

Inhalt

- 2 Wohnstrategie:** GdW-Präsident Axel Gedaschko hat auf dem Wohnungsbau-Tag in Berlin seine Strategie für bezahlbaren Wohnraum präsentiert.
- 3 Schnelles Internet:** Die deutschen Telekommunikationsunternehmen haben die Vermarktung von so genannten Vectoring-Angeboten gestartet.
- 4 Wohnraumförderung:** Die Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen hat gemeinsam mit dem dortigen Bauministerium einen neuen Leitfaden veröffentlicht.

Deutschland-Plan für bezahlbares Wohnen vorgelegt

Berlin – In Berlin haben sieben Organisationen und Verbände der deutschen Bau- und Immobilienbranche – darunter der größte Branchendachverband der Wohnungswirtschaft GdW – am 10. September 2014 ein politisches Maßnahmenpaket zum Wohnungsneubau vorgestellt. Ziel ist ein deutliches Absenken von Kaltmieten für Neubauwohnungen. Neu gebaute Mietwohnungen in Großstädten und Metropolregionen sollen dadurch auch für Durchschnittsverdiener wieder bezahlbar werden, so das Verbändebündnis Wohnungsbau.



Vertreter des Verbändebündnis Wohnungsbau bei der Pressekonferenz zum Wohnungsbau-Tag 2014 – darunter auch Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband (3. v. r.)

Zu dem Verbändebündnis gehören der Deutsche Mieterbund (DMB), die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU), der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB), der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) und die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM).

Die vom Verbändebündnis Wohnungsbau vorgestellte Studie „Mietwohnungsbau 2.0 – Bezahlbarer Wohnraum durch Neubau“ des Pestel-Instituts in Hannover zeigt auf, was sich ändern muss, um einen mit niedrigeren Mieten attraktiven Wohnungsneubau zu erreichen. Die Wis-

senschaftler kommen zu dem Ergebnis, dass eine Verbesserung der steuerlichen Abschreibungsbedingungen, eine Reduzierung der Baulandkosten und verbesserte Finanzierungsbedingungen einen enormen Preiseffekt auf dem Mietwohnungsmarkt hätten. Im Idealfall könnten die Kaltmieten in Neubauten um bis zu 4,14 Euro pro Quadratmeter gesenkt werden, rechnen die Wissenschaftler des Pestel-Instituts in ihrer Studie vor. Notwendig hierfür wäre in dem Paket kombinierter Maßnahmen insbesondere die Einführung einer linearen Abschreibung (AfA) in Höhe von 4 Prozent jährlich. Rechnen würde sich dies für den Staat ohnehin, so das Verbändebündnis Wohnungsbau. Immerhin fließe beim Mietwohnungsbau rund ein Drittel der Investitionssummen über Steuern

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Bundesregierung kündigt Aktionsplan Energieeffizienz an

Die Bundesregierung will noch in diesem Jahr einen „Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz“ (NAPE) erarbeiten. Darin solle es unter anderem um die Aufstockung und Verstärkung des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms gehen sowie um die Förderung anspruchsvoller Energieeffizienzmaßnahmen, heißt es in der Antwort der Bundesregierung auf eine Kleine Anfrage der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Derzeit werde auch ein nationales Aktionsprogramm Klimaschutz erarbeitet. (hib)

Höhe von Hartz IV „noch“ ausreichend

Die Hartz-IV-Leistungen sind derzeit gerade noch hoch genug. Das hat das Bundesverfassungsgericht laut einem Bericht der *Frankfurter Allgemeinen Zeitung* in einer am 9. September 2014 veröffentlichten Entscheidung deutlich gemacht. Die Bundesregierung muss aber die Höhe der Grundsicherung regelmäßig überprüfen, um eine menschenwürdiges Existenzminimum zu gewährleisten. (wi)

Ökostromumlage wird wohl sinken

Die Umlage zur Finanzierung des Ökostromausbaus wird voraussichtlich im nächsten Jahr erstmals nicht steigen, sondern sinken. Das wird nach einem Bericht der *Frankfurter Allgemeinen Zeitung* vom 5. September 2014 in Kreisen der zuständigen Netzbetreiber erwartet. (wi)

