

WMI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

3

Ausgabe 15. Januar 2015

Inhalt

- 2 Neue Regelungen 2015:** Insbesondere im Energiebereich ändert sich in diesem Jahr einiges – ein Überblick über die bereits beschlossenen Neuerungen.
- 3 Energieeffizienz:** Zum Jahresbeginn erhöht die KfW Bankengruppe ihre Tilgungszuschüsse – zudem werden nun Beratungen zum Energiespar-Contracting gefördert.
- 4 Norddeutschland:** Die Wohnungsunternehmen in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein wollen 2015 insgesamt rund 1,4 Milliarden Euro investieren.

Neue Analyse zu gemeinschaftlichen Wohnformen in Genossenschaften erschienen

Berlin – Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat eine Bestandsaufnahme von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Genossenschaften vorgelegt. Die Analyse bietet aktuelle, differenzierte Informationen zum gemeinschaftlichen Wohnen in Genossenschaften, beschreibt Erfolgsfaktoren und Hemmnisse für die Umsetzung der Projekte und formuliert Handlungsempfehlungen zur Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen.



Zum gemeinschaftlichen Wohnen gehören gemeinsame Aktivitäten, Veranstaltungen und Feste der Nachbarn – wie hier bei der Wohnungsgenossenschaft wagnis eG in München.

Im Auftrag des BBSR hat das Deutsche Institut für Urbanistik alle bis 2013 bekannten gemeinschaftlichen Wohnprojekte in der Rechtsform der Genossenschaft in Deutschland befragt. Insgesamt 162 Wohnungsgenossenschaften mit fast 199 gemeinschaftlichen Wohnprojekten konnten ermittelt werden. Vertiefte Erkenntnisse erlangten die Wissenschaftler unter anderem durch die Auswertung von Fallstudien. „Viele Menschen wünschen sich einen stärkeren gemeinschaftlichen Zusammenhalt und engere Bindungen an die Nachbarschaft. Neben gemeinsamen Aktivitäten

spielt auch eine Rolle, das eigene Wohnumfeld mit zu gestalten. Gemeinschaftliche Wohnformen bieten dafür zahlreiche Möglichkeiten. Es ist deshalb keineswegs verwunderlich, dass die Anzahl gemeinschaftlicher Wohnprojekte ständig zunimmt“, so BBSR-Direktor Harald Herrmann.

Genossenschaften ermöglichen selbstbestimmtes Handeln

Nach Erkenntnissen der Wissenschaftler werden gemeinschaftliche Wohnprojekte vor allem von älteren Menschen initiiert.

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Großstädte wachsen

Nahezu alle Großstädte in Deutschland haben in der jüngeren Vergangenheit einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen können, berichtete die *Süddeutsche Zeitung* in ihrer Ausgabe vom 13. Januar 2015. An erster Stelle liegt Berlin mit einem Anstieg seiner Einwohnerzahl um durchschnittlich 43.000 Personen jährlich zwischen 2011 und 2013, wie das Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung mitteilte. (wi)

Baupreise für Wohngebäude gestiegen

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland – darunter fallen Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Umsatzsteuer – stiegen im November 2014 gegenüber November 2013 um 1,6 Prozent. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, hatte der Preisanstieg im August 2014 im Jahresvergleich bei 1,7 Prozent gelegen. Von August 2014 auf November 2014 erhöhten sich die Baupreise um 0,2 Prozent. (wi)

Heizkosten für 2014 sinken deutlich

Die milde Witterung im vergangenen Jahr und der Ölpreisverfall haben in den deutschen Haushalten zu einem stark gesunkenen Energieverbrauch geführt. Nach Schätzungen des Deutschen Mieterbundes ist der Verbrauch von Heizenergie 2014 um 20 bis 25 Prozent gesunken, heißt es laut einem Bericht der *WELT* vom 14. Januar 2015 in einer Analyse des Mieterbundes. (wi)

➔ Fortsetzung von Seite 1

Dahinter steht der Wunsch, möglichst bis ins hohe Alter selbstbestimmt zu leben. Oft spielt das Anliegen des Mehrgenerationenwohnens eine herausgehobene Rolle. Aber auch Familien, Alleinerziehende oder Menschen mit Handicaps sehen die Möglichkeit, ihre eigenen Wohnwünsche in einem solchen Projekt zu erfüllen. An etwa einem Drittel der Projekte sind Familien beteiligt.

Die Befragten schätzen an der Rechtsform der Genossenschaft vor allem die Ausrichtung auf selbstbestimmtes und gemeinschaftliches Handeln. Grundprinzipien sind Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstbestimmung. Damit verbunden ist die demokratisch angelegte Umsetzung. Aber auch wirtschaftliche Aspekte wie das kostensparende Bauen und Wohnen sowie der Schutz vor Eigentümerwechseln und Eigenbedarfskündigungen sind der Auswertung zufolge wichtige Motive. Den positiven Effekten, die mit den gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Verbindung gebracht werden, stehen auch Hemmnisse gegenüber, welche die Realisierung des Wohnprojekts erschweren, wie beispielsweise Hürden bei der

Finanzierung, langwierige Abstimmungsprozesse oder auch planerisch-bauliche Aspekte wie der Mangel an Baugrundstücken. Die Kommunen böten den Wohnprojekten vielfältige Unterstützung, so die Studie. Sie stellten Grundstücke zu besonderen Bedingungen zur Verfügung, böten Informationsbörsen oder gründeten Beratungs- und Koordinierungsstellen. Neben den Kommunen seien die Wohnungswirtschaft, Vereine und Initiativen sowie Architekturbüros wichtige Kooperationspartner. „Gerade die Angebote von Kommunen und Wohnungswirtschaft zeigen, wie sehr der Beitrag gemeinschaftlicher Wohnprojekte in der Stadtentwicklung erkannt und geschätzt wird“, erklärt BBSR-Direktor Herrmann.

Neue Wohnformen, wie zum Beispiel Mehrgenerationenhäuser, können aus Sicht des genossenschaftlichen Spitzenverbandes GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vor allem in der Rechtsform der Genossenschaft aufgrund ihres partizipativen und solidarischen Organisationsprinzips einen eigenen, wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten. Hierzu bedarf es

einer entsprechenden Positionierung der Kommunen für solche Projekte und auch spezielle Förderinstrumente. Gerade auch die bestehenden Genossenschaften öffnen sich vermehrt dem Thema der gemeinschaftlichen Wohnformen zur Anreicherung ihres Angebots für bestimmte Zielgruppen.

Was sind gemeinschaftliche Wohnprojekte?

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind Wohnformen, bei denen mehrere Haushalte an einem Wohnstandort jeweils in separaten Wohnungen zusammenleben und sich dabei für eine gegenseitige Unterstützung oder Verfolgung eines gemeinsamen Lebensgrundsatzes entschieden haben. Die Projekte oder Wohngruppen werden im Wesentlichen durch die Bewohnerinnen und Bewohner selbst organisiert.

(schllschi) ■

➔ Die Publikation „**Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften**“ können Sie **kostenfrei unter forschung.wohnen@bbr.bund.de anfordern oder auf www.bbr.bund.de unter „Veröffentlichungen“ herunterladen.**

Neue Regelungen 2015: Das ändert sich in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Berlin – Insbesondere im Energiebereich bringt das Jahr 2015 zahlreiche Neuerungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Aber auch in den Bereichen Mehrwertsteuer, Ehrenamt und Pflege tut sich was. Einen Überblick über die wichtigsten bereits beschlossenen neuen Regelungen bietet Ihnen die folgende Übersicht:

Energie:

Die **EEG-Umlage** ist zum 1. Januar 2015 von 6,24 Cent pro Kilowattstunde in 2014 auf 6,17 Cent pro Kilowattstunde in 2015 gesunken. Der Effekt ist allerdings kaum zu spüren: Ein Mieterhaushalt mit 2.000 Kilowattstunden Stromverbrauch im Jahr hat 2014 inklusive Mehrwertsteuer 148,50 Euro EEG-Umlage gezahlt. 2015 sinkt diese lediglich um 1,70 Euro auf 146,80 Euro im Jahr.

Nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) dürfen seit dem 1. Januar 2015 mehr als 30 Jahre alte **Standardheizkessel** nicht mehr betrieben werden.

Nach dem Eich- und **Messgesetz** müssen neue oder erneuerte Messgeräte ab 1. Januar 2015 angezeigt werden. Sowohl Hauseigentümer als auch Wohnungseigentümergeinschaften müssen die verwendeten Messgerätearten, melden. Die Einzelinformationen zu den Messgeräten müssen nur auf Anfrage des Eichamtes übermittelt werden. Die Meldung ist im Internet unter www.eichamt.de möglich

sowie bei den jeweils für das Mess- und Eichwesen zuständigen Landesbehörden.

Strengere Vorgaben gelten ab dem 1. Januar 2015 auch für den Ausstoß von Staub und Kohlenmonoxid (CO) aus neuen **Kaminöfen**. Der Wert für Neugeräte liegt nun generell bei 1,25 Gramm je Kubikmeter. Der Grenzwert für Staub sinkt auf 0,040 Gramm je Kubikmeter. Für alte Öfen gilt weiterhin, dass sie höchstens 0,15 Gramm je Kubikmeter an Staub und nicht mehr als 4 Gramm je Kubikmeter CO ausstoßen dürfen. Öfen, die vor 1975 eingebaut wurden, dürfen ab dem 1. Januar 2015 nur noch betrieben werden, wenn sie einen Staubfilter bekommen haben – sofern nicht nachgewiesen werden kann, dass sie unter den Grenzwerten bleiben.

Seit 1. Mai 2014 müssen Verkäufer und Vermieter in **Immobilienanzeigen** für Wohngebäude ausführliche Pflichtangaben zur Energieeffizienz machen. Ab 1. Mai 2015 kann ein Bußgeld bis zu 15.000 Euro verhängt werden, wenn die Angaben

nicht in den Immobilienanzeigen enthalten sind.

Ab dem 26. September 2015 müssen erstmals Heizungen und Warmwasserbereiter im Handel ein **Effizienzlabel** tragen und Mindestanforderungen in Sachen Energieverbrauch erfüllen. Grund ist die europäische Ökodesignrichtlinie für Wärmeerzeuger, die an diesem Tag wirksam wird. Sie gilt nicht für Luftheritzer, sondern nur für Warmwasserpumpenheizungen bis 400 Kilowatt Wärmeleistung, die mit Gas, Öl oder Strom betrieben werden. Mit wenigen Ausnahmen dürfen ab 26. September 2015 keine Niedrigtemperatur-Kessel mehr in Verkehr gebracht werden.

Mehrwertsteuer:

Zum 1. Januar 2015 sind neue EU-Vorschriften über die **Mehrwertsteuer** auf Telekommunikationsdienstleistungen, Rundfunkdienste und elektronisch erbrachte Dienstleistungen in Kraft getreten. Künftig wird die Mehrwertsteuer an dem Ort erhoben, an dem der

Kunde die Dienstleistung einkauft. Zur Umsetzung dieser Änderung wird eine „kleine einzige Anlaufstelle“ („mini One Stop Shop“) eingerichtet, über welche betroffene Unternehmen ihre Mehrwertsteuererklärung abgeben und die Steuer abführen können. Das soll den Verwaltungsaufwand senken. Der Steuerbehörde des Mitgliedstaats des Dienstleisters werden die Daten übermittelt. Somit müssen sich Unternehmen nur mit einer einzigen, bereits vertrauten Steuerverwaltung austauschen und vermeiden den Umgang mit bis zu 28 verschiedenen Verwaltungen. Die EU-Kommission beabsichtigt mit dieser Änderung, Steuerhemmnisse und die steuerliche Belastung für Unternehmen im europäischen Binnenmarkt zu reduzieren. Außerdem soll die Änderung nach Einschätzung der Europäischen Kommission die Wettbewerbsbedingungen und die Steuergerechtigkeit zwischen den Mitgliedstaaten verbessern.

Ehrenamtsstärkungsgesetz:

Gemäß § 27 Absatz 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) gilt seit 1. Januar 2015 für Vereine: „Die Mitglieder des Vorstands sind unentgeltlich tätig.“ Die Neuregelung dient der Rechtssicherheit und Klarheit. Durch die Neufassung wird ausdrücklich geregelt, dass Mitglieder des Vorstands von Vereinen unentgeltlich tätig sind, soweit in der Satzung nichts anderes bestimmt ist.

Erstes Pflegestärkungsgesetz:

Alle Leistungsbeträge der Pflegeversicherung werden um vier Prozent – 2,67 Prozent für die erst 2012 mit dem Pflege-Neuausrichtungsgesetz neu eingeführten Leistungen – erhöht.

Unterstützungsleistungen wie die Kurzzeit-, Verhinderungs- und Tages- und Nachtpflege sollen ausgebaut und besser miteinander kombiniert werden können. Das soll Pflegebedürftige und pflegende Angehörige entlasten. Menschen in der Pflegestufe 0, vor allem Demenzkranke, erhalten erstmals Anspruch auf Tages-, Nacht- und Kurzzeitpflege.

Gestärkt werden auch die sogenannten niedrigschwelligen Angebote. Es werden neue zusätzliche Betreuungs- und Entlastungsleistungen eingeführt, etwa für Hilfe im Haushalt oder Alltagsbegleiter und ehrenamtliche Helfer. Dafür erhalten künftig alle Pflegebedürftigen 104 Euro pro Monat. Demenzkranke erhalten 104 beziehungsweise 208 Euro pro Monat. Niedrigschwellige Betreuungs- und Entlastungsangebote können künftig auch anstelle eines Teils der Pflegesachleistung in Anspruch genommen werden.

Der Zuschuss zu Umbaumaßnahmen – zum Beispiel Einbau eines barrierefreien Badezimmers – steigt von bisher 2.557 auf bis zu 4.000 Euro pro Maßnahme. In einer Pflege-

WG kann sogar ein Betrag von bis zu 16.000 Euro eingesetzt werden. Für Pflegehilfsmittel des täglichen Verbrauchs steigen die Zuschüsse von 31 auf 40 Euro pro Monat.

Auch die Vereinbarkeit von Pflege und Beruf wird verbessert. Wer kurzfristig die Pflege eines Angehörigen organisieren muss, etwa nach einem Schlaganfall, erhält künftig eine Lohnersatzleistung für eine zehntägige bezahlte Auszeit vom Beruf, vergleichbar dem Kinderkrankengeld. Durch den Gesetzentwurf werden dafür bis zu 100 Millionen Euro zur Verfügung gestellt. Die Lohnersatzleistung wird in einem separaten Gesetz geregelt, das ebenfalls am 1. Januar 2015 in Kraft treten soll.

In Pflegeheimen werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die Zahl der Betreuungskräfte von bisher 25.000 auf bis zu 45.000 Betreuungskräften erhöht werden kann. Das verbessert den Pflegealltag und die Qualität der Versorgung in den Heimen. Und das ist auch für die Pflegekräfte eine Entlastung.

Mit den Einnahmen aus 0,1 Beitragssatzpunkten – 1,2 Milliarden Euro jährlich – wird ein Pflegevorsorgefonds aufgebaut. Er wird ab 2035 zur Stabilisierung des Beitragssatzes genutzt, wenn die geburtenstarken Jahrgänge (1959 bis 1967) ins Pflegealter kommen. (schilvogllwede) ■

Energieeffizienz: KfW verbessert Förderung – neue Beratungs-Förderung zum Contracting eingeführt

Berlin – Zum Jahresbeginn erhöht die KfW Bankengruppe im Bereich Energieeffizienz die Tilgungszuschüsse. Zudem führt das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) eine Förderung für Beratungen zum Energiespar-Contracting ein.

Die KfW wird für Zusagen ab 23. Januar 2015 die Tilgungszuschüsse für das KfW-Effizienzhaus in den Programmen Energieeffizient Sanieren (151, 218, 219) um fünf Prozentpunkte erhöhen. Die ab dem 1. Januar 2015 eingehenden Anträge wird die KfW ab 23. Januar 2015 mit den höheren Tilgungszuschüssen zusagen.

Mit Wirkung ab 23. Januar 2015 wird mit einer Förderzusage in den Investitionsförderprogrammen für Energieeffizientes Sanieren (151/152, 430) auch ein Anspruch des Bauherrn auf eine zusätzliche Förderung der energetischen Fachplanung und Baubegleitung im Zuschussprogramm „Energieeffizient Sanieren – Baubegleitung“ (431) verbunden. Voraussetzung dafür ist die Einhaltung der geltenden Programmbedingungen im Förderprogramm

431 sowie eine separate Antragstellung nach Abschluss des Vorhabens. Bauherren erhalten damit mehr Planungssicherheit über die Finanzierung ihres Vorhabens. Ein entsprechender Passus wurde in den Merkblättern 151/152 und 430 aufgenommen.

Die neuen Tilgungszuschusshöhen und Ansprüche auf zusätzliche Förderung der energetischen Fachplanung und Baubegleitung können den aktualisierten Merkblättern entnommen werden, die ab sofort unter www.kfw.de/151, www.kfw.de/219 et cetera abrufbar sind.

Beratungen zum Energiespar-Contracting

Ab Februar wird die BAFA Beratungen zum Energiespar-Contracting fördern. Antragsberechtigt sind Kommunen, sich mehrheit-

lich in kommunalem Eigentum befindliche Unternehmen und Einrichtungen, gemeinnützige Organisationen und anerkannte Religionsgemeinschaften sowie kleine und mittlere Unternehmen (KMU). Die Antragsteller müssen Eigentümer der Immobilien und Liegenschaften sein, die Beratungsgegenstand sein sollen, und deren Energiekosten müssen mindestens 100.000 Euro inklusive Mehrwertsteuer betragen. Zur Erreichung der Energiekostengrenze besteht auch die Möglichkeit eines sogenannten „Poolings“. Der Zuschuss beträgt meist 30 Prozent und für eine Orientierungsberatung 80 Prozent – jeweils mit Höchstgrenze. (vogllschi) ■

➔ **Weitere Infos finden Sie auf www.bafa.de unter „Energie“, „Contracting-Beratung“ – sowie unter www.kfw.de**

Wohnungsunternehmen in Norddeutschland investieren 2015 rund 1,4 Milliarden Euro in Wohnqualität und 3.500 neue Wohnungen

Hamburg – Die 320 Mitgliedsunternehmen des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) wollen in 2015 rund 1,4 Milliarden Euro in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung investieren – das sind rund 400.000 Euro pro Tag. Sie planen den Baubeginn von 3.500 Wohnungen.

In Hamburg haben die 93 VNW-Unternehmen 2014 rund 1.900 Wohnungen neu gebaut. In 2015 soll das gleiche Bauvolumen in Angriff genommen werden. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von sechs Euro bieten sie 291.000 Wohnungen günstig an.

Hamburg: Bündnis für das Wohnen ist Erfolgsgeschichte

„Das Bündnis für das Wohnen ist eine Erfolgsgeschichte“, erklärte VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege mit Blick auf die Hansestadt. „Wir haben Wort gehalten. Mit 1.900 neuen Wohnungen leisten wir unseren Beitrag zur Entspannung am Wohnungsmarkt. Die Verbandsunternehmen fühlen sich prinzipiell der nachhaltigen Quartiersentwicklung verpflichtet. Mit dem Ende 2014 gestarteten Bündnis für Quartiere wollen wir jetzt gezielt weitere Stadtteile entwickeln, die bisher nicht so im Fokus der Nachfrage stehen. Damit wollen wir dem engen Wohnungsmarkt in einigen Szenevierteln entgegenwirken. Dieses Ungleichgewicht möchten wir gemeinsam mit dem Senat, den Bezirken und weiteren Akteuren auflösen. Das funktioniert nur, wenn weitere Quartiere der Stadt an Attraktivität gewinnen. Sorgen bereiten uns allerdings die sehr hohen Bau- und Grundstückspreise in Hamburg. Wir fordern deshalb vom Senat, städtische Grundstücke zu fairen Preisen an die im Bündnis aktiven Wohnungsunternehmen zu verkaufen sowie kostentreibende Anforderungen auf das Notwendige zu beschränken. Attraktiv werden Quartiere insbesondere durch vielfältigen Wohnraum, Arbeitsplätze, Grünflächen, Bildungseinrichtungen, Nahversorgung und Freizeitangeboten“, so Wege.

Mecklenburg-Vorpommern: In 25 Jahren 12 Milliarden Euro investiert

Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 4,87 Euro bieten die 153 VNW-Unternehmen in Mecklenburg-Vorpommern 275.000 Wohnungen in guter Nachbarschaft und gepflegten Wohnquartieren günstig an. Die Verbandsunternehmen bauen derzeit über 500 Wohnungen. Schwerpunkte sind unter anderem Rostock, Greifswald, Schwerin, Neubrandenburg, Stralsund, Güstrow, Hagenow, Bad Doberan, Gadebusch, Malchin sowie Grevesmühlen.

„Unsere Verbandsunternehmen haben in den vergangenen 25 Jahren mit sichtbarem Erfolg 12 Milliarden Euro in die Quali-

tät ihrer Wohnungen und in Quartiersverbesserungen im Wohnumfeld investiert“, so Verbandsdirektor Wege. „Bei der Bestandspflege bilden jetzt moderne Bäder und Küchen, energiesparende Heizungen, neue Fenster und Balkone sowie nachträglich eingebaute Aufzüge den Schwerpunkt ihrer Investitionen, die den Mietern zugutekommen. Entsprechend der Nachfrage reagieren sie mit energieeffizienten und barrierearmen Neubauten auf neue Marktentwicklungen. Von der im Dezember 2014 unterzeichneten ‚Allianz für das Wohnen mit Zukunft in Mecklenburg-Vorpommern‘ erwarten wir uns Impulse für den Wohnungsmarkt. Die demografischen und energetischen Anforderungen an die Wohnraumentwicklung müssen mit der Wohnraumförderung und der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik verknüpft werden. In den Städten und Gemeinden müssen vor Ort Allianzen geschmiedet werden. Das Erfolgsmodell Stadttumbau Ost auf der Basis integrierter Stadtentwicklungskonzepte für Aufwertung und Rückbau muss fortgeführt werden. Der demografische Wandel erfordert besondere Konzepte für Städte wie für den ländlich geprägten Raum. Das Wohnen in Mecklenburg-Vorpommern muss gut, sicher und bezahlbar bleiben“, so Wege.

Schleswig-Holstein: Glücklichste Deutsche

Im „Land zwischen den Meeren“ planen die 74 VNW-Mitgliedsunternehmen für 2015 den Baubeginn von 1.000 Wohnungen vor allem in Kiel, Lübeck, Flensburg und im Hamburger Umland. „Schleswig-Holstein ist als Wohnstandort gefragt! Schließlich leben hier laut Forsa-Glücksatlas 2014 die glücklichsten Deutschen“, erklärte Dr. Joachim Wege. „Vor allem in den Universitätsstädten und im Hambur-

ger Speckgürtel setzt sich die Belegung des Wohnungsbaus fort. Bis Oktober 2014 zählten die Statistiker 10.016 Baugenehmigungen gegenüber 9.857 im Vorjahreszeitraum.“ Der Verbandschef hofft auf verlässliche Rahmenbedingungen für eine positive Bauentwicklung, da diese entscheidend für eine wirkungsvolle Entlastung besonders nachgefragter Wohnungsteilmärkte ist. Der Verband appelliert an Land und Kommunen, den gerade erst wieder in Schwung gekommenen Wohnungsbau mit guten Rahmenbedingungen zu begleiten. Für Irritationen könnte das jetzt von Energiewendeminister Robert Habeck (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) angekündigte Landesklimaschutzgesetz sorgen, da schon die heutigen Dämmpflichten belasten. „Wenn jetzt über die schon grenzwertigen Bundesvorschriften hinaus zusätzliche Auflagen und Bürokratie drohen, werden Investitionsentscheidungen negativ beeinflusst“, so Wege. „Wir haben einen gut funktionierenden Klimapakt mit der Landesregierung und eine mit dem Land 2013 gestartete Offensive für bezahlbares Wohnen. Mit dem Städtetag und dem Städtebund haben wir im September 2014 die Schleswig-Holsteiner Erklärung ‚gemeinsam für gutes und bezahlbares Wohnen‘ verabschiedet, die vor Ort in den Kommunen mit Leben zu füllen ist.“ Die VNW-Mitgliedsunternehmen in Schleswig-Holstein pflegen ihre Wohnungsbestände durch einen Mix aus Modernisierung, Instandhaltung und Neubau. Über drei Milliarden Euro haben sie dazu in der letzten Dekade investiert, über 7.000 Wohnungen neu gebaut. Das sichert Arbeitsplätze und stärkt das Land als attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,10 Euro bieten sie 162.000 Wohnungen günstig an und sind damit mehr denn je unverzichtbar. (h/schi) ■

Anzeige

Wohnen

Mary wünscht sich ein ZUHAUSE. Dies ist ihr Traum aus Pappe und Papier. Jetzt baut sie in Wirklichkeit. Die DESWOS hilft ihr!

DESWOS-Spendenkonto
IBAN:
DE87 3705 0198 0006 6022 21



tansania



DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

deswos.de

Im Mietergespräch besser durchsetzen

3. Februar 2015, Stuttgart

Dieses Seminar verbessert die Durchsetzungskraft der Teilnehmer in Kundengesprächen. Sie erfahren, wie sie ihre Gespräche mit Kunden klar und überzeugend führen.

Weitere Infos: **AWI GmbH, Telefon: 0711/16345601, E-Mail: info@awi-vbw.de, Internet: www.awi-vbw.de**

Trends immobilienwirtschaftlichen Risikomanagements

12. Februar 2015, Berlin

Das Risikomanagement gehört zu den jungen Disziplinen der Wohnungswirtschaft. Allerdings hat sich in der Branche immer mehr die Einsicht durchgesetzt, dass dessen Instrumente unverzichtbar für eine verantwortungsvolle Unternehmensführung sind. Die Tagung greift unterschiedliche Teile des Risikomanagement-Prozesses heraus und stellt Bezüge untereinander her.

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

Ersatzneubau statt Modernisierung

26. Februar 2015, Bochum

In diesem Seminar werden die Vor- und Nachteile eines Abbruchs mit anschließendem Neubau der Modernisierung gegenübergestellt. Wann lohnen sich die Mehrkosten für Abbruch und Neubau? Durch anschauliche Rechenbeispiele aus der Praxis erhalten die Teilnehmer einen transparenten Überblick über kurzfristige und langfristige Kosten, der ihnen zukünftig bei der Entscheidung über Modernisierung oder Neubau helfen kann.

