

# Bundesverband Deutscher Siedler und Eigenheimer e. V.



Schleißheimer Straße 205 a ♦ 80809 München  
Telefon: 089 / 307 36 60 ♦ Fax: 089 / 30 59 70  
eMail: info@bdse-ev.de

## Informationen

**Nr. 1-2012**

**März 2012**

- 1. Steuerliche Förderung energetischer Sanierung?**
- 2. Energiewende droht zu scheitern**
- 3. Europäische Energieeffizienz-Richtlinie**
- 4. Klimaschutzziele erfordern Mietrechtsreform**
- 5. Teilsanierungen effektiver**
- 6. Nicht ohne Energieberater**
- 7. Was Energieverbraucher wissen sollten**
- 8. Wassereffizienz-Richtlinie der EU**
- 9. Liberalisierung des Fernwärmemarktes**
- 10. Neues Kreislaufwirtschaftsgesetz**
- 11. Photovoltaik: Deutliche Senkung der Einspeisevergütung**
- 12. Wohnungsneubau springt deutlich an**
- 13. Wohneigentumsquote steigt bis 2025**
- 14. Baulandpreise ziehen wieder an**
- 15. Steigende Energiepreise treiben Wohnnebenkosten nach oben**
- 16. Das Haus als Altersvorsorge**
- 17. Bundesrat verabschiedet Erbschaftssteuer Richtlinien**
- 18. Bundesfinanzhof prüft Verfassungsmäßigkeit der Erbschaftssteuer**
- 19. Start der elektronischen Lohnsteuerkarte verschoben**
- 20. Heizkostenabrechnungen müssen vereinfacht werden**

## **1. Steuerliche Förderung energetischer Sanierung?**

Die deutschen Immobilienverbände fordern die Mitglieder des Vermittlungsausschusses auf, sich endlich zum Gesetzentwurf zur steuerlichen Förderung energetischer Sanierung positiv zu einigen. "Die Energiewende steht am Scheideweg", erklärt Axel Gedaschko, Vorsitzender der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) und Präsident des GdW. "Sie kann nur funktionieren, wenn sowohl die KfW-Förderung als auch die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für die energetische Sanierung ausreichend vorhanden sind." Jedoch wurde erst kürzlich bekannt gegeben, dass für die KfW-Gebäudesanierungsprogramme in 2012 derzeit statt der angekündigten 1,5 Milliarden Euro nur noch 900 Millionen Euro zur Verfügung stehen. Darüber hinaus steckt das Gesetz zur steuerlichen Förderung energetischer Sanierung weiterhin im Vermittlungsausschuss fest. "Es ist an der Zeit, bei der steuerlichen Förderung endlich ein positives Zeichen zu setzen. Die Befürchtung der Länder, dass die steuerliche Förderung sie finanziell zu stark belastet, ist unbegründet. Die Förderung trägt sich selbst und könnte wie ein Konjunkturpaket wirken", so Andreas Mattner, Präsident des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA). Länder und Kommunen würden von den durch die Bauaufträge induzierten Steuermehreinnahmen profitieren. Nach einem Gutachten des IW Köln könnten die zu erwartenden Steuermindereinnahmen alleine durch die Umsatzsteuer kompensiert werden. Zusätzlich wären erhebliche Ertragssteuereffekte zu erwarten.

"Das ständige Hin und Her bei der Finanzierung der Gebäudesanierung verunsichert alle Marktteilnehmer und führt zu zunehmendem Attentismus bei der energetischen Sanierung", sind sich die Verbände einig. Dies zeigen auch die aktuell von der KfW Bankengruppe veröffentlichten Zahlen: Danach ist die Anzahl der im Programm "Energieeffizient Sanieren" geförderten Wohneinheiten (Effizienzhaus) seit 2009 um rund 62 Prozent eingebrochen und liegt nunmehr bei rund 50.000 geförderten Wohneinheiten im Jahr 2011. "Das zeigt: Unter den jetzigen Rahmenbedingungen ist das erklärte Ziel der Bundesregierung, eine Sanierungsrate von zwei Prozent

Energiewende am Scheideweg

Marktteilnehmer verunsichert

pro Jahr zu erreichen, nicht zu schaffen", so die Präsidenten.

Die Immobilienverbände fordern die Mitglieder des Vermittlungsausschusses auf, sich schnellstmöglich positiv zu einigen und mit der Verbesserung der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für die energetische Sanierung auch die privaten Eigentümer besser in die energetische Sanierung einzubinden. Dabei sollten auch Teilsanierungen anteilig über die steuerliche Förderung unterstützt werden.

Darüber hinaus muss die Bundesregierung die bereits fest zugesagten Mittel für die KfW-Programme zur energetischen Gebäudesanierung in Höhe von 1,5 Mrd. Euro dringend sichern und die fehlenden Mittel an anderer Stelle aus dem Bundeshaushalt nehmen oder innerhalb des Energie- und Klimafonds umschichten.

Die energetische Sanierung wirke sich auch vorteilhaft auf das Gesamtinvestitionsverhalten aus, erklärten die Verbände. So stoße ein Euro an Fördermitteln das Achtfache an Investitionen an. Darüber hinaus seien Mehreinnahmen bei der Mehrwertsteuer und durch mehr Beschäftigung bei den Sozialkassen zu erwarten.

(GdW)

## **2. Energiewende droht zu scheitern!**

“Sollten die Mittel aus dem Energie- und Klimafonds (EKF) für die vorgesehene Finanzierung der CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung und der energetischen Stadtsanierung nicht ausreichen, muss die Bundesregierung im Bereich Klimaschutz dringend handeln”, erklärte Axel Gedaschko, Vorsitzender der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) und Präsident des GdW Bundesverbandes zu der Ankündigung aus Regierungskreisen, dass der EKF aufgrund des niedrigen Preises der Zertifikate für CO<sub>2</sub>-Emissionen halbiert werde. “Für den Fall, dass der Fonds austrocknet, muss die Bundesregierung für diese Programme Mittel aus dem Bundeshaushalt zur Verfügung stellen”, forderte Gedaschko. “Denn bereits die 1,5 Mrd. Euro, die derzeit jährlich für das KfW-CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm

Private Eigentümer besser einbinden

Zugesagte Mittel sichern

Mehreinnahmen durch Investitionen

5 Millionen erforderlich

bereitgestellt werden, sind zur Erreichung der ambitionierten Klimaschutzziele bei weitem nicht ausreichend.“ Aus Sicht der BSI wären dafür 5 Mrd. Euro jährlich notwendig.

“Seit 2009 erleben wir ein stetiges Hin und Her bei der Finanzierung der Gebäudesanierungsprogramme und dabei scheint es auch 2012 zu bleiben“, mahnte Gedaschko. “Die seit fast drei Jahren herrschende Verunsicherung bei den Marktteilnehmern behindert die Umsetzung der Energiewende erheblich und muss dringend beseitigt werden.“ Noch bietet die KfW Bankengruppe besonders günstige Zinskonditionen für energieeffizientes Bauen und Sanieren von Gebäuden an, die die Wohnungsunternehmen nutzen können. Die BSI warnt davor, bei möglichen Finanzierungsengpässen wieder die Förderintensität des Programms zu vermindern.

Auch aufgrund dieser Unsicherheiten bei der Finanzausstattung der KfW-Mittel ist es unbedingt erforderlich, dass die im Vermittlungsausschuss stecken gebliebene Sanierungs-AfA nun endlich auf den Weg gebracht wird.

(BSI)

### **3. Europäische Energieeffizienz-Richtlinie**

Mit gesetzlich verankerten Einsparverpflichtungen für den Gebäudebereich in den Mitgliedstaaten will die EU-Kommission das 20-Prozent-Einsparziel bis 2020 erreichen. Der Entwurf einer Energieeffizienz-Richtlinie enthält zahlreiche Zwangsmaßnahmen.

Nach den Vorstellungen von EU-Energiekommissar Günther Oettinger müssen beispielsweise Energieverteiler – also auch Brennstoffhändler – künftig jedes Jahr Einsparungen in Höhe von 1,5 Prozent ihres Energieabsatzvolumens erzielen. Und zwar durch Heizungsanierung oder Wärmedämmung. Alternativ können die Mitgliedstaaten andere Möglichkeiten zur Energieeinsparung beim Endkunden vorschlagen. Diese müssen von der EU-Kommission allerdings genehmigt werden.

Verstetigung der Förderung

20 % Einsparziel

Jährliche Einsparungen von 1,5 %

In einer gemeinsamen Stellungnahme hat die deutsche Mineralölwirtschaft verfassungsrechtliche Bedenken gegen eine solche Lieferantenhaftung angemeldet. „Über die Realisierung konkreter Energieeffizienzmaßnahmen kann und soll in der Hauptsache allein der Endkunde entscheiden“, heißt es in der von IWO, MWV und MEW unterzeichneten Erklärung. Denn „vom Kunden veranlasste Maßnahmen liegen außerhalb des Zugriffs der Energiehandelsunternehmen“. Insofern könne ein Energiehändler nicht in schuldrechtlicher Form für das Handeln oder Nichthandeln Dritter herangezogen werden. Im Übrigen verweist die Mineralölwirtschaft auf Widersprüche zu den Grundsätzen des deutschen Energiekonzeptes, das auf Zwangsmaßnahmen und ordnungsrechtliche Instrumentarien ausdrücklich verzichtet. Ebenso verweist sie auf die Untauglichkeit eines solchen Verfahrens für die Praxis im Mineralölhandel. Nicht zuletzt deshalb, weil Heizöl bevorratet wird, und damit Lieferung und Verbrauch der Energie zeitgleich getrennt liegen.

In die geplante EU-Energieeffizienz-Richtlinie sollen zugleich die bisherige KWK-Richtlinie und die Energiedienstleistungsrichtlinie (EDL) integriert werden. Dem Entwurf in der vorliegenden Fassung werden innerhalb der Regierungskoalition aber nur noch geringe Chancen eingeräumt. Die Bundesregierung will zwar weiterhin bis 2020 den Energieverbrauch um 20 Prozent senken, möchte sich den Weg dahin aber von der EU-Kommission nicht vorschreiben lassen. Zur Erfüllung der Einsparverpflichtung sollen bestehende nationale Maßnahmen angerechnet werden.

(IWO)

#### **4. Klimaschutzziele erfordern Mietrechtsreform**

"Der im Oktober 2011 erschienene Entwurf des Bundesministeriums für Justiz für eine Änderung des Mietrechts stellt wesentliche klimapolitische Weichen", erklärte Axel Gedaschko, Vorsitzender der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) sowie Präsident des GdW Bundesverbandes anlässlich der Abgabe der Stellungnahme der Verbände zum Gesetzentwurf.

Verfassungsrechtlich  
äußerst fragwürdig

Weg nicht  
vorschreiben lassen

Klimapolitische  
Weichen

<p>"Der nunmehr vorgelegte Referentenentwurf ist sozial ausgewogen, da er einen interessengerechten Ausgleich zwischen Vermieter und Mieter schafft. Eine unangemessene Benachteiligung des Mieters ist jedenfalls nicht erkennbar", so Gedaschko weiter. "Auf die deutschen Wohngebäude entfällt ca. 24 Prozent des Endenergieverbrauches. Vor diesem Hintergrund erfordern die Klimaschutzziele der Europäischen Union und der Bundesregierung, deren zentraler Bestandteil die Steigerung der Energieeffizienz des Wohnungsbestandes und der Ausbau des Einsatzes erneuerbarer Energien ist, auch Anpassungen im Mietrecht", erklärte Gedaschko.</p>	<p>Interessenausgleich zwischen Vermieter und Mieter</p>
<p>Der Referentenentwurf sieht bei einer energetischen Sanierung die Duldungspflichten des Mieters, den Ausschluss einer Mietminderung in den ersten drei Monaten sowie geringere Anforderungen bei der Ankündigung einer Modernisierung vor. Gedaschko machte deutlich, dass der Mieter nach der energetischen Modernisierung von der Energieeinsparung in der Wohnung profitiere, da er niedrigere Nebenkosten bezahlt. Umgekehrt werden die geforderte Durchführung der Arbeiten und die Kostenkalkulation für den Vermieter deutlich erleichtert.</p>	<p>Wesentlichen Punkte des Entwurfs</p>
<p>"Wichtig ist die Aussage des Gesetzesentwurfes, dass die energetische Modernisierung vom Mieter grundsätzlich zu dulden ist. Dieses Signal ist neu und notwendig. Es folgt der Erkenntnis, dass die klimapolitischen Vorgaben nur bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Interessen des Vermieters erreicht werden können. Denn ohne den Vermieter wird eine Energiewende im Wohnbereich nicht funktionieren", so Gedaschko.</p>	<p>Duldungspflicht des Mieters</p>
<p>In einigen weiteren Detailfragen sollte der Gesetzentwurf aus Sicht der BSI nachgebessert werden. Nach wie vor kritisch sieht die Immobilienwirtschaft beispielsweise, dass die geplante Regelung des Energie-Contracting im Mietrecht generell gelten soll und damit die bereits aufgrund der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes bestehenden, unkomplizierten Möglichkeiten der Umstellung auf Wärmelieferung abgeschafft werden. „Die Erreichung des klimapolitischen Ziels würde durch die Abschaffung der</p>	<p>Nachbesserung erforderlich</p>

bisherigen Möglichkeiten des Energie-Contracting gefährdet", erklärte Gedaschko dazu. "Die geplante Regelung zur Umstellung auf Wärmelieferung verfehlt das im Koalitionsvertrag vom Oktober 2009 vereinbarte Ziel, die bestehenden Möglichkeiten beim Energie-Contracting zu erweitern. Hier muss der Entwurf geändert werden", so Gedaschko abschließend.

(GdW)

### **5. Teilsanierungen effektiver**

Mit wärmetechnischen Teilsanierungen lassen sich die Klimaschutzziele der Bundesregierung eher erreichen als mit umfassenden Vollsanierungen von Gebäuden. Denn während relativ viele Haushalte in der Lage sind, die Kosten einer Teilsanierung zu tragen, ist eine energetische Komplettsanierung aufgrund der beträchtlichen Investitionskosten nur für wenige Haushalte finanzierbar. Selbst bei großzügiger staatlicher Förderung dürfte daher eine deutliche Erhöhung der Vollsanierungsrate schwer zu erreichen sein. Dies ist ein Ergebnis der gemeinsamen Hauswärme-Studie des Hamburgischen Weltwirtschaftsinstituts (HWWI) und des Energieunternehmens Shell.

Energieexperten sehen ihre Erfahrungen und Einschätzungen dadurch bestätigt. „Das Ergebnis untermauert unsere Forderung an die Politik, auch Einzelmaßnahmen bei der Förderung der energetischen Gebäudesanierung zu berücksichtigen“, kommentiert Prof. Christian Küchen, Geschäftsführer des Instituts für Wärme und Oeltechnik (IWO). Die von der Bundesregierung angestrebte Verdoppelung der Sanierungsrate von Gebäuden auf zwei Prozent jährlich sei zwar folgerichtig und notwendig. „Ein Blick in die Realität zeigt jedoch, dass Teilsanierungen dabei eine entscheidende Rolle spielen müssen. Denn Komplettanierungen sind für den Großteil der Hausbesitzer schlicht nicht bezahlbar“, so Küchen weiter.

Der Bundesrat hat die Kosten einer kompletten Sanierung auf „mindestens 75.000 Euro pro Wohneinheit“ geschätzt. Wegen dieses „extremen finanziellen Aufwandes“ hat die

Vollsanierungen teuer

Verdoppelung der Sanierungsrate

75.000 Euro pro Wohneinheit

Länderkammer der Bundesregierung empfohlen, auch Einzelmaßnahmen wie zum Beispiel die Fenstererneuerung oder Heizungssanierung zu fördern.

Weitere Untersuchungen der umfangreichen Studie beziehen sich auf die Entwicklung der Heiztechnik in den nächsten zwei Jahrzehnten. Demnach werden auch künftig in weiten Teilen des Gebäudebestands optimierte Gas- oder Ölheizungen auf Basis von Brennwertechnik das „wärmetechnische Rückgrat“ bilden. Generell aber zeichne sich ein Trend zur Hybridisierung von Heizsystemen ab. Die Heizanlage der Zukunft wird also von mehreren Wärmequellen gespeist.

Integriert werden verstärkt erneuerbare Energieträger, insbesondere Solarthermie, aber auch Holz oder Umweltwärme. Weil regenerative Wärmeträger jedoch nicht immer gleichmäßig und bedarfsgerecht Wärme bereitstellen können, kann auf konventionelle Heizgeräte, die jederzeit auf Knopfdruck zuverlässig Wärme liefern, mittelfristig nicht verzichtet werden.

Auch in diesen konventionellen Heizgeräten kommen nach Einschätzung der Studienverfasser in den nächsten Jahrzehnten zunehmend Brennstoffe mit Anteilen erneuerbarer Energien zum Einsatz. Der Beimischung von Biokomponenten zu Heizöl und Erdgas wird ein beachtliches Potenzial zur Senkung der Treibhausgasemissionen eingeräumt. Vor allem, weil die Beimischung von Biokomponenten im Verhältnis zur Gebäudesanierung deutlich kostengünstiger ist.

(IWO)

## **6. Nicht ohne Energieberater**

Der Staat hält Zuschüsse für Planung und Baubegleitung bereit, darum sollten umfangreiche Sanierungen nicht ohne einen zertifizierten Experten vorgenommen werden!

Ordentliche Dämmung, dichte Fenster, innovative Heizung – Darlehen für energetische Sanierungen sind bei der KfW Förderbank Programm. Das bundeseigene Institut vergibt

Brennwertechnik

Solarthermie

Steigender Bioanteil

Zuschuss von der BAFA

zinsgünstige Kredite und Zuschüsse für Voll- oder Teilansparungen bis zu 75.000 Euro. Bedingung dafür ist, dass ein Sachverständiger die erfolgreiche Fertigstellung bestätigt. "Gleich beim Modernisierungsstart sollten Hausbesitzer einen Energieberater in die Planung einbeziehen. Dieser hilft, die besten Sparmaßnahmen aufzudecken", empfiehlt Bernd Neuborn von der BHW Baussparkasse. Laut dem Bundesverband der Gebäudeenergieberater liegen die Kosten für eine umfassende Energie-Beratung zwischen 800 und 1.200 Euro. Sie werden vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) mit bis zu 450 Euro bezuschusst.

"Bei umfangreichen Baumaßnahmen ist zusätzlich eine Baubegleitung durch einen Energieberater oder Architekten sinnvoll", so BHW-Experte Neuborn. Der Fachmann kontrolliert die Qualität der Arbeiten und beanstandet Mängel. Hausbesitzer sollten mit Beratungskosten von mindestens 1.000 Euro rechnen. Die werden zu 50 Prozent von der KfW bezuschusst. Der Förderhöchstsatz beträgt 4.000 Euro. TIPP: Die Zuschüsse von BAFA und KfW kombinieren!

(BHW-Pressedienst)

## **7. Was Energieverbraucher wissen sollten**

EnWG, EU-Label, Öko-Design-Richtlinie – kaum jemand kennt die dicken Gesetzeswerke zum Thema Energie, die sich hinter diesen kryptischen Abkürzungen verbergen. Die Neuerungen, die sie für 2012 mit sich bringen, betreffen jedoch alle Haushalte unmittelbar. Stefan Materne, Energieexperte der Verbraucherzentrale Energieberatung, erklärt, welche Veränderungen besonders wichtig sind:

- **Schnellerer Anbieterwechsel:** Wer zu einem anderen Strom- oder Gasanbieter wechseln will, braucht ab dem 1. April 2012 nicht mehr so viel Geduld wie bisher. Denn dann gilt laut Energiewirtschaftsgesetz: Maximal drei Wochen, nachdem der neue Anbieter seinen Kunden beim Netzanbieter angemeldet hat, muss der Wechsel vollständig durchgeführt sein.

Zuschüsse für Baubegleitung

Aktuelle Änderungen

Anbieterwechsel

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bessere Information: Ebenfalls im Energiewirtschaftsgesetz geregelt sind die neuen Informationspflichten der Anbieter gegenüber ihren Kunden. Ab Anfang Februar muss jede Rechnung Angaben zu Kündigungsterminen und -fristen, eine Einordnung des individuellen Verbrauchs sowie einen Hinweis auf die „Schlichtungsstelle Energie“ enthalten. Dort können Verbraucher ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren in Anspruch nehmen, wenn eine Beschwerde beim Versorger keine Einigung erbracht hat.</li> </ul>	Informationspflichten
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verändertes Energieeffizienzlabel: Schon seit 20. Dezember letzten Jahres ist das EU-Energieeffizienzlabel für alle einbezogenen Gerätegruppen verpflichtend. Damit gilt es nun beispielsweise auch für Fernsehgeräte. Neu ist außerdem die Kategorie A+++, die zurzeit allerdings nur bei Wasch- und Spülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken wirksam wird.</li> </ul>	Energieeffizienzlabel
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Marktverbot für Stromfresser: Ab 2012 treten weitere Bestimmungen der Ökodesign-Richtlinie in Kraft. Die Richtlinie regelt, wie viel Strom Geräte maximal verbrauchen dürfen. Weniger sparsame Geräte werden dadurch allmählich vom Markt ausgeschlossen. So müssen etwa Kühlschränke, die ab Mitte 2012 in den Handel gelangen, mindestens 20 Prozent weniger Energie verbrauchen als Geräte der Klasse A. Diese Modelle verschwinden dann vom Markt, und zur schlechtesten Effizienzklasse wird die Kategorie A+.</li> </ul>	Stromfresser
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aus für die 40-Watt-Glühbirne: Im Jahr 2012 ist auch die 40-Watt-Glühbirne dran – ab 1.9.2012 darf sie nicht mehr produziert werden. Vorhandene Bestände dürfen aber noch verkauft werden.</li> </ul>	40-Watt-Glühbirne
<p>Bei Fragen zu Versorgerwechsel, Stromrechnung oder effizienten Haushaltsgeräten hilft die Energieberatung der Verbraucherzentrale: online, telefonisch oder mit einem persönlichen Beratungsgespräch. Mehr Informationen gibt es auf <a href="http://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de">www.verbraucherzentrale-energieberatung.de</a> oder unter 018 – 809 802 400 (0,14 €/Min. aus dem deutschen Festnetz, abweichende Preise für Mobilfunkteilnehmer).</p> <p>(Verbraucherzentrale Energieberatung)</p>	Energieberatung

## **8. Wassereffizienz-Richtlinie der EU**

“Die BSI erwartet keinerlei Vorteile, jedoch eine Reihe erheblicher Nachteile von europaweit bindenden Rechtsvorschriften in Form einer Gebäude-Wassereffizienzrichtlinie der EU”, erklärte Axel Gedaschko, Vorsitzender der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) und Präsident des GdW Bundesverbandes, anlässlich der Übergabe einer Stellungnahme der Spitzenvereinigung an die EU-Kommission. Im Rahmen einer Konsultation zur Wassereffizienz hatte die Kommission europaweite Maßnahmen unter anderem im Gebäudebereich, wie Wassereffizienz-Audits und Mindestanforderungen an die wassersparende Gebäudeausstattung, vorgeschlagen. “Wassereffizienz muss auf Ebene der Mitgliedstaaten geregelt werden, denn Probleme wie Wasserknappheit und Dürre sind in den 27 EU-Ländern sehr unterschiedlich ausgeprägt”, sagte der BSI-Vorsitzende.

Maßnahmen zur Wassereffizienz sollten nur dort zum Einsatz kommen, wo ein tatsächliches Ungleichgewicht zwischen den verfügbaren Wasserressourcen und dem Wasserverbrauch besteht, so Gedaschko. “Deutschland gehört zu den wasserreichen Ländern in der EU. Selbst mit Blick auf sich ändernde klimatische Bedingungen werden hierzulande keinerlei grundsätzliche Probleme bei der Trinkwasserversorgung erwartet.”

Der Trinkwasserverbrauch wurde in Deutschland über die letzten 20 Jahre bereits um 17 Prozent gesenkt. Sollten Hausbesitzer und Vermieter nun dazu verpflichtet werden, Duschköpfe, Toilettenkästen und Wasserhähne durch solche mit noch geringerem Wasserdurchfluss zu ersetzen, würde das Kosten in Milliardenhöhe bedeuten. In einigen Regionen sind die Wassereinsparungen bereits so hoch, dass sie gravierende technische und hygienische Probleme zur Folge haben: Durch eine mangelnde Fließgeschwindigkeit der Abwässer bilden sich in Wasserrohren Ablagerungen, die wiederum die Entwässerung behindern und zu Geruchsbelästigungen sowie letztlich zu Leitungsschäden führen. Die Versorgungsunternehmen sind vielerorts bereits gezwungen, die Abwasser- und

Mindestanforderungen

Verfügbare Ressourcen

Kosten in Milliardenhöhe

Kanalisationsleitungen mit Frischwasser zu spülen. Um die Kosten dafür zu decken, steigt die unabhängig vom Eigenverbrauch zu zahlende Grundlastabgabe für alle Haushalte und führt damit auch für die Mieter zu höheren Kosten. Hinzu kommt außerdem das Problem lokal ansteigender Grundwasserspiegel und damit feuchter Keller, wie zuletzt unter anderem in Berlin.

Hintergrund der EU-Konsultation ist die Tatsache, dass einige Regionen Europas von Wassermangel und Dürre betroffen sind. Aus Sicht der EU könne die Lage durch Wassereinsparung in Haushalten wesentlich verbessert werden. Aus diesem Grund hat die EU-Kommission Vorschläge für europaweite Maßnahmen wie Wasserverbrauchsmessung, Strategien zu Preisen und Kosten, Bildung und Information hinsichtlich Wassereffizienz, freiwilliges oder verpflichtendes Produktlabeling sowie Mindestanforderungen an die Effizienz von Produkten vorgelegt. Die Vorschläge zur Wassereffizienz im Gebäudebereich sehen Regelungen vor, die mit dem Energieausweis und den Mindestanforderungen an die Energieeffizienz vergleichbar sind.

(BSI)

### **9. Liberalisierung des Fernwärmemarktes**

Das Bundeskartellamt stellt in einer Antwort auf eine Beschwerde der Verbraucherzentrale Hamburg fest, dass jedes wärmeerzeugende Unternehmen im Netzbereich des betroffenen Energieversorgers Anspruch auf diskriminierungsfreien Zugang zum Fernwärmenetz habe. Außerdem sei jedes Unternehmen, das Wärme erzeugt, dazu berechtigt, diese an Abnehmer auf dem nachgelagerten Fernwärmevertriebsmarkt gegen ein angemessenes Entgelt durchzuleiten.

"Dies könnte der Beginn einer Liberalisierung des Fernwärmemarktes sein, also einer Trennung von Erzeugung und Netz sowie Wettbewerb zwischen mehreren Versorgern", kommentierte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen die Ausführungen des Kartellamts.

Wassermangel und Dürre

Diskriminierungsfreier Zugang

Trennung von Erzeugung und Netz

Die Wohnungswirtschaft würde einen entsprechenden Wettbewerb im Fernwärmemarkt, der bei Strom und Gas bereits selbstverständlich ist, sehr begrüßen. "Die Einspeisungsmöglichkeit von Wärme ist im Rahmen der Energiewende ein wichtiger Schritt für die zukünftige Energie- und Wärmeerzeugung im Wohnquartier", erklärte Gedaschko. "Im Interesse der Mieter und Nutzer muss sichergestellt werden, dass ein funktionsfähiger Wettbewerb der Versorger zu wirklich angemessenen Energiepreisen führt."

(ifs)

### **10. Neues Kreislaufwirtschaftsgesetz**

Nachdem der Vermittlungsausschuss einen Kompromiss zu dem zwischen Bundestag und Bundesrat strittigen Kreislaufwirtschaftsgesetz erzielt hat, haben nun auch Bundestag und Bundesrat zugestimmt.

Bundesumweltminister Röttgen begrüßte ausdrücklich den erfolgreichen Abschluss der Verhandlungen: "Deutschland macht mit dem neuen Kreislaufwirtschaftsgesetz einen weiteren großen Schritt hin zu einer echten Kreislaufwirtschaft. Aus Abfall wird Wertstoff, Ökonomie und Ökologie gehen Hand in Hand. Bund und Länder haben die Weichen für eine gemeinsame Entsorgungsverantwortung von öffentlicher Hand und Privatwirtschaft gestellt, die einen fairen Wettbewerb im Sinne der Bürgerinnen und Bürger sicherstellt. Der effiziente Umgang mit immer knapper werdenden Ressourcen ist eine Schlüsselkompetenz im globalen Wettbewerb der Volkswirtschaften. Das neue Kreislaufwirtschaftsgesetz schlägt ein neues Kapitel in der deutschen Abfallwirtschaft auf - mit höchsten Anforderungen an das Recycling und einer intelligenten Wiederverwertung wertvoller Rohstoffe."

Das neue Gesetz vereint Verlässlichkeit, Ressourceneffizienz, Rechtssicherheit und Bürgernähe. Geschaffen wird ein fairer Ausgleich zwischen den Interessen der kommunalen und privaten Entsorgungswirtschaft. Eine echte Kreislaufwirtschaft kann und wird gelingen, wenn Bürgerinnen und Bürger, die Kommunen und die privaten

Wettbewerb

Einigung im Vermittlungsausschuss

Gemeinsame Entsorgungsverantwortung

Ausgleich der Interessen

<p>Entsorger dieses Ziel als gemeinsame Verantwortung verfolgen. Das neue Abfallrecht ist ein bedeutsamer Schritt auf diesem Weg.</p> <p>Bis zum Jahr 2020 sollen 65 Prozent aller Siedlungsabfälle recycelt und 70 Prozent aller Bau- und Abbruchabfälle stofflich verwertet werden. Die Pflichten der Abfallerzeuger und -besitzer orientieren sich zukünftig konsequent am Vorrang der Vermeidung und des Recyclings. Beide Seiten müssen die beste ökologische Option für die jeweilige Abfallart wählen. Mit der Pflicht zur getrennten Sammlung von Bioabfällen sowie von Papier-, Kunststoff- und Glasabfällen ab dem Jahr 2015 schafft das neue Kreislaufwirtschaftsgesetz die maßgebliche Voraussetzung für weiter steigende Recyclingquoten geschaffen.</p> <p>Das beschlossene Gesetz ermöglicht es, in einem zweiten Schritt die rechtlichen Regelungen für die Einführung einer Wertstofftonne zu treffen. Ganz konkret könnten alleine durch die Wertstofftonne zusätzlich noch einmal rund 7 Kilogramm wertvolle Reststoffe pro Jahr und Einwohner für das Recycling erfasst werden. Darüber hinaus werden durch das Gesetz unnötige Bürokratielasten abgebaut und gleichzeitig die behördliche Überwachung der Abfallwirtschaft gestärkt.</p> <p>Der gefundene Ausgleich zwischen öffentlicher und privater Entsorgungswirtschaft trägt auch den Vorgaben des EU-Wettbewerbsrechts Rechnung. Wenn die Kommune die Wertstoffe der Haushalte selbst effizient erfasst und hochwertig verwertet, soll sie durch gewerbliche Sammlungen nicht daran gehindert werden. Wenn sie dieses Angebot nicht machen kann oder will, kann sie ein besseres Serviceangebot des gewerblichen Sammlers an die Haushalte nicht verhindern.</p> <p>Die Kommunen als öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger werden auch weiterhin die Verantwortung für die Entsorgung der Abfälle aus privaten Haushalten haben. Gewerbliche Sammlungen sind möglich, müssen jedoch den zuständigen Behörden angezeigt werden. Wenn die Funktionsfähigkeit, Planungssicherheit oder Organisationsverantwortung des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers gefährdet ist, kann eine gewerbliche Sammlung</p>	<p>Steigende Recyclingquoten</p> <p>Wertstofftonne</p> <p>EU-Wettbewerbsrecht</p> <p>Öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger</p>
--	--

untersagt werden. Ressourceneffiziente, haushaltsnahe kommunale Sammlungen, wie etwa blaue Tonnen, und sonstige hochwertige kommunale Entsorgungssysteme, wie etwa effiziente Wertstoffhöfe, werden vor der Konkurrenz der Sammler besonders geschützt.

(Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit)

### **11. Photovoltaik: Deutliche Senkung der Einspeisevergütung**

Die Fraktionen von Union und FDP haben sich am 26.03.2012 auf eine deutliche Senkung der Photovoltaik-Vergütung verständigt.

Demnach sollen die Solarstrom-Vergütungssätze bereits zum 01.04.2012 zusätzlich gesenkt werden, und zwar für Anlagen bis 10 kW auf 19,5 ct/kWh; bei Anlagen bis 1.000 kW auf 16,5 ct/kWh und für Anlagen bis 10 MW auf 13,5 ct/kWh.

Für Neuanlagen bis 10 kW soll zudem ein Markt-integrationsmodell im EEG eingeführt werden, das die vergütungsfähige Strommenge auf 80 % begrenzt.

Die Solarstrom-Einspeisevergütung für neu installierte Photovoltaik-Dachanlagen mit einer Nennleistung bis 10 kW sinkt durch die einmalige Kürzung um 20,2 %. Die Kategorie der Aufdachanlagen von 10 bis 100 kW entfällt (dies entspricht einer Kürzung um 29 %). Und für Anlagen mit mehr als 1.000 kW sinkt die Vergütung um 26,4 %.

Für Photovoltaik-Freiflächenanlagen bis 10 Megawatt (MW) soll die Vergütung ab dem 01.04.2012 von gegenwärtig 17,94 Cent/kWh um 24,7 % auf 13,50 Cent/kWh sinken.

Künftig sollen zudem die Fördersätze, je nach Zubau neuer Anlagen, monatlich um 1,0 bis 2,8 Prozent gesenkt werden.

Ab dem 01.01.2013 soll die durchschnittliche Degression knapp 13 % betragen, Vergleichbare Degressionsschritte sind zum 01.01.2014 und zum 01.01.2015 geplant.

Position der Bundesregierung

Senkung zum 1.4.12

Begrenzung der Strommenge

Vergütungssätze

Monatliche Degression

Weitere Degression

Bundesminister Röttgen und Bundeswirtschaftsminister Rösler erklärten, dass die Vorschläge der beschleunigten Umsetzung und dem Erfolg der Energiewende dienen. Kosteneffizienz und die richtigen ökonomischen Anreize seien dabei wesentliche Kriterien für ihren Erfolg und für ihre Akzeptanz. Diese Kriterien würden mit den beiden Vorschlägen erfüllt.

Röttgen: „Mit unserem Vorschlag zur Photovoltaik-Förderung wollen wir die Zubaumenge und die Kosten wirksam begrenzen. Gleichzeitig schaffen wir für die PV-Industrie stabile Rahmenbedingungen, damit sie sich auch in Zukunft auf dem Weltmarkt behaupten kann. Wir setzen damit unseren Weg einer kosteneffizienten Förderung der Photovoltaik fort. So werden mit dem neuen Vorschlag die Vergütungssätze gegenüber 2009 halbiert.“

Im Hinblick auf das in den letzten beiden Jahren stark gestiegene Ausbauvolumen diene die erneute Anpassung der Förderung vor allem dem Zweck, die EEG-Umlage für die Stromverbraucher weiter stabil zu halten und die hohe Akzeptanz der Bevölkerung für die Photovoltaik und für erneuerbare Energien insgesamt zu erhalten, betont der Minister. "Ziel ist, dass die Photovoltaik schon in einigen Jahren Marktreife erlangt und gänzlich ohne Förderung auskommt", so Röttgen weiter.

(Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit)

## **12. Wohnungsneubau springt deutlich an**

Nach vier Jahren der Wohnungsbaufaute (mit weniger als 190.000 Baugenehmigungen pro Jahr in Deutschland bis 2010) gehen die Landesbausparkassen (LBS) für 2011 von einem Sprung um 20 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf 225.000 genehmigte Wohneinheiten aus. Für 2012 prognostiziert LBS-Verbandsdirektor Hartwig Hamm ein weiteres Wachstum um knapp 5 Prozent auf 235.000 Genehmigungen. "Das ist der Aufholprozess, den wir hierzulande dringend benötigen, um neue Engpässe zu vermeiden", so Hamm in Berlin. Vor allem die niedrigen Zinsen gäben jetzt auch dem Neubau Impulse.

Kostenbegrenzung

EEG-Umlage

Aufholprozess

<p>Traditionell folgen die Fertigstellungszahlen der Entwicklung bei den Genehmigungen erst mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung. Deshalb sei nach dem absoluten Tiefpunkt im Jahre 2009 mit 159.000 fertig gestellten Wohneinheiten auch 2011 wohl noch nicht mit einem Ergebnis oberhalb der Marke von 200.000 Fertigstellungen zu rechnen, sondern erst ab 2012. Der Trend sei jedoch insgesamt deutlich aufwärts gerichtet.</p>	Aufwärtstrend
<p>Klar ist nach den statistischen Daten, dass der Löwenanteil des Neubaus auf die Wohneigentumsbildung entfällt. "Mehr als 70 Prozent der zusätzlich auf den Markt kommenden Wohneinheiten werden in Eigenheimen und Eigentumswohnungen geplant", so Hamm. In den ersten drei Quartalen 2011 sei Stockwerkseigentum mit einem Plus von über 40 Prozent der Bereich mit der größten Wachstumsdynamik gewesen, gefolgt von den Eigenheimen mit fast 20 Prozent. Bei reinen Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern habe der Anstieg demgegenüber knapp 10 Prozent ausgemacht.</p>	Wohneigentumsbildung
<p>Für den LBS-Sprecher bestätigt dies zugleich die zunehmenden Signale, dass vor allem in den wirtschaftsstarke Ballungsräumen die Haus- und Wohnungsangebote längst knapper und teurer geworden sind. Dies gelte inzwischen nicht nur in Süddeutschland, sondern auch anderswo. "Kein Wunder, nachdem der Wohnungsbau bereits seit Jahren hinter den Bedarfzahlen zurückgeblieben ist", betonte Hamm. Nachdem die Beschäftigungs- und Einkommensperspektiven von den Menschen anhaltend positiv eingeschätzt würden, konzentriere sich die Nachfrage nicht nur auf günstigere Bestandsimmobilien, sondern das Interesse habe auch den relativ kostspieligeren Neubausektor erreicht. Daher rechnen die Landesbausparkassen auch für 2012 mit einer weiteren Steigerung der Genehmigungszahlen um knapp 5 Prozent auf 235.000.</p>	Knappes Angebot
<p>Dass der Wohnungsbau in Deutschland in den letzten Jahren viel zu weit unter die "Normallinie" gefallen und der Bedarf deutlich höher war, zeigt laut LBS nicht nur der Blick auf Faktoren wie den wachsenden Ersatzbedarf und die immer noch steigende Zahl von Privathaushalten</p>	In Europa am Tabellenende

hierzulande, sondern auch der internationale Vergleich: So liegt die Bundesrepublik im Jahre 2011 mit zwei neu gebauten Wohnungen auf 1.000 Einwohner in Europa fast am Tabellenende. Demgegenüber ist in fast allen direkten Nachbarländern die Neubau-Intensität mindestens doppelt so hoch wie in Deutschland. An diesem Rückstand ändert auch die jetzt absehbare Belebung im hiesigen Neubau noch nicht allzu viel.

Darüber hinaus sprechen die derzeitigen ökonomischen Rahmenbedingungen nach Einschätzung der LBS für weitere Impulse zugunsten der Nachfrage auch im Neubau. In Deutschland fänden die Menschen nämlich jetzt die historisch günstigsten Bedingungen für den Erwerb eigener vier Wände vor. Indirekt wird dies auch bestätigt durch die von der Bundesbank zitierte Aussage der EZB, wonach die Indikatoren für Wohnimmobilienpreise in Deutschland im Mittel immer noch eine "Unterbewertung" von rund zehn Prozent anzeigen. "Wenn jetzt weiteren Interessenten klar wird, welche guten Voraussetzungen derzeit herrschen, dann setzt sich der Aufwärtstrend dauerhaft fort", so Hamm.

(LBS)

### **13. Wohneigentumsquote steigt bis 2025 an**

Bis zum Jahr 2025 zeichnet sich in Deutschland eine Erhöhung der Wohnflächennachfrage um rund 6 Prozent ab. Dieser Zuwachs wird ausschließlich von der positiven Nachfrageentwicklung der Eigentümerhaushalte in Höhe von 15,5 Prozent getragen. Demgegenüber dürfte die Wohnflächennachfrage der Mieterhaushalte um fast 5 Prozent zurückgehen. Am kräftigsten wird der Nachfrageanstieg bei den Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern ausfallen. Die Nachfrage wird in diesem Segment um durchschnittlich 0,5 Prozent pro Jahr steigen. Diese Ergebnisse stellen die „untere Variante“ der vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vorgelegten Prognose der Wohnungsnachfrage bis 2025 dar. Bei einer deutlichen Belebung der Wirtschaft und steigenden Zuwanderungszahlen werden sich die Zahlen deutlich nach oben bewegen. Sie bestätigen nach Auffassung des Städtebauinstituts ifs, dass selbstgenutztes

Günstige  
Bedingungen

Wohnflächen-  
nachfrage

Wohneigentum den Wohnungsneubau auch der nächsten Dekade entscheidend bestimmen wird. Die Wohneigentumsquote wird so in den alten Ländern um mindestens 4 Prozentpunkte auf dann 47 Prozent und in den neuen Ländern um 6 Prozentpunkte auf 36 Prozent steigen.

Aufgrund der zunehmenden Wohnungsnachfrage werden bis 2025 auch bei zurückhaltenden Annahmen im Jahresdurchschnitt noch 183.000 Wohneinheiten benötigt, davon 154.000 in den alten und 29.000 Wohnungen in den neuen Ländern. Bei optimistischen Annahmen beträgt der Neubaubedarf nach der BBSR-Prognose 256.000 Wohnungen pro Jahr. Der Mittelwert zwischen beiden Varianten bestätigt die vom ifs für notwendig erachtete Neubautätigkeit von jährlich 220.000 Wohnungen. Fast zwei Drittel des gesamten Wohnungsneubaus werden auch künftig auf selbst genutzte Ein- und Zweifamilienhäuser entfallen, während der Geschosswohnungsbau deutlich niedriger liegt, überwiegend in Form von Eigentumswohnungen.

Der räumliche Schwerpunkt der Neubautätigkeit wird im Umland der großen Wachstumsregionen der alten Bundesländer liegen, sowie in den dortigen Kernstädten, in denen sich der prognostizierte Geschosswohnungsneubau konzentriert. In den ländlichen Regionen der neuen Länder wird dagegen der Geschosswohnungsbau keine Rolle mehr spielen. Bei den vermieteten Geschosswohnungen geht die Prognose des BBSR in vielen Regionen langfristig von einem wachsenden Leerstandsrisiko anstelle einer zusätzlichen Neubaunachfrage aus.

(ifs)

#### **14. Baulandpreise ziehen wieder an**

Nach Rückgängen in 2008 und 2009 sind die Preise für baureifes Land in 2010 und in 2011 wieder deutlich gestiegen. Während im Bundesdurchschnitt ein Quadratmeter baureifes Land 2009 noch 122 Euro kostete, musste man 2010 dafür 130 Euro aufwenden. Das entspricht einer Preissteigerung von 6,2 Prozent. Dieser Trend setzt sich 2011 fort, wie vorläufige Zahlen belegen.

Neubaubedarf

Wachstumsregionen

<p>Die Preissteigerung kam zustande, obwohl 2010 deutlich mehr baureifes Land verkauft wurde als 2009. Waren es 2009 noch 52,6 Quadratkilometer, stieg die Zahl 2010 auf 65,4 Quadratkilometer, was in etwa dem Wert des Jahres 2001 entspricht, aber noch weit hinter den Verkaufszahlen der 90er Jahre liegt, die teilweise doppelt so hoch waren. Die Ursachen für den Anstieg der Preise und Umsätze liegen in der zunehmenden Neubautätigkeit. Die Baugenehmigungen sind 2010 um 5,5 Prozent auf rund 188.000 Wohnungen angestiegen. Dieser Aufstieg setzte sich auch in den ersten neun Monaten diesen Jahres mit rund 22 Prozent oder 30.000 zusätzlichen Wohnungen fort. Getragen wird diese Entwicklung vom Ein- und Zweifamilienhausbau und dem Bau von Eigentumswohnungen, die 2010 zusammen 130.000 Wohnungen oder über zwei Drittel der Neubautätigkeit ausmachen. Sowohl bei den Baugenehmigungen wie bei den Baufertigstellungen lagen die Schwerpunkte 2010 in Bayern (rund 42.000 genehmigte Wohnungen und 33.000 fertig gestellte Wohnungen), Nordrhein-Westfalen (36.000 genehmigte Wohnungen und 34.000 fertig gestellte Wohnungen) und Baden-Württemberg (rund 29.000 genehmigte Wohnungen und 24.000 fertig gestellte Wohnungen). In diesen drei Ländern wurden zusammen mehr Wohnungen fertig gestellt oder genehmigt als in den übrigen 13 Ländern.</p>	<p>Zunehmende Neubautätigkeit</p>
<p>Schaut man auf die regionale Verteilung der Preise für baureifes Land, dann fällt für 2010 vor allem das Ost-West-Gefälle auf. Am teuersten ist baureifes Land in Hamburg mit durchschnittlich 489 pro Quadratmeter gefolgt von Berlin mit 241 Euro pro Quadratmeter, Bayern mit 223 Euro pro Quadratmeter und Baden-Württemberg mit 195 Euro pro Quadratmeter. Da es sich bei Hamburg und Berlin um Stadtstaaten mit begrenztem Baulandangebot und bei Bayern und Baden-Württemberg um Flächenländer mit städtischen und ländlichen Gebieten handelt, wird zugleich ein Nord-Süd-Gefälle deutlich. Baureifes Land ist in Süddeutschland teurer als in Norddeutschland. Am preiswertesten ist baureifes Land dagegen in Sachsen-Anhalt mit durchschnittlich 24 Euro pro Quadratmeter, Thüringen mit 33 Euro pro Quadratmeter und Sachsen mit 38 Euro pro Quadratmeter.</p> <p>(ifs)</p>	<p>Regionale Verteilung</p>

## **15. Steigende Energiepreise treiben Wohnnebenkosten nach oben**

Die Kosten für Haushaltsenergie sind 2011 deutlich um 9,5 Prozent gestiegen. Das trifft Mieter wie Wohneigentümer gleichermaßen. 2010 war der Anstieg mit 0,3 Prozent noch sehr moderat ausgefallen. Strom verteuerte sich 2011 um 7,3 Prozent, Gas um 4,6 Prozent, Heizöl um 24,5 Prozent und Fernwärme um 8 Prozent. Insbesondere auf Mieter und Wohneigentümer in mit Öl beheizten Mehrfamilienhäusern kommen daher 2012 im Rahmen der Nebenkostenabrechnung für die Heizperiode 2011 hohe Nachzahlungen zu.

Dagegen stiegen 2011 die Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahr nur gering um durchschnittlich 1,2 Prozent – nach 1,1 Prozent 2010. Bei Altbauwohnungen lag die Steigerungsrate 2011 bei 1,2 Prozent und bei Neubauwohnungen bei 1,3 Prozent.

Die Steigerungsrate bei den „kalten“ Wohnnebenkosten lag bei 1,4 Prozent und damit geringer als im Jahr 2010 mit 1,8 Prozent. Gemessen an der Steigerung der Verbraucherpreise in Höhe von 2,3 Prozent trugen die Kaltmieten damit 2011 deutlich zur Preisstabilität in Deutschland bei. Betrachtet man aber die Gesamtkosten für das Wohnen, so beliefen sich die Preissteigerungen für Mieterhaushalte immerhin auf 3,1 Prozent.

Auf diese Entwicklung hat jetzt das ifs Städtebauinstitut in Berlin hingewiesen. Bei den angegebenen Steigerungsraten insbesondere für Kaltmieten müsse aber berücksichtigt werden, dass es sich um statistische Durchschnittswerte handele. In Ballungsräumen und bei Neuvermietungen hätten die Mieten weitaus stärker angezogen. Dagegen treffe der Preisanstieg für Haushaltsenergie Mieter wie selbstnutzende Wohnungseigentümer und streue regional nur gering.

(ifs)

Haushaltsenergie

Nettokaltmieten

„Kalte“  
Wohnnebenkosten

Durchschnittswerte

## **16. Das Haus als Altersvorsorge**

Jeder fünfte Berufstätige ab 50 Jahre glaubt, als Rentner den Lebensunterhalt nicht aus eigenen Mitteln bestreiten zu können.

Die Stimmung der Deutschen ist nicht gerade zuversichtlich, was ihre private Altersvorsorge angeht. Ursache für die wachsende Verunsicherung sind die Finanz- und die Euro-Schuldenkrise. Zugleich sinkt die Bereitschaft, privat für das Alter vorzusorgen. Nur rund die Hälfte der jungen Berufstätigen unter 30 Jahren plant noch einen Ausbau der Alterssicherung. Das ist ein Negativrekord seit 2003 – und ein besorgniserregendes Ergebnis.

Bei denjenigen, die ihre Vorsorge erweitern wollen, gibt es einen klaren Favoriten: das Eigenheim! Jeder dritte vorsorgewillige Berufstätige plant den Bau oder Kauf der eigenen vier Wände. Deren Stellenwert steigt also kontinuierlich weiter. Zu Recht: Wer im Rentenalter keine Miete zahlen muss, kann viel Geld sparen, durchschnittlich rund 530 Euro. Die Mietersparnis ist frei von Abgaben und Steuern. Das ist ein Vorteil, den viele andere Anlageformen nicht bieten können. Und auch die Inflation kann der Rente aus Stein nicht gefährlich werden.

Neben aller Rechnerei ist für die Immobiliensparer aber auch noch etwas ganz anderes wichtig: Die eigenen vier Wände haben einen hohen ideellen Wert. Viele Menschen entscheiden sich mit dem Erwerb eines Eigenheims für Lebensqualität, Sicherheit und Unabhängigkeit. Sofort – und nicht erst im Alter! Unbezahlbar ist das Gefühl, die Miete nicht auf Nimmerwiedersehen an einen Vermieter zahlen zu müssen, sondern quasi an sich selbst und zwar für einen bleibenden und individuell gestaltbaren Wert. Bei all seinen Vorteilen bedeutet der Immobilienkauf eine große Investition, die optimal geplant und finanziert werden will. Hier ist gute Planung unter Einbezug der staatlichen Fördermittel das A und O.

Ein intelligentes Fördermodell ist der Wohn-Riester-Vertrag, mit dem Sparer staatliche Fördergelder zum Erwerb von Wohneigentum nutzen können.

Verunsicherung

Mietersparnis

Sicherheit

Wohn-Riester

Doch bezieht nur rund ein Prozent der Berufstätigen diese Form der Altersvorsorge in seine Planungen ein. Die Ursachen sind klar: Wohn-Riester muss entschlackt, der Fördereffekt schneller "fühlbar" werden, um noch mehr Sparer zu überzeugen.

Letztlich hängt der erfolgreiche Aufbau der privaten Alterssicherung in Deutschland entscheidend vom Vertrauen der Menschen in die Vorsorgeinstrumente ab – und von der Einsicht, dass eigene Initiative heute unerlässlich ist. Wer jetzt den Kopf in den Sand steckt, knirscht morgen mit den Zähnen!

