C 7410

WI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

31

Ausgabe 2. August 2012

Inhalt

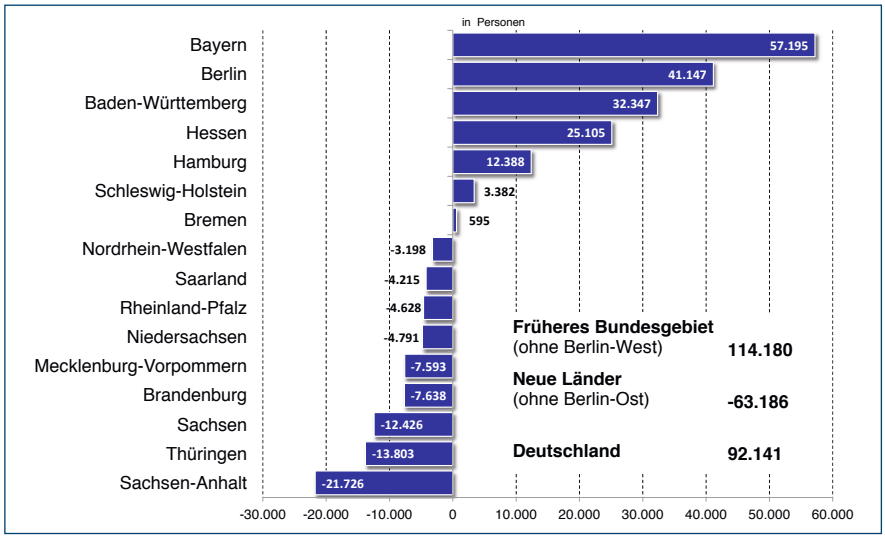
3 **forsa-Umfrage:** Energetische Gebäudesanierungen sind weniger effektiv als möglich, weil die Eigenheimbesitzer überfordert sind, ergab eine repräsentative Befragung.

3 **CO_2-Studie:** Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften hat die Erfolge seiner Mitgliedsunternehmen beim Klimaschutz durch Energieeinsparung verifiziert.

4 **Sanierungs-AfA:** Bayerns Innenminister Joachim Herrmann setzt sich mit Nachdruck für die steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung ein.

Deutschland wächst: Erstmals seit 10 Jahren wieder mehr Einwohner – dank Zuwanderung

Berlin – Zum Jahresende 2011 ist nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes die Einwohnerzahl Deutschlands im Vergleich zum Vorjahr um 92.000 Personen – und damit um 0,1 Prozent – auf mehr als 81,8 Millionen gestiegen. Das ist die erste – wenn auch nur leichte – Zunahme der Bevölkerung in Deutschland seit 2002.



Quelle: Statistisches Bundesamt 2012

Die Bevölkerung Deutschlands nahm 2011 zu – jedoch nicht überall.

Ausschlaggebend für den Anstieg der Bevölkerungszahl war die deutlich gestiegene Zuwanderung in 2011, wie das Statistische Bundesamt analysiert. Die Schuldenkrise in den Eurostaaten, die Erweiterung der Europäischen Union (EU) und die Liberalisierung des deutschen Arbeitsmarktes haben viele Ausländer veranlasst, ihr Glück hierzulande zu suchen. Ohne die Migranten wäre die Einwohnerzahl auch 2011 weiter gesunken. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung als Ergebnis aus den Geburten und Sterbefällen ist in Deutschland bereits seit Anfang der 70er-Jahre negativ. Im Jahr 2011 wurden nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes 663.000 Kinder geboren. Das waren 15.000 weniger als im Vorjahr (minus 2,2 Prozent). Die Zahl der Sterbefälle nahm um 6.000 auf 852.000 ab. Somit verstarben im Jahr 2011 rund 190.000 Menschen mehr als geboren wurden. 2010 hatte das Geburtendefizit noch 181.000 betragen.

Wieder mehr Zuwanderung

Schon seit dem Jahr 2010 deutet sich für Deutschland eine Trendwende bei der Zuwanderung an. Die Bilanzierung von Zu- und Fortzügen war 2010 im Unterschied zu den beiden Vorjahren erstmals wieder deutlich positiv: Die Zahl der Zuwanderungen lag um rund 128.000 Personen höher als die Zahl der Abwanderungen. Im Jahr 2011

