C 7410

WI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

51/52

Ausgabe
20. Dezember 2012

Inhalt

2 **Energetische Sanierung:** Das Gesetz zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden ist endgültig gescheitert.

3 **Wasserpolitik:** Die Europäische Kommission hat eine „Blue Print Water"-Strategie zum Schutz der europäischen Wasserressourcen veröffentlicht.

4 **Zahlenspiegel:** Mietpreisindex, Wohnungsbaugenehmigungen und mehr - die wichtigsten Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland für den Monat Dezember.

Mietrechtsgesetz im Bundestag beschlossen – Änderungen in letzter Sekunde

Berlin – Am 13. Dezember 2012 hat der Deutsche Bundestag in zweiter und dritter Lesung dem Mietrechtsänderungsgesetz zugestimmt. Dabei wurden auch sehr kurzfristig eingebrachte Änderungen beschlossen. So soll es nun die Möglichkeit geben, regionale Kappungsgrenzen einzuführen. Darüber hinaus kann die Mietminderung während einer Modernisierungsmaßnahme nur ausgeschlossen werden, wenn der Endenergiebedarf sinkt. Die Wohnungswirtschaft kritisierte den Beschluss.

Fotoquelle: Thorben Wengert/pixelio.de

Ausgewogenes Mietrecht? Der Deutsche Bundestag hat kurzfristig Änderungen in das Gesetz eingearbeitet.

„Regionale Kappungsgrenzen bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete in Höhe von 15 Prozent einzuführen, würde bewirken, dass der Vermieter ein hohes Maß an Flexibilität bei Investitionen in den Bestand einbüßt. Zudem hat dieser Vorschlag mit dem eigentlichen Schwerpunkt des Gesetzes – die Energiewende im Gebäudebereich voranzubringen – nichts zu tun", kritisierte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen die kurzfristigen Änderungen bei der Mietrechtsreform. „Wir brauchen ein starkes Mietrecht, das den energetischen Herausforderungen gerecht wird. Die Energiewende kann nur gelingen, wenn anfallende Modernisierungskosten in moderatem Verhältnis von Mietern und Vermietern gleichermaßen getragen werden", ergänzte Walter Rasch, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) und Präsident des BFW. „Natürlich muss Wohnraum bezahlbar sein", so Gedaschko weiter. Die nun beschlossene Einführung regionaler Kappungsgrenzen werde hierzu aber keinen nachhaltigen Beitrag leisten. Während die Verbraucherpreise für Gas oder Heizöl in

Weiter auf Seite 2 ➡

Aktuelle Meldungen

Neues KfW-Förderprogramm

Das Bundeskabinett hat Eckpunkte für ein Programm zur Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden beschlossen. Dabei handelt es sich um ein mit 300 Millionen jährlich ausgestattetes Zuschussprogramm, dass sich an vorrangig an selbstnutzende Eigentümer aber auch Kleinvermieter richtet. Die Mittel in Höhe von insgesamt 2,4 Milliarden Euro für acht Jahre werden aus dem Energie- und Klimafonds zur Verfügung gestellt. *(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)*

Bund fördert sozialen Wohnraum

Das Bundeskabinett hat am 19 Dezember 2012 entschieden, den Ländern auch im Jahr 2014 518 Millionen Euro an Wohnraumfördermitteln zur Verfügung zu stellen. GdW-Chef Gedaschko appellierte an die Länder, diese Mittel zweckgebunden einzusetzen. Im Zuge der Föderalismusreform wurde geregelt, dass der Bund bis 2019 einen finanziellen Beitrag für die soziale Wohnraumförderung an die Länder leistet. *(wi)*

9 783648 014974 12051

Steuerliche Förderung der energetischen Modernisierung endgültig gescheitert

Berlin – Ein langes und zähes Verhandeln um das bereits am 30. Juni 2011 vom Deutschen Bundestag beschlossene „Gesetz zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden" fand am 12. Dezember 2012 im Vermittlungsausschuss ein Ende. Das Gesetz ist damit vom Tisch.

