

# WMI

## WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

# 50

Ausgabe 13. Dezember 2012

### Inhalt

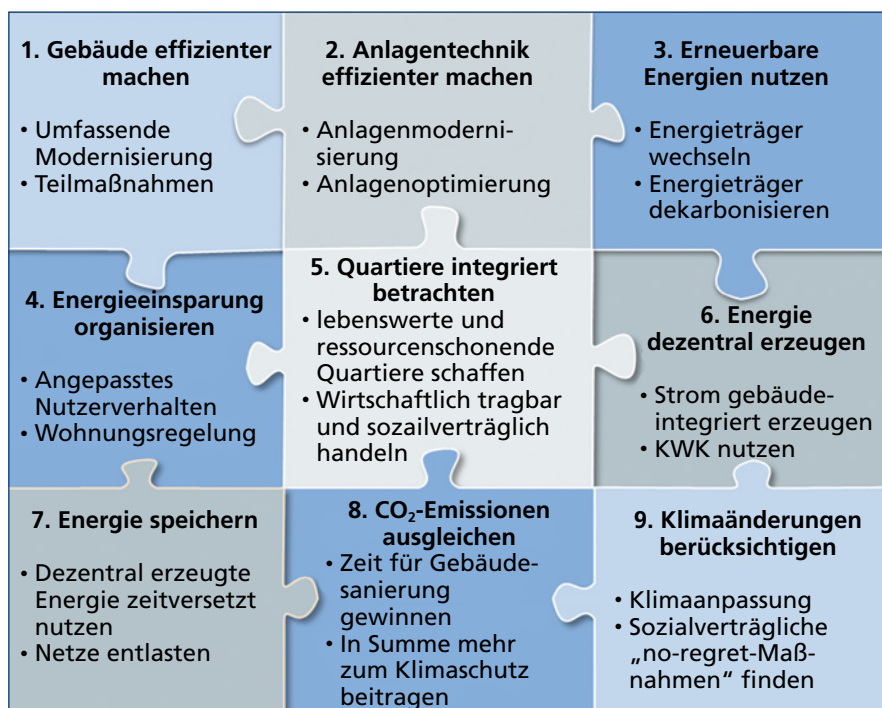
**3 Rundfunkgebühren:** Haushaltsabgabe ersetzt 2013 die GEZ-Gebühr – GdW empfiehlt den Wohnungsunternehmen, Vorbehaltszahlungen als Option zu prüfen.

**5 Energy roadmap:** Der Regionalaussschuss des Europäischen Parlaments fordert die Berücksichtigung regionaler und lokaler Umstände beim Energiefahrplan 2050.

**6 Rauchwarnmelder:** Das Kabinett in Nordrhein-Westfalen hat einen Gesetzentwurf zu einer Rauchwarnmelderpflicht in Wohngebäuden verabschiedet. Die NRW-Wohnungswirtschaft begrüßt das.

## Energiewende sozialverträglich umsetzen – Wohnungswirtschaft präsentiert Energiestrategie

Berlin – „Mit ihrer Energiestrategie legt die Wohnungswirtschaft in Deutschland die Grundlage für eine sozialverträgliche Umsetzung der Energiewende im Gebäudebereich vor“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, anlässlich der Veröffentlichung der „Strategie der Wohnungswirtschaft zur Umsetzung der Energiewende“ seines Verbandes.



Grafik: GdW

So soll die Energiewende gelingen – Die neun Elemente der Energiestrategie des GdW

„Mehr Klimaschutz und höhere Energieeffizienz durch immer höhere Anforderungen an die Modernisierung von Gebäuden – die Umsetzung dieses Vorhabens stößt zunehmend an ihre wirtschaftlichen und sozialen Grenzen“, so der GdW-Chef. „Wenn wir so weitermachen wie bisher, sanieren wir uns die letzten günstigen Wohnungsbestände systematisch weg. Damit werden sowohl Mieter als auch Vermieter vor unlösbare Probleme

gestellt. Angesichts der hohen Kosten im Zuge der Erfüllung energetischer Anforderungen muss sichergestellt werden, dass wir auch in Zukunft gerechtes und sicheres Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung anbieten können.“

Damit die politischen Klimaschutzziele sowohl sozial gerecht für die Mieter als auch wirtschaftlich tragbar für die Bauherren und

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Mietrechtsreform mit Änderungen

Nachdem die zweite und dritte Lesung des Mietrechtsänderungsgesetzes im November zwei Mal verschoben wurde, steht das Gesetz nun am 13. Dezember auf der Tagesordnung des Bundestages. Neu in dem Gesetz ist unter anderem, dass den Ländern die Möglichkeit zur Einführung regionaler Kappungsgrenzen bei der Miethöhe gewährt werden soll. Die Wohnungswirtschaft kritisiert das scharf. Mehr dazu in der nächsten Ausgabe der wi. (wi)

### Weniger Unternehmen insolvent

In den Monaten Januar bis September 2012 meldeten die Amtsgerichte in Deutschland 21.803 Unternehmensinsolvenzen. Das waren nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 4,6 Prozent weniger als im gleichen Vorjahreszeitraum. Die Zahl der Verbraucherinsolvenzen lag im Zeitraum Januar bis September 2012 bei 74.504 Fällen und war damit um 5,2 Prozent niedriger als im gleichen Vorjahreszeitraum. (wi)

### Steinbrück fordert Aktionsplan Wohnen

SPD-Kanzlerkandidat Peer Steinbrück will im Falle eines Wahlsiegs einen „Nationalen Aktionsplan Wohnen und Stadtentwicklung in Gang bringen“. In seiner knapp zweistündigen Rede auf dem Bundesparteitag in Hannover sprach er außerdem davon, die Mieten im Griff behalten zu wollen und daher die „Soziale Stadt“ als Leitprogramm und das altersgerechte Wohnen besser zu fördern. (wi)



➔ Fortsetzung von Seite 1

Vermieter erfüllt werden können, ist deshalb eine ganzheitliche Betrachtung notwendig: Im Bereich Energieeffizienz darf der Blick nicht auf das Einzelgebäude beschränkt bleiben, sondern muss das ganze Quartier abdecken. Über den Wärmeverbrauch hinaus muss auch der Stromverbrauch berücksichtigt werden. Im Bereich Klimaschutz muss über Deutschland hinaus ein globales Denken einsetzen und über den Klimaschutz hinaus auch die Klimaanpassung eine zentrale Rolle spielen. „Energieeffizienz ist mehr als die Erfüllung von Energieeinsparanforderungen“, so der GdW-Chef.