Weiter auf Seite 2

Aktuelle Meldungen

Abgestimmter Plan zur Energiewende erst im Herbst

Ein bundesweit abgestimmter Plan zur Energiewende wird laut Bundesumweltminister Peter Altmaier (CDU) frühestens in drei bis vier Monaten vorliegen, wie die *Süddeutsche Zeitung* in ihrer Online-Ausgabe vom 1. August 2012 berichtete. Zuvor hatte die thüringische Ministerpräsidentin Christine Lieberknecht ihre Forderung erneuert, dass die Energieprojekte, die als Ersatz zur Atomkraft geplant würden, besser unter den Ländern koordiniert werden müssten. Es bedürfe „einer Art Masterplan". *(wi)*

Bund übernimmt Kosten für Grundsicherung im Alter

Das Bundeskabinett hat am 1. August 2012 einen Gesetzentwurf gebilligt, wonach der Bund im kommenden Jahr 75 Prozent und ab 2014 die kompletten Ausgaben für die Grundsicherung im Alter übernimmt. Die Entlastung der Kommunen von der Grundsicherung im Alter war ein vorrangiges Ziel der Verabredungen aus der Gemeindefinanzkommission im Jahr 2011. *(wi)*

Jeder Zehnte verdient weniger als 8,50 Euro pro Stunde

Rund 11 Prozent aller Beschäftigten in Deutschland, die in Betrieben mit 10 und mehr Beschäftigten arbeiteten, verdienten im Jahr 2010 weniger als 8,50 Euro je Stunde. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, lag in Ostdeutschland lag mehr als ein Fünftel aller Beschäftigten unter diesem Stundenverdienst, in Westdeutschland jede/r Zehnte. *(wi)*

12031
9 783648 014974

Europäische Kommission startet Diskussion über „Intelligente Energie“

Brüssel – Die Europäische Kommission hat eine Konsultation zur Ausgestaltung ihres Förderprogramms „Intelligente Energie Europa III“ (IEE III) veröffentlicht. Das Programm ist der Nachfolger des aktuellen Programms „Intelligente Energie Europa II“, welches eines der Eckpfeiler des Rahmenprogramms für Wettbewerbsfähigkeit und Innovation (CIP) ist.

In der finanziellen Vorausschau für die Jahre 2014 bis 2020 ist vereinbart worden, dass das Nachfolgeprogramm, IEE III, zur Bewältigung der energiepolitischen Aufgaben in dem EU-Programm für Forschung und Innovation „Horizon 2020“ weitergeführt werden soll. Die bereits laufende Konsultation soll dazu beitragen, IEE III im Rahmen des Programms Horizon 2020 effizient und wirksam zu gestalten. Bürger, öffentliche Behörden, Wirtschafts- und Verbraucherverbände können bis zum 5. September 2012 ihren Beitrag zur Konsultation leisten. *(schö/schi)* ■

➡ ***Weitere Infos zur Konsultation in englischer Sprache finden Sie auf ec.europa.eu/energy im Bereich „Energy Efficiency“***

➡ *Fortsetzung von Seite 1*

sind nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes 958.000 Personen nach Deutschland zugezogen. Das waren 20 Prozent mehr Zuzüge als im Jahr 2010. Zuletzt gab es eine solch hohe Zuwanderungszahl im Jahr 1996. Deutschland verlassen haben im Jahr 2011 insgesamt 679.000 Personen. Das ergibt für 2011 ein Wanderungsüberschuss von 279.000 Personen – ebenfalls der höchste Wert seit 1996. Die Zuwanderung ausländischer Personen nahm vor allem aus dem EU-Raum zu (plus 34 Prozent). Dabei erhöhte sich die Zuwanderung aus EU-Ländern, die von der Finanz- und Schuldenkrise schwer betroffen sind, besonders deutlich: Aus Griechenland kamen 90 Prozent mehr Einwanderer (plus 11.000 Personen), aus Spanien 52 Prozent (plus 7.000 Personen) mehr als im Jahr 2010. Ebenfalls stark zugenommen haben die Zuzüge aus den Ländern, die 2004 der EU beigetreten sind (plus 43 Prozent). Zu dieser Entwicklung dürfte unter anderem der Wegfall der letzten Einschränkungen zum Arbeitsmarktzugang für die Staatsangehörigen dieser Länder im Mai 2011 beigetragen haben. Vor allem erhöhten sich die Zahlen der Zuwanderer aus Polen (plus 49.000) und Ungarn (plus 12.000). Aus den sonstigen europäischen Nicht-EU-Staaten erhöhte sich die Zuwanderung nur leicht (plus vier Prozent). Die Zuwanderung aus Asien stieg um 11 Prozent, aus Amerika um 10 Prozent und aus Afrika um ein Prozent.

