

# WMI

## WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

# 14

Ausgabe 5. April 2012

### Inhalt

- 2 Solarförderung:** Der Deutsche Bundestag hat die Änderungen des Gesetzentwurfes zur Kürzung der Fördermittel für die Solarstromerzeugung beschlossen.
- 3 „Wege zu einer wirksamen Klimapolitik“:** Der Wissenschaftliche Beirat beim BMWi fordert in einem Gutachten den Einsatz marktwirtschaftlicher Instrumente beim Klimaschutz.
- 5 Jubiläum in Potsdam:** Der BBU hat den 20. Jahrestag der Gründung seiner Landesgeschäftsstelle in der brandenburgischen Hauptstadt gefeiert.

## Novelle des Baugesetzbuchs: GdW begrüßt geplante Stärkung der Innenentwicklung der Städte

Berlin – „Mit dem heute diskutierten Gesetzentwurf löst die Bundesregierung ihr schon im Koalitionsvertrag gegebenes Versprechen ein, den Klimaschutz und die Innenentwicklung im Bauplanungsrecht zu stärken“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, anlässlich der Verbändeanhörung zum Referentenentwurf des zweiten Teils der Baugesetzbuchnovelle im Deutschen Bundestag am 28. März 2012.



Foto: Felix Krumbholz, Frankfurt am Main

Die Wohnungen der GAG Ludwigshafen in der Rheinallee, ausgezeichnet mit dem Deutschen Bauherrenpreis Neubau 2012: Ein Beispiel für die Revitalisierung von Brachflächen in Stadtlagen.

Zur Beschleunigung der Energiewende war der energie- und klimapolitische Teil der Bauplanungsrechtsnovelle vorgezogen und bereits Mitte des vergangenen Jahres beschlossen worden. Ziel des nun vorgelegten Gesetzes ist es, in einem zweiten Schritt die Innenentwicklung der Städte zu stärken und die Baunutzungsverordnung daran anzupassen.

„Wir begrüßen die Absicht der Politik, mit dem nun vorliegenden Gesetzentwurf auch die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu dämpfen“, erklärte GdW-Präsident

Axel Gedaschko. Er wies jedoch darauf hin, dass der Vorrang der Innenentwicklung nicht dazu führen dürfe, dass Bauland verknappt werde und dadurch Grundstückspreise und Mieten steigen. „In Wachstumsregionen wäre ohne zusätzlichen Flächenausweis für den Wohnungsbau, der in zentralen urbanen Kernen nur in sehr begrenztem Maße stattfinden kann, künftig nur noch Luxuswohnen möglich. Daher ist aus sozialpolitischen Gründen in Wachstumsregionen eine weitere Flächeninanspruchnahme unerlässlich“, so Gedaschko. Das Städtebaurecht

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Mini-KWK-Programm gestartet

Für das sogenannte „Mini-KWK-Programm“, mit dem das Bundesumweltministerium im Rahmen der nationalen Klimaschutzinitiative Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) mit einer Leistung bis 20 Kilowatt fördert, können seit dem 2. April 2012 Anträge gestellt werden. Neue Blockheizkraftwerke in dieser Größenordnung können nach dem Programm einen einmaligen Investitionszuschuss bis zu 3.500 Euro erhalten. (wi)

### Armutsgefährdung in Deutschland unter EU-Schnitt

Armut und Einkommensungleichheit waren im Jahr 2009 – wie bereits in den Jahren zuvor – in Deutschland geringer ausgeprägt als in der Europäischen Union (EU) insgesamt. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, lag der Anteil der armutsgefährdeten Menschen in Deutschland bei 15,6 Prozent der Bevölkerung und damit um 0,8 Prozentpunkte unter dem EU-Durchschnitt. (wi)

### Ausländische Bevölkerung 2011 deutlich gestiegen

Am Jahresende 2011 lebten insgesamt rund 6,93 Millionen Personen mit ausschließlich ausländischer Staatsangehörigkeit in Deutschland. Dies teilte das Statistische Bundesamt auf der Basis von Daten des Ausländerzentralregisters (AZR) mit. Gegenüber 2010 ist die im AZR registrierte ausländische Bevölkerung um 2,6 Prozent gestiegen – der höchste Zuwachs seit 15 Jahren. Er ist größtenteils auf die EU-Mitgliedstaaten zurückzuführen. (wi)



## SEPA-Verordnung: Neue Lastschriftbedingungen bereits ab Juli 2012

**Berlin – Nach der Anfang Februar 2012 im Europäischen Parlament verabschiedeten Verordnung der Europäischen Union (EU) zur Festlegung der technischen Vorschriften für Überweisungen und Lastschriften in Euro (SEPA-Verordnung) müssen Überweisungen und Lastschriften ab dem 1. Februar 2014 gemäß den darin festgelegten Vorschriften ausgeführt werden. Die Kreditwirtschaft plant nun, bereits zum 9. Juli 2012 neue Lastschriftbedingungen („AGB-Lösung“) in Kraft zu setzen, die eine vorzeitige Umstellung von bisher erteilten Einzugsermächtigungen auf SEPA-Mandate ermöglichen.**

Nach der SEPA-Verordnung werden bisher erteilte Einzugsermächtigungen ab dem 1. Februar 2014 automatisch als SEPA-Mandate behandelt, ohne dass der Lastschriftgeber dem noch einmal zustimmen muss. Für diese Mandate gilt dann ein unbefristetes Erstattungsrecht. Dagegen würde für die – nach den Plänen der Kreditwirtschaft – ab Juli 2012 vorzeitig umgestellten SEPA-Mandate lediglich eine Erstattungsfrist von acht Wochen gelten. Der GdW Bundesverband

deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen empfiehlt den Wohnungsunternehmen daher, auf Grundlage der AGB-Lösung eine Umstellung auf SEPA-Mandate bereits vor dem 1. Februar 2014 vorzunehmen. Dieses Datum wäre dann als Frist nur noch für solche Altmandate relevant, bei denen der Lastschriftgeber der Änderung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) widerspricht. Voraussetzung für eine vorzeitige SEPA-Umstellung sind aller-

dings Anpassungen in der Elektronischen Datenverarbeitung (EDV) – zum Beispiel Umstellung der Kontonummern und Bankleitzahlen auf International Bank Account Number (IBAN) und Bank Identifier Code (BIC) – und eine Information der Zahlungspflichtigen (Mieter) über die künftige Nutzung des SEPA-Lastschriftverfahrens. Die wohnungswirtschaftlichen EDV-Anbieter erarbeiten derzeit Umstellungsverfahren. (gebhlschi) ■