Dazu benennt die GdW-Energiestrategie neun konkrete Punkte, die unter der Maßgabe der Wirtschaftlichkeit umzusetzen sind. Für einen Erfolg der Strategie müssen alle neun Punkte umgesetzt werden und ineinander greifen:

- **Gebäude effizienter machen:** Je nach Gebäudestandard sind entweder umfassende energetische Modernisierungsmaßnahmen ganzer Objekte oder Teilmodernisierungen von Bauteilen notwendig. Hier sind Anreize erforderlich – Zwang ist kontraproduktiv.
- **Anlagentechnik effizienter machen:** Anlagen, insbesondere Heizungen, müssen modernisiert und im laufenden Betrieb optimiert werden. Pflichten zum Einsatz bestimmter Techniken sind kontraproduktiv.
- **Erneuerbare Energien nutzen:** Bei der Energieversorgung von Gebäuden muss ein Energieträgerwechsel – das heißt Veränderungen in der Energieträgerstruktur stattfinden. Energieträger sind, beispielsweise durch die Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien nicht nur bei der Stromerzeugung, zu dekarbonisieren. Im Wärmebereich muss dies für Gasnetze und Fernwärme unterstützt werden.

– **Energieeinsparung organisieren:** Um den Energieverbrauch in Wohngebäuden nachhaltig zu reduzieren, ist ein angepasstes Verhalten der Nutzer – also der Mieter – zu fördern. Raumweise Regelungen müssen kostengünstiger und ergonomischer werden. Sie benötigen eine größere Marktdurchdringung.

– **Quartiere integriert betrachten:** Zentraler Punkt der Strategie ist, dass Energieeffizienz über das Einzelgebäude hinaus für das gesamte Quartier gedacht werden muss. Gebäudebezogene Ziele dürfen nicht eindimensional immer höher geschraubt, sondern zusätzlich müssen quartiersbezogene und gesamtstädtische Maßnahmen hinsichtlich ihrer Resultate für Energieeffizienz und Klimaschutz berücksichtigt werden. Ziel der Bemühungen muss immer die Bereitstellung bezahlbarer, ressourcenschonender und qualitativvoller Wohnungen sein.

– **Energie dezentral erzeugen:** Strom wird zukünftig häufiger gebäudeintegriert erzeugt. Hier sind bestehende Hemmnisse für dezentrale Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen im Steuer- und Energiewirtschaftsrecht zu beseitigen und es dürfen keine neuen entstehen.

– **Energie speichern:** Die in den Wohnquartieren dezentral erzeugte Energie kann zeitversetzt genutzt werden, was zu einer Entlastung der Netze beitragen kann. Entsprechende Konzepte müssen entwickelt und in die Praxis umgesetzt werden.

– **CO<sub>2</sub>-Emissionen ausgleichen:** Klimaschutz ist ein weltweites Problem, das nicht durch unwirtschaftlich hohe Anforderungen an Gebäudeeffizienz in Deutschland zu lösen ist. Vor Ort ist alles wirtschaftlich und sozial Verträgliche zur Reduktion des Energieverbrauchs zu tun, was gleichzeitig dem Klimaschutz dient. Durch freiwillige Lösungen im globalen Zusammenhang, wie zum Beispiel CO<sub>2</sub>-

Bindung durch Aufforstung, kann Zeit für die Gebäudesanierung gewonnen und mit einem Bruchteil des Geldes für weitere Maßnahmen in der Summe mehr zum Klimaschutz beigetragen werden.

- **Klimaänderungen berücksichtigen:** Es wird zukünftig notwendig sein, auf den messbaren und zukünftig weiter zu erwartenden Klimawandel auch baulich zu reagieren. Klimaanpassungsmaßnahmen in Gebäuden, etwa zum Schutz vor Sonne, können genau wie Klimaschutzmaßnahmen Modernisierungskosten verursachen, die vom Mieter zu tragen sind. Sie werden zukünftig oft zusätzlich zu Klimaschutzmaßnahmen getätigt. Um Haushalte mit niedrigen Einkommen nicht zu überlasten, müssen sozialverträgliche Maßnahmen ergriffen werden, insbesondere solche, die unabhängig von der genauen Ausprägung des Klimawandels nützlich und wirtschaftlich sind – so genannte „no regret-Maßnahmen“.

Damit die Energiewende im Wohngebäudebereich anhand der Energiestrategie der Wohnungswirtschaft sozialverträglich umgesetzt werden kann, muss generell gewährleistet sein, dass alle ergriffenen Maßnahmen wirtschaftlich sind. Auf den Energiemärkten muss ein funktionierender Wettbewerb und Kostentransparenz hergestellt werden. Forschung und Entwicklung müssen gestärkt und finanziell unterstützt werden, Miet- und Steuerrecht, Energieeinsparrecht und Fördermittel müssen planbar sein und bestehende Hemmnisse für die dezentrale Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen beseitigt werden. (burk) ■

➔ Die Energiestrategie können Sie auf [www.gdw.de](http://www.gdw.de) in der Rubrik „Energie und Klimaschutz“ heruntergeladen oder über diesen QR-Tag abrufen:



## Mietrechtsänderungsgesetz: Vorschlag zum Contracting ist mieter- und verbraucherunfreundlich

**Berlin – Der Präsident des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Axel Gedaschko, hat die von der Bundesregierung im Rahmen der Mietrechtsreform geplante Regelung zum Contracting, als mieter- und verbraucherunfreundlich kritisiert. „Im Rahmen des Mietrechtsänderungsgesetzes ist das Contracting der einzige Punkt, der nachhaltig zu deutlichen Energieeinsparungen führen wird. Es ist daher unverständlich, warum die Bundesregierung ausgerechnet hier neue bürokratische Hürden schafft und die Möglichkeit verspielt, weitere neue Heizkessel zu installieren“, so der GdW-Chef.**

Er reagierte damit auf den Vorschlag der Bundesregierung, die Regelungen zum Contracting neu zu fassen und damit den Vermieter für den Fall, dass er die Versor-

gung für Wärme oder Warmwasser von der Eigenversorgung auf gewerbliche Wärmelieferung (Contracting) umstellen möchte, großen Hemmnissen auszuset-

zen. „Die geforderte Kostenneutralität der Maßnahme zum Zeitpunkt der Umstellung kann wegen der Investitionen in die

Weiter auf Seite 3 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 2

neue Anlage insbesondere bei innovativen Lösungen nicht gewährleistet werden. Erst durch den späteren Effizienzgewinn nach der Umstellung auf Contracting sinkt der Anteil der reinen Energiekosten. Davon profitieren dann die Mieter deutlich. Denn gerade der Anstieg der Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie ist ein wesentlicher Kostentreiber auch

bei den Mieten. Bleibt es aber bei der jetzt geplanten Regelung der Bundesregierung, wird weniger auf Contracting umgestellt werden können. Dies ist nicht im Sinne der Energiewende und nicht im Sinne der Mieter, die langfristig mit Contracting weniger für Heizung und Warmwasser zahlen.“

Gedaschko erläuterte, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

die Umstellung auf das Contracting derzeit unkompliziert möglich sei. Lediglich bei Verträgen, die vor 1989 abgeschlossen sind, gebe es Regelungsbedarf. „Im Rahmen des Mietrechts soll nun eine unkomplizierte Regelung durch eine komplizierte Regelung ersetzt werden. Es ist zu hoffen, dass der Bundestag dieses Vorhaben nicht umsetzt“, so Gedaschko. (her/burk) ■

## Haushaltsabgabe ersetzt 2013 die GEZ-Gebühr – wegen Verfassungsbeschwerde Vorbehaltszahlungen als Option prüfen

**Berlin – Am 1. Januar 2013 ist es nun so weit: Mit Inkrafttreten des 15. Rundfunkänderungsstaatsvertrags (15. RÄStV) ersetzt eine pauschale Haushaltsabgabe die bisherige gerätebezogene Rundfunkgebühr – auch GEZ-Gebühr genannt. Die damit finanzierten Rundfunkanstalten ARD, ZDF und Deutschlandradio informieren online unter dem neuen Portal [www.rundfunkbeitrag.de](http://www.rundfunkbeitrag.de).**

Danach sind ab 2013 für alle Wohnungen, die nicht als Gäste- und Ferienwohnungen zur zeitweisen Beherbergung Dritter angeboten werden, ausschließlich die Haushalte und damit die Mieter oder selbst nutzende Haus- und Wohnungseigentümer abgabepflichtig. Für leer stehende Mietwohnungen fallen somit auch künftig keine Abgaben an. Der einheitliche Beitrag beträgt monatlich 17,98 EUR. Gleichzeitig wird die derzeit geringere Hörfunkgebühr gestrichen und durch diese einheitliche Abgabe ersetzt. Abgabepflichtig sind alle Haushalte bzw. die Nutzer aller bewohnten Wohnungen. Töchter und Söhne, die nachweislich ständig im Haushalt leben, müssen keine zusätzlichen Gebühren entrichten. Natürliche Personen wie Leistungsempfänger nach SGB können vom Beitrag befreit werden.

Allerdings sind grundsätzlich auch Haushalte, die kein Rundfunkgerät besitzen, zahlungspflichtig. Hier gilt die Regelvermutung, dass Radio- und TV-Programme über andere Geräte wie PC oder Handy/ Smartphone durch Haushaltsangehörige empfangen werden. Damit ist die in den vergangenen Jahren schon von mehreren Gerichten unterschiedlich bewertete Frage, ob bereits jetzt „neuartige Empfangsgeräte“ wie Computer und Smartphones gebührenpflichtig sind, per Staatsvertrag zulasten aller Gebührenzahler geklärt worden.

**Beschäftigtenstaffel für Unternehmen**  
Für die unternehmerische Wirtschaft gilt ab 2013 eine Abgabenstaffel nach Beschäftig-

Staffel	Beschäftigte pro Betriebsstätte	Anzahl der Beiträge	Beitragshöhe pro Monat
1	0 bis 8	1/3	5,99 EUR
2	9 bis 19	1	17,98 EUR
3	20 bis 49	2	35,96 EUR
4	50 bis 249	5	89,90 EUR
5	250 bis 499	10	179,80 EUR
6	500 bis 999	20	359,60 EUR
7	1.000 bis 4.999	40	719,20 EUR
8	5.000 bis 9.999	80	1.438,40 EUR
9	10.000 bis 19.999	120	2.157,60 EUR
10	ab 20.000	180	3.236,40 EUR

ten pro Betriebsstätte. Eine Betriebsstätte ist als jede zu einem eigenständigen nicht ausschließlich privaten Zweck bestimmte oder genutzte Raumeinheit oder Fläche innerhalb einer Raumeinheit definiert. Beschäftigte im Sinne des Staatsvertrages sind alle im Jahresdurchschnitt des vorangegangenen Kalenderjahres sozialversicherungspflichtige Beschäftigte.

Sofern sich eine Betriebsstätte innerhalb einer Wohnung befindet, für die bereits ein Rundfunkbeitrag entrichtet wird, fallen keine Zusatzkosten an. Damit entfällt zum Beispiel beim selbst genutzten Wohneigentum auch der Beitrag für die berufliche Nutzung des Arbeitszimmers. Allerdings muss in diesem Fall für ein betrieblich genutztes Fahrzeug ein Drittel des Beitrags in Höhe von 5,99 Euro monatlich entrichtet werden.

Dagegen ist pro beitragspflichtiger Betriebsstätte ein betriebliches Fahrzeug frei. Jedes weitere Fahrzeug kostet wiederum mit 5,99 Euro ein Drittel des Beitrags.

Damit kann für beitragspflichtige Betriebsstätten die Zahl der beitragspflichtigen Kraftfahrzeuge nach folgender Formel errechnet werden: Summe der betrieblich genutzten Kfz minus der Summe der Betriebsstätten. Ändert sich die Zahl der betrieblich genutzten Kraftfahrzeuge, müssen Unternehmen und Institutionen das sofort mitteilen.

### Regelung für Hotel- und Gästewohnungen

Für Wohnungsunternehmen relevant ist zudem die Regelung über Hotel- und Gästezimmer, zu der auch Gäste- und Ferienwohnungen zählen. Die Beitragspflicht besteht zusätzlich zur Beitragspflicht für Betriebsstätten und betrieblich genutzte Kraftfahrzeuge. Pro Betriebsstätte ist das erste Zimmer oder die erste Ferienwohnung beitragsfrei. Für jedes weitere Zimmer oder jede weitere Wohnung fällt ein Drittel des Beitrags in Höhe von 5,99 Euro pro Monat an.

### Auskunftspflichten von Grundstückseigentümern über Mieter

§ 9 Abs. 1 (15. RÄStV) beinhaltet zudem eine Auskunftspflicht über Mieter, die im Vorfeld der Diskussion um den Staatsvertrag unter anderem von GdW und Mieterbund als unzumutbar und mit den Grundsätzen des Datenschutzes nicht vereinbar kritisiert worden waren – leider ohne Erfolg. Diese Auskunftspflicht greift jedoch erst dann, wenn die zuständige Landesrundfunkanstalt den Inhaber einer Wohnung oder einer Betriebsstätte nicht feststellen kann. Danach ist der Eigentümer oder der vergleichbar dinglich Berechtigte der Woh-

Weiter auf Seite 4 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 3

nung oder des Grundstücks, auf dem sich die Betriebsstätte befindet, verpflichtet, der Landesrundfunkanstalt Auskunft über den Namen des tatsächlichen Inhabers der Wohnung oder der Betriebsstätte zu erteilen. Bei Wohnungseigentumsgemeinschaften kann die Auskunft auch vom Verwalter verlangt werden. Offen ist derzeit, ob und inwiefern die Landesrundfunkanstalt das Vorliegen dieser Voraussetzung gegenüber Wohnungsunternehmen nachzuweisen hat.

### Verfassungsbeschwerde angenommen – Vorbehaltszahlungen als Option prüfen

Das Bundesverfassungsgericht hat zwischenzeitlich eine Verfassungsbeschwerde des Verbandes Deutscher Grundstücksnutzer (VDGN) gegen den 15. RÄStV angenommen. Der VDGN hat seine Beschwerde unter

anderem mit verfassungsrechtlichen Verstößen im Verfahren der Datenerhebung und mit zusätzlichen Belastungen für Datschenbesitzer begründet. Für den Streitpunkt der Datschenbesitzer haben Anfang November 2012 ARD, ZDF und Deutschlandradio in einer Pressemitteilung erklärt, für Lauben in Kleingärten ab 1. Januar 2013 keine Rundfunkbeiträge zu verlangen, wenn diese nicht zum Wohnen genutzt werden. Gelegentliches Übernachten bleibe dabei unbedenklich. Der VDGN rät Kleingärtnern, der GEZ für die betreffenden Grundstücke erst einmal die Einzugsermächtigung zu entziehen. Der VDGN empfiehlt dieses auch Besitzern von Wochenend- und Erholungsgrundstücken (Datschen), auf denen das Wohnen amtlich untersagt ist. Über das weitere Verfahren und etwaige Konsequenzen werden wir berichten.

Der GdW empfiehlt Wohnungsunternehmen als Option zu prüfen, die ab 1. Januar

2013 fälligen Beiträge nur unter dem Vorbehalt einer etwaigen Rückforderung zu zahlen. Wenn der 15. RÄStV für verfassungswidrig erklärt würde, hätte dies zur Folge, dass die gezahlten Beiträge ohne Rechtsgrund geleistet wären. Ein Anspruch auf Rückzahlung besteht aber nur bei einer vorbehaltlichen Zahlung.

Wohnungsunternehmen, die sich für eine Zahlung unter Vorbehalt entscheiden wollen, könnten sich dazu zumindest bei der ersten Zahlung der Beträge in 2013 wie folgt erklären: „Im Hinblick auf die seit 2012 anhängigen Verfassungsbeschwerden gegen den 15. Rundfunkänderungsstaatsvertrag (15. RÄStV) leisten wir im Folgenden bis zur endgültigen Entscheidung über die Verfassungsmäßigkeit die Beiträge nur unter dem Vorbehalt der Rückforderung für den Fall, dass der 15. RÄStV für verfassungswidrig erklärt wird.“

(wede) ■

## Sanierungs-Afa hängt im Vermittlungsausschuss – Wohnungswirtschaft warnt vor Sanierungsstau

**Berlin – Am 12. Dezember soll die steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung erneut im Vermittlungsausschuss diskutiert werden. Bereits seit über einem Jahr wird das für die Energiewende wichtige Gesetz von den Bundesländern blockiert. Obgleich Ihnen der Bund bereits stark entgegen gekommen ist, pochen die Länder offiziell weiterhin auf finanzielle Belastungen ihrerseits.**

