

Inhalt

2 Lastschriftverfahren: GdW und Deutscher SEPA-Rat begrüßen die vom Europäischen Parlament Ende Juli 2011 vorgeschlagene Kontinuitätsregel

4 Kongress Nationale Stadtentwicklungspolitik: Städtebauförderung und Kommunalfinanzen als zentrale Themen der Diskussionen in Kassel

5 Energiewende und Finanzkrise lauteten die bestimmenden Themen bei der Fachtagung der bayerischen Wohnungsunternehmen in Reit im Winkl.

Energetische Gebäudesanierung – Jetzt ist der Vermittlungsausschuss in der Verantwortung

Berlin – Die deutschen Immobilienverbände und der Deutsche Mieterbund (DMB) begrüßen die Anrufung des Vermittlungsausschusses durch die Bundesregierung. „Die Regierung hat die letzte Möglichkeit ergriffen, das Gesetz zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden doch noch zu retten“, sagten die Chefs der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI), des DMB und des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) nach den Kabinettsverhandlungen am 26. Oktober 2011.



Foto: GdW, Thorsten George

Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer forderte die Länder auf, mit dem Bund an einem Strang zu ziehen, um die Dämmung von Gebäuden attraktiver zu machen.

Damit folge die Regierung den engagiert vorgetragenen Forderungen der Verbände. „Nun muss auch ein Kompromiss gefunden werden, der das Ziel, über eine steuerliche Förderung Anreize für klimagerechte Investitionen in den Gebäudebestand zu geben, nicht aus den Augen verliert“, so Andreas Mattner, Präsident des ZIA, weiter. Dem ursprünglichen Gesetzesentwurf der Bundesregierung hatte der Bundesrat im Juli 2011 nicht zugestimmt. Die Länder hatten insbesondere eine Gegenfinanzierung für

die zu erwartenden Steuerausfälle gefordert. „Bund und Länder müssen sich nun einigen, um die Rahmenbedingungen für die Erreichung der Klimaschutzziele der Regierung zu verbessern“, erklärte Axel Gedaschko, Vorsitzender der BSI und Präsident des GdW. „Auch die Länder müssen ihrer Verantwortung gerecht werden und die Klimaschutzziele aktiv unterstützen. Nur mit gemeinsamen Anstrengungen aller Beteiligten kann die Energiewende erfolgreich werden“, sagte Lukas Siebenkotten, Direktor des DMB. ■

Aktuelle Meldungen

Mehr Empfänger von Grundversicherung

Am Jahresende 2010 erhielten in Deutschland rund 797.000 Personen ab 18 Jahren Leistungen der Grundversicherung im Alter und bei Erwerbsminderung. Wie das Statistische Bundesamt (*Destatis*) weiter mitteilte, stieg die Zahl der Hilfebezieher im Vergleich zum Vorjahr um 4,3 Prozent. Damit waren am Jahresende 2010 deutschlandweit zwölf von 1.000 volljährigen Einwohnern auf diese Leistungen angewiesen. (wi)

Mehr Aufträge im Bauhauptgewerbe

Im August 2011 sind die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe im Vergleich zum August 2010 preisbereinigt um 3,7 Prozent gestiegen. Wie das Statistische Bundesamt (*Destatis*) weiter mitteilte, nahm dabei die Baunachfrage im Hochbau um drei Prozent und im Tiefbau um 4,4 Prozent zu. Der Gesamtumsatz belief sich im August 2011 auf rund 8,6 Milliarden Euro. (wi)

Berlin erwägt Erhöhung der Grunderwerbsteuer

Der Berliner Finanzsenator Dr. Ulrich Nußbaum (SPD) wolle sich in der nächsten Legislaturperiode die Möglichkeit offen halten, die Grunderwerbsteuer zu erhöhen, berichtete *Die Welt* in ihrer Ausgabe vom 18. Oktober 2011. Mit den derzeit 4,5 Prozent habe Berlin deutschlandweit einmal an der Spitze gelegen, inzwischen hätten aber andere Länder bis auf fünf oder 5,5 Prozent nachgezogen. (wi)

Lastschriftverfahren: GdW und Deutscher SEPA-Rat begrüßen die vom Europäischen Parlament vorgeschlagene Kontinuitätsregel

Brüssel/Berlin – Zwischen dem Europäischen Parlament, der Kommission und dem Rat finden derzeit sogenannte Trilog-Verhandlungen zu Änderungsvorschlägen am Entwurf der SEPA (Single Euro Payments Area)-Verordnung statt. Ende Juli 2011 hatte der Ausschuss für Wirtschaft und Währung des Europäischen Parlaments (ECON) seine Änderungsvorschläge zum Vorschlag der Kommission vorgelegt. An den ECON-Vorschlägen ist aus deutscher Sicht interessant, dass es jetzt eine Kontinuitätsregelung geben soll, nach der auch die bisherigen Zahlungssysteme beibehalten werden können.

Mit dem Umstieg auf SEPA werden in Zukunft einheitliche Verfahren und Standards für Überweisungen und Lastschriften im Euro-Zahlungsverkehr gelten. Der Deutsche SEPA-Rat setzt sich geschlossen für eine erfolgreiche Verwirklichung des einheitlichen Euro-Zahlungsverkehrsraums ein. Die Bundesregierung, die Deutsche Bundesbank und der deutsche SEPA-Rat sprechen sich dabei für eine unkomplizierte Umstellung und Migration bestehender Lastschriften bei der Umsetzung der SEPA-Verordnung ab 2014 aus und unterstützen dementsprechend das Europäische Parlament. Nach den zurzeit geltenden Regeln müssten im Rahmen der Umstellung des innereuropäischen Zahlungsverkehrs auf den SEPA-Standard ab 2014 das deutsche Lastschriftverfahren ebenfalls neu aufgestellt werden. Dies würde dazu führen, dass ab diesem Zeitpunkt alle bereits erteilten Lastschriftmandate hinfällig würden – mit entsprechend hohem Aufwand für Unternehmen, Banken und Bürger. Die Bundesregierung, die Deutsche Bundesbank und der Deutsche SEPA-Rat unterstützen daher den Vorschlag des Wirtschafts- und Währungsausschusses des Europäischen Parlaments (ECON-Ausschuss), die Nutzung bestehender Einzugsermächtigungen nach dem Auslaufen der nationalen Verfahren gesetzlich zu regeln und damit eine unbürokratische Umstellung auf das neue Format im Wege der sogenannten Mandatsmigration zu erleichtern. Eine solche „Kontinuitätsregel“ würde nach Ansicht des SEPA-Rates das Vertrauen in die für alle Europäer

neue SEPA-Lastschrift stärken. Durch die ergänzende Änderung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Kreditinstitute könnten bestehende Einzugsermächtigungen dann weiter verwendet und eine vollumfängliche Neueinholung von Mandaten vermieden werden.

