

#12-1

2012/13

vm

VerbandsMagazin

Themen, Trends und Fakten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
für Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Saarland



**18 KEINE FÖRDERMITTEL
FÜR ALTERSGERECHTEN UMBAU EINGEPLANT**

**4 SCHWERPUNKT LEERSTANDSMANAGEMENT
Die Leere mit Leben füllen**

zu
vermieten

zu
vermieten

L2 LANDESAUSGABE NRW
Genossenschaftsfestakt im Landtag

Informationen auf einen Klick.



www.vdw-rw.de
www.vdw-saar.de

www.vdwsuedwest.de
www.wohnungswirtschaft-aktuell.de



LIEBE LESER >> Während in wirtschaftsstarken Ballungszentren der Wohnraum knapp wird, stehen vor allem in ländlichen Regionen viele Wohnungen leer. Nicht nur die Wohnungswirtschaft muss darauf differenzierte Antworten finden. Auch die Wohnungspolitik ist gefragt. Wohnraumförderung ist nicht nur in den Metropolregionen gefragt, sondern auch in Leerstandsgebieten: Nur braucht sie hier andere Instrumente.



Leerstand bei Wohnungsknappheit – *Wohnungspolitik braucht differenzierte Instrumente*

Ganz Deutschland spricht über fehlende Wohnungen, Städte, in denen die Mieten nur eine Richtung kennen: nach oben. Und das VerbandsMagazin macht einen Schwerpunkt über Leerstandsmanagement. Ist das nicht aus der Zeit gefallen? Nein, ist es nicht. Denn gerade in Phasen, in denen in der politischen Debatte im Grunde nur über den Neubau gesprochen wird, ist es wichtig, daran zu erinnern, dass sich die Wohnungsmärkte weitaus differenzierter verhalten, als dies in der Diskussion offenbar wird. Deutschland besteht nicht nur aus wachsenden Großstädten.

Damit soll das große Problem, das sich in Düsseldorf, Köln, Frankfurt und anderswo stellt nicht kleingeredet werden, ganz im Gegenteil. In ihrem zweiten Wohnungsmarktbericht hat die Bundesregierung diese schwierige Situation für Einkommenschwächere (und zunehmend auch für Normalverdiener) ja auch endlich klar benannt (siehe Seite 14). Doch nicht weit entfernt von diesen Metropolregionen gibt es Gemeinden und Kreise, in denen Häuser leer stehen und in denen die Mieten sogar sinken. Für Kommunen, aber auch für Wohnungsunternehmen ist das eine schwierige Situation, für die oftmals eine politisch-wirtschaftliche Gemeinschaftsanstrengung notwendig ist.

Die Politik muss deshalb eine differenzierte Antwort auf eine differenzierte Problemlage finden. Mehr Neubau alleine reicht nicht aus. Er muss an den richtigen Orten stattfinden: eben in den wachsenden Großstädten

und nicht in den ländlichen Regionen; dort sind eher Themen wie Ersatzneubau oder gar Rückbau gefragt. Und er muss die richtige Qualität haben: Mehr als auf die bloße Menge kommt es auf die altersgerechten und energetischen Eigenschaften der neugebauten Wohnungen an.

Die Wohnungsgesetze der Länder muss diese regionale und qualitative Fragestellung in den Blick nehmen. Das fordern die Wohnungswirtschaftlichen Verbände aktuell etwa in Hessen, wo gerade ein neues Wohnungsbaufördergesetz im parlamentarischen Prozess erarbeitet wird, in NRW, wo der VdW Rheinland Westfalen auf seinem Parlamentarischen Abend Empfehlungen für eine verbesserte Wohnraumförderung ausgegeben hat, und in Rheinland-Pfalz, wo sich die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen an dem Aktionsbündnis „Impulse für den Wohnungsbau Rheinland-Pfalz“ beteiligt.

Eines hat die Diskussion um die steigenden Mieten in Metropolregionen jedenfalls gebracht: Politik und Öffentlichkeit sprechen wieder über Wohnungspolitik – und vor allem auch wieder über die soziale Dimension der Wohnungspolitik. In den vergangenen Jahren wurde die Wohnungswirtschaft in der politischen Öffentlichkeit fast ausschließlich aus der Perspektive des Klimaschutzes betrachtet. Das führte zu immer höheren Auflagen in Neubau und Bestand, die Baukosten schnellten in die Höhe – auch deshalb wundert wenig, dass dem die Mieten folgten.

Inzwischen scheint sich langsam die Einsicht durchzusetzen, dass die Mieter nicht überfordert werden dürfen. Eine Einsicht, die es durch breite Bündnisse mit anderen Verbänden zu fördern gilt.

Auch vor Ort wird Wohnungspolitik wieder öffentlichkeitswirksam diskutiert, ob in Mainz, Wesel oder anderswo. Das kann der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft nur gut tun. Im anstehenden Bundestagswahlkampf wird das Thema mit Sicherheit eine Rolle spielen, zumindest SPD-Kanzlerkandidat Peer Steinbrück scheint sich dafür sehr zu interessieren.

Vor der heißen Wahlkampfphase steht aber erst einmal die weihnachtliche, hoffentlich möglichst unpolitische Verschnaufpause an. Nutzen Sie diese Zeit, lassen Sie es sich gutgehen. Der VdW Rheinland Westfalen, der VdW südwest und der VdW saar wünschen Ihnen und Ihren Liebsten ein gesegnetes Weihnachtsfest und ein glückliches neues Jahr!

Ihr

Alexander Rychter
Verbandsdirektor/Vorstand
des VdW Rheinland Westfalen

4 Schwerpunkt Leerstandsmanagement



10 Mit gezielten Werbekampagnen neue Zielgruppen ansprechen



23 GdW-Verbandstag: Altmaier will Energiewende bezahlbar meistern



SCHWERPUNKTTHEMA

- 4 **Die Leere mit Leben füllen**
Schwerpunkt Leerstandsmanagement
- 6 **Hier herrscht der größte Leerstand bei den Verbandsmitgliedern**
Statistik
- 7 **Von 14 Prozent auf drei Prozent Leerstand**
Erfahrungsbericht von Ingo Wöste, Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH
- 10 **Mit gezielten Werbekampagnen neue Zielgruppen ansprechen**
Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, Frankfurt
- 11 **Tatort Leere: dem Leerstand auf der Spur**
Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz e.V.
- 12 **Mit Portfoliomanagement und Gästewohnungen gegen den Leerstand**
Interview mit Christoph Beutekamp, Geschäftsführer der Gewobag Hofgeismar eG
- 13 **Zur kreativen Zwischennutzung: „Geld allein macht nicht glücklich“**
Gastbeitrag von Matthias Kliefoth Creative.NRW, Cluster Kultur- und Kreativwirtschaft

AKTUELLES

- 14 **Bundesregierung erkennt Wohnungsknappheit als Problem**
Zweiter Bericht der Bundesregierung
- 15 **14 Prozent mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern genehmigt**
Statistisches Bundesamt
- 16 **„Die städtebauliche Umstrukturierung wird langwierig“**
Evaluierung des Programms Stadtbau-West
- Barrieren in Stadtquartieren überwinden**
Neue Broschüren des BBSR
- 17 **„Wachsender Westen, schrumpfender Osten“ gilt nicht mehr**
Interessante Grafiken zur Bevölkerungsentwicklung
- Leitfaden für integrierte Stadtentwicklung geplant**
Projektstart
- 18 **Keine Fördermittel für altersgerechten Umbau eingeplant**
Bundeshaushalt
- 19 **170 ehrenamtliche Genossenschaftler diskutierten aktuelle Themen**
Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften
- 20 **Verbände informieren über neue Energieeinsparverordnung**
Informationsveranstaltung
- Auftragsvergabe: Zentrale, aber vielschichtige Aufgabe**
Veranstaltung
- 21 **Nachhaltigkeit zum 10. Jubiläum**
20. Symposium Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften
- Die SEPA-Umstellung bei Wohnungsunternehmen**
Neue GdW-Information
- 22 **Stabwechsel im Vorstand EBZ Förderverein Aus- und Fortbildung**
Alexander Rychter neuer Vorsitzender
- Aktuelles Genossenschaftsrecht**
Gemeinsame Veranstaltungsreihe
- Aktuelles Wohnungseigentumsrecht**
Gemeinsame Veranstaltungsreihe
- 23 **Umweltminister Altmaier will die Energiewende bezahlbar meistern**
GdW-Verbandstag
- STEUERN**
- 24 **Deutscher Bundestag verabschiedet Steuergesetze**
- 25 **Aktuelles Steuerrecht**
Unterlagen
- Neuer Leitfaden zur Einführung der E-Bilanz**
GdW-Information 137

- 27 Urteil zu Abriss des Nachbarhauses mit gemeinsamer Giebelwand



- 30 Energieeinsparverordnung und Energieeinsparungsgesetz kommen



- 34 Bielka/Beck (Hrsg.): Verantwortung für die Stadt



- 26 **ELStAM – Das neue Verfahren beim Lohnsteuerabzug**
Lohnsteuer
Authentifizierung
Umsatzsteuer-Voranmeldungen
Einkommensteuer-Änderungsrichtlinien 2012 (EStÄR 2012)
Einkommensteuer

RECHT

- 27 **Anspruch auf Putz und Dämmung bei Abriss des Nachbarhauses mit gemeinsamer Giebelwand**
Nachbarschaftsrecht
- 28 **Ansatz von fiktiven Sach- und Arbeitsleistungen in Betriebskostenabrechnung zulässig**
Betriebskostenrecht
Aus der Beratungspraxis der Verbände
Vier-Länder-Büro, Bonn
- 29 **Mehrmals tägliches Stoßlüften gegen Schimmelbefall zumutbar**
Mietrecht
Umlage der Modernisierungskosten bereits ab Rechnungszugang
Mietrecht

TECHNIK, BAUEN, PLANEN

- 30 **Energieeinsparverordnung 2012 und Energieeinsparungsgesetz kommen**
Referentenentwürfe
- 32 **Kosten der Legionellenprüfung und § 35a EStG**
Trinkwasserverordnung
VOB/B 2012 in Kraft getreten

FÜR SIE GELESEN

- 33 **Gewinn für alle! Genossenschaften als Wirtschaftsmodell der Zukunft**
Konny Gellenbeck
Betreutes Wohnen in Genossenschaften
InWIS
- 34 **Verantwortung für die Stadt – Beiträge für ein neues Miteinander**
Frank Bielka, Christoph Beck (Hrsg.)
Großfamilie Wohnungsgenossenschaft?
InWIS
- 35 **Daten und Trends 2012**
GdW

SEMINARE

- 35 **Seminare im Januar und Februar**

LANDESAUSGABEN

HESSEN

- L2 Aktuelles
- L5 Politik
- L8 Verband und Gremien
- L11 Medienecho
- L12 Termine

NORDRHEIN-WESTFALEN

- L2 Aktuelles
- L8 Politik
- L9 Verband und Gremien
- L12 Personalia und Jubiläen
- L13 Aus den Unternehmen
- L16 Termine

RHEINLAND-PFALZ/SAARLAND

- L2 Aktuelles
- L6 Politik
- L7 Verbände und Gremien
- L12 Termine



© Robert Kneschke - Fotolia.com

Kein seltenes Bild in manchen Regionen: Neue Mieter lassen auf sich warten, die Klingelschilder bleiben unbeschriftet.

SCHWERPUNKT LEERSTANDSMANAGEMENT

Die Leere mit *Leben* füllen



Leerstand kann viele Väter haben: eine unzureichende Qualität der Wohnung, ein falsches Marketingkonzept, die demografische Entwicklung und vieles mehr. Ein Patentrezept zum Leerstandsabbau wird es deshalb niemals geben, aber es gibt Strategien, die funktioniert haben – und die stellt das VM in dieser Ausgabe vor.

Für Wohnungsunternehmen sind sie ein renditeminderndes Ärgernis, für Städte und Gemeinden unter Umständen eine Katastrophe, wenn sie gehäuft vorkommen: leerstehende Wohnungen. Stehen gar ganze Gebäudereihen leer, leidet das Image eines Stadtviertels, mittelfristig sinken auch dadurch die Gewinne.

Damit es aber soweit nicht kommt, haben professionelle Wohnungsunternehmen ein ganzes Bündel von Ansätzen, um den Leerstand abzubauen. Dieses reicht von einem Wechsel des Marketings bis hin zu großen Umstrukturierungen des Bestands mit Abriss und Ersatzneubau, Fördermitteln aus dem Stadtumbau und ähnliches.

Zuweilen werden Wohnungen nur deshalb nicht vermietet, weil große Modernisierungen oder gar Abrissarbeiten anstehen. Wo dies aber nicht der Fall ist, ist Gehirnschmalz und ein ausgefeiltes Portfoliomanagement gefragt. Möglicherweise ist die Vermietung speziell an Kreative sinnvoll, auch weil dadurch das Image eines Viertels gewinnen kann. Ein Ansatz ist aber auch, Gästewohnungen einzurichten, die den Leerstand teilweise auffangen.

Über all diese Ansätze berichtet die aktuelle Ausgabe des VerbandsMagazins. In Rheinland-Pfalz kümmert sich mit Blick auf die Stadtentwicklung auch die Entwicklungsagentur um das Thema. Ihre Herangehens-

weise ist vor allem deshalb interessant, weil sie versucht, an die verstreuten Einzeleigentümer heranzukommen, jene Gruppe also, die für Politik aber auch für Wohnungsunternehmen, deren Bestände in unmittelbarer Nachbarschaft zu lange leer stehenden Gebäuden liegen, nur schwer erreichbar sind.

So soll diese Ausgabe in erster Linie Erfolgsbeispiele darstellen und damit ein Heft des Mutmachens sein. Den Leerstand von 14 Prozent auf drei Prozent bringen? Das geht. So geschehen in Werdohl (siehe Seite 7). 

STATISTIK

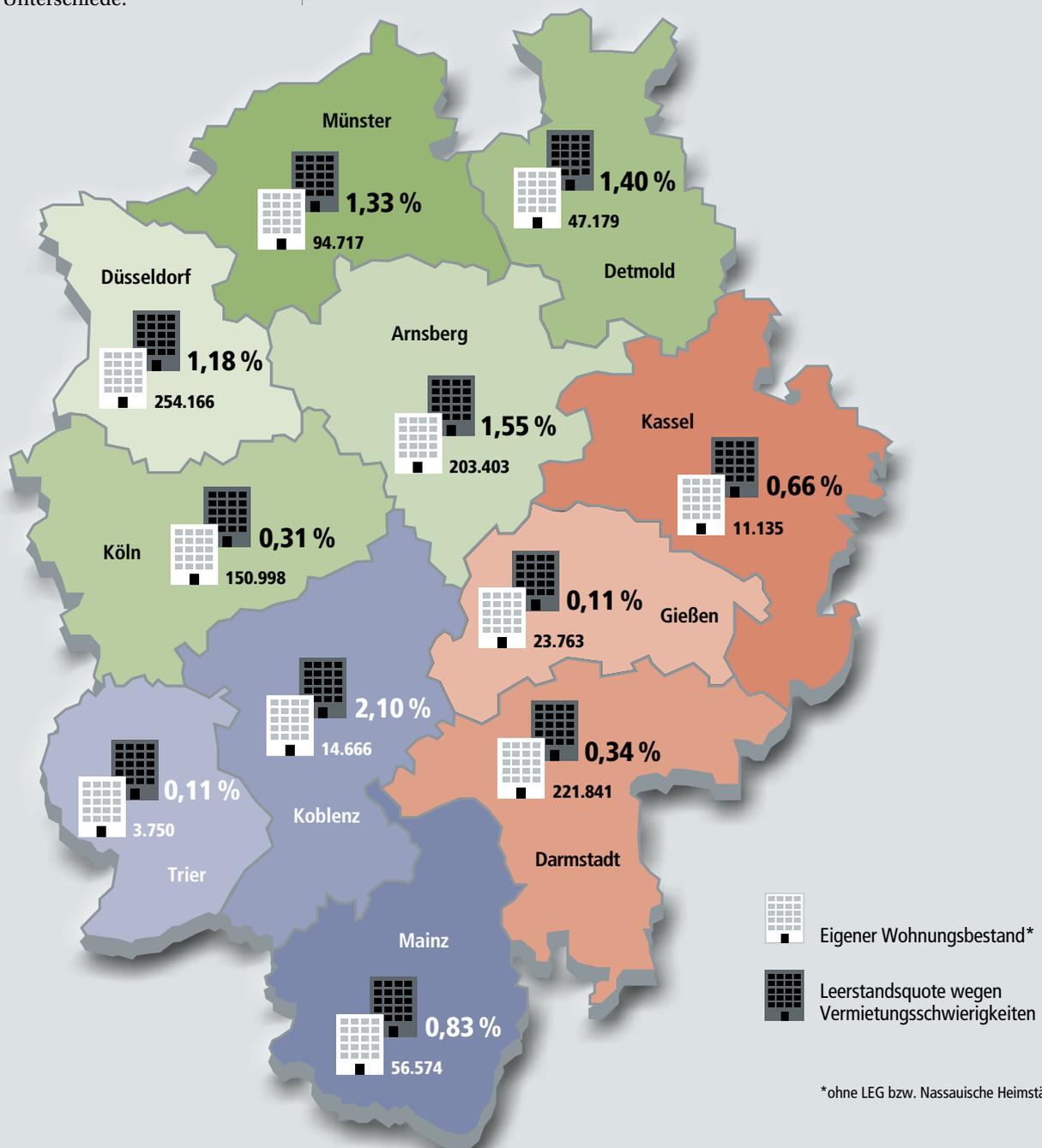
Hier herrscht der größte Leerstand bei den Verbandsmitgliedern

Die Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen im Verbandsgebiet schwankt beträchtlich. Das zeigt sich bereits bei einer Analyse der Jahresstatistik auf Regierungsbezirksebene. Während im Regierungsbezirk Kassel gerade einmal 1,7 Prozent aller Wohnungen leer stehen, sind es im Regierungsbezirk Arnsberg knapp 4,6 Prozent. Lokal gibt es darüber hinaus natürlich noch einmal deutliche Unterschiede.

Diese Zahlen beziehen sich auf alle nicht vermieteten Wohnungen, egal ob diese wegen einer baldigen Modernisierung, eines bevorstehenden Abrisses, eines Verkaufs oder Mieterwechsels leer stehen. Von Interesse sind natürlich vor allem die Wohnungen, bei denen Vermietungsschwierigkeiten zum Ausbleiben von Mietzahlungen führen. Hier fällt auf, dass der Regierungsbezirk Arns-

berg und der ehemalige Regierungsbezirk Koblenz die höchste diesbezügliche Leerstandsquote aufweisen.

Der Leerstand kann vielfältige Gründe haben – von fehlenden Wohnungsqualitäten bis hin zum strukturellen Leerstand aufgrund schwindender Bevölkerungszahlen.





ERFAHRUNGSBERICHT VON INGO WÖSTE, GESCHÄFTSFÜHRER DER WOHNUNGSGESELLSCHAFT WERDOHL GMBH

Von 14 Prozent auf drei Prozent Leerstand

2006 war die Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH in einer schwierigen Situation: 14 Prozent der Wohnungen standen leer. Inzwischen hat das Wohnungsunternehmen die Trendumkehr geschafft. Doch dazu brauchte es weit mehr als eine einzelne Maßnahme, wie Geschäftsführer Ingo Wöste in seinem Gastbeitrag berichtet.

Im Grunde suchen wir auf komplexe Fragen immer eine einfache Antwort. So auch beim Thema „Vermeidung und Abbau von Wohnungsleerständen“. Vorab kann schon festgestellt werden, dass es hierzu keine einfache Antwort gibt und wenn es sie geben sollte, diese nicht zum gewünschten Erfolg führen wird.

Aber jetzt zuerst die Ausgangslage: Werdohl, eine Kleinstadt im Sauerland, hatte im Jahr 2000 rund 20.000 Einwohner und musste sich schon damals verstärkt mit den gravierenden wohnungswirtschaftlichen Auswirkungen der demografischen Entwicklung „Wir werden weniger, älter und bunter“ auseinandersetzen, was sich in unserer Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH (Woge) durch überflüssige, umbaubedürftige und einem

Nachfrageverlust an gleichartigen Wohnungsbeständen voll niederschlug. Folge für die Woge war im Jahr 2006 ein Höchststand des Leerstandes von rund 14 Prozent des eigenen Wohnungsbestandes, der zu der Zeit noch 1.660 Einheiten umfasste.

Eines war klar, so konnte das auf jeden Fall nicht weiter gehen. Nur, was sollte getan werden?

Als Grundlage für weitere Entscheidungen führte zeitnah ein externer Berater eine grundlegende Portfolioanalyse durch, um sich außerhalb des Bauchgefühls ein detailliertes Bild von dem eigenen Wohnungsbestand machen zu können. Schließlich wurden Kundenzielgruppen wie einkommensschwache und -starke Haushalte, Singles, Familien oder betagte Menschen definiert. Für diese Zielgruppen sind speziell zugeschnittene Wohnungsangebote entwickelt worden. Die zu erstellenden Wohnungsmarktprodukte, die im Wesentlichen durch umfangreiche energetische Modernisierungen, erhebliche Investitionen in den Wohnungen, Wohnumfeldverbesserungen und Erstellung von öffentlich geförderten

Neubauten gekennzeichnet waren, konnten nur mit erheblichen finanziellen Anstrengungen der Woge realisiert werden. Als besonderes Wohnungsangebot für betagte und hochbetagte Menschen ist unser im Jahr 2007



Ingo Wöste

>>



Foto: Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH

Der Abriss von ganzen Häusern gehörte in Werdohl zum Konzept dazu.

errichtetes erstes Nachbarschaftshilfezentrum im Werdohler Stadtteil Ütterlingsen hervorzuheben, das sich an dem so genannten „Bielefelder Modell“ orientiert. Im Wesentlichen wird dort ein möglichst langes eigenständiges Leben in der eigenen Wohnung unterstützt. Im Jahr 2010 eröffnete das zweite Zentrum im Ortsteil Pungelscheid.

So weit so gut. Aber damit war noch lange nicht alles erledigt. Die Woge wandelte sich aufgrund des großen Handlungsdrucks konsequent und sehr zügig von einem klassischen Wohnungsverwalter zu einem vertriebsorientierten Immobiliendienstleister. Stellt sich nur die Frage, wie auf solche Prozesse eigentlich die Mitarbeiter des Wohnungsunternehmens reagieren, die sich oftmals ausschließlich als Profis im Wohnungsverwalten verstanden. Das Problem: Wenn die Mitarbeiter nicht den Weg der Unternehmensleitung mitgehen möchten, weil die Gründe für die weitreichende Veränderung der Unternehmensphilosophie nicht

nachvollzogen werden, führt das schnell zu einer inneren Motivationskündigung.

Um dieser Tendenz entgegenzuwirken, fährt das gesamte Personal seit 2006 einmal im Jahr mit einem Kommunikationstrainer zu einem zweitägigen Seminar. Themen wie

- Markt, Wettbewerb und Zukunftsaussichten = Unternehmen zum Immobiliendienstleister umbauen,
- Ausbau der Vertriebsorientierung und des Forderungsmanagements,
- anonyme Mitarbeiterbefragung = interne Zusammenarbeit optimieren,
- Unternehmensleitbild von den Mitarbeitern entwickelt und mit Geschäftsführung und Aufsichtsrat abgestimmt,
- Mietrückstände erfolgreich abbauen – eine gemeinsame Aufgabe in unserer Woge-Werdohl,
- innehalten und vorausschauen – Entwicklungen im Unternehmen und in der persönlichen Situation des Mitarbeiters

wurden ausgiebig besprochen und brachten die nötige Transparenz für die vorgenommenen Umstrukturierungen.

Die Umsetzung eines PR- und Marketingkonzeptes, unter anderem mit der Einführung von pfiffigen Vermietungsaktionen wie dem Windelbonus, eines neuen Logos, der konsequenten Realisierung auf allen Kommunikationsebenen, eines aktiv gelebten Unternehmensleitspruchs „Wir geben Ihrem Zuhause ein Gesicht“, einer komplett neuen Homepage, die an zwei Wettbewerben teilnahm und auch beide Male prämiert wurde, flankierte die neue Unternehmensphilosophie und rundete das Gesamtpaket ab.

Damit waren die internen Hausaufgaben der Woge im weitesten Sinne angestoßen und auch erfolgreich umgesetzt worden. Aber was ist mit der Stadtentwicklung insgesamt? Der Wohnstandort Werdohl verfügte über ein schlechtes Image und nach



KONTAKT >>

Ingo Wöste

Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH

Dammstraße 11

58791 Werdohl

Tel.: 02392 5071018

Fax: 02392 5071026

woeste@woge-werdohl.de

www.woge-werdohl.de

der Devise „Wo ich nicht leben möchte, da wohne ich auch nicht!“ reicht es eben nicht aus, nur die Weichen im Unternehmen kundenorientiert neu zu stellen. Allein dadurch kann ein nachhaltiger Erfolg eines Wohnungsunternehmens nicht erreicht werden. Daher ist es nachvollziehbar, dass der Woge-Geschäftsleitung in Personalunion auch im Herbst 2008 die Leitung der Werdohler Stadtmarketing GmbH übertragen wurde. Seit diesem Zeitpunkt zieht die Woge zusammen mit dem Stadtmarketing buchstäblich an einem Strang. In einer Zeit, wo sich große Immobilienanbieter, die auch über zahlreiche Wohnungsbestände in Werdohl verfügen, immer mehr aus der flächendeckenden Kundenbetreuung verabschieden, bringt sich das Team der Woge antizyklisch und öffentlichkeitswirksam aktiv bei zahlreichen Veranstaltungen in der Stadt mit ein.