„Die Hinhaltetaktik im Vermittlungsausschuss verunsichert die Branche zunehmend. Wohnungseigentümer stellen ihre Modernisierungsmaßnahmen zurück, weil sie die Entscheidung zur steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit der energetischen Sanierung abwarten wollen. Das verschärft den ohnehin schon jetzt erheblichen Sanierungsstau und wirft uns in Sachen Energiewende und Klimaschutz weit zurück“, kommentiert Walter Rasch, Vorsitzender der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutsch-

land und Präsident des BFW die politische Hängepartie. Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist die Sanierungs-AfA ein wichtiger Baustein, um die energetische Sanierung unbürokratisch voran zu bringen. „Aus der Erfahrung wissen wir, dass Steuererleichterungen oftmals mehr Anreize darstellen als andere Förderinstrumente. Sollen die Klimaschutzziele der Bundesregierung erreicht werden, erachtet die BID die Einführung der Sanierungs-AfA als politisches Muss“ erklärt der BID Vorsitzende. Die Länder

seien nun dringend ermahnt, zu handeln. „Ein Taktieren zur Bundestagswahl auf dem Rücken der Hauseigentümer wäre schlecht für Klima und Mieter. Das kann nicht im Interesse der Parteien sein“ so Rasch. Auch das Steuerabkommen mit der Schweiz, das Jahressteuergesetz 2013, die Vereinfachung der Unternehmensbesteuerung, der Abbau der kalten Progression, das Melderecht, das Kartellrecht und die Durchführung internationaler Gesundheitsvorschriften werden im Vermittlungsausschuss beraten.

(bey) ■

## Genossenschaft goes Europe – Parlamentarischer Abend mit Europapolitikern in Brüssel

**Brüssel – Unter dem Motto „Genossenschaften, ein Gewinn für alle – genossenschaftliche Wege für eine stabile Wirtschaft“ haben sich Vertreter von Verbänden und Genossenschaften aus Deutschland, deutschsprachige EU-Abgeordnete aller Fraktionen sowie Genossenschaftsinteressierte der europäischen Institutionen und Verbände im Europaparlament zu einem Gedankenaustausch und Dialog getroffen. Schirmherr der Veranstaltung war der Europapolitiker Norbert Glante MdEP.**

Eingeladen zu diesem gemeinsamen Parlamentarischen Abend am 28. November 2012 hatten der GdW Bundesverband

deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, der Mittelstandsverbund ZGV und der Zentralverband deutscher Kon-

sumgenossenschaften. Diese Verbände repräsentieren von den ca. 8.000 Genos-

Weiter auf Seite 5 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 4

schaften in Deutschland knapp 2.000 Wohnungsgenossenschaften, rund 2.000 gewerbliche Wohn- und Dienstleistungsgenossenschaften sowie 32 Konsumgenossenschaften. Der Präsident des GdW, Axel Gedaschko, der Präsident des Mittelstandsverbundes, Wilfried Hollmann, sowie der Vorstand des Zentralverbands deutscher Konsumgenossenschaften, RA Mathias Fiedler, stellten in ihren Statements die Vielfalt der genossenschaftlichen Aktivitäten in Deutschland heraus. In den anschlie-

Benden Gesprächen haben die Teilnehmer, so auch die Mitglieder der BAG der Wohnungsgenossenschaften beim GdW, die Gelegenheit genutzt, das genossenschaftliche Modell, die Besonderheiten der genossenschaftlichen Zusammenarbeit den europäischen Entscheidungsträgern nahe zu bringen.

Die Mitglieder der BAG der Wohnungsgenossenschaften hatten sich in ihrer Arbeitstagung am Nachmittag des 28. November 2012 bereits mit dem Thema „Wie funk-

tioniert Europa?“ befasst. So hat u. a. der Generalsekretär von Cooperatives Europe, Klaus Niederländer, in seinem Vortrag zu Aufgaben und Themenschwerpunkten von Genossenschaften in Europa, den Möglichkeiten ihrer Zusammenarbeit sowie ihrer zukünftigen Rolle referiert. Dabei wurde auch deutlich, dass die Förderung des Engagements der Mitglieder innerhalb der Genossenschaften an Bedeutung gewinnt.

(keg) ■

## Energy roadmap – Regionalausschuss des Europäischen Parlaments fordert Berücksichtigung regionaler und lokaler Umstände

**Brüssel – Am 29. November hat der Regionalausschuss REGI des Europäischen Parlaments seine Position zum Energiefahrplan 2050 (Energy Roadmap 2050 – 2012/2103 (INI)) veröffentlicht. Einen entsprechenden Entwurf hatte die Europäische Kommission am 15. Dezember 2011 vorgelegt. Die Berichterstatterin Lena Kolarska-Boninska forderte hierin vom Industriausschuss ITRE, den Kommissionsentwurf in einigen Punkten zu ändern. Zwar werde das Ziel, allen Bürgern Zugang zu nachhaltiger Energieversorgung zu sichern, begrüßt. Bemängelt aber wird, dass der Fahrplan ausschließlich auf EU-weiten Szenarien beruht und somit die politischen Entscheidungen der Mitgliedstaaten ignoriert sowie regional und lokale Umstände unberücksichtigt lässt.**

Die unterschiedlichen geografischen Umstände erlauben es nicht, so die Abgeordneten, das eine allgemeine, einheitliche, für alle Regionen passende Energiepolitik umgesetzt werden kann. Man trete deswegen für eine individuelle, auf die Situation und Wirtschaft angepasste Planung ein, die einer Entwicklung der nachhaltigen Energiequellen nach Vorgabe des Fahrplans entspricht. Die Regionen sollen erneuerbare Energie in den Fokus der Entwicklungs- und Beschäftigungspolitik in städtischen und ländlichen Gebieten rücken sowie Forschungs- und Innovationsstrategien für intelligente Spezialisierung entwickeln.

Der Energiefahrplan muss durch eine entsprechende Finanzierung begleitet werden.