↳ Fortsetzung von Seite 1

und Sozialabgaben zurück an den Staat. So ermittelt das Pestel-Institut am Beispiel eines neu gebauten Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten Gesamtkosten von 2,6 Millionen Euro. Davon gehen, so das Institut, knapp 470.000 Euro an Steuern in die Staatskasse und weitere 406.000 Euro an die Sozialkassen. Das Pestel-Institut weist in seiner Studie nach, dass in den Problemregionen, zu denen Groß-

städte und Ballungsräume gehören, bundesweit rund 40.000 Mietwohnungen pro Jahr zusätzlich neu zu bauen sind, um dem steigenden Bedarf gerecht zu werden. Diese Neubauwohnungen müssten für Durchschnittsverdiener bezahlbar sein. Damit mehr Wohnungsneubau im mittleren Preissegment entstehe, sei es dringend notwendig, die politischen Rahmenbedingungen zu ändern. Zum sechsten Wohnungsbau-Tag hat das Verbändebündnis

darüber hinaus die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) in Kiel beauftragt, die Baupraxis unter die Lupe zu nehmen. Das Ergebnis der ARGE-Untersuchung „Optimierter Wohnungsbau“ wurde ebenfalls am 10. September in Berlin vorgestellt. Aus ihr geht hervor, dass insbesondere gestiegene Energiesparauflagen und kommunale Vorgaben – beispielsweise für Stellplätze – die Baukosten

Weiter auf Seite 3 ➔

Wohnstrategie des GdW: Vorschläge für bezahlbaren Wohnraum und einen stabilen Wohnungsmarkt in Deutschland

Der Wohnungsmarkt in Deutschland kann nur stabil gehalten werden, indem man auf der einen Seite die Bedingungen für Investoren so verbessert, dass diese zu bezahlbaren Mieten neuen Wohnraum schaffen können. Auf der anderen Seite darf man aber die Regionen, in denen Wohnungsleerstand ein großes Problem ist, nicht aus den Augen verlieren. Zu einer Wohnstrategie gehört aus Sicht der des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen:

1. Eine Baukostensenkungskommission muss zügig alle Prozesse analysieren, die eine preistreibende Wirkung auf Wohnungsneubauten haben. Die Gesamtinvestitionskosten sind heute so hoch, dass sich Neubau unter zehn Euro Kaltmiete pro Quadratmeter nicht mehr rechnet. Von 2000 bis 2013 sind allein die Baukosten insgesamt um 28,7 Prozent gestiegen. Darüber hinaus ist zu beobachten, dass die Preise für die energetisch relevanten Bauleistungen deutlich stärker gestiegen sind als die Preise für alle Bauleistungen. Die Preistreiber sind aber insbesondere gestiegene Grundstückskosten, höhere Anforderungen an die Energieeffizienz und das barrierefreie Bauen, Auflagen zu Stellplätzen und vieles mehr. Diese gesetzlichen, normativen und kommunalen Auflagen führen zu spürbaren Kostensteigerungen insbesondere in den Ballungsgebieten. Dies wird in der heute vorgestellten Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen in Kiel detailliert aufgezeigt. Diese Preisspirale muss ein Ende haben.
2. Das Ansteigen der Grunderwerbsteuer muss aufhören. Die Grunderwerbsteuer ist in den einzelnen Bundesländern in den letzten Jahren deutlich gestiegen und liegt heute – mit zwei Ausnahmen – zwischen 4,5 und 6,5 Prozent der Bemessungsgrundlage. Kürzlich wurde im Saarland eine Anhebung der Grunderwerbsteuer auf 6,5 Prozent zum 1. Januar 2015 angekündigt. Im Jahr 2010 wurden in Deutschland insgesamt 5,29 Milliarden Euro Grunderwerbsteuer gezahlt. 2013 lag das Steueraufkommen bei 8,4 Milliarden Euro. Diese Preisspirale muss ein Ende haben.
3. Die Abschreibungsbedingungen müssen an den tatsächlichen Werteverzehr angepasst werden. Der steuerliche Abschreibungssatz sollte von zwei auf vier Prozent angepasst werden, um steuerliche Benachteiligung abzubauen. Dies ist ein wesentlicher Punkt, um zu mehr bezahlbarem Wohnraum in Deutschland zu kommen.
4. Kommunen sollten städtische Grundstücke grundsätzlich nach Konzeptqualität und nicht im Höchstbieterverfahren vergeben. Insgesamt ist die Baulandpreisentwicklung ein zentrales Problem in vielen von akuter Wohnungsknappheit betroffenen Städten und Gemeinden. Steigende Mieten und Kaufpreise werden von den Bodeneigentümern unmittelbar in höhere Grundstückspreisforderungen umgesetzt. Wir brauchen hier eine Bodenerwerbskostenbremse zur Begrenzung des Preisanstiegs von Bauland.
5. Planungs- und Genehmigungsverfahren müssen in einem angemessenen Zeitraum abgeschlossen werden.
6. Die Mittel der sozialen Wohnraumförderung in Höhe von 518 Millionen Euro jährlich (Bundesmittel) müssen von den Ländern zweckgebunden eingesetzt werden. In Ballungsgebieten mit angespannten Märkten sollten diese Mittel überwiegend für den Neubau bezahlbarer Wohnungen eingesetzt werden.
7. Der altersgerechte Umbau muss angemessen gefördert werden. Der Bund muss das KfW-Programm für altersgerechtes Bauen jährlich weiter steigern und mittelfristig mit jährlich 100



Foto: GdW

GdW-Präsident Axel Gedaschko beim Wohnungsbauprogramm-Tag im Interview mit der ARD.

Millionen Euro ausstatten. Zudem sind gemeinsam mit den Bundesländern die Erstellung und Weiterentwicklung kommunaler Demografiekonzepte zu forcieren. Es muss einen gesellschaftlichen Diskurs zu der Übernahme von Kosten, die auf die Betroffenen zukommen, durch die Pflege- und Krankenkassen geben.

8. Schub für die energetische Gebäudesanierung: Eine steuerliche Förderung und mittelfristig die Aufstockung der KfW-Programme für energieeffizientes Bauen und Sanieren durch den Bund sind notwendig.
9. „Neubauklima“ in der Bevölkerung fördern – alle möchten mehr Wohnraum in Ballungsregionen – aber möglichst nicht in der eigenen Nachbarschaft oder auf dem Grundstück gegenüber. Wir brauchen eine klare politische Schwerpunktsetzung für mehr Neubau, eine Neubaukampagne und Unterstützung für eine sachgerechte öffentliche Debatte zur Wohnungspolitik. Es gehört zur Führungsverantwortung eines jeden Bürgermeisters, sich für eine funktionierende Wohnungspolitik und den Wohnungsneubau in Boom-Regionen einzusetzen. ■

➔ Fortsetzung von Seite 2

in den vergangenen Jahren deutlich nach oben getrieben haben. Hinzu kommen höhere logistische Kosten, die das Bauen in Innenstädten mit sich bringt. So schlage ein Mehrfamilienhaus, das in der Innenstadt mit den hohen gesetzlichen Energie-sparauflagen (Energieeinsparverordnung ab 2016) gebaut werde, mittlerweile mit Baukosten von 2.422 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zu Buche, rechnet die ARGE vor. Hierbei seien noch nicht einmal die Grundstückskosten berücksichtigt. Zudem präsentierte die ARGE einen detaillierten Kostenkatalog, der transpa-

rent macht, was beim Neubau von Mehrfamilienhäusern durchschnittlich pro Quadratmeter Wohnfläche wie viel kostet – von der Tiefgarage (292 Euro pro Quadratmeter) über das Kellergeschoss (122 Euro pro Quadratmeter) und den Aufzug (68 Euro pro Quadratmeter) bis zur Dachbegrünung (41 Euro pro Quadratmeter). Die ARGE Kiel warnt davor, dass der Wohnungsbau noch in dieser Legislaturperiode des Bundestages – also bis 2017 – zurückgehen werde, wenn politisch nichts passiere. Dann würden Haushalte mit mittleren und unteren Einkommen nur eine Chance auf Wohnungen haben, wenn sie bereit seien, auf

Wohnfläche zu verzichten. Ebenso auf Ausstattungen, die zum Energiesparen beitragen und Wohnungen altersgerecht machen. Die sieben Organisationen und Verbände des Wohnungsbau-Bündnisses sehen ihr in Berlin vorgelegtes Maßnahmenpaket als konkrete Vorschläge, um das von Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD) im Sommer ins Leben gerufene „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ mit Leben zu füllen.

(hey/burk) ■

➔ Weitere Infos und die beiden Studien finden Sie auf www.wohnungsbautag.de.

Grüne Stadtentwicklung: Sonderpreis des Bundesbauministeriums an die Städte Rheinfelden verliehen

Berlin – Der Staatssekretär im Bundesumwelt- und Bauministerium, Jochen Flasbarth, hat am 4. September 2014 den Sonderpreis „Grüne Räume, die verbinden“ des Bundeswettbewerbs „Entente Florale 2014“ gemeinsam an die Stadt Rheinfelden in Baden-Württemberg und ihre Schwesterstadt Rheinfelden im Aargau (Schweiz) verliehen. Im Rahmen der feierlichen Abschlussveranstaltung des Bundeswettbewerbs auf der Landesgartenschau in Gießen würdigte Flasbarth das kommunale und bürgerschaftliche Engagement der beiden Städte für eine beispielhafte, zukunftsweisende grüne Stadtentwicklung.

„Grüne Räume in unseren Städten sind von entscheidender Bedeutung für gutes Leben in der Stadt! Der Verknüpfung von ökologischen und urbanen Qualitäten in der Stadtentwicklung wird das neue Umwelt- und Bauministerium eine besondere Aufmerksamkeit widmen“, so Staatssekretär Flasbarth. „Mit dem Sonderpreis ‚Grüne Räume, die verbinden‘ möchten wir die Wertschätzung und Aufwertung von Grünflächen in unseren Städten unterstützen und zukunftsweisende Lösungen für eine nachhaltige städtische Grünentwicklung herausstellen. Die beiden Städte Rheinfelden in Baden-Württemberg und ihre Schwesterstadt Rheinfelden im Aargau haben auf beispielhafte Art und Weise gezeigt, wie eine gemeinsame, grenzübergreifende ‚grüne‘ Stadtentwicklung funktionieren kann und wie sie der Umwelt und den Bürgerinnen und Bürgern zugutekommt. Das Konzept führt uns anschaulich vor Augen, dass Stadtentwicklung und Naturschutz, erlebbare

Grünräume und bürgerschaftliches Engagement in beiden Rheinfelden zusammengehören. Auch die Bundesregierung will die Bedeutung urbanen Grüns stärker hervorheben. Unter Federführung des Bundesumweltministeriums wird derzeit ein ressortübergreifendes Grünbuch erarbeitet.“

Gemeinsames Anliegen der Städte ist es, das „Rhein-Band“, die Kernstädte, aber auch die umgebende Natur zu einer erlebbareren Einheit werden zu lassen. Durch die grenzüberschreitende Grünkonzeption werden öffentlich zugängliche Grün- und Freiräume beiderseits des Rheins aufgewertet und die Kernstädte mit der umgebenden Landschaft vernetzt.

Wichtige Bausteine wurden bereits umgesetzt. Dazu gehören der Rekultivierungsbereich „Metzgergrube“, der als naturnahe öffentliche Grünfläche mit breiter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger reali-

siert wurde, der Kulturpark „Tutti Kiesi“ als Ort der Begegnung und Naturerfahrung, der noch im Bau befindliche Freiraum des Schulcampus Rheinfelden sowie die Aufwertung und Neuentwicklung der Stadtparks mit naturnahen Wiesen- und Biotopbereichen auf der Schweizer Seite.

Der seit 2001 durchgeführte Bundeswettbewerb „Entente Florale“ richtet sich an Städte und Gemeinden mit mehr als 3.000 Einwohnern. Unter dem Motto „Gemeinsam aufblühen“ werden vorbildliche Initiativen für eine nachhaltige Stadt- und Grünentwicklung ausgezeichnet. Initiatoren des Wettbewerbs sind der Zentralverband Gartenbau e.V., der Deutsche Städtetag, der Deutsche Tourismusverband e.V. und der Deutsche Städte- und Gemeindebund. Der Sonderpreis des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit ist mit 1.500 Euro dotiert.

(schrlschi) ■

MULTIMEDIA

Schnelles Internet: Die ersten Haushalte können Vectoring nutzen

Berlin – Die deutschen Telekommunikationsunternehmen haben die Vermarktung von Vectoring-Angeboten gestartet. So bietet die Deutsche Telekom die aufgerüsteten VDSL-Anschlüsse für die ersten 200.000 Haushalte mit Internetgeschwindigkeiten von bis zu 100 Megabit pro Sekunde (MBit/s) im Download und 40 MBit/s im Upload an.

Laut Unternehmensangaben kann das neue Produkt bereits in den rund 20 Ortsnetzen von Nordrhein-Westfalen bis Brandenburg Hildern, Erkelenz, Wegberg, Wegberg-Röttgen, Gronau-Westfalen, Gronau-Epe, Hennigsdorf, Velten, Zittau, Prenzlau, Gifhorn, Löhne, Hofheim-Wallau,

Zweibrücken, Neuhof-Hauswurz, Beilstein, Albstadt-Ebingen, Offenburg, Starnberg und Kalbach gebucht werden. Einsteiger zahlen für einen Vectoring-Anschluss 34,95 Euro und nach den ersten sechs Monaten 44,95 Euro pro Monat. Bestandskunden können die Internetgeschwindigkeit für

fünf Euro zusätzlich im Monat erhöhen. Beim Vectoring werden die Kabelverteilkästen umgerüstet. Die Vectoring-Technik dämpft Übersprechstörungen zwischen den verschiedenen Leitungen in einem Leitungsbündel, so dass die Datenrate deutlich gesteigert werden kann. (wede/schi) ■

„Wohnraumförderung leichter gemacht“: NRW-Bauministerium und VdW Rheinland Westfalen veröffentlichen Leitfaden

Düsseldorf – Mangelnder Neubau im preiswerten und mittleren Segment ist die Hauptursache für steigende Mieten in den Ballungsregionen Nordrhein-Westfalens (NRW). Eine neue Broschüre des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen und des NRW-Bauministeriums schlüsselt Förderbedingungen auf.

„Die Grundstücks- und Baukosten sind der entscheidende Faktor, denn durch sie sind Neubauprojekte in gefragten Regionen nur noch dann wirtschaftlich, wenn entsprechend hohe Mieten gefordert werden können“, erklärte **Alexander Rychter**, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen. Mit einem gemeinsam herausgegebenen Leitfaden informieren der Verband und das NRW-Bauministerium nun darüber, wie Unternehmen einen Zugang zu den dringend benötigten Fördermitteln erhalten können.

Um den Wohnungsbau, insbesondere im Preissegment für Gering- oder Normalverdiener anzuregen, investiert das Land NRW erhebliche Mittel: Mit dem mehrjährigen Wohnungsbauprogramm 2014-2017 stehen Förderdarlehen in Höhe von 3,2 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung.

Grundsätzlich werden dabei zinslose oder sehr zinsgünstige Darlehen gegeben. Auch gibt es für bestimmte Fördertatbestände Tilgungsnachlässe, die letzten Endes die Wirkung von Zuschüssen entfalten können. „Die Palette der Maßnahmen, für die die Mittel der Wohnraumförderung in Frage kommen, ist so vielfältig wie auch das Wohnen selbst in unserem Bundesland: Es werden einerseits investive Maßnahmen gefördert, es werden aber auch ausgewählte Maßnahmen unterstützt, die

Investitionen erst vorbereiten. Dazu gehören beispielsweise Maßnahmen wie eine Standortaufbereitung oder die Mitfinanzierung von externen Kosten, zum Beispiel für Mieterbefragungen zur Erstellung von Quartierskonzepten, die spätere geförderte Bauvorhaben erst möglich machen“, sagte NRW-Bauminister **Michael Groschek** (SPD).

Für bestimmte Zielgruppen oder bestimmte Standards – zum Beispiel im Neubau Passivhäuser – gibt es Zusatzdarlehen, so beispielsweise für Fahrstühle oder Sinnesgärten für Demenzwohngruppen. Zuständig für die Antragsbearbeitung und die Erteilung der Förderzusagen sind die jeweiligen Bewilligungsbehörden für die Wohnraumförderung in den kreisfreien Städten und Kreisen. Nach Erteilung der Förderzusage bearbeitet dann die NRW.Bank die Sicherung, Auszahlung und Verwaltung der Förderdarlehen.