War aber die große Aufgabe der Imageverbesserung allein durch das Stadtmarketing lösbar? Aus gesellschaftspolitischer Sicht durchaus, allerdings verfügt das Stadtmarketing bei Weitem nicht über die finanziellen Ressourcen, um gerade die angehäuften baulichen Defizite in der Stadt nur ansatzweise lösen zu können. Daher suchte die Woge in Zusammenarbeit mit der Werdohler Stadtverwaltung nach geeigneten Instrumenten, um hauptsächlich die baulichen Problemstellungen in den Griff zu bekommen. Als ein geeignetes Mittel stellte sich letztendlich das Förderprogramm „Stadtumbau West“ heraus. Für die Stadt Werdohl, die kurz vor der Überschuldung steht und diese wahrscheinlich im Jahr 2013 erreichen wird, tat sich mit der Beantragung

von „Stadtumbau West“-Mitteln eine große Chance auf, überhaupt noch kommunale Investitionsmittel auslösen zu können. Das in den Jahren 2008 und 2009 von vielen Akteuren der Stadt Werdohl erarbeitete Stadtentwicklungskonzept endete letztendlich in einem abgegrenzten Gebiet mit städtebaulichem Handlungsbedarf.

Als teilräumlicher Bereich wurden der südliche Teil der Innenstadt inklusive Bahnhofsviertel und der Stadtteil Ütterlingsen festgelegt, wo die Woge über rund 750 Wohnungen verfügt. Das ist rund die Hälfte ihres Gesamtwohnungsbestandes. Der Werdohler Stadtrat beantragte im Herbst 2009 für unterschiedliche städtebauliche Maßnahmen mehr als zehn Millionen Euro Fördermittel über „Stadtumbau West“, die zu einem nicht unerheblichen Teil auch für die Woge vorgesehen sind. In Ütterlingsen kommen von Rückbaumaßnahmen mit anschließender Nachnutzung bis zu einer Schulhofsanierung, über einen Abriss eines leer stehenden, maroden Schulgebäudes und der Förderung einer Quartiersmanagerin Fördermittel zum Einsatz. In der Innenstadt werden unter anderem das historische Bahnhofsgebäude, ein großer Innenstadtplatz und auch große Teile der Lenneflusspromenade erneuert. Dass auch noch gleichzeitig Fördermittel des laufenden Landesprojektes „Regionale Südwestfalen 2013“ nach Werdohl fließen und den gesamten Wandlungsprozess noch unterstützen, ist für die Stadt ein großes Glück. Das geschaffene positive Investitionsklima animiert zusätzlich weitere private Investoren. Hinzu kommt, dass im Bahnhofsviertel endlich eine große Schrottimobilie abge-

rissen und für rund sechs Millionen Euro ein neuer Vollsortimenter errichtet wird.

Mit der dargestellten konsequenten Umstrukturierung und Förderung des internen und externen Unternehmensbildes entwickelt sich die Woge immer mehr zum angestrebten umfassenden Immobiliendienstleister. Trotz einiger Portfoliobereinigungen, zum Beispiel durch den Verkauf von 110 Wohnungen in einem extremen Stadtrandgebiet, bei denen ein rund 50-prozentiger Wohnungsleerstand vorlag, und einem bisher vorgenommenen Abriss in Ütterlingsen von 36 Einheiten mit anschließender Errichtung eines Ersatzneubaus, sind von den im Jahr 2006 über 210 Wohnungsleerständen mehr als 100 neu wieder am Werdohler Wohnungsmarkt platziert worden.

Bezogen auf den jetzigen Wohnungsbestand von rund 1.500 Einheiten, konnte der Wohnungsleerstand auf drei Prozent gedrückt und auch bis zum Jahr 2012 auf diesem niedrigen Niveau gehalten werden. Und das, obwohl bis zum Ende 2012 nur noch rund 17.000 Einwohner in der Stadt Werdohl leben. Für das Unternehmen bedeutet das gegenüber dem Jahresergebnis 2005, dass für das Geschäftsjahr 2011 eine Ergebnisverbesserung des operativen Geschäfts um etwa eine Million Euro erzielt werden konnte.

Das untermauert eindrucksvoll den Erfolg der eingeschlagenen Unternehmensstrategie. Die Frage, ob es auf eine komplexe Problemstellung eine einfache Antwort gibt, dürfte damit ausreichend begründet und beantwortet sein. 

Mit gezielten Werbekampagnen neue Zielgruppen ansprechen

UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE/WOHNSTADT, FRANKFURT >> Ein Ansatz, um die Vermietung leer stehender Wohnungen anzukurbeln, ist die Suche nach neuen Zielgruppen. Diese werden dann mit gezielten Werbekampagnen bedient. Ein aktuelles Beispiel bietet die Nassauische Heimstätte in Hirschhorn.

In der Universitätsstadt Heidelberg ist der Wohnraum traditionell knapp. Vor Semesterbeginn sind die wenigen freien Plätze in WGs und Studentenwohnheimen heiß begehrt und schnell vergeben. Dass es im nur 15 Kilometer entfernten Hirschhorn dagegen leer stehende Wohnungen gibt, weiß kaum einer der Wohnungssuchenden. Um die jungen Menschen auf die Vorzüge des Wohnens in der südhessischen Kleinstadt aufmerksam zu machen, hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt zusammen mit der Fachagentur FuP Marketing und Kommunikation 2012 eine gezielte Werbekampagne entwickelt.

„Wer eine neue Zielgruppe ansprechen möchte, dem helfen aussagekräftige Bilder, die eine Botschaft klar und direkt transportieren“, erklärt Detlef Hans Franke, Geschäftsführer von FuP Marketing und Kommunikation. Zentraler Bestandteil der Werbekampagne waren daher großformatige Plakate, am Hauptbahnhof und in Uni-Nähe platziert. Das Motiv: Ein junger Mann mit Fernglas, auf der Jagd nach der „Beute“ Wohnung. An der Wand im Hintergrund ein Geweih, das auf originelle Weise Bezug auf den Namen Hirschhorn nimmt und augenzwinkernd die Ästhetik eines bekannten Kräuterlikörs zitiert.

Der Kampagne-Slogan harmonierte mit der gewählten Bildsprache und war ebenfalls direkt auf die junge Zielgruppe ausgerichtet: „Kein Zimmer in Sicht? Ich werd' Hirschhorn!“. Zusätzlich verdeutlichte das Plakat die gute Bahnverbindung zwischen Hirschhorn und Heidelberg. Weiterer Bonus für die Studenten: Das Semes-



Eye-Catcher: Großformatige Plakate in der Heidelberger Innenstadt sorgten für die nötige Aufmerksamkeit

terticket gab es zur neuen Wohnung gleich mit dazu. Genauere Informationen zum Wohnungsangebot konnten Interessierte auf der Internetseite der Unternehmensgruppe abrufen – per QR-Code auch direkt über das Smartphone. Ebenfalls wichtiger Bestandteil der Kampagne: Die Einbeziehung lokaler Multiplikatoren, in diesem Fall des Heidelberger Studentenwerks. In Absprache mit diesem wurden Plakate ausgehängt und Flyer an der Uni verteilt.

„Die Gewinnung neuer Zielgruppen stellt für Wohnungsunternehmen eine große Chance dar“, prognostiziert Franke. Dabei muss es sich nicht zwangsläufig um eine jüngere Zielgruppe handeln, die im Fokus

steht: „Die demografische Entwicklung macht auch vor der Wohnungsbranche nicht Halt. Innovative Wohnformen wie Mehrgenerationenhäuser und Senioren-WGs werden in den kommenden Jahren noch mehr an Bedeutung gewinnen“, so Franke weiter. Wohnungen, die schon über einen längeren Zeitraum leer stehen, könnten so für eine alternative Nutzung in Betracht gezogen und entsprechend beworben werden.

■ Weitere interessante Inhalte unter www.nh-projektstadt.de

ENTWICKLUNGSAGENTUR RHEINLAND-PFALZ E.V.

Tatort Leere: dem Leerstand auf der Spur

In Rheinland-Pfalz widmet sich auch die Entwicklungsagentur, ein Joint Venture von Landesregierung und Technischen Universität Kaiserslautern, dem Thema Leerstand. Sie will Lösungen aufzeigen und richtet sich vor allem an Einzeleigentümer, aber auch an Politik und Verwaltung – aktuell mit einer Wanderausstellung und dem Projekt „Leerstandslotsen“.

Der Gebäudeleerstand in Rheinland-Pfalz nimmt zu. Er beeinträchtigt nicht nur das Ortsbild vieler Gemeinden, sondern hat auch für immer mehr Menschen ganz persönliche Konsequenzen: Viele Eigenheime verlieren an Wert, die Nahversorgung wird ausgedünnt und das soziale und kulturelle Leben ermüdet. Der Umgang mit leer stehenden Immobilien stellt künftig eine der größten Herausforderungen für die rheinland-pfälzischen Kommunen dar.

Die Wanderausstellung „Tatort Leere“

Die Entwicklungsagentur greift mit der Ausstellung „Tatort Leere“ den Ansatz der umfassenden Aufklärung über die Konsequenzen des „Nichtstuns“ und die notwendigen Handlungsmöglichkeiten zur Leerstandsbeiwältigung auf. Die Wanderausstellung verwandelte im Jahr 2012 in verschiedenen Regionen des Landes Rheinland-Pfalz für jeweils ein Wochenende leer stehende Gebäude in lebendige Orte des fachlichen und kulturellen Dialogs. Die Ausstellung sensibilisiert und macht den Besuchern Mut, sich der Leerstandsbeiwältigung anzunehmen. Mit Tape-Art-Kunst und kulturellen Beiträgen werden Informationen zum Thema Gebäudeleerstand kreativ inszeniert und unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen angesprochen.

Die Ausstellung setzt auf eine Kombination von Emotionalisierung, Information und Aktivierung der Besucher, die dort auch ihre persönlichen Anregungen und Ideen zur Bewältigung von Leerständen vor Ort einbringen können. Die Ausstellungswochenenden starten jeweils mit einem Fachsymposium, wobei der inhaltliche Schwerpunkt die örtliche Problematik im Fokus hat (zum Beispiel Einzelhandelsleerstand in Klein- und Mittelzentren, Wohnimmobilienleerstand in ländlichen Räumen). Zielgruppen sind



Fähnchen in der Ausstellung markieren leerstehende Objekte.

sowohl Kommunalpolitiker und Verwaltungsmitarbeiter als auch die betroffenen Bürger. Bei der Auswahl der Fachbeiträge wird besonderer Wert auf die Vermittlung von Handlungsempfehlungen und Gute-Praxis-Beispielen gelegt.

Die vielen Gespräche vor Ort sowie die Medienresonanz machen deutlich, dass die Bevölkerung Leerstand schon heute als großes Problem wahrnimmt und sich für das Thema – insbesondere für die Entwicklung einzelner prägender Gebäude – interessiert. Meistens wird jedoch kein Ausweg aus der Negativentwicklung gesehen. Bei den kommunalpolitischen Entscheidungsträgern ist das Thema ebenfalls angekommen, wobei ein sehr hoher Informationsbedarf besteht. Einige Gemeinden unternehmen bereits unterschiedlichste Versuche zur Verbesserung der Situation. Andere dagegen stehen erst am Anfang. Hier konnte die Wanderausstellung wichtige Impulse setzen. Wichtig ist nun, die vor Ort angestoßene Diskussion weiterzuführen und die Bürger in den kommenden Gestaltungsprozess mit einzubeziehen.

Damit sich an der Situation vor Ort tatsächlich etwas ändern kann, müssen zudem verstärkt Eigentümer von Immobilien aktiviert werden, etwas gegen ihren Leerstand zu

unternehmen. Diese anspruchsvolle Aufgabe verlangt viel Engagement. Mit dem Modellprojekt „Leerstandslotsen“ der Entwicklungsagentur folgt seit Herbst 2012 die Erprobung eines konkreten Handlungsansatzes in zwei Testregionen in Rheinland-Pfalz. Der Leerstandslotse soll zukünftig in kleinen, ehrenamtlich geführten Gemeinden (bis 3.000 Einwohner) die Aufgabe übernehmen, Eigentümer von Leerständen anzusprechen und mit ihnen Lösungsansätze zu finden. In persönlichen Gesprächen soll er auf die individuellen Probleme und Bedürfnisse des Hausbesitzers eingehen und Vertrauen schaffen für weitere Aktivierungsschritte (zum Beispiel Renovierung, Energieberatung). In Leerstandsseminaren haben sich bislang in der Südpfalz und im Landkreis Neuwied schon über 40 Personen die notwendigen Kenntnisse angeeignet. Der Abbau von Hürden bei der Nachnutzung leer stehender Immobilien ist gleichzeitig besonders wichtig, um den theoretischen Ansatz „Innen- vor Außenentwicklung“ in die Praxis umzusetzen.

Im Jahr 2013 wird die Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz ihre Aktivitäten in diesem wichtigen Zukunftsthema intensivieren.

■ Homepage: www.ea.rlp.de



Christoph Beutekamp

INTERVIEW >> mit Christoph Beutekamp, Geschäftsführer der Gewobag Hofgeismar eG

Mit Portfoliomanagement und Gästewohnungen gegen den Leerstand

VM: Ihr Unternehmen verfügt auch über Wohnungen in einem Teil Nordhessens, der von Bevölkerungsrückgang geprägt ist. Mit wie viel Leerstand haben Sie dort zu kämpfen?

Christoph Beutekamp: Für Nordhessen wird allgemein ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert, erwartet werden zehn Prozent bis zum Jahr 2020. In einigen strukturschwachen Regionen haben wir einen sehr hohen Leerstand, in Bad Karlshafen liegt er seit etwa 15 Jahren bei etwa 20 Prozent. Im gesamten Bestand hatten wir vor zehn Jahren noch einen Leerstand von durchschnittlich acht Prozent, momentan liegt die Leerstandsquote bei etwa drei Prozent.

VM: Wie haben Sie den Leerstand abgebaut?

Christoph Beutekamp: Wir haben uns eine ganz neue Corporate Identity gegeben und mit einem Marketingkonzept neue Zielgruppen, vor allem junge Menschen und Familien erschlossen. Durch die Teilnahme an Messen und Veranstaltungen haben wir Präsenz in der Öffentlichkeit gezeigt und unseren Bekanntheitsgrad dadurch gesteigert. Die Nutzung neuer Medien, die Neugestaltung der Website in Verbindung mit Facebook hat den Zugang besonders für junge Menschen zu unserer Wohnungsgenossenschaft erleichtert. Abbau von Leerstand bedeutet für mich auch die Vermeidung von Leerstand durch die kontinuierliche Pflege und Bindung unserer Mitglieder. Als eine Möglichkeit hierfür sehen wir in der Gründung eines Nachbarschaftshilfeprojektes, das wir im Jahr 2011 initiiert haben.

VM: Würden Sie sagen, dass das beste Mittel gegen Leerstand die stetige Modernisierung ist?

Christoph Beutekamp: Grundsätzlich stimme ich dem zu. Bei der Entscheidung zur Modernisierung muss aber die strukturelle Situation des jeweiligen Standortes berücksichtigt werden. In Standorten mit guter Nachfrage werden die Wohnungen bei Mieterwechsel grundsätzlich modernisiert und möglichst barrierearm gestaltet. Hiermit gewährleisten wir die Nutzungsmöglichkeiten für verschiedenste Zielgruppen. An strukturschwachen Standorten mit geringer Nachfrage haben wir beispielsweise einige Wohnungen im Dachgeschoss zurückgebaut und aus der Vermietung herausgenommen. In den übrigen Geschosslagen bieten wir für Interessenten modernisierte Wohnungen an. Sollte durch Auszug mehrerer Bestandsmieter ein gesamtes Gebäude in unattraktiver Lage leerstehen, denken wir auch über Rückbau nach.

VM: Um den Leerstand abzubauen, betreiben Sie gemeinsam mit anderen Wohnungsunternehmen einen Gästewohnungsring, den GäWoRing. Wie genau funktioniert der?

Christoph Beutekamp: Vor zehn Jahren haben wir uns gefragt, wie wir die Urlaubsqualität des Kurorts Bad Karlshafen dazu nutzen können, den hohen Leerstand abzubauen. Wir haben Wohnungsgenossenschaften in Hamburg, Berlin und in anderen Großstädten angeschrieben, ob sie unsere leerstehenden Wohnungen als Ferienwohnungen anmieten wollen. Daraus ist der GäWoRing mit inzwischen 17 Standorten in Deutschland und in der Schweiz entstanden. Mitglieder anderer Genossenschaften können bei uns

sechs möblierte Gästewohnungen in Bad Karlshafen buchen, unsere Mitglieder bei anderen Genossenschaften, etwa in Hamburg, Berlin und Luzern.

VM: Und mit dem Konzept haben Sie Erfolg?

Christoph Beutekamp: Für uns ist das ein sehr großer Erfolg, ansonsten stünden die Wohnungen ja leer. Außerdem ist es ein Service für unsere Mitglieder, die die Gästewohnungen der anderen Genossenschaften nutzen können. Der GäWoRing gibt sogar einen Reisekatalog heraus. Wir verzeichnen jährlich über 700 Übernachtungen. Ich denke, das spricht für unseren Erfolg.

VM: Der Ansatz mit Gästewohnungen funktioniert vermutlich eher in touristisch attraktiven Landstrichen, oder?

Christoph Beutekamp: Wir haben bei der Auswahl unserer Gästewohnungen darauf geachtet, dass sich diese in landschaftlich attraktiven Regionen befinden. Wir können feststellen, dass wir auch in strukturschwachen Regionen positive Übernachtungszahlen haben. Im GäWoRing ist für jedes Mitglied etwas dabei.

VM: Gibt es ein Patentrezept gegen Leerstand?

Christoph Beutekamp: Nein. Zum einen muss jeder Standort einzeln betrachtet werden, zum anderen ist es die Vielzahl der Einflussfaktoren auf die Vermietungssituation, die den Erfolg der verschiedenen Handlungsmöglichkeiten bestimmt. Niemand weiß genau, wie sich die Nachfrage in den nächsten Jahren entwickelt.



Matthias Kliefoth

**GASTBEITRAG >> von Matthias Kliefoth Creative.NRW,
Cluster Kultur- und Kreativwirtschaft**

Zur kreativen Zwischennutzung: „Geld allein macht nicht glücklich“

Zwischennutzungen durch Kreative erfahren mehr und mehr Akzeptanz in der Immobilienwirtschaft. Die temporären Lösungen reduzieren hartnäckigen Leerstand, im besten Fall zugunsten einer langfristigen Imageaufwertung. Doch wie tickt der Kreative als ernstzunehmender Mieter überhaupt? Laut einer Studie von CREATIVE.NRW, dem Sprachrohr der Kultur- und Kreativwirtschaft in Nordrhein-Westfalen, fehlt es in der Kreativwirtschaft landauf, landab an günstigem und temporär nutzbaren Raum für kurzfristig angelegte Projektarbeit, Filmdreh oder mehrwöchige Ausstellungen. Dabei möchten Kreative nicht als Durchlaufrhitzer für die Prozesse städtischer Standortoptimierung ausgenutzt werden.

Beim Blick in das Hofareal der ehemaligen Gasmotorenfabrik in Köln-Deutz kommt Nostalgie auf. Der morbide Charme stillgelegter Garagen und epochaler Fabrikhallen weckt Erinnerungen. Hier wurde Industriegeschichte geschrieben. Doch auch heute geht es nicht minder innovativ zu auf dem Areal der ehemaligen Deutz AG. Im Coworkingspace Gasmotorenfabrik e.V. finden 35 Kreative Platz auf 150 Quadratmetern. Das Konzept Zwischennutzung funktioniert in Deutz. Entstanden ist ein Ökosystem für kreative Wissensarbeiter, Online-Start-Ups und Freelancer. Sie arbeiten zusammen unter kosteneffizienten Bedingungen und hauchen der Immobilie neues Leben ein. Auch Utopiastadt auf dem Gelände des ehemaligen Mirker Bahnhofs in Wuppertal zeigt, wie durch alternative Nutzungskonzepte der Kreativwirtschaft Räume nachhaltig transformiert werden können und das Kreativzentrum K1 (ehem. V16) hat bereits einen Umzug vom alten Bauamt ins ehemalige Finanzamt Mönchengladbachs überlebt. Dort

kann es bis Ende 2014 bleiben. Maßgeblich für die Suche sei sogar gewesen, dass auch das neue Gebäude lediglich eine temporäre Lösung darstelle. Unternehmen, die am alten Standort durchstarteten, waren nach ein paar Jahren flügge geworden.

Platz für derartige Lösungen gibt es genug in NRW. Allein in Köln stehen 49.000 Quadratmeter Fläche an städtischen Gebäuden leer. Auch Dortmund beklagt einen um 12 Prozent gestiegenen Anteil an leer stehenden City-Immobilien und blickt man auf das gesamte Ruhrgebiet so prognostiziert die Bertelsmann-Stiftung einen Bevölkerungsrückgang um über 300.000 Menschen bis 2025. Im Umkehrschluss wird der Leerstand weiter zunehmen, ebenso wie die Nachfrage nach flexiblen Arbeitsmodellen und -räumen.

Zwischennutzungsmodelle bieten für diese sich wandelnden Bedürfnisse ideale Grundvoraussetzungen und gleichzeitig Chancen für strukturschwache und leblose Quartiere. Eine Win-win-Situation? Grundsätzlich schon, nur müssen Politik und Immobilienwirtschaft erkennen, dass es hierbei nicht um ad hoc und von oben aufgesetzte Programme geht, weder um schnelle kosmetische Korrekturen heruntergekommener

Straßenzüge, noch, dass bereits bei Einzug der Zwischennutzer die potenzielle Wertsteigerung der Immobilie allein im Vordergrund stehen sollte. Ob das Projekt Utopiastadt oder die Gasmotorenfabrik, sie alle zeigen, dass die Kreativwirtschaft nicht nur aufgrund ihrer wirtschaftlichen Stärke ein ernstzunehmender Partner ist. Die Kreativwirtschaft testet neue Raumszenarien „von unten“ und bringt das nötige Wissen um die DNA der Gebäude und Quartiere mit. Hierbei ist das Kapital der kreativen Zwischennutzer ihr Ideenreichtum. Oftmals abgestempelt als Nutznießer oder gar Mietnomaden leisten Kreative damit letztlich einen erheblichen Beitrag zur langfristigen Entwicklung von Standorten. Sie schließen Wissenslücken von Immobilienwirtschaft, Städten und Gemeinden durch ihre oftmals verkannte Planungskompetenz. Durch transparentere Instrumente der Flächenvermarktung, mehr Vertrauen gegenüber der wirtschaftlichen Relevanz kreativer Raumnutzungsformen und vor allem mehr Neugier gegenüber ungewöhnlichen Nutzungsmodellen kann die Immobilienwirtschaft einen starken Partner hinzugewinnen und somit unter wirtschaftlich relevanten Bedingungen Lebensraum nachhaltig mitgestalten.

Die kommenden SCHWERPUNKTE

Wohnungsmarktanalysen stehen im Fokus der ersten Ausgabe des neuen Jahres des VerbandsMagazins. Welche Analysen gibt es? Was macht eine gute Studie aus?

Die März-Ausgabe widmet sich dem Glasfaserausbau. Im April wird das Thema Mieterzufriedenheitsanalysen behandelt. Wie geht Ihr Unternehmen solche Studien an?

Kontakt:

Andreas Gröhbühl
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf
Tel.: 0211 16998-94
Fax: 0211 16998-50
Mobil: 0173 6342350
E-Mail: a.groehbuehl@vdw-rw.de

ZWEITER BERICHT DER BUNDESREGIERUNG ÜBER DIE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT IN DEUTSCHLAND

Bundesregierung erkennt Wohnungsknappheit als Problem

Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer hat am 17. Oktober 2012 den zweiten Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland im Bundeskabinett vorgelegt. Mit der Vorlage des Berichts wird der Beschluss des Deutschen Bundestages vom 14. April 2011 umgesetzt, regelmäßig über Situation und Entwicklung der Immobilienwirtschaft zu informieren. Erstmals erschien der Bericht im Jahr 2009.



Die
Bundesregierung

Der zweite Bericht legt seine Schwerpunkte auf die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft, die aktuelle Situation auf den Wohnungsmärkten und die Politik der Bundesregierung zur Anpassung des Wohnungsbestandes an die Erfordernisse des Klimaschutzes und des demografischen Wandels. Weitere Themenschwerpunkte sind die soziale Sicherung des Wohnens und die Stärkung des selbst genutzten Wohneigentums.

Der Bericht stellt heraus, dass die Nachfrage nach Immobilien sowohl als Anlageform als auch zur Selbstnutzung wieder deutlich zunimmt. Die Gründe sieht der Bericht dafür zum einen bei den deutschen und internationalen Anlegern, die in der anhaltenden Finanzmarktkrise verstärkt in Immobilien als Kapitalanlage investieren, zum anderen bei den Selbstnutzern, für die Wohneigentum in den letzten Jahren aufgrund stabiler Immobilienpreise, steigender Einkommen und historisch niedriger Zinsen wieder attraktiver geworden zu sein scheint.

Dem gegenüber steht dem Bericht zufolge ein bestenfalls geringfügig gestiegenes Wohnungsangebot, was zu regionalen Wohnungsempfängen sowie steigenden Mieten und Preisen auf immer mehr Teilmärkten führt. Davon seien laut Bericht immer mehr Haushalte betroffen, insbesondere Familien mit Kindern.



Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer

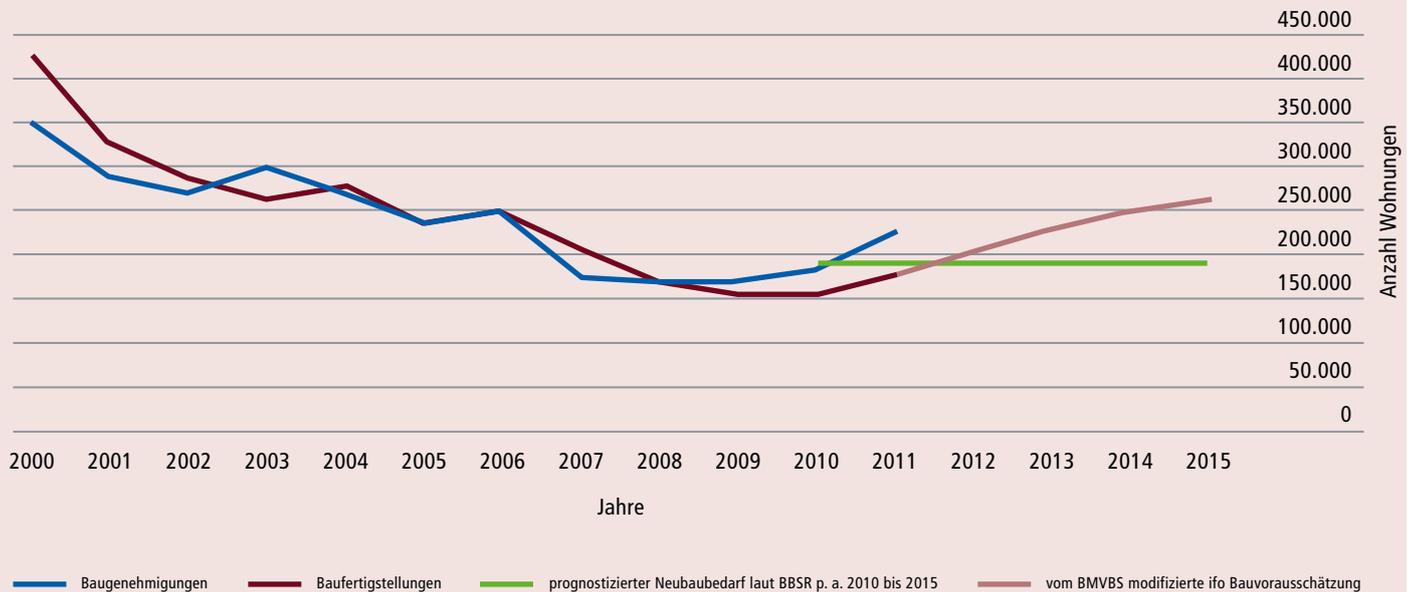
Als Reaktion auf die steigende Nachfrage hat nun die Wohnungsbautätigkeit wieder zugenommen. So sind im Jahr 2011 die Baugenehmigungen um 22 Prozent und die Baufertigstellungen um 15 Prozent angestiegen. Jedoch betrifft dies nicht so stark den Mietwohnungsbau, sondern eher den Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser im Eigentumssektor. Die Wohneigentumsquote beläuft sich mittlerweile in der Bundesrepublik laut Bericht auf knapp 46 Prozent. Dass die steigende Bautätigkeit jedoch erst auf mittlere Sicht gegen die Wohnungsmarktempfänge steuern kann, sieht auch Ramsauer: „Jetzt nimmt die Bautätigkeit wieder kräftig Fahrt auf.“

Der Anstieg der Baugenehmigungen um 22 Prozent und der Baufertigstellungen um 15 Prozent im Jahr 2011 werden die Situation auf dem Wohnungsmarkt verbessern. Aber: Die Immobilienwirtschaft ist wie ein Tanker – das Umsteuern braucht seine Zeit, bis es wirkt.“ Umso wichtiger erscheint bei Versorgungsempfängen und steigenden Preisen die soziale Sicherung des Wohnens. „Mietwohnungen haben hier eine besonders wichtige Versorgungsfunktion für einkommensschwache Haushalte und soziale Problemgruppen“, heißt es in dem Bericht.

Aktuelle Zahlen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen unterstreichen die Notwendigkeit, mehr bezahlbaren Wohnraum – auch durch die soziale Wohnraumförderung – zu schaffen. Denn die Zahl der so genannten Sozialwohnungen sinkt bundesweit. Im Jahr 2011 gab es bei den GdW-Unternehmen insgesamt nur noch 1.014.311 Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung. Das sind rund 39.100 Wohnungen weniger als noch 2010. „Diesem Minus stehen nur 2.627 Wohnungen gegenüber, die im Jahr 2011 mit Mietpreis- oder Belegungsbindung, also als ‚Sozialwohnungen‘ neu errichtet wurden“, kommentierte GdW-Präsident Axel Gedaschko die Entwicklung. „Wir sehen hier dringenden Handlungsbedarf. Es gibt besonders in einigen Ballungsregionen schon jetzt zu wenig Wohnungen, um auch sozial schwächer gestellte Menschen weiterhin ausreichend versorgen zu können“, so Gedaschko. „Daher müssen einerseits die Bundesmittel für die Wohnraumförderung weiterhin auf hohem Niveau fließen. Andererseits müssen aber auch die Länder, die nun für diese Aufgabe originär die Verantwortung tragen, diese zusätzlichen Bundesmittel zweckgebunden einsetzen sowie auch in ausreichendem Umfang eigene Mittel zur Verfügung stellen.“ Sonst drohten erhebliche soziale Probleme in den Quartieren, bis hin zu einer sozialen Segregation.

Auch wenn der soziale Wohnungsbau in der Hand der Länder liegt, bekennt sich

Bautätigkeit und Baugenehmigungen 2000 bis 2011, Neubaubedarf 2010 bis 2015, vom BMVBS modifizierte ifo Bauvorausschätzung 2011 bis 2015



Quelle: Statistisches Bundesamt, BBSR, ifo, Berechnungen BMVBS.

die Bundesregierung zur Verantwortung, verspricht im Bericht, die Wohnungsmärkte mit enormen Beträgen stabil zu halten. Neben Wohngeld und Übernahme der Kosten der Unterkunft im Rahmen der Grundversicherung, wofür insgesamt 17 Milliarden Euro bereitstehen, erhalten die Länder

518 Millionen Euro für die soziale Wohnraumförderung. Zudem stehen für die Jahre 2012 bis 2014 für die KfW-Programme zur Gebäudesanierung jährlich 1,5 Milliarden Euro bereit. Dem Bericht zufolge ist bereits heute jede zweite neu gebaute Wohnung KfW-gefördert.

Gedaschko appellierte an die Bundesregierung, nun der umfangreichen Datensammlung Taten folgen zu lassen: „Gerade in Bereichen wie der Bezahlbarkeit des Klimaschutzes, aber auch der demografischen Entwicklung und der Altschuldenhilfe herrscht dringender Handlungsbedarf.“

STATISTISCHES BUNDESAMT

Zwischen Januar und September 2012 wurden 14 Prozent mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern genehmigt

Von Januar bis September 2012 wurde in Deutschland der Bau von 178.100 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, waren das 6,2 Prozent oder 10.400 Wohnungen mehr als in den ersten neun Monaten des Jahres 2011. Damit setzt sich die seit 2010 anhaltende positive Entwicklung bei den Genehmigungen im Wohnungsbau fort.

Auch die neuesten Zahlen lassen ein wenig Hoffnung schöpfen, auch wenn der Trend alleine noch nicht ausreicht, um der Wohnungsknappheit in den wachstumsstarken Ballungsgebieten Herr zu werden: In Wohngebäuden wurden deutschlandweit von

Januar bis September 2012 insgesamt 156.600 Neubauwohnungen genehmigt, das waren 6,3 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Besonders stark stieg die Zahl der Baugenehmigungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+ 14,0 Prozent). In Zweifamilienhäusern wurden 4,9 Prozent mehr Wohnungen genehmigt. Die Genehmigungen von Einfamilienhäusern gingen dagegen leicht zurück (- 2,6 Prozent).

Nichtwohngebäude

Der umbaute Raum der genehmigten neuen Nichtwohngebäude stieg von Januar bis September 2012 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 7,3 Prozent auf 159,7 Millio-

nen Kubikmeter. Diese Entwicklung wurde allein von steigenden Genehmigungen für nichtöffentliche Bauherren getragen, die um 8,8 Prozent auf 148,4 Millionen Kubikmeter zunahmen.

Die Kommunen, die Länder und der Bund haben zu diesem Trend hingegen nichts beigetragen – im Gegenteil: Für öffentliche Bauherren wurde mit 11,3 Millionen Kubikmetern 9,1 Prozent weniger Bauvolumen in Nichtwohngebäuden genehmigt. Bezogen auf die Gebäudeart wurde vor allem beim Bau von Hotels und Gaststätten ein deutlich größeres Bauvolumen als im Vorjahreszeitraum genehmigt.

Aus dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

EVALUIERUNG DES PROGRAMMS STADTUMBAU-WEST

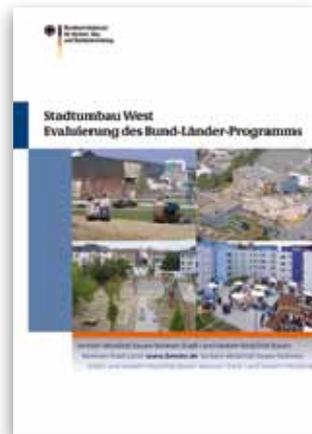
„Die städtebauliche Umstrukturierung wird langwierig“

Die Evaluierung des Bund-Länder-Programms Stadtumbau West liegt mittlerweile als gedruckte Broschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) vor. Nach sieben Jahren Programm Laufzeit sollte aufgezeigt werden, inwieweit sich das Instrumentarium des Programms Stadtumbau West als geeignet erweist, den städtebaulichen Auswirkungen des demografischen und wirtschaftlichen Wandels wirksam zu begegnen und die Zukunftsfähigkeit und Attraktivität westdeutscher Städte und Gemeinden zu stärken und zu fördern.

In Vertretung des BMVBS beauftragte das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) das Institut für Stadtplanung und Sozialforschung Weeber+Partner und das Deutsche Institut für Urbanistik im Jahr 2010 mit der Evaluierung des Programms. Zur fachlichen Begleitung des Evaluierungsprozesses berief das BMVBS im Juni 2010 eine Lenkungsgruppe. Sie setzte sich zusammen aus Vertretern von Bund, Ländern und Gemeinden, der kommunalen Spitzenverbände, der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, von Finanzwirtschaft, Projektentwicklung, Verbänden und Wissenschaft. Die Lenkungsgruppe hatte unter anderem den Auftrag, Empfehlungen für die Fortführung und Weiterentwicklung des Programms nach 2011 vorzulegen.

Stellungnahme zum Evaluierungsgutachten

Die Lenkungsgruppe teilt die Bewertung der Gutachter, dass das Programm Stadtumbau West nach sieben Jahren Laufzeit seine Funktion bisher erfüllt hat. Es trage in erheblichem Umfang dazu bei, dass sich Städte und Gemeinden den grundlegenden städtebaulichen Anforderungen zur Anpassung und Umstrukturierung, wie sie sich aus dem wirtschaftsstrukturellen und demografischen Wandel ergeben, stellen können.



Profilgebend sei, dass das Programm Stadtumbau West sowohl die Beseitigung von vorhandenem Gebäudeleerstand und Brachen sowie entsprechende Anpassungen möglich

make, als auch eine deutlich stärkere präventive Funktion habe.

Laut Bericht belegt die Evaluierung insbesondere:

- (1) Das Programm Stadtumbau West reagiert auf die differenzierten Auswirkungen des Strukturwandels in den Ländern.
- (2) Das Programm wirkt als ein Leitprogramm der Stadtentwicklung.
- (3) Das Programm hat Pionierleistungen für die Städtebauförderung und Stadtentwicklung erbracht.
- (4) Das Programm setzt deutliche Impulse für private Investitionen.
- (5) Das städtebaurechtliche Instrumentarium hat sich grundsätzlich für Aufgaben des Stadtumbaus bewährt; der Umgang mit verwahrlosten Immobilien oder Brachen gestaltet sich für die betroffenen Kommunen oft aufwändig.
- (6) Der Umbauprozess ist in vielen Städten erfolgreich gestartet. Es gilt ihn mit verstärkter Kraft und Energie fortzusetzen. Nach den Befunden des Gutachtens und Einschätzung der Lenkungsgruppe sind die Städte und Gemeinden erst am Anfang einer langwierigen städtebaulichen Umstrukturierung. ▶

NEUE BROSCHÜREN

Barrieren in Stadtquartieren überwinden

Wie können Barrieren in Stadtvierteln reduziert werden, welche Fehler machen Planer und Bauer oft dabei und wie können diese umgangen werden? Mit dieser Frage beschäftigt sich eine neue Broschüre des BBSR. Dazu wertete das Institut die Erfahrungen aus Modellvorhaben aus, die im Jahr 2006 gestartet sind. Die Modellvorhaben waren mit dem Ziel angetreten, lebenswerte Stadtquartiere für Jung und Alt zu gestalten und setzten dazu Projekte in den Handlungsfeldern

Gemeinschaftseinrichtungen, urbane Freiräume und Wohnen im Quartier um.

Die Projektverantwortlichen haben gelernt, dass sie genau genommen keine absolute Barrierefreiheit erreichen können. So manche nicht bedachte Barriere entstand erst im Projektverlauf. Diese Broschüre richtet sich an Personen, die Stadtquartiere gestalten und etwas bewegen wollen. Erfahrungen aus den Modellvorhaben des Forschungsfelds sowie Hinweise aus ausgewählten Fall-

studien stehen im Mittelpunkt der Praxisbeispiele. Klar ist: Die Lösungen müssen vor Ort gesucht und gefunden werden.

- Die Broschüre kann über info@bipberlin.de unter dem Stichwort: Broschüre „Barrieren in Stadtquartieren überwinden“ kostenfrei bezogen werden und steht als Download auf www.bbsr.de in der Rubrik „Veröffentlichungen“ zur Verfügung.

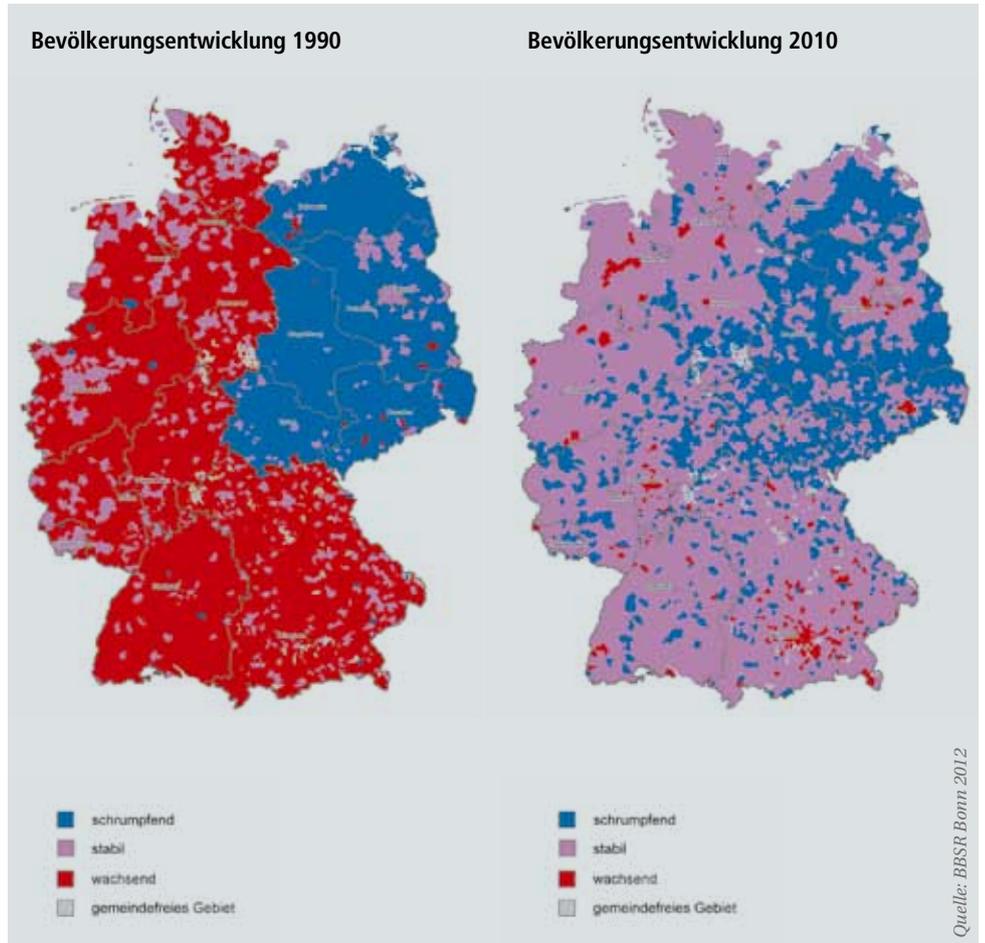
INTERESSANTE GRAFIKEN ZUR BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

„Wachsender Westen, schrumpfender Osten“ gilt nicht mehr

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat die Bevölkerungsentwicklung zwischen 1990 und 2010 in Deutschland untersucht und in einer interessanten Animation aufbereitet. Das Ergebnis: In den letzten beiden Jahrzehnten ist die Zahl der wachsenden Gemeinden stark zurückgegangen.

Zu Beginn der 1990er-Jahre hatte die Mehrheit der Kommunen noch ein Plus gegenüber dem Vorjahr verzeichnet. Heute trifft dies nur noch auf etwa fünf Prozent zu. Die Zahl der stabilen beziehungsweise schrumpfenden Gemeinden nimmt entsprechend zu. Mehr als 20 Prozent fallen inzwischen in die Kategorie „schrumpfend“, 70 Prozent in die Kategorie „stabil“. Die Bevölkerungszahl nimmt vor allem in Landgemeinden innerhalb und außerhalb der Großstadtreionen ab.

■ Eine Animation auf www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raubeobachtung/Aktuelle/Ergebnisse/2012/Bevoelkerung/bevoelkerungsentwicklung.html zeigt, wie sich das klar erkennbare Ost-West-Muster über die Zeit auflöst und sich die Gebiete mit einer Bevölkerungszunahme immer mehr in Gebiete mit Bevölkerungsverlust verändern.



PROJEKTSTART

Leitfaden für integrierte Stadtentwicklung geplant

Das BBSR entwickelt einen Leitfaden für die Erstellung integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte. Ein entsprechendes Forschungsprojekt ist im September 2012 gestartet.

Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte sind die Ausgangsbasis für die strategische Stadtentwicklung in den Kommunen und unterstützen die Prioritätensetzung, die Bündelung öffentlicher Mittel und erleichtern die ressortübergreifende Zusammenarbeit innerhalb einer Kommune. Privatwirtschaftliche und zivilgesellschaftliche Mittel lassen sich durch entsprechende Entwicklungskon-

zepte einfacher und schneller aktivieren, so das BBSR.

Umfängliche Praxiserfahrungen belegen, dass integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte bei der Umsetzung konkreter Vorhaben auch maßgeblich zur Qualitätssicherung beitragen. Dabei gehen die Maßnahmevorschläge vieler Konzepte über die reinen Fördertatbestände der Städtebauförderung hinaus. Sie können damit wichtiger Impuls für andere kommunale Handlungsfelder und die Initiierung neuer Akteursnetzwerke sein. Der Leitfaden soll länderübergreifend die verschiedenen Anforderungen an integrierte

städtebauliche Entwicklungskonzepte, die sich aus fachlich-inhaltlichen und förderpolitischen Aspekten ergeben, zusammenführen. Es sollen neben Erfolgsfaktoren und inhaltlichen Qualitätsstandards auch Ansatzpunkte für eine verbesserte themen- und ressortübergreifende Zusammenarbeit und Mittelbündelung vermittelt werden.

Die Inhalte der Arbeitshilfe sollen programmübergreifend gültig sein und insbesondere den Kommunen eine Hilfestellung sein, denen keine landesspezifische Arbeitshilfe zur Verfügung steht.

BUNDESHAUSHALT

Keine Fördermittel für altersgerechten Umbau eingeplant



©2007 Jürgen Matern

Der Reichstag in Berlin

Die Bundesregierung in Berlin lässt die Wohnungswirtschaft bei der Schaffung altersgerechten Wohnraums im Regen stehen. Das geht aus dem Haushalt hervor, den die Regierungskoalitionsfraktionen am 23. November 2012 im Bundestag verabschiedet haben. CDU und FDP haben nicht einen einzigen Euro für das KfW-Förderprogramm „Altersgerecht umbauen“ eingestellt. Das Programm „Soziale Stadt“ haben sie über Nacht – entgegen dem Votum des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung – von 50 auf 40 Millionen Euro gekürzt. Für die Stadtentwicklung sind 455 Millionen Euro vorgesehen, das Programm „Energetische Stadtsanierung“ wird mit 100 Millionen Euro fortgesetzt. Das Programm „Stadtumbau West“ wird mit 83 Millionen Euro ausgestattet. Für die Förderung energetischer Sanierungen werden der KfW-Förderbank 1,5 Milliarden Euro zur Verfügung gestellt. Der Gesamtetat des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung beträgt 26,4 Milliarden Euro.

Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, kritisierte die

Entscheidungen zum Programm „Soziale Stadt“ und zur Programm „Altersgerecht umbauen“ scharf: „Mittelkürzungen bei der Sozialen Stadt gefährden den Zusammenhalt in den Städten und die Versorgung mit altersgerechtem Wohnraum sowie Betreuungs- und Pflegeangeboten ist eine zentrale Zukunftsaufgabe für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, die ohne entsprechende Unterstützung nicht zu stemmen sein wird.“

Das Programm „Soziale Stadt“ sei für die Städte unabdingbar. Für die vielen Wohnungsunternehmen, die sich intensiv dafür engagieren, Wohnquartiere zu stabilisieren, sei die Ausstattung des Programms ein Signal dafür, wie stark die Politik ihr Engagement wertschätze. Die Herausforderungen in den Problemgebieten großer aber auch kleiner Städte zu bewältigen, sei eine Daueraufgabe. Parallel solle durch einen speziellen Haushaltsvermerk ausgeschlossen werden, dass auch Minderausgaben bei anderen Programmen der Städtebauförderung zur Stärkung der Sozialen Stadt verwendet werden dürfen.

Die Bundesregierungsfractionen hingegen haben die Einstellung der Mittel für die Stadtentwicklung hervor. So erklären

Claudia Winterstein, Parlamentarische Geschäftsführerin der FDP und Berichtserstatterin für den Bau- und Verkehrsetat im Haushaltsausschuss, und die FDP-Obfrau des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und Sprecherin für Stadtentwicklung der FDP-Bundestagsfraktion, Petra Müller: „Die Städtebauförderung setzt punktgenaue Akzente in unseren Städten und Gemeinden. Der ‚Stadtumbau West‘ unterstützt die Kommunen bei der Bekämpfung des wirtschaftlichen und demografischen Strukturwandels.“

VERBANDSBÜROS

Zwischen Weihnachten und Neujahr unbesetzt

Der letzte Arbeitstag in diesem Jahr in den Büros der Verbände in Düsseldorf, Frankfurt und Bonn ist der 21. Dezember. Zwischen Weihnachten und Neujahr bleiben die Büros geschlossen. Der erste Arbeitstag im neuen Jahr ist der 2. Januar.

Landesausgabe Nordrhein-Westfalen

L2 Festakt für Wohnungs-
genossenschaften im Landtag

L4 Landesarchitekturpreis:
Sechs Preise gehen an
VdW-Unternehmen

Genossenschaft-Festakt im Landtag

INTERNATIONALES JAHR DER GENOSSENSCHAFTEN 2012 >> Es war ein Rahmen, der dem festlichen Anlass angemessen war: Als Hauptevent des VdW Rheinland Westfalen zum Internationalen Jahr der Genossenschaften 2012 beging der Verband gemeinsam mit Partnern am Montag, 29. Oktober 2012, einen Festakt im Plenarsaal des Landtages des Landes Nordrhein-Westfalen. Mehr als 200 Teilnehmer kamen.



NRW-Bauminister Michael Groschek



Verbandsdirektor Alexander Rychter

An diesem Tag wurde im Landtag die gesamte Vielfalt rund um das Thema Wohnungsgenossenschaften vorgestellt. So waren das IfG Institut für Genossenschaftswesen in Münster, das Seminar für Genossenschaftswesen in Köln, der neue Lehrstuhl Genossenschaftswesen an der EBZ Business School in Bochum, die Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften, der Verein Wohnen in Genossenschaften und die Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen (DESWOS) in der Wandelhalle des Landtages mit eigenen Ausstel-

lungsständen vertreten. Dort konnten sich die Besucher vor und nach den Vorträgen informieren. Die Veranstaltung richtete sich neben den Wohnungsgenossenschaften im VdW Rheinland Westfalen auch an die Öffentlichkeit, insbesondere auch an die Vertreter der Politik sowie Fachjournalisten.

Um 16.15 Uhr begann der eigentliche Festakt im Plenarsaal des Landtages, den Radio-Journalistin Steffi Neu (WDR 2) moderierte. Die Veranstaltung eröffnete die Präsidentin des Landtages Nordrhein-Westfalen, Corina

Gödecke. In ihrem Grußwort machte sie deutlich, dass die Kraft der Genossenschaften in der solidarischen Gemeinschaft, in dem Miteinander liege: „Genossenschaften könnten ein Stück Heimat bieten.“ Alexander Rychter, Verbandsdirektors des VdW Rheinland Westfalen, stellte anschließend die Wohnungsgenossenschaften als moderne, lebenswerte Form dar. Den Festvortrag hielt Prof. Dr. Theresia Theurl, Direktorin des IfG Institut für Genossenschaftswesen, Münster. Genossenschaften seien Kooperationspioniere, ein Zusammenschluss von Menschen,



Prof. Dr. Theresia Theurl, Direktorin des IfG Institut für Genossenschaftswesen an der Universität Münster, sprach über die Einzigartigkeit des genossenschaftlichen Geschäftsmodells.



Gespräche auf den Abgeordnetenstühlen: Vergnügte Teilnehmer im neu eingerichteten Plenarsaal des nordrhein-westfälischen Parlaments



Foto: Salmann

Das feierliche Plenum

die sich selbst helfen. Die langfristige und nachhaltige Orientierung ist eine Besonderheit der Rechtsform der Genossenschaft. Sie stellen ein zeitgemäßes Geschäftsmodell dar. Es wurde deutlich, dass Genossenschaften aus der Tradition gewachsene Unternehmen darstellen, die sich in einer modernen Umwelt behaupten können. So haben sich Genossenschaften über Jahrzehnte gegenüber anderen Unternehmensformen in einem sich wandelnden Umfeld mit Wettbewerbern durchgesetzt. Die Tradition der Unternehmen stelle die Chance dar, Identität

aufzubauen und zu zeigen, wofür man stehe. „Wenn es Genossenschaften nicht gäbe, dann müsste man sie erfinden“, sagte Theurl.