## BUNDESPOLITIK

► Fortsetzung von Seite 1

müsse an dieser Stelle flexibel bleiben und für alle Städte und Gemeinden geeignete Maßstäbe für die Bauleitplanung bereit halten. „Im Gegensatz zu den Wachstumsregionen muss die Flächeninanspruchnahme in Schrumpfungregionen allerdings weitgehend zum Stillstand gebracht werden“, so der GdW-Präsident. Der vorliegende Gesetzentwurf müsse dieser notwendigen Flexibilität Rechnung tragen. Bedauerlich sei, so Gedaschko, dass die im Entwurf vom 12. September 2011 noch vorgesehenen

Erleichterungen für die artenschutzrechtliche Prüfung für Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes in bebauten Ortsteilen im jetzt vorliegenden Entwurf nicht mehr enthalten sind. Der GdW fordert dazu auf, die ursprünglich beabsichtigte Neuregelung im Gesetz zu verankern.

Insgesamt können die beabsichtigten neuen gesetzlichen Regelungen nur dann eine Anreizwirkung für wohnungswirtschaftliche Investitionen entfalten, wenn sie mit entsprechender Förderung hinter-

legt sind. Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Sanierungsstaus in den Kommunen und des notwendigen Beitrags des Städtebaus zur Energiewende und zum Klimaschutz fordert der GdW, dass die Bundesregierung die Städtebauförderung als problemadäquates Investitions-Anreizprogramm den Erfordernissen gemäß finanziell ausstattet. (burk) ■

► Eine ausführliche Stellungnahme des GdW finden Sie unter [www.gdw.de](http://www.gdw.de)

## Bundestag hat Kürzung der Solarförderung beschlossen – neue Übergangsfristen bei Vergütungssätzen für Dach- und Freiflächenanlagen

**Berlin – Der Deutsche Bundestag hat am 29. März 2012 mit den Stimmen der schwarz-gelben Koalition und gegen die Stimmen der Opposition die Änderungen des Gesetzentwurfes zur Kürzung der Solarförderung beschlossen. Gemäß der Reform des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) werden die Fördermittel für die Solarstromerzeugung damit zum 1. April 2012 je nach Größe der Anlage zwischen 20 bis rund 30 Prozent gekürzt, um die Kosten der Energiewende einzudämmen. Der Bundesrat wird im Mai 2012 noch über die Kürzung beraten.**

Im Zuge der nun beschlossenen Änderungen gibt es für Dachanlagen ab sofort nur noch drei Vergütungsklassen: Anlagen bis 10 Kilowatt installierter Leistung, bis 1.000 Kilowatt und über 1.000 Kilowatt. Freiflächenanlagen erhalten eine einheitliche Vergütung. Anlagen größer als 10 Megawatt erhalten keine Vergütung. Die für Juli 2012 erwartete Absenkung der Einspeisevergütung um 15 Prozent wird vorgezogen und um eine Sonderdegression ergänzt. Für Anlagen, die ab dem 1. April 2012 in Betrieb genommen werden, gelten die in der Tabelle dargestellten Vergütungssätze.

Quelle: BMU

Installierte Anlagenleistung Dachanlagen		Freiflächenanlagen	
bis 10 kW	bis 1.000 kW	bis 10 MW	bis 10 MW
19,5 ct/kWh	16,5 ct/kWh	13,5 ct/kWh	13,5 ct/kWh

### Vertrauensschutz und neue Übergangsfristen

Laut Bundestagsbeschluss gelten ab sofort neue Übergangsfristen: Für Dachanlagen, die vor dem 24. Februar 2012 ein Netzanschlussbegehren beim Netzbetreiber gestellt haben, gelten die alten Vergütungssätze, wenn die Anlagen bis zum 30. Juni 2012 in Betrieb genommen wer-

den. Für Freiflächenanlagen gelten die alten Vergütungssätze weiter, wenn vor dem 1. März 2012 ein Planungsverfahren begonnen wurde (Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan oder Planfeststellungsverfahren/Baugenehmigung) und die Anlage bis zum 30. Juni 2012 technisch in Betrieb genommen wird. Bei Freiflächen-

Weiter auf Seite 3 ►

➔ Fortsetzung von Seite 2

anlagen auf Konversionsflächen wird die Inbetriebnahmefrist bis zum 30. September 2012 verlängert. Die Vergütung sinkt zum 1. Juli 2012 wie auch bisher vorgesehen um 15 Prozent und beträgt dann 15,25 Cent pro Kilowattstunde.

### Verstetigung der Degression und „atmender Deckel“

Die Vergütungssätze werden ab dem 1. Mai 2012 monatlich um ein Prozent gegenüber dem jeweiligen Vormonat abgesenkt. Dies entspricht einer jährlichen Absenkung von circa 11,4 Prozent (Basisdegression), wenn beim Zubau der Zielkorridor eingehalten wird. Der Zielkorridor für den Zubau an Solaranlagen beträgt für die Jahre 2012 und 2013 jeweils 2.500 bis 3.500 Megawatt. Danach verringert sich der Zielkorridor jährlich um 400 Megawatt und wird im Jahr 2017 900 bis 1.900 Megawatt betragen. Die Degressionsschritte werden alle drei Monate angepasst und in Monatschritten umgesetzt. Eine Anpassung erfolgt erstmals zum 1. November 2012 auf Basis des Zubaus in den Monaten Juli bis September 2012, der auf 12 Monate hochgerechnet wird. Um jahreszeitliche Schwankungen auszugleichen, erhöht sich in der Folge der Bezugszeitraum, der als Grundlage für die Berechnung der Degression dient: Basis für die Berechnung der Degression ab dem 1. Februar 2013 ist der Zubau von Juli 2012 bis Dezember 2012, wiederum hochgerechnet auf 12 Monate. Basis für die Berechnung der Degression ab dem 1. Mai 2013 ist der Zubau von Juli 2012 bis März 2013, wiederum hochge-

rechnet auf 12 Monate. Für die Berechnung der Degression ab dem 1. August 2013 kann erstmalig ein volles Jahr – vom 1. Juli 2012 bis zum 30. Juni 2013 – als Bezug genommen werden. In der Folge werden jeweils die zurückliegenden 12 Monate für die Berechnung der Degression verwendet. Ein Monat wird zudem als Puffer benötigt, damit die Bundesnetzagentur den Zubau und die neuen Vergütungssätze ermitteln kann. Somit ist der Zeitraum vom 1. Oktober 2012 bis zum 30. September 2013 für die Berechnung der Degression ab dem 1. November 2013 und so weiter relevant. Wichtig bei diesem neuen sogenannten „atmenden Deckel“ ist, dass bei deutlicher Unterschreitung des Zielkorridors die Degression ausgesetzt beziehungsweise die Vergütungssätze sogar erhöht werden.

### Marktintegrationsmodell

Im Rahmen des Marktintegrationsmodells wird künftig nur noch ein Teil der gesamten erzeugten Strommenge vergütet: Bei Anlagen bis 10 Kilowatt installierter Leistung 80 Prozent, bei Anlagen von 10 Kilowatt bis 1.000 Kilowatt 90 Prozent – bei Freiflächenanlagen und sonstigen Anlagen bis 10 Megawatt erfolgt die Vergütung zu 100 Prozent der erzeugten Strommenge. Die unvergütete Strommenge kann selbst verbraucht, direkt vermarktet oder dem Netzbetreiber zum Verkauf an der Börse angedient werden. Der Eigenverbrauchsbonus entfällt. Solaranlagen im Außenbereich erhalten grundsätzlich nur dann noch die Dachflächenvergütung, wenn die Anlage auf Wohn- oder Stallgebäuden oder im Zusammenhang mit einem landwirtschaft-

lichen Gehöft errichtet wird. Solaranlagen auf bereits errichteten Gebäuden erhalten weiterhin die Dachflächenvergütung.

### Inbetriebnahmebegriff, Fotovoltaikanlagen

Darüber hinaus wird der Begriff der Inbetriebnahme enger gefasst. Ab dem 1. April 2012 reicht es nicht mehr aus, dass ein Modul Strom erzeugt hat. Es muss vielmehr an seinem bestimmungsgemäßen Ort fest installiert und mit einem Wechselrichter ausgestattet sein (technische Inbetriebnahme). Diese Regelung betrifft auch Dachanlagen und Freiflächenanlagen, für die die Bestimmungen zum Vertrauensschutz gelten, das heißt für alle Anlagen gilt ab 1. April 2012 der technische Inbetriebnahmebegriff. Fotovoltaik-Anlagen erhalten noch bis zum 1. Januar 2013 Zeit, technische Einrichtungen für die Abregelung ihrer Leistung einzubauen. Ab dem 1. Januar 2013 müssen solche Einrichtungen installiert sein, so dass die Anlagen in das Einspeisemanagement einbezogen werden können.

### Mitsprache des Bundesrates

Der Bundesrat beklagt die bisher mangelnde Mitwirkungsmöglichkeit am Gesetzgebungsverfahren. Eine Beteiligung der Länder über den Bundesrat erfolgt erst nach dem nun erfolgten Gesetzesbeschluss des Deutschen Bundestages. Der Bundesrat wird sich in seiner nächsten Sitzung am 11. Mai 2012 mit dem Gesetzesbeschluss beschäftigen. Abänderungen oder auch eine Ablehnung erscheinen nicht ausgeschlossen. (vogllschi) ■

## „Wege zu einer wirksamen Klimapolitik“ – Wissenschaftlicher Beirat beim BMWi fordert Einsatz marktwirtschaftlicher Instrumente

**Berlin – Der Wissenschaftliche Beirat beim Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BWT) hat Ende März 2012 sein neues Gutachten zum Thema „Wege zu einer wirksamen Klimapolitik“ der Öffentlichkeit vorgestellt. Das Gutachten beschäftigt sich mit der aktuellen Diskussion zur Klimapolitik und vor allem mit den Instrumenten zur Bewältigung des globalen Klimawandels. In diesem Zusammenhang werden auch Fragen der Energiepolitik beleuchtet.**

Ursächlich für die nach wie vor zu starke Verschmutzung der Erdatmosphäre ist nach Einschätzung des Wissenschaftlichen Beirats vor allem ein zu niedriger Preis für die Inanspruchnahme der Umwelt und die daraus resultierenden Klimaschäden. Diese Schäden für die Gesellschaft würden in den privaten Produktions- und Konsumentscheidungen der Bürger und der Unternehmen unzureichend berücksichtigt.

Der Wissenschaftliche Beirat empfiehlt daher, Preise für Emissionen konsequent als Instrument der Umweltschutzpolitik

zu nutzen und diese Emissionen damit zu verteuern. Um ein weltweites Klimaschutz-Abkommen durchzusetzen, könne es sinnvoll sein, vom bisher verfolgten Konzept der Mengenregulierung abzurücken und auf angemessene Mittel der steuerlichen Regulierung zuzugreifen. An die Stelle von Emissionsquoten für einzelne Länder würde dann die Verpflichtung aller teilnehmenden Länder treten, eine Mindeststeuer auf CO<sub>2</sub>-Emissionen zu erheben. Um eine Zustimmung für die Länder attraktiver zu machen, könnte es sinnvoll sein, Einfuhren aus Ländern, die einem Kyoto Nachfolgeabkom-

men nicht beitreten, mit einer Importsteuer auf Emissionen – der Carbon Adjustment Tax – zu belegen.