Fast ein Jahrzehnt Schrumpfung

Der neuerliche Zuwachs der Bevölkerung durchbricht einen langen Zeitraum mit rückläufigen Einwohnerzahlen. In den acht Jahren zwischen 2003 und 2010 war die Bevölkerungszahl Deutschlands um 785.000 Personen auf 81,8 Millionen Personen gesunken. Dieser Bevölkerungsrückgang um ein Prozent resultierte zum einen aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Zum anderen war in den letzten Jahren die Nettozuwanderung aus dem Ausland relativ niedrig, so dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht mehr wie in der Vergangenheit durch Zuwanderungsgewinne ausgeglichen werden konnte. In den Jahren 2008 und 2009 waren die Wanderungssalden gegenüber dem Ausland sogar erstmals seit zwei Jahrzehnten wieder negativ. Einschränkend muss hier allerdings beachtet werden, dass mit der Einführung der bundesweit einheitlichen Steueridentifikationsnummer in den Jahren 2008 und 2009 viele Bereinigungen in den Melderegistern durchgeführt wurden. Dies führte zu zahlreichen Abmeldungen von Amts wegen, wodurch das tatsächliche Zuwanderungsergebnis in diesen Jahren statistisch unterschätzt wird.

Regionale Unterschiede

Die Bevölkerungszahlen entwickelten sich 2011 regional sehr unterschiedlich. Während das frühere Bundesgebiet (ohne Berlin) einen Zuwachs von etwa 114.000 Personen vermelden konnte, lebten 2011 in den neuen Bundesländern (ohne Berlin) rund 63.000 Personen weniger. Die Berliner Bevölkerungszahl überschritt dagegen 2011 erstmals die 3,5 Millionen-Marke. Die Einwohnerzahl wuchs im Vorjahresvergleich um 41.000 Personen. Dies war die mit Abstand höchste Bevölkerungszunahme innerhalb eines Jahres seit der Wiedervereinigung beider Stadthälften. In den übrigen Bundesländern gibt es bei der Bevölkerungsentwicklung große Unterschiede: Am stärksten wuchs die Einwohnerzahl in Bayern mit einem Plus von 57.000, gefolgt von Berlin (41.000) und Baden-Württemberg (32.000). Zuwächse wurden auch in Hessen (25.000), Hamburg (12.000), Schleswig-Holstein (3.000) und Bremen (600) registriert. In Bayern, Baden-Württemberg, Berlin, Hamburg und Schleswig-Holstein wohnten noch nie so viele Menschen wie heute. In allen neuen Bundesländern sowie in Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz und im Saarland war die Einwohnerzahl dagegen rückläufig. Besonders hoch fiel der Bevölkerungsrückgang in Sachsen-Anhalt (22.000) sowie in Thüringen (14.000) und Sachsen (12.000) aus.

Zuwanderungstrend hält an

Sollten die Unterschiede in der konjunkturellen Dynamik der Euroländer sich im Zuge einer verschärfenden Eurokrise weiter verfestigen, ist eher von einer Fortdauer der hohen Zuwanderung aus den europäischen Krisenstaaten nach Deutschland auszugehen. Nimmt man die Jahre 2010 und 2011 zusammen, lag in diesem Zeitraum das Zuwanderungsplus von Deutschland bei rund 200.000 Personen pro Jahr. Eine Zuwanderung in dieser Größenordnung stellt in gängigen Szenarien zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bisher die obere Grenze der Annahmen zur Zuwanderung dar. Dabei verteilen sich die Zuzüge aus dem Ausland nicht gleichmäßig in der Fläche, sondern begünstigen bestimmte Teilräume Deutschlands. Es kann vermutet werden, dass sich das Muster der jüngeren Vergangenheit auch in Zukunft beobachten lässt. Neue Zuwanderer knüpfen häufig an bestehende soziale Netze früherer Migration an: So konzentrieren sich die Zuzüge auf die großen Agglomerationen und deren Kernstädte. Ziele sind die süddeutschen Großstädte wie München, Nürnberg, Stuttgart, das Rhein-Neckar- und das Rhein-Main-Gebiet, aber auch die Rhein-Ruhr-Region, Hannover, Hamburg, Bremen und Berlin. Unter den ostdeutschen Großstädten sind allein in Dresden, Leipzig, Halle oder Rostock leichte Konzentrationstendenzen internationaler Zuzüge zu erkennen. Der ländliche Raum in Ostdeutschland partizipiert fast überhaupt nicht an der Zuwanderung aus dem Ausland. Das neuerliche Bevölkerungswachstum wird den demografischen Wandel in Deutschland also nicht großräumig aufhalten. Es verstärkt vielmehr die räumlichen Gegensätze. Schrumpfende Regionen werden zukünftig einen immer höheren Anteil an der Gesamtfläche Deutschlands ausmachen. Gleichzeitig verschärft die Bevölkerungszunahme in den prosperierenden Zentren die Wohnungsmarktsituation in den wachsenden Ballungsräumen. *(schra)* ■