Nach zahlreichen Vertagungen empfiehlt der Vermittlungsausschuss den beiden Kammern nur noch eine Änderung des Energiewirtschaftsgesetzes zur Abstimmung vorzulegen. Die ursprünglich geplante steuerliche Förderung von Sanierungsmaßnahmen kann daher nicht in Kraft treten. Die Bundesregierung kündigte aber in einer Protokollerklärung an, ab 2013 ein neues KfW-Programm für energetische Sanierungen in Höhe von 300 Millionen Euro jährlich aufzulegen. Einen entsprechenden Beschluss fasste das Bundeskabinett am 19. Dezember. Das gesamte Vermittlungsverfahren stand von Anfang an unter keinem guten Stern. Der Bundesrat hatte bereits am 8. Juli 2011 seine Zustimmung zum Gesetz verweigert. Es fand sich damals allerdings keine Mehrheit für die Anrufung des Vermittlungsausschusses. Erst am 26. Oktober 2011 wurde von der Bundesregierung das Vermittlungsverfahren beantragt. In Folge wurde das Gesetz zwar mehrfach auf die Tagesordnung gesetzt, danach aber regelmäßig vertagt.

„Das wirft uns in Sachen Energiewende weit zurück. Besonders für private Eigentümer wäre das Gesetz ein dringend notwendiger Anreiz gewesen, um die kostenträchtige energetische Sanierung ihrer Wohngebäude stemmen zu können", kommentierte **Walter Rasch**, Vorsitzender der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland, das endgültige Scheitern der steuerlichen Förderung. Die Sanierungs-AfA hätte einen unbürokratischen Anreiz für breite Schichten der Bevölkerung bedeutet und die Wirkung eines dritten Konjunkturpakets erzielt, das Arbeitsplätze geschaffen und Steuereinnahmen generiert hätte. „Die Politik gibt damit ihre Verantwortung gegenüber allen Eigentümern und Mietern ab, die derzeit in noch unsanierten Wohnungen leben und weiterhin die Lasten hoher Energiekosten tragen müssen", so Rasch. Um in der energetischen Sanierung nun zügig voran zu kommen, dürfe es keine weiteren Verzögerungen bei der Freigabe der neuen KfW-Mittel geben.

Dirk Fischer, baupolitischer Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion kritisierte, dass mit dem Scheitern des Gesetzentwurfes Grüne und SPD die Gebäudesanierung in Deutschland ausbremsen. Die CDU/CSU-Bundestagsfraktion werde sich dafür einsetzen, dass Hauseigentümer nicht überfordert werden. Investitionsanreize blieben der Schlüssel zum Erfolg für mehr Energieeffizienz im Gebäudesektor. „Unbegreiflich, dass die Opposition im Vermittlungsausschuss die steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung zu Fall gebracht hat. Dieses effektive Investitions- und Konjunkturprogramm für Handwerk, Handel und Arbeitsplätze hätte zudem den Ländern und den Kommunen Zusatzeinnahmen bei Einkommens-, Umsatz- und Gewerbesteuer gesichert – genau richtig in der sich abschwächenden Konjunkturentwicklung", urteilte **Birgit Reinemund**, kommunalpolitische Sprecherin der FDP-Bundestagsfraktion.

Michael Groß, wohnungsbaupolitischer Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion, erklärte hingegen, die Bundesregierung habe das Vermittlungsverfahren zur steuerlichen Förderung der energetischen Sanierung absichtlich gegen die Wand gefahren und kündige jetzt eine Aufstockung der KfW-Mittel für die energetische Gebäudesanierung an. Eine zuverlässige, planbare, und ausreichend hohe finanzielle Förderung der energetischen Gebäudesanierung in Höhe von mindestens zwei Milliarden Euro sei aber immer das Ziel der SPD-Bundestagsfraktion gewesen. **Jürgen Trittin**, Fraktionsvorsitzender BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN, stellte fest, die Bundesregierung habe mehr als ein halbes Jahr lang die Kompromissangebote aus den Ländern zum Steuerbonus abgeblockt. Er forderte die Regierung auf, den Alternativvorschlag der Länder umzusetzen und das Zuschuss-Programm der KfW-Bank massiv um eine Milliarde aufzustocken.

(mang) ■

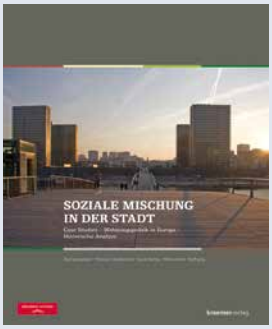
➥ *Fortsetzung von Seite 1*

den letzen zehn Jahren um über 100 Prozent gestiegen seien, bewege sich der Anstieg der Mietpreise unterhalb der Inflationsrate. „Wenn es diese Koalition mit einer Entlastung gerade sozial schwacher Mieterinnen und Mieter tatsächlich ernst meinen würde, hätte sie beispielsweise den Heizkostenzuschuss wieder eingeführt. Steigende Energiepreise machen auch das Wohnen teuer. An dieser Stelle hätte die Regierungskoalition ansetzen müssen", so der GdW-Chef. Stattdessen habe sich die Koalition mit der Verabschiedung dieses Gesetzes von der ursprünglichen Zielsetzung, die Energiewende auch im Gebäudebereich voranzubringen, verabschiedet. Denn neben der Einführung regionaler Kappungsgrenzen gibt es eine weitere neue Regelung: Der Mietminderungsausschluss gilt nur dann, wenn durch eine Modernisierungsmaßnahme der Endenergieverbrauch sinkt. Zunächst war vorgesehen gewesen, dass dies auch dann gelten sollte, wenn nicht erneuerbare Primärenergie eingespart wird. Das heißt im Klartext: Wird also durch eine Modernisierungsmaßnahme allein nicht erneuerbare Primärenergie (Kohle, Erdöl oder Erdgas), und nicht gleichzeitig auch Endenergie, eingespart, ist eine Mietminderung mit Beginn der Maßnahme möglich.

Unverändert geblieben ist in dem verabschiedeten Gesetz die Vorschrift zum sogenannten Contracting *(siehe wi 50)*, wonach die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung nur insofern erfolgen kann, als diese kostenneutral geschieht. Die Kosten können also nur dann auf den Mieter umgelegt werden, wenn für ihn die Kosten von Heizung und Warmwasser nicht steigen. „Hier muss dringend nachgebessert werden", so der GdW-Chef. Aufgabe sei es nun, mit Politik und Verwaltung in den Dialog zu treten, um bei der vorgesehenen Rechtsverordnung, die die Kostenneutralität im Einzelnen definieren soll, eine Regelung zu finden, die Contracting auch weiterhin möglich mache.

Der GdW – Präsident wies darauf hin, dass im Rahmen der parlamentarischen und öffentlichen Diskussion fraglich war, ob die Modernisierungsumlage in Höhe von derzeit 11 Prozent beibehalten wird, die Kappungsgrenze nicht nur in besonders gefährdeten Gebieten, sondern bundesweit gesenkt wird, Minderungsrechte erweitert werden und gegebenenfalls § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (Mietwucher) nachteilig verändert wird. „Es ist positiv für die Vermieter und Mieter, dass diese Regelungen unangetastet bleiben. Die Diskussion um das Mietrechtsänderungsgesetz war am Schluss allein wahlpolitisch motiviert und von der Diskussion um steigende Mieten in Ballungszentren geprägt", so Gedaschko. *(herl/burk)* ■

Soziale Mischung in der Stadt



An dem neuen Standard-Werk der Wüstenrot-Stiftung kommt niemand vorbei, der sich kompetent und kenntnisreich mit Fragen der Belegungspolitik, der baulichen Gestaltung und der sozialen Struktur in Wohnquartieren befassen will. Die soziale Mischung in der Stadt ist ein Thema, das in der Diskussion über die Entwicklung unserer Städte an Aufmerksamkeit gewonnen hat. Dies gilt auch für andere europäische Länder. Für die Verantwortlichen in Kommunen, Wohnungswirtschaft und Politik gehören das Konzept und die konkrete Steuerung der sozialen Mischung zu den großen Herausforderungen, die es aktuell in der Entwicklung unserer Städte zu bewältigen gilt. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist das Thema für den sozialen Zusammenhalt und die Vermeidung von Überforderungen in den Nachbarschaften bedeutsam.