Auch der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen begrüßt grundsätzlich den Vorschlag der ECON, eine Kontinuitätsregelung zu installieren, um etablierte Verfahren beibehalten zu können. Das Einzugsermächtigungsverfahren hat für die Wohnungswirtschaft eine große Bedeutung, denn weit über 90 Prozent der Mieter haben Einzugsermächtigungen für ihre Mietzahlungen erteilt. Bei den vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen handelt es sich um circa 5,8 Millionen Mietverträge. Betroffen wären aber auch andere Vertragsformen mit Einzugsermächtigung, wie zum Beispiel Sparverträge von Genossenschaften mit Spareinrichtung. Es ist daher erforderlich, dass diese erteilten Ermächtigungen durch die Einführung des SEPA-Lastschriftverfahrens nicht rechtlich beeinträchtigt werden. Als problematisch sieht der GdW insbesondere das „Nebeneinander“ von alten und neuen Zahlungssystemen an, da dies zu einem unnötigen Verwaltungsaufwand der Unternehmen führen würde. Eine rechtssichere Überleitung des alten Lastschriftverfahrens auf das neue SEPA-Verfahren wäre aus Sicht der Wohnungswirtschaft die bessere Lösung.

Der GdW favorisiert zunächst die Lösung, die ohne gesetzliche Regelung durch Änderung der Lastschriftbedingungen die Umstellung auf das SEPA-Verfahren vollzieht – dies entspricht auch einem Vorschlag des Zentralen Kreditausschusses (ZKA). Die Regelung würde es erlauben, die bestehenden Lastschriftmandate automatisch auf SEPA überzuführen, ohne vom Kunden ein neues SEPA-Lastschriftmandat einholen zu müssen. Grundlage für diese Verfahrensweise bildet das Urteil des XI. Zivilsenats des Bundesgerichtshofes (BGH) vom 20. Juli 2010 (Az. XI ZR 236/07). Aufgrund des seit dem 31. Oktober 2009 geltenden neuen Zahlungsrechts wird der Kreditwirtschaft demnach die Möglichkeit eingeräumt, künftig in den „Bedingungen für Zahlungen mittels Lastschrift im Einzugsermächtigungsverfahren“ zu vereinbaren, dass die bisherige Einzugsermächtigung die Qualität einer Autorisierung der Zahlung durch den Zahler gegenüber der Zahlstelle erhält – die sogenannte Vorautorisierungsvereinbarung zur Einzugsermächtigung. Bestehende Rechtsunsicherheiten könnten daneben durch eine flankierende Gesetzgebung behoben werden.

Die aktuellen Verhandlungen zur SEPA-Verordnung werden voraussichtlich noch in diesem Jahr mit einem Kompromissvorschlag abgeschlossen. (schilgebh) ■

► Die Stellungnahme des GdW zum Verordnungsvorschlag der Europäischen Kommission zu SEPA finden Sie auf www.gdw.de

BUNDESPOLITIK

Bundesregierung lehnt Erhöhung der Städtebauförderung für 2012 ab

Berlin – Die Bundesregierung lehnt im Zuge der Haushaltskonsolidierung eine Erhöhung der Städtebauförderung ab. Das hat sie in einer Antwort auf eine Stellungnahme des Bundesrates klargestellt. Der Bundesrat hatte Ende September 2011 gefordert, die Städtebauförderung wieder auf das Niveau von 2010 anzuheben.

ANALYSE

Olaf Mangold
Wissenschaftlicher
Mitarbeiter des GdW



Foto: GdW, Thorsten George

Im Vordergrund der Argumentation der Bundesregierung steht der Wille, einen nachhaltigen Konsolidierungskurs auf allen staatlichen Ebenen stringent weiter zu verfolgen. So will die Regierung nicht nur den Vorgaben des Übergangspfades zur neuen Schuldenregel Rechnung tragen, sondern sogar einen Sicherheitsabstand zur Ober-

grenze des strukturellen Defizits anstreben. Der Bund habe eine wesentlich größere Konsolidierungsaufgabe, weil er sich im Zuge der Finanzkrise überdurchschnittlich stark verschuldet habe, so die Bundesregierung. Auch die Städtebauförderung habe von den Maßnahmen zur Abfederung der

Weiter auf Seite 3 ►

➔ Fortsetzung von Seite 2

Folgen der Finanzkrise profitiert. Aus dem Konjunkturpaket I seien jeweils 20 Millionen Euro im Jahr 2009 für die Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West zur Verfügung gestellt worden. Die Städte und Gemeinden profitierten noch in den nächsten Jahren erheblich von den Verstärkungen, da diese in fünf Jahresscheiben bis 2013/2014 ausfinanziert würden. Entsprechend lehnt die Bundesregierung auch die Forderung des Bundesrates ab, die Städtebauförderung auf das Niveau des Jahres 2010 anzuheben. Die Städtebauförderung müsse auch einen Beitrag zur Konsolidierung leisten.