(BHW-Pressedienst)

### **17. Bundesrat verabschiedet Erbschaftsteuer-Richtlinien**

Das seit 1.1.2009 geltende Erbschaftsteuerrecht ist ein bürokratisches Monstrum, unglaublich kompliziert und ungerecht. Da der einfache Finanzbeamte bei der Anwendung überfordert ist, gibt ihm die Finanzverwaltung eine 150 Seiten starke Gebrauchsanweisung in die Hand, die für ihn verbindlich ist.

Das Gesetz gilt seit 1.1.2009. Es ist gravierend genug, dass es drei Jahre gedauert hat, bis sich die Finanzverwaltung auf eine einheitliche Antwort für Zweifelsfragen verständigt hat. Das Gesetz ist dabei so kompliziert, dass selbst die Richtlinien immer noch viele Fragen offen lassen, die erst im Laufe der Jahre durch Gerichte geklärt werden müssen. Viel schlimmer noch ist aber, dass die neuen Richtlinien Fehler des Gesetzes oft verstärken. Der entscheidende Konstruktionsfehler unseres Erbschaftsteuerrechts ist, dass der Gesetzgeber zwischen starker Besteuerung und völliger Steuerbefreiung hin und her schwankt. Dieser Konstruktionsfehler des Gesetzes zwingt zu einer ständigen Abfolge von Regel, Ausnahme, Unterausnahme usw.

Ein praktisch besonderes wichtiges Beispiel ist die Steuerbefreiung für den überlebenden Ehegatten. Erbt eine Witwe von ihrem Ehemann die selbstgenutzte Immobilie, so

Vertrauen in  
Vorsorgeinstrumente

Kompliziert

Offene Fragen

Selbstgenutzte  
Immobilien

ist dies begrüßenswerter Weise steuerfrei (Regel), zieht sie allerdings innerhalb von zehn Jahren aus, so muss sie die Steuer nachzahlen (Ausnahme). Dies gilt wiederum nicht, wenn der Auszug aus „zwingendem Grund“ geschieht (Unterausnahme). In den Richtlinien verengt die Finanzverwaltung dies auf einen Auszug aus gesundheitlichen Gründen (Pflegebedürftigkeit), nicht anerkannt werden sollen wirtschaftliche Gründe, wie folgendes reales Beispiel aus der Praxis der Erbrechtsberatung zeigt: Eine Witwe muss das Haus verkaufen, da sie anders den Pflichtteil eines Sohnes ihres Mannes aus erster Ehe nicht bezahlen kann. Nach Auffassung der Finanzverwaltung soll dies zur Nachversteuerung führen.

Noch ein weiteres Beispiel aus den Richtlinien zeigt, wie hart die Finanzverwaltung vorgehen will: Im Gesetz ist nur die Rede davon, dass die Witwe die Immobilie zehn Jahre lang fortnutzen muss, um sich die Steuerfreiheit zu verdienen. Zusätzlich will die Finanzverwaltung in den Richtlinien fordern, dass die Witwe auch das Eigentum behält. Die häufig anzutreffende Gestaltung, dass die Immobilie auf ein Kind unter Nießbrauchs- oder Wohnrechtsvorbehalt weiterübertragen wird, würde dann zum Wegfall der Steuerbefreiung führen, obwohl sich an den Wohnverhältnissen nichts ändert. Eine echte Steuerfalle!

Da die Politik offensichtlich nicht willens ist, die zahlreichen Konstruktionsmängel des Erbschaftsteuerrechts zu reparieren, wird sie das Bundesverfassungsgericht über kurz oder lang dazu zwingen müssen. Bis dahin appelliert das Deutsche Forum für Erbrecht e. V. an den Gesetzgeber, zumindest die 10-jährige Überwachungsfrist für den überlebenden Ehegatten beim Erwerb des selbstgenutzten Familienheims abzuschaffen. Es ist eine Anmaßung, dass die Finanzverwaltung höchstpersönliche Lebensentscheidungen nachprüfen und bewerten soll. Eine Streichung der 10-jährigen Überwachungsfrist wäre zudem ein Beitrag zur Verwaltungsvereinfachung.

(Deutsches Forum für Erbrecht)

Nießbrauchsvorbehalt

Überwachungsfristen

## **18. Bundesfinanzhof prüft Verfassungsmäßigkeit der Erbschaftssteuer**

Durch die im Wesentlichen ab 2009 in Kraft getretene Erbschaftsteuerreform sollte der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts Rechnung getragen werden, nach der das bis dahin geltende Erbschaftsteuerrecht teilweise rechtswidrig war. Nun liegt – zunächst beim Bundesfinanzhof – auch gegen das aktuelle Recht eine Klage auf Verfassungswidrigkeit vor. In diesem Verfahren wird insbesondere geklärt, ob

- eine teilweise Gleichstellung von Personen der Steuerklasse II (u. a. Geschwister, Neffen und Nichten) mit fremden Dritten (Steuerklasse III) rechtmäßig ist;
- es gegen den Gleichheitssatz verstößt, dass Betriebsvermögen (teilweise) steuerfrei gestellt wird, anderes Vermögen dagegen nicht.

Der Bundesfinanzhof hat das Bundesministerium für Finanzen aufgefordert, dem Verfahren beizutreten.

## **19. Start der elektronischen Lohnsteuerkarte (ELStAM) verschoben**

Ursprünglich war geplant, dass alle Arbeitgeber vor der Lohnabrechnung für Januar 2012 die Besteuerungsmerkmale ihrer Arbeitnehmer elektronisch von Servern der Finanzverwaltung abrufen sollten. Die technischen Vorbereitungen für dieses Verfahren werden jedoch nicht rechtzeitig abgeschlossen sein, sodass zunächst wie bisher weiter verfahren werden kann. Das heißt, dass Arbeitgeber die ihnen vorliegenden Besteuerungsmerkmale ihrer Arbeitnehmer zunächst unverändert weiter zugrunde legen müssen. Arbeitnehmer haben Änderungen der Besteuerungsmerkmale – wie bereits 2011 – durch entsprechende Bescheinigungen ihrem Arbeitgeber mitzuteilen.

Die Finanzverwaltung plant nun, mit dem neuen Verfahren erst Anfang 2013 zu beginnen.

Erbschaftssteuerreform

Steuerklasse II

Betriebsvermögen

Besteuerungsmerkmale

Anfang 2013

## **20. Heizkostenabrechnungen müssen vereinfacht werden**

Nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofes (BGH vom 1. Februar 2012, Az. VIII ZR 156/11) können Vermieter die von ihnen beglichenen Abschlagszahlungen an Energieversorgungsunternehmen nicht zur Basis der Heizkostenabrechnung gegenüber ihren Mietern machen. Bei der Heizkostenabrechnung ist damit das Abflussprinzip vom Tisch und einzig der tatsächliche Brennstoffverbrauch entscheidend. In seiner Entscheidung stützt sich der BGH auch auf den Wortlaut der Heizkostenverordnung.

Der GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen weist darauf hin, dass diese Entscheidung die Nebenkostenabrechnungen immer komplizierter macht. Was für die Heizkostenabrechnung jetzt nicht mehr möglich ist, bleibt für die Betriebskostenabrechnung möglich. So habe der BGH in seinem Urteil aus dem Jahr 2008 (Az.: VIII ZR 49/07) zu den Betriebskostenabrechnungen klargestellt, dass eine Abrechnung nach dem Abflussprinzip möglich ist.

Insofern sei es nach Ansicht des GdW notwendig, die Vorschriften zu den Nebenkostenabrechnungen für Vermieter und Mieter zu vereinfachen und interessengerecht zu gestalten.

(GdW)

Brennstoffverbrauch

Abflussprinzip

Vorschriften vereinfachen