In seinem Grußwort gab der Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW, Michael Groschek, einen historischen Abriss über die Entwicklung der Genossenschaften. Er machte deutlich, dass aktuell mehr preiswerter Wohnraum geschaffen werden müsse. So machte er ein Angebot für eine Zusammenarbeit mit dem Verband um somit aktuelle Wohnprobleme

zu minimieren. Wohnungsgenossenschaften seien das Modell der Zukunft. Den Abschluss der Veranstaltung bildete eine Diskussion mit den Genossenschaftsvertretern Christa Kolb-Schwenk, Ulrich A. Büchner und Franz-Bernd Große-Wilde, moderiert durch Steffi Neu. Sie betonten die innovative Leistungsvielfalt und Leistungsfähigkeit der Wohnungsgenossenschaften; sie machten aber auch deutlich, dass die Wohnungsgenossenschaften noch offensiver in die Öffentlichkeit gehen müssen, um ihr Unternehmen und ihr Geschäftsmodell voranzubringen.



Foto: Salmann

Diskussionsrunde mit Steffi Neu, Ulrich A. Büchner, Christa Kolb-Schwenk und Franz-Bernd Große-Wilde (v. l.)

BROSCHÜRE VORGELEGT

Das leisten Wohnungsgenossenschaften in NRW

Im Rahmen des Festakts im NRW-Landtag legte der VdW Rheinland Westfalen die Broschüre „Das leisten Wohnungsgenossenschaften in NRW“ vor. Sie bietet Zahlen und Fakten sowie Hintergründe, die auch den Laien die Arbeit von Wohnungsgenossenschaften besser verstehen lassen.

- Kostenlose Bestellung bei Karl-Heinz Steiger
E-Mail: k.steiger@vdw-rw.de



Großer Erfolg für VdW-Unternehmen bei Landespreis

LANDESPREIS FÜR ARCHITEKTUR, WOHNUNGS- UND STÄDTEBAU NORDRHEIN-WESTFALEN 2012 >> Die Architekten, Ingenieure und Bauherren von zehn Projekten haben den „Landespreis für Architektur, Wohnungs- und Städtebau Nordrhein-Westfalen 2012“ erhalten. Sechs der zehn Projekte stammen von Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen.

Die Gruppenfotos von Bauherren, Architekten und Ingenieuren mit NRW-Bauminister Michael Groschek sind Zeichen des Erfolgs: „Ihre Bauwerke zeichnen sich durch die vorbildliche Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte aus“, sagte der NRW-Bauminister anlässlich der Verleihung.

Der Präsident der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, Hartmut Miksch, hob hervor, dass die ausgezeichneten Wohnbauten und Siedlungsprojekte den Anforderungen einer Gesellschaft im demografischen Wandel in besonderer Weise gerecht würden:

„Alle Bauwerke ermöglichen das Zusammenleben von Jung und Alt, nutzen städtische oder gut angebundene Lagen und sind barrierefrei gestaltet.“ Heinrich Bökamp, Präsident der Ingenieurkammer-Bau NRW ergänzte, die Preisträger zeigten mit ihrer konstruktiven und bautechnischen Umsetzung eindrucksvoll die greifbaren Fortschritte bei der Vereinbarkeit unterschiedlicher Zielsetzungen von Barrierefreiheit, Energieeffizienz und Baukultur: „Insbesondere der demografische Wandel und die Entwicklung der Energiepreise werden auch zukünftig die Weiterentwicklung innovativer Ingenieurleistungen anspornen“.

Zu dem Auszeichnungsverfahren zum Schwerpunktthema „Zukunft Wohnen: sozial vorbildlich – energetisch und ökologisch zukunftsweisend – wirtschaftlich angemessen“ waren insgesamt 51 Arbeiten eingereicht worden, vom Einfamilienhaus über Geschosswohnungsbauten bis hin zu Siedlungsprojekten. Die Jury unter Vorsitz des Frankfurter Architekten Stefan Forster wählte zehn Bauwerke aus, die sozialen Anspruch mit ökologischen Anforderungen, einem anspruchsvollen Energiekonzept, einem ausgewogenen Kosten-Nutzen-Verhältnis und natürlich einer zeitgemäßen Architektursprache verbinden.



Foto: Saltmann

Dem Spar- und Bauverein Dortmund eG wurde der Preis für das „Dorf in der Stadt – WIR wohnen anders“ verliehen. Das Grundkonzept reagiere flexibel auf unterschiedliche Nutzeransprüche, so die Jury.



Foto: Cornelia Süßen



Foto: Saltmann

Das Projekt „Wohnen unter einem Dach“ der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG wurde besonders für die sinnvolle Weiterentwicklung des Quartiers geehrt.



Foto: Tommas Riehle



Foto: Saltmann

Die Rheinwohnungsbau GmbH Düsseldorf hat den Preis für die Solar-siedlung Garath gewonnen, auch weil – so das Juryurteil – „eine impulsgebende Aufwertung eines sozial schwierigen Wohnquartiers“ gelingt.



Foto: Jens Kirchner



Foto: Saltmann

Der „Pöstenhof“ der Wohnbau Lemgo eG wurde ausgezeichnet, weil er durch die vorbildlich integrierten Nutzungsmöglichkeiten zum „wichtigen Baustein einer altersgerechten Quartiersentwicklung“ wird.



Foto: Saltmann

Die Wohnanlage „Kirschblüten Carré“ der WSG Wohnungs- und Siedlungs GmbH Düsseldorf liefert laut Jury einen wertvollen Beitrag zur Inklusion im Wohnungsbau.



Foto: Architekten



Foto: Architekten



Foto: Saltmann

Das „ungewöhnliche Maß an Ruhe“ und der experimentelle Ansatz der Fassadenausführung hob die Jury bei der Auszeichnung des Projekts „SeniorenWohnen Weegerhof“ der Spar- und Bauverein Solingen eG hervor.



Foto: Tomas Riehle

TOUR DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT UND POLITISCHE GESPRÄCHE

Politiker auf Tour und im Gespräch mit

Der November 2012 stand beim VdW Rheinland Westfalen auch unter dem Zeichen politischer Touren und Gespräche.

Am 12. November 2012 tourte der Verband mit Michael Groß, wohnungs- und baupolitischer Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion, durch Unna und Lünen.

Im Mittelpunkt standen Wohnprojekte der UKBS Unna, der WBG Lünen und der Bauvereins zu Lünen eG, die beispielhaft demonstrieren, wie die Wohnungswirtschaft die demografischen Entwicklungen sowie die Herausforderungen des Klimaschutzes bewältigt.

MdB Michael Groß zeigte höchstes Interesse an diesen Aufgabenfeldern der Wohnungswirtschaft, wobei er die großen Herausforderungen mit dem dringenden Anliegen seiner Fraktion verband, bezahlbaren Wohnraum herzustellen und zu erhalten.

Gerade diese drei Dimensionen der Nachhaltigkeit konnten die Wohnungsunternehmen an ihren Projekten aufzeigen: Das Projekt zum Betreuten Wohnen an der Dahlienstraße in Unna tritt mit dem gleichnamigen Qualitätssiegel den Beweis an, dass Betreutes Wohnen auch bezahlbar sein kann. Das im Gebäude befindliche Blockheizkraftwerk liefert den Bewohnern zudem kostenlos 30 bis 40 Prozent ihres Stromverbrauches.

Die WBG Lünen zeigte Neubauobjekte mit Wärmerückgewinnungs- und Solaranlagen, in denen der Jahres-Primärenergiebedarf auf etwa 35 kWh pro Quadratmeter begrenzt wird. Zugleich sind die Wohnungen barrierefrei. Die Bauverein zu Lünen eG demonstrierte am Wohnprojekt in Lünen-Horstmar, wie Heiz- und Stromkosten gering gehalten werden können: 66 Wohneinheiten werden durch ein Blockheizkraftwerk versorgt, wobei die Energie direkt in das Netz der Wohnanlage eingespeist wird.

Eine Woche später traf sich der VdW, ebenfalls in Lünen, mit dem stellvertretenden Vorsitzenden der SPD-Landtagsfraktion in NRW, Rainer Schmeltzer. Nach den Plänen von Schmeltzer soll die Wohnungswirtschaft



Foto: Mirja Kothe

Stolze Mieterin der UKBS Unna: Hildegard Lettau freute sich über einen Blumenstrauß und über den hohen Besuch von MdB Michael Groß (r.).



Foto: Mirja Kothe

Bei der WBG Lünen standen Wärmerückgewinnungs- und Solaranlagen im Fokus.



Foto: Mirja Kothe

Die Bauverein zu Lünen eG zeigte dem Bundestagsabgeordneten ein Blockheizkraftwerk.

dem VdW Rheinland Westfalen

eine stärkere Rolle bei den EU-Förderprogrammen „Europäischer Fonds für regionale Entwicklung“ (EFRE) und „Europäischem Sozialfonds“ (ESF) spielen. Das elementare Bindeglied soll die Quartiersentwicklung werden, sagte Rainer Schmelzter bei einem Treffen mit dem VdW und Mitgliedsunternehmen in Lünen am 19. November 2012. Der VdW überreichte ihm daraufhin seine Stellungnahme zum EFRE-Programm.

Schmelzter begrüßte außerdem die Teilung des früheren NRW-Wirtschaftsministeriums. Seit der Landtagswahl gibt es ein eigenständiges NRW-Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr.

In Schmelzters Aufgabenbereich fällt auch die Planung der Energiewende in NRW, wozu unter anderem das Klimaschutzgesetz NRW und der angestrebte Klimaschutzplan der Landesregierung gehört. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, Friedhelm Deuter und Andreas Zaremba (beide im Vorstand der gastgebenden Bauverein zu Lünen eG) und Rainer Heubrock (Vor-



Foto: Mirja Kohne

Rainer Schmelzter (2. v. l.) legte bei seinem Treffen mit Unternehmern und Verbandsdirektor seine Gedanken zur Förderung in der Wohnungswirtschaft dar.

standsvorsitzender WBG Lünen eG) verdeutlichten dem Landtagsabgeordneten, dass die Politik nicht höchste Anforderungen in der Energieeinsparverordnung setzen und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum fordern

könne, da dies schlichtweg nicht umzusetzen sei. Der VdW stellte dem Abgeordneten die entsprechende Stellungnahme der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland zur Verfügung.

DEBATTE ÜBER BEZAHLBAREN WOHNRAUM

VdW zu wohnungspolitischer Diskussion in Wesel eingeladen

Die Debatte um bezahlbaren Wohnraum gewinnt an Fahrt: Auch auf lokaler Ebene gibt es dazu inzwischen immer mehr Veranstaltungen. In Wesel hatte die örtliche SPD zu einer Diskussion über die soziale Wohnraumförderung und bezahlbaren Wohnraum für den 16. November 2012 geladen. Auf dem Podium saßen neben NRW-Bauminister Michael Groschek und SPD-Landtagsabgeordnetem Norbert Meesters unter anderem auch VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und Annett Leuchtmann, Vorstand der Bauverein Wesel AG.

In der Diskussion lobte Groschek die Rolle der Bauverein AG – vor allem in der Quartiers- und Stadtentwicklung – und lud sie in den Düsseldorfer Landtag ein. „Ihre Arbeit wird ein Aushängeschild der



Foto: Pottgiesser/WAZ

Annett Leuchtmann, Vorstand der Bauverein Wesel AG, und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter saßen auf Einladung der SPD Wesel auf einem Podium mit NRW-Bauminister Michael Groschek und SPD-Landtagsabgeordnetem Norbert Meesters.

Wohnungsbaupolitik für ganz NRW“, sagte Groschek laut NRZ. Auf die Frage, weshalb die Wohnraumförderung in zu geringem Umfang abgerufen werde, verwies Rychter

auf die niedrige Zinssituation, bei der sich die staatliche gebundene Förderung aus wohnungswirtschaftlicher Sicht kaum mehr lohne.

Der Herbst der großen Anhörungen

AUS DEM LANDTAG >> Klimaschutzgesetz und Enquetekommission – Ende Oktober folgten zwei Anhörungen im NRW-Landtag zu wichtigen Themen dicht aufeinander. Der politische Herbst wurde spannend.



Der Düsseldorfer Rheinturm und der Landtag im Herbst

Am 25. Oktober 2012 führten der Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, der Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk sowie der Ausschuss für Kommunalpolitik ein Anhörungsverfahren zum Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes in Nordrhein-Westfalen (Gesetzesentwurf der Landesregierung, Drucksache 16/127) durch; am 26. Oktober 2012 gab es ein öffentliches Anhörungsverfahren der Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ zum Thema „(Rechts-)Instrumente für den Umgang mit Problemimmobilien“.

Klimaschutzgesetz

Zum Thema Klimaschutzgesetz hatten die ladenden Ausschüsse zahlreiche Sachverständige eingeladen: Vertreter der kommunalen Spitzenverbände, der Verband der Kommunalen Unternehmen, Verbände der Verbraucher, der Architekten, der Wohnungswirtschaft, Gewerkschaft, wissenschaftliche Institute sowie zahlreiche Vertreter aus den großen Industriebranchen in NRW wie des Handwerks waren zugegen.

Die Fragen und Stellungnahmen zogen einen breiten Bogen um vielfältige Aspekte des Klimaschutzes. Es ging um die grundsätzliche Sinnhaftigkeit eines national beziehungsweise regional begrenzten Klimaschutzgesetzes, über die Frage der Energieeffizienz und -einsparung bei der Herstellung der Produkte als quellenbezogene Strategie, über Fragen der Kostenbelastung der Verbraucher und Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen bis hin zu möglichen Beschäftigungseffekten in Nordrhein-Westfalen. Überwiegend einig waren sich die meisten Sachverständigen, dass erst der Klimaschutzplan mit der Konkretisierung von Maßnahmen zur Zielerreichung diskussionswürdig sei. Vor diesem Hintergrund wurde die Notwendigkeit eines Klimaschutzgesetzes auch in Frage gestellt, zumal das zuständige Fachministerium bereits mit dem umfangreichen Beteiligungsverfahren zum Klimaschutzplan begonnen habe.

Enquetekommission

Die Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ hatte ebenfalls, einen Tag später als der Umweltausschuss, einen großen Kreis von Sachverständigen zum Thema Rechtsins-

trumente geladen. Diese Anhörung war als einzige öffentlich zugänglich.

Nach Blöcken sortiert stellten die Mitglieder der Kommission unter Vorsitz von Daniela Schneckenburger ihre Fragen an die Sachverständigen zu möglichen und wirksamen Rechtsinstrumenten auf Bundesebene sowie auf Landesebene. Der dritte Block befasste sich mit Förderinstrumenten überwiegend auf der Landesebene. Unter den Rechtsinstrumenten schälten sich die wohnungsaufsichtlichen Maßnahmen als am ehesten erfolgversprechend heraus. Deutlich wurde dabei, dass die Kommunen dieses Instrumentarium höchst unterschiedlich nutzen beziehungsweise nutzen können.

Daniela Schneckenburger vermeldete am 26. Oktober 2012 nach der Anhörung in einer Pressemeldung: „Experten der Wohnungsaufsicht haben deutlich gemacht, dass es für die Kommunen größere Handlungsspielräume geben muss und vor allem auch mehr Eingriffsrechte. Zurzeit müssen Kommunen konkret nachweisen, dass eine Maßnahme nicht wirtschaftlich ist, wenn sie ihre Forderungen durchsetzen wollen. Diese Beweislast wollen wir umkehren. Auch den Vorschlag eines Verbandsklagerechts für Mietervereine werden wir uns sehr genau ansehen und diskutieren. Die Kommunen müssen zudem die Möglichkeit zu einer Abrissanordnung erhalten, wenn vernachlässigte Wohnungsbestände ganze Straßenzüge oder Quartiere herabwerten.“

■ Die Stellungnahmen zum Klimaschutzgesetz sind auf der Homepage des Landtags unter der Rubrik „Parlament & Wahlen“/„Ausschüsse & Gremien“/„Ausschussübersicht“/„Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz“ abrufbar, die Stellungnahmen zur Enquete unter www.landtag.nrw.de/portal/WWW/GB_I/I.1/EK/16.WP/EK_I/Aktuelles.jsp.

GENOSSENSCHAFTSAUSSCHÜSSE TAGTEN IN KOBLENZ

Wohnungsgenossenschaften diskutierten Unternehmensleitbilder

Am 22. November 2012 kam der Genossenschaftsausschuss des VdW Rheinland Westfalen unter Leitung seines Vorsitzenden, Ulrich Bimberg, in Koblenz zusammen. Im Anschluss fand eine gemeinsame Sitzung des Genossenschaftsausschuss des VdW Rheinland Westfalen mit dem des VdW südwest statt.

Im Rahmen der Ausschusssitzung wurde unter anderem das Thema „Unternehmensleitbilder für Wohnungsgenossenschaften“ behandelt. Hierzu stellte Katharina Päßgen, die am Seminar für Genossenschaftswesen der Universität Köln mit Unterstützung des VdW Rheinland Westfalen eine empirische Untersuchung im Rahmen ihrer Diplomarbeit durchgeführt hatte, einige Ergebnisse einer Unternehmensbefragung vor. So wurde deutlich, dass ein schriftlich fixiertes Unternehmensleitbild für die Mitglieder den Genossenschaftsgedanken beleben kann, für die Mitarbeiter eine Orientierung ihrer Tätigkeit darstellt und in der Öffentlichkeit zur positiven Imagebildung beiträgt.

Zudem wurde im Rahmen des Genossenschaftsausschusses ein Aus- und Rückblick über aktuelle Verbandsthemen von Verbandsdirektor Alexander Rychter gegeben. So nahm er insbesondere auf aktuelle Themen wie das Klimaschutzgesetz, die Wohnraumförderpolitik oder das Mietrechtsänderungsgesetz Bezug. Über die Aktivitäten im Verbandsgebiet des VdW Rheinland Westfalen anlässlich des Internationalen Jahres der Genossenschaften 2012 wurde ebenfalls berichtet. So können der Verband und seine Mitgliedsunternehmen auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken. Anschließend wurde das Programm für das 21. Symposium „Pers-

pektiven für Wohnungsgenossenschaften“ am 20. März 2013 vorgestellt. Es wird sich mit dem Thema „Nachhaltigkeit und demografischer Wandel“ befassen. Abschließend nahm der Genossenschaftsausschuss Berichte aus der Marketinginitiative Typisch Genossenschaften Rheinland Westfalen und dem Verein Wohnen in Genossenschaften entgegen. So konnte der Verein Wohnen in Genossenschaften über zwei Neuerscheinungen im Bereich des gemeinschaftlichen und betreuten Wohnens berichten.

Gemeinsame Sitzung

In der anschließenden gemeinsamen Sitzung wurde schwerpunktmäßig auf ein zentrales Zukunftsthema „Gemeinschaftliche Wohnprojekte in bestehenden Wohnungsgenossenschaften“ eingegangen. Alexander Rychter präsentierte die Studie „Best-practice-Projekte und Praxishilfen zur Ausgestaltung und Organisation gemeinschaftlicher Wohnprojekte für Senioren in Wohnungsgenossenschaften“. Förderer des

Projekts waren der VdW Rheinland Westfalen, der Verein Wohnen in Genossenschaften, das Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW, InWIS Forschung und Beratung GmbH, EBZ Business School und das Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter in Nordrhein-Westfalen.

Weiterhin wurde das Projekt „Der Wohnhese“ vorgestellt. Es zeigt, wie es gelingen kann, jungen Menschen mit Hilfe des Radios und Facebook die Form der Genossenschaften näher zu bringen. Zudem gab Rechtsanwalt Stephan Gerwing Einblicke in die möglichen Entwicklungen des Genossenschaftsgesetzes. So wird beispielsweise aktuell über einen Regierungsentwurf, der mit dem neuen § 67 c GenG auch eine Regelung zum Ausschluss der Kündigung der Mitgliedschaft in einer Wohnungsgenossenschaft durch den Insolvenzverwalter enthält, diskutiert. Der GdW fordert das siebenfache der Grundmiete oder Obergrenze 3.000 Euro. 



Koblenz - hier tagten die Wohnungsgenossenschaften.

FACHAUSSCHUSS FÜR RECHT DES VDW SÜDWEST

Umsetzung geplanter Gesetzesreformen darf nicht weiter verzögert werden

Am 31. Oktober 2012 kam der Fachausschuss für Recht des VdW südwest zu seiner letzten Sitzung des Jahres bei der LEG in Düsseldorf zusammen. Damit trafen sich der Fachausschuss erstmalig im Unternehmen eines Gastmitglieds. Im Rahmen

der Verbändeoperation zwischen VdW südwest, VdW Rheinland Westfalen und VdW saar nehmen seit geraumer Zeit auch Vertreter nordrhein-westfälischer und saarländischer Wohnungsunternehmen regelmäßig an den Ausschusssitzungen teil.

Aus diesem Grund ließ es sich auch der Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, Rechtsanwalt Alexander Rychter, nicht nehmen, den Teilnehmern einen Überblick über die aktuelle bundes- und landespoliti-

>>

sche Großwetterlage im Bereich Wohnungswirtschaft zu verschaffen.

Hoffnung auf Praxis-Erleichterungen

Im Mittelpunkt der weiteren Sitzung standen die geplanten Reform- und Novellierungsvorhaben zum Mietrecht, zur Trinkwasserverordnung und zur Insolvenzverwalterkündigung im Genossenschaftsgesetz. Mit allen drei Vorhaben verbindet der Fachausschuss Hoffnung auf Erleichterungen für die unternehmerische Praxis der Wohnungsunternehmen. Im Mietrecht helfe insbesondere der geplante Minderungsausschluss bei energetischen Modernisierungen weiter, bei der Legionellenprüfung werde der nicht hinnehmbare Schwebelzustand beendet und der geplante Kündigungsausschluss in Bezug auf die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft beseitige die rechtlichen Unklarheiten hinsichtlich des Fortbestandes des Dauernutzungsvertrags.

Die Sitzungsteilnehmer plädieren daher für eine zeitnahe Umsetzung der Vorhaben.

Darüber hinaus befasste sich der Ausschuss mit der neuesten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu den Voraussetzungen ordentlicher und außerordentlicher Kündigungen des Mietvertrags. Abgerundet wurde die Sitzung durch einen Bericht aus dem GdW-Fachausschuss Rechtsfragen und Verträge.

AUSSCHUSS TECHNIK UND ENERGIEEFFIZIENZ

EnEV 2012 – Dichtheitsprüfung – Trinkwasserverordnung

Am 13. November 2012 traf sich der Ausschuss Technik und Energieeffizienz des VdW Rheinland Westfalen beim Erbbauerverein Köln eG zur letzten Sitzung des Jahres.

Nach der Vorstellung des Unternehmens durch den Vorstand stieg der Ausschuss direkt in die vielschichtigen aktuellen Themen der Wohnungswirtschaft ein.

Der Verband berichtete über den aktuellen Stand der Gesetzgebungsverfahren zur Energieeinsparverordnung (EnEV), siehe Seite 32. Darauf folgte ein Erfahrungsaustausch zur EnEV 2009 und den zu erwartenden Auswirkungen der EnEV 2012.

Trotz nicht zu erwartender Verschärfungen im Bestand sieht der Ausschuss die EnEV 2012 kritisch. Die auf 2014 und 2016 verteilte

Verschärfung im Neubau um jeweils 12,5 Prozent wird als nicht zielführend angesehen, da nur die flächendeckende energetische Modernisierung – in einem vertretbaren Maß – im Bestand zu zufriedenstellenden Ergebnissen führen wird. Weiterhin sind im derzeitigen Entwurf viele Details noch nicht durchdacht und in der Praxis anwendbar und zielführend. Auch wird der Zusammenhang diverser Gesetzgebungen auf politischer Ebene anscheinend nicht erkannt.

Die fehlende Sicherheit in der Gesetzgebung führt in den Unternehmen zur Zurückhaltung. Tendenzen in Richtung Wegfall von Fristen außerhalb von Wasserschutzgebieten sind zu erkennen, wobei die Satzungen der Kommunen dann immer noch eine Rolle spielen werden. Die grundsätzlich positive Entwicklung des letzten Jahres in diesem

Thema ist zu begrüßen, aber auch dieses Gesetzgebungsverfahren lässt ein weiteres Mal die Planungsunsicherheit für die Mitgliedsunternehmen erkennen.

Die zweite Novellierung der Trinkwasserverordnung ist auch Ergebnis einer erfolgreichen Arbeit der wohnungswirtschaftlichen Verbände. Die Belastungen für die Wohnungsunternehmen und die Mieter erzielt wurden deutlich reduziert. Im letzten VM wurde ausführlich über den aktuellen Stand der Gesetzgebung berichtet. Dennoch kritisiert der Ausschuss auch an dieser Stelle die fehlende Planungssicherheit. Bis zum Sitzungstermin war die zweite Novellierung der Trinkwasserverordnung noch nicht in Kraft getreten, bis zum 31. Oktober 2012 mussten aber nach geltender Trinkwasserverordnung alle Anlagen geprüft sein.

AUSSCHUSS STEUERN UND BILANZIERUNG

Diskussion um Vermögenssteuer erhitzt die Gemüter

Themen der Ausschusssitzung waren das Jahressteuergesetz 2013, die steuerliche Förderung der energetischen Sanierung (Sachstand im Vermittlungsverfahren), Vermögensteuer, Instandhaltungsrücklagen in Steuer- und Handelsbilanz, Grundsteuerreform und Aktualisierung der Einkommensteuerrichtlinien.

Zwischenzeitlich hat der Deutsche Bundestag am 25. Oktober 2012 das Jahressteuergesetz – mit Änderungen – beschlossen. Die Zustimmung des Bundesrates steht noch aus.

Die vom Bundesrat geforderten Änderungen zur Vermeidung von Gestaltungs-

modellen mit so genannten RETT-Blocker-Strukturen bei der Grunderwerbsteuer sind in der vom Bundestag beschlossenen Gesetzesfassung nicht enthalten.

Die vollsteuerpflichtigen Unternehmen müssen ab 2014 für 2013 elektronisch so genannte E-Bilanzen der Finanzverwaltung einreichen. Die Ausschussmitglieder berichteten über die beabsichtigten Vorgehensweisen in ihren Unternehmen. Für die Erstellung der Taxonomie und das so genannte Mappen (Zuordnung der unternehmensindividuellen Konten auf Taxonomiepositionen) kann auf die wohnungswirtschaftlichen EDV-Anbieter zurückgegriffen werden beziehungsweise diesbezüglich der Steuerberater/Verband

beauftragt werden. In jedem Fall ist es sinnvoll, dass der steuerliche Berater insgesamt die Unterlagen der Finanzverwaltung elektronisch zuleitet.

Die Ausschussmitglieder sprachen intensiv über die in der Diskussion befindliche Wiedereinführung der Vermögenssteuer. Unterliegt auch das Vermögen von Körperschaften der Vermögenssteuer, droht für Wohnungs- und Immobilienunternehmen eine erhebliche Belastung. Zwischenzeitlich haben die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland und der VdW Rheinland Westfalen Schreiben an Politikvertreter versandt.

ARBEITSKREIS PR UND MARKETING

Interne Kommunikation, Kampagnen und Social Media

Zu der bisher größten Sitzung ihrer Art hat sich die gemeinsame Sitzung der Marketing-Arbeitskreise von VdW Rheinland Westfalen, vnw und vdW Niedersachsen Bremen am 18./19. Oktober 2012 entwickelt. Etwa 50 PR- und Marketingverantwortliche kamen nach Bremen, um dort neue Entwicklungen in der Internen Kommunikation, in den Sozialen Netzwerken und um neue Kampagnen zu diskutieren.

Neben den drei Workshops, die sich um die drei genannten Themen drehten, stand der Vortrag „Generationengerechte Kommunikation“ von Prof. Dr. Volker Eichner aus Bochum im Mittelpunkt. Interessant und hilfreich für die Kampagnenplanung waren vor allem die Zahlen zur unterschiedlichen Mediennutzung der verschiedenen Jahrgänge.

Von großer Relevanz für die unternehmerische Praxis dürften auch die Ergebnisse

der Facebook-Studie der österreichischen Fachhochschule Joanneum sein. Sie hat getestet, welche geposteten Inhalte im deutschsprachigen Raum am besten funktionieren. Eine Erkenntnis: kurz kommentierte Fotos laufen prima, Videos weniger gut. Die gesamte Studie kann unter www.knallgrau.at/facebookcontentstudie heruntergeladen werden.

Karin Liedtke, Leiterin der Unternehmenskommunikation der gastgebenden Gewoba, berichtete von den neuen firmeninternen Kommunikationsstrukturen, die die Verständigung zwischen Vorstand und Belegschaft verbessern soll. Dazu gehören auch regelmäßige Vorstandssprechstunden.

- Die nächste gemeinsame Sitzung der drei Arbeitskreise findet am 29./30. August 2013 in Rostock statt.

ARBEITSKREIS „WOHNEN IM QUARTIER“

Strategien der „Bestandssicherung“

Auf Einladung der VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH, Bochum, tagte der Arbeitskreis „Wohnen im Quartier“ unter Vorsitz von Hans-Jürgen Behrendt, GEWAG Remscheid, am 31. Oktober 2012 in Bochum.

Als zentrales Thema hatte sich der Arbeitskreis Strategien für eine „Bestandssicherung“ vorgenommen, wozu er Torsten Bölting von InWIS Forschung und Beratung GmbH und Rita Tölle, Referat Konzeption und Umsetzung der Wohnungsbestandsförderung im NRW-Bauministerium, als externe Sachverständige und Mitdiskutanten geladen hatte.

Torsten Bölting gab mit seiner Präsentation „Strategische Bestandsentwicklung, Perspektiven für Quartiere ohne Perspektive“ einen Input, der zu einer lebhaften Diskussion anregte. Dahinter standen unter anderem

die Fragen, wie Kommunen und Wohnungswirtschaft mit Schrumpfungprozessen umgehen beziehungsweise steuern und ob die Wohnraumförderung zur Wertsicherung von Quartieren für begrenzte Zeiträume im Rahmen eines weiträumigeren und womöglich geordneten Schrumpfungprozesses einer Stadt beitragen kann und will.

Gastgeber Dr. Dieter Kraemer demonstrierte beispielhaft an ausgewählten Quartieren aus dem Portfolio der VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH wie derartige Strategien mit unterschiedlichen kostenintensiven beziehungsweise minimalinvestiven wertsichernden Maßnahmen ausgefüllt werden können.

- Am 12. März 2013 kommt der Arbeitskreis zu seiner nächsten Sitzung auf Einladung der Wohnbau Lemgo eG in Lemgo zusammen.

36. TREFFPUNKT SOZIALARBEIT

Mietrecht für Sozialarbeiter

Unter Leitung von VdW-Abteilungsleiter Dr. Gerhard Jeschke fand am 31. Oktober 2012 im EBZ – Europäisches Bildungszentrum, Bochum, der 36. Treffpunkt „Sozialarbeit in Wohnungsunternehmen“ statt. Rund 40 Sozialarbeiter aus Wohnungsunternehmen im VdW Rheinland Westfalen informierten sich zum Thema „Mietrecht“.

Dr. Jeschke konnte zu diesem Thema als Referenten Detlef Wendt, Fachanwalt für Mietrecht, begrüßen. In zunehmendem Maße sind bei Wohnungsunternehmen Sozialarbeiter das Bindeglied zwischen finanziell, psychisch oder physisch beeinträchtigten Mietern und den Vermietungssachbearbeitern. Um die Situation vor Ort auch in rechtlicher Hinsicht richtig einschätzen zu können, sind deshalb zumindest Grundkenntnisse im Mietrecht unumgänglich. In dem Seminar wurden die Themen Beschwerdefälle (Lärm, Reinigung, Tierhaltung, psychisch kranker Mieter und anderes mehr) und Nutzung von Gemeinschaftsflächen (Rollator, Kinderwagen, Parabolantennen, Grillen, Schuhe im Hausflur und anderes mehr) behandelt. Weitere Themen wie Schimmel und Feuchtigkeit, Besichtigungsrecht des Vermieters, Hinweis auf richtiges Nutzerverhalten, ausbleibende Miete, Privatinsolvenz des Mieters, Mietminderung und gefährdetes Mietverhältnis werden beim 38. Treffpunkt am 9. Oktober 2013 behandelt.

Der 37. Treffpunkt findet am 10. April 2013 statt und wird sich mit dem Thema „Hilfen zuhause für ältere Menschen“ befassen. Hierzu wird Helmut Szymanski referieren.

- Interessenten an dem Treffpunkt „Sozialarbeit in Wohnungsunternehmen“ wenden sich bitte an Dr. Gerhard Jeschke
Tel.: 0211 16998-25
Fax: 0211 16998-50
E-Mail: g.jeschke@vdw-rw.de

27. TREFFPUNKT REGIONALE ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

Politische Entwicklungen in NRW und Veranstaltungen zum Internationalen Jahr

Unter Leitung von VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter fand am 25. Oktober 2012 im EBZ – Europäisches Bildungszentrum, Bochum, der 27. Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften statt.

Zu Beginn ging VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter auf aktuelle verbands- und wohnungspolitische Entwicklungen ein. Er berichtete unter anderem, dass, auch wenn das Land NRW ein Klimaschutzgesetz eingebracht hat, der Verband nach wie vor bestrebt ist, anstelle von Ordnungsrecht eine freiwillige Vereinbarung zwischen Wohnungswirtschaft und Landesregierung zu erreichen. Entsprechende Arbeitsgruppen-

gespräche haben am 4. September 2012 begonnen.

VdW-Abteilungsleiterin Roswitha Sinz stellte die beim Parlamentarischen Abend des VdW Rheinland Westfalen am 22. Oktober 2012 der Öffentlichkeit präsentierte Broschüre „Empfehlungen an die Landespolitik – Für eine passgenaue und ganzheitliche Förderung von Wohnquartieren in den nordrhein-westfälischen Teilmärkten“ vor.

VdW-Abteilungsleiter Dr. Gerhard Jeschke gab einen aktuellen Sachstand über Veranstaltungen im Internationalen Jahr der Genossenschaften 2012 und stellte die Ak-

tivitäten des VdW Rheinland Westfalen und des Europäischen Tisches im Europäischen Jahr des aktiven Alterns und der Solidarität zwischen den Generationen 2012 vor.

Nadine Büscher, Referentin für Aus- und Weiterbildung im VdW Rheinland Westfalen, informierte über neue Entwicklungen bei der Imagekampagne für den Ausbildungsberuf „Immobilienkauffrau/Immobilienkaufmann“.

■ **Der 28. Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften findet am 13. März 2013 um 10.30 Uhr im EBZ in Bochum statt.**

HELMUT NISTERS MIT EHRENNADEL IN SILBER AUSGEZEICHNET

44 Jahre im Dienst der Mitglieder

Im Rahmen der Mitgliederversammlung der Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Viersen eG gegründet 1900 (GWG) am 25. Oktober 2012 wurde der langjährige Aufsichtsratsvorsitzende Helmut Nisters verabschiedet und von VdW-Abteilungsleiter Dr. Gerhard Jeschke mit der Ehrennadel in Silber des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen ausgezeichnet.

Nisters schied in der Versammlung aus dem Aufsichtsrat aus, dem er 44 Jahre lang angehört hatte. 27 Jahre davon engagierte er sich als Vorsitzender des Gremiums. „Sie haben maßgeblich dazu beigetragen, dass die GWG sicher durch alle Höhen und Tiefen am Wohnungsmarkt gesteuert ist“, sagte Jeschke. Nisters habe einen großen Anteil an der positiven Entwicklung der Genossenschaft, die inzwischen 547 Wohnungen besitzt. Das unterstrich auch das hauptamtliche GWG-Vorstandsmitglied Heinz Fels, der von einer „historischen Stunde“ für die Wohnungsgenossenschaft sprach. Fels erinnerte an zahlreiche Neubauprojekte, die Nisters als „oberster Häuptling der GWG“ mit angestoßen habe. Dazu gehörten Mehr-



Regina Peters, Aufsichtsratsvorsitzende, Helmut Nisters (Mitte), Dr. Gerhard Jeschke, VdW Rheinland Westfalen

familienhäuser am Hammer Kirchweg, an der Hohlstraße, an der Zweitorstraße oder aktuell an der Gelderner Straße. „Wir haben viel angepackt, aber immer mit Augenmaß

gehandelt“, resümierte Fels. Nachfolgerin von Helmut Nisters im Amt des Aufsichtsratsvorsitzenden ist Regina Peters. 

**DEM VDW RHEINLAND
WESTFALEN WURDE MITGETEILT**

Aus den Mitglieds- unternehmen

Die **GEBAUSIE Gesellschaft für Bauen und Wohnen GmbH der Stadt Brühl, Brühl**, teilt mit, dass sich die Anschrift wie folgt geändert hat:
Engeldorfer Straße 2, 50321 Brühl.

Januar/Februar 2013

Jubiläen von Mitgliedsunternehmen

120 Jahre

18. Januar 2013

Spar- und Bauverein Paderborn eG,
Paderborn

80 Jahre

28. Januar 2013

Heimbau Herne eG,j Herne

110 Jahre

6. Februar 2013

Bauverein Erkelenz eG, Erkelenz

60 Jahre

21. Januar 2013

Wirtschaftsförderungs-
und Wohnungsbaugesellschaft mbH
der Stadt Königswinter, Königswinter

RHEINWOHNUNGSBAU GMBH, DÜSSELDORF

Rheinwohnungsbau erhält Nationalen Preis für integrierte Stadtentwicklung und Baukultur

Die Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf, wurde beim Wettbewerb mit dem Titel „Stadt bauen. Stadt leben.“ des Ministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung mit dem „Nationalen Preis für integrierte Stadtentwicklung und Baukultur“ ausgezeichnet. In der Kategorie „Energie und Infrastruktur“ gewann das Unternehmen den Preis für das Projekt „Energetische Quartierserneuerung in Düsseldorf“.

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) lobte den Preis zum zweiten Mal aus. Unterstützt wurde es dabei durch zahlreiche Kammern, Vereinigungen, Stiftungen und Verbände sowie von den kommunalen Spitzenverbänden und den Ländern. Im Rahmen des Wettbewerbs wurden beispielhafte realisierte Projekte und vorbildliche Verfahren der letzten zehn Jahre gesucht, die innovative Beiträge zu einer sozial gerechten Stadtgesellschaft, einer ökologisch nachhaltigen und ökonomisch erfolgreichen Stadtentwicklung liefern und eine Weiterentwicklung vom Pilotfall zum Regelfall anregen. Sie sollten Antworten auf die Herausforderungen des demografischen, ökologischen und ökonomischen Wandels geben. Mit seinem ganzheitlichen Anspruch würdigt der Preis wegweisende Projekte, die den Ansprüchen der Gesellschaft nicht nur gerecht wurden, sondern diese auch mitgestalten. Sie sollten zur Nachahmung,



Thomas Hummelsbeck, Geschäftsführer der Rheinwohnungsbau GmbH hält die Urkunde – auch stellvertretend für sein Team – in Händen.

zu neuen Überlegungen und weiterem Handeln anregen. Die Auszeichnungen in Form einer Urkunde wurden am 11. Oktober 2012 im Rahmen der feierlichen Abendveranstaltung der Konferenz „Städtische Energien“ in Berlin durch den Staatssekretär im BMVBS, Rainer Bomba, überreicht.

Die Rheinwohnungsbau erklärt: „Unser Quartierskonzept zeigt Lösungsmöglichkeiten für typische städtebauliche Problematiken. Städte unterliegen einem permanenten

Wandel. Strukturen ändern sich. Die soziale und demografische Veränderung haben auch Auswirkung auf die Wohn- und Lebensräume. Seit 2002 haben wir mit unseren Partnern die Entwicklung von verschiedenen Gebäudetypen in sechs Quartieren vorangetrieben, um so auf die veränderten Situationen zu reagieren.“ Die Umsetzung des Projekts erfolgte in hohen energetischen Standards als Passiv- und Drei-Liter-Bauweise.

VIVAWEST, GELSENKIRCHEN

Bundespräsident Gauck besucht „Zukunftshaus“

Im Rahmen seines Antrittsbesuchs in Nordrhein-Westfalen besuchte Bundespräsident Joachim Gauck am 26. November 2012 auch Bottrop. Nach dem obligatorischen Eintrag in das Goldene Buch der Stadt informierte er sich in Begleitung Ministerpräsidentin Hannelore Kraft über Projekte der InnovationCity. Dabei wurde VIVAWEST eine große Ehre teil: Im kleinen Kreis stellte der Vorsitzende der Geschäftsführung, Robert Schmidt dem Bundespräsidenten das VIVAWEST-Zukunftshaus vor. Anhand von Schaubildern erläuterte Schmidt den Gästen, den bundesweit erstmaligen Umbau eines typischen Mehrfamilienhauses der 1960er Jahre in ein sogenanntes Plus-Energie-Haus, was nichts anderes heißt, dieses Gebäude wird mehr Energie produzieren als seine Bewohner verbrauchen. Gauck und Frau Kraft zeigten sich beeindruckt und lobten das außergewöhnliche Engagement von VIVAWEST, das Robert Schmidt wie folgt begründete: „Warum haben wir uns für ein solches Haus

entschieden, um eine energetische Sanierung zum Plus-Energie-Haus exemplarisch durchzuführen? Die Antwort ist recht einfach: Gerade weil dieses Haus so typisch ist, dient es im übertragenen Sinne als Median unseres Bestandes aus den 1960er Jahren, so dass wir

im Ergebnis des Projektes erstmalig und – das ist in diesem Zusammenhang wichtig – empirisch nachweisen können, welche Faktoren und Komponenten des ‚plusenergetischen‘ Konzeptes auf unsere Bestände in der Fläche übertragen werden können.“



V. l.: Bundespräsident Joachim Gauck, Vorsitzender der VIVAWEST-Geschäftsführung, NRW-Ministerpräsidentin Hannelore Kraft

ALLBAU AG, ESSEN

Uferviertel am Niederfeldsee nimmt Gestalt an

Ein Meilenstein der großen Stadtumbaumaßnahme in Essen-Altendorf ist erreicht: Gemeinsam mit NRW-Landesbauminister Michael Groschek, Oberbürgermeister Reinhard Paß, Bezirksbürgermeister Klaus Persch und Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski wurde am 12. November 2012 das Richtfest für den Neubau von 62 Mietwohnungen der Allbau AG rund um die Rüsselstraße in Altendorf gefeiert, wo derzeit von der Stadt Essen der Niederfeldsee ausgehoben wird.

Die Allbau AG, investiert dort etwa 16,5 Millionen Euro, sieben Gebäude werden in den nächsten zwölf bis 18 Monaten in energieeinsparender Bauweise mit Barrierefreiheit, Tiefgaragen und Aufzügen sowie durch die Einhaltung neuester Standards bezüglich des nachhaltigen Bauens im Rahmen eines effizienten Energiekonzeptes realisiert. Die ersten Mieter werden voraussichtlich im vierten Quartal 2013 ihre Mietwohnungen beziehen können. Über einen Senioren-Tagespflegedienst und

eine Pflegedienst-Niederlassung der Familien- und Krankenpflege (FuK) wird es Versorgungssicherheit geben. Alle Dienstleistungen werden nicht wie sonst üblich über eine Monatspauschale abgerechnet, sondern die Senioren bezahlen am Ende nur das, was Sie tatsächlich in Anspruch genommen haben. Oberbürgermeister Reinhard Paß stellte auf dem Richtfest klar, dass in seinen Augen die



Am Modell (v. l.): NRW-Bauminister Michael Groschek, Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski, Essens Oberbürgermeister Reinhard Paß und Aufsichtsratsvorsitzender Manfred Reimer

Stadt Essen bei diesem Stadtumbauprojekt einen wesentlichen Beitrag zur positiven Entwicklung des Stadtteils erbringt: „Ich denke, alle Partner sind sich einig, dass der Erfolg des Stadtumbauprozesses an diesem Ort eng mit den entstehenden Freiraumqualitäten verbunden sein wird.“ Gerade die öffentlichen Investitionen, wie etwa die Anlage des etwa zwei Hektar großen Niederfeldsees, seien wichtige Voraussetzung dafür gewesen, dass wir es nun in einem wahren kooperativen Stadtentwicklungsprojekt gemeinsam versuchen, den Stadtteil Altendorf/Bochold nachhaltig als Wohnstandort zu positionieren.“

NRW-Landesbauminister Michael Groschek war zu Gast in Essen, um sich über den aktuellen Stand des Stadtumbauprojektes Bochold/Altendorf zu informieren. Kein Wunder: schließlich wird der Wohnungsneubau Uferviertel des Stadtumbauprojektes durch die Wohnraumförderung des Landes mit einem günstigen Zinssatz für rund 7,2 Millionen Euro.

LEG NRW, DÜSSELDORF

Alle Häuser im indischen „LEG-Dorf“ sind fertig

Seit 2010 hat das Wohnungsunternehmen LEG ein Entwicklungsprojekt der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. mit einer Spende von insgesamt 51.000 Euro unterstützt. Dadurch haben nun die Ärmsten der Armen – die Dalits oder auch die „Unberührbaren“ des indischen Kastensystems – in den südindischen Gemeinden Marakkanam und Kottakuppam ein festes Dach über dem Kopf.

Vor Ort, im südindischen Bundesstaat Tamil Nadu, machte sich ein bewährter Partner der DESWOS, die Gruppe Rural Education and Action for Liberation (REAL), für die Dalits stark. Gerade beim Hausbau war es besonders wichtig, die Familien professionell zu unterstützen. Im „LEG-Dorf“ werden 120 von ihnen einerseits vor den Regenfluten des Monsuns, der extremen Sonneneinstrahlung und Wirbelstürmen geschützt, andererseits verbesserten die Familien damit auch gleichzeitig ihren sozialen Status: „Ein Grundbucheintrag, ein festes Haus und eine Adresse zu haben, sind Errungenschaften,



Frauen inspizieren die neuen Häuser

die den diskriminierten Dalits gesellschaftliche Stabilität geben“, so Thomas Hegel, Sprecher der LEG-Geschäftsführung.

Über die Projektlaufzeit hinweg hat die LEG ein Drittel der Gesamtkosten für den Häuserbau übernommen. Die Familien selbst brachten ebenfalls ein Drittel in Form von Eigenleistungen auf. Das letzte Drittel der

Finanzierung wurde schließlich vom indischen Zweig der Organisation Habitat for Humanity India bereitgestellt. „Wir haben die Bewohner zwar unterstützt, doch mussten sie ihr Ziel selbst erreichen und ihre neuen Häuser eigenhändig bauen. Dieser Erfolg hat sie stolz gemacht und ihr Selbstbewusstsein gestärkt. Darauf können die Menschen jetzt aufbauen“, so Thomas Hegel.

WUPPERTALER BAU- UND SPARVEREIN EG

Ein Wohnungsgenossenschaftler im Bundestag

Es kommt wohl nicht häufig vor, dass der Vorstand einer Wohnungsgenossenschaft im Bundestag sitzt. Für Manfred Todtenhausen, Vorstandsmitglied der Wuppertaler Bau- und Sparverein eG, kam sein Einzug in den Deutschen Bundestag auch ein wenig überraschend. Jetzt wirbt der FDP-Politiker dort unter anderem für den genossenschaftlichen Gedanken.

Als Mitglied im Petitionsausschuss und im Ausschuss für Wirtschaft und Technologie hat Manfred Todtenhausen zwar nur mittelbar Einfluss auf die Gesetzgebung für die Bau- und Wohnungspolitik, aber er ist ja im ständigen Kontakt mit seinen Kollegen im Bundestag und erzählt ihnen hautnah aus der Praxis. Die Praxis ist überhaupt sehr wichtig für den 62-jährigen Elektromeister – noch immer ist er für seinen Betrieb in Wuppertal tätig, baut sogar selbst die Gegensprechanlagen ein. „Jüngst wurde ich von einer älteren Frau angesprochen, sie würde

mich doch aus der Zeitung kennen – ob ich denn nicht im Bundestag sitzen würde, was ich denn hier mache“, erzählt Todtenhausen und lächelt dabei. Ein wenig Praxis könne der Politik nicht schaden, sagt er.

Todtenhausen ist im Mai 2012 in den Bundestag nachgerückt. Der Bundestagsabgeordnete Paul Friedhoff war aus persönlichen Gründen aus dem Parlament ausgeschieden, Todtenhausen war der nächste auf der FDP-



Manfred Todtenhausen in seinem Abgeordnetenbüro in Berlin

Landesliste. Die ersten Monate bestanden für den Wuppertaler darin, umfangreich Literatur zu lesen, vor allem, um einigermaßen die zweieinhalb Jahre an Fachwissen aufzuholen, das seine Bundestagskollegen angehäuft haben, die seit Beginn der Legislaturperiode im Parlament sitzen. „Die Theorie nachzuholen ist schon eine anstrengende Aufgabe“, gesteht Todtenhausen. Nicht selten nimmt er sich abends im Bett noch Fachlektüre vor. Inzwischen hat er durchaus auch lernen müssen, bei manchen Themen die Faust in der Tasche zu ballen. Beispielsweise, als es um die Euro-Rettung oder das Betreuungsgeld ging. Dem Betreuungsgeld etwa hat er nur zugestimmt, weil für ihn Vertragstreue eine hohe Bedeutung hat. Seine Wohnungsgenossenschaft profitiert von ihrem Vorstandsmitglied im Bundestag übrigens nicht nur politisch: Genossenschaftsmitglieder nahmen auch schon an den politischen Informationsfahrten nach Berlin teil.

Termine



Gremien / Ausschüsse / Arbeitskreise / Arbeitsgemeinschaften			2013
			Veranstalter
Verbandsrat	Donnerstag, 21.03.	Düsseldorf	
Präsidium	Dienstag, 29.01., 11.00 Uhr Donnerstag, 21.03.	Düsseldorf Düsseldorf	
Finanzausschuss	Donnerstag, 21.03.	Düsseldorf	
Beirat	Dienstag, 29.01. Donnerstag, 21.03.	Düsseldorf Düsseldorf	
Sparte GENO >> Ausschuss	Donnerstag, 07.03.	Düsseldorf	
Ausschuss „Steuern und Bilanzierung“	Donnerstag, 24.01., 13.30 Uhr	Gelsenkirchen	
Ausschuss „Technik und Energieeffizienz“	Dienstag, 12.03., 10.00 Uhr	Bielefeld	
Arbeitskreis „Wohnen für ein langes Leben“	Mittwoch, 14.03., 10.00 Uhr	Kamp-Lintorf	
Arbeitskreis „Wohnen im Quartier“	Dienstag, 12.03., 13.00 Uhr	Lemgo	
Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften	Mittwoch, 13.03., 10.00 Uhr	Bochum	

Allgemeine Termine			2013
Aktuelles WEG-Recht	Dienstag, 05.02., 10.00 Uhr	Bonn	
Energiekonferenz	Mi./Do., 20./21.02.	Bochum	
Messe Stuzubi	Samstag, 02.03.	Essen	
Wohnraumförderung NRW	Freitag, 01.03. 10.00 Uhr	Bochum	

Veranstaltungsreihen			2013
Aktuelles Mietrecht >> 1. Veranstaltung	Dienstag, 12.03., 10.00 Uhr	Frankfurt	
Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften (i. V. m. IfG) >> 21. Symposium	Mittwoch, 20.03., 10.00 Uhr	Münster	
Technik in der Wohnungswirtschaft >> Energieeinsparverordnung 2012 1. Veranstaltung 2. Veranstaltung	Mittwoch, 23.01., 09.00 Uhr Mittwoch, 23.01., 14.00 Uhr	Frankfurt Bonn	

ANREGUNGEN, KRITIK ODER FRAGEN

Setzt Ihr Unternehmen gerade ein besonderes Projekt um? Brennt Ihnen gerade ein Thema unter den Nägeln, über das Sie einmal umfassend informiert werden wollen?

Oder haben Sie andere Anregungen oder Fragen an die Redaktion des VerbandsMagazins? Sind Sie vielleicht mit einem

Artikel oder einer Umsetzung unzufrieden? Äußern Sie Ihre Kritik! Wir gehen sehr gerne auf Ihre Vorschläge ein.

Denn nur, wer sich der Kritik stellt, kann stetig besser werden. Und das ist unser Anspruch.