Ebenfalls lehnt die Regierung auch die Forderungen des Bundesrates ab, das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm deutlich besser auszustatten sowie das Programm „Altersgerecht Umbauen“ der KfW Bankengruppe auf angemessenem Niveau fortzuführen. Das Programm sei im Rahmen des Konjunkturpaketes I bereitgestellt worden und bis Ende 2011 befristet, so dass eine Weiterführung über diesen Zeitpunkt hinaus nicht vorgesehen sei. Ferner werde die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum auch im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung gefördert. Die Bundesregierung führt weiter aus, dass mit Blick auf die Neufestlegung der Kompensationsleistungen des Bundes nach Artikel 143c Grundgesetz Gespräche zwischen Bund und Län-

dern aufgenommen worden seien. Ziel der Föderalismusreform I sei allerdings nicht die dauerhafte Mitfinanzierung früherer Gemeinschaftsaufgaben, sondern im Endergebnis ein vollständiger Rückzug des Bundes aus diesen Gebieten gewesen, so die Regierung.

Die SPD-Bundestagsfraktion stellt in einer Kleinen Anfrage zur Halbzeitbilanz der Bundesregierung (17/7296) fest, dass deren Arbeitsergebnis ernüchternd sei. Zentrale Projekte des Koalitionsvertrages seien nicht umgesetzt oder lägen brach. Bei der Entwicklung der Städte und Gemeinden betätige sich der Bundesminister Dr. Peter Ramsauer als Abbruchminister. Die SPD-Fraktion fragt, warum seit 2009 keine Neuregelung der Altschuldenhilfe für ostdeutsche Wohnungsunternehmen vorgelegt wurde. Angesichts der Haushaltskonsolidierungsvorgaben sieht die Bundesregierung gegenwärtig die Priorität bei der Finanzierung der Städtebauförderung, lautet eine der Antworten in der Anfrage. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung werde die Leerstandsentwicklung und die Situation der Wohnungsunternehmen kontinuierlich beobachten. Es beabsichtige, im Jahr 2012 im Rahmen der Berichterstattung zum Stadtumbau Ost, das Thema Altschuldenhilfe erneut zu prüfen. Die Verhandlungen zur Wohnraumförderung seien zwischen Bund und Ländern noch nicht abgeschlossen, so die Bundesregierung. Beim Gesetz-

entwurf über steuerliche Anreize für die energetische Sanierung prüfe die Bundesregierung derzeit, wie sie weiter vorgehen werde. In einer weiteren Kleinen Anfrage der SPD-Bundestagsfraktion (17/7297) führt die Bundesregierung aus, dass in Kürze zur besseren Durchsetzbarkeit der Vermieterrechte ein Entwurf eines Mietrechtsänderungsgesetzes vorgestellt werde. Außerdem werde geprüft, wie die Möglichkeit der Information des Vermieters im Vorfeld eines Mietvertrages verbessert werden könne.

„Die Halbzeitbilanz der Bundesregierung ist für die Wohnungswirtschaft in der Tat alles andere als befriedigend. Zu viele Baustellen sind noch offen“, urteilte der GdW-Präsident Axel Gedaschko. Die Mietrechtsreform müsse endlich kommen und die Städtebauförderung müsse dringend wieder aufgestockt werden. Gedaschko reagierte mit Unverständnis auf Überlegungen der Regierungskoalition, den Verkehrsbereich um eine weitere Milliarde Euro zu erhöhen, aber nicht das Programm „Altersgerecht Umbauen“ wieder mit 100 Millionen Euro Fördermitteln auszustatten: „Die beste Verkehrsinfrastruktur nützt nichts, wenn die Städte erodieren. Und anders als beim Schlagloch reicht es dann nicht aus, eine neue Asphaltdecke aufzubringen: Wohnungsmärkte reagieren langfristig. Werden Strukturen beschädigt, dauert es sehr lange, sie wieder auf Linie zu bringen“, so Gedaschko. ■

Sozialhilfesaufgaben wachsen auf über 21 Milliarden Euro – Landkreise fordern strukturelle Korrekturen

Berlin – Die Daten des Statistischen Bundesamtes zu den Sozialhilfesaufgaben zeigen für 2010 einen Anstieg der Ausgaben um 3,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr, auf einen neuen Höchststand von 21,7 Milliarden Euro netto. Pro Kopf wurden in Deutschland 2010 für die Sozialhilfe rechnerisch 266 Euro netto aufgewendet. Der Hauptgeschäftsführer des Deutschen Landkreistages, Prof. Dr. Hans-Günter Henneke, nahm dies zum Anlass, auf die ungebrochene Dynamik der Gesamtaufgaben der Landkreise für soziale Leistungen hinzuweisen.

„Eine wesentliche Ursache für die Schiefelage der kommunalen Finanzsituation und speziell der Landkreise sind die Ausgaben für soziale Leistungen“, erklärte Henneke. „Die Landkreise tragen hier die Hauptbelastung. Mittlerweile macht dieser Bereich 70 Prozent bis 80 Prozent der Kreishaushalte aus. Dadurch werden Jahr für Jahr immense Mittel fest gebunden, die für andere wichtige Zukunftsinvestitionen fehlen, sei es im Straßenbau, beim (Um-)Bau und der Unterhaltung von Schulen oder für den Ausbau der Kindertagesbetreuung.“

Bezogen auf den Bereich der Sozialhilfe würden pro Kopf rechnerisch 266 Euro (Vorjahr: 255 Euro) netto in die Sozialhilfe

fließen, wobei wie in den Vorjahren der mit Abstand größte Teil der Nettoausgaben (57 Prozent) in die Eingliederungshilfe für behinderte Menschen aufgewendet würde. Die davon hauptbelasteten Landkreise seien strukturell unterfinanziert und verfügten nicht über die Instrumente, daran etwas zu ändern. „Die maßgeblichen kostenträchtigen Sozialleistungen wie die Sozialhilfe, die Grundsicherung für Arbeitsuchende und die Jugendhilfe werden vom Bund bestimmt. Die Folge ist, dass unser Bestand an Kassenkrediten mittlerweile auf sieben Milliarden Euro und damit auf mehr als ein Drittel unserer Gesamtverschuldung angewachsen ist“, verdeutlichte Henneke.

Deshalb müsse unbedingt weiter nach einer strukturellen Lösung für eine Konsolidierung der Kreisfinanzen gesucht werden. „Zwar ist die in der Gemeindefinanzkommission verabredete Entlastung der kommunalen Ebene um die Finanzierungslasten der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung eine deutliche Hilfe. Allerdings sind weitere, strukturelle Korrekturen erforderlich. Es ist bedauerlich, dass bislang nicht der Mut aufgebracht wurde, im Bereich der Rechtsetzung und der Standards substanzielle Verbesserungen für die Kommunen zu verankern.“ Dieses Thema müsse daher unbedingt von Bund und Ländern weiterverfolgt werden, so Henneke.