Die Vielschichtigkeit und die Bedeutung der sozialen Mischung in der Stadt erfordern eine differenzierte, umfassende Betrachtung. Ein Forschungsprojekt der Wüstenrot-Stiftung hat deshalb einen Bogen geschlagen von ihren historischen Wurzeln über neue Entwicklungen in Deutschland und Europa bis hin zu aktuellen Konzepten und Strategien in der kommunalen und wohnungswirtschaftlichen Praxis. Das Kapitel „Europa im Spannungsfeld von Mischung und Segregation" beschreibt anhand von Länderstudien und Case Studies das bau- und wohnungspolitische Handeln in acht europäischen Ländern, von Frankreich bis Spanien. Der Kontrast zu den geschilderten polarisierten Stadtgesellschaften in Brasilien, den USA, China, Korea und Ägypten ist augenscheinlich. Anschließend wird die teils widersprüchliche und emotional geführte Debatte um Segregation und Integration in Deutschland seit 1989 zusammengefasst. Nach dem Kapitel „Reurbanisierung der Städte: zwischen Aufwertung und Verdrängung" werden facettenreich übertragbare Erfahrungen aus jüngsten Beispielen des innerstädtischen Wohnungsneubaus in Deutschland beschrieben. Einschätzungen aus Sicht wichtiger Vertreter von Kommunen und von Unternehmen der „GdW – Familie" runden ein Buch ab, das für die aktuelle wohnungspolitische Debatte unter dem Eindruck wieder anziehender Wohnungsmärkte unverzichtbares Hintergrundwissen bereitstellt.

(hung) ■

Das Buch ist erhältlich über den Karl Krämer Verlag, Schulze-Delitzsch-Straße 15, 70565 Stuttgart, Telefon 0711 784 960, Telefax 0711 784 96 20 oder info@kraemerverlag.com.

„Blue Print Water"-Strategie zum Schutz der europäischen Wasserressourcen veröffentlicht

Brüssel – Die Europäische Kommission hat ihre lange erwartete Strategie zum Schutz der europäischen Wasserressourcen am 14. November 2012 veröffentlicht. Das Dokument mit dem Titel „Blaupause für den Schutz der europäischen Wasserressourcen" soll die bisherigen Bemühungen im Bereich der Wasserpolitik konsolidieren und inhaltliche Lücken schließen.

Die Strategie basiert im Wesentlichen auf dem Wasserzustandsbericht der Europäischen Umweltagentur, den Bewirtschaftungsplänen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie und dem Fitness-Check zur EU-Gewässerpolitik. Zeitgleich hat die Europäische Kommission auch einen Bericht über die Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie sowie Flussgebietsbewirtschaftungspläne vorgelegt. Die Kommission identifiziert insbesondere folgende Problemfelder:

Wassereffizienz: Angesichts der Wasserverknappung in weiten Teilen Europas, soll es größere Bemühungen bei der Wassereinsparung geben. Ein Weg ist die Verschärfung der industriellen Standards für wasserführende Geräte mittels der Ecodesign-Richtlinie. Zudem soll dem hohen Wasserverbrauch in der Landwirtschaft künftig bei der Ausgestaltung der Europäischen Agrarpolitik und Strukturfonds Rechnung getragen werden. Generell sieht die Kommission die Wasserpreispolitik als wichtigstes Instrument zur Effizienzsteigerung und kündigt eine striktere Durchsetzung des Artikels 9 der Wasserrahmenrichtlinie an. Diese Bestimmung verpflichtet die Mitgliedstaaten Wassergebühren so festzulegen, dass Anreize zum Sparen von Wasser entstehen und die verschiedenen Wassernutzungen einen angemessenen Beitrag zur Kostendeckung liefern. Die Kommission hat die Wasserpreispolitik in Deutschland schon zu Beginn des Jahres 2012 kritisiert, da die Wasserbepreisung zu niedrig sei und wenig Anreize für Effizienzgewinne setze. Ein erster notwendiger Schritt in diese Richtung soll die exakte Verbrauchserfassung werden. Darüber hinaus ist die Nutzung von Brauchwasser ein zentrales Anliegen.