Eine Hinwendung zu einer internationalen Steuer auf Emissionen hätte nach Ansicht der Gutachter mehrere Vorteile. So werde unter anderem ein kritischer Verteilungsaspekt aus den internationalen Verhandlungen eliminiert: Die Einnahmen aus der Steuer würden zunächst in dem jeweiligen Land anfallen und könnten wohlfahrtssteigernd im Steuersystem und zur Finanzie-

Weiter auf Seite 4 ➔

## Neuheiten bei den wohnwirtschaftlichen Förderprogrammen der KfW

Berlin – Bei den Programmen der KfW Bankengruppe gelten seit 1. April 2012 einige Änderungen und Aktualisierungen:

### Wohnungswirtschaftliche Programme

Das Programm „Altersgerecht Umbauen“ (Programm 159) bietet die KfW nunmehr deutlich vereinfacht als Kreditprogramm – finanziert aus KfW-Eigenmitteln – an. Die KfW hat das Laufzeitangebot erweitert und die Zinssätze deutlich reduziert. So beträgt der Zinssatz für das Darlehen mit 10 Jahren Laufzeit, zwei tilgungsfreien Anlaufjahren und fünf Jahren Zinsbindung ab 1. April 2012 nur noch 1,0 Prozent. Darüber hinaus wird die Förderung von technischen Bedienelementen erweitert. So sind altersgerechte Assistenzsysteme („AAL-Systeme“) neu in die Förderung aufgenommen. Dabei werden unter anderem Sicherheits- und Notrufsysteme und die Nachrüstung von automatischen Tür-, Tor- oder Fensterantrieben unterstützt. Neu ist die Einführung des Standards „Altersgerechtes Haus“ beziehungsweise „Altersgerechte Wohnung“, wobei eine Einbindung eines Sachverständigen erforderlich ist.

Im Programm „Energieeffizient Sanieren“ wird der neue Effizienzhausstandard „KfW-Effizienzhaus Denkmal“ eingeführt, dessen Förderkonditionen denen des KfW-Effizienzhauses 115 entsprechen. Förderfähig ist die Sanierung von Baudenkmalen und sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz. Für die Antragstellung zur Förderung eines „KfW-Effizienzhaus Denkmal“ ist ergänzend eine neue „Zusätzliche Bestätigung für Baudenkmale oder sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ zu verwenden. Im Rahmen der

Einzelmaßnahmen des Programms „Energieeffizient Sanieren“ wird ab 1. April 2012 die Förderung der Optimierung der Wärmeverteilung bei bestehenden Heizungsanlagen wieder aufgenommen (Kreditvariante). Weiterhin werden in den wohnwirtschaftlichen Programmen die FAQ-Listen sowie die Liste der förderfähigen Kosten für die Programmvarianten in „Energieeffizient Sanieren“ (151/152 und 430) mit Wirkung ab dem 1. April 2012 angepasst.

### Energieeffizient Bauen und Sanieren: Technische FAQ-Liste für die Berechnung von Effizienzhäusern

Die KfW hat ihr Informationsangebot für Architekten, Ingenieure, Energieberater und weitere Experten für die Berechnung von Effizienzhäusern in den Programmen Energieeffizient Bauen und Sanieren erweitert und stellt eine Liste der häufig gestellten Fragen (Technische FAQ-Liste) bereit. Diese Technischen FAQ sind insgesamt in acht Themenbereiche gegliedert und schließen Lücken häufiger Fragestellungen zu den technischen Mindestanforderungen der KfW und Berechnungsnormen. Über die bestehenden Regelungen aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie den Berechnungsnormen mit besonderer Relevanz für die Effizienzhausberechnung werden dort weitergehende Festlegungen beschrieben, die ausschließlich bei der Nachweisführung für KfW-Effizienzhäuser anzuwenden sind. Im Hinblick auf die Qualitätssicherung bei der Nachweisführung von Effizienzhäusern

hat die Deutsche Energie-Agentur (dena) einen Leitfaden „Wärmebrücken in der Bestandssanierung – Leitfaden für Fachplaner und Architekten“ veröffentlicht. Die KfW empfiehlt die Anwendung der Technischen FAQ und des Wärmebrücken-Leitfadens im Rahmen von Effizienzhaus-Berechnungen für die wohnwirtschaftlichen Förderprogramme „Energieeffizient Sanieren“ (151/152, 430) sowie „Energieeffizient Bauen“ (153). Die Hilfestellungen wurden in das Online-Angebot der KfW unter „Inländische Förderung“/„Meine KfW“ bei den Informationen für Architekten und Bauingenieure sowie für Energieberater und Sachverständige aufgenommen.

### Eintragung als Sachverständige für die Förderung von Baudenkmalen

Für Sanierungen zum „KfW-Effizienzhaus Denkmal“ sowie zu sonstigen KfW-Effizienzhäusern oder für die Sanierung durch Einzelmaßnahmen für Baudenkmale sind als Sachverständige in den Förderprogrammen für Energieeffizient Bauen und Sanieren ausschließlich qualifizierte Sachverständige beziehungsweise „Sachverständige für Baudenkmale“ zugelassen, die seit dem 1. Februar 2012 in der bundesweiten Expertenliste unter [www.energieeffizienz-experten.de](http://www.energieeffizienz-experten.de) zu finden sind.

### Aktuelle Zinskonditionen

Aktuell stellen sich die KfW-Zinssätze wie folgt dar (hier aufgeführt: Darlehen 20 Jahre Laufzeit, drei tilgungsfreie Anlaufjahre und 10 Jahre Zinsbindung):

Programm/Variante	Auszahlungskurs in %	Zinssatz Endkreditnehmer nominal in % p.a.	Zinssatz Endkreditnehmer effektiv in % p.a.
<b>Wohnraum Modernisieren</b>			
Altersgerecht Umbauen (159)	100	1,90 (alt 2,30)	1,92 (alt 2,32)
<b>Energieeffizient Sanieren</b>			
Sanierung zum KfW-Effizienzhaus (151/152)	100	1,25 (alt 1,25)	1,26 (alt 1,26)
<b>Energieeffizient Bauen</b>			
KfW-Effizienzhaus (153)	100	2,50 (alt 2,50)	2,53 (alt 2,53)

#### Fortsetzung von Seite 3

Zusätzlich würde sich die Planungssicherheit der Industrie erhöhen, die wiederum Investitionen in erneuerbare Energien erleichtern würde.