Die Kohäsionspolitik dürfe keinen Ersatz für eine solche Finanzierung bilden, könne diese jedoch in Politikfeldern der Strukturpolitik, wie Förderung Energieeffizienz, unterstützen. Intelligente Energieinfrastruktur und Versorgungssicherheit in Zusammenarbeit mit Nachbarstaaten der EU seien zu berücksichtigen. Die EU benötige eine echte gemeinsame Energiestrategie zur Gewährleistung des Binnenmarktes und der Versorgungssicherheit in allen Regionen.

Der REGI-Ausschuss betont die Unsicherheit der vorgestellten Szenarien und fordert eine kontinuierliche Revision und Anpassung. Abschließend fordert der Ausschuss eine Erklärung von der Kommission, wie eine Steigerung der Effizienz im Einsatz

der erneuerbaren Energiequellen in der EU durch gemeinsame und einheitliche Anreizsysteme erreicht werden kann. Dies solle zum kosteneffizienten Einsatz der Erneuerbaren und damit zu geringeren Preisen für Elektrizität führen. Eine Entscheidung im Ausschuss für Energie, Forschung und Energie (ITRE) ist für den 24. Januar 2013 geplant. Das Plenum könnte dann am 11. März 2013 abstimmen.

(oen/burk) ■

➔ Den Wortlaut der Position ist in englischer Sprache unter <http://www.europarl.europa.eu/sides/getDoc.do?type=COMPARL&reference=PE-496.464&format=PDF&language=EN&secondRef=02> oder über diesen QR-Tag abrufbar.



## Wohnungswirtschaft beteiligt sich am Aufruf der Europäischen Union zur Identifizierung von Zukunftsthemen

**Brüssel - Die EU-Generaldirektion Communications Networks, Content and Technology hat eine Online-Konsultation zur Identifikation von richtungweisenden Themenfeldern für die technologische Forschung der Zukunft durchgeführt. Nach Mitteilung der EU-Kommission wurden zum Fristende am 30. November 2012 rund 160 Beiträge eingereicht, die online unter auf dem Portal zur europäischen Forschung und Entwicklung (Cordis) in englischer Sprache dokumentiert sind. Der GdW ist bei dieser Suche nach Zukunftsthemen mit drei Vorschlägen zu folgenden Themen beteiligt:**

- Entwicklung von Baumaterialien, die Solarenergie absorbieren und verlustfrei speichern und später geregelt wieder abgeben können
- Nachhaltigkeit von Dämmsystemen und Energieeinsparungskonzepten
- Technologiebasierte Assistenzsysteme in

Wohnungen für alle Altersgruppen, insbesondere für ältere Menschen (Demografischer Wandel).

Ob und wann die EU-Kommission einige der vorgeschlagenen Themen aufgreifen wird, ist derzeit noch offen.

(oen) ■

➔ Sie können alle eingereichten Beiträge unter [http://cordis.europa.eu/fp7/ict/fet-proactive/fetconsult2012-results\\_en.html](http://cordis.europa.eu/fp7/ict/fet-proactive/fetconsult2012-results_en.html) abrufen oder über diesen QR-Tag.



## Mietgerichtstag 2013 in Dortmund

Unter dem Thema „Entwicklung des Mietrechts in Gesetzgebung und Praxis“ findet der 15. Deutsche Mietgerichtstag am 22./23. Februar 2013 im Kongresszentrum Westfalenhalle, Rheinlanddamm 200, Dortmund, statt.

➔ *Alle Informationen zum gesamten Programm, der Anmeldung und organisatorische Hinweise finden Sie auf der Internetseite des Deutschen Mietgerichtstages [www.mietgerichtstag.de/Mietgerichtstag-2013](http://www.mietgerichtstag.de/Mietgerichtstag-2013).*

## AUS DEN VERBÄNDEN

### Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen begrüßt ausgewogene Rauchwarnmelderpflicht

**Düsseldorf – Die Mitgliedsunternehmen des VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen stehen zu ihrer Verantwortung für den Brandschutz gegenüber ihren Mietern. Deshalb begrüßt der Verband den gestern vom NRW-Kabinett verabschiedeten Gesetzentwurf zu einer Rauchwarnmelderpflicht in Wohngebäuden. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter: „Ende 2011 hatten mehr als 50 Prozent des Bestandes unserer Mitgliedsunternehmen sind bereits mit Rauchwarnmeldern ausgestattet. Diesen Schutz sollten aber alle Mieter genießen, daher ist der Gesetzentwurf richtig.“**

Rychter begrüßt vor allem die sinnvolle Regelung, dass die Mieter selbst für die Wartung der Melder zuständig sind. Diese müssen dann beispielsweise kontrollieren, dass sich auch funktionierende Batterien in den Geräten befinden. Dafür muss der Vermieter dann nicht die Wohnung des Mieters betreten. Weil aber bereits zahl-

reiche Wohnungsunternehmen Wartungsverträge mit Dienstleistungsunternehmen abgeschlossen haben, plädiert der VdW dafür, dass der Vermieter über eine Öffnungsklausel die Wartungspflicht für den Mieter übernehmen darf. Etwas mehr Zeit hätte sich die NRW-Wohnungswirtschaft für die Ausstattung der bestehenden Woh-

nungen gewünscht. „Die Übergangsfrist für die Pflicht im Gebäudebestand ist mit dreieinhalb Jahren ambitioniert“, sagt Rychter. „Doch die VdW-Mitglieder werden das schaffen. Das Ziel, das Leben der Mieter zu schützen, ist jedenfalls absolut richtig.“

(groe) ■

### Wohnungsunternehmen fordern Bündnis für das Wohnen in Mecklenburg-Vorpommern

**Der Vorstandsvorsitzende der Arbeitsgemeinschaft mecklenburgisch-vorpommerscher Wohnungsunternehmen e. V. (AMVW), Wilfried Wollmann, unterbreitete der Landesregierung und allen gesellschaftlichen und unternehmerischen Akteuren im Land diesen Vorschlag unter dem Motto: „Demografischer Wandel, bezahlbares Wohnen und Energiewende als Herausforderung und Chance zur attraktiven Gestaltung unserer Städte und Wohnungsbestände“ auf der 22. Mitgliederversammlung der AMVW am 5. Dezember 2012 in Schwerin.**