Wasserqualität: Die Wasserqualität leidet nach Ansicht der Kommission vor allem darunter, dass nach wie vor die einschlägige europäische Gesetzgebung (v. a. Nitrat-Richtlinie und Pflanzenschutz-Richtlinie) nicht ausreichend beachtet wird. Zudem rückt das Problem von Arzneimittelrückständen und ihre Beseitigung immer mehr in den Vordergrund. Die Vorgabe der Wasserrahmenrichtlinie, bis 2015 mindestens 50 Prozent der europäischen Gewässer in einem „guten Zustand" zu führen, wird nicht erfüllt werden können.

Ökologie: Um den Auswirkungen immer häufigerer Überschwemmungen und Dürreperioden entgegenzuwirken, will die Kommission Renaturalisierungen von Auen, Flüssen und Feuchtgebieten vorantreiben. In diesem Zusammenhang kündigt die Behörde einen Leitfaden zu grünen Infrastrukturen und zum Konzept ökologischer Mindestabflüsse an.

Der Ansatz der Europäischen Kommission, auf umfangreiche neue Legislativakte zu verzichten und stattdessen die Wirksamkeit bestehender Bestimmungen zu verbessern, ist aus Sicht des GdW begrüßenswert. Leider trägt sie in ihren Betrachtungen den großen regionalen Unterschieden nicht durchgängig Rechnung. Maßnahmen zum Wassersparen in wasserreichen Ländern wie im Nordwesten Europas, z. B. Deutschland, Schweden oder Österreich, sind nicht von gleicher Dringlichkeit wie im Süden Europas. Die Kommission

Weiter auf Seite 4 ➡

Aktueller Zahlenspiegel 12/2012

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerung (Inländerkonzept)	3. Vierteljahr 2011	3. Vierteljahr 2012	Veränderung gegen Vorjahr
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	81.794	81.937	+0,2%
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen	2. Vierteljahr 2011	2. Vierteljahr 2012	Veränderung gegen Vorjahr
Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2000	Mrd. Eur; in jeweiligen Preisen		preisbereinigt
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	663,1	674,9	+0,4%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	70,7	72,4	+0,1%
dar.: Wohnbauten	39,7	42,0	+3,3%
Verbraucherpreisindex (2005 = 100)	November 2011	November 2012	Veränderung gegen Vorjahr
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	111,1	113,2	+1,9%
Mietpreisindex (2005 = 100)	November 2011	November 2012	Veränderung gegen Vorjahr
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	107,7	108,9	+1,1%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	107,6	108,8	+1,1%
Altbauwohnungen	108,5	109,9	+1,3%
Neubauwohnungen	107,4	108,6	+1,1%
Index der Mietnebenkosten (2005 = 100)	November 2011	November 2012	Veränderung gegen Vorjahr
Wasserversorgung	108,4	110,6	+2,0%
Müllabfuhr	104,8	103,9	-0,9%
Abwasser	109,4	109,4	+0,0%
Andere Nebenkosten	110,4	112,1	+1,5%
Index der Energiekosten (2005 = 100)	November 2011	November 2012	Veränderung gegen Vorjahr
Strom	140,2	144,6	+3,1%
Gas	128,1	132,0	+3,0%
Flüssige Brennstoffe	162,8	169,3	+4,0%
Feste Brennstoffe	125,9	129,5	+2,9%
Zentralheizung/Fernwärme	137,6	148,1	+7,6%
Baupreisindex (2005 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	3. Vierteljahr 2011	3. Vierteljahr 2012	Veränderung gegen Vorjahr
Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude	114,5	117,4	+2,5%
Rohbauarbeiten	114,4	117,2	+2,4%
Ausbauarbeiten	114,6	117,5	+2,5%
Baulandpreise (in EUR je qm)	2. Vierteljahr 2011	2. Vierteljahr 2012	Veränderung gegen Vorjahr
Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)	132,51	125,95	-5,0%
Geschäftsgebiet	366,67	233,77	-36,2%
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	115,85	172,36	+48,8%
Wohngebiet	149,34	138,76	-7,1%
Industriegebiet	29,19	32,89	+12,7%
Dorfgebiet	39,91	35,92	-10,0%
Index des Auftragseinganges im Baugewerbe (Wertindex 2005 = 100)[1]	September 2011	September 2012	Veränderung gegen Vorjahr
Hoch- und Tiefbau	129,4	127,0	-1,9%
Wohnungsbau	128,7	140,0	+8,8%
Wohnungsbaugenehmigungen	Januar bis Oktober 2011	Januar bis Oktober 2012	Veränderung gegen Vorjahr
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	186.549	200.262	+7,4%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	78.214	75.697	-3,2%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	14.588	15.340	+5,2%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	67.560	78.504	+16,2%
davon: Eigentumswohnungen	38.893	46.814	+20,4%
Mietwohnungen	28.667	31.690	+10,5%

