

Führung/Kommunikation

Ramsauers Aktionsplan „Impulse für den Wohnungsbau“ und die Wertung der Wohnungswirtschaft

„Ein solider Plan mit Vorschlägen, die mittel- und langfristig zur Entspannung auf den Wohnungsmärkten in Ballungsgebieten beitragen können“, so wertete Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die Vorschläge von Bundesbauminister Ramsauer, die er mit seinem Aktionsplan „Impulse für den Wohnungsbau“ präsentiert hat. „Wir können die Wohnungsknappheit in Ballungsräumen nur durch Strategien bekämpfen, die zu mehr Neubau in mittleren und unteren Preissegmenten führen“, so Gedaschko. Anreize, wie die vorgeschlagene Wiedereinführung der degressiven Afa oder die Fortsetzung der sozialen Wohnraumförderung unter der strengen Maßgabe der Zweckbindung, sind zentrale Forderungen der Wohnungswirtschaft und gehen absolut in die richtige Richtung. „Der Bund hat nun einen Aufschlag gemacht. Jetzt kommt es darauf an, die Maßnahmen auch zügig konkret umzusetzen. Außerdem müssen Länder und Kommunen mitziehen. Eine Blockadehaltung, wie es sie bei der steuerlichen Abschreibung der energetischen Sanierung gegeben hat, darf nicht mehr passieren. Wer es ernst meint mit der Förderung des Neubaus, muss sich jetzt auch dafür einsetzen“, so Gedaschko.

Die Vorschläge des Ministers und die Wertung der Wohnungswirtschaft:

Die Kompensationsmittel des Bundes für die soziale Wohnraumförderung nach 2014 fortsetzen – wenn die Länder diese zweckgebunden einsetzen

„Die geplante Fortsetzung der sozialen Wohnraumförderung ist eine absolut wichtige Maßnahme und entspricht einer direkten Forderung des GdW, um den Menschen der mittleren und unteren Einkommenschichten bezahlbare Wohnungen zu sichern“, erklärte Axel Gedaschko. „Die Herausforderungen für Städte und Wohnungswirtschaft werden in den kommenden Jahren weiter wachsen“, so Gedaschko. „Daher ist es richtig, die Bundesmittel für die Wohnraumförderung auch nach 2014 mindestens in gleicher Höhe von 518 Mio. Euro pro Jahr fortzusetzen. Die vom Bundesbauministerium geforderte Zweckbindung der Mittel ist absolut notwendig, damit sichergestellt wird, dass die Mittel auch zukünftig ausschließlich für die soziale Wohnraumförderung und zur Finanzierung der damit verbundenen Aufgaben eingesetzt werden können.“

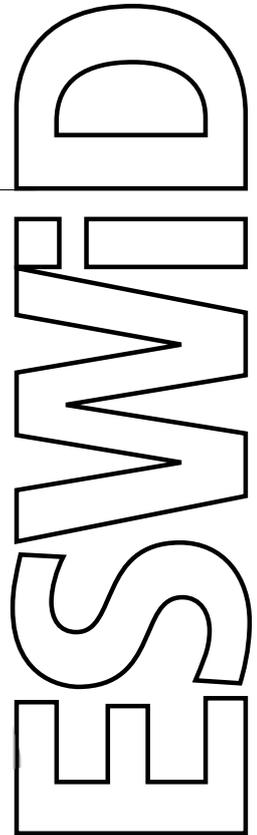
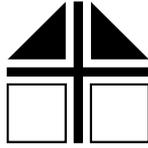
Insgesamt werden derzeit rund 4,5 Mio. Mieterhaushalte in Deutschland vom Staat finanziell unterstützt, damit sie sozial abgesichert wohnen können. Dies entspricht 21 Prozent aller Mieterhaushalte. Gleichzeitig ist die Zahl der Sozialwohnungen aktuell bundesweit stark rückläufig. Waren es im Jahr 2002 noch rd. 2,57 Mio. Wohnungen mit Preisbindung, verringerte sich die Zahl schon im Jahr 2008 um 716.924 Wohneinheiten und lag nur noch bei rund 1,85 Mio. Wohnungen bundesweit. Aktuelle Zahlen des GdW unterstreichen diesen Trend: Im Jahr 2011 gab es bei den GdW-Unternehmen insgesamt nur noch 1.014.311 Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung. Das sind rund 39.100 Wohnungen weniger als noch in 2010.



Wertungssymbole der Wohnungswirtschaft:



gut differenziert schlecht



32. Fachgespräch – Mietrechtstage – Partner im Gespräch 24. bis 26. April 2013 in Rosenheim

Energiewende – Motor der Mietrechtsänderungen Folgen der gesetzlichen Neuregelungen

Von den Zielen der Energiewende ausgehend, verfolgt der Gesetzgeber mit der Mietrechtsreform eine faire Verteilung der Vorteile und Lasten auf Vermieter und Mieter und die Ankurbelung energetischer Modernisierungsmaßnahmen.

Die 32. Mietrechtstage zeigen: Werden diese Ziele erreicht? Welche neuen Rechtsfragen ergeben sich nach der Reform? Wie können Immobilieneigentümer und Verwalter mit diesen Herausforderungen umgehen?

Und wie jedes Jahr rundet der aktuelle Bericht direkt aus dem Bundesgerichtshof von Dr. Karin Milger, Richterin am BGH-„Mietrechtssenat“, das umfangreiche Programm ab.

Vier Workshops – „Technik für Kaufleute und Rechtsanwälte“, „Kommunikation“, „Energiekosten“ und „Teilnehmer fragen Referenten“ – geben Gelegenheit, in kleinen Gruppen Wissen zu vertiefen.

In angenehmer Atmosphäre informieren Sie die besten Spezialisten und Praktiker – aktuell und umfassend.

- Nehmen Sie sich Zeit. Tanken Sie neues Wissen und bilden Sie sich fort.
- Für Ihre Teilnahme erhalten Sie ein Zertifikat, das auch im Sinne der Fachanwaltsordnung anerkannt ist.

Ihr Kommen nach Rosenheim lohnt sich. Melden Sie sich noch heute an unter: www.esw-deutschland.de. Herzlichst Ihre Dagmar Reiß-Fechter



Moderation während der Fachgespräche: Univ.-Prof. Dr. Dr. h.c. Werner Merle, Universität Potsdam

Mittwoch, den 24.04.2013, 13.30 bis 17.30 Uhr

Begrüßung: Dr. iur. h.c. Steffen Heitmann, Präsident des ESWiD; Oberbürgermeisterin Gabriele Bauer

Sozialer Mieterschutz, Wohnungswirtschaft und Energiewende:

**Funktionen des Mietrechts in einem komplexen System
Der Duldungsanspruch gegen den Mieter
Konsequenzen des Duldungsanspruches für den Mieter
Energieeinsparung und Contracting**

Matthias Schmid, Leiter Referat I A 3, BMJ, Berlin
Prof. Dr. Peter Derleder, Bremen
Prof. Dr. Friedemann Stornel, Vors. RiLG a.D., Hamburg
Norbert Eisenschmid, RA, Deutscher Mieterbund, Berlin

Ausklang des Abends bei Dämmerstopp, Gesprächen mit Teilnehmern, Referenten und Ausstellern

Donnerstag, den 25.04.2013, 9.00 Uhr bis 17.00 Uhr

Biblisches Wort zum Tag in der Erlöserkirche Kirche:

Dekanin Hanna Wirth

**Einsparung und Gewährleistungsansprüche des Mieters
Soziale Auswirkungen der „mietrechtlichen“ Energiewende
Energieeinsparung und Betriebskosten
Mietvertragliche Gestaltungsmöglichkeiten
zur Energieeinsparung**

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Berlin
Sabine Knickrehm, RiinBSG, Kassel
Hubert Blank, RiLG i.R., Mannheim

Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub, RA, München

Mittagspause

Arbeitsgruppe 1: Technik für Kaufleute und Juristen

Unterschiedliche Wärmedämmfassadensysteme – Abgrenzung, Modernisierung und Instandhaltung;
Auswirkung auf Miethöhe und Mieterhöhungsschreiben. Ralf Specht, RA, Nürnberg, Dipl.-Ing. Johann Reiß, Stuttgart,
Moderation: Dipl.-Ing. Arch. Hans-Otto Kraus, München

Arbeitsgruppe 2: Führungskompetenz erweitern

Kommunikation als Schlüssel des Erfolgs. Dr. Marion Duparré, Managementberatung, Berlin

Arbeitsgruppe 3: Energiekosten

Energiekostenoptimierung im Mietverhältnis – technisch-wirtschaftliche Überlegungen optimal umsetzen.
Jörg Schielein LL.M., RA, Nürnberg

Arbeitsgruppe 4: Teilnehmer fragen – Referenten antworten

Schwerpunkt: Kündigung von Mietverträgen. Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Berlin; Ruth Breiholdt, RAin, Hamburg

17.00 bis 18.30 Uhr: 4. Bayerischen Teppichcurlingturnier. Ab 18.30 Uhr Einladung zum gemeinsamen festlichen Dinner mit der kraftvollen Trio-Akrobatik der „Akroartistica“.

Freitag, den 26.04.2013, 9.00 Uhr bis 12.15 Uhr

Vereinfachung der Räumungsvollstreckung

Just Emmerich, RiAG, München

Suizidgefahr im Räumungsverfahren

Prof. Dr. Reinhard Gaier, RiBVerfG, Karlsruhe

Erleichterungen bei der Kündigung von

Wohnraummietverträgen

Elmar Streyll, VorsRiLG, Mönchenglöblich

Aktuelle Rechtsprechung des BGH

Dr. Karin Milger, Riin BGH, Karlsruhe

Nach jedem Vortrag ist ausreichend Zeit für Rückfragen und Diskussion. Die **Tagungsgebühr** beträgt € 495,00. Darin sind enthalten: Tagungsunterlagen, Getränke in den Kaffeepausen, Mittagsimbiss, bayerische Brotzeit und Festabend am Donnerstag sowie die Dokumentation aller Vorträge in der Schriftenreihe „Partner im Gespräch“.

Veranstaltungsort: Kultur- und Kongresszentrum Rosenheim

Für alle Teilnehmer werden **Teilnahmebestätigungen** ausgestellt, für Rechtsanwälte über 10,5 Zeitstunden im Sinne von §§ 4 Abs. 3, 15 FAO.

Weitere Infos erhalten Sie bei ESWiD, Barbara Schulz,

Tel. 0911/22 35 54; Fax 0911/2 41 86 00, info@esw-deutschland.de.

Melden Sie sich direkt an über www.esw-deutschland.de Fachforen Rosenheim – Mietrechtstage 2013

Während der Veranstaltung findet eine Fachaussstellung mit Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft statt. Die Organisation liegt in den Händen der DDIVservice GmbH, Valerie Dorow, Telefon 030/3 00 96 79 - 12.

ESWiD

**Evangelischer Bundesverband
für Immobilienwesen in
Wissenschaft und Praxis e.V.**

Präsident:

Dr. iur. h.c. Steffen Heitmann

Stellvertretender Präsident:

Univ.-Prof. Dr. jur. Dr. h.c.
Werner Merle

Geschäftsführender Vorstand:

RAin Dagmar Reiß-Fechter

Burgstraße 7

90403 Nürnberg

Telefon 0911/22 35 54

Telefax 0911/2 41 86 00

info@esw-deutschland.de

www.esw-deutschland.de

Geschäftszeiten:

Montag bis Donnerstag
von 8.00 bis 12.00 Uhr

Bankverbindung:

Evangelische
Kreditgenossenschaft eG
Konto 3 508 005
Bankleitzahl 520 604 10



**Immobilienmanagement
in der evangelischen Kirche**

Die Möglichkeit der degressiven Absetzung der Kosten der Anschaffung über die Steuer (degressive Afa) wieder einführen

Die geplante Wiedereinführung der degressiven Afa ist aus Sicht der Wohnungswirtschaft zu begrüßen. Ein solcher steuerlicher Anreiz würde den Wohnungsneubau beleben, darüber hinaus einen immensen Investitionsschub mit sich bringen, von dem hohe Multiplikatoreffekte und Impulse für andere Branchen wie das Handwerk und die Baubranche zu erwarten sind. Das schafft Arbeitsplätze und kurbelt die Wirtschaft an. Eine degressive Afa kann auch investitionslenkend wirken – es würden weniger Investitionen in die Aufkäufe von Bestandsimmobilien fließen und mehr in den Neubau. Der GdW schlägt alternativ die Erhöhung der linearen Abschreibungssätze von 2 Prozent auf 4 Prozent vor, um eine angemessene Neubauquote zu erreichen.



Die KfW-Programme erweitern und ergänzen, um Impulse für den Wohnungsbau zu schaffen

„Die KfW-Programme sind zentrale Anreize sowohl für den Wohnungsbau als auch die Gebäudesanierung. Wichtig bei der Erweiterung dieser Programme ist es aber, dass die vermehrte Förderung des Neubaus nicht zulasten des Programmes für die energetische Gebäudesanierung gehen darf. Sonst drohen die von der Politik gewollten energetischen Sanierungen noch teurer zu werden“, so Gedaschko. Man sollte beide Programme unabhängig voneinander weiterentwickeln.



Höchstgrenzen beim Wohngeld anheben

Der GdW begrüßt diese Maßnahme. Das Wohngeld ist ein treffsicheres und zielgenaues Instrument, damit Menschen mit niedrigerem Einkommen angemessen wohnen können. Vor allem Rentner aber auch Alleinerziehende und Geringverdiener profitieren von einer Anhebung des Wohngelds. Angesichts der weiterhin stark steigenden Energiepreise ist auch über eine Wiedereinführung des Heizkostenzuschusses nachzudenken, so Gedaschko. Gerade in der kalten Jahreszeit treffen die Heizkosten einkommenschwache Haushalte besonders hart. Allein die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie, die in die kalten und warmen Betriebskosten einfließen, sind zwischen Anfang 2000 und Mitte 2012 bundesweit um ganze 112 Prozent gestiegen. Alternativ könnte man auch über einen höheren Wohngeldzuschuss bei energetisch sanierten Wohnungen nachdenken. „So würden auch Menschen mit niedrigerem Einkommen von der Energiewende und energetisch sanierten Wohnungen profitieren können.“



Grunderwerbsteuer senken

Seit der Föderalismusreform 2006 sind die Bundesländer berechtigt, den Steuersatz für die Grunderwerbsteuer selbst zu bestimmen. „Allerdings sind dadurch auch die Steuersätze stetig gestiegen, da die Bundesländer mittels der Erhöhung der Grunderwerbsteuer die kommunalen Haushalte zu konsolidieren versuchen“, erklärte Axel Gedaschko. In einigen Ländern liege die Grunderwerbsteuer mittlerweile bei über 5 Prozent. Dieser Steuerwettbewerb der Länder wird vor allem zulasten junger Familien ausgetragen, obwohl die Städte und Gemeinden gerade auf deren Zuzug angewiesen sind. Denn in der Regel sind es weniger Singles und Paare ohne Kinder als vielmehr junge Familien, die sich für den Erwerb einer Wohnimmobilie entscheiden.



Die ständigen Erhöhungen der Grunderwerbsteuer behindern aber auch Wohnungs- und Immobilienunternehmen in ihrer Handlungsfähigkeit. So verhindert die Grunderwerbsteuer häufig die Fusion von Wohnungsunternehmen, die durch den demografischen Wandel notwendig werden. Auch bei Immobilienübergängen im Zuge von Gemeindegebietsreformen stellt die Grunderwerbsteuer ein wesentliches Hindernis dar. Der GdW fordert daher, niedrige Grunderwerbsteuersätze bei einem gleichzeitigen Verzicht auf Steuerbefreiungen wieder einzuführen. „Steuersätze von 2 bis 3 Prozent sind vertretbar“, so Gedaschko.

Eigenheimzulage wieder einführen

Der GdW wertet dies als geeignete Maßnahme, um die Wohneigentumsquote zu steigern. Für den so dringend notwendigen Mietwohnungsneubau in den großen Städten Deutschlands, in denen vor allem für Menschen mit mittleren und niedrigeren Einkommen Wohnraum knapp wird, sind jedoch kaum Effekte zu erwarten. „Bei aller Dringlichkeit, den Neubau weiter zu fördern, darf die große Aufgabe nicht außer Acht gelassen werden, die schon bestehenden Wohnungen an die Anforderungen des demografischen Wandels und der energetischen Sanierung anzupassen“, erklärte Gedaschko abschließend.



Katharina Burkardt