Ansprechpartner:

Andreas Gröhbühl

E-Mail: a.groehbuehl@vdw-rw.de

Tel.: 0211 16998-94

Fax: 0211 16998-50

Postadresse:

VdW Rheinland Westfalen,

Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

TREFFPUNKT EHRENAMT IN GENOSSENSCHAFTEN

170 ehrenamtliche Genossenschaftler diskutierten aktuelle Themen

Mit einer Rekordteilnahme von 170 Teilnehmerinnen und Teilnehmern fanden am 16./17. November 2012, am 23./24. November 2012 und am 30. November/1. Dezember 2012 in Münster, Kassel und Bad Neuenahr die diesjährigen Treffpunkte „Ehrenamt in Genossenschaften“ des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest statt. Sie diskutierten in dieser traditionell seit vielen Jahren angebotenen Veranstaltung ein breites Spektrum aktueller genossenschaftlicher Themen.

Die beiden Verbandsdirektoren des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest, Alexander Rychter und Dr. Rudolf Ridinger, gaben einen Überblick über die aktuelle wohnungspolitische Diskussion in den Ländern, im Bund und auf der EU-Ebene. Die Themen reichten von Dichtheitsprüfung über Trinkwasserverordnung bis Energieeinsparung (EnEV 2012).

David Wilde, Vorstandsmitglied hwg eG, Hattingen, und Uwe Flotho, Vorstandsmitglied Vereinigten Wohnstätten 1889 eG, Kassel, stellten gemeinschaftliche Wohnprojekte unter dem Dach bestehender Wohnungsgenossenschaften vor. Sie verdeutlichten, dass genossenschaftliches Wohnen und gemeinschaftliches Wohnen hinsichtlich der hinter den Konzepten liegenden Werte und Zielvorstellungen große Überschneidungen aufweisen.

RAin Andrea Lorentz und RA Stephan Gerwing aus dem Vier-Länder-Büro, Bonn, diskutierten mit den Teilnehmerinnen und Teilnehmern anhand von Fallbeispielen, die es zunächst in Gruppenarbeit zu lösen galt, Fragen wie Ausschluss eines Mitglieds oder Verkauf von Wohnungen.

StB Anke Kirchhof und WP/StB Jürgen Gnewuch, Leiter der Steuerabteilungen im VdW südwest beziehungsweise VdW Rheinland Westfalen, informierten über aktuelle Themen aus dem Steuerrecht wie Dividendenbesteuerung, Besteuerung von Aufsichtsratsvergütungen, Überlegungen zur



Parkhotel Schloss Hohenfeld, Münster

Wiedereinführung einer Vermögensteuer und E-Bilanz/Elektronische Steuererklärungen.

Hans-Joachim Palm, Referent für Betriebswirtschaft im Vier-Länder-Büro, Bonn, behandelte das Thema „Jahresabschlussanalyse einer Wohnungsgenossenschaft“. Palm zeigte wie anhand von Daten beispielsweise aus der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung Informationen über die gegenwärtige wirtschaftliche Lage und die künftige wirtschaftliche Entwicklung eines Unternehmens abgeleitet werden können.

Dr. Gerhard Jeschke, Referent für Genossenschaftswesen im Vier-Länder-Büro, Bonn, diskutierte mit den Teilnehmerinnen und Teilnehmern in einem Workshop ob und wie Wohnungsgenossenschaften dem Gemeinwohl verpflichtet sind. Es wurde heraus-

gearbeitet, dass die Genossenschaften sich zur Region bekennen, da sie überwiegend örtliche Handwerksbetriebe beschäftigen.

Dr. Caroline Schmitter, wissenschaftliche Mitarbeiterin im Referat „Genossenschaftswesen“ des VdW Rheinland Westfalen, behandelte das Thema „Zeitgemäße Mitgliederkommunikation“. Die Nutzung sozialer Netzwerke wie Facebook wurde kontrovers diskutiert.

i INFO >> Der „Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften“ findet im Jahr 2013 am 8./9. November 2013 in Bad Neuenahr, am 15./16. November 2013 in Kassel und am 29./30. November 2013 in Münster statt.

INFORMATIONSVORANSTALTUNG

Verbände informieren über neue Energieeinsparverordnung

Der Referentenentwurf der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2012 liegt seit dem 16. Oktober 2012 vor. Die Verbände VdW Rheinland Westfalen, VdW südwest und VdW saar informieren in zwei Veranstaltungen über die Inhalte des bisherigen Standes. Hierzu finden am 23. Januar 2013 vormittags in Frankfurt und nachmittags in Bonn jeweils Informationsveranstaltungen statt.

Am 16. Oktober 2012 haben BMWi und BMVBS den Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG-Novelle) sowie den Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung (EnEV-Novelle) jeweils mit Begründung vorgelegt. Die Entwürfe erfordern eine differenzierte Bewertung, weil es sich um ein komplexes Verordnungswerk handelt. So ist die EnEV inzwischen auf 117 Seiten angewachsen, die erste Wärmeschutzverordnung 1977 kam noch mit sieben Seiten aus. Aus

dieser Komplexität der Anforderungen resultieren auch Schwierigkeiten in der Anwendung und Bewertung. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass Querbezüge zu den Anforderungen des EEWärmeG und zur Förderung von Energieeffizienz bestehen. Wegen einer späteren Novelle des EEWärmeG und eventuellen Anpassungen der Förderung, von denen dringend abgeraten wird, sind aber noch nicht alle Auswirkungen endgültig abschätzbar.

Während der Veranstaltung erfolgt die Einordnung der EnEV 2012 in die aktuellen und künftigen Rahmensetzungen. Mitgliedsunternehmen werden zu Ihren Erfahrungen mit der EnEV 2009 berichten und damit die Grundlage für Diskussionen zur EnEV 2012 schaffen. Durch Frau Vogler vom GdW erhalten die Teilnehmer zum Referentenentwurf der EnEV 2012 Informationen aus erster Hand und haben die Möglichkeit, bereits bestehende Fragen zur Umsetzung direkt zu erörtern.

■ Nähere Informationen erhalten Sie im gemeinsamen Vier-Länder-Büro des VdW Rheinland Westfalen, VdW südwest und VdW saar bei Dipl.-Ing. Architekt Sascha Lankes
Tel.: 069 97065-144
E-Mail: sascha.lankes@vdsuedwest.de



Für Sanierungen sollen die energetischen Anforderungen nicht angehoben werden.

VERANSTALTUNG

Auftragsvergabe: Zentrale, aber vielschichtige Aufgabe

Am 25. Oktober 2012 fand in Wiesbaden eine Veranstaltung des Referates Technik und Multimedia des VdW südwest und des VdW saar zum Thema Auftragsvergaben statt.

Während der Veranstaltung wurden die einzelnen Verfahrensschritte, angefangen mit der Bekanntmachung von Ausschreibungen bis zur Zuschlagserteilung und der Ausführung von Bauleistungen bis zur Abrechnung angesprochen. Für eine fehlerfreie und effiziente Ausschreibung wur-

den die wesentlichen Aspekte eines Vergabeverfahrens unter Berücksichtigung der VOB behandelt und Problemlösungen aufgezeigt. Anhand von Mustertexten wurde den Teilnehmern aufgezeigt, wie Auftragnehmer und Auftraggeber rechtssicher kommunizieren. Im Veranstaltungsverlauf zeigte sich, dass die Auftragsvergabe für Auftraggeber wie auch Auftragnehmer im Baugewerbe eine zentrale und vielschichtige Aufgabe ist. Ist die privatwirtschaftliche Auftragsvergabe noch von vielen Möglichkeiten der Korrekturen geprägt, so kennt der öffentliche

Auftraggeber durch den Formalismus des Vergaberechts kaum Korrekturen, wenn das Angebot einmal abgegeben wurde. Die Teilnehmer waren sich einig, dass es sinnvoll und angebracht ist, Ausschreibungsverfahren möglichst ohne Fehler zu absolvieren, damit der Aufwand der Ausschreibung und der Angebotsabgabe nicht unnötigen Zeit- und Kostenaufwand generiert. Hierzu konnten Hilfestellungen geliefert werden und offene Fragestellungen erörtert werden.

20. SYMPOSIUM PERSPEKTIVEN FÜR WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN

Nachhaltigkeit zum 10. Jubiläum

Das Thema Nachhaltigkeit stand im Mittelpunkt des 20. Symposiums „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ vom VdW Rheinland Westfalen und dem Institut für Genossenschaftswesen Münster am 6. November 2012 in Münster. Der genaue Titel war gleichzeitig das Credo der Veranstaltung: „Nachhaltigkeit bei Genossenschaften – Investition in den langfristigen Gewinn“. Mit dieser Veranstaltung feierte das Symposium zehnjähriges Bestehen.

Aus Anlass des Jubiläums richtete die Rektorin der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Prof. Dr. Ursula Nelles, ein Grußwort an die mehr als 100 Teilnehmer. Sie hob die Bedeutung des Lehrstuhls und seine Fähigkeit zu innovativen Lösungen für neue Herausforderungen an die Genossenschaften hervor.

„Nachhaltigkeit ist die Summe einer langfristig ausgerichteten Unternehmensstrategie“, erklärte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter in seiner Begrüßung. Er stellte die hervorragende fachliche Zusammenarbeit zwischen dem IfG und dem Verband in den zurückliegenden zehn Jahren heraus.

Prof. Dr. Theresia Theurl, geschäftsführende Direktorin des IfG Institut für Genossenschaftswesen Münster, betonte in ihrem Vortrag „Nachhaltigkeit für Wohnungsgenossenschaften – Wettbewerbsvorteil und Managementherausforderung“, dass Nachhaltigkeit Kern des genossenschaftlichen Geschäftsmodells sei.

Friedhelm Deuter, Vorstandsvorsitzender Bauverein zu Lünen eG, Lünen, arbeitete in



V. l. n. r.: VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, Prof. Dr. Norbert Raschper (EBZ Business School), Frank Nolte (Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG), Prof. Dr. Theresia Theurl (IfG Institut für Genossenschaftswesen Münster), Hubertus Dedeck (Bauverein Langenfeld eG), Ulrich A. Büchner (GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG), Friedhelm Deuter, (Bauverein zu Lünen eG)

seinem Vortrag „Wohnungsgenossenschaften und Nachhaltigkeit – Widerspruch oder Selbstverständlichkeit“ die drei Säulen der Nachhaltigkeit Ökonomie, Ökologie und Soziales heraus.

Prof. Dr. Norbert Raschper, Professor für technisches Immobilienmanagement in der EBZ Business School, verdeutlichte, dass zusätzliche Investitionen in die Wärmedämmung aus Sicht der Wirtschaftlichkeit nicht immer vorteilhaft sind. Er empfahl die Anlagentechnik stärker in den Blickpunkt zu rücken.

Nachfolgend ging es um die ökologische Nachhaltigkeit sowie die innovative Energieversorgung bei Wohnungsgenossenschaften. Hierzu referierten Ulrich A. Büchner, Vorstandssprecher GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG, Essen, Hubertus Dedeck Vorstandsvorsitzender, Bauverein

Langenfeld eG, Langenfeld, und Frank Nolte, Vorstandsmitglied, Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG, Witten.

Den Abschluss bildete ein Vortrag von Gunther Adler, Staatssekretär im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Nachhaltigkeit im Wohnungsbau – Eine Aufgabe für Politik und genossenschaftliche Wohnungswirtschaft“. Er nannte vier Faktoren für eine Renaissance der Genossenschaften: Sicheres Wohnen, nachhaltige Neubauprojekte, Wohngruppenprojekte und bezahlbare Mieten.

- Die Vorträge stehen im Internet unter www.ifg-muenster.de zum Download bereit.
- Das 21. Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ findet am 20. März 2013 in Münster statt.

NEUE GDW-INFORMATION

Die SEPA-Umstellung bei Wohnungsunternehmen

Am 31. März 2012 ist die europäische SEPA-Verordnung in Kraft getreten. Die Verordnung sieht vor, dass für Überweisungen und Lastschriften ab dem 1. Februar 2014 nur noch die SEPA-Zahlungsverfahren anzuwenden sind.

Um die Überleitung der Altmandate möglichst reibungslos zu gestalten, hat der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und

Immobilienunternehmen eine Information zur SEPA-Umstellung erarbeitet. Es handelt sich um ein komplexes und zeitaufwendiges Thema, das Anpassungen in den Prozessen erfordert. Es empfiehlt sich daher, rechtzeitig mit den Vorbereitungen auf die Umstellung zu beginnen.

Ein gedrucktes Exemplar der GdW-Information 136 „Die SEPA-Umstellung bei Woh-

nungsunternehmen – Was müssten Wohnungsunternehmen wissen, was gilt es zu beachten, wie ist der Umstellungsprozess zu organisieren?“ kann direkt beim GdW per E-Mail unter bestellung@gdw.de oder per Fax unter **030 82403-179** kostenfrei angefordert werden. Zusätzliche Exemplare sind kostenpflichtig ebenfalls über den GdW zu beziehen. Die GdW-Information kann auch im GdW-Extranet heruntergeladen werden. ▶

STABWECHSEL IM VORSTAND EBZ FÖRDERVEREIN AUS- UND FORTBILDUNG

Alexander Rychter neuer Vorsitzender

In der diesjährigen Mitgliederversammlung des Fördervereins für die Aus- und Fortbildung im EBZ Bochum fand ein Stabwechsel in der Funktion des Vorstandsvorsitzenden statt: Hubert Scharlau gab nach zwölf Jahren den Vorsitz an den Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, Alexander Rychter, weiter. Scharlau war in der Mitgliederversammlung am 19. Oktober 2000 in der Nachfolge von Heinrich Kaczmarcik zum Vorsitzenden gewählt worden.

Unter großem Beifall dankte die sehr gut besuchte Mitgliederversammlung Scharlau für sein Engagement im Förderverein. Schulleiterin Annegret Buch und der Vorstandsvorsitzende der EBZ-Stiftung, Klaus Leuchtmann, überreichten Scharlau ein Präsent und dankten damit gleichzeitig im Namen der Schülerinnen und Schüler im Berufskolleg für die vielen Projekte, die der Förderverein unter dem Vorsitz von Scharlau angestoßen hat. „Die Dank des Fördervereins gute EDV-Ausstattung in unseren Schulungsräumen trägt nachhaltig zur hohen Ausbildungsqualität unserer Schule bei“, betonten Buch und Leuchtmann. In seinen Dankesworten wies Scharlau darauf hin, dass die Investition in die Aus- und Fortbildung junger Menschen eine Zukunftsinvestition für die Unternehmen ist.

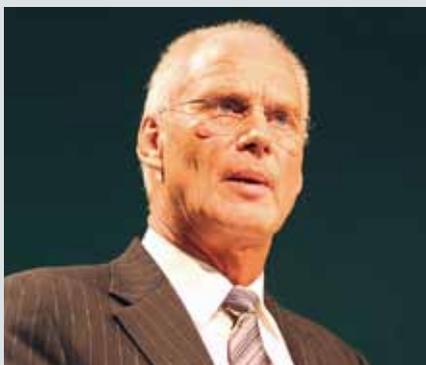
Anschließend wählte die Mitgliederversammlung den Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, Alexander Rychter,



Der neue Vorsitzende: Alexander Rychter

einstimmig zum neuen Vorsitzenden des Fördervereins.

Der Förderverein kann in diesem Jahr auf sein 15-jähriges Bestehen zurückblicken. Seit der Gründung im Jahr 1997 sind fast eine halbe Millionen Euro für die Förderung des Berufskollegs geflossen.



Der bisherige Vorsitzende: Hubert Scharlau

GEMEINSAME VERANSTALTUNGSREIHE DES VDW RHEINLAND WESTFALEN UND DES VDW SÜDWEST

Aktuelles Genossenschaftsrecht

Im Rahmen der gemeinsamen Veranstaltungsreihe „Aktuelles Genossenschaftsrecht“ fanden am 23. Oktober 2012 in Bonn und am 13. November 2012 in Wiesbaden die diesjährigen Tagungen statt.

Regelmäßig müssen Genossenschaftsmitglieder, über deren Vermögen ein Verbraucherinsolvenzverfahren eröffnet wird, befürchten, dass der Insolvenzverwalter ihre Mitgliedschaft in der Genossenschaft kündigt. Der Insolvenzverwalter ist dazu ungeachtet eines möglichen Wohnungsverlusts des Insolvenzschuldners berechtigt. Nach der aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs finden die Bestimmungen des Insolvenzrechts, die eine Kündigung des Wohnraummietvertrags des Insolvenzschuldners untersagen, keine Anwendung. Rechtsanwalt Stephan Gerwing, Vier-Länder-Büro, Bonn, stellte die Hintergründe und Auswirkungen dieser Rechtsprechung dar und stellte die Seitens der Bundesregierung im Rahmen der zweiten Stufe der Insolvenzrechtsreform diesbezüglich geplanten Änderungen vor.

Im zweiten Teil der Veranstaltungen referierte Rechtsanwältin Andrea Lorentz, Vier-Länder-Büro, Bonn, zu den vertraglichen Beziehungen einer Genossenschaft mit ihren Organmitgliedern. Einen Schwerpunkt bildete dabei die Gestaltung von Beratungsverträgen mit Aufsichtsratsmitgliedern. Aktuelle Praxisfälle, an deren Lösung die Teilnehmer mitarbeiten konnten, rundeten die Tagungen ab. ▶

GEMEINSAME VERANSTALTUNGSREIHE DES VDW RHEINLAND WESTFALEN, DES VDW SÜDWEST UND DES VDW SAAR

Aktuelles Wohnungseigentumsrecht

Die vermehrten Anfragen zum Thema Wohnungseigentumsverwaltung nehmen die Verbände zum Anlass, die Veranstaltungsreihe „Aktuelles Wohnungseigentumsrecht“ wieder anzubieten. Die nächste Tagung findet am 5. Februar 2013 in Bonn statt.

Seit der letzten großen Reform des Wohnungseigentumsgesetzes im Jahr 2007 sind einige Jahre vergangen. Die Neuerungen

haben sich teilweise bewährt, teilweise musste die Rechtsprechung eine Klärung herbeiführen. Im Rahmen der Tagung „Aktuelles Wohnungseigentumsrecht“ werden die Referenten, Rechtsanwältin Andrea Lorentz und Rechtsanwalt Stephan Gerwing, beide Vier-Länder-Büro, Bonn, die aktuelle Rechtsprechung aufnehmen, anhand praktischer Beispiele darstellen und praxisnahe Lösungsmöglichkeiten aufzeigen.

Die Einladung mit näheren Informationen wird rechtzeitig versandt.

- Nähere Informationen bei
Andrea Lorentz
Tel.: 0211 16998 23
Fax.: 0211 16998 50
E-Mail: a.lorentz@vdw-rw.de

Umweltminister Altmaier will die Energiewende bezahlbar meistern

GDW-VERBANDSTAG >> Bundesumweltminister Peter Altmaier und SPD-Fraktionschef Dr. Frank-Walter Steinmeier waren die prominenten politischen Redner auf dem Verbandstag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Berlin Mitte November, der unter dem Motto „gerecht wohnen“ stand.

Bundesumweltminister Peter Altmaier bediente sich beim GdW-Verbandstag seiner Lieblingsvokabel: gemeinsam. „Ich bin der Auffassung, dass wir uns das Projekt Energiewende gemeinsam auf die Fahnen schreiben müssen“, erklärte er. „Wir brauchen dabei keinen Umweltschutz um seiner selbst willen. Aber wir müssen den alten und falschen Gegensatz von Umwelt- und Wirtschaftspolitik überwinden“, so Altmaier.

Er betonte, es sei ein großer Erfolg, dass die Energiewende endlich im Mittelpunkt der öffentlichen Aufmerksamkeit stehe. Doch aus seiner Sicht müsse bei den Wohnungen nicht das letzte Prozent an energetischer Sanierung herausgekitzelt werden. „Ich bin aber sehr wohl der Auffassung, dass wir gemeinsam intensiv darauf hinarbeiten müssen, diese Energiewende bezahlbar zu schaffen“, so Altmaier. Dabei gelte es auch Leitplanken aufzustellen, um Planungssicherheit zu schaffen. Altmaier appellierte an die Wohnungswirtschaft im GdW, auch weiterhin einen intensiven Dialog mit dem Bundesumweltministerium zu führen. „Darauf freue ich mich.“

„Es geht um mehr als nur Beton“

Bei seiner Dinner-Speech hatte Dr. Frank-Walter Steinmeier, Vorsitzender der SPD-Bundestagsfraktion, auf dem Galaabend des GdW-Verbandstages da bereits erklärt, dass die Städtebauförderung das Programm „Soziale Stadt“ auf hohem Niveau erhalten bleiben müssten. Schließlich seien Wohnungen mehr als das reine Immobilienpotenzial. „Es geht beim Wohnen um viel mehr als nur Beton“, betonte er. Die wohnungspolitische Zukunft werde komplexer sein als die Vergangenheit.

Dazu passe der vielschichtige Begriff des GdW-Mottos gerecht wohnen. Klimagerechtes, sozialgerechtes, stadtgerechtes und generationengerechtes Wohnen gehören sowohl für Mieter als auch Vermieter zu einem funktionierenden Wohnungsmarkt dazu.



©Foto: GdW George

Altmaier: „Wir müssen uns das Projekt Energiewende gemeinsam auf die Fahnen schreiben.“

GdW-Präsident Axel Gedaschko erklärte in seiner Rede, wie weit die GdW-Unternehmen in der Energiewende bereits gekommen sind. „Die GdW-Wohnungswirtschaft ist dem Markt bei der energetischen Sanierung um sieben Jahre voraus“, sagte er. Doch er mahnte, das Engagement für den Klimaschutz dürfe nicht zulasten der sozialen Balance gehen. „Will der Staat diese Gerechtigkeitslücke schließen, müssten verlässliche und ausreichend hohe Förderinstrumente

eingesetzt werden“, so der GdW-Chef. Außerdem dürfe nicht nur Dichten und Dämmen das Ziel der Energiewende sein. Bei der Energiewende solle sich die Politik auf das eigentliche Ziel, die CO₂-Einsparung konzentrieren. „Und wir wollen hier alle Chancen, auch zur dezentralen Erzeugung und Speicherung von Wärme und Strom, nutzen, um so auch zu einer Begrenzung des Wohnkostenanstiegs einen sinnvollen Beitrag zu leisten“, erklärte Gedaschko.



©Foto: GdW George

NRW-Staatssekretär Gunter Adler und Ulrich A. Büchner, Präsident des VdW Rheinland Westfalen

i INFO >> Auf dem GdW-Verbandstag hatte der Filmclip „gerecht wohnen“ Premiere, er ist nun im YouTube-Kanal des GdW zu sehen, der über diesen QR-Code erreicht werden kann.



GESETZGEBUNG

Deutscher Bundestag verabschiedet Steuergesetze

Der Deutsche Bundestag hat am 25. Oktober 2012 sowohl das Jahressteuergesetz 2013 als auch das Gesetz zur Änderung und Vereinfachung der Unternehmensbesteuerung und des steuerlichen Reisekostenrechts verabschiedet. Der Bundesrat muss den Gesetzen noch zustimmen.

Einführung eines automatischen Verfahrens für den Kirchensteuerabzug

Die Einführung des neuen Verfahrens für den Kirchensteuerabzug wird um ein Jahr auf 2015 verschoben und gilt damit erstmals für die Dividenden- und Zinszahlungen, die nach dem 31. Dezember 2014 zufließen.

Verkürzung der Aufbewahrungsfristen nach HGB, AO und UStG

Trotz vielfältiger Kritik wurde die vorgesehene Verkürzung der Aufbewahrungsfristen nicht zurückgenommen oder inhaltlich verändert. Die Aufbewahrungsfristen werden wie folgt verkürzt:

§ 257 HGB „Aufbewahrung von Unterlagen – Aufbewahrungsfristen“

Gemäß § 257 Abs. 1 HGB ist jeder Kaufmann verpflichtet, die folgenden Unterlagen geordnet aufzubewahren:

1. Handelsbücher, Inventare, Eröffnungsbilanzen, Jahresabschlüsse, Einzelabschlüsse nach § 325 Abs. 2 a, Lageberichte, Konzernabschlüsse, Konzernlageberichte sowie die zu ihrem Verständnis erforderlichen Arbeitsanweisungen und sonstigen Organisationsunterlagen,

2. die empfangenen Handelsbriefe,

3. Wiedergaben der abgesandten Handelsbriefe,

4. Belege für Buchungen in den von ihm nach § 238 Abs. 1 zu führenden Büchern (Buchungsbelege).

Die in Absatz 1 Nr. 1 aufgeführten Unterlagen sind zehn Jahre, die in Absatz 1 Nr. 4 aufgeführten Unterlagen sind acht (ab 2013) bzw. sieben (ab 2015) Jahre und sie sonstigen in Absatz 1 aufgeführten Unterlagen sechs Jahre aufzubewahren.

Die Verkürzung der Aufbewahrungsfrist auf acht Jahre gilt erstmals für Unterlagen, deren Aufbewahrungsfrist nach § 257 Abs. 4 HGB in der am 31.12.2012 geltenden Fassung noch nicht abgelaufen ist (Artikel 47 EGHGB).

Die Verkürzung der Aufbewahrungsfrist auf sieben Jahre gilt erstmals für Unterlagen, deren Aufbewahrungsfrist nach § 257 Abs. 4 HGB in der am 31.12.2014 geltenden Fassung noch nicht abgelaufen ist (Artikel 47 EGHGB).

Eine ausführliche Unterlage, auch zur Verkürzung der Aufbewahrungsfristen nach § 147 AO und nach § 14 b UStG, stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung (VdW Rheinland Westfalen: Herr WP/StB Jürgen Gnewuch, **Tel.: 0211 16998-27, E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de** bzw. VdW südwest: Frau StB Anke Kirchhof, **Tel.: 069/97065-138, E-Mail: anke.kirchhof@vdwsuedwest.de**).

Umsatzsteuerbefreiung von Bildungsleistungen (§ 4 Nr. 21 und Nr. 22 UStG)

Die angekündigten Änderungen im Hinblick auf die Umsatzsteuerbefreiung von Bildungsleistungen wurden – noch – nicht umgesetzt, sondern zunächst zurückgestellt.

Vor einer Entscheidung über eine Neufassung soll nun erst einmal eine Entscheidung vor dem EuGH abgewartet werden

Neufassung des § 14 a Abs. 5 UStG

Nach der Neufassung des § 14 a Abs. 5 UStG muss die Rechnung im Fall der Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers die Angabe „Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers“ enthalten.