Quelle: Statistisches Bundesamt © GdW Beckmann

1) Die Wohnungsbaufertigstellungen werden nur noch jährlich vom Statistischen Bundesamt gemeldet. Die Fertigstellungen für 2011 wurden mit dem Aktuellen Zahlenspiegel August 2012 veröffentlicht.

➥ *Fortsetzung von Seite 3*

erwägt, im Rahmen des „Europäischen Semesters" länderspezifische Empfehlungen für die Mitgliedstaaten auszugeben, um sowohl Wirtschaftlichkeit als auch die oben genannten Punkte gleichermaßen zu fördern. Das Europäische Semester bezeichnet einen europäischen, wirtschaftspolitischen Koordinierungsprozess zur frühzeitigen Überprüfung der nationalen Haushalts- und Reformentwürfe mit dem Ziel einer fiskalischen Disziplinierung der Mitgliedstaaten. Im Anschluss an die Budgetverhandlungen zum Mehrjährigen Finanzrahmen (MFR) sollen gegebenenfalls neue Vorschläge für Regeln in der europäischen Wasserpolitik erfolgen, soweit diese notwendig erscheinen. Die Wasserrahmenrichtlinie selbst wird 2019 Gegenstand einer Revision, die dann auch bisher freiwillige Ziele verbindlich gestalten könnte. ■

➡ ***Weitere Informationen finden Sie auf der Website der Europäischen Kommission http://ec.europa.eu/ oder wenn sie diesen QR-Code einscannen:***

Sachsen setzt städtebauliche Förderung trotz knapper werdender Kassen fort

Dresden - Der sächsische Landtag hat am 13. Dezember 2012 den Innenhaushaltsplan 2013/2014 beschlossen. Für die Bereiche Städtebau und Denkmalschutz sind im kommenden Haushalt 312,6 Millionen Euro vorgesehen.

Jeweils 900.000 Euro in 2013 und 2014 werden in den Rückbau von leer stehenden Wohnungen investiert. Für die Wohnungsbauförderung stehen 2013 60 Millionen Euro vom Bund zur Verfügung, 2014 voraussichtlich 45 Millionen Euro. „Wir begrüßen den Innenhaushaltsplan und danken dem Sächsischen Staatsministerium des Innern für die Fortsetzung der Förderung analog den Vorjahren trotz knapper werdender Kassen. Nur so kann die städtebauliche Entwicklung Sachsens fortgeschrieben werden. Nun gilt es, gemeinsam Sorge zu tragen, dass die Gelder auch erfolgreich eingesetzt werden", betont Dr. Axel Viehweger, Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG). Dank der soliden Haushaltsführung im Freistaat konnten Jahr für Jahr nicht abgerufene Mittel anderer Bundesländer nach Sachsen geholt werden. So können auch in den nächsten Jahren viele Städtebauprojekte kofinanziert werden. *(jak)* ■

Streit um Mietminderung

17. Januar 2013, Stuttgart

Der Vermieter ist oftmals ratlos, wenn der Mieter die Miete kürzt. In diesem Seminar werden die unterschiedlichen Arten von Mietmängeln und die Ermittlung der Minderungshöhe erläutert. Weiterhin gibt es Antworten darauf, wie der Vermieter Mängelrügen sachgerecht begegnen kann und unter welchen Voraussetzungen die Minderung des Mieters wegen behaupteter Mängel Gefahr für den Bestand des Mietvertrags bedeutet.