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

Grundlagen der Investitionsrechnung

3. März 2015, Frankfurt am Main

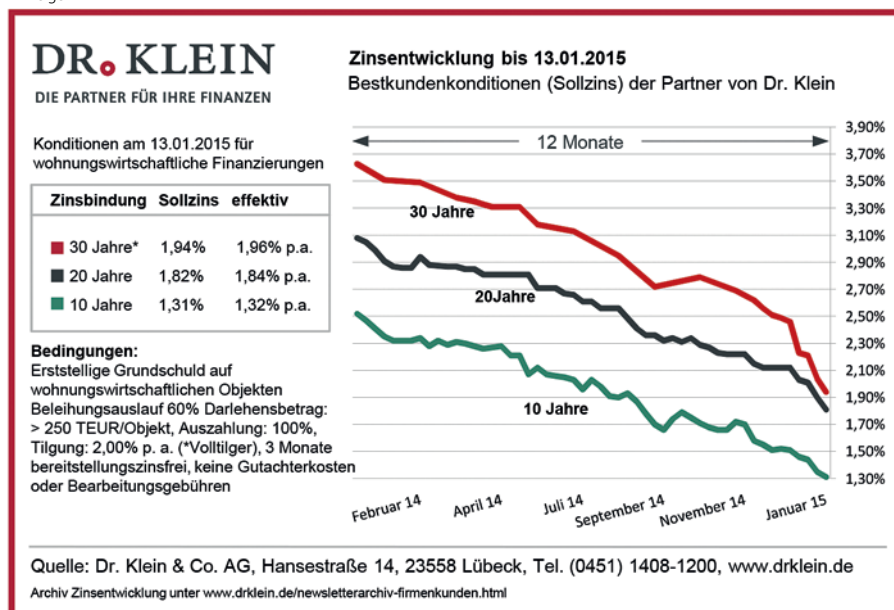
In diesem Seminar erhalten die Teilnehmer einen Überblick über alle relevanten Methoden der Investitionsrechnung, über Vor- und Nachteile sowie Anwendungsbeispiele. Nach dem Seminar können Immobilieninvestitionen kaufmännisch beurteilt werden. Zudem wird die Einordnung der jeweiligen zu beurteilenden Immobilien im Immobilienzyklus im Rahmen der Portfoliostrategie fundiert möglich sein.

Weitere Infos: **SFA, Nicole König, Telefon: 069/97065411, E-Mail: n.koenig@sfa-immo.de, Internet: www.sfa-immo.de**

PERSÖNLICHES

Martin Stahl, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden eG, feierte am 9. Januar 2015 seinen 65. Geburtstag. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

Anzeige



IMPRESSUM

WI Wohnungspolitische Informationen

Herausgeber:
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Chefredakteurin:
Katharina Burkardt

Redaktion:
Andreas Schichel, Klaus Schrader

Anschrift der Redaktion:
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Tel. 030 82403-151
Fax 030 82403-159
E-Mail: redaktion@wi-aktuell.de

Verlag:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg

Standort Hamburg
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
Tel. 040 520103-0
Fax 040 520103-12

Aboverwaltung:
Telefon (kostenfrei) 0800 7234249
Telefax (kostenfrei) 0800 5050446
E-Mail: Zeitschriften@haufe.de

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

Bezugspreis jährlich:

115 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt einge-
sandte Manuskripte übernehmen wir keine
Haftung. Nachdruck oder elektronische Wei-
terverarbeitung von Beiträgen und Nachrich-
ten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

WI Online-Archiv

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter **www.haufe.de/immobilien** in der rechten Seitenhälfte, indem Sie bis zum Menüpunkt „**Zeitschriften**“ nach unten scrollen und dort anhand der Menüpfeile die wi auswählen.

Um das Online-Archiv der wi nutzen zu können, klicken Sie oben rechts auf „**Anmelden**“ und geben dort Ihre E-Mail-Adresse und Ihr Passwort ein. Sollten Sie noch über kein Benutzerkonto auf **www.haufe.de** verfügen, können Sie unter „**Neuregistrierung**“ ein Konto anlegen.

Nach der Anmeldung erscheint oben rechts, neben Ihrem Benutzernamen unter „Meine Produkte starten“, die wi. Anschließend können Sie alle Ausgaben der wi als Blätter-PDFs auf Ihrem PC, Tablet oder Smartphone anschauen. Sollte das nicht der Fall sein, wenden Sie sich bitte an das Haufe-Service-Center unter **0800-7234253** (kostenlos) und geben dort Ihre E-Mail-Adresse an. Diese wird dann mit Ihrem Print-Abonnement der wi verknüpft – anschließend erscheint die wi als Online-Produkt in Ihrer Übersicht.