Die Änderung greift ab dem 01.01.2013.

Änderungen bei der ertragsteuerlichen Organschaft (§ 14, § 17 und § 18 KStG)

§ 14 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 KStG wird um Satz 4 und Satz 5 ergänzt.

Die Anerkennung einer steuerlichen Organschaft setzt unter anderem voraus, dass zwischen dem Organträger und der Organengesellschaft ein Gewinnabführungsvertrag i. S. d. § 291 Abs. 1 AktG wirksam abgeschlossen wird und dass dieser während der gesamten Geltungsdauer des Vertrages tatsächlich durchgeführt wird.



Der Deutsche Bundestag in Berlin

Der Gewinnabführungsvertrag gilt nunmehr auch als durchgeführt, wenn der abgeführte Gewinn oder ausgeglichene Verlust auf einem Jahresabschluss beruht, der fehlerhafte Bilanzansätze enthält, sofern

- a) der Jahresabschluss wirksam festgestellt ist,
- b) die Fehlerhaftigkeit bei Erstellung des Jahresabschlusses unter Anwendung der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns nicht hätte erkannt werden müssen und
- c) ein von der Finanzverwaltung beanstandeter Fehler spätestens in dem nächsten nach dem Zeitpunkt der Beanstandung des Fehlers aufzustellenden Jahresabschluss der Organgesellschaft und des Organträgers korrigiert und das Ergebnis entsprechend abgeführt oder ausgeglichen wird, soweit es sich um einen Fehler handelt, der in der Handelsbilanz zu korrigieren ist.

Bei der Organschaft wird ein Feststellungsverfahren eingeführt, in dem das dem Or-

ganträger zuzurechnende Einkommen der Organgesellschaft und damit zusammenhängende andere Besteuerungsgrundlagen gegenüber dem Organträger und der Organgesellschaft gesondert und einheitlich festgestellt werden (§ 14 Abs. 5 KStG).

Das Verfahren gilt erstmals für Feststellungszeiträume, die nach dem 31.12.2013 beginnen.

Anhebung des Höchstbetrags beim Verlustrücktrag (§ 10 d Abs. 1 Satz 1 EStG)

Der Höchstbetrag beim Verlustrücktrag wird von 511.500 EUR auf 1.000.000 EUR angehoben.

Der geänderte Höchstbetrag ist erstmals auf negative Einkünfte anzuwenden, die bei der Ermittlung des Gesamtbetrags der Einkünfte des Veranlagungszeitraums 2013 nicht ausgeglichen werden können.

Steuerliches Reisekostenrecht geändert

Unter anderem werden bei den Pauschalen für Verpflegungsmehraufwendungen die Mindestabwesenheitszeiten verringert und statt der bisher dreistufigen Staffelung eine zweistufige Staffelung der Pauschalen eingeführt (im Inland 12 Euro und 24 Euro, die niedrigste Pauschale von 6 Euro entfällt).

UNTERLAGEN

Aktuelles Steuerrecht

Unterlagen zur dritten Tagung „Aktuelles Steuerrecht“ am 21. November 2012 im EBZ in Bochum können bei Jürgen Gnewuch, **Tel. 0211 16998-28, E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de** oder Anke Kirchhof, **Tel.: 069 97065-138, E-Mail: anke.kirchhof@vdwsuedwest.de** zum Preis von 50 Euro angefordert werden.

GDW-INFORMATION 137

Neuer Leitfaden zur Einführung der E-Bilanz

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat einen Leitfaden zur Einführung der E-Bilanz veröffentlicht. Es handelt sich um die GdW-Information 137.

Die Wohnungs- und Immobilienunternehmen – mit Ausnahme der steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaften – müssen beginnend mit der Steuererklärung für das Wirtschaftsjahr 2013 die Bilanzen und Gewinn- und Verlustrechnungen auf elektronischem Wege an die Finanzverwaltung übermitteln, also erstmals im Jahr 2014 für das Jahr 2013. Steuerbefreite Vermietungsgenossenschaften müssen dieser Verpflichtung erst ab dem Wirtschaftsjahr 2015 nachkommen, wobei noch konkretere Regelungen der Finanzverwaltung erwartet werden.

Die Finanzverwaltung hat die für die elektronische Übermittlung zu verwendende Taxonomie (amtlich vorgeschriebener Datensatz) am 1. Juni 2012 veröffentlicht.

Eine Branchentaxonomie als Ergänzungstaxonomie berücksichtigt die Besonder-

heiten der Formblattverordnung für die Wohnungsunternehmen.

Ein Arbeitskreis des GdW, bestehend aus Mitgliedern des Fachausschusses Steuern, Vertretern von Wohnungsunternehmen und Anbietern wohnungswirtschaftlicher Standard-Software, hat sich intensiv mit der Einführung der E-Bilanz in Wohnungsunternehmen beschäftigt. Hauptanliegen des Arbeitskreises ist es, die für die Wohnungsunternehmen zur Anwendung kommende Branchentaxonomie mit dem Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft abzugleichen und eine entsprechende Kontenzuordnung vorzunehmen bzw. vorzuschlagen.

Im GdW-Leitfaden wird auf das so genannte „Kontenmapping“ (Zuordnung der Konten des unternehmensindividuellen Kontenplans zur Taxonomie) und die Alternativen im Hinblick auf die elektronische Übermittlung, d. h. der Handelsbilanz mit Überleitungsrechnung (Regelfall) oder einer gesonderten Steuerbilanz, eingegangen. Es ist ausreichend, die handelsrechtlichen Konten in die Taxonomie einzubringen.

Der VdW Rheinland Westfalen, der VdW südwest und die Treuhandgesellschaften sind auf das Thema E-Bilanz vorbereitet und stehen zur Beratung und Unterstützung – sowohl bezüglich des Kontenmappings als auch der Vornahme der elektronischen Übermittlung an die Finanzverwaltung – zur Verfügung. Über den E-Bilanz-Assistenten der Datev sind wir in der Lage, alle notwendigen Arbeiten betreffend E-Bilanz zu erledigen. Soweit wir Sie steuerlich betreuen, werden wir die Umsetzung der E-Bilanz mit Ihnen absprechen.

- Für Fragen und Kontaktaufnahme stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.
VdW Rheinland Westfalen:
 Herr WP/StB Jürgen Gnewuch,
Tel.: 0211 16998-27,
E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de bzw.
VdW südwest:
 Frau StB Anke Kirchhof,
Tel.: 069/97065-138,
E-Mail: anke.kirchhof@vdwsuedwest.de

LOHNSTEUER**ELStAM – Das neue Verfahren beim Lohnsteuerabzug**

Zum 1. Januar 2013 startet das neue Verfahren der elektronischen Übermittlung der Lohnsteuerabzugsmerkmale (ELStAM-Verfahren). Am 2. Oktober 2012 hat das BMF daher den Entwurf des „Startschreibens zum ELStAM-Verfahren“ veröffentlicht, in dem die Termine und Zeiträume im Zusammenhang mit der Verfahrenseinführung inhaltlich definiert und zeitlich festgelegt werden. Zusätzlich erhalten die Arbeitgeber Informationen, in welcher Form das alte Papier- und das neue ELStAM-Verfahren während der Einführung parallel nebeneinander gelten und wie sie sich bei Abweichungen zwischen den Daten im Lohnkonto und der ELStAM zu verhalten haben.

Einführung der ELStAM

Ab dem 1. November 2012 wurden die ELStAM technisch zum Abruf durch die Arbeitgeber freigeschaltet und mit Wirkung für den 1. Januar 2013 übermittelt. Für die verpflichtende Einführung des ELStAM-Verfahrens ist als sog. Einführungszeitraum das Kalenderjahr 2013 vorgesehen. Demzufolge ist als spätester Zeitpunkt für die Einführung des ELStAM-Verfahrens beim Arbeitgeber der letzte Lohnzahlungszeitraum des Jahres 2013 festgelegt. Verlaufen der erstmalige Abruf und die erste Anwendung der ELStAM erfolgreich, hat der Arbeitgeber für diese Arbeitnehmer den Umstieg auf das neue Verfahren endgültig vollzogen. Eine Rückkehr zum Papierverfahren ist nicht mehr möglich.

Papierverfahren während des Einführungszeitraums

Bis zur Umstellung auf das ELStAM-Verfahren wird das Papierverfahren weiter angewendet. Folgende Papierbescheinigungen

sind für den Lohnsteuerabzug im Kalenderjahr 2013 dabei zugrunde zu legen:

- Lohnsteuerkarte 2010,
- die vom Finanzamt ausgestellten Ersatzbescheinigungen 2011, 2012 oder 2013. Änderungen der Lohnsteuerabzugsmerkmale können mittels des sog. Mitteilungsschreibens, sonstiger Bescheinigungen oder der Besonderen Bescheinigung für den Lohnsteuerabzug aufgrund abweichender Meldedaten nachgewiesen werden.

Verschiedene Kulanzregelungen

Neben der freien Wahl des Einstiegszeitpunkts gibt es auch noch drei Kulanzregelungen, um beim Umstieg auf das ELStAM-Verfahren flexibel agieren zu können:

1. Verbleib des Arbeitgebers beim Papierverfahren nach technischen Problemen beim Erstabruf der ELStAM, um diese zu beheben.
2. Verzicht auf die Anwendung der ELStAM im nächsten Lohnabrechnungszeitraum einmalig für die Dauer von bis zu sechs Kalendermonaten (Aufschieben der ersten Anwendung) mit Zustimmung der Arbeitnehmer.
3. Freiwilliger Verzicht auf die Anwendung der ELStAM (max. sechs Monate) mit Zustimmung der Arbeitnehmer, nach der erstmaligen Nutzung, wenn dies zu einem vom bisherigen Lohnsteuerabzug abweichenden Ergebnis führt.

Die Frist von sechs Monaten kann sich auch über das Ende des Einführungszeitraums hinaus erstrecken (bei einem erstmaligen Abruf für Dezember 2013 z. B. bis einschließlich Mai 2014).

UMSATZSTEUER-VORANMELDUNGEN**Authentifizierung**

Eine Authentifizierung für die elektronische Übermittlung von Steueranmeldungen ist notwendig.

Die Umsatzsteuer-Voranmeldung, der Antrag auf Dauerfristverlängerung, die Anmeldung der Sondervorauszahlung und die Lohnsteuer-Anmeldung können ab dem 1. Januar 2013 nur noch mit Authentifizierung elektronisch übermittelt werden. Hierzu ist eine Registrierung im ELSTEROnline-Portal unter www.elsteronline.de erforderlich. Übermittlungen ohne Registrierung sind ab dem 1. Januar 2013 nicht mehr möglich. Von der Verpflichtung zur Übermittlung mit Sicherheitszertifikat sind auch schon die Steueranmeldungen für den Dezember 2012 betroffen, da diese erst nach Ablauf des Monats und somit 2013 zu übermitteln sind.

Es ist daher zu empfehlen, die Registrierung frühzeitig durchzuführen, da der Registrierungsvorgang bis zu 14 Tage dauern kann. Der VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest arbeiten mit Datev, bei der der Übermittlungsweg über das Datev-Rechenzentrum bereits automatisch authentifiziert ist.

**EINKOMMENSTEUER-ÄNDERUNGSRICHTLINIEN 2012 (ESTÄR 2012)**

Die Bundesregierung hat dem Bundesrat die von ihr beschlossenen EStÄR 2012 übermittelt. Der Bundesrat muss noch zustimmen.

Durch die Änderung der Einkommensteuer-Änderungsrichtlinien kommt es beim Herstellungskostenbegriff nunmehr endgültig zu einem

steuerlichen Aktivierungsgebot für Kosten der allgemeinen Verwaltung. Handelsrechtlich besteht das Wahlrecht.

Bei der Anwendungsregelung heißt es: „Soweit die Absätze 1 und 3 von R 6.3 Abs. 4 EStR 2008 abweichen, darf R 6.3 Abs. 4 EStR 2008 weiterhin

für Wirtschaftsgüter angewendet werden, mit deren Herstellung vor Veröffentlichung der EStÄR 2012 im Bundessteuerblatt begonnen wurde.“ (R 6.3 Abs. 9 EStÄR 2012).

Anspruch auf Putz und Dämmung bei Abriss des Nachbarhauses mit gemeinsamer Giebelwand

NACHBARSCHAFTSRECHT >> Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 27. Juli 2012 entschieden, dass der Grundstückseigentümer, der sein Haus abreißt, die freistehende Giebelwand zum Nachbarn dämmen und verputzen oder die Kosten dafür erstatten muss, wenn bei bebauten Grundstücken eine gemeinsame Giebelwand vorliegt, bei der die Grundstücksgrenze durch die Mitte der Wand verläuft.



©Kadmy - Fotolia.com

Wird bei einem Abriss die früher gemeinsame Giebelwand freigelegt, darf der Eigentümer des noch stehenden Hauses verlangen, dass die Wand nicht nur verputzt, sondern auch gedämmt wird.

Sachverhalt

Die Parteien sind Eigentümer nebeneinander liegender Grundstücke, die durch aneinandergrenzende Gebäuden mit einer gemeinsamen Giebelwand bebaut waren. Ein Eigentümer ließ sein Gebäude abreißen. Hierdurch wurde die Giebelwand des Nachbarhauses freigelegt. Bereits vorher hatte der Eigentümer angeboten, die Kosten für das Aufbringen eines zweilagigen Außenputzes an dem Giebel zu übernehmen. Dies lehnte der Nachbar ab, weil er zusätzlich die Anbringung einer Wärmedämmung für erforderlich hielt. Er verlangt nun Ersatz der Kosten für die bereits während des Rechtsstreits von ihm durchgeführte Wärmedämmung und den Außenputz sowie die Sanie-

rung von Rissen im Putz und im Boden des Treppenhauses. Darüber hinaus macht er angefallene Gutachter- und Rechtsanwaltskosten geltend.

Entscheidung

Der BGH gab ihm Recht. Ausgehend von der Annahme, dass es sich bei der Giebelwand um eine gemeinsame Wand im Sinne von § 921 BGB handelt, weil die Grenze zwischen den Grundstücken der Parteien in der Mitte der Wand verläuft, kann der Nachbar verlangen, dass sein Recht auf ungehinderte Benutzung der Wand unangetastet bleibt. Weil das abgerissene Gebäude für das Nachbarhaus auch eine wärmeisolierende Funktion gehabt habe, schulde der sein Gebäude

abreißende Eigentümer die nach dem Stand der Technik erforderliche Anbringung einer Wärmedämmung. Die dafür aufgewendeten Kosten sowie die Kosten für den Außenputz hat der abreißende Eigentümer zu erstatten, weil der Nachbar das Angebot auf Anbringung des Putzes wegen des Anspruchs auf vorherige Anbringung der Wärmedämmung nicht habe annehmen müssen.

Wegen der unberechtigten Weigerung, die Wärmedämmung anzubringen, sind auch die vorgerichtlichen Sachverständigen- und Rechtsanwaltskosten gemäß § 280 Abs. 1 und 2, § 286 BGB zu erstatten. (Urteil des BGH vom 27. Juli 2012, Az.: V ZR 2/12; www.bundesgerichtshof.de).

>>

Anmerkung

Anders liegt der Fall, wenn zwar eine gemeinsame Giebelwand vorhanden ist, an die aber – anders als im oben genannten Fall – noch nicht vollständig angebaut war. In dem Fall, so der BGH mit Urteil vom 11. April 2008 (Az. V ZR 158/07), hat der Eigentümer

des Gebäudes, dessen Giebelteil freiliegt, die Kosten für die Wärmedämmung selbst zu tragen. Der Nachbar muss die Anbringung der Wärmedämmung jedoch dulden.

Der Anspruch des Nachbarn auf Anbringung einer Wärmedämmung verjährt nach drei

Jahren. Die dreijährige Regelfrist beginnt nach § 199 Abs. 1 BGB mit dem Schluss Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist, hier also mit dem Abriss des Hauses, und der Gläubiger Kenntnis der anspruchsbegründenden Umstände und der Person des Schuldners erlangt hat.

BETRIEBSKOSTENRECHT

Ansatz von fiktiven Sach- und Arbeitsleistungen in Betriebskostenabrechnung zulässig

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 14. November 2012 entschieden, der Vermieter eigene Sach- und Arbeitsleistungen in der Betriebskostenabrechnung aufgrund einer Ansetzung fiktiver Kosten von Dienstleistern abrechnen darf.

Sachverhalt

Vermieter und Mieter einer Wohnung in Köln stritten über die Positionen „Gartenpflege“ und „Hausmeister“ in der Abrechnung der Betriebskosten. Darin sind nicht

die dem Vermieter durch den Einsatz eigenen Personals tatsächlich entstandenen Kosten eingesetzt, sondern fiktive Kosten eines Drittunternehmens (ohne Mehrwertsteuer).

Entscheidung

Der BGH hat entschieden, dass der Vermieter gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV die von seinem Personal erbrachten Hausmeister- und Gartenpflegearbeiten nach den fiktiven Kosten abrechnen durfte, die bei Erbringung der Leistungen durch einen Dritten entstan-

den wären. Die Regelung solle die Abrechnung für den Vermieter vereinfachen und gilt für natürliche und juristische Personen. Der Vermieter hat die angesetzten fiktiven Kosten vorliegend ausreichend dargelegt, indem er ein detailliertes Leistungsverzeichnis über die anfallenden Arbeiten sowie das darauf beruhende Angebot eines Unternehmens vorgelegt hat (Urteil des BGH vom 14. November 2012, Az.: VIII ZR 41/12; www.bundesgerichtshof.de).



VIER-LÄNDER-BÜRO, BONN >> Räum- und Streupflicht

Aus der Beratungspraxis der Verbände

Die Mietverträge regeln die Vornahme der Räumung und Streuung bei Schnee und Eis durch die Mieter. Da die Mieter dieser Pflicht häufig nur unzureichend nachkommen, will der Vermieter ein Unternehmen mit der Vornahme dieser Arbeiten beauftragen und die dabei entstehenden Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umlegen.

Es bedarf einer Vertragsänderung, der Mieter und Vermieter zustimmen müssen. Eine einseitige Beauftragung des Dritten und Inrechnungstellung im Rahmen der Betriebskostenabrechnung durch den Vermieter ist nicht möglich. Eine Mehrheitsentscheidung der Mieter eines Gebäudes genügt nicht, es bedarf vielmehr der Zustimmung jedes einzelnen Mieters. Stimmen einzelne Mieter der Vertragsänderung nicht zu und führen den-

noch die ihnen obliegenden Arbeiten nicht durch, hat der Vermieter, nach einer entsprechenden Aufforderung gegebenenfalls unter Fristsetzung, die Möglichkeit, einen Dritten mit der Ersatzvornahme zu beauftragen. Die dabei entstehenden Kosten sind gegenüber dem Mieter, dessen Verpflichtung der Dritte erfüllt hat, als Schadensersatz geltend zu machen. Eine Abrechnung in den Betriebskosten ist nicht zulässig.



MIETRECHT

Mehrmals tägliches Stoßlüften gegen Schimmelbefall zumutbar

Das Landgericht (LG) Frankfurt/Main hat mit Urteil vom 7. Februar 2012 entschieden, dass das Stoßlüften drei- bis viermal täglich auch für einen berufstätigen Mieter nicht unzumutbar ist, wenn die Bausubstanz den Mindestanforderungen des Baujahres des Hauses und Kältebrücken dem damaligen Stand der Technik entsprechen.

Im vorliegenden Fall entsprach die Bausubstanz nach den Feststellungen des Sachverständigen nur den Mindestanforderungen des Baujahres des Hauses 1954. Auch wenn die Bausubstanz heutigen Anforderungen nicht entspricht und der Einbau einer Wärmedämmung im Bereich der Kältebrücken die turnusmäßige Stoßlüftung überflüssig machen würde, sei der Mieter, wenn er die notwendige Stoßlüftung unterlässt, für den entstandenen Schimmel verantwortlich.

Das LG Frankfurt führte zur Begründung aus, dass der Vermieter, wenn es an einer

Parteiabrede zur Beschaffenheit der Mietsache fehlt, eine Beschaffenheit, die sich für den vereinbarten Nutzungszweck – hier die Nutzung der Wohnung – eignet und die der Mieter nach der Art der Mietsache erwarten kann, schuldet. Der Mieter einer Wohnung könne nach der allgemeinen Verkehrsanschauung erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist. Dabei sind insbesondere das Alter, die Ausstattung und die Art des Gebäudes, aber auch die Höhe der Miete und eine eventuelle Ortssitte zu berücksichtigen. Gibt es zu bestimmten Anforderungen an den Wohnstandard technische Normen, so ist jedenfalls deren Einhaltung vom Vermieter geschuldet. Dabei ist nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen.

Nach den von den Parteien vorliegend nicht angegriffenen Feststellungen des Sachverständigen entsprach die Bausubstanz der

bei der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen DIN 4108 (Ausgabe Mai 1960) und den zu diesem Zeitpunkt anerkannten Regeln der Bautechnik. Auch die bestehenden Kältebrücken entsprechen dem damaligen Stand der Technik (Urteil des LG Frankfurt/Main vom 7. Februar 2012, Az.: 2-17 S 89/11; WuM 2012, Seite 266 ff.).

Anmerkung

In seinem Urteil hat das LG Frankfurt zutreffend und konsequent auch entschieden, dass der Mieter den Einbau einer Wärmedämmung im Bereich der Kältebrücken nicht verlangen kann, um die turnusmäßige Stoßlüftung überflüssig zu machen. Zudem hatte der Mieter dem Vermieter nach Auffassung des Gerichts gemäß § 280 Abs. 1 BGB auch die Kosten für das vom Vermieter eingeholte Gutachten über die Schadensursachen zu erstatten, weil es zur Wahrnehmung eigener Rechte erforderlich war.

MIETRECHT

Umlage der Modernisierungskosten bereits ab Rechnungszugang

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Beschluss vom 20. März 2012 entschieden, dass dem Vermieter umlagefähige Kosten für Modernisierungsmaßnahmen bereits bei Ausstellung der Rechnung entstehen. Einer Beifügung von Zahlungsnachweisen bedarf es nicht.

Sachverhalt

Der Vermieter erklärte nach einer Modernisierung eine Mieterhöhung nach § 559b BGB. Der Mieter machte von seinem Recht auf Einsicht in die Rechnungsbelege Gebrauch. Er bestritt anschließend jedoch, dass der Ver-

mieter die ausgewiesenen Rechnungsbeträge tatsächlich gezahlt habe, und vertrat die Auffassung, ohne Vorlage entsprechender Zahlungsnachweise nicht zur Zahlung der Mieterhöhung verpflichtet zu sein.

Entscheidung

Der BGH gab dem Vermieter Recht und entschied, dass der Modernisierungszuschlag schon dann verlangt werden kann, wenn der Vermieter aufgrund der vorliegenden Rechnungen die tatsächliche Höhe der Modernisierungskosten kennt und die Arbeiten abgeschlossen sind.

Der Mieter habe Einsicht in die dem Erhöhungsverlangen zugrunde liegenden Rechnungen erhalten und auch nicht eingewandt, dass die in Rechnung gestellten Maßnahmen nicht durchgeführt worden wären. Die Kosten wären dem Vermieter mit der Ausstellung der Rechnungen – jedenfalls in Form einer fälligen Verbindlichkeit gegenüber dem Bauunternehmer – entstanden und damit auch ohne Zahlungsnachweis umlagefähig (Beschluss des BGH vom 20. März 2012, Az.: VIII ZR 294/11; www.bundesgerichtshof.de).



Wie „grün“ werden die Häuser der Zukunft?

Energieeinsparverordnung 2012 und Energieeinsparungsgesetz kommen

REFERENTENTWÜRFE ZU ENEV UND ENEG >> Am 17. Oktober 2012 haben das Bau- und das Wirtschaftsministerium den Referentenentwurf der Novelle der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) an die Verbände versandt. Sie erhalten auf den folgenden Seiten eine Übersicht über die geplanten Änderungen in der EnEV und im EnEG.

Die Notifizierung in der EU benötigt 3 Monate. Beide Gesetzgebungsverfahren werden nach Anhörung der Verbände und der Länder zum Kabinettsentwurf weiterentwickelt. Nach Verabschiedung durch das Bundeskabinett wird das EnEG als Bundesgesetz durch den Bundestag und die EnEV als durch die Länder umzusetzende Verordnung durch den Bundesrat beraten.

Sollten die Entwürfe noch in diesem Jahr im Kabinett verabschiedet werden, könnten die EnEV und das EnEG bis Mitte 2013 verabschiedet sein. Erwartet wird ein Inkrafttreten Anfang 2014. Bei der EnEV 2009 lagen fünf Monate zwischen Verkündung (29.04.2009) und Inkrafttreten (01.10.2009).

Grundsätzliches

Der Entwurf der EnEV verzichtet auf einige in der Vergangenheit diskutierte Punkte. Es befinden sich im Entwurf:

- keine Verschärfungen der Anforderungen an Maßnahmen im Gebäudebestand,
- keine neuen Nachrüstpflichten im Gebäudebestand, wie Austauschpflichten für Heizungen,
- keine neuen Inspektionspflichten für Heizkessel oder Heizungsanlagen,
- keine Aufhebung der Unverletzlichkeit der Wohnung zum Zwecke der Kontrolle von Energieausweisen.

Die im Text der EnEV abgebildete Zweistufigkeit 2014 und 2016 ist (unabhängig von den

zu kritisierenden Verschärfungen) positiv einzuschätzen. So würde die EnEV erst nach 2016 wieder in die Diskussion kommen und die Branche hätte bis 2018 oder sogar 2020 Planungssicherheit.

Umsetzung der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden

In der Umsetzung von Anforderungen der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden vom 19. Mai 2010 sind folgende Änderungen enthalten:

Im EnEG:

- Verankerung der Verpflichtung, neu errichtete Gebäude nach dem 31. Dezember 2020 als Niedrigstenergiegebäude auszuführen. Die Definition bleibt allgemein.