Auch sollte die deutsche Klimaschutzpolitik nach Ansicht des Beirates Preissignale verstärkt nutzen, damit die Knappheitssignale am Markt sowohl zu effizienten Investitionsentscheidungen im Strommarkt führen als auch zu Konsumententscheidungen der pri-

vaten Haushalte, die den Ansprüchen des Klimaschutzes genügen. Staatliche Bevormundung in der Wahl der Glühlampen oder dem „richtigen“ Grad an Gebäudedämmung hält der Beirat nicht für begründet. (voglschi) ■

## Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften begrüßt Anpassung der Mehrgenerationenrichtlinie

Dresden – Das Sächsische Staatsministerium des Innern hat die drei wohnungswirtschaftlichen Förderprogramme „Wohneigentum“, „Energetische Sanierung“ und „Wohnraumanpassungen für generationenübergreifendes Wohnen“ – die sogenannte Mehrgenerationenrichtlinie – hinsichtlich der Kreditkonditionen vereinheitlicht. Bereits im Februar 2012 waren die Konditionen der Landeswohnbauprogramme „Energetische Sanierung“ und „Wohneigentum“ verbessert worden. Der sächsische Innenminister Markus Ulbig hat die Anpassung der „Mehrgenerationenrichtlinie“ am 30. März 2012 unterzeichnet.

„Wir begrüßen die Vereinheitlichung der Landesförderprogramme und danken für die guten langfristigen Konditionen. Gleichzeitig wünschen wir, dass die inhaltliche Überarbeitung des Programms hinsichtlich der Aufstockung der Förderung von behinderten- und rollstuhlgerechtem Wohnen sowie der Förderung zum Einbau technischer Assistenzsystemen möglichst schnell vom Kabinett beschlossen wird“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG).

Die Programme haben jetzt einheitlich den sehr günstigen Förderzins von ein Prozent pro Jahr. Die Zinsbindungsfrist für die Darlehen wurde auf 25 Jahre verlängert. Damit lassen sich die sehr guten Konditionen aus der jetzigen Niedrigzinsphase länger als bisher sichern. Die monatliche Belastung aus den Darlehen ist wegen der geringeren Zinsen sowie der verlängerten Laufzeit deutlich gesunken. Der Vorteil einer kostenfreien Sondertilgung bleibt dabei erhalten. Das Programm gilt allerdings nur für Baumaßnahmen an Wohngebäuden,

die in Gemeinden mit der Funktion eines Grund-, Mittel- oder Oberzentrums gelegen sind. Und hier sind bauliche Vorhaben nur förderfähig, wenn das Gebäude in einem Gebiet liegt, das entweder nach dem städtebaulichen Entwicklungskonzept als integrierte Lage ausgewiesen ist oder sich an einer Stelle befindet, die den demografischen und städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde entspricht. Hierzu wird eine Bestätigung der Gemeindeverwaltung benötigt. (jakschi) ■

## BBU-Landesgeschäftsstelle Potsdam feiert 20-jähriges Jubiläum

Potsdam – Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) hat am 27. März 2012 das 20. Jubiläum der Gründung seiner Landesgeschäftsstelle in Potsdam gefeiert. „Seit 1992 hat die brandenburgische Wohnungswirtschaft viel gestemmt. Es liegt aber noch ein gutes Stück Weg vor uns“, sagte BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern.

Schon in wenigen Jahren wird in den Städten des Berlin-fernen Raums mit wieder steigendem Wohnungsleerstand gerechnet. „Spätestens ab 2016 muss von den Wohnungsunternehmen wieder verstärkt abgerissen werden. Bis dahin brauchen wir einen klaren Fahrplan für die Fortsetzung des Stadtumbau Ost-Programms und vor allem eine Anschlusslösung für die Altschuldenhilfe“, so Kern. „Starke Wohnungsunternehmen stehen für starke Städte“, erklärte der brandenburgische Bauminister Jörg Vogelsänger. „Dank ihres großen Engagements sind die Brandenburger Städte wieder attraktiv und lebenswert für ihre Bürgerinnen und Bürger. Dabei dürfen wir jedoch nicht vergessen, dass ab 2016 eine nächste Abrisswelle auf das

Land zurollt. Städte und Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern brauchen nach wie vor Unterstützung, um die Langfristfolgen der Teilung zu bewältigen. Darüber hinaus ist jedoch auch generationengerechter Wohnungsneubau erforderlich.“ Um diese Aufgaben bewältigen zu können, müssten ab 2013 pro Jahr mindestens 40 Millionen Euro aus Bundesmitteln für Wohnungspolitik und Stadtumbau zur Verfügung stehen.

Die Bilanz der BBU-Mitgliedsunternehmen der letzten 20 Jahre kann sich sehen lassen: Sie haben rund 13 Milliarden Euro in ihre knapp 400.000 Wohnungen investiert. Das entspricht durchschnittlich 1,7 Millionen Euro Investitionen pro Tag während der



Damals-heute-morgen: Der Festvortrag von Dr. Lothar de Maizière, Ministerpräsident a. D.

letzten 20 Jahre. Den Wohnungsleerstand in Brandenburgs Städten haben sie um fast die Hälfte reduziert. Seit dem Höchststand 2002 mit 14,8 Prozent ist er bis Ende 2010 auf 8,5 Prozent abgebaut worden. Das ist eine Reduzierung um 6,3 Prozentpunkte beziehungsweise rund 43 Prozent. Dabei haben sie in den Städten des Berlin-fernen Raums einen Bevölkerungsverlust von weit über 300.000 Menschen aufgefangen. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen ihrer Wohnungen haben die BBU-Unternehmen um gut 70 Prozent reduziert. Dieser Erfolg soll mit dem im Dezember 2011 zwischen BBU und der brandenburgischen Landesregierung unterzeichneten Klimaschutzabkommen fortgeschrieben werden. Insbesondere im Berlin-fernen Raum haben die Wohnungsunternehmen des BBU rund 50.000 Wohnungen abgerissen und vor allem im Berliner Umland rund 18.000 Wohnungen neu gebaut. (ebe) ■



Herzliches Einvernehmen: Brandenburgs Bauminister Jörg Vogelsänger und BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern (3. und 4. v.l.)

## Immobilien-Marketing-Award 2012: Endspurt für Projektbeiträge

**Nürtingen – Die einzige Professur für Immobilienmarketing an einer deutschen Hochschule zeichnet auch im Jahr 2012 herausragende Marketingkampagnen in der Immobilienwirtschaft aus: Prof. Dr. Stephan Kippes von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) organisiert den Immobilien-Marketing-Award – die Ausschreibung startete im Januar. Wer noch teilnehmen möchte, sollte sich spaten: Einsendeschluss ist der 15. Mai 2012. Teilnehmen können Makler, Bauträger, Verwalter und Dienstleister.**

Früher führte Marketing in der Immobilienbranche oft ein Schattendasein. Noch heute verzichten viele kleine Unternehmen ganz auf Marketingaktivitäten und große Unternehmen mit nur einem Mitarbeiter im Bereich Marketing und Öffentlichkeitsarbeit sind keine Seltenheit. Dabei ist Marketing für die ganze Branche überlebenswichtig. Vor diesem Hintergrund zeigt der Immobilien-Marketing-Award 2011 eine erfreuliche Tendenz: Die grundlegende Bedeutung des Immobilienmarketings ist unumstritten, die Umsetzung wird immer kreativer. Hierauf baut der Immobilien-Marketing-Award 2012 auf. Immobilienunternehmen aus allen Bereichen der Immobilienwirtschaft können sich mit Vermarktungskonzepten von Wohn- und Gewerbeimmobilien bewerben. Eine eigene Preiskategorie bilden „Low Budget“-Kampagnen, die nicht mehr als 20.000 Euro kosten. Einen Sonderpreis gibt es für „Öko-Marketing in der Immobilienwirtschaft“. In dieser Kategorie werden Strategien für „GreenBuilding Konzepte“, Nachhaltigkeits-Marketing und die Vermarktung von Energieeffizienz gewürdigt.

Der Immobilien-Marketing-Award, 2004 vom Fachmagazin „Immobilienwirtschaft“ und dessen Chefredakteur Dirk Labusch ins Leben gerufen, will ein Umdenken bezüglich Marketingaktivitäten einleiten und die Marketing-Verantwortlichen in der Immobilienbranche zu mehr Professionalität motivieren. Nun sind die Vertreter der Branche

an der Reihe: Makler, Bauträger, Verwalter und Dienstleister können sich für den Preis bewerben und beweisen, dass das Marketing in der Immobilienbranche kein kümmerliches Dasein fristet.

„Immobilienmarketing ist eine wichtige und spannende Tätigkeit, deren professionelle Umsetzung nicht selten über den Erfolg oder Misserfolg ganzer Projekte oder sogar des Immobilienunternehmens selbst entscheidet“, stellt Prof. Dr. Stephan Kippes von der HfWU fest. Ein Umdenken in der Branche sei überfällig: „Marketing ist für alle Vertreter dieses Wirtschaftszweiges überlebensnotwendig. Das Marketing muss endlich einen Stellenwert erhalten, der den Umsätzen und Geschäftsvolumina der Branche entspricht“.

Der Immobilien-Marketing-Award will dazu einen Anreiz schaffen und gleichzeitig eine Standortbestimmung vornehmen. Es geht darum, herauszufinden, wo die kreativen, zielgruppengerechten und lebendigen Marketingkonzepte entwickelt und angewendet werden. Mehr Professionalität ist das Gebot der Stunde. Die Hochschule will gemeinsam mit der Fachzeitschrift „Immobilienwirtschaft“ als Medienpartner einen Umdenkprozess auslösen. Als Sponsoren unterstützen die ECE Projektmanagement GmbH+Co.KG und die Immobilien Scout GmbH die Ausschreibung. Die Konzepte werden von einer Fachjury unter dem Vorsitz von Prof. Dr. Stephan Kippes begut-

achtet und bewertet. Der Jury gehören wie in den Vorjahren der Chefredakteur der Fachzeitschrift „Immobilienwirtschaft“, Dirk Labusch (stellvertretender Vorsitzender), Klaus Striebig, Geschäftsführer der ECE Projektmanagement, Volker Wohlfarth, Geschäftsleiter Anbietermarketing der Immobilien Scout GmbH und Prof. Dr. Werner Ziegler, Rektor der HfWU, an.

Der Immobilien-Marketing-Award wird auf der Messe EXPO REAL Anfang Oktober 2012 vergeben. Dort werden die besten Konzepte präsentiert und in der Zeitschrift Immobilienwirtschaft ausführlich vorgestellt. Einsendeschluss ist der 15. Mai 2012. Die eingereichten Marketingkonzepte können durch eine spezialisierte Agentur im Auftrag eines Kunden erstellt worden sein. Einreicher ist das konzeptumsetzende Immobilienunternehmen. Eingereicht werden können Konzepte, die sich in einem fortgeschrittenen Planungsstadium oder in der Umsetzungsphase befinden. Wurde ein Konzept bereits realisiert, muss die Umsetzung im Jahr 2011 oder 2012 begonnen worden sein. Die Immobilie oder Dienstleistung, für die das Marketingkonzept erstellt wurde, muss für den Immobilienmarkt im deutschsprachigen Raum projektiert, entwickelt oder angeboten werden. Fonds-Vermarktungskonzepte müssen für den Vertrieb an inländische Zeichner entwickelt sein. (schmlschi) ■

➔ Weitere Infos finden Sie unter [www.hfwu.de](http://www.hfwu.de)

## VERANSTALTUNG

### „Treffpunkt Kommune“ bei der Fachmesse „Energieeffizienz 2020“ in Erfurt

Vom 17. bis 19. April 2012 findet in Erfurt die 20. Fachmesse „Energieeffizienz 2020“ der AGFW-Projektgesellschaft für Rationalisierung, Information und Standardisierung mbH statt. Für Vertreter aus Städten, Kommunen und aus dem Bereich des kommunalen Wohnungsbaus bietet der „Treffpunkt Kommune“ im Rahmen der Messe eine Anlaufstelle für Informations- und Erfahrungsaustausch. Zu den Themen gehören unter anderem: Finanzierungs- und Fördermöglich-

keiten, demografische Entwicklung in Bezug auf technische Infrastruktur, integrierte Stadtentwicklungskonzepte, energetische Stadterneuerung, hydraulischer Abgleich sowie Weiterbildung im Bereich Stadtentwicklung und Energie. Für Vertreter aus dem Bereich des kommunalen Wohnungsbaus gelten bei der Messe folgende Sonderkonditionen: Der Besuch der Ausstellung und der Industrievorträge der Aussteller am Dienstag, den 17. April 2012, ist kostenfrei, Anmeldung

aber erforderlich. Ebenfalls kostenfrei ist der Besuch des „Treffpunkt Kommune“ (Stand 2.320) an den drei Messetagen. Zur gleichen Thematik findet am 17. April 2012 parallel zur Messe auch die internationale Konferenz „Urban Energy Efficiency in Europe“ in Erfurt statt.

➔ Infos zur Anmeldung und zum Messsprogramm erhalten Sie auf [www.eneff-messe.de](http://www.eneff-messe.de) oder unter [a.scheffler@agfw.de](mailto:a.scheffler@agfw.de)

## Innovative Technologien und Bauprodukte

17. April 2012, Berlin

An neuen Bauprodukten mangelt es nicht – und deren Qualität wird kontinuierlich verbessert. Doch nicht alle Produkte sind auch für die Wohnungswirtschaft geeignet. Diese Tagung stellt komprimiert Materialien und Verfahren vor, die unter ökonomischen wie ökologischen Gesichtspunkten überzeugen. Die Kurzvorträge werden von den Referenten gehalten, die sich am besten damit auskennen: Die Hersteller selbst.

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

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

## Betriebskostenkonferenz 2012

24. April 2012, Frankfurt am Main

Bei dieser Fachveranstaltung werden namhafte Referenten aus Recht und Praxis den Teilnehmern einen Überblick über die aktuelle höchstrichterliche Rechtsprechung zu formellen und materiellen Anforderungen an Betriebskostenabrechnungen vermitteln. Dabei wird ein besonderer Fokus auf zentrale und praxisrelevante Themen wie beispielsweise das Wirtschaftlichkeitsgebot gelegt.

Weitere Infos: **VdW südwest, Sabine Oefner, Telefon: 069/97065128,**

E-Mail: [sabine.oefner@vdwsuedwest.de](mailto:sabine.oefner@vdwsuedwest.de)

## PERSÖNLICHES

**Thomas Tietje**, Geschäftsführer der BRE-BAU GmbH, konnte am 1. April 2012 auf eine 25-jährige Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft zurückblicken. Er ist Delegierter zum GdW Verbandstag und Mitglied im Fachausschuss Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung.

Am 1. April 2012 feierte Dr. **Klaus-Peter Hillebrand**, Prüfungsdirektor des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), sein 25. Dienstjubiläum in der Wohnungswirtschaft. Er ist stellvertretender Vorsitzender der Konferenz der Verbände, Vorsitzender der Konferenz der Prüfungsdirektoren sowie Mitglied im GdW Vorstand.

Auf eine 45-jährige Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft konnte **Martin Marburg**, Vorstandsmitglied der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG, am

1. April 2012 zurückblicken. Er ist Delegierter zum GdW Verbandstag, gewähltes Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften sowie Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung.

**Peter Schmid**, Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG, feierte am 1. April 2012 sein 50. Dienstjubiläum in der Wohnungswirtschaft. Er ist Delegierter zum GdW Verbandstag.

Am 2. April 2012 feierte **Detlef Gissendorf**, Vorstandsmitglied der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Gartenstadt-Kolonie Reform eG, seinen 60. Geburtstag. Er ist Delegierter zum GdW Verbandstag und Mitglied im Fachausschuss Berufliche Bildung und Personalentwicklung.

Anzeige

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

Konditionen am 03.04.2012 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen:

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
5 Jahre	2,28%	2,30%
10 Jahre	2,80%	2,84%
15 Jahre	3,16%	3,20%

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

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 03.04.2012**  
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

Term	September 11	November 11	Dezember 11	Februar 12	April 12
15 Jahre	~3,50%	~3,30%	~3,20%	~3,10%	~3,00%
10 Jahre	~3,10%	~2,90%	~2,80%	~2,70%	~2,60%
5 Jahre	~2,50%	~2,30%	~2,20%	~2,10%	~2,00%

## IMPRESSUM

### WI Wohnungspolitische Informationen

Herausgeber:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Chefredakteurin: Katharina Burkardt

Redaktion: Klaus Schrader, Andreas Schichel

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:

Tel. 0180 5050169\*

Fax 0180 5050441\*

E-Mail: [Zeitschriften@haufe.de](mailto:Zeitschriften@haufe.de)

\*0,14 €/Min. aus dem deutschen Festnetz,

max. 0,42 €/Min. mobil. Ein Service von dtms.

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

Bezugspreis jährlich:

107 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand

Erscheinungsweise wöchentlich, Abbestellungen 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

Das Online-Archiv der wi steht Ihnen unter <http://archiv.hammonia.de> zur Verfügung.

Hier finden Sie auch eine Kurzanleitung zum Online-Archiv. Um auf das Online-Archiv der wi – zeitversetzt um zwei Monate – zugreifen zu können, benötigen Sie das aktuelle Passwort.

**Das aktuelle Passwort für den Monat April: Alltag**

## Preis Soziale Stadt 2012 ausgelobt: Projekte können ab sofort eingereicht werden

Soziale Stadt  
Preis Soziale Stadt 2012

Gemeinsam haben der Deutsche Städtetag, die AWO Arbeiterwohlfahrt Bundesverband e. V., der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, der vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V., die Schader-Stiftung und erstmals auch der Deutsche Mieterbund (DMB) den Wettbewerb „Preis Soziale Stadt 2012“ ausgelobt. Bis zum 30. Juni 2012 können Bewerberinnen und Bewerber Projekte einreichen, die beispielhaft zeigen, wie das soziale Miteinander in den Stadtquartieren gefördert werden kann.

Mit dem siebten Wettbewerb zum „Preis Soziale Stadt 2012“ wollen die Auslober das Interesse einer breiten Öffentlichkeit für die sozialen Probleme stärken, Lösungswege aufzeigen und soziale Aktivitäten in den Stadtquartieren fördern. Akteure in den Stadtverwaltungen der Kommunalpolitik, Wohnungsunternehmen, Wohlfahrtsverbände und Bürgerinitiativen bekommen die Möglichkeit, ihre eigenen Erfahrungen bei der Unterstützung des Miteinanders der verschiedenen Gruppen von Stadtbewohnern

bekannt zu machen. Gefragt sind Projekte, die zeigen, wie sozialen Konflikten innerhalb von Nachbarschaften sowie der sozialen Entmischung und krisenhaften Entwicklung von Wohnquartieren begegnet werden kann und wie Integrationserfolge nachhaltig gesichert werden können. Der Wettbewerb möchte ausgehend von den positiven Aktivitäten der Menschen für das eigene Quartier die Erfolge und die Bedeutung der sozialen Stadtentwicklung für Gesellschaft und Politik erfahrbar machen.

### Wer kann teilnehmen?

Um den Preis können sich Projekte bewerben, die im Sinne des ganzheitlichen Ansatzes der Sozialen Stadt aktiv sind. Der Preis Soziale Stadt ist offen für alle Projekte und Akteure. Er richtet sich sowohl an Bürger- und Bewohnergruppen im Quartier, zum Beispiel Gewerbetreibende, Schulklassen, Organisatoren von Begegnungsstätten, als auch an die klassischen Handlungsträger der Stadtentwicklung wie Kommunen, Wohnungsunternehmen, private Investoren oder freie Wohlfahrtspflege.

Der Wettbewerb ist nicht auf die Gebiete des Programms „Soziale Stadt“ beschränkt. Initiativen außerhalb der Fördergebiete und Projekte aus kleineren Städten und Gemeinden werden ausdrücklich zur Teilnahme ermutigt. Bewerben können sich Projekte jeder Größe, kleinteilige Initiativen sozialen und nachbarschaftlichen Engagements genauso wie große, komplexe Quartiersprojekte. Projekte, die an einem früheren Wettbewerb „Preis Soziale Stadt“ teilgenommen haben, können nochmals eingereicht werden, wenn ihre Verstärkung gelungen ist oder neue Aspekte den bisherigen Projektansatz erweitert haben.

(hunglburk) ■

➔ **Weitere Infos und die Wettbewerbsunterlagen finden Sie auf der neuen Website des Preis Soziale Stadt [www.preis-soziale-stadt.de](http://www.preis-soziale-stadt.de) sowie auf [www.gdw.de](http://www.gdw.de)**

## Recht so

### Zu den formellen Anforderungen bei Staffelmiete und Betriebskostenabrechnung

Mit Urteil vom 15. Februar 2012 hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass eine Staffelmietvereinbarung, in der die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung für die ersten 10 Jahre in einem Geldbetrag ausgewiesen ist und erst danach in einem Prozentsatz, nicht gemäß § 139 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) insgesamt unwirksam ist, sondern wirksam für die ersten 10 Jahre. Zur Begründung führt der BGH aus, dass die Vereinbarung teilbar sei. Mithin könne angenommen werden, dass die Parteien die in Geldbeträgen ausgewiesene Staffelmiete für die ersten 10 Jahre auch ohne Fortsetzung im 11. Jahr vereinbart hätten. In derselben Entscheidung hat der BGH gleichfalls festgestellt, dass Betriebskostenabrechnungen, in der keine Vorauszahlungen des Mieters in Ansatz gebracht wurden, wirksam sind (VIII ZR 197/11).

#### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Die Entscheidung des BGH stärkt die Position des Vermieters bei formellen Mängeln oder vermeintlichen Unklarheiten. Gemäß § 557a BGB ist bei einer Staffelmiete die jeweilige Erhöhung natürlich in einem Geldbetrag auszuweisen. Wird dies auch so für die ersten 10 Jahre im Mietvertrag festgesetzt und danach erst in Prozentzahlen ausgedrückt, so ist diese Vereinbarung nicht insgesamt unwirksam. Für die ersten 10 Jahre gilt das, was rechtlich einwandfrei vereinbart worden ist. Erst für die Zeit danach müssen die Parteien sich wieder an einen Tisch setzen und eine neue Vereinbarung treffen. Soweit in der Betriebskostenabrechnung die Vorauszahlungen des Mieters nicht in Ansatz gebracht worden sind, ist dies ebenfalls unschädlich. Der Mieter – und darauf kommt es für den BGH entscheidend an – kann die Betriebskostenabrechnung gleichwohl überprüfen und seine Vorauszahlungen selbst in Ansatz bringen. Ob die Betriebskostenabrechnung dann noch richtig ist, ist eine Frage des materiellen Rechts und nicht des formellen.“



Foto: Sebastian Schobbert

#### ZAHLE DER WOCHE

# 79,1

**Prozent** der Frauen in Ostdeutschland, die in Rente gehen, waren 2010 von Rentenabschlägen betroffen. Das ergab eine Auswertung der Rentenzugangstatistik der Deutschen Rentenversicherung. Bei den Frauen in den neuen Ländern handelt es sich um durchschnittlich 45,8 Abschlagsmonate, was einer Minderung der Rentenzahlbeträge um 22 Prozent entspricht.

Versicherte, die eine Altersrente vor Beginn der Regelaltersgrenze beziehen, müssen sogenannte versicherungstechnische Rentenabschläge in Kauf nehmen. Diese Abschläge belaufen sich auf 0,3 Prozent der Rente je vorgezogenen Monat, was einer Rentenkürzung von 3,6 Prozent je Jahr entspricht. Eine Rente, die ab dem 62. Lebensjahr bezogen wird, mindert sich also um 10,8 Prozent über die gesamte Rentenlaufzeit hinweg.