Umfrage zeigt: Häuslebauer scheitern an energetischer Gebäudesanierung – Handlungsbedarf bei Beratung und Qualitätssicherung

Berlin – Energetische Gebäudesanierungen sind weniger effektiv als möglich, weil die Eigenheimbesitzer überfordert sind. Das ist das Fazit einer repräsentativen forsa-Umfrage im Auftrag des Verbraucherzentrale Bundesverbandes (vzbv) unter 1.000 Eigentümern, die ihre Häuser kürzlich saniert haben. Bei mehr als einem Viertel stellten sich die gewünschten Energieeinsparungen gar nicht ein. Bei weiteren 28 Prozent fallen sie so klein aus, dass sich die Investitionen frühestens in 25 Jahren rechnen werden. Ein Grund: Nur ein Viertel nimmt vor der Sanierung eine Beratung in Anspruch. „Die Energiewende braucht mehr als Geld und Gesetze. Die Bundesregierung muss die Beratung massiv ausbauen und bewerben", forderte vzbv-Vorstand Gerd Billen.

Dass gute Beratung ein Schlüssel zum Erfolg energetischer Sanierungsmaßahmen ist, zeigt unter anderem folgendes Ergebnis der Umfrage: Die Energieeinsparung lag bei Hausbesitzern, die auf eine Beratung verzichtet hatten, im Schnitt bei 16 Prozent. Wer eine unabhängige Beratung eines Architekten oder Ingenieurs in Anspruch genommen hatte, freute sich über Einsparungen von durchschnittlich 27 Prozent. Allerdings kamen insgesamt nur drei Prozent aller Sanierer auf Energieeinsparungen von über 50 Prozent. Das von der Bundesregierung ausgegebene Ziel, bis 2050 den Primärenergiebedarf um 80 Prozent zu reduzieren, ist auf diese Weise nicht zu erreichen. Auch weitere Ergebnisse werfen Fragen auf: 80 Prozent der Befragten hatten keine staatliche Förderung in Anspruch genommen. 83 Prozent erhielten nach den Maßnahmen keinen Qualitätsnachweis. „Sanierungen sind ein komplexes Projekt, egal ob im Bezug auf das Investitionsvolumen, mögliche Fördergelder oder einzuhaltende Energiestandards. Ohne kompetente Beratung erzielt man kein optimales Ergebnis", so Billen. Vor diesem Hintergrund sieht der vzbv Handlungsbedarf auf drei Feldern:

Der Bedarf von privaten Hauseigentümern an qualifizierter Energieberatung liegt bei bis zu 800.000 im Jahr. Es braucht dafür einen massiven Ausbau der Energieberatung, die dem individuellen Sanierungsverhalten von Eigentümern Rechnung trägt.

Die Unternehmen sind gefordert, eine Qualitätsoffensive auf den Weg zu bringen: Damit bei Sanierungen die Energiesparpotenziale ausgeschöpft werden, müssen Bauindustrie und Bauwirtschaft effektiv kooperieren. Die Bauwirtschaft muss sich das Know-how über die neueste Technik aneignen, die Bauindustrie das Know-how an das ausführende Handwerk weitergeben.

Bisher sind Kenntnisse über die Qualität der durchgeführten Effizienzmaßnahmen Mangelware. Dies trägt mit dazu bei, dass Akzeptanz und Image der Energieeffizienz in der Bevölkerung leiden. Nutzer müssen über gebäude- und anlagentechnische Beschaffenheiten und die Konsequenzen für ihr Nutzerverhalten besser informiert werden.

Der Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) hat im März 2012 die forsa Gesellschaft für Sozialforschung und statistische Analysen beauftragt, eine Umfrage bei 1.000 Hauseigentümern, die in den letzten fünf Jahren Energieeinsparmaßnahmen im und am Haus vorgenommen haben, durchzuführen. Die Befragung ist mithilfe computergestützter Telefoninterviews (CATI – Computer Assisted Telephone Interview) erfolgt. *(küß/schi)* ■

➡ ***Die forsa-Studie finden Sie unter www.vzbv.de***

Sächsische Wohnungsgenossenschaften stellen sich der Energiewende: Reduzierung von Energiekosten, Energieverbrauch und CO_2-Emissionen

Dresden – Klimaschutz wird bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften schon seit Jahren großgeschrieben. Bereits 80 Prozent aller Gebäude sind energetisch saniert. Diese Modernisierungsmaßnahmen infolge der Energieeinsparverordnung (EnEV) und der zunehmende Einsatz von erneuerbaren Energien haben die Energiebilanz auf einen aktuell hohen Standard gebracht. Um die Ergebnisse der Energieeinsparmaßnahmen zu verifizieren, hat der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) bei seinen Mitgliedsunternehmen eine CO_2-Studie durchgeführt.