Weitere Infos: AWI GmbH, Jo Frey, Telefon: 0711/16345602, E-Mail: frey@awi-vbw.de, Internet: www.awi-vbw.de

Geschäftsberichte

23. Januar 2013, Bochum

Immer mehr Wohnungsunternehmen entdecken die Bedeutung des Geschäftsberichtes für ihre Unternehmenskommunikation, darunter auch viele, die gar nicht zur Veröffentlichung verpflichtet wären. Wer seinen Geschäftsbericht dagegen jedes Jahr nur ein bisschen „aktualisiert", vergibt viele Chancen: zum Beispiel Verständnis für langfristige, vielleicht auch unangenehme Prozesse zu bekommen, die Unternehmensphilosophie glaubwürdig darzustellen und durch eine stets aktuelle Imagebroschüre einen guten Eindruck zu hinterlassen. In diesem Workshop lernen die Teilnehmer, ihren Geschäftsbericht als wichtigen Teil der Unternehmenskommunikation zu verstehen und zu optimieren.

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

Gebäude- und Energiemanagementsysteme

24. Januar 2013, Dresden

Entscheidend für die Vermietung oder den Verkauf einer Wohnung ist heute nicht allein der bauliche Zustand. In diesem Seminar werden daher Gebäude- und Energiemanagementsysteme vorgestellt, die Komfort-, Sicherheits-, und Kostenansprüche der Nutzer berücksichtigen. Es werden technische Lösungen im Neubau und Bestand, Kosten-Einsparpotentiale sowie rechtliche Aspekte der intelligenten Gebäudeautomation betrachtet.

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

Vermietung und Soziales Management

28. Januar 2013, Berlin

Bei dieser Tagung stehen sowohl die Bedürfnisse unterschiedlichster Mietertypen und deren Management als auch erfolgreiche Maßnahmen des Sozialmanagements und Mieter mit besonderen Anforderungen auf der Agenda. Die Teilnehmer erhalten die Gelegenheit, mit Experten und Fachkollegen neue Perspektiven und Erkenntnisse zu diskutieren und sich einen intensiven Überblick zu den Möglichkeiten dieses Tätigkeitsfeldes zu verschaffen.

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

Anzeige

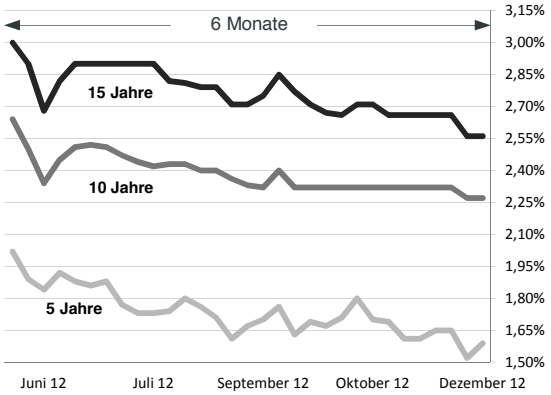
DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 18.12.2012 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen:

Zins-bindung	Sollzins	effektiv
5 Jahre	1,59%	1,60%
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 18.12.2012
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein



Dr. Klein-Energieeffizienzdarlehen*: für Neubau ab ca. **2,13%** / für Modernisierung ab ca. **1,79%**
(*Volltilgerdarlehen 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
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:
Telefon (kostenfrei) 0800 7234249
Telefax (kostenfrei) 0800 5050446
E-Mail: Zeitschriften@haufe.de

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** 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.

GdW beim Bundesparteitag der SPD

Der GdW war mit einem Stand auf dem Bundesparteitag der SPD am 9. Dezember 2012 in Hannover vertreten und präsentierte dort die Themen der Wohnungswirtschaft. Zahlreiche Politikerinnen und Politiker aus ganz Deutschland fanden sich am GdW-Stand ein und diskutierten die Frage des bezahlbaren Wohnens sowie die Herausforderungen des demografischen Wandels und des Klimaschutzes. Zu den Besuchern gehörten neben Ministerpräsident Kurt Beck unter anderem auch die Schatzmeisterin Barbara Hendricks, der wohnungsbaupolitische Sprecher Michael Groß, Johannes Kahrs, Mitglied des Haushaltsausschusses, sowie Franz Müntefering, aber auch viele neue Bundestagskandidaten und Delegierte, die sich über die Wohnungswirtschaft informierten.