„In Nordrhein-Westfalen steht den Wohnungsunternehmen eine gut ausgestattete, flexible Wohnraumförderung zur Verfügung“, so Alexander Rychter, der als Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen für 470 Mitgliedsunternehmen mit 1,2 Millionen Wohnungen in NRW spricht. „In anderen Bundesländern ist dies keinesfalls so selbstverständlich. Dennoch ist die Beantragung von Fördermitteln immer ein komplexer Vorgang,

mit dem bei Weitem nicht alle potenziellen Bauherren vertraut sind. Hier geht es um Fachwissen und die richtige Kenntnis der einzuhaltenden Wege. Die Broschüre ‚Wohnraumförderung leichter gemacht‘ kann preisgünstigen Neubau daher merklich begünstigen. Gerade angesichts der immer weiter steigenden Baukosten ist das dringend notwendig.“

Die Broschüre „Wohnraumförderung leichter gemacht“ wird in einer Auflage von über 2.000 Exemplaren erscheinen und zudem elektronisch allen Interessenten auf den Internetportalen des NRW-Bauministeriums sowie des VdW Rheinland Westfalen zugänglich gemacht. Potenziellen Bauherren in NRW gibt sie auf 16 Seiten Schritt für Schritt Aufschluss darüber, welche Fördermittel ihnen zur Verfügung stehen und wie sich diese gezielt erschließen lassen.

„Wer im Anschluss eine eingehende Beratung wünscht, der erhält diese natürlich auch weiterhin durch die entsprechenden Ansprechpartner in unserem Verband“, betonte Rychter. Als Einführung in die Thematik, um Mut zu machen und die Spielräume der Förderkulissen in NRW darzustellen halten wir den neuen Leitfaden in jedem Fall für ein wertvolles Mittel.“

(wink/schi) ■

➔ **Den Leitfaden finden Sie auf www.vdw-rw.de unter „Publikationen“**

PUBLIKATION

Dividenden und Zinsen bei Wohnungsgenossenschaften: GdW Information 140 erschienen

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat eine neue Ausgabe in seiner Reihe „GdW Information“ veröffentlicht. Die GdW Information 140 „Dividenden und Zinsen bei Wohnungsgenossenschaften“ bietet erneut einen umfassenden Überblick über die bei Dividenden- und Zinszahlungen zu beachtenden steuerlichen Regelungen.

Ab dem 1. Januar 2015 sind Wohnungsgenossenschaften bei Dividendenzahlungen und Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung zusätzlich bei Zinszahlungen auf Spareinlagen an kirchensteuerpflichtige natürliche Personen verpflichtet, zusammen mit dem Kapitalertragsteuerabzug auch den Kirchensteuerabzug vorzunehmen. Die Voraussetzungen hierfür müssen bereits im Jahr 2014 geschaffen werden. In die aktualisierte Neuauflage der GdW Information wurden daher

entsprechende Ausführungen zum neuen Verfahren für den Kirchensteuerabzug aufgenommen. Die GdW Information 140 „Dividenden und Zinsen bei Wohnungsgenossenschaften“ ist eine Fortschreibung der GdW Information 129 aus dem Jahr 2011 beziehungsweise der GdW Information 132 aus dem Jahr 2012. Sie bietet erneut einen umfassenden Überblick über die bei Dividenden- und Zinszahlungen zu beachtenden steuerlichen Regelungen. (gro/schi) ■

➔ **Die GdW Information 140 können Sie zu einem Preis von 15 Euro zuzüglich Versandkosten ausschließlich beim GdW unter bestellung@gdw.de beziehen.**



Professionelles Facility Management

24. September 2014, Berlin

Das professionelle Management von Immobilien wird häufig in Zusammenarbeit mit Dienstleistern gestaltet. Da sich die Facility Management (FM)-Anbieterseite mehr und mehr professionalisiert hat, liegt die Vermutung über ein entsprechendes Optimierungspotenzial nahe. Wie eine gute Zusammenarbeit mit dem FM-Dienstleister sichergestellt wird, welchen Verpflichtungen sowohl FM-Anbieter als auch Wohnungsunternehmen nachkommen müssen, wird auf dieser Tagung diskutiert. Eingeladen sind Wohnungsunternehmen und Anbieter von FM-Dienstleistungen gleichermaßen.

