engen Dialog mit der Politik stand der GdW auch am 15./16. Februar 2013 anlässlich der 15. ordentlichen Delegier-

tenversammlung der Bundes-SGK in Würzburg. Kanzlerkandidat **Peer Steinbrück**, SPD-Parteivorsitzender **Sigmar Gabriel**,

stellvertretender Vorsitzender der SPD-Bundestagsfraktion **Florian Pronold**, der Münchner Oberbürgermeister **Christian Ude** sowie Niedersachsens Ministerpräsident **Stephan Weil** besuchten den Stand der Wohnungswirtschaft. Im Mittelpunkt standen Strategien für das bezahlbare Wohnen sowie das Mietrecht. ■

Recht so

BERICHT

Carsten Herlitz
Justiziar des GdW



Foto: Sebastian Schobbert

Im Fokus des Deutschen Mietgerichtstages 2013, der am 22./23. Februar im Kongresszentrum Westfalenhalle in Dortmund stattfand, standen die von Bundestag und Bundesrat mit dem „Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln“ (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG) verabschiedeten Mietrechtsänderungen. Die sich jährlich aus allen beruflichen Fachrichtungen in Dortmund versammelnden, inzwischen mehr als 400 Juristen haben natürlich ein starkes Interesse an den Konsequenzen der Neuregelungen für die Praxis der Vermieter und Mieter. In mehreren Workshops wurden die Auswirkungen der Mietrechtsänderungen in verschiedenen Bereichen, so auf die Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, auf Minderungsausschluss und Mieterhöhung, auf Kündigung sowie Räumungsverfahren und Vollstreckung und die sich daraus ergebenden Probleme erörtert. (Programm und Vorträge des Mietgerichtstages siehe unter www.mietgerichtstag.de).

Von besonderem Interesse waren die neuen Vorschriften zur energetischen

Modernisierung. Es wurde deutlich, dass die geschaffenen Erleichterungen der energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes zum Teil streitanfällige Auslegungs- und Abgrenzungsprobleme beinhalten, die die Durchführung einer Maßnahme erschweren oder sogar scheitern lassen können. Bei einer Reihe von Fragen geben die gesetzlichen Regelungen keine klare Antwort (z. B. keine gesetzlichen Vorgaben für den notwendigen Inhalt der Modernisierungsankündigung, Bezugnahme auf „anerkannte Pauschalwerte“ zur Darlegung der Energieeinsparung) oder es tun sich neue Fragen auf (z. B. Beginn und Berechnung des Drei-Monatszeitraums beim Ausschluss der Mietminderung). Beim Minderungsausschluss dürfte für die Praxis der Wohnungsunternehmen besonders interessieren, wie bei verbundenen energetischen Modernisierungsmaßnahmen mit anderen „normalen“ Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen – was die Regel ist – die Reichweite der Mietminderung ermittelt wird, d. h. ob und wie Minderungen der Gebrauchstauglichkeit bei den nicht energetischen Modernisierungsmaßnahmen heraus gerechnet werden müssten. Der Mietgerichtstag hat viele dieser Fragen bereits aufgegriffen und Lösungsansätze formuliert. Für Rechtsklarheit kann aber letztlich (wieder) nur die Rechtsprechung sorgen. Der Fachausschuss Rechtsfragen und Verträge des GdW wird zu den Neuregelungen des Mietrechtsänderungsgesetzes eine Arbeitshilfe mit Praxishinweisen für die Wohnungsunternehmen erstellen.

ZAHL DER WOCHE

2,5

Prozent sind die Hauspreise im Euroraum im dritten Quartal 2012 gegenüber dem Vorjahr gesunken. Dies teilte Eurostat, das statistische Amt der Europäischen Union, mit. Die Entwicklung der Hauspreise beobachtet Eurostat als Reaktion auf die Nachfrage nach vergleichbaren und zuverlässigen Statistiken über die Wohnimmobilienmärkte in den Mitgliedstaaten. In der gesamten EU fielen die Hauspreise im dritten Quartal 2012 im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 Prozent. Von den Mitgliedstaaten, für die Daten vorliegen, wurden die höchsten jährlichen Anstiege der Hauspreise im dritten Quartal 2012 in Estland (+8,4 Prozent), Luxemburg (+7,1 Prozent) und Finnland (+2,1 Prozent) gemessen und die größten Rückgänge in Spanien (-15,2 Prozent), Irland (-9,6 Prozent), den Niederlanden (-8,7 Prozent) und Portugal (-7,7 Prozent). Für Deutschland liegen für das dritte Quartal 2012 noch keine Werte vor. Im ersten Quartal 2012 waren die Hauspreise aber leicht um 2,2 Prozent gestiegen.