(leis/kellschi) ■

Kongress Nationale Stadtentwicklungspolitik: Städtebauförderung und Kommunalfinanzen im Fokus

Kassel – Zum fünften Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik, den Bund, Länder, der Deutsche Städtetag und der Deutsche Städte- und Gemeindebund am 12. und 13. Oktober 2011 gemeinsam veranstaltet haben, lobte Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer die Städtebauförderung als dauerhaftes Erfolgsmodell. Der rheinland-pfälzische Finanzminister und Vorsitzende der Bauministerkonferenz, Dr. Carsten Kühl, forderte von der Bundesregierung für eine innovative Stadtentwicklungspolitik Maßnahmen zur Entlastung der Kommunalhaushalte.

850 Vertreterinnen und Vertreter aus Politik, Verwaltungen, Wissenschaft und Zivilgesellschaft, Wirtschaft und planenden Berufen trafen sich in diesem Rahmen am „Runden Tisch der Städte und Gemeinden“, um aktuelle Fragestellungen der Stadtentwicklung zu diskutieren. Am ersten Kongresstag stand dabei die Städtebauförderung im Mittelpunkt, während am zweiten Tag wichtige Herausforderungen der Stadtentwicklung und strategische Handlungsoptionen diskutiert wurden.

„Die Städtebauförderung war, ist und bleibt ein Erfolgsmodell. Die Bundesregierung bekennt sich ausdrücklich dazu und wird auch in Zukunft die Städte und Gemeinden bei notwendigen Investitionen in ihre Stadtentwicklung unterstützen“, erklärte Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer anlässlich des Kongresses. „Der Entwurf unseres Bundeshaushaltes für 2012 sieht 410 Millionen Euro für die Städtebauförderung vor. Damit werden alle Programme fortgesetzt. Das Programm ‚Energetische Stadtsanierung‘ kommt mit 92 Millionen Euro ergänzend hinzu“, so Ramsauer. Die Städtebauförderung in Deutschland feiert in diesem Jahr ihr 40-jähriges Jubiläum. „Der Bund hat unseren Städten und Gemeinden seit Beginn der Förderung rund 14 Milliarden Euro für die Bewältigung des wirtschaftlichen, demografischen, sozialen und ökologischen Wandels zur Verfügung gestellt“, erklärte Ramsauer. „Fast 10.000 Maßnahmen in rund 6.600 Kommunen konnten durch die Städtebauförderung unterstützt werden.“

Innovative Stadtentwicklungspolitik verlangt solide Kommunalfinanzen

„Bund, Länder und Kommunen sind verpflichtet, gemeinsam verlässliche und zukunftssichere Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Städte und Gemeinden herzustellen und damit auch die wirtschaftliche Entwicklung in den Ländern zu fördern“, sagte der Vorsitzende der Bauministerkonferenz, Dr. Carsten Kühl, anlässlich des Bundeskongresses. Die demografischen, sozialen, ökonomischen und klimatischen Herausforderungen in einer globalisierten Wirtschaft erforderten die

gute Kooperation der föderalen Ebenen. Dazu gehöre auch eine finanzielle Ausstattung, die es den Städten und Gemeinden ermöglicht, ihren Aufgaben nachzukommen.

Seit der Finanz- und Wirtschaftskrise befänden sich die kommunalen Haushalte in einer strukturellen Schiefelage. Insbesondere die seit dem Jahr 2008 ohne Gegenfinanzierung durchgeführten Steuerentlastungen führten zu Mindereinnahmen in den Haushalten von Städten, Gemeinden und Landkreisen in Rheinland-Pfalz von dauerhaft rund 220 Millionen Euro im Jahr. Der Versuch, das System der Kommunalsteuern vor allem durch eine Reform der Gewerbesteuer in der Gemeindefinanzkommission wieder auf eine solide Grundlage zu stellen, sei letztlich am Widerstand der Bundesregierung gescheitert. Das positive Ergebnis der Gemeindefinanzkommission bestand in der dringend überfälligen Übernahme der Kosten für die Grundsicherung durch den Bund.

Kühl bekräftigte seine Forderung an die Bundesregierung, sich auch nach der Übernahme der Kosten für die Grundsicherung weiter für die möglichst rasche und nachhaltige Umsetzung von Maßnahmen zur Entlastung der Kommunalhaushalte einzusetzen. Solange bei der Neuordnung des Systems der Kommunalsteuern keine Einigung mit der Bundesregierung zu erzielen sei, sollte bei den Steuereinnahmen durch die Abschaffung nicht gerechtfertigter Steuersubventionen und durch die Weiterleitung der dadurch zusätzlich erzielten Einnahmen an die Kommunen eine Entlastung der Kommunalhaushalte erreicht werden. „Zum Beispiel durch die lange diskutierte, von kaum jemandem bestrittene und wirklich überfällige Abschaffung einiger ausgewählter Ermäßigungstatbestände bei der Umsatzsteuer – wie etwa bei Hotelübernachtungen, Bergbahnfahrten, Tierfutter und Schnittblumen – könnte ein Mehraufkommen von etwa 1,5 Milliarden Euro erzielt werden, das den Kommunen zufließen könnte“, argumentierte Kühl. Er schlug vor, den bisherigen Anteilssatz in Höhe von 2,2 Prozent um einen entsprechenden

NACHGEFRAGT

Axel Gedaschko
Präsident des GdW



Was sagen Sie zum Thema 40 Jahre Städtebauförderung – eine „Erfolgsgeschichte“?