Weitere Infos: BBA, Christine Weigert, Telefon: 030/23085511, E-Mail: christine.weigert@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de/kalender

Betriebswirtschaftslehre kompakt

30. September 2014, Bochum

Die meisten Entscheidungen von Mitarbeitern in Immobilienunternehmen haben wirtschaftliche Auswirkungen – egal, ob sie als Bewirtschafter, Techniker oder Juristen tätig sind. Dieses Seminar hilft allen Nichtfachleuten, die wichtigsten Zusammenhänge der immobilienwirtschaftlichen Betriebswirtschaftslehre zu verstehen, zum Beispiel Markt- und Unternehmensstrukturen. Sie lernen die Grundlagen des Rechnungswesens kennen mit einem Exkurs ins externe Rechnungswesen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Kosten- und Leistungsrechnung sowie dem Controlling und Controllinginstrumenten – beispielsweise Portfoliomanagement, Balanced Scorecard und Risikomanagement. Das Seminar beschäftigt sich darüber hinaus mit der Investitionsrechnung in der Immobilienwirtschaft, den statischen und insbesondere den dynamischen Methoden wie Kapitalwert und vollständige Finanzpläne.

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

Schlechte Nachrichten gut vermitteln

13. Oktober 2014, Berlin

Schlechte Nachrichten überbringt niemand gern und dennoch gehören sie zum Alltag im Kundengespräch. Wie man negative Neuigkeiten souverän und sicher vermitteln kann, erfahren die Teilnehmer in diesem Seminar. Dabei geht es nicht darum, schlechte Nachrichten „schönzureden“, sondern den Inhalt so zu formulieren, dass er unmissverständlich beim Kunden ankommt. Das Motto lautet nach dem bekannten Harvard-Konzept: Sei hart in der Sache, aber weich zu den Menschen.

Weitere Infos: VSWG, Cindy Habrom, Telefon: 0351/8070122, E-Mail: habrom@vswg.de, Internet: www.vswg.de/weiterbildung

PERSÖNLICHES

Ulrich Bimberg, Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein Solingen eG, feierte am 7. September 2014 seinen 60. Geburtstag.

Er ist Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften sowie deren Vertreter im GdW-Vorstand.

Anzeige

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 09.09.2014 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
15 Jahre	2,14%	2,16% p.a.
10 Jahre	1,74%	1,77% p.a.
5 Jahre	1,12%	1,14% p.a.

Bedingungen:
Erststellige Grundschuld auf wohnungswirtschaftlichen Objekten
Beleihungsauslauf 60%
Darlehensbetrag: > 250 TEUR/Objekt
Auszahlung: 100%, Tilgung: 1% p. a.
3 Monate bereitstellungszinsfrei
keine Gutachterkosten oder Bearbeitungsgebühren

Zinsentwicklung bis 09.09.2014
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen*: für Neubau ab ca. **1,57%** p.a. / für Modernisierung ab ca. **1,26%** p.a.
(* Vergleichszinssatz eines ca. 15jährigen Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Stand: 09.09.2014)

Quelle: Dr. Klein & Co. AG, Hansestraße 14, 23558 Lübeck, Tel. (0451) 1408-1200, www.drklein.de
Archiv Zinsentwicklung unter www.drklein.de/newsletterarchiv-firmenkunden.html

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:

112 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.

Franz-Bernd Große-Wilde ist neuer Verbandsratsvorsitzender des GdW



Franz-Bernd Große-Wilde

Foto: Ilka Becker Photography

Der GdW-Verbandsrat hat in seiner Sitzung am 3. September 2014 in Berlin Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG, einstimmig zum Verbandsratsvorsitzenden gewählt. Der Diplom-Kaufmann Franz-Bernd Große-Wilde leitet die Spar- und Bauverein eG seit 2006 und ist seit 2001 für die Wohnungsgenossenschaft tätig. In den Jahren 1997 bis 2001 war er unter anderem Assistent des kaufmännischen Vorstands sowie Verantwortlicher Geschäftsfeldcontroller aller Wohnungsgesellschaften im Geschäftsfeld Wohnimmobilien des Teilkonzerns RAG Immobilien AG, Essen. Bereits zuvor war Große-Wilde ab 1994 Wirtschaftsprüfungssassistent im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen und wurde 1997 zum Verbandsprüfer ernannt. Franz-Bernd Große-Wilde ist 47 Jahre alt, verheiratet und Vater einer 10-jährigen Tochter.