Nationaler Prüferkongress bildet GdW-Jahresauftakt

Zum Anfang des neuen Jahres 2015 fand vom 7. bis 9. Januar traditionell der 16. Nationale Prüferkongress des GdW im Seminaris Seehotel in Potsdam statt. Mehr als 70 Wirtschaftsprüfer und erfahrene Prüfer aus allen regionalen Prüfungsverbänden des GdW und den angeschlossenen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften diskutierten unter anderem über aktuelle Fragen der Rechnungslegung und Prüfung bei Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Prof. Dr. **Klaus-Peter Naumann** vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) erläuterte die Chancen und Herausforderungen des Berufsstands der Wirt-



Die Teilnehmer des Nationalen Prüferkongresses mit dem Brandenburger Landtagsabgeordneten Ludwig Burkardt (1. Reihe, 2. v. r.)

Foto: Büro Ludwig Burkardt

schaftsprüfer. Über den Stand der Umsetzung der „Prüfungstrends 2025“ berichtete GdW-Hauptgeschäftsführerin **Ingeborg Esser**. Beim Schwerpunktthema Nachhaltigkeit hob Prof. Dr. **Günther Bachmann** die Bedeutung des branchenspezifisch für die Wohnungswirtschaft ergänzten Deutschen Nachhaltigkeitskodex hervor. Bei einer gemeinsamen Führung durch den Landtag in Potsdam mit dem Abgeordneten **Ludwig Burkardt** (CDU) gewannen die Teilnehmer zahlreiche Eindrücke von der Arbeit des Brandenburger Parlaments an seinem neuen Sitz im erst kürzlich fertig gestellten Potsdamer Stadtschloss. (schi) ■

Zahl der Woche

17

17 Prozent der 25- bis 34-Jährigen in Deutschland leben noch mit den Eltern zusammen in einem Haushalt. Deutschlands Jugend zieht im Vergleich der Europäischen Union (EU) früh von zu Hause aus. Der EU-Durchschnitt lag mit 29 Prozent deutlich höher, wie das statistische Amt der EU mitteilte. Aufgrund der unterschiedlichen sozioökonomischen, finanziellen und kulturellen Rahmenbedingungen variiert das Auszugsverhalten in der EU je nach geografischer Lage sehr deutlich. So sind Nesthocker in den nord-europäischen Ländern eine Ausnahme: In Dänemark, Schweden und Finnland lebten 2013 jeweils nur weniger als fünf Prozent der 25- bis 34-Jährigen mit den Eltern zusammen. In einigen ost- und südeuropäischen Staaten traf das hingegen auf mehr als die Hälfte der 25- bis 34-Jährigen zu, so zum Beispiel in Kroatien (59 Prozent), der Slowakei (57 Prozent), Griechenland (53 Prozent) und Bulgarien (51 Prozent). In allen EU-Staaten lebten aber deutlich weniger junge Frauen als Männer noch bei ihren Eltern.

Matr.Nr. 06505-5357

Recht so

Ausblick auf das Jahr 2015

KOMMENTAR

Carsten Herlitz
Justiziar des GdW



Foto: Sebastian Schobbert

Das Jahr 2014 war von der Diskussion um die sogenannte „Mietpreisbremse“ geprägt. Nach der Anhörung Ende vergangenen Jahres, an der der GdW teilgenommen hat, ist aus heutiger Sicht mit einem Inkrafttreten nicht vor März 2015 zu rechnen. Zu beachten ist jedoch auch, dass die Anwendung der sogenannten „Mietpreis-

bremse“ noch von einer entsprechenden Verordnung abhängig ist, die von den Ländern zu verabschieden ist.

Die politische und fachliche Diskussion dürfte sich im Jahr 2015 vor allem auf drei im Koalitionsvertrag vereinbarte Punkte beziehen: Zum einen sollen gemäß Koalitionsvertrag nur noch höchstens 10 Prozent – längstens bis zur Amortisation der Modernisierungskosten – einer Modernisierung auf die Miete umgelegt werden dürfen. Zum anderen soll für alle Rechtsgebiete klargestellt werden, dass nur die tatsächliche Wohn- beziehungsweise Nutzfläche Grundlage für Rechtsansprüche, zum Beispiel für die Höhe der Miete, für Mieterhöhungen sowie für die umlagefähigen Heiz- und Betriebskosten, sein kann. Ferner – auch diese Regelung hat erhebliche Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft – soll die ortsübliche Vergleichsmiete auf eine breitere Basis gestellt und realitätsnäher dargestellt werden. Alle Vorschläge sollen einen Beitrag zu bezahlbarem Wohnen leisten. Man darf gespannt sein, wie diese Vorhaben in das Gesetz eingearbeitet werden sollen. Trotz der grundsätzlichen Ablehnung dieser Vorschläge werden wir uns – entsprechend der Diskussion um die „Mietpreisbremse“ – konstruktiv in den Gesetzgebungsprozess einbringen. ■