Gedaschko: „Die Städtebauförderung ist eindeutig ein Erfolgsmodell, das nicht kaputtgespart werden darf. Der Bund ist daher aufgefordert, zu einer Stadtentwicklungspolitik zurückzukehren, die mit hoher Kontinuität über viele Jahrzehnte und im Konsens aller im Bundestag vertretenen Parteien Deutschlands Städte zu attraktiven und leistungsfähigen Zentren des gesellschaftlichen Lebens gemacht hat. Im Gegensatz zum Verkehr, wo ein Stück unfertige Autobahn oder eine nicht ausgebaute Zugverbindung sofort und direkt große Empörung auslösen, werden die Folgen gekürzter Städtebauförderung in den Städten erst mit Verzögerung sichtbar. Dafür werden sie aber umso schwieriger und nur mit immensem Aufwand zu reparieren sein.“

Wie bewerten Sie den aktuellen Stand der Städtebauförderung?

Gedaschko: „Die für die Städtebauförderung derzeit vorgesehenen 410 Millionen Euro sind bei weitem nicht ausreichend. Bereits im letzten Jahr wurden die Finanzmittel für die Städtebauförderung auf 455 Millionen Euro gekürzt. Wir brauchen eine starke Städtebauförderung. Sie ist essenziell für die Bewältigung des demografischen und wirtschaftlichen Wandels. Zudem ist die Städtebauförderung keine Subvention, sondern die finanzielle Beteiligung des Staates bei der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben – nämlich der Entwicklung der Städte. Sie hat immense investive Effekte und damit volkswirtschaftlichen Nutzen. Die Städtebauförderung stärkt Gewerbetreibende und Hauseigentümer in den geförderten Quartieren und kommt damit vor allem dem Mittelstand zugute. Bleibt die Bundesregierung bei den derzeit vorgesehenen Mitteln im Bundeshaushalt 2012, wird das am Wohnungsmarkt nicht spurlos vorbeigehen.“

Wie sieht eine starke Städtebauförderung aus Ihrer Sicht im besten Fall aus?

Gedaschko: „Diese Frage lässt sich einfach beantworten: Die Bundesregierung muss die Städtebauförderung mindestens auf das Vorjahresniveau anheben und dieses Niveau auch für die folgenden Jahre festschreiben.“

Wert zu erhöhen, um das gesamte Mehraufkommen aus der Abschaffung ausgewählter Umsatzsteuerprivilegien den Kommunen zur Verfügung stellen zu können.

(rudolfwenn/schi) ■

Fachtagung der bayerischen Wohnungsunternehmen: Energiewende und Finanzkrise im Mittelpunkt der Diskussionen

Reit im Winkl – Vom 10. bis 12. Oktober veranstaltete der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. (VdW Bayern) seine traditionelle Herbstfachtagung „VdW im Dialog“. Der Vorsitzende des Gesamtvorstandes, Mario Dalla Torre, konnte rund 600 Teilnehmer aus Politik, Wirtschaft und Wissenschaft begrüßen. Die zentralen Themen des „politischen Montags“ waren die Energiewende und die Finanzkrise sowie deren Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft.

Prof. Dr. **Manuel Frondel** vom Rheinisch-Westfälischen Institut für Wirtschaftsforschung (RWI) referierte über Kosten und Risiken der Energiewende. „Wir könnten die Energiewende durchaus stemmen“, erklärte Frondel. Der nukleare Ausstieg allein sei uneingeschränkt machbar. Jedoch erfolge der Ausbau der erneuerbaren Energien auf sehr ineffiziente Weise, kritisierte der Wissenschaftler. „Die Verbraucher müssen sich darauf einstellen, dass Strom zukünftig nicht mehr rund um die Uhr mit einer Spannung von konstant 220 Volt und einer festen Frequenz von 50 Hertz zur Verfügung steht“, so Frondel. Um die fehlende Kraftwerksleistung auszugleichen, müssten zwischen 65 und 74 Milliarden Euro in den Bau von neuen Steinkohle- beziehungsweise Erdgaskraftwerken investiert werden.

Energiewende gefährdet

Kein gutes Haar ließ der Wissenschaftler am Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG). Ein schlechtes Zeugnis stellte er vor allem der Kosteneffizienz aus. So habe die Fotovoltaik einen sehr geringen Anteil an der Bruttostromproduktion von zwei Prozent im Jahr 2010, beanspruche aber den Löwenanteil der Vergütungen. Das EEG habe mit den Einspeisevergütungen für eine langfristige Weichenstellung gesorgt. Die realen Zusatzkosten für die zwischen 2000 und 2010 installierten Fotovoltaikanlagen würden bis 2030 rund 81,5 Milliarden Euro in heutigen Preisen betragen. „Wenn es nicht gelingt, die Fotovoltaik-Förderung stark einzudämmen und somit die Kosten zu senken, sehe ich die Energiewende gefährdet“, lautete das Fazit von Prof. Frondel.

Politik muss die Weichen stellen

Die Wohnungswirtschaft im Wildwasserkanal – so betitelte **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, seinen Vortrag. Die politischen Rahmenbedingungen würden derzeit dazu führen, dass das Flussbett für den „großen Tanker Wohnungswirtschaft“ immer enger werde, kritisierte der GdW-Präsident. Die Bundesregierung schaffe es derzeit nicht, die passenden Weichen zu stellen, als Beispiele nannte er die lang erwartete Mietrechtsreform, die Städtebauförderung und die Klimaschutzpolitik. „Bleibt es bei den derzeitigen Haushaltsmittel-Ansätzen, ste-

hen bei Gebäudesanierung, Städtebauförderung und altersgerechtem Umbau von Wohnungen drastische Einschnitte bevor. Das wird am Wohnungsmarkt nicht spurlos vorbeigehen“, sagte der GdW-Präsident. Unverständnis äußerte er über die Weigerung des Bundesrates, dem Gesetz zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden zuzustimmen. Hier sei ein gemeinschaftliches Handeln von Bund und Ländern dringend gefordert.



VdW-Verbandsdirektor Xaver Kroner bei seiner Rede zur Fachtagung.