Der demografische Wandel, steigende Energiekosten und die Sicherung bezahlbaren Wohnens in Mecklenburg-Vorpommern sind eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung. Die unternehmerische Wohnungswirtschaft, organisiert als Arbeitsgemeinschaft mecklenburgisch-vorpommerscher Wohnungsunternehmen im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., will sich diesen Aufgaben stellen. „Mit diesem Bündnis wollen wir ein Zeichen setzen und aktiv die anstehenden Herausforderungen für ein gerechtes und sicheres Wohnen in Mecklenburg-Vorpommern gestalten. Wohnen muss auch in Zukunft bezahlbar sein“, so Wollmann. „Wohnen ist ein existenzielles Grundbedürfnis. Die Mitgliedsunternehmen der AMVW wollen auch künftig breiten Schichten der Bevölkerung insbesondere auch sozial schwachen Menschen, sicheres und gutes Wohnen bieten. Ältere Menschen sollen möglichst lange in ihrer Wohnung und in ihrem sozialen Umfeld selbstbestimmt

verbleiben können. Deshalb schaffen die Mitgliedsunternehmen der AMVW schrittweise barrierearmes/barrierefreies altengerechtes Wohnen. Als Preistreiber erweisen sich zunehmend steigende Energiekosten. Deshalb brauchen wir zukunftsfähige Konzepte und zuverlässige Partner zur Sicherung der Versorgung mit Raumwärme und Warmwasser und das zu bezahlbaren Preisen. Eine warme Wohnung darf nicht zum Luxusgut werden.“ Aufgrund des demografischen Wandels und der Zunahme von Bevölkerung in den Kernregionen des Landes differenzieren sich die Wohnungsmärkte weiter aus. Der Zunahme von Leerständen, besonders im ländlich geprägten Raum, ist entgegenzutreten. Eine Fortführung des Programms Stadtumbau Ost – mindestens bis 2019 – ist deshalb unabdingbar.

„Die Verbandsunternehmen stellen sich aktiv auf den demografischen Wandel ein. Neben Wohnangeboten für Jüngere und

Familien bieten sie attraktives „Wohnen im Alter“ in den eigenen vier Wänden. Zudem beteiligen sie sich am notwendigen Rückbau. Schrumpfung kann eine Chance sein, wenn damit eine Attraktivitätserhöhung für die bleibenden zukunftsfähigen Bestände einhergeht.“ so VdW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege.

Dr. Wege forderte eine langfristige intakte Förderpolitik. Zur aktiven Gestaltung des demografischen Wandels, der Bewältigung der Energiewende und der Sicherung bezahlbaren Wohnens schlägt die Wohnungswirtschaft grundsätzlich drei Förderschwerpunkte vor, deren Finanzierung aus den verschiedensten Quellen der EU, Bundes- und Landesmitteln möglichst ressortübergreifend erfolgen sollte. Zu diesen Schwerpunkten gehören das altengerechte Wohnen, die energetische Sanierung von Wohnbeständen und die Fortführung des Programms Stadtumbau Ost. (hit/burk) ■

**Sicher spielen auf Spielplätzen**

15. Januar 2013, Bochum

Was sind eigentlich öffentliche Spielplätze? Welche Risiken gibt es und wie sehen die Lösungen aus? Welche Rechtsvorschriften müssen eingehalten und mindestens umgesetzt werden? Wie ist bei Mängeln zu reagieren, was muss bei der Instandhaltung und Wartung der Spielgeräte und Spielplätze beachtet werden? Wie verhält sich das mit der Versicherung und Haftung? Das sind nur einige Fragen, auf die dieses Seminar für Betreiber von öffentlichen Spielplätzen Antworten liefert.

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

**Baurechtstagung 2013**

22. Januar 2013, Berlin

Die BBA-Baurechtstagung stellt die aktuelle Rechtsprechung und Praxistipps für die Teilnehmer in den Vordergrund. Da viele Wohnungsunternehmen häufig mit Problemen am Bau konfrontiert werden, stehen Lösungsstrategien für solche Herausforderungen thematisch im Mittelpunkt der Fachtagung. Experten führen die Teilnehmer durch relevante Spezialgebiete, beantworten Fragen und zeigen zahlreiche Tipps und Tricks auf, mit denen der ein oder andere Stolperstein umgangen werden kann.

**Weitere Infos:** BBA, Christoph Dormeier, Telefon: 030/23085541, E-Mail: christoph.dormeier@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de/kalender

**E-Bilanz und Elektronische Lohnsteuerkarte**

29. Januar 2013, München

Für voll steuerpflichtige Unternehmen läuft bei der E-Bilanz die Übergangsfrist 2013 aus, so dass der Jahresabschluss für das Jahr 2013 in 2014 elektronisch dem Finanzamt zu übermitteln ist. Anhand der Arbeitshilfe des GdW werden in diesem Seminar Besonderheiten der Taxonomie und organisatorische Notwendigkeiten beleuchtet. Außerdem werden mit der Elektronischen Lohnsteuerkarte (ELStAM) im Einführungszeitraum 2013 Lohnsteuermerkmale auf elektronische Übermittlung umgestellt. Dazu informiert das Seminar ebenfalls.

**Weitere Infos:** VdW Bayern, Katja Kaiser-Himmelsbach, Telefon: 089/290020302, Internet: www.vdwbayern.de

## PERSÖNLICHES

**Maren Kern**, Vorstandsmitglied des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, feierte am 7. Dezember 2012 ihren 55. Geburtstag. Sie ist stellvertretende Vorsitzende der Konferenz der Verbandsdirektoren und Mitglied in der Konferenz der Verbände.

Am 11. Dezember 2012 feierte **Jörg Cammann**, Vereidigter Buchprüfer und Steuerberater beim Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen, seinen 55. Geburtstag. Er ist Mitglied im Fachausschuss Steuern.

