

2
2013

vmm

VerbandsMagazin

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



17 MIETRECHTSREFORM
IN LETZTER SEKUNDE GEÄNDERT

4 SCHWERPUNKT WOHNUNGSMARKTANALYSEN
Der Wohnungsmarkt
unter der Lupe

L5 LANDESAUSGABE NRW
Der VdW twittert

Informationen auf einen Klick.



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

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



LIEBE LESER >> Die Politiker nahezu aller Parteien haben offensichtlich erkannt, dass mit der Wohnungspolitik bei Wahlen wieder gepunktet werden kann. Schließlich ist das Wohnen und damit auch die Entwicklung der Wohnungsmärkte ein sehr bürgernahes Thema. Wohnen geht alle an. Der Griff zu populären Instrumenten greift allerdings nur kurzfristig bei den Symptomen, im Ergebnis ist er zumindest mittelfristig kontraproduktiv.



Lässt sich mit Wohnungspolitik *dauerhaft beim Wähler punkten?*

Was liegt wohnungspolitisch näher, als bei erheblichen Preissteigerungen die Steigerungsmöglichkeiten gesetzlich zu deckeln? Schließlich hat das entsprechende Instrumentarium, wie etwa die Regelungen zu Kappungsgrenzen, Tradition.

Nun sind aber Preisentwicklungen nicht die Ursachen von unerwünschten Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten, sondern vielmehr die Wirkung verschiedener Faktoren.

Wer in den letzten Jahren darauf hingewiesen hat, dass angesichts der Entwicklung der Haushaltszahlen zu wenig gebaut wird, der wurde – gelinde gesagt – belächelt. Nun sind die Haushaltszahlen vor allem in einigen Verdichtungsregionen kräftiger gestiegen, als die Prognosen für diese Räume vorher sagten. Das muss sich natürlich in den Preisen niederschlagen.

Es gibt aber auch andere längerfristige Entwicklungen. So sind die Baupreise in den letzten Jahren kontinuierlich stärker gestiegen als die Nettokaltmieten. Irgendwann muss sich aber auch in den Preisen für die Endkunden niederschlagen, sonst wäre diese Entwicklung der Tod für jedes Geschäftsmodell.

Auch gibt es bekanntlich im Wohnungsbestand die Notwendigkeit, Modernisierungen durchzuführen. Politisch gelten die Sanierungsquoten unter energetischen Gesichtspunkten als zu niedrig. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht sind höhere Sanierungsquoten ebenfalls wünschenswert, doch müssen sich die Investitionen auch rechnen.

Damit gibt es sowohl auf der Nachfrage- als auch auf der Angebotsseite Entwicklungen, die notwendigerweise die Preise nach oben treiben, mehrere weitere Faktoren wie die Folgen der Finanzmarktkrise oder der Nachfrageschub beim studentischen Wohnen sind ebenfalls anzuführen.

Kann man aber wirklich ernsthaft glauben, