

## Energie und Steuern: EU-Nachbarn belasten Verbraucher deutlich geringer

**Während in Deutschland noch über mögliche Steuerreduzierungen für Energie diskutiert wird, profitieren die Verbraucher in anderen europäischen Staaten bereits von Steuerermäßigungen. In Großbritannien, Luxemburg oder Italien müssen sie für ihre Strom- und Heizkosten lediglich einen reduzierten Mehrwertsteuersatz zahlen, während der deutsche Fiskus für das Heizen und Kochen den vollen Mehrwertsteuersatz verlangt.**

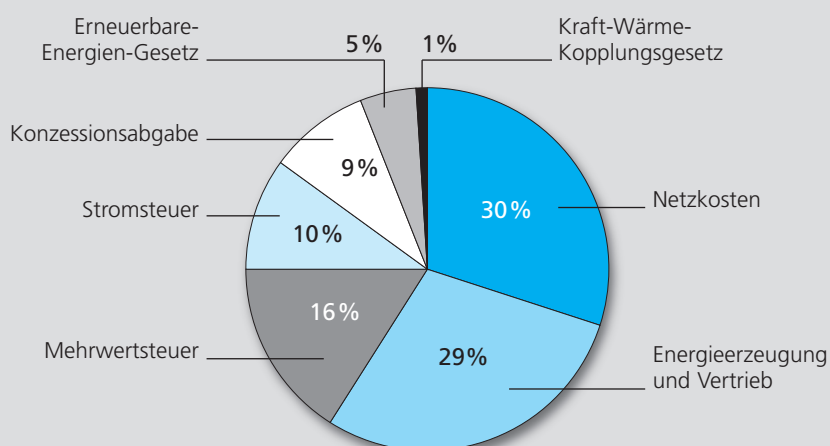
Auch die EU-Kommission sieht hier mittlerweile Handlungsbedarf und hat den EU-Mitgliedstaaten im Falle einer Neuregelung des europäischen Mehrwertsteuersystems kürzlich einen reduzierten Mehrwertsteuersatz auf den Energieverbrauch empfohlen. Politische Vorstöße zur Reduzierung der Steuerbelastung auf den Energieverbrauch werden von deutscher Seite allerdings schnell als unverkraftbar für die öffentlichen Haushalte bezeichnet. Ein genauer Blick auf die Fakten kann dieses Argument nicht stützen.

Im vergangenen Jahr betrug die Einnahmen aus der Energiesteuer, also der Steuern auf Gas, Benzin, Diesel und Heizöl, rund 39 Mrd. Euro. Mehr als 90 Prozent der Steuereinnahmen entfielen dabei auf Kraftstoffe und nur etwa 10 Prozent auf die für Heizenergie benötigten fossilen Energieträger wie Erd- bzw. Flüssiggas, Heizöl oder Kohle. Eine Halbierung der Steuern auf den Verbrauch von Heizenergie hätte für die öffentlichen Haushalte also einen Steuerausfall von knapp zwei Milliarden Euro zur Folge. Angesichts von fast 540 Milliarden Euro Gesamtsteuereinnahmen von Bund, Ländern und Gemeinden wäre damit ein Steuerrückgang von lediglich 0,4 Prozent zu erwarten.

Die Absenkung des Mehrwertsteuersatzes auf die Lieferung von Energie und sämtliche Mineralölprodukte führte nach Angaben des Bundesfinanzministeriums zu Steuerausfällen von rund 11,7 Milliarden Euro. Die Anwendung eines ermäßigten Steuersatzes auf Heizenergie und Strom dürfte damit einen niedrigen einstelligen Milliardenbeitrag kosten, von

*weiter Seite 2 »*

### Zusammensetzung des Strompreises 2007



Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie

### In dieser Ausgabe:

#### KALTMIETEN

- Entwicklung in vielen Bundesländern negativ

#### PÜNKTLICH ZUR WAHL

- Antidiskriminierungsgesetz Teil 2+3

#### STADTUMBAU OST

- Mehr Abriss durch Ausweitung der Altschuldenentlastung

### Auf ein Wort

#### Vegetarisch wohnen

*Die Ausscheidungen von Rindern sind besonders klimaschädlich. Auf diesen Umstand wiesen kürzlich die Verbraucherschützer von Shit-, pardon, Foodwatch hin. Die Agrarlobbyisten im Bundesministerium für Landwirtschaft nehmen Meldungen wie diese ungerührt zur Kenntnis. Das Ministerium, geübt in der Technik, für die Seinen die Schäfchen (und Rinder) ins Trockene zu holen, werkelt weiter für die Subventionierung der Tierproduktion, als ginge uns morgen das Fleisch aus.*

*Das Bundesbauministerium nimmt dagegen den Klimawandel durchaus ernst. Hier ist man der Auffassung, dass der Neubau von Wohnungen als solcher klimaschädlich ist und auf null reduziert gehört. Erste Erfolge dieser Politik sind sichtbar. Die Fertigstellungen von Einfamilienhäusern wiesen 2007 gegenüber dem Vorjahr ein Minus von 18,7 Prozent aus, Zweifamilienhäuser verzeichneten in diesem Zeitraum ein Minus von 10,8 Prozent. Auch der Neubau von Mehrfamilienhäusern erlitt mit einem Rückgang von 14 Prozent einen steilen Abstieg.*

*Noch haben die Bauherren die drastische Verschärfung der energetischen Anforderungen an Wohngebäude kaum verdaut, präsentiert das Bauministerium schon den nächsten Schlag. Das kostspielige neue „Zertifizierungssystem Nachhaltiges Bauen“ soll ab 2009 Gebäude prämiieren, die sich durch einen besonders geringen Energie- und Materialverbrauch auszeichnen, im besten Fall also gar nicht erst gebaut werden. Wer dennoch baut, soll sich verpflichten, spätestens zum Richtfest auf vegetarische Kost umzusteigen. Aber das ist noch unbestätigt.*

Andreas Stücker



» Fortsetzung von Seite 1

dem der Bundeshaushalt aufgrund der Aufteilung des Umsatzsteueraufkommens auf Bund, Länder und Gemeinden nur die Hälfte zu verkraften hätte.

Welchen Umfang der staatliche Anteil am aktuellen Strompreis mittlerweile hat, verdeutlicht die Grafik auf Seite 1. Demnach betragen mittlerweile sämtliche Steuern und Abgaben auf Elektrizität, sei es zur Subventionierung erneuerbarer Energien oder als Konzessionsabgabe an die örtlichen Gemeinden, 41 Prozent des Endverbraucherpreises.

### Kurz notiert

#### Anteil von Steuern und Abgaben am Strompreis enorm gestiegen

Laut Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) ist die durch den Staat verursachte Belastung der Stromkunden in den vergangenen zehn Jahren um über 500 Prozent gestiegen. In diesem Jahr zahlen alle Stromkunden gut 14 Mrd. Euro in Form von Steuern und Abgaben an den Staat – die Mehrwertsteuer ist darin nicht enthalten.

#### Über 200 Gasversorger haben im August und September die Preise erhöht

Nach Angaben des Verbraucherportals verivox.de haben im August und September über 200 Gasversorger in Deutschland ihre Preise erhöht. Teilweise lagen die aktuellen Steigerungen – vor allem in Nordrhein-Westfalen – bei über 25 Prozent.

#### Energieausgaben steigen um 56 Prozent

Die Energieausgaben privater Haushalte für Wohnenergie (Strom, Gas und andere Brennstoffe) sind seit 2002 um 56 Prozent gestiegen. Das teilte das Statistische Bundesamt mit. Monatlich wenden private Haushalte im Durchschnitt 162 Euro auf. Unter Einbeziehung von Kraftstoffen für Privatfahrzeuge liegen die Ausgaben für Energie aktuell bei 267 Euro pro Monat. Vor sechs Jahren waren es 172 Euro.

## Kaltmieten: Entwicklung in vielen Bundesländern negativ

**Die Bruttokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche ist im bundesdeutschen Durchschnitt zwischen 2002 und 2006 von 5,93 auf 5,94 Euro gestiegen. Dies ist eine Kostensteigerung in Höhe von aufgerundet 0,17 Prozent, so das Ergebnis der jüngsten Mikrozensus-Zusatzerhebung des Statistischen Bundesamtes. Im gleichen Zeitraum sind die Verbraucherpreise um 5,7 Prozent gestiegen.**

Regional haben sich die Bruttokaltmieten sehr unterschiedlich entwickelt. Mit Ausnahme von Baden-Württemberg, Berlin, Brandenburg, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und dem Saarland sind die Mie-

ten gesunken. Am stärksten fiel der Rückgang in Bremen mit minus 5,1 Prozent aus, gefolgt von Rheinland-Pfalz. Hier betrug das Minus 4,7 Prozent. In Berlin und Mecklenburg-Vorpommern sind die Bruttokaltmieten zwischen 2002 und 2006 dagegen um 9,3 bzw. 7,2 Prozent gestiegen.

Auch nach 2006 haben sich die Mieten unter Ausschluss der Nebenkosten (sowohl warme als auch kalte) äußerst moderat entwickelt. So hat das Statistische Bundesamt bekannt gegeben, dass sich die Nettokaltmiete im Juli 2008 gegenüber dem gleichen Vorjahresmonat um 1,3 Prozent erhöht hat. Die Verbraucherpreise insgesamt stiegen im gleichen Zeitraum um 3,3 Prozent.

### Bruttokaltmiete je Quadratmeter

Angaben in Euro

	2002	2006	Veränderung in %
Deutschland	5,93	5,94	0,17
Baden-Württemberg	5,93	5,95	0,34
Bayern	6,34	6,33	-0,16
Berlin	5,81	6,35	9,29
Brandenburg	5,26	5,44	3,42
Bremen	6,24	5,92	-5,13
Hamburg	7,25	7,47	3,03
Hessen	6,65	6,58	-1,05
Mecklenburg-Vorpommern	4,97	5,33	7,24
Niedersachsen	5,56	5,38	-3,24
Nordrhein-Westfalen	6,00	5,98	-0,33
Rheinland-Pfalz	5,52	5,26	-4,71
Saarland	5,05	5,05	0,00
Sachsen	5,27	5,13	-2,66
Sachsen-Anhalt	5,25	5,21	-0,76
Schleswig-Holstein	6,41	6,21	-3,12
Thüringen	5,23	5,16	-1,34

Quelle: Statistisches Bundesamt, Mikrozensus-Zusatzerhebung 2002 und 2006

## Bauverträge: Haus & Grund und ZDB bieten kostenlose Vertragsmuster

Gemeinsam mit dem Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) hat die Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund zwei Bauvertragsmuster entwickelt, die kostenlos im Internet verfügbar sind. Haus & Grund-Präsident Dr. Rolf Kornemann sagte anlässlich der Vertragsvorstellung: „Mit diesen Verträgen stehen Anbietern und Nachfragern von Bauleistungen erstmals zwei ausgewogene und rechtssichere Verträge zur Verfügung. Diese Verträge werden für mehr Sicherheit und gegenseitiges Vertrauen beim Bauen sorgen.“

Das eine Vertragsmuster, der Handwerker-Bauvertrag, ist für die Beauftragung von Handwerkerleistungen vorgesehen, wie beispielsweise Dachdeckerarbeiten, Fassadenarbeiten oder Malerarbeiten. Das andere Muster ist ein Einfamilienhaus-Bauunternehmervertrag. Dieser ist geeignet für die Beauftragung eines Bauunternehmens mit der Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück des Eigentümers. Beide Verträge können unter [www.haus-und-grund.net](http://www.haus-und-grund.net) heruntergeladen und direkt am Bildschirm ausgefüllt werden.



## Stadtumbau Ost: Mehr Abriss durch Ausweitung der Altschuldenentlastung

**Die Bundesregierung plant weitreichende Änderungen der Verordnung zum Altschuldenhilfe-Gesetz (AHGV). Vorgesehen ist, den Abriss von Wohnflächen auch zu fördern, wenn diese nach dem bisherigen Stichtag 1.1.1993 erworben wurden.**

Altschuldenbelastete Wohnungsunternehmen werden damit nicht nur weiter gefördert, sondern auch als dominierender Akteur im Stadtumbau gestärkt. So wird der Tausch bzw. Verkauf von Wohnflächen zwischen antragsberechtigten und nicht-antragsberechtigten (AHG-) Unternehmen ermöglicht. Erwirbt ein antragsberechtigtes Unternehmen weitere Bestände, kann es diese nach der neuen Regelung gefördert abreißen lassen und wird zusätzlich von den Altschulden entlastet. Der Schwerpunkt im Stadtumbau Ost – so die politische Botschaft – wird demnach weiter beim Abriss liegen.

Das Programm Stadtumbau Ost stand in der Vergangenheit oft in der Kritik. Zuletzt mahnte der Brandenburgische Landesrechnungshof Änderungen der überhöhten Abrissförderung im Stadtumbau an, wie vorher schon die Rechnungshöfe Sachsens und Mecklenburg-Vorpommerns. Auch mit der neuen Regelung ist keine Verbesserung der städtebaulichen Situation in den Innenstädten zu erwarten. Private Eigentümer werden auch weiterhin nicht an der Erarbeitung der Stadtumbau-Konzepte beteiligt, obwohl sie mehrheitlich den innerstädtischen Altbaubestand repräsentieren. Vom demografisch bedingten Leerstand sind sie deutlich stärker als die institutionellen Vermieter betroffen. Der Stadtumbau Ost als Programm zur Stärkung randstädtischer Plattenbausiedlungen trägt einen wesentlichen Anteil an dieser Entwicklung.

## Pünktlich zur Bundestagswahl: Antidiskriminierungsgesetz Teil 2 und 3

Wie schon vor der Bundestagswahl 2005 steht auch im Jahr vor der nächsten Bundestagswahl das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz auf der Tagesordnung. Diesmal allerdings gleich zweifach. Zum einen hat die Europäische Union ein Vertragsverletzungsverfahren gegen die Bundesrepublik Deutschland eingeleitet, weil das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz den Anforderungen der europäischen Richtlinie nicht genügen soll. Die Europäische Kommission wünscht sich die Streichung von § 19 Abs. 3 AGG. Dieser gewährt Immobilieneigentümern eine gezielte Zuzugssteuerung, um eine Gettoisierung in Deutschland zu verhindern. Damit sollen Probleme, wie sie etwa aus französischen Vorstädten bekannt sind, verhindert werden.

Zum anderen möchte die EU-Kommission die Zahl der klagebefugten Interessenverbände weiter erhöhen. Damit könnte es im Bereich des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes zur Gründung von Abmahnvereinen kommen, wie sie aus dem Wettbewerbsrecht bekannt sind. Die Erfahrun-

gen mit solchen Abmahnvereinen zeigen, dass die Zahl der Abmahnungen gegenüber kleinen Handwerksbetrieben steigen und dass diese nicht selten Existenz bedrohend sind.

Noch weitreichender sind die Vorstellungen der EU-Kommission, die im Richtlinienentwurf vom Juli 2008 veröffentlicht wurden. Die vorgeschlagenen Zwangsmaßnahmen zur vollständigen Beseitigung von Diskriminierung dürften viele Eigentümer an den Rand der finanziellen Belastbarkeit bringen. So lässt sich beispielsweise ein behindertengerechter Zugang für viele Gebäude in der Praxis schwer umsetzen: Ein typisches Kreuzberger Souterraingeschäft mit innenliegender Treppe und einer Größe von ca. 20 m<sup>2</sup> verliert durch den innen vorzunehmenden Einbau einer Rampe die Hälfte seiner Nutzfläche und wird unvermietbar. Der Einbau behindertengerechter Aufzüge und Rampen in denkmalgeschützten Altbauten in deutschen Innenstädten würde Summen kosten, die in den meisten Fällen nicht angemessen zu finanzieren wären.

### Kurz notiert

#### Selbstnutzer heizen mit erneuerbaren Energien

Die Zahl der Wohnungen in Deutschland, die mit Holz oder anderen erneuerbaren Energien beheizt werden, ist nach Angaben von LBS Research zwischen 2002 und 2006 von 347000 auf über 1 Mio. Einheiten gestiegen. Selbstnutzer haben daran einen Anteil von 72 Prozent. Laut LBS ist ein Grund für diesen hohen Anteil, dass Selbstnutzer allein über die Maßnahmen entscheiden können und sie unmittelbar von den entsprechenden Energiekosteneinsparungen profitieren.

#### Baupreise steigen weiter

Konventionell gefertigte Wohngebäude sind im Mai 2008 gegenüber Mai 2007 um 3,2 Prozent teurer geworden. In Teilbereichen gab es noch größere Steigerungen. So stiegen beispielsweise die Preise für Dämmarbeiten an technischen Anlagen um 5,7 Prozent.

#### Eigentümerquote im Südwesten am höchsten

Im Saarland und in Rheinland-Pfalz war im Jahr 2006 der Anteil der Wohnungen, die von den Eigentümern selbst bewohnt wurden, mit 55 bzw. 54 Prozent bundesweit am höchsten. In den Stadtstaaten Berlin (14 Prozent), Hamburg und Bremen sowie den ostdeutschen Flächenländern Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen war die Quote am niedrigsten. Für Deutschland insgesamt hat das Statistische Bundesamt im Rahmen seiner Mikrozensus-Zusatzerhebung eine Eigentümerquote von 42 Prozent ermittelt. Im europäischen Vergleich liegt Deutschland damit auf dem vorletzten Platz. Die höchsten Eigentümerquoten haben Spanien (87 Prozent) und Norwegen (78 Prozent).

#### Finanzierbarkeit von Wohneigentum

Für eine typische Finanzierung von Wohneigentum mussten 2006 in Westdeutschland 18 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens aufgewendet werden – zehn Jahre zuvor waren es nach Angaben von LBS Research noch 34 Prozent. In Ostdeutschland habe sich die Finanzierungslast in den zehn Jahren von 32 Prozent auf 15 Prozent mehr als halbiert. Als Gründe gibt LBS Research vor allem deutlich gefallene Zinsen an.



# Nachhaltiges Bauen: Was bringt das neue Gütesiegel?

**In der Wohnungswirtschaft ist der Aufschwung nicht angekommen. Bundesweit erwirtschaften die privaten Vermieter mit lediglich 40 Prozent ihres Wohnungsangebotes Gewinn, mit 20 Prozent werden rote Zahlen geschrieben, 40 Prozent der Wohnungen werden kostendeckend angeboten (Studie BBR/BMVBS 2007).**

Die Zurückhaltung im Wohnungsbau ist daher verständlich: Im vergangenen Jahr sind die Baugenehmigungen erneut zurückgegangen. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, wurden 2007 in Deutschland rund 27 Prozent weniger Baugenehmigungen erteilt als im Vorjahr. Vor diesem Hintergrund wird die Forderung erhoben, neue Anforderungen an das Bauen vor allem auf ihr Bauverhinderungspotenzial zu untersuchen. Dieser Prüfung ist das „Deutsche Gütesiegel Nachhaltiges Bauen“ bislang nicht unterzogen worden.

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) entwickelt gemeinsam mit der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V. ein umfassendes Bewertungssystem für nachhaltiges Bauen. Bauvorhaben, die sich der Zertifizierung stellen, können nach einer erfolgreichen Prüfung mit dem „Deutschen Gütesiegel Nachhaltiges Bauen“

ausgezeichnet werden. Bei dieser Prüfung wird die ökologische, die ökonomische, die soziokulturelle und funktionale und die technische Qualität sowie die Prozess- und Standortqualität anhand von 63 (!) Kriterien bewertet. Die Vorhaben erhalten dann eine Punktzahl, aus denen sich eine der drei Qualitätsstufen ergibt – Gold, Silber oder Bronze.

Das BMVBS möchte mit dem System erreichen, dass Nachhaltigkeit beim Bauen eine für die Verbraucher vergleichbare

Größe wird. Die Teilnahme ist zunächst freiwillig und soll beim Start nur für den Neubau von Bürogebäuden gelten, später aber auf alle Gebäude und den Bestand ausgedehnt werden. Das Gütesiegel kann daher einen – vom BMVBS erhofften – erheblichen Einfluss auf den Immobilienmarkt haben. Das System wird unter hohem Zeitdruck vorangetrieben. Obwohl die 63 Kriterien noch nicht abschließend definiert sind, soll bereits im Januar 2009 das erste Gütesiegel vergeben werden.

Anzeige



**Haus & Grund®**  
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

**EINLADUNG**

zur Haus & Grund  
**Podiumsdiskussion**  
am **16. Oktober 2008**  
von **15 bis 17 Uhr**  
in Berlin.

**Sanierungsfall Mietrecht:  
Bremst Mieterschutz  
den Klimaschutz?**

**Veranstaltungsort:**  
Deutsche Bank –Atrium–  
Unter den Linden  
(Eingang Charlottenstr. 37/38)  
10117 Berlin

**BEGRÜßUNG  
IMPULSREFERAT  
PODIUMSGÄSTE\***

**Veranstaltungsort:** Diese Frage erörtert die Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Deutschland mit hochrangigen Teilnehmern aus Politik, Verwaltung und Verbänden im Rahmen einer Podiumsdiskussion.

**Dr. Rolf Kornemann**, Präsident Haus & Grund Deutschland  
**Sigmar Gabriel** (SPD), Bundesumweltminister  
**Patrick Döring** MdB  
Sprecher für Stadtentwicklung und für europäische Verkehrspolitik der FDP-Bundestagsfraktion  
**Marie-Luise Dött** MdB  
Vorsitzende der AG Umwelt der CDU/CSU-Bundestagsfraktion  
**Bettina Herlitzius** MdB  
Sprecherin für Tourismus- und Wohnungspolitik der Bundestagsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen  
**Dr. Franz-Georg Rips**, Präsident des Deutschen Mieterbundes  
**Prof. Dr. Andreas Troge**, Präsident des Umweltbundesamtes  
**Petra Weis** MdB  
Wohnungspolitische Sprecherin der SPD-Bundestagsfraktion  
**Dr. Peter Frey**, Leiter des ZDF-Hauptstadtstudios

**MODERATION**

\* Stand bei Drucklegung

Bitte füllen Sie den Anmelde-coupon aus und senden ihn an:

**Haus & Grund Deutschland**  
Mohrenstraße 33  
10117 Berlin

oder per Telefax an:  
**030/20216-555**

Wir bitten um Anmeldung bis 2. Oktober 2008.

**ANMELDECoupon** Haus & Grund Podiumsdiskussion  
**16. Oktober 2008**

ja, ich/wir nehme(n) an der Veranstaltung mit \_\_\_\_\_ Person(en) teil.

Name \_\_\_\_\_

Straße \_\_\_\_\_

PLZ, Ort \_\_\_\_\_

## Impressum



**Haus & Grund®**  
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

**Herausgeber** Haus & Grund Deutschland  
Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.  
Mohrenstraße 33  
10117 Berlin

**Kontakt** Dr. Andreas Stücke  
Generalsekretär  
Telefon 030/20216-0  
Telefax 030/20216-555  
info@haus-und-grund.net  
www.haus-und-grund.net

**Redaktion** Haus & Grund Deutschland

**Gestaltung** Designbüro Ehmer, Bellheim