Für alle Haushalte war nach dem aktuellen Allokationsplan zur Erreichung des deutschen Kyoto-Ziels von 1990 bis 2012 eine Minderung der CO_2-Emissionen von 12 Prozent zu erreichen. „Bereits 2007/2008 erfüllten die Wohnungsgenossenschaften in Sachsen mit einer Reduzierung um durchschnittlich 25 Prozent das Kyoto-Ziel nachweislich bereits um das Doppelte, betonte Dr. **Axel Viehweger**, Vorstand des VSWG. Durch energetische Modernisierungen, den Einbau moderner effizienter Heizungsanlagen und den zunehmenden Einsatz von erneuerbaren Energien konnte der CO_2-Ausstoß auch nach 2008 weiter reduziert werden.

„Die Analyse über die gesamten, seit 1991 bis heute sanierten, Bestände ergab im Schnitt eine CO_2-Einsparung von circa 42 Prozent in allen untersuchten Gebäuden", so Dr.-Ing. **Christian Lerche**, dessen Ingenieurbüro zur Durchführung der Studie vom VSWG beauftragt wurde.

Bei den 232 untersuchten Objekten mit einer energetischen Nutzfläche von 618.134 Quadratmetern konnte die jährliche CO_2-Emission um 14.279 Tonnen pro Jahr gesenkt werden. Dies entspricht einer Senkung des spezifischen Emissionswertes von 54,2 Kilogramm pro Quadratmeter und Jahr – um 42,3 Prozent – auf 31,1 Kilogramm pro Quadratmeter und Jahr. Nach Angabe des Bayerischen Landwirtschaftsministeriums bindet ein Hektar Wald jährlich 10 Tonnen CO_2. Auf dieser Basis entspricht die von den Wohnungsgenossenschaften erreichte Reduzierung einer Fläche von 1.428 Hektar Wald. Als Vergleich bietet sich hier die Fläche der Dresdner Heide von 6.133 Hektar: Die von den Genossenschaften erzielte CO_2-Emissionssenkung entspricht 23 Prozent der Gesamtfläche des Landschaftsschutzgebietes vor den Toren Dresdens.

Weiter auf Seite 4 ➡

➡ *Fortsetzung von Seite 3*

Durch die Sanierungsmaßnahmen wurden die Gebäude trotz unterschiedlichen Baujahres und verschiedener Bauart auf ein nahezu einheitliches Niveau gebracht. Die Analyse der einzelnen Sanierungsmaßnahmen ergab, dass die Sanierung der Heizung den größten Beitrag liefert. Die Dämmung der Außenwände war ebenfalls bedeutend, hingegen fiel die Erneuerung der Fenster energetisch geringer aus.

Der sehr hohe Ausgangswert des spezifischen Primärenergiebedarfes infolge des hohen Anteiles an zum Teil sehr alten Gebäuden und dem hohen Anteil an Ofenheizung von 247,8 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr konnte durch die Sanierungsmaßnahmen auf 142,6 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr gesenkt werden. Es konnte ein durchschnittlicher Sanierungsaufwand von 163,25 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche ermittelt werden. Die Kosten sind von der Gebäudeart und der Sanierungsstrategie stark abhängig. Für die Reduzierung der CO_2-Emissionen um ein Kilogramm pro Jahr müssen bei den verwendeten Kostenangaben 6,34 Euro pro Kilogramm CO_2 aufgewendet werden.

„Die Ergebnisse liegen zum Teil deutlich über den politisch beschlossenen und geforderten Zielen. Wenn jedoch bis 2050 der Primärenergieverbrauch in den privaten Haushalten für die Bereiche Heizung/Warmwasser auf den Passivhausstandard abgesenkt werden soll – eine Zielstellung, die der Verband für falsch hält – sind auch die untersuchten Objekte noch teilweise weit entfernt. Für eine zukunftssichere und nachhaltige Energie- und Klimapolitik sind ausreichende und langfristige Fördermittel, die Beibehaltung der Freiwilligkeit und der Flexibilität, der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit, die Sicherstellung der Sozialverträglichkeit sowie ein funktionierender Wettbewerb und Preistransparenz auf den Energiemärkten zwingend erforderlich", appellierte VSWG-Vorstand Viehweger. Die Ergebnisse der Studie sprächen für sich und gäben eine sichere Grundlage für eine politische Diskussion, damit die Energiewende nicht zum wirtschaftlichen Desaster für die Bevölkerung, die Mieter und die Vermieter wird.