Ein weiteres Beispiel für die Unberechenbarkeit der Politik sei das Gebäudesanierungsprogramm der KfW Bankengruppe. Viele Wohnungsunternehmen würden derzeit abwarten und keine neuen Projekte beginnen, da die Förderrichtlinien und Zinskonditionen nicht überschaubar seien. In Folge sei die Nachfrage nach Fördermitteln in diesem Jahr um 60 Prozent eingebrochen. Die 1,5 Milliarden Euro, die der Bund bis 2014 jährlich für die KfW-Förderung eingeplant habe, seien ein guter Anfang. „Was wir brauchen, ist eine Verstärkung der Mittel auf hohem Niveau“, so Gedaschko. Um die Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erreichen, wären jährlich fünf Milliarden Euro für die Gebäudesanierung nötig. Staatliche Mittel sollten zudem so eingesetzt werden, dass sie

eine maximale Wirkung entfalten können, forderte Gedaschko und verwies auf den volkswirtschaftlichen Multiplikatoreffekt bei Städtebauförderung und Gebäudesanierung. Neue Gefahr drohe derzeit aus Brüssel, wo die Europäische Union eine Sanierungsquote von jährlich drei Prozent bei „öffentlichen Gebäuden“ festschreiben wolle. Durch unterschiedliche Interpretationen des Begriffs bei den Mitgliedstaaten wären in Deutschland auch die kommunalen Wohnungsunternehmen betroffen.

Weg in ein neues Energiezeitalter

Staatsminister Dr. **Marcel Huber**, Leiter der bayerischen Staatskanzlei, referierte über „Bayerns Weg in ein neues Energiezeitalter“. Mit der Energiewende werde die Energieversorgung der Zukunft neu geschrieben. Der Anteil der erneuerbaren Energien bei der Stromerzeugung solle innerhalb der nächsten zehn Jahre 50 Prozent betragen. Von den drastischen Steigerungen bei der Energieeffizienz sei unter anderem die Wohnungswirtschaft betroffen. „Deutschland ist ein starkes Land, das sich große Ziele zutrauen kann“, sagte Huber. Hier sei ein gesellschaftlicher Konsens nötig, der mehr Mut und weniger Wut erforderlich mache. Bei der Sanierung von öffentlichen Gebäuden werde der Freistaat mit gutem Beispiel vorangehen, Strom nach der Sanierung nur noch aus erneuerbaren Energien kommen. Für die europäische Gebäuderichtlinie forderte der Staatsminister eine eins zu eins Umsetzung und sprach sich gegen einen deutschen Sonderweg aus. Realismus zeigte er auch bei der Wirtschaftlichkeit von Modernisierungsmaßnahmen. Die energetische Sanierung müsse sich für die Wohnungsunternehmen rechnen. „Am Wirtschaftlichkeitsgebot wird nicht gerüttelt und mit uns wird es keine Zwangssanierungen geben“, betonte Huber.

Wohnungsbau muss planbar bleiben

Auch VdW-Verbandsdirektor **Xaver Kroner** stellte die Energiewende und ihre Folgen in den Mittelpunkt seiner Rede. Die Verbandsmitglieder stünden vor einer großen Herausforderung, denn sie müssten ein Produkt, das einen Lebenszyklus von vielen Jahrzehnten aufweist und zu den kapitalintensivsten gehört, nicht nur am Markt unterbringen, sondern dauerhaft

Weiter auf Seite 6 ➤

Aktueller Zahlenspiegel 10/2011

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerung	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2010	2011	
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	81.774	81.724	-0,0%
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2000	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr preisbereinigt
	2010	2011	
Mrd. Eur; in jeweiligen Preisen			
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	607,0	629,4	+2,8%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	63,6	67,0	+2,4%
dar.: Wohnbauten	35,5	37,9	+3,7%
Verbraucherpreisindex (2005 = 100)	September		Veränderung gegen Vorjahr
	2010	2011	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	108,3	111,1	+2,6%
Mietpreisindex (2005 = 100)	September		Veränderung gegen Vorjahr
	2010	2011	
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	106,1	107,5	+1,3%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)*	106,0	107,4	+1,3%
Altbauwohnungen	107,0	108,3	+1,2%
Neubauwohnungen	105,8	107,2	+1,3%
Index der Mietnebenkosten (2005 = 100)	September		Veränderung gegen Vorjahr
	2010	2011	
Wasserversorgung	107,1	108,4	+1,2%
Müllabfuhr	104,4	104,8	+0,4%
Abwasser	107,3	109,4	+2,0%
Andere Nebenkosten	108,4	110,4	+1,8%
Index der Energiekosten (2005 = 100)	September		Veränderung gegen Vorjahr
	2010	2011	
Strom	130,9	140,2	+7,1%
Gas	118,7	125,1	+5,4%
Flüssige Brennstoffe	124,2	153,7	+23,8%
Feste Brennstoffe	117,1	123,5	+5,5%
Zentralheizung/Fernwärme	122,6	134,8	+10,0%
Baupreisindex (2005 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2010	2011	
Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude	111,3	114,5	+2,9%
Rohbauarbeiten	111,2	114,4	+2,9%
Ausbauarbeiten	111,4	114,6	+2,9%
Baulandpreise (in EUR je qm)	1. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2010	2011	
Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)	128,10	129,92	+1,4%
Geschäftsgebiet	216,35	195,71	-9,5%
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	149,05	127,68	-14,3%
Wohngebiet	144,75	153,75	+6,2%
Industriegebiet	25,53	15,39	-39,7%
Dorfgebiet	34,49	47,99	+39,1%
Index des Auftragseinganges im Baugewerbe (Wertindex 2005 = 100) ¹	Juli		Veränderung gegen Vorjahr
	2010	2011	
Hoch- und Tiefbau	122,9	133,9	+9,0%
Wohnungsbau	113,6	132,2	+16,4%
Wohnungsbaugenehmigungen ¹	Januar bis August		Veränderung gegen Vorjahr
	2010	2011	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	121.663	148.142	+21,8%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	51.295	63.265	+23,3%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	10.854	11.784	+8,6%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	41.894	52.236	+24,7%
davon: Eigentumswohnungen	21.243	30.011	+41,3%
Mietwohnungen	20.651	22.225	+7,6%

Quelle: Statistisches Bundesamt © GdW GdW Hoffmann-Weschke

1) Die Wohnungsbaufertigstellungen werden nur noch jährlich vom Statistischen Bundesamt gemeldet. Die Fertigstellungen für 2010 wurden mit dem Aktueller Zahlenspiegel August 2011 veröffentlicht.

➤ Fortsetzung von Seite 5

marktgängig halten. Erschwerend komme hinzu, dass zur Kernzielgruppe dieser Wohnungsunternehmen auch die einkommensschwächsten Menschen in Bayern zählen. Die in Herstellung und Bewirtschaftung so teuren Wohnungen sollten also in der Vermietung möglichst billig bleiben. „Deshalb sind die Vertreterinnen und Vertreter der bayerischen Wohnungsunternehmen darauf angewiesen, dass Wohnungsbau und Wohnungsbewirtschaftung planbar bleiben“, stellte Kroner klar.

Leider würden die Rahmenbedingungen bei den wichtigen Bereichen Wohnraumförderung und energetische Sanierung immer schlechter. Als Beispiel nannte Kroner die soziale Wohnraumförderung, auf die die Europäische Kommission aktuell über das Wettbewerbsrecht Einfluss nehmen wolle. Bei Bau und Sanierung von Wohngebäuden belaste der Staat die Menschen zusätzlich, indem er ihnen höhere Kosten auferlege, um die Politikziele Energie- und Klimaschutz zu erreichen. Dabei gebe es Gewinner – die Baubetriebe und Baustoffproduzenten – und Verlierer – alle diejenigen die Wohngebäude als Zielobjekte besitzen sowie die Mieter, auf die die Investitionskosten später anteilig umgelegt würden. „Wenn die übergeordneten Politikziele diese Belastungen notwendig machen, dann muss die Politik einen fairen Interessenausgleich zwischen den Bürgerinnen und Bürgern und zwischen Unternehmen herstellen. Und sie muss endlich mit aller Deutlichkeit sagen, dass die Verfolgung und Erreichung dieser Politikziele keine Win-Win-Situation für alle darstellt, kein Nullsummenspiel, sondern richtig Geld kostet“, sagte Kroner.

Der Verbandsdirektor betonte, dass für Planungssicherheit in diesem schwierigen Umfeld, verlässliche Förderprogramme dringend nötig seien. Der politische Umgang mit den wohnungswirtschaftlichen Förderprogrammen biete aber das Gegenteil von Planbarkeit. „Alle paar Wochen ändert die KfW ihre Förderbedingungen und das nicht nur bei den Zinssätzen“, kritisierte Kroner. Eine Förderpolitik nach momentaner Kas- senlage habe mit der Planbarkeit von Investitionen nichts zu tun. Die Wohnraumförderung in Bayern sei keinesfalls überflüssig, meinte Kroner mit Blick auf die sinkende Inanspruchnahme des Bayerischen Modernisierungsprogramms. „Aber wir müssen daran arbeiten, dass die Förderprogramme zu Politikzielen und zum Bedarf der Wohnungsunternehmen gleichermaßen passen!“ Dann würden sie auch die optimale Wirkung für die Menschen in Bayern entfalten, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind. (stralschi) ■

Datenschutz – Grundlagen

7. und 8. November 2011, Bochum

Bei diesem Seminar erfährt der zu bestellende Datenschutzbeauftragte in systematischer Herangehensweise, welche Anforderungen das Bundesdatenschutzgesetz an das Wohnungsunternehmen stellt und wie diese praxisgerecht im Unternehmen umgesetzt werden können. Aber auch die Diskussion der von den Teilnehmern vorgetragenen Themen bildet einen wesentlichen Schwerpunkt der Veranstaltung.

Weitere Infos: EBZ, Sabine Thielemann, Telefon: 0234/9447510, E-Mail: s.thielemann@e-b-z.de

Zentrale Rechtsfragen aus dem Genossenschaftsrecht 8. November 2011, München

Dieses Seminar greift sich aus dem gesamten Genossenschaftsrecht zahlreiche interessante und praxisrelevante Einzelaspekte heraus, um diese vertieft darstellen zu können. Die dargestellten Problemstellungen sind für die Praxis von großer Bedeutung. Da es sich um einen „Workshop“ handelt, können nach dem Wunsch der Teilnehmer auch alle anderen, in der Beschreibung nicht genannten Fragestellungen besprochen werden.

Weitere Infos: VdW Bayern, Katja Kaiser-Himmelsbach, Telefon: 089/290020302,

Internet: www.vdwbayern.de

Fassadendämmung einmal anders

15. November 2011, Hannover

In diesem Seminar werden normkonforme Verfahren vorgestellt, die mit moderaten Dämmstoffdicken beziehungsweise partiellen Schwachstellenlösungen an den Wärmebrücken und einer entsprechenden Anlagentechnik die grundsätzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) erfüllen und gleichzeitig Schadensfreiheit und Wirtschaftlichkeit sicher stellen.

Weitere Infos: vdw Niedersachsen Bremen, Annegret Dettmer, Telefon: 0511/1265125,

E-Mail: a.dettmer@vdw-online.de

Online-Marketing

21. November 2011, Lübeck

Ziel dieses Seminars ist es aufzuzeigen, welche modernen und aktuellen Handlungsfelder das Online-Marketing, zum Beispiel durch Social Web-Anwendungen, für Wohnungsunternehmen bietet. Den Teilnehmern wird hierzu ein aktueller, praxisnaher und umfassender Überblick über die verschiedenen Handlungsmöglichkeiten gegeben.

Weitere Infos: VNW, Andrea Schwach, Telefon: 040/52011224, E-Mail: schwach@vnw.de

Dienstleistungen rund ums Wohnen

22. November 2011, Berlin

Diese Tagung informiert über rechtliche Rahmenbedingungen zur Vertragsgestaltung mit Dienstleistern und stellt gelungene Praxisbeispiele aus der Wohnungs- und Immobilienbranche vor. Dabei stehen unter anderem Erfahrungen mit Dienstleistungen für Ältere, aber auch der Umgang mit den neuen Medien im Fokus.