Anzeige

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

Konditionen am 11.12.2012 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen:

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
5 Jahre	1,52%	1,53%
10 Jahre	2,27%	2,29%
15 Jahre	2,56%	2,59%

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 11.12.2012**  
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

Dr. Klein-Energieeffizienzdarlehen\*: für Neubau ab ca. 2,13% / für Modernisierung ab ca. 1,79%  
(\*Volltilgungsdarlehen mit einem Durchschnittszinssatz (Sollzinssatz) für die gesamte Laufzeit fest (ca. 20 Jahre))

Zurückliegende Veröffentlichungen zur Zinsentwicklung finden Sie unter [www.drklein.de/newsletterarchiv-firmenkunden.html](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)

## 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:  
Telefon (kostenfrei) 0800 7234249  
Telefax (kostenfrei) 0800 5050446  
E-Mail: [Zeitschriften@haufe.de](mailto:Zeitschriften@haufe.de)

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

Bezugspreis jährlich:  
107 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand  
Erscheinungsweise wöchentlich, Abbestell- und Abbestellkündigungen sind schriftlich mit einer Frist von 6 Wochen zum Quartalsende möglich.

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

ISSN 1610-2207

**wi Online-Archiv**

Die Web-Präsenz der wi finden Sie unter [www.haufe.de/immobilien](http://www.haufe.de/immobilien) in der Fußzeile „Zeitschriften“.

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

03. – 05. Dezember 2012, Hannover

## GdW beim Bundesparteitag der CDU

Auf dem Bundesparteitag der CDU in Hannover war der GdW mit einem Stand vertreten und hat die Belange der Wohnungswirtschaft kommuniziert. Zahlreiche prominente Vertreter fanden sich am GdW-Stand ein und waren vor allem an den Forderungen und Vorschlägen des GdW für die Wahlprogramme der Parteien interessiert. Im Rahmen des Parteitages wurde die CDU-Vorsitzende, Bundeskanzlerin Angela Merkel, mit einem Ergebnis von 97,94 Prozent im Amt bestätigt. Außerdem wurden Julia Klöckner, Volker Bouffier, Ursula von der Leyen, Thomas Strobl und Armin Laschet

als stellvertretende Parteivorsitzende gewählt. Angela Merkel betonte in ihrer Rede, dass „wir bei der Gebäudesanierung eine steuerliche Förderung vornehmen sollten, damit Menschen ihr eigenes Heim wirklich besser und energieeffizienter gestalten“. Sie forderte die sozialdemokratisch und grün regierten Länder zum Einlenken im Vermittlungsausschuss auf. Die CDU werde dafür



CDU-Generalsekretär Hermann Gröhe und GdW-Justiziar Carsten Herlitz



Regierungssprecher Steffen Seibert im Gespräch mit GdW-Pressesprecherin Katharina Burkardt und Carsten Herlitz

## Recht so

### Übertragung der Streupflicht; Verkehrssicherungspflicht

Mit Urteil vom 28. Februar 2012 (Az 11 U 137/11) hat das Oberlandesgericht Schleswig folgendes entschieden: „Auch mit einer vertraglich unwirksamen Übertragung der Streupflichten, können sich die Streupflichten des ursprünglich Pflichtigen in Auswahl-, Instruktions- und Überwachungspflichten ändern und Pflichten bei dem Übernehmer entstehen.“ In dem zur Entscheidung anstehenden Sachverhalt war die Übertragung der Streupflichten auf einen Nachbarn zwar unwirksam, gleichwohl erkannte das Oberlandesgericht auch in diesem Fall eine Haftung des Übernehmers.

#### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

Für das Oberlandesgericht kommt es mit Recht weniger darauf an, ob die Streupflicht wirksam durch einen Vertrag übertragen wurde oder nicht. Entscheidend ist auch nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, ob der Übergang deliktischer Sicherungspflichten im Sinne einer einverständlichen Aufgabenübernahme erfolgt ist. Liegt dieses tatsächliche Einverständnis vor und wird die Übernahme auch tatsächlich im Alltag „gelebt“, hat sich der Übernehmer (oft hier der Nachbar) seinerseits im Außenverhältnis gegenüber einem eventuell Geschädigten deliktisch zu verantworten. Diejenigen, etwa Wohnungsunternehmen, die Streupflichten auf andere übertragen haben, müssen ihre Pflichten im Hinblick auf Auswahl-, Instruktions- und Überwachung erfüllen. So ist etwa zu kontrollieren, ob auch tatsächlich die übernommene Streupflicht ausgeübt wird. Wird also nicht hinreichend kontrolliert, so läuft man Gefahr auch insoweit schadenersatzpflichtig zu werden.



Foto: Sebastian Schobbert

werben, dass das Land beim Thema Energieeffizienz vorankomme.



Julia Klöckner, stellvertretende Parteivorsitzende, bei ihrem Besuch am GdW-Stand.

#### ZAHLE DER WOCHE

# 40

**Prozent der gleichgeschlechtlichen Paare** in Deutschland lebten im Jahr 2011 in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft. Damit möchten immer mehr gleichgeschlechtliche Paare ihrer Beziehung einen rechtlichen Rahmen geben. Im Jahr 2006 lag der entsprechende Anteil noch bei 19 Prozent wie das Statistische Bundesamt auf Grundlage des aktuellen Mikrozensus mitteilte. Laut Mikrozensus ist die Zahl der gleichgeschlechtlichen Lebensgemeinschaften von 38.000 im Jahr 1996 auf 67.000 im Jahr 2011 gestiegen. Diese Zahlen sind jedoch eher als Untergrenze zu interpretieren, da die Angabe zu einer Lebenspartnerin beziehungsweise einem Lebenspartner im Mikrozensus freiwillig ist. In einer von 10 gleichgeschlechtlichen Lebensgemeinschaften wuchsen im Jahr 2011 minderjährige Kinder auf. Insgesamt lebten 2011 rund 7.000 Kinder in Deutschland bei zwei Elternteilen gleichen Geschlechts.