(schi) ■

Recht so

Kontrolle der Winterdienststerfüllung durch 82-jährigen Rentner

Mit Urteil vom 13. Februar 2014 hat das Oberlandesgericht (OLG) Oldenburg entschieden, dass es zulässig sei, die sich im Winter ergebende Räum- und Streupflicht auf Dritte zu übertragen. Dabei sei jedoch eine sorgfältige Auswahl, gründliche Anweisung über die Art des Streuens und insbesondere auch eine Überwachung erforderlich. Werde die Räum- und Streupflicht von einem 82-jährigen Rentner erfüllt, so ist – so das Gericht weiter – im Rahmen der Überwachungsverpflichtung der Wohnungseigentümergeinschaft eine kritische Überprüfung geboten, ob der Beauftragte trotz seines Alters noch hinreichend leistungsfähig ist, um seiner Räum- und Streupflicht sicher und zufällig nachzukommen. Ist diese Prüfung nicht erfolgt, haftet die Wohnungseigentümergeinschaft für einen Sturz, der sich auf der nicht geräumten Fläche ereignet hat. Hier hatte die Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft einem Rentner die Streupflicht übertragen. Aufgrund des Alters äußerte das Gericht erhebliche Bedenken an der Eignung und forderte eine „engmaschige“ Überwachung des Beauftragten (vgl. OLG Oldenburg, Az.: 1 U 77/13).

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Dem Vermieter als Eigentümer oder der Wohnungseigentümergeinschaft obliegt die Pflicht, den Zugang zum Gebäude so zu gestalten, dass sich niemand verletzt. Diese Verkehrssicherungspflicht, die natürlich auch den winterlichen Räum- und Streudienst umfasst, kann auch auf Hilfspersonen und Beauftragte übertragen werden. Bei der Beauftragung aber sind eine sorgfältige Auswahl der Hilfsperson und eine entsprechende Überwachung erforderlich. Ist dies beachtet worden, so ist die grundsätzliche Pflicht zur Erstattung eventueller Schadenersatzforderungen jedenfalls gegenüber dem Vermieter oder der Wohnungseigentümergeinschaft nicht mehr gegeben. Dies normiert für das Deliktrecht § 831 Absatz 2 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Der eigentlich verkehrssicherungspflichtige Vermieter kann sich insofern ‚exkulpieren‘. Denn mehr als eine geeignete und sachkundige Person mit der Aufgabe zu betrauen, kann nicht verlangt werden. Das Gericht weist aber mit Recht darauf hin, dass man es natürlich nicht damit bewenden lassen kann, eine Aufgabe, für die man selber einzustehen hat, einem anderen zu übertragen. Man muss sich auch weiterhin um die Dinge kümmern und schauen, ob die übertragene Aufgabe auch vernünftig wahrgenommen wird. Dies gilt bei der Übertragung von entsprechenden Aufgaben an Senioren genauso wie für die Übertragung an professionelle Firmen. Selbstverständlich – und dies ist der eigentliche Kern des Besprechungsfalls – sind die Überwachungsanforderungen bei professionellen Unternehmen andere als bei privaten Personen.“



Foto: Sebastian Schobbert

Sommertour 2014 des GdW-Präsidenten: Impressionen vor Ort



Foto: VNW

Presstetermin in Neubrandenburg: GdW-Präsident Axel Gedaschko mit Vertretern der NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbau-genossenschaft eG und der NEUWOGES Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH

ZAHL DER WOCHE

45

Millionen Menschen haben im Jahr 2013 in Deutschland Waren oder Dienstleistungen für private Zwecke über das Internet gekauft oder bestellt. Dies entspricht einem Anteil von 76 Prozent der Internetnutzer ab 10 Jahren, wie das Statistische Bundesamt auf Basis der Erhebungen zur Nutzung von Informations- und Kommunikationstechnologien in privaten Haushalten mitteilte. Im Vergleich zum Jahr 2008 mit rund 35 Millionen privaten Online-Käufern war das ein Zuwachs von 30 Prozent. 65 Prozent der Online-einkäufer bezogen Kleidung und Sportartikel über Online-Shops. Rund jeder zweite Internetkäufer bestellte Bücher, Magazine oder Zeitungen (51 Prozent), Möbel oder Spielzeug (50 Prozent) oder buchte Urlaubsunterkünfte (46 Prozent) online. Ebenfalls sehr verbreitet war der Onlinekauf von Eintrittskarten für Veranstaltungen (43 Prozent) sowie von Filmen und Musik (40 Prozent). Mehr als jeder vierte Internetkäufer bestellte Arzneimittel (28 Prozent) am Bildschirm.

Mat-Nr. 06505-5340