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

Internet: www.bba-campus.de/kalender

Anzeige

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 25.10.2011 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen:

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
5 Jahre	2,73%	2,76%
10 Jahre	3,10%	3,15%
15 Jahre	3,40%	3,46%

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 25.10.2011
DGZF-Renditen (Einstand unter Banken) ohne Kundenmarge

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, Abbonnements-
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

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 Oktober: Lesung

VERANSTALTUNGEN

16. und 17. März 2012, Dortmund

Deutscher Mietgerichtstag 2012

„Gesellschaft im Wandel – Neue Fragen – Neues Mietrecht?“ lautet das Thema des Deutschen Mietgerichtstages 2012, der am 16. und 17. März 2012 im Kongresszentrum Westfalenhallen in Dortmund stattfindet.

Eröffnet wird die Veranstaltung von Johannes Kindler, Vizepräsident der Bundesnetzagentur, mit einem Festvortrag zum Thema „Die Energiemärkte und die Versorgung der Endverbraucher“. Zu den weiteren Referenten gehören unter anderem Prof. Dr. Stefan Klinski, Berlin, mit seinem Vortrag „Schnittstellen von Mietrecht und Energierecht“, sowie der ehemalige Richter am Bundes-

gerichtshof Dr. Dietrich Beyer, der zum Thema „Schnittstellen von Mietrecht und Energierecht“ referieren wird. Darüber hinaus werden mehrere Arbeitskreise, unter anderem zu den Themen „Mietrechtliche Aspekte des Betreten Wohnens“ sowie „Neue Medien und Mietrecht“, stattfinden.

Anmelden können sich ab sofort alle Mitglieder des Deutschen Mietgerichtstages e. V. Nichtmitglieder können sich ab 1. Februar 2012 auf die dann eventuell noch freien Plätze anmelden.

➔ [Weitere Informationen finden Sie auf www.mietgerichtstag.de](http://www.mietgerichtstag.de)

GdW-NEWS

GdW Arbeitshilfe 66

„Umsetzung der Trinkwasserverordnung 2011 (TrinkwV 2011) Legionellenprüfung“

Für alle im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen steht ab sofort die GdW Arbeitshilfe 66 zur Umsetzung der Trinkwasserverordnung 2011 zur Verfügung. Die Änderung der TrinkwV tritt am 1. November 2011 in Kraft.

Die wichtigste Änderung für Wohnungsunternehmen ist, dass Großanlagen zur Trinkwassererwärmung regelmäßig an repräsentativen Probenahmestellen auf Legionellen zu untersuchen sind. In diesem Zusammenhang wird die Pflicht des Inhabers einer Wasserversorgungsanlage zur Anzeige des Bestandes an Großanlagen zur Trinkwassererwärmung an das Gesundheitsamt eingeführt. Diese Änderungen betreffen nahezu alle Gebäude mit zentralen Warmwasserversorgungsanlagen in Mehrfamilienhäusern. Durch die geänderte TrinkwV

stehen Grundeigentümer und Vermieter, aber auch die Verwalter von Wohnungseigentum mit Vermietung in der Pflicht, aktiv die neuen Regelungen umzusetzen.

➔ [Mitglieder des GdW und seiner Regionalverbände können ein gedrucktes Exemplar der GdW Arbeitshilfe 66 kostenfrei, Nicht-Mitglieder gegen Entgelt, unter bestellung@gdw.de anfordern.](mailto:bestellung@gdw.de)

Recht so

AG Kiel: Genossenschaften dürfen Anteile und Mietkaution verlangen

Das Amtsgericht (AG) Kiel hat in seinem Urteil vom 11. August 2011 (AZ 108C24/11) entschieden, dass es nicht gegen § 551 BGB verstößt, wenn ein genossenschaftlicher Vermieter sowohl Genossenschaftsanteile als auch Mietsicherheit verlangt.

Das Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft hatte sich gegen die Forderung der Genossenschaft auf Zahlung einer Mietkaution mit der Begründung gewehrt, dass die Zahlungsaufforderung gegen § 551 BGB verstoße. Das Gericht gab der Genossenschaft Recht. Insbesondere hat es in seiner Entscheidungsbegründung eine strikte Trennung der genossenschafts- und mietrechtlichen Bereiche, also zwischen Genossenschaftsanteilen und Kautionsvorgaben, vorgenommen. Das Gericht führte aus, dass die Genossenschaftsanteile der Liquidität der Genossenschaft im Allgemeinen dienen, während die Kautionsvorgabe streng auf das konkrete Mietverhältnis bezogen ist. Eine unzulässige Übersicherung liege nicht vor.

EXPERTENMEINUNG von **Monika Kegel** Genossenschaftsreferentin des GdW

„Das Urteil beruht zwar auf einem in der Praxis eher seltenen Fall, dass eine Wohnungsgenossenschaft neben den Genossenschaftsanteilen auch eine Mietkaution verlangt. Die Entscheidung ist jedoch insofern von grundsätzlicher Bedeutung, als das Gericht erfreulicherweise – anders als zum Beispiel das AG Saarbrücken in seinem Urteil vom 24. Juli 2007 – das Rechtsverhältnis der Genossenschaft zu ihren Mitgliedern auf der einen Seite und dem Nutzungsverhältnis über die Genossenschaftswohnung auf der anderen Seite klar getrennt hat. So darf die mietrechtliche Kautionsvorschrift des § 551 BGB auch nicht den Umfang der Beteiligung mit Genossenschaftsanteilen begrenzen. Der Rechtsgedanke des AG Kiel sollte weitere Verbreitung finden.“



Foto: Sebastian Schobbert

ZAHL DER WOCHE

41,3

Prozent mehr Genehmigungen von Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau registrierte das Statistische Bundesamt in den ersten acht Monaten dieses Jahres im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Zwischen Januar und August 2011 sind damit bereits rund 30.000 neue Eigentumswohnungen auf den Weg gebracht worden. Dies sind etwa 9.000 mehr als im vergleichbaren Zeitraum des Vorjahres. In keiner Gebäudeart stieg die Zahl der Genehmigungen derartig stark an. Der Anstieg von Baugenehmigungen für Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau fiel mit 7,6 Prozent deutlich weniger stark aus. Insgesamt stieg die Zahl der Baugenehmigungen im betrachteten Zeitraum um 21,8 Prozent.