

Deutscher Bundestag
Ausschuss f. Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung
Ausschussdrucksache
17(15)483-D
Sitzung am 28.11.2012



GdW Stellungnahme

**zum öffentlichen Expertengespräch
des Ausschusses für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung des Deutschen
Bundestages am 28.11.2012**

**"Wohnraum in Deutschland zukunfts-
fähig machen - Für ein sozial gerechtes
und klimafreundliches Mietrecht"**

26.11.2012

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
47-51, rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

GdW-Stellungnahme

**zum öffentlichen Expertengespräch des Ausschusses für
Verkehr, Bau und Stadtentwicklung des Deutschen Bun-
destages am 28.11.2012**

**"Wohnraum in Deutschland zukunftsfähig machen – Für
ein sozial gerechtes und klimafreundliches Mietrecht"**

Inhalt

	Seite
Präambel	1
1 Klimaschutzstandards	2
2 Ausreichende und verlässliche Förderkulisse aufbauen, diese verstetigen und zielgruppengerecht ausrichten	8
3 Anpassung des Mietrechts	10
4 Der sozialen Entmischung in unseren Städten entgegenwirken	13
5 Einwirken auf die Bundesländer	17

Präambel

Der Antrag 17/7983 der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN "Wohnraum in Deutschland zukunftsfähig machen – Für ein sozial gerechtes und klimafreundliches Mietrecht" stellt mit Recht fest, dass unsere Wohnungsmärkte vor massiven Herausforderungen stehen.

Genannt seien die mit dem demographischen Wandel verbundenen Herausforderungen, die Klimaschutzpolitischen Notwendigkeiten zur Bewahrung der Umwelt, soziale und gesellschaftliche Umbrüche und die damit verbundenen Umsetzungsprozesse im Bereich des Mietrechts oder der zukünftigen Entwicklung unserer Städte.

Es ist zu begrüßen, dass die Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN mit dem Antrag einen ganzheitlichen und ressortübergreifenden Ansatz wählt, um Wohnraum in Deutschland zukunftsfähig zu gestalten.

Denn die aktuellen Herausforderungen unserer Wohnungsmärkte können nur im gesamtgesellschaftlichen Kontext von Staat, Anbietern von Wohnraum, Mieterinnen und Mietern gelöst werden. Hier brauchen wir eine interessengerechte Verteilung der Lasten.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen setzt sich dafür ein, dass Menschen mit geringem Einkommen auch weiterhin in ihren Wohnungen leben können und soziale Segregation vermieden wird. Wohnraum - auch energetisch modernisierter Wohnraum – muss bezahlbar bleiben. Gleichfalls wird die Energiewende im Gebäudebereich nicht ohne die Vermieter gelingen. Sie sind es, die ihre Gebäude energetisch sanieren und das wirtschaftliche Risiko tragen. Insofern sind die Klimaschutzpolitischen Vorgaben eine schmale Gratwanderung zwischen den öffentlich-rechtlichen Vorgaben und dem Vermieter-Mieter-Verhältnis.

Die Wohnungen der vom GdW vertretenen Wohnungs- und Immobilienunternehmen weisen einen hohen Modernisierungsstand auf. Allein seit 1990 wurden bereits rund 62 % der Gebäude energetisch modernisiert, mehr als die Hälfte davon komplett, d. h. inklusive Wärmedämmung. In den Jahren 2010 und 2011 wurden durch die GdW-Unternehmen jeweils in fast 2 % der Wohnungen energetische Teilmodernisierungen und in jeweils einem Prozent der Wohnungen umfassende energetische Modernisierungen durchgeführt. Damit liegt die Modernisierungstätigkeit der GdW-Unternehmen deutlich oberhalb des Marktdurchschnitts.

Die GdW-Unternehmen haben für die Instandhaltung und Modernisierung ihrer Bestände beträchtliche Summen aufgewendet: Im Jahr 2011 haben die Wohnungsunternehmen mehr als 7 Mrd. EUR investiert, d. h. durchschnittlich mehr als 22 EUR pro m² Wohnfläche und Jahr. Die Mieteinnahmen betragen demgegenüber knapp 60 EUR pro m² und Jahr. Bezogen auf die Mieteinnahmen lagen die Investitionen in den Bestand bei 37 %. Diese Summen zeigen, dass die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen ein entscheidender Faktor für das Gelingen der Energiewende ist und die Unternehmen darin nicht überfordert werden dürfen.

Im Einzelnen:

1

Klimaschutzstandards

Der Antrag 17/7983 stellt fest, dass der aus Klimaschutzgründen weitreichende Investitionsbedarf erhebliche Folgen für Mieter und Eigentümer aller Wohnungen in Deutschland hat und insbesondere die Kosten der energetischen Modernisierung erhebliche Anstrengungen zur Vermeidung sozialer Konflikte erfordern. Aufgabe ist es, gleichzeitig klimapolitisch sinnvoll und sozial sowie wirtschaftlich vertretbar energetisch zu modernisieren.

Bei energiesparenden Maßnahmen muss die wirtschaftliche Umsetzbarkeit für den Gebäudeeigentümer und das Vermieter-Mieter-Verhältnis beachtet werden. Die Maßnahmen sind nur dann für den Gebäudeeigentümer wirtschaftlich, wenn ihre Kosten über entsprechende Mieteinnahmen refinanziert werden können. Sie sind nur dann für Mieter sozialverträglich, wenn sie die Mietzahlungsfähigkeit des Haushaltes nicht überfordern. Hohe politisch und administrativ verursachte Investitionsverpflichtungen bedrohen deshalb die Leistungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen und ihrer Mieter.

Aus dieser Situation heraus ergeben sich folgende grundsätzliche Empfehlungen:

- Das geltende **Wirtschaftlichkeitsgebot** ist bei allen ordnungsrechtlichen Anforderungen einzuhalten. Als besonders wichtig schätzen wir eine Verstetigung der Rahmenbedingungen ein. Es muss gelingen, Ordnungsrecht und Förderung über mehrere Jahre konstant und verlässlich und damit planbar zu gestalten.
- Energiesparende Modernisierungsmaßnahmen müssen für die Mieter des modernisierten Gebäudes sozial verträglich sein. Energetische Modernisierung kann Segregation beschleunigen, wenn einkommenschwächere Haushalte in unsanierten Bestand umziehen. Bleibt die **soziale Balance** in den Wohnquartieren nicht mindestens gleich oder wird sogar besser, so wird die Umwelt zu Lasten der schwächsten Mitglieder der Gesellschaft geschützt. Das kann aus Sicht dieser Gruppe sowie der Gesellschaft insgesamt nicht wünschenswert sein.
- Die **Förderung** energetischer Gebäudesanierung muss verlässlich und in ausreichender Höhe sichergestellt werden. Ohne umfassende Anreize wie das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm ist die Sanierung der Wohnungsbestände auf hohem energetischen Standard unrealistisch.

1 a)

Senkung des CO₂-Ausstoßes

Diese Aufforderung an die Bundesregierung kann nur als Zielsetzung verstanden werden, denn die Umsetzung liegt in der Hand der Eigentümer der Gebäude.

Eine aktuelle Metastudie¹ kommt zu dem Schluss, dass in einer großen Anzahl von Studien Hochrechnungen angestellt wurden, die übereinstimmend zu dem Schluss kommen, dass auf Basis des jetzigen Sanierungstempos die angestrebten Ziele nicht erreicht werden (- 20 % Endenergieverbrauch bis 2020 und – 80 % Primärenergie bis 2050). Maßnahmen, die bisher nicht wirtschaftlich waren, werden auch durch höheren Druck nicht wirtschaftlich. Es kommt also nicht darauf an, die Ziele zu erhöhen, sondern Bedingungen zu schaffen, dass mehr energetische Modernisierung wirtschaftlich umsetzbar ist und von den Eigentümern nachgefragt wird.

1 b) Einführung eines maximalen Endenergieverbrauchs

Der Vorschlag wird nicht zu einer verstärkten energetischen Modernisierung führen.

Der Referentenentwurf der EnEV vom 15.10.2012 hat richtig erkannt, dass derzeit Verschärfungen für den Gebäudebestand nicht sinnvoll sind, wenn eine breite Akzeptanz des Energieeinsparrechts erreicht werden soll und Maßnahmen im Gebäudebestand nicht behindert werden sollen. Eine Weiterentwicklung von Anforderungen kann wegen der notwendigen allgemeinen Wirtschaftlichkeit nur kurzfristig innerhalb einiger Jahre erfolgen und nicht für zehn und mehr Jahre im Voraus. Die Entwicklung der Bau- und Energiekosten ab dem Jahr 2020 und später ist heute überhaupt noch nicht absehbar. Zu hohe Anforderungen würden die energetische Modernisierung des Gebäudebestandes behindern, es würden weniger statt mehr Objekte modernisiert.

Die Shell-Hauswärme-Studie² kommt zu dem Ergebnis, dass die Kosten der Sanierung durch eine Verschärfung von Standards im Wohnungsbestand nicht verschwinden. Es würden dadurch vielmehr eigentlich notwendige Investitionen verzögert. Selbst kleine und kostengünstige Sanierungsschritte – wie der Austausch von alten Heizkesseln – würden möglichst lange aufgeschoben, weil höhere Vorgaben bei Sanierungen dazu führen können, dass die Sanierungen insgesamt unterbleiben.

1 c) Übergangsfrist von zehn Jahren für Energiesparstandards im Gebäudebestand

Soweit mit diesem Vorschlag Sanierungspflichten ausgelöst werden sollen, wäre dies ausgesprochen kritisch zu beurteilen.

Sog. Stufenpläne oder andere Sanierungspflichten können bestehende Probleme bei der Wirtschaftlichkeit und bei der Sozialverträglichkeit nicht lösen und sind deshalb kein Beitrag zur Zielerreichung. Sie sind weder wirtschaftlich, noch sozial oder verfassungsrechtlich

¹ Rehkugler et. al.: Wirtschaftlichkeit vs. Klimaschutz. Energetische Sanierung von Wohngebäuden. Studie im Auftrag des Forschungsverband für Immobilien-, Hypotheken- und Baurecht e.V. Berlin und des ffi – Freunde Freiburger Immobilienwirte, Sachverständige und Vermögensmanager e.V. Freiburg. Freiburg November 2012

² www.shell.de/hauswaermestudie

vertretbar, nicht zuletzt in Bezug auf die außerordentliche Höhe der Investition. 30.000 EUR pro vermieteter Wohnung und 70.000 EUR für ein freistehendes Einfamilienhaus sind Beträge, die – anders als etwa die Nachrüstpflicht für Katalysatoren bei Autos für 600 EUR – nicht ohne Weiteres aufgebracht werden können. Dies gilt insbesondere für den privaten Vermieter.

1 d) Sonderregelungen für denkmalgeschützte Bauten

Etwa 5 % aller Immobilien stehen in Deutschland unter Denkmalschutz. Ziel muss es sein, diese Immobilien dauerhaft zu erhalten.

Bereits jetzt schon existieren für denkmalgeschützte Gebäude Ausnahmeregelungen bei Instandhaltung und Sanierung, verwiesen wird etwa auf § 24 EnEV 2009. Diese Ausnahmeregelungen haben zum Ziel, das typische Erscheinungsbild zu erhalten. Allerdings zeigt die Praxis, dass die Ausnahmevorschriften infolge ihrer hohen Hürden tatsächlich kaum zur Anwendung kommen. Mithin sollten diese überprüft und so gestaltet werden, dass die Zielstellung erreicht wird.

Bei der energetischen Sanierung denkmalgeschützter Bauten ist ein ganzheitliches Energiekonzept empfehlenswert. Schließlich ist auf das Programm "KfW-Effizienzhaus-Denkmal" zu verweisen, das entsprechende Fördermaßnahmen vorsieht.

1 e) Vorgaben für Mindestanteile von erneuerbaren Energien im EnWG

Unter der Annahme, dass dies für den Gebäudebestand gelten soll:

Die EU-Richtlinie 2009/28/EG zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen vom 23.04.2009 sagt in Art. 13 Abs. 4:

*"Bis spätestens zum 31.12.2014 schreiben die Mitgliedstaaten in ihren Bauvorschriften und Regelwerken oder auf andere Weise mit vergleichbarem Ergebnis, **sofern angemessen**, vor, dass in neuen Gebäuden und in bestehenden Gebäuden, an denen größere Renovierungsarbeiten vorgenommen werden, ein Mindestmaß an Energie aus erneuerbaren Quellen genutzt wird"* (Hervorhebung vom GdW).

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hält Nutzungspflichten für erneuerbare Energien im Wärmebereich für den Gebäudebestand für nicht angemessen und lehnt diese ab. Generell sollte der Einsatz erneuerbarer Energien technologieoffen im Energieeinsparrecht, d. h. der Energieeinsparverordnung, geregelt werden. Die Förderung erneuerbarer Energien sollte vollständig in die KfW-Förderprogramme integriert werden, um die Förderung übersichtlicher und planbarer zu gestalten. Voraussetzung ist eine bedarfsgerechte Verstärkung der zur Verfügung gestellten KfW-Mittel.

Nutzungsverpflichtungen für erneuerbare Energien greifen tief in die unternehmerische Entscheidungsfreiheit ein. Die Wohnungsunternehmen wären auf diese Weise nicht mehr in der Lage, mit ihren Investitionen weiterhin den größtmöglichen Nutzen zu geringstmöglichen Kosten zu erzielen. Durch diese Politisierung betriebswirtschaftlicher Entscheidungen würde Wohnen deutlich teurer werden.

Die Regelungen zu Energieeffizienz und erneuerbaren Energien im Gebäudebereich sind kaum noch überschaubar. Durch das Nebeneinander von Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz ist derzeit ein wirtschaftlich und technisch sinnvoller Weg zur Erfüllung beider Vorschriften nicht ohne weiteres erkennbar.

Der Einsatz erneuerbarer Energien ist erst auf Grundlage einer höchstmöglichen Ausschöpfung von Energieeffizienzpotenzialen technisch und wirtschaftlich sinnvoll (erst Energieeffizienz, dann Erneuerbare). Dies wird im Energiekonzept der Bundesregierung vom 28.09.2010 bestätigt:

"Auch im Gebäudebereich hat insbesondere der Einsatz von Effizienzmaßnahmen ein enormes Potential. Erst wenn das ausgeschöpft wird, kann der Einsatz erneuerbarer Energien für die Wärmeversorgung seine volle Wirkung entfalten."

Im Gebäudebestand bestehen darüber hinaus eine Reihe technischer Hemmnisse für den Einsatz erneuerbarer Energien:

Solarthermie

Thermische Nutzung der Solarenergie im Gebäudebestand ist nur mit Einschränkungen einsetzbar und i. d. R. nicht geeignet

- für alle dezentralen Heizungen, z. B. Gasetagenheizungen
- bei verschatteten oder ungeeignet ausgerichteten Dächern sowie
- bei sehr zergliederten Dachflächen,
- bei geringer Warmwassernachfrage (z. B. Einpersonenhaushalte in Einfamilienhäusern, aber auch Mehrfamilienhäuser mit spezieller Bewohnerstruktur, es sind Warmwasserverbräuche bis hinab zu 12 Liter pro Person und Tag bekannt),
- bei nicht ausreichender Statik des Daches (und zu hohem Aufwand für die Ertüchtigung),
- bei fehlendem Platz für Pufferspeicher, Verteilleitungen usw.,
- in Verbindung mit einer Wärmeerzeugung aus Kraft-Wärme-Kopplung, sowohl bei BHKW's und Nahwärme (reduziert die Wirtschaftlichkeit der KWK wegen Verminderung der Vollbenutzungsstunden) als auch bei Fernwärme (Zusätzliche Investition in Solarthermie ersetzt einen ökologisch bereits günstig bewerteten Energieträger)

Solarthermie ist nur bedingt einsetzbar in denkmalgeschützten Gebäuden. Letztendlich steht Solarthermienutzung hinsichtlich der Dachflächen auch in Konkurrenz zur Photovoltaiknutzung.

Biomasse

Hier kommen in Mehrfamilienhäusern i. d. R. Holzpellets und Holzhackschnitzel in Frage. Deren Nutzung wird in Ballungsgebieten zunehmend unter dem Gesichtspunkt Feinstaub kritisch diskutiert. Zusätzliche Auflagen bezüglich Feinstaubemissionen führen zu höheren Anlagenkosten. Bei bestehenden Gebäuden ergeben sich meist erhebliche Hemmnisse aufgrund fehlender Lagerkapazität, insbesondere bei höherem Wärmebedarf energetisch noch nicht umfassend modernisierter Gebäude.

Nutzung von Erd- und Abwärme

Die Nutzung von Umweltwärme mit Wärmepumpen setzt eine erschließbare Wärmequelle voraus. Bei Grundwasser oder Erdwärmennutzung sind Anwendungsbeschränkungen aus dem Wasserrecht zu beachten. Technisch sind Wärmepumpen nur mit niedrigen Vorlauftemperaturen sinnvoll nutzbar. Dies setzt eine energetisch modernisierte Gebäudehülle (niedriger Wärmebedarf) voraus und im Allgemeinen auch den Einsatz einer Flächenheizung.

Hemmnisse für die Modernisierung im Bestand können sich bei Einführung einer Nutzungspflicht für erneuerbare Energien ergeben aus:

- der Zurückstellung von Modernisierungsmaßnahmen durch Eigentümer, weil zusätzliche Investitionen notwendig werden, die sie nicht finanzieren und vor allem nicht refinanzieren können,
- der Fokussierung der insgesamt vorhandenen Investitionsmittel der Wohnungswirtschaft auf weniger Objekte, da für die einzelnen Objekte höhere Investitionen notwendig werden, die gesamt zur Verfügung stehenden Investitionsmittel jedoch begrenzt sind,
- der Gefahr des Einsatzes suboptimaler Anlagen, weil die Investitionskosten bei einer Einsatzpflicht wahrscheinlich zum vorrangigen Entscheidungskriterium werden, wirtschaftliche Anlagen mit höherem Ertrag an erneuerbarer Energie aber meist höhere Investitionskosten erfordern und voraussichtlich meist nicht realisiert würden.

1 f)

Einführung eines flächendeckenden Energieausweises

Für den Geschosswohnungsbau ist der Verbrauchsausweis gut eingeführt und für Mieter weitgehend verständlich. Er lässt wenigstens mittelbar einen Schluss auf die zu erwartenden Heizkosten zu.

Die "Evaluierung ausgestellter Energieausweise für Wohngebäude nach EnEV 2007"³ empfiehlt:

³ BMVBS-Online-Publikation, Nr. 01/2011

*"Verbrauchsausweis und Bedarfsausweis beibehalten:
Die beiden unterschiedlichen Ausweisarten haben sich bewährt.
Auch wenn sie den Markt unübersichtlicher machen und ihre Aus-
sagen bisher nicht vergleichbar sind, haben beide Ausweisarten
bezüglich der Ziele Verbraucherfreundlichkeit und Akzeptanz ihre
Berechtigung."*

Ein Praxistest der Wohnungswirtschaft aus dem Jahr 2006 mit der Erstellung von sieben Energiebedarfsausweisen für dasselbe Gebäude führte zu Unterschieden im Primärenergiebedarf von 60 % und zu der Erkenntnis:

"Die Untersuchung der Zielgenauigkeit bedarfsbasierter Energieausweise ergab, dass das Gesamtverfahren einschließlich der Datenaufnahme nicht als objektives Verfahren bewertet werden kann, da der menschliche Faktor dabei eine bedeutende Rolle spielt. Bei Betonung der Objektivität entsteht so eine Scheingenauigkeit in der energetischen Bewertung von Gebäuden."

Die unterschiedlichen Ergebnisse sind im Wesentlichen auf die unterschiedlichen Eingangsdaten, d. h. die unterschiedliche Bewertung des Gebäudes und seiner Anlagentechnik bzw. des beheizten Volumens durch die Energieausweiseersteller, zurückzuführen. Damit sollen jedoch keinesfalls Energiebedarfsberechnungen an sich diskreditiert werden. Der gesetzlich vorgeschriebene Energieausweis kann und soll – als bedarfsbasierter oder verbrauchsbasierter Energieausweis - die Funktion einer reinen Erstinformation erfüllen."

2

Ausreichende und verlässliche Förderkulisse aufbauen, diese verstetigen und zielgruppengerecht ausrichten

2 a)

CO₂-Gebäudesanierungsprogramm auf 2 Mrd. EUR verstetigen

Der GdW begrüßt die Forderung, das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm auf 2 Mrd. EUR zu verstetigen. Zur Erreichung der Klimaschutzziele der Bundesregierung ist aus unserer Sicht aber mittelfristig eine staatliche Förderung in Höhe von 5 Mrd. EUR jährlich erforderlich. Nur so kann ein ausreichender Fördereffekt für höhere Standards angeboten werden, deren Sanierungshäufigkeit gesteigert werden soll. Mindestens genauso wichtig ist angesichts mehrjähriger Planungszyklen im Immobilienbereich eine Verstetigung der Förderung über 2014 hinaus. Die ab 2015 geplante Umstellung der Fördermittel auf haushaltsunabhängige Mittel schafft dabei erneut starke Unsicherheit. Diese habe in der Vergangenheit bereits zu einem deutlich spürbaren Rückgang der Sanierungsrate geführt.

2 b)

Andere Förderinstrumente und steuerliche Abzugsfähigkeit

Neben dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm der KfW sind steuerliche Förderungen ein wichtiges Mittel, um Anreize für Investitionen in den Gebäudebestand zu geben. Um die Klimaziele zu erfüllen und vor allem auch die selbstnutzenden Eigentümer, ist gerade eine energetische Sanierungs-AfA wichtig.

2 c) bis 2 g)

Einzelne Förderprogramme

Das neue KfW-Förderprogramm "Energetische Stadtsanierung" ist grundsätzlich geeignet, um einzelne Zielgruppen stärker zu berücksichtigen. Der Blick auf das Quartier erlaubt städtebauliche Lösungen z. B. im Bereich der dezentralen Energieversorgung, die sich für einzelne Gebäude nicht realisieren lassen.

Aus Sicht des GdW ist es weiter zwingend erforderlich, dass die KfW-Förderung das Programm "Altersgerecht Umbauen" wieder mit Bundesmitteln unterstützt. Trotz aktuell niedriger Zinsen reicht das Eigenprogramm der KfW nicht aus, um den eigentlichen Bedarf abzudecken. Dabei ist auch eine Zuschussförderung erforderlich. Im Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland des BMVBS vom 17.10.2012 wurde die Wirkung des KfW-Programms nochmals unterstrichen. Von 2009 bis 2011 hatte das Ministerium jeweils rund 80 bis 100 Mio. EUR für die Zinsverbilligung von Darlehen und für Investitionszuschüsse bereitgestellt. Der Anteil an barrierearmen/-freien Wohnungen konnte so um rund 15 % erhöht werden.

2 h)

Energiesparfonds

Die Schaffung eines Energiesparfonds, aus dem rund 2 Mrd. EUR in den Wärmebereich und etwa 1 Mrd. EUR in die Förderung der Stromeffizienz sowie Beratung fließen soll, ist grundsätzlich zu begrüßen. Voraussetzung ist, dass diese Mittel zusätzlich zur Verfügung gestellt werden und nicht zur Mittelkürzung in anderen Bereichen führen.

2 i)

EFRE-Mittel

Der GdW begrüßt in diesem Zusammenhang die Forderung der Europäischen Kommission, mindestens 5 % der EFRE-Mittel (Art. 7 Entwurf der EFRE-Verordnung) zukünftig im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu investieren. Dies ist gerade auch im Sinne der im Jahr 2007 unter deutscher Ratspräsidentschaft verfassten "Leipzig Charta" und der Energiewende, die speziell in der Stadtentwicklung besonderer Anstrengungen bedarf. Eine verbindliche Festlegung der Höhe von mindestens 5 % ist dringend geboten und eine wichtige Voraussetzung, damit der Umbau der Städte weiterhin erfolgreich verlaufen kann.

Wir weisen dabei auf die Notwendigkeit hin, Effizienz und Effektivität der europäischen Kohäsionspolitik insbesondere auch vor dem Hintergrund knapper werdender Finanzmittel immer wieder neu zu überprüfen. In diesem Zusammenhang gilt es, durch die verstärkte Erschließung privater Ressourcen zusätzliche Chancen für die Umsetzung der Kohäsionspolitik zu gewinnen.

3

Anpassung des Mietrechts

Bereits im Rahmen der Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Bundesregierung für ein Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz) hat der GdW verdeutlicht, dass es grundsätzlich richtig ist, die Vereinbarkeit von Klimaschutz und Mietrecht gesetzlich zu verbessern. Neben der Vermeidung von bürokratischen Hürden und streitanfälligen Regelungen müssen auf der einen Seite Anreize zur energetischen Modernisierung geschaffen werden. Auf der anderen Seite darf eine energetische Modernisierung nicht dazu führen, dass Wohnen nicht mehr bezahlbar ist. Vor diesem Hintergrund gilt das Folgende:

3 a)

Ausweitung des Mietminderungsrechts auf nicht umgesetzte, gesetzlich jedoch vorgeschriebene Energieeffizienzstandards

Der Vorschlag ist systemwidrig. Das Recht zur (Miet-)Minderung besteht bei einer vertraglichen Abweichung der Soll-Beschaffenheit von der tatsächlichen Ist-Beschaffenheit.

Für den "Fehlerbegriff" sind also nicht gesetzliche, sondern in erster Linie vertragliche Vorgaben entscheidend.

Der Fehlerbegriff im Mietrecht – wie im gesamten BGB – setzt eine Aufhebung der Tauglichkeit voraus. Soweit gesetzliche Vorgaben nicht eingehalten wurden, bedeutet dies nicht zwingend, dass die Tauglichkeit der Mietsache aufgehoben ist.

Im Übrigen wäre die Vorschrift streitanfällig: So sieht die EnEV bei bestimmten Verstößen Ordnungswidrigkeiten vor, die bei Vorsatz oder Fahrlässigkeit bestehen. Notwendig ist also die tatsächliche Feststellung, dass die Anforderungen der EnEV vorsätzlich oder fahrlässig nicht eingehalten worden sind. Diese Feststellung obliegt jedoch nicht dem Mieter, sondern den Ordnungsbehörden bzw. den Gerichten.

3 b)

Gewährleistung in § 554 Abs. 2 und § 559 BGB, dass durch energetische Modernisierung Primär- und Endenergie eingespart wird

Ziel des Vorschlags ist, dass den Mieterhöhungen für die Mieter auch tatsächlich Heizkostensparnisse gegenüberstehen. Dies ist bei Einsparung von Primärenergie fast immer der Fall. Meist wird keine Endenergie an sich eingespart, sondern fossile Endenergie – Beispiel: thermische Solaranlage. Oder die Effizienz der Anlage wird verbessert – Beispiel: Umstellung von Öl auf primärenergetisch günstigere Fernwärme. Oder der neue Energieträger ist billiger – Beispiel: Umstellung Öl auf Holzpellets. Damit entstehen in diesen Fällen auch Heizkosteneinsparungen.

Darüber hinaus ist auch Primärenergieeinsparung erklärtes Ziel der Politik der Bundesregierung. Wenn vermehrt erneuerbare Energien

eingesetzt werden, muss die Umstellung auf erneuerbare Energie zwingend als Modernisierungsmaßnahme anerkannt werden.

3 c)

Aufnahme des Klimaschutzes sowie Ausschluss der Geltendmachung von Härtefällen bei Duldung von Modernisierungsmaßnahmen nach § 554 Abs. 2 BGB

Die Vorschläge sind im Entwurf über das Mietrechtsänderungsgesetz der Bundesregierung im Wesentlichen enthalten und werden begrüßt.

3 d)

Vorrangstellung bei energetischen Maßnahmen bei Duldungspflicht

Der Ansatz, energetischen Modernisierungsmaßnahmen eine gesetzliche Vorrangstellung einzuräumen, ist aufgrund der aktuellen Debatte zum Klimaschutz verständlich. Die Intention des Antrags deckt sich mit dem Vorschlag der Bundesregierung zu § 555d BGB-E, der im Grundsatz begrüßt wird.

3 e)

Senkung der Modernisierungsumlage

Die ehrgeizigen klimapolitischen Vorgaben können nur dann erreicht werden, wenn Anreize zur energetischen Modernisierung auch im Gebäudebereich geschaffen werden. Deshalb erscheint es kontraproduktiv, wenn gerade in dieser Zeit die Modernisierungsumlage gesenkt wird.

Überdies gilt, dass jede Modernisierungsmaßnahme wirtschaftlich sein muss. Die heute typisch zu investierenden Mittel für die energetische Verbesserung belaufen sich auf 200 - 300 EUR/m² Wohnfläche (Vollkosten). Um eine Wirtschaftlichkeit der Maßnahme zu erreichen, müssten die nach BGB zulässigen 11 % Mieterhöhung zur Anwendung kommen. Das würde eine Mieterhöhung von ca. 1 bis 2 EUR/m² bedeuten (bei der zulässigen Mieterhöhung nach BGB werden Instandsetzungsanteile und ggf. ein Fördervorteil von den Kosten der Maßnahme abgezogen). Dem stehen typische Einsparungen von warmen Betriebskosten von 0,3 bis 0,6 EUR/m² gegenüber.⁴

Erfahrungsgemäß kann in den meisten Fällen eine energetische Modernisierung bei Beibehaltung der Modernisierungsumlage in Höhe von 11 % wirtschaftlich umsetzbar sein. Ein Absenken der Modernisierungsumlage reduziert den Umfang wirtschaftlich leistbarer Modernisierung.

⁴ Siehe Neitzel, Michael; Schulze Darup, Burkhard: Energieeffizienz mit städtebaulicher Breitenwirkung. Abschlussbericht zum Forschungsprojekt AZ: 26422 – 25 der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) März 2011 und Neitzel, Michael: Wege aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma. Konzeptstudie im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Februar 2011

3 f)

Aufnahme der energetischen Gebäudebeschaffenheit in die ortsübliche Vergleichsmiete

Der Vorschlag entspricht dem Mietrechtsänderungsgesetz der Bundesregierung und würde der Klarstellung dienen. Bereits heute schon können energetische Kriterien in die ortsübliche Vergleichsmiete einbezogen werden.

3 g) bis 3 i)

Einführung von Mietobergrenzen bei Neuvermietung

Mit Recht wird beklagt, dass die Mieten gerade in Ballungszentren angestiegen sind. Bundesweit aber liegt die Preissteigerung bei der Nettokaltmiete unter der Inflationsrate. Angestiegen sind gerade diejenigen Betriebskosten, auf die Vermieter keinen Einfluss haben. Genannt seien hier die Energiekosten, drastische Anhebungen der Grunderwerbsteuern (31 % höhere Einnahmen in zehn Jahren bis 2011) und der Grundsteuer (30 % höhere Einnahmen in zehn Jahren) sowie weitere kommunale Abgaben.

Hinzu kommen weitere gesetzliche Anforderungen wie etwa die Pflicht zur Legionellenprüfung oder der in vielen Ländern vorgeschriebene Einbau von Rauchwarnmeldern.

3 j) und 3 k)

Contracting

Contracting ist ein Beitrag zur Umstellung auf energieeffiziente und ressourcenschonende Energieerzeugung auch auf Basis erneuerbarer Energien und Kraft-Wärme-Kopplung. Unbestritten ist, dass durch Contracting der Jahresnutzungsgrad und damit die Effektivität der eingesetzten Energie um ca. 20% erhöht werden kann.

Bei Mietverträgen, die seit März 1989 abgeschlossen worden sind, ist die Umstellung auf Contracting nach der Rechtsprechung unkompliziert möglich, vgl. BGH VIII ZR 202/06. Der aktuelle Gesetzentwurf der Bundesregierung zum Mietrechtsänderungsgesetz würde jedoch dazu führen, dass die Möglichkeiten des Contracting nicht erweitert, sondern verringert werden. So kann etwa Kostenneutralität zum Zeitpunkt der Umstellung auf das Contracting kaum erreicht werden.

Von der Möglichkeit des Contracting würde also infolge der geplanten Neuregelung weniger Gebrauch gemacht werden.

Damit wird auch den Mietern eine Möglichkeit genommen, weniger Betriebskosten zu zahlen, die durch die Möglichkeiten des Contracting entstehen.

Sofern überhaupt eine Regelung für das Contracting auch bei Verträgen gefunden werden soll, die vor 1989 abgeschlossen worden sind, sollte sich das Erfordernis der Kostenneutralität auf einen längeren Zeitraum beziehen.

4

Der sozialen Entmischung in unseren Städten entgegenwirken

Die Interessenlage des GdW wird zentral von der zukünftigen sozialen Entwicklung berührt. Diese ist in den letzten Jahren durch zunehmende soziale Ungleichheit gekennzeichnet. Die sozialräumlichen Folgen können nicht im Interesse des GdW sein, der frühzeitig auf die Überforderung der Nachbarschaften in benachteiligten Stadtquartieren aufmerksam gemacht hat.

Eine auf die Dämpfung von sozialer Ungleichheit in den Wohnquartieren abzielende Politik ist auch aus wirtschaftlichen Gründen im Interesse der vom GdW vertretenen Unternehmen. Der GdW unterstützt daher einen Politikansatz, der den sozialen Zusammenhalt in den Quartieren fördert und sozial-räumliche Polarisierungsprozesse dämpft.

Eine wichtige Rolle kommt dabei der Städtebauförderung zu. Sie ist als erfolgreiches Instrument für die Erneuerung und den Umbau der Städte als Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen in ihrer Komplexität und Vielfalt mit problemadäquater Mittelausstattung fortzusetzen.

4 a)

Fortführung der Kompensationszahlungen

Gerade in der jetzigen Zeit leidet die Wohnungspolitik unter einem enormen Druck. Einerseits herrscht vor allem in Ballungsräumen wie beispielsweise in Hamburg, München, Berlin, Potsdam und der Rhein-Main-Schiene Wohnraumknappheit, andererseits wird das Angebot für niedrige und mittlere Einkommen nicht ausreichend ausgeweitet. Schließlich trägt auch die energetische Modernisierung von Wohnraum nicht zu einer Entlastung der Mietpreise bei. Für die soziale Wohnraumförderung müssen daher auch über 2013 hinaus Kompensationsmittel des Bundes in mindestens gleicher Höhe wie in den vergangenen Jahren und unter Fortführung der geltenden Zweckbindung bereitgestellt werden. (Verwiesen wird hier auf das Fachgutachten des BBSR "Fortführung der Kompensationsmittel für die Wohnraumförderung" von 2011.)

4 b)

KfW-Programm "Altersgerecht Umbauen" weiterentwickeln

Die barrierearme Gestaltung von Wohnungen und Wohnumfeld muss mit geeigneten Mitteln gefördert werden. So müssen für das KfW-Programm "Altersgerecht Umbauen" wiederum Bundesmittel mindestens in Höhe des früheren Niveaus eingestellt, eine Zuschussvariante eingeführt und die Rahmenbedingungen für Wohnberatungsangebote verbessert werden.

Kommunale und quartiersbezogene Demografiekonzepte nach dem Vorbild quartiersbezogener Energiekonzepte müssen gefördert und damit bestehende kommunale Programme zur "barrierearmen Stadt" ergänzt werden.

Umfragen bestätigen regelmäßig, dass die Mehrzahl der Menschen ein Wohnen für ein langes Leben in ihrer Wohnung bzw. in ihrem Wohnumfeld bevorzugen. Nach bisher vorliegenden Erhebungen beträgt der Anteil barrierefreier Wohnungen etwa 1,4 % des Wohnungsbestandes. Dies entspricht etwa 550.000 Wohnungen. Mit einem Bestand von 300.000 barrierefreien und -armen Wohnungen (Anteil: 5 %) sind die GdW-Unternehmen Vorreiter. Auch wenn diese Zahl unter Einbezug barrierearmer Wohnungen höher ausfallen dürfte, resultiert aus der demografischen Entwicklung ein erheblicher Mehrbedarf an barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen. Das auf Einzelmaßnahmen abgestellte KfW-Programm "Altersgerecht Umbauen" trägt dieser Anforderung in besonderem Maße Rechnung. Aufgrund der langfristigen Aufgabenstellung muss dieses Programm, das seit 01.01.2012 als Eigenprogramm der KfW angeboten wird, wieder mit Bundesmitteln auf hohem Niveau ausgestattet werden. Wir werden dabei das Verfahren der Antragstellung und die Möglichkeit für eine Kombiförderung aus Zinsverbilligung und Tilgungszuschuss ähnlich den energetischen Programmen überprüfen. Zur Unterstützung von Wohnungsmietern und Wohnungseigentümern sind zudem die Rahmenbedingungen für neutrale Wohnberatungen, z. B. durch verstärkte finanzielle Einbindung öffentlicher Haushalte, insbesondere Kommunen, zu verbessern.

4 c)

Wohngeld hin zu einem Klimawohngeld weiterentwickeln

Die Kosten der Unterkunft und das Wohngeld sind regelmäßig auf Angemessenheit zu prüfen und an die steigenden Lebenshaltungskosten anzupassen. Denn die Preise für Haushaltsenergie (Brennstoffe, Gas und Heizöl) sind seit 2009 um rund 20 % gestiegen. Deshalb sollte der 2009 eingeführte und schon 2011 wieder gestrichene Heizkostenzuschuss beim Wohngeld wieder eingeführt werden.

Soweit darüber hinaus noch ein Klimazuschuss für energetisch sanierte Wohnungen eingeführt werden kann, ist dies zu begrüßen.

4 d)

Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes

Gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt.

Abs. 2 bestimmt, dass Entgelte dann unangemessen hoch sind, wenn sie infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundene Nebenleistungen in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind.

Eine bezirks- oder quartiersbezogene Berücksichtigung ist nach unserem Verständnis aber bereits heute schon gegeben, vgl. auch § 558 BGB im Hinblick auf die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die derzeitige Kappungsgrenze i. H. v. 20 % erscheint als angemessener Abstand zu den Mietobergrenzen gerade im Bereich des Strafrechts mit seinen weitreichenden Konsequenzen notwendig.

4 e) Mietobergrenzen in Sanierungs- und Milieuschutzgebieten

Die Stadterneuerung kann ungewollte Gentrifizierungsprozesse zur Folge haben. Für die vom GdW vertretene Wohnungswirtschaft ist dabei nicht die Aufwertung der betroffenen Gebiete problematisch, sondern die Verdrängung Einkommensschwächerer aus ihren Wohnsiedlungen. Die Notwendigkeit, diese Haushalte mit Wohnraum zu versorgen, kann den Prozess einer sozialverträglichen Belegungspolitik, die von den Wohnungsunternehmen in Eigenverantwortung praktiziert wird, erschweren.

Die Schaffung einer bundesweiten Regelung zur Einführung von Mietobergrenzen in den o. g. Gebieten muss jedoch sorgfältig geprüft werden. Wie vielfach bereits praktiziert und möglich, ist eine verantwortliche Anwendung dieses Instruments im kommunalen Bereich ausreichend.

4 f) und 4 g) Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion

Der GdW unterstützt alle Bemühungen, die Wohnfunktion in den Innenstädten zu stärken. Einschränkungen der Zweckentfremdung von Wohnraum für Teile der Gemeinden und die Schärfung der Baunutzungsverordnung, um die Umwandlung von Büro- in Wohnraum zu unterstützen, können zweckmäßige Instrumente sein. Ihre Anwendung sollte unter der Voraussetzung erfolgen, dass sie in ortskonkreten Wohnraumversorgungskonzepten begründet wird.

4 h) Anhebung der Mittel für die Städtebauförderung

Ein Kürzung der Bundesmittel im Bereich der Städtebauförderung bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung der Förderung notwendiger Projekte. Dies wäre im Hinblick auf vielen Herausforderungen kontraproduktiv. Notwendig ist eine Anhebung der Bundesmittel und Planungssicherheit, um der aktuellen Herausforderungen im Hinblick auf die Energiewende, die demografische Entwicklung und die notwendige Rückbesinnung auf die Innenstädte begegnen zu können.

4 i) und 4 j) Soziale Stadt

Um hohe Wohnqualität für alle Bürgerinnen und Bürger in vielfältigen und lebenswerten Nachbarschaften zu sichern, muss das Programm "Soziale Stadt" gestärkt und die Förderung nicht-investiver

Maßnahmen in die Programmsystematik wieder aufgenommen werden.

Das Programm "Soziale Stadt" hat sich bei der sozialen Stabilisierung benachteiligter Stadtquartiere bewährt. Es soll durch flankierende Förderung aus den Ressorts Wirtschaft, Bildung, Arbeit und Soziales auf der konkreten Quartiersebene gestärkt werden. Die vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen bieten sich – wie bisher – auch zukünftig als Partner des kommunalen Quartiersmanagements an, um die schwierigen Integrationsaufgaben in benachteiligten Quartieren zu unterstützen. Die Mittelkürzungen des Programms und die Restriktionen für seinen Einsatz in den letzten Jahren (Beschränkung auf investive Maßnahmen) waren aus Sicht der Wohnungswirtschaft kontraproduktiv und sind zurückzunehmen.

4 k) **ESF Bundesprogramm BIWAQ**

Die Vielfalt der 64 ESF-Bundesprogramme macht es den von uns vertretenen Unternehmen auf der konkreten Handlungsebene vor Ort schwer, den Überblick zu behalten und Prioritäten zu setzen. Gleichwohl sind die Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften auf ganz unterschiedliche Weise in die Programme involviert – häufig durch die Unterstützung von Vereinen und Initiativen aus dem sozialen Bereich, die auf unterschiedliche Weise mit den Programmen verbunden sind.

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft sind vor allem jene Ansätze zielführend, die im Interesse einer integrierten Stadtentwicklung und zur Förderung des sozialen Zusammenhalts in den Nachbarschaften an der Ebene des Wohnquartiers ansetzen und damit einen Sozialraum-Ansatz verfolgen.

So hat sich das Programm BIWAQ "Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier" in seiner Kopplung mit dem Programm "Soziale Stadt" außerordentlich bewährt. Auch das Programm "LOS Lokales Kapital für soziale Zwecke" war im Sinne sozialverträglicher Quartiersentwicklung erfolgreich.

Der GdW unterstützt deshalb die Forderung, dass der auf ganzheitliches Handeln orientierende Sozialraum-Ansatz bei der zukünftigen Gestaltung der ESF-Bundesprogramme weiter verfolgt und ausgebaut werden sollte – vor allem durch die Verlängerung und Weiterentwicklung von BIWAQ.

5 Einwirken auf die Bundesländer

5 a) Stärkung der öffentlichen Wohnungswirtschaft

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen begrüßt den Vorschlag, die öffentliche Wohnungswirtschaft zu stärken.

Gerade die öffentliche und kommunale Wohnungswirtschaft leistet einen erheblichen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums für Menschen mit geringem Einkommen, zur Erreichung der ehrgeizigen Ziele der Energiewende, den Herausforderungen des demographischen Wandels in Ost und West sowie den sozialen und gesellschaftlichen Umbrüchen und einer sich daraus verändernden Stadtentwicklungspolitik.

5 b) Erhaltung der maßgeblichen DIN-Normen Bau

Zur Erläuterung:

- DIN 18040-2 – Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen –
Teil 2: Wohnungen
- DIN 32975 – Barrierefreiheit durch Kontraste
- DIN 32984 – Aufmerksamkeitsfelder, Leitstreifen

Der GdW begrüßt ohne Einschränkung, dass eine gleichberechtigte Teilhabe älterer und physisch oder kognitiv eingeschränkter Menschen in allen Lebensbereichen angestrebt werden muss und die für den barrierefreien Wohnungsbau maßgeblichen DIN-Normen bei Planung und Bau mehr Geltung erhalten. Im Bereich des Wohnungsneubaus halten wir die derzeitigen Regelungen eines verbindlichen barrierefreien Standards im Rahmen der Bauordnungen der Länder für richtig und wirtschaftlich angemessen. Während barrierefreie Zugänge zu Gebäuden grundsätzlich richtig sind, halten wir es jedoch nicht für notwendig, auch 100 % der Wohnungen barrierefrei auszustatten. Unter der Zielsetzung einer gemischten Belegung könnte eine solche Vorschrift sogar schädlich sein.

Eine Anwendung des barrierefreien Standards bei Bestandsbauten darf keinesfalls erfolgen. Entsprechende Anpassungen sind häufig aus baulich technischen Gründen nicht herstellbar. Ferner darf auch ein barrierefreier Standard weder direkt noch indirekt – zum Beispiel über Kopplung an andere Förderprogramme – für den Bestand vorgegeben werden, wenn dieser wirtschaftlich nicht umsetzbar ist. Dagegen ist eine Verminderung von Barrieren im Gebäudebestand anlässlich von Modernisierungen sinnvoll und technisch umsetzbar. Für die meisten Menschen ist ein sog. barrierearmer Standard in der Praxis vollkommen ausreichend. Zudem ist eine barrierearme/-freie Ausstattung von annähernd 100 % der Wohnungen weder erforderlich noch wäre diese von privaten oder staatlichen Stellen finanzierbar.

5 c)
Anforderungen und Grundsätze von barrierefreiem Planen und Bauen in die Ausbildung einbeziehen

Wir begrüßen eine Berücksichtigung barrierefreier und -armer Ausbildungsinhalte bei Ingenieuren und Architekten sowie bei der Handwerker Ausbildung. Die von der professionellen Wohnungswirtschaft betriebenen Akademien nehmen seit Jahren entsprechende Inhalte in ihre Seminarprogramme auf.

5 d)
Einführung eines Klimabonus bei Kosten der Unterkunft

Zur Sicherstellung, dass auch Menschen, die auf staatliche Unterstützung angewiesen sind, die Möglichkeit haben, in energetisch sanierten Wohnungen zu leben, begrüßen wir die Forderung. Auf das sog. "Bielefelder Modell" wird verwiesen.

5 e)
Erlass von Wohnraumschutzgesetzen

Gefordert wird der Erlass eines Wohnraumschutzgesetzes, das einen längeren Leerstand in wachsenden Regionen für rechtswidrig erklärt.

Leerstände sind grundsätzlich nicht im Interesse des Vermieters. Von daher werden die Fälle von Leerständen in wachsenden Regionen eher die Ausnahme bilden. Ob es eines entsprechenden Bußgeldtatbestandes bedarf, müsste auch vor dem Hintergrund der Verfassungsmäßigkeit (Schutz des Eigentums) geprüft werden. Eine Notwendigkeit hierfür wird nicht gesehen.

5 f)
Begrenzung der Sanktionen bei Straftaten des Hausfriedensbruchs

Grundsätzlich muss auch weiterhin gelten, dass derjenige, der gegen den Willen des Eigentümers eine Wohnung besetzt, sich strafbar macht. Die Gründe für eine Hausbesetzung sind vielfältig und werden in aller Regel bei der Frage der Strafzumessung berücksichtigt.

5 g)
Fördermittel der EU für Energieeffizienz auch im Gebäudebereich

Auch wenn eine ganzheitliche Übereinkunft über die zukünftige Kohäsionspolitik noch aussteht, sieht es so aus, als ob sich die europäische Ebene auf eine Verwendung der EFRE-Mittel in Höhe von mindestens 20 % zugunsten der CO₂-Reduzierung einigen würde (Art. 4, § 1, Punkt a, Punkt ii EFRE Verordnung i. V. m. Art. 9, § 1, Punkt 4 Allgemeine Verordnung).

Unter Betrachtung der ehrgeizigen Ziele der deutschen Energiewende ist der Einsatz der geplanten europäischen CO₂-Mittel für Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung und der energie-

tischen Quartiersentwicklung unumgänglich. Eine Kofinanzierung seitens der europäischen Strukturpolitik ermöglicht die Umsetzung ehrgeiziger Modernisierungsvorhaben. Hier bietet sich die Wohnungswirtschaft als kompetenter und unterstützender Partner an, der sich im Einsatz moderner Technologien und intelligenter Konzeptionierung bewährt hat. Dies unterstützt die Schaffung und den Erhalt von Wachstum und Arbeitsplätzen und bestätigt die Vorreiterrolle der Bundesrepublik Deutschland als Ganzes.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
47-51, rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>