- Einführung der Ermächtigungsgrundlage für die neuen Anforderungen hinsichtlich der Energieausweise (siehe Umsetzung in der EnEV) und zu Kontrollen von Energieausweisen.
- Einfügung einer Klarstellung „Energieausweise und Angaben in Vermietungsanzeigen dienen lediglich der Information“.
- Erweiterung der Bußgeldtatbestände, auf die in der EnEV Bezugs genommen werden darf: auf Verstöße gegen die Information in Vermietungsanzeigen und Verstöße gegen die Aushändigung von Energieausweisen (je bis 15.000 EUR), ab 2021 bei Verstoß gegen das Niedrigstenergiegebäude (bis 50.000 EUR).
- Verringerung der Bußgelder für auf den Betrieb von Anlagen bezogene Tatbestände (von 50.000 EUR auf 15.000 EUR).

In der EnEV:

- Energieausweise (Kopie) müssen an Käufer und Mieter bei Besichtigung vorgelegt und mit Vertragsschluss übergeben werden (Ordnungswidrigkeit bis 15.000 €).
- Pflichtangaben in Vermietungsanzeigen sollen sein:
Art des Energieausweises (Bedarf oder Verbrauch); Kennwert Endenergie (bezogen auf Wohnfläche!), wesentlicher Energieträger Heizung. Abkürzungen sind zulässig. (Nichtangabe = Ordnungswidrigkeit bis 15.000 €)
- Bereits erstellte Energieausweise bleiben 10 Jahre lang gültig.
- Modernisierungsempfehlungen werden zum Teil des Energieausweises (Seite 4) und müssen daher mit dem Mietvertrag ausgehändigt werden. Das Formular wurde vereinfacht: es enthält ausschließlich qualitative Hinweise und ist uneingeschränkt für Verbrauchsausweise nutzbar. Bei alten Energieausweisen sind die begleitenden Modernisierungsempfehlungen mit vorzulegen/auszuhändigen.
- In Verbrauchskennwerte wird bei dezentraler Warmwasserbereitung ein Warmwasseranteil eingerechnet. Zusätzlich ist der Primärenergieverbrauchskennwert anzugeben.
- Private Gebäude mit Publikumsverkehr auf mindestens 500 m² Fläche, die einen Energieausweis besitzen, müssen diesen aushängen.
- Die Länder müssen Kontrollstellen einrichten, die Stichprobenkontrollen bei Energieausweisen durchführen. Energieausweise erhalten dazu eine Registrierungsnummer, diese vergibt eine Registrierungsstelle

(vorläufig DIBt, später länderspezifisch). Kontrollen sollen sowohl für Energieausweise von Neubauten, als auch für die im Bestand erfolgen.

- Für die Stichprobe ist der Eigentümer unkenntlich zu machen. Verlangt die Behörde im Einzelfall für die Stichprobenkontrolle eine Inaugenscheinnahme des Gebäudes, ist der Eigentümer zu übermitteln und dieser unverzüglich darüber zu informieren.

Anhebung der Anforderungen an den Neubau

- Anhebung der Primärenergieanforderung an den Neubau um 12,5 % und um weitere 12,5 % ab 2016 (heute ca. 60-65 kWh/(m²a), EnEV-Novelle dann ca. 52-57 kWh/(m²a), 2016 dann ca. 45-49 kWh/(m²a))
Und
- Anhebung der Nebenanforderung an den mittleren Wärmedurchgang
– Für freistehende Mehrfamilienhäuser: um 8 % und weitere 8 % ab 2016 (heute 0,5 W/(m²K), EnEV-Novelle: 0,46 W/(m²K); 2016: 0,42 W/(m²K)
– Für ein- oder zweiseitig angebaute Mehrfamilienhäuser: um 23 % und weitere 8 % ab 2016 (heute 0,65 W/(m²K), EnEV-Novelle: 0,50 W/(m²K); 2016: 0,45 W/(m²K)
- Der Gesetzgeber schätzt die Mehrkosten für Mehrfamilienhäuser auf durchschnittlich 2,3 %.
- Das Referenzgebäude wird beibehalten. Die Anforderung ergibt sich durch Multiplikation des Ergebnisses für das Referenzgebäude mit 0,875 (EnEV-Novelle) bzw. 0,75 (2016).
- Es wird für Gebäude von 100 m² bis 2.000 m² unter bestimmten Randbedingungen ein vereinfachtes tabellarisches Modellgebäudeverfahren für den EnEV-Nachweis zugelassen.

Weiteres

- Verschärfung von Anforderungen an Lösungen mit elektrischer Warmwasserbereitung im Neubau, aber gleichzeitig Änderungen beim Primärenergiefaktor Strom: heute 2,6/ab 2014 2,0/ab 2016 1,8 (Auswirkungen müssen überprüft werden).
- „Verdrängungsstrommix“ für die Stromgutschrift bei KWK wird 2014 2,5 statt derzeit 3 und 2016 2,3 (Auswirkungen müssen überprüft werden).
- Berechnungen nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10 bleiben zulässig, aber mit neuem Referenzklima Potsdam (Das Referenzklima ist etwas wärmer. Damit dürften die Ergebnisse nach den zwei Rechenverfahren noch etwas weiter auseinander rücken, denn die Berechnung nach DIN V 4106-8 und DIN V 4701-10 liefert bereits geringere Ergebnisse für den Primärenergiebedarf als die Berechnung nach DIN V 18599. Hinsichtlich der Anforderung an sich ist das aber unproblematisch, weil immer nur mit dem Referenzgebäude verglichen wird, das jeweils nach demselben Verfahren zu berechnen ist).

renzklima ist etwas wärmer. Damit dürften die Ergebnisse nach den zwei Rechenverfahren noch etwas weiter auseinander rücken, denn die Berechnung nach DIN V 4106-8 und DIN V 4701-10 liefert bereits geringere Ergebnisse für den Primärenergiebedarf als die Berechnung nach DIN V 18599. Hinsichtlich der Anforderung an sich ist das aber unproblematisch, weil immer nur mit dem Referenzgebäude verglichen wird, das jeweils nach demselben Verfahren zu berechnen ist).

- Höhere Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz im Neubau durch Verweis auf den neuen Entwurf der DIN 4018-2 von 2011. Es soll der bereits dokumentierten Klimaänderung Rechnung getragen werden.
- Die Regelungen zur Außerbetriebnahme von Nachtspeicherheizungen bleiben wie gehabt.
- Die EnEV erhält eine Präambel, die den gesetzlichen Grundsatz der wirtschaftlichen Vertretbarkeit betont.
- Hinsichtlich der Bauteil-Anforderungen an Bestandsgebäude wird für Putzernerueerung bei Außenwänden, Änderungen an Dächern, Kellerdecken und Wänden gegen Erdreich klargestellt, dass diese nur einzuhalten sind, wenn Änderungen an Bauteilen erfolgen, die vor dem 01.01.1984 errichtet wurden bzw. die nicht die Anforderungen der 2. Wärmeschutzverordnung erfüllen.
- Anforderungen an Innendämmungen werden gestrichen. Bei Innendämmungen könne mit freiwilligen Maßnahmen mehr Energieeinsparung erreicht werden, als mit einer Vorschrift, die von eigentlich sinnvollen Maßnahmen abhält.
- Die Anrechnung von (in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Gebäude) regenerativ erzeugtem und selbst genutztem Strom für die Endenergie wird ausgedehnt auf vorübergehend gespeicherten Strom.

Die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) der der GdW angehört, hat am 12. November 2012 eine Stellungnahme zur EnEV 2012 abgegeben.

■ Der VdW Rheinland Westfalen, der VdW südwest und der VdW saar werden am 23. Januar 2013 in Frankfurt und in Bonn in einer Informationsveranstaltung über den aktuellen Stand der EnEV 2012 und deren Auswirkungen informieren (siehe Seite 20).

TRINKWASSERVERORDNUNG**Kosten der Legionellenprüfung und § 35a EStG**

Nach den Bestimmungen der Trinkwasserverordnung sind Großanlagen zur Trinkwassererwärmung regelmäßig auf Legionellenbefall zu überprüfen. Der Bundesrat hat in seiner Sitzung am 12. Oktober 2012 beschlossen, den ursprünglich jährlichen Turnus hierfür auf einen Drei-Jahres-Rhythmus zu verlängern. Erstmals soll die Prüfung spätestens bis zum 31. Dezember 2013 und nicht bis zum 31. Oktober 2012 erfolgen.

Auf Grundlage der bisher gültigen Trinkwasserverordnung sind bereits viele Warmwasseranlagen überprüft worden. Nachdem die Frage der Umlagefähigkeit der Kosten der Legionellenprüfung als Kosten der Wassererwärmung geklärt ist (s. hierzu z. B. gemeinsame Informationen zum Thema Legionellen von GdW, DMB und DVGW) stellt sich nun die Frage nach der Berücksichtigung dieser Kosten als haushaltsnahe Handwerkerleistungen gemäß § 35a Abs. 3 EStG. Zweifellos gehören die Kosten der Legionellenprüfung zu den „Kosten der ... Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit ...“ gemäß § 2 Nr. 4a und 5a BetrKV sowie §§ 7 Abs. 2



©NOBU - Fotolia.com

Trinkwasser aus der Leitung muss unbedenklich sein.

und 8 Abs. 2 HeizKV. Sie gelten damit im weitesten Sinne als Wartungskosten.

In seinem Schreiben vom 26. Oktober 2007 stellt das Bundesministerium für Finanzen (BMF) u. a. fest, dass die Wartung von Heizungsanlagen und Wasserinstallationen zu den berücksichtigungsfähigen Handwerkerleistungen zählt. Auch Aufwendungen zur Überprüfung von Anlagen sind danach begünstigt. Davon ausgenommen sind ausdrücklich Aufwendungen für technische Prüfdienste, da sie nach Auffassung des BMF vergleichbar mit Gutachtertätigkeiten sind. Das ist bei der Legionellenprüfung jedoch nicht der Fall.

Vermieter, die ihren Mietern die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung ermöglichen wollen, sollten deshalb von ihren Auftragnehmern „§ 35a EStG“-fähige Rechnungen – d. h. mit Ausweis der Lohn- und Fahrtkosten – verlangen. In der Betriebskostenabrechnung bzw. bei der Aufstellung der begünstigten Aufwendungen sollte jedoch der Hinweis nicht fehlen, dass keine Haftung dafür übernommen wird, ob die Steuervergünstigung vom Finanzamt auch anerkannt wird. ▶

VERORDNUNGEN**VOB/B 2012 in Kraft getreten**

Der Teil B der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/B) 2012 ist bereits am 13. Juli 2012 in Kraft getreten. Für private Auftraggeber gilt er bereits für Verträge, die ab dem 13. Juli 2012 geschlossen wurden. Für öffentliche Auftraggeber bedarf es aber teilweise noch entsprechender Einführungserrlässe. Geändert wurde ausnahmslos § 16 VOB/B, der die Zahlungsvoraussetzungen und Anforderungen an die Rechnungslegung und Fälligkeit regelt.

- An die Stelle von Werktagen sind nunmehr Kalendertage getreten. Abschlags-

zahlungen werden nicht mehr binnen 18 Werktagen, sondern nunmehr binnen 21 Tagen nach Zugang der Aufstellung fällig. Gleichmaßen erfolgte hinsichtlich der Vorbehaltserklärung in § 16 Abs. 3 Nr. 5 VOB/B (bisher 24 Werktagen) eine Umstellung auf jeweilig 28 Kalendertage.

- § 16 Abs. 3 Nr. 1 VOB/B geht nicht mehr von einer Fälligkeit nach zwei Monaten, sondern im Grundsatz von 30 Tagen nach Zugang der Schlussrechnung aus. Diese Frist kann auf höchstens 60 Tage aufgrund einer Vereinbarung erhöht werden. Hintergrund dieser Änderung ist eine EU-Richtlinie (Zahlungsverzugsrichtlinie),

nach der eine Vereinbarung bei öffentlichen Auftraggebern, nach der die Zeit zur Erfüllung der Entgeltforderung 30 Tage nach Zugang der Rechnung überschreitet, nur wirksam ist, wenn sie ausdrücklich getroffen wird. In keinem Fall darf eine Zahlungsfrist 60 Kalendertage überschreiten.

- Bedingt durch die Änderung der Prüfungsfrist wurde auch § 16 Abs. 5 VOB/B angepasst.

Über die Änderungen informierten die Verbände bereits während der Veranstaltung Auftragsvergaben in Wiesbaden.

KONNY GELLENBECK

Gewinn für alle! Genossenschaften als Wirtschaftsmodell der Zukunft

„Das Modell Genossenschaften ist erfolgreicher denn je und erobert immer neue Bereiche“ (Financial Times Deutschland). „Genossenschaften boomen, auch und gerade in einem hochindustrialisierten und auf den Weltmärkten konkurrierenden Land wie Deutschland.“

Dieses uralte Wirtschaftsprinzip erweist sich in Konjunktur, vor allem aber auch in Krisenzeiten als hoch überlegen gegenüber anderen marktwirtschaftlichen Unternehmensformen. Warum das so ist, was Genossenschaften auszeichnet, wie sie funktionieren und warum diese alte Idee das Zukunftsmodell einer sozialen, werteorientierten Marktwirtschaft darstellt – diesen Fragen gehen die



Autorinnen und Autoren nach“ heißt es im Klappentext. So widmet sich beispielsweise ein Beitrag dem Thema „Open Source, Social Web: Die alten Genossenschaftsprinzipien und ihre Renaissance im Netz“.

- Konny Gellenbeck (Hg): Gewinn für alle! Genossenschaften als Wirtschaftsmodell der Zukunft; 2012, Umfang 255 Seiten, ISBN 978-3-86489-010-9, Preis: 12,99 Euro

INWIS

Starke Gemeinschaft – starke Versorgung: Betreutes Wohnen in Genossenschaften

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung gewinnt das Thema „Betreutes Wohnen“ immer mehr an Bedeutung. Die Menschen möchten möglichst lange im vertrauten Quartier wohnen bleiben. Dieser Herausforderung stellen sich auch die Wohnungsgenossenschaften.

Die Broschüre befasst sich anhand von konkreten Praxisbeispielen mit technischen Fragen zu Ausstattungsstandards ebenso wie mit rechtlichen Beurteilungen von Verträgen. Dabei wird auf umfangreiche Aktivitäten des Arbeitskreises „Wohnen im Alter“ des VdW Rheinland Westfalen zurückgegriffen. Damit ist die Praxishilfe weniger eine Forschungsarbeit, sondern eher eine Bestandsanalyse des vorhandenen Materials und eine Fortschreibung beispielsweise unter Einbezug des Gesetzes über das Wohnen



Starke Gemeinschaft – starke Versorgung
Betreutes Wohnen in Genossenschaften
Praxisfragen und Best-Practice-Beispiele in Nordrhein-Westfalen



Wohnen in Genossenschaften



gegründet von:
Mitherausgeber:
Genossenschaft, Pfleger und Alter
des Landes Nordrhein-Westfalen

mit Assistenz und Pflege in Einrichtungen. Hier werden Literaturrecherche, Experteninterviews und verbandsweite Bestandsaufnahme eingesetzt. Projektpartner bzw. Förderer sind das Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW e.V., InWIS Forschung und Beratung GmbH/EBZ Business School und das Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter Nordrhein Westfalen.

- Die Broschüre „Starke Gemeinschaft – starke Versorgung: Betreutes Wohnen in Genossenschaften: Praxishilfen und Best-Practice-Beispiele in Nordrhein-Westfalen“ kann beim Mitherausgeber Verein Wohnen in Genossenschaften unter info@wohnen-in-genossenschaften.de gegen eine Schutzgebühr von 4 Euro bezogen werden.

FRANK BIELKA, CHRISTOPH BECK (HRSG.)

Verantwortung für die Stadt – Beiträge für ein neues Miteinander

Die Zukunft der Gesellschaft entscheidet sich in den Metropolen. Doch großstädtische Ballungszentren verändern sich in immer kürzeren Abständen: Sie werden bunter, internationaler, grüner, älter, die Separation u. a. zwischen Arm und Reich nimmt zu, zugleich werden Städte in einer globalisierten Gesellschaft aber auch zugänglicher und offener.

Mit diesen Veränderungen Schritt zu halten, erscheint heute schwieriger denn je. Es erfordert ein Zusammenwirken aller wichtigen Akteure – zu denen nicht zuletzt öffentliche Unternehmen zählen. Sie stehen mitten im Geschehen, sind Seismographen für Trends.



Unter der Leitidee „Verantwortung für die Stadt“ hat die degewo, das größte kommunale Wohnungsunternehmen Berlins, ausgewiesene Experten aus Wissenschaft, Wirtschaft, Kultur und Politik dazu eingeladen, über Stadtentwicklung und ihre Folgen für die Stadtgesellschaft nachzudenken. Sie geben Beispiele dafür, wie ein neues Miteinander der Stadtgesellschaft aussehen könnte.

- Frank Bielka, Christoph Beck (Hrsg.), Verantwortung für die Stadt – Beiträge für ein neues Miteinander, B&S Siebenhaar Verlag, Berlin/Kassel, 2012, ISBN 978-3-943132-16-8, 26,80 Euro

INWIS

Großfamilie Wohnungsgenossenschaft? Gemeinschaftliche Wohnformen in Genossenschaften

Das Thema „Gemeinschaftliche Wohnprojekte unter dem Dach bestehender Wohnungsgenossenschaften“ ist ein Zukunftsthema. Die Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnformen war bereits beim GdW Genossenschaftspreis 2010 hervorgehoben worden. Genossenschaftliches Wohnen und gemeinschaftliches Wohnen weisen insbesondere hinsichtlich der hinter den Konzepten liegenden Werten und Zielvorstellungen große Überschneidungen auf. Das erklärt auch das wachsende Interesse von Menschen aller Altersgruppen, diese Wohnform anzustreben und in diesem Zusammenhang auf bereits bestehende Wohnungsgenossenschaften zuzugehen.

Die Broschüre zeigt anhand von zahlreichen Beispielen aus der Praxis, wie selbst-



bestimmtes und selbstveraltetes Mehr- generationenwohnen unter dem Dach einer Wohnungsgenossenschaft funktionieren kann. Projektpartner sind das Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW e.V., InWIS Forschung und Beratung GmbH/EBZ Business School und auch wieder das Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter Nordrhein-Westfalen.

- Die Broschüre „Wohnungsgenossenschaft? Gemeinschaftliche Wohnformen in Genossenschaften – Praxishilfen und Best-Practice-Beispiele in Nordrhein-Westfalen“ kann beim Mitherausgeber Verein Wohnen in Genossenschaften unter info@wohnen-in-genossenschaften.de gegen eine Schutzgebühr von 4 Euro bezogen werden.

GDW

Daten und Trends 2012

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat die 2012er-Ausgabe von „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends“ veröffentlicht.

Mit der elften Ausgabe der Reihe „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2012/2013“ dokumentiert der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen in bewährter Weise die aktuellen Zahlen und Statistiken zu den angebots- und nachfrageseitigen Prozessen auf den Wohnungsmärkten.

Mit zahlreichen Tabellen und Grafiken informiert das 159 Seiten umfassende Kompendium in diesem Jahr unter anderem über folgende Aspekte:



- die Situation auf den Wohnungsmärkten (Mieten und Betriebskosten, Immobilien- und Baulandmärkte)
 - die Entwicklung des Wohnungsangebotes (Wohnungsbautätigkeit, Entwicklung und Struktur der Wohnungsbauinvestitionen, preisgebundener Wohnungsbestand)
 - den Stand der energetischen Sanierung und die Sanierungsraten bei den GdW-Unternehmen.
- Die Veröffentlichung kostet 35 Euro und kann bestellt werden bei:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG,
 Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg,
 Tel.: 0180 55 55 691 (0,14 Euro pro Minute aus dem deutschen Festnetz, max. 0,42 Euro pro Minute mobil)

SEMINARE IM JANUAR UND FEBRUAR 2013



08.-09.01.2013	Bochum	Intensivseminar Betriebskosten	Volker J. Ziaja	1
10.01.2013	Bochum	E-Bilanz – rechtliche Grundlagen, Anwendungsbereich, technische und inhaltliche Umsetzung	Dr. Dirk Wenzel	1
15.01.2013	Bochum	Sicher Spielen auf Spielplätzen – Was muss ich als Betreiber tun, um Risiken auszuschließen?	Dipl.-Ing. Reinhard Gerhardt	1
16.01.2013	Bochum	Vorbereitung und Durchführung einer Eigentümer-versammlung	Gudrun Lachnitt	1
16.01.2013	Hannover	Muss jeder mit seiner Rechtschreibung auf dem Laufenden sein? Stand und Stolperstellen der (neuen) Rechtschreibung	Dr. Steffen Walter	3
17.01.2013	Bochum	Kompetenzkonflikte zwischen Vorstand und Aufsichtsrat	Prof. Dr. Jürgen Keßler	1
23.01.2013	Bochum	Geschäftsberichte – ein wichtiger Teil der Unternehmenskommunikation	Anja König	1

23.01.2013	Hannover	Verhandlungstechnik und Verhandlungspsychologie – Die richtige Strategie führt zum Ziel	Astrid Horváth	3
24.01.2013	Bochum	Die Versicherungen des WEG-Verwalters	Volker Sosna	1
28.01.2013	Hannover	Mietrechtsknigge – Richtiges und falsches Verhalten von Mieter und Vermieter	Dr. Reinhold Horst	3
29.01.2013	Bochum	Die häufigsten Fehler bei der Mieterhöhung	RA Beate Heilmann	1
30.01.2013	Bochum	Die Wohnungsgenossenschaft – Geschäftsmodell und Erfolgsfaktoren	Dr. Gerhard Jeschke	1
04.02.2013	Hannover	Erfolgreiche Durchführung von Mahntelefonaten	Prof. Dr. Matthias Neu	3
05.02.2013	Hannover	Den Vermietungsprozess kundenorientiert gestalten – der Spagat zwischen Kundenwünschen und Mieterauswahl	Christian Sterr	3
07.02.2013	Hannover	Die buchhalterische Behandlung von Betriebskosten	Kerstin Bonk	3
13.02.2013	Bochum	Praxistreff WEG – Aktuelle Rechtsprechung und die Konsequenzen für die Verwaltertätigkeit	Dr. Oliver Elzer	1
13.02.2013	Hannover	Wie Sie Ihren Geschäftsbericht optimieren – vom Musthave bis zur Gestaltung	Anja König	3
14.02.2013	Bochum	Business Knigge – Professionelles Auftreten in der Immobilienwirtschaft	Anke Quittschau	1
14.02.2013	Bochum	Durch Balanced Scorecard Transparenz und Engagement schaffen - Unterstützungsinstrument für die Unternehmensleitung	Diverse	1
14.02.2013	Hannover	„Die Wohnung soll geräumt werden – „Ausnahmestand“ professionell managen	Sabine Petter	3
15.02.2013	Bochum	Versicherungen in der Wohnungswirtschaft	Guido Raasch	1
19.02.2013	Bochum	Energieeinsparung in Gebäuden: Praktisches Anwenderwissen für Hausmeister/-innen	Michael Brieden-Segler	1
19.02.2013	Hannover	Typische Schadensbilder und Problemquellen an verschiedenen Bauteilgruppen der oberirdischen Gebäudehülle richtig beurteilen	Dipl.-Ing., MBA Günther Hundsrucker	3
20.02.2013	Bochum	Gekonnter und kundenorientierte Kommunikation bei Modernisierungsvorhaben	Prof. Dr. Matthias Neu	1
21.02.2013	Bochum	Smart Home: Reif für den breiten Einsatz in der Praxis?	Prof. Dr. Viktor Grinewitschus	1

1 Nadine Büscher
Telefon 0211 16998-21

2 Claudia Bovenschulte
Telefon 0234 9447-515

3 Kari Epper-Uhmann
Telefon 0611 1746375-11

4 Karsten Dürkop
Telefon 0511 1265-126

5 Andreas Daferner
Telefon 040 52011-218

IMPRESSUM

Herausgeber:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf, Tel.: 0211 16998-0, Fax: 0211 16998-50
E-Mail: info@vdw-rw.de, <http://www.vdw-rw.de>, <http://www.wohnungswirtschaft-aktuell.de>

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Franklinstr. 62, 60486 Frankfurt, Tel.: 069 97065-101, Fax: 069 97065-199
E-Mail: info@vdwsuedwest.de, <http://www.vdwsuedwest.de>, <http://www.wohnungswirtschaft-aktuell.de>

Verband der saarländischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.
Franz-Josef-Röder-Str. 17, 66119 Saarbrücken, Tel.: 0681 8412030-0, Fax: 0681 8412030-111
E-Mail: info@vdw-saar.de, <http://www.vdw-saar.de>

Verantwortlich für den Inhalt:

Alexander Rychter
Dr. Rudolf Ridinger

Redaktion:

Andreas Gröhbühl (Leitung)
Sabine Oefner (Sekretariat Redaktion, Tel.: 069 97065-128)
Stephan Gerwing, Jürgen Gnewuch, Dr. Gerhard Jeschke, Mirja Kothe, Sascha Lankes,
Andrea Lorentz, Hans-Joachim Palm, Thorsten Schmitt, Roswitha Sinz, Lisa Wilczek

Layout & Gestaltung:

Haag Marketing & Design GmbH, Saarbrücken, Köln
<http://www.haag-marketing.de>

Druck:

Krüger Druck und Verlag

Erscheinungsweise:

10 x jährlich

Auflage:

2.500 Exemplare

Anzeigen:

Haag Marketing & Design GmbH, Saarbrücken, Bettina Epple, Tel.: 0681 99281-10

Der Bezugspreis ist für die Mitglieder der Verbände im Mitgliedsbeitrag enthalten.



Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf
Tel.: 0211 16998-0, Fax: 0211 16998-50
E-Mail: info@vdw-rw.de
www.vdw-rw.de
www.wohnungswirtschaft-aktuell.de



Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

Franklinstr. 62, 60486 Frankfurt
Tel.: 069 97065-101, Fax: 069 97065-199
E-Mail: info@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de
www.wohnungswirtschaft-aktuell.de



Verband der saarländischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Franz-Josef-Röder-Str. 17, 66119 Saarbrücken,
Tel.: 0681 8412030-0, Fax: 0681 8412030-111
E-Mail: info@vdw-saar.de
www.vdw-saar.de
www.wohnungswirtschaft-aktuell.de