Fotoquelle: GdW

Dr. Christian Lieberknecht und Olaf Mangold (beide GdW) im Gespräch mit dem rheinland-pfälzischen Ministerpräsidenten Kurt Beck.

Fotoquelle: Urban

Die Schatzmeisterin der SPD, Barbara Hendricks, besucht den Stand des GdW.

Im Rahmen des Bundesparteitages wurde Peer Steinbrück mit 93,45 Prozent zum SPD-Kanzlerkandidaten gekürt. In seiner rund 100-minütigen Nominierungsrede positionierte er sich auch klar beim Thema Wohnen. So kündigte er einen „Nationalen Aktionsplan Wohnen und Stadtentwicklung" an. Das Programm „Soziale Stadt" werde Leitprogramm. Bund, Länder und Kommunen sollten sich zusammensetzen und neue Förderprogramme für bezahlbaren Wohnraum entwickeln. Die Einbeziehung des Genossenschaftswesens könne dabei hilfreich sein, so Steinbrück. Statt der KfW eine Milliarde Euro wegzunehmen, sollte in Förderprogramme investiert werden, bis hin zum altengerechten Bauen.

Man werde sich Gedanken machen müssen, Mieter besser zu schützen. Sie dürften nicht aus sanierten Wohnungen vertrieben werden. Die Energiezuständigkeiten des Bundes müssen in einem Ministerium gebündelt werden und die Energiewende brauche einen sehr starken institutionellen Rahmen. Das Thema Energieeffizienz müsse sehr viel stärker wieder auf die Tagesordnung gehoben werden, hob Steinbrück hervor. ■

Recht so

Betriebskostennachforderung: Festsetzung der Grundsteuer nach der Ausschlussfrist

Mit Urteil vom 12. Dezember 2012 hat sich der Bundesgerichtshof (VIII ZR 264/12) mit der Frage befasst, wann die Verjährungsfrist für eine Betriebskostennachforderung des Vermieter beginnt und ob sich der Vermieter bei der Betriebskostenabrechnung für bestimmte Positionen eine Nachberechnung vorbehalten kann. Die klagende Vermieterin rechnete ihre Betriebskosten unter anderem für die Jahre 2002 bis 2006 ab, wobei sie sich eine Nachberechnung im Hinblick auf eine zu erwartende rückwirkende Neufestsetzung der Grundsteuer vorbehielt. Das Finanzamt setzte die Grundsteuer erst Ende 2007 rückwirkend für die Jahre ab 2002 fest. Der BGH entschied, dass die Ausschlussfrist von einem Jahr gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB den Vermieter nicht daran hindere, sich bei der Betriebskostenabrechnung hinsichtlich der Positionen, die er ohne sein Verschulden nur vorläufig abrechnen kann, eine Nachberechnung vorzubehalten. Dem Rückforderungsanspruch der Vermieterin wurde insoweit stattgegeben.

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

Foto: Sebastian Schobbert

§ 556 Abs. 3 BGB bestimmt, dass über die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abzurechnen ist. Die Abrechnung ist spätestens nach Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Satz 3 der Vorschrift sagt nun, dass nach Ablauf dieser Frist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen ist, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Diese Ausnahme greift hier. Die verspätete Festsetzung der Grundsteuer liegt nicht in der Sphäre des Vermieters. Der Vermieter hat ferner umsichtig gehandelt, indem er sich eine spätere Nachberechnung vorbehalten hat. Insofern bedeutet das Urteil eine Bestätigung der bisherigen Auslegung des Gesetzes anhand seines Wortlauts.

ZAHL DER WOCHE

13,5

Prozent der Bevölkerung in Deutschland ist jünger als 15 Jahre, wie das Statistische Bundesamt mitteilte. Damit war im Jahr 2010 war nicht einmal jede siebte Person in Deutschland jünger als 15 Jahre. Europaweit war das der geringste Anteil an unter 15-Jährigen an der Gesamtbevölkerung. Weltweit hat nur Japan einen noch geringeren Anteil mit 13,4 Prozent. Neben Italien hat Deutschland außerdem den höchsten Anteil der Generation 65+ (20,4 Prozent) in Europa. Weltweit hat auch hier nur Japan anteilsmäßig mehr Ältere (22,7 Prozent).

Mat-Nr. 06505-5252