Ein Beispiel für den zusätzlichen Einbau moderner Haustechnik ist das Wohngebiet „Sonnenleithe" der Wohnungsgenossenschaft Schwarzenberg eG mit dem Gebäude „Wiesengrund 2-8". „Beim aktuell umgebauten Gebäude liegt das Hauptaugenmerk auf der Bezahlbarkeit und einer flexiblen Nutzung der Gebäudeausstattung. Moderne Gebäudetechnik und intelligente Software ermöglichen ein Energiemanagement, das den Verbrauch senkt. Dieser Effekt kommt dem Mitglied durch sinkende Betriebskosten zugute", erklärte **Wolfgang Kastner**, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Schwarzenberg eG. In deutschen Haushalten werden etwa drei Viertel der Energie für die Heizung aufgewendet. Hier bestehen die größten Einsparpotenziale. Eine Absenkung der Raumtemperatur um nur ein Grad Celcius macht eine Energieersparnis von fünf bis sechs Prozent möglich. Im Wohngebäude „Wiesengrund 2-8" verhindern intelligente Regelungsalgorithmen ein Überheizen der Räume und sorgen für die gewünscht konstanten Raumtemperaturen. Dies trägt zur Einsparung von Heizenergie und gleichzeitig zur Reduktion von CO_2-Emissionen bei. Als weiterer Aspekt wurde in allen Wohnungen ein Kommen-/Gehen-Taster installiert. Das Betätigen dieses Tasters beim Verlassen der Wohnung bewirkt die Abschaltung sämtlicher Verbraucher – ausgenommen Kühlgeräte. Dies minimiert unter anderem den Standby-Verbrauch von Elektrogeräten und trägt zusätzlich zum notwendigen Brandschutz bei.

Energieeffizienz und Energieeinsparung spielen bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften eine wesentliche Rolle, die sich in den letzten Jahren durch den Klimawandel und die Energiewende noch verstärkt hat. „Gebäudebezogen geht es um den Dreiklang aus der Reduzierung der Energiekosten (geringere warme Betriebskosten), der Verminderung des Energieverbrauchs (Nutzung erneuerbarer Energien) und der Reduktion der CO_2-Emissionen (Beitrag zum Klimaschutz). Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften stellen sich diesen Herausforderungen in vielerlei Hinsicht, doch dazu sind verlässliche Rahmenbedingungen von Bund und Land unabdingbar. Es kann nicht sein, dass der Bund seine energiepolitischen Ziele immer höher steckt, gleichzeitig aber die entsprechenden Fördermittel kürzt", fasste Dr. Viehweger abschließend zusammen. *(jak/schi)* ■

➡ ***Die komplette CO_2-Studie finden Sie auf www.vswg.de/pressecenter unter „Publikationen"***

LANDESPOLITIK

Wohnprojektetag Bayern 2012: „Energetische Modernisierung stärker vorantreiben – Steuerliche Vergünstigungen für Eigentümer unerlässlich"

München – „Wir müssen die energetische Modernisierung des Gebäudebestandes stärker vorantreiben, aber nicht mit der Keule des Zwangs, sondern nach dem Motto ‚Unterstützen statt Überfordern'", erklärte Bayerns Innenminister Joachim Herrmann beim diesjährigen Wohnprojektetag Bayern, einem Forum für Fachleute im Bereich des Wohnungsbaus, am 26. Juli 2012 in München.

„Ich halte daher die steuerliche Förderung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand für dringend geboten und werde mich mit Nachdruck weiterhin dafür einsetzen, dass die Modernisierung der Wohnungsbestände bundesweit durch steuerliche Vergünstigungen angekurbelt wird", so Innenminister Herrmann weiter.

Der Freistaat Bayern unterstützt im Rahmen der Wohnraumförderung gezielt die energetische Sanierung und bedarfsgerechte Modernisierungen von Miet- und Eigentumswohnungen. In den letzten fünf Jahren wurden gut 20.000 Mietwohnungen mit Mitteln des Bayerischen Modernisierungsprogramms in Höhe von rund 640 Millionen Euro modernisiert. In 2012 stehen in Bayern 205 Millionen Euro Wohnraumfördermittel zur Verfügung. Die Kompensationsmittel des Bundes sind hier in vollem Umfang enthalten – sie werden also zweckgerichtet eingesetzt. „Jegliche vom Bund geplanten Verringerungen der Kompensationsleistungen sind völlig unakzeptabel", mahnte Herrmann. Um die Wohnungsbestände der Nachkriegszeit auf Vordermann zu bringen, müssten auch Investoren im frei finanzierten Wohnungsbau gewonnen werden. Der Wohnungsbau müsse daher bundesweit durch Steuervergünstigungen angekurbelt werden. Vor allem die degressive Abschreibung im Mietwohnungsbau müsse wieder eingeführt werden.

(plat/schi) ■

Asset- und Bestandsmanagement

20. August 2012, Berlin

Heute stehen Immobilienverwalter vor der Herausforderung, Leerstandsabbau und Kostensenkungen sowie Kundenorientierung und Mieterhöhungen gleichzeitig gewährleisten zu müssen. Dieses Seminar zeigt den Teilnehmern Lösungsmöglichkeiten auf, wie dieser Zielkonflikt durch den Einsatz aller zur Verfügung stehenden Instrumente und Prozesse erfolgreich gelöst werden kann.

Weitere Infos: BBA, Sandra Niedergesäß, Telefon: 030/23085514, Internet: www.bba-campus.de/kalender

„Genossenschaft lernen"

5. - 8. September 2012, Bochum

Die Seminarreihe „Genossenschaft lernen" geht wegen ihres großen Erfolges bereits in die achte Runde. Sie soll Auszubildende, Nachwuchskräfte und junge Seiteneinsteiger in Wohnungsgenossenschaften motivieren und ausführlich über die vielen Besonderheiten, Chancen und Alleinstellungsmerkmale der genossenschaftlichen Rechtsform informieren.

Weitere Infos: EBZ, Kristina Russ, Telefon: 0234/9447528, E-Mail: k.russ@e-b-z.de, Internet: www.e-b-z.de

Schimmelpilzbefall

11. September 2012, Dresden

Durch die Einhaltung von Normen und Regelwerken bei der Sanierung von Gebäuden oder durch geringinvestive Maßnahmen ist eine Minimierung von Schimmelpilzbefall möglich. Welche Vorschriften oder Maßnahmen dies sind und welchen Anteil die Mieter an der Problematik haben, wird in diesem Seminar vermittelt.

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

PERSÖNLICHES

Thomas Kleindienst, Vorstandsmitglied der WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG, konnte am 1. August 2012 auf eine 35-jährige Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft zurückblicken. Er ist Mitglied im GdW Verbandsrat, in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften sowie im Finanz- & Prüfungsausschuss des Verbandsrates.

Am 2. August 2012 feierte **Henning Schreiber**, Geschäftsführender Vorstand der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen, sein 30. Dienstjubiläum in der Wohnungswirtschaft. Er ist Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung sowie Delegierter zum GdW Verbandstag.

Peter-Stephan Englert, Geschäftsführer der ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT GmbH Wohnungs- und Städtebaugesellschaft, vollendete am 1. August 2012 sein 55. Lebensjahr. Er ist Delegierter zum GdW Verbandstag sowie Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft kirchlicher Wohnungsunternehmen.

Anzeige

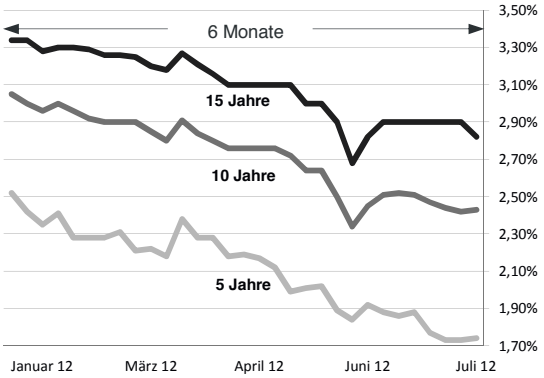
DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 31.07.2012 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen:

Zins-bindung	Sollzins	effektiv
5 Jahre	1,74%	1,75%
10 Jahre	2,43%	2,46%
15 Jahre	2,82%	2,86%

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 31.07.2012
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein



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:
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

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
*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, 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** ist umgezogen. Sie 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.

Hohe Auszeichnung für herausragenden Manager der sächsischen Wohnungswirtschaft

Der Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft (WbG) Plauen mbH, Hellfried Unglaub, ist mit einer der höchsten Auszeichnungen der deutschen Wohnungswirtschaft geehrt worden. Dem 63-Jährigen wurde im Rahmen des Verbandstags des vdw Sachsen die Ehrenmedaille in Gold des GdW verliehen. Gewürdigt werden damit sowohl seine Verdienste vor Ort bei der aktiven Gestaltung des Stadtumbaus in Plauen als auch sein Wirken als ehrenamtliches Vorstandsmitglied des vdw Sachsen und mehrjähriges Mitglied des Vorstandes und des Präsidiums des Verbandsrates des GdW auf Bundesebene.

Mit hohem persönlichen Einsatz sei es ihm in seinen vielen haupt- und ehrenamtlichen Funktionen gelungen, das Ansehen und die Glaubwürdigkeit der organisierten sächsischen Wohnungswirtschaft in der Öffentlichkeit und das Vertrauen bei den Verantwortlichen in der sächsischen Politik sowie bei den anderen wohnungswirtschaftlichen Regionalverbänden und dem GdW zu stärken, hieß es zur Begründung. Herzliche Glückwünsche im Namen der Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen überbrachte Verbandsdirektor Siegfried Schneider: „Hellfried Unglaub genießt persönlich eine außerordentlich hohe Reputation und Akzeptanz bei den Mitgliedern unseres Verbandes, in den Gremien des Bundesverbandes, unter den Abgeordneten des Sächsischen Landtages sowie den für die Gestaltung der Wohnungspolitik Verantwortung Tragenden in der Sächsischen Staatsregierung."

Foto: Kirsten Johannes Lassig

Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG, Hellfried Unglaub, Geschäftsführer der WbG Plauen mbH, Axel Gedaschko, Präsident GdW, und Siegfried Schneider, Verbandsdirektor des vdw Sachsen (v. l.)

Hellfried Unglaub leitet seit 1992 die WbG Plauen mbH und ist seit 2003 zudem Geschäftsführer der Auerbacher Wohnbau GmbH. Im vdw Sachsen ist er Mitglied des Vorstands und trägt als Delegierter zum GdW Verbandstag auch eine hohe Verantwortung für die Bundesverbandsarbeit. Ende September wechselt er in den wohlverdienten Ruhestand. *(wies/schi)* ■

Recht so

BGH-Urteil zur fristlosen Kündigung bei Nichtzahlung erhöhter Miete vermeidet unnötige Gerichtswege

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat am 18. Juli 2012 (Az.: 118/2012) entschieden, dass die Kündigung eines Wohnraummietvertrages durch den Vermieter wegen eines Zahlungsrückstandes mit Beträgen, um die der Vermieter die Betriebskostenvorauszahlungen gemäß § 560 Absatz 4 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) einseitig erhöht hat, nicht voraussetzt, dass der Mieter zuvor im Wege der Zahlungsklage in Anspruch genommen und rechtskräftig zur Zahlung der Erhöhungsbeiträge verurteilt worden ist. Ein solches Erfordernis ergibt sich nach Ansicht der BGH-Richter weder aus § 569 Absatz 3 Nr. 3 BGB noch aus einem schutzwürdigen Interesse des Mieters. Der Mieter sei dadurch hinreichend geschützt, dass im Räumungsprozess geprüft werden muss, ob der Vermieter die Vorauszahlungen auf die von ihm festgesetzte Höhe anpassen durfte. Im vorliegenden Fall erhöhte der Vermieter die Vorauszahlungen für Betriebskosten sowie die Heiz- und Warmwasserkosten mehrmals über mehrere Jahre. Weil die Mieterin die Erhöhungsbeträge und Teile der Grundmiete 13 Monate lang nicht zahlte, kündigte der beklagte Vermieter das Mietverhältnis fristlos.

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Das Urteil des Bundesgerichtshofes schafft klare Verhältnisse und vermeidet unnötige Gerichtswege. Der Mieter bleibt geschützt, denn er kann – wie der BGH zu Recht klarstellt – die Rechtmäßigkeit der festgesetzten Höhe der Vorauszahlungen im Räumungsprozess prüfen lassen. Die schutzwürdigen Interessen von Vermieter und Mieter bleiben damit gewahrt."

Foto: Sebastian Schobbert

ZAHL DER WOCHE

23

Prozent der Haushalte, die in ihrer eigenen Wohnung leben, haben diese geerbt oder geschenkt bekommen. Dies ermittelte die Deutsche Bundesbank in einer Panelstudie „Private Haushalte und ihre Finanzen", die 2011 erstmals durchgeführt wurde. Die Ergebnisse belegen damit die große Bedeutung intergenerationaler Transfers für die Vermögensverteilung, bedenkt man die hohen Werte, die mit Immobilieneigentum häufig verbunden sind. Dabei kann Vererbung und Schenkung auch ein Instrument sozialen Ausgleichs sein. So steigt der Anteil von Haushalten, die ihr Wohneigentum geerbt oder geschenkt bekommen haben, bei Niedrigverdienern und Arbeitslosen überproportional an. Naturgemäß ist der Erbschaftsanteil bei älteren Immobilieneigentümern höher.

Mat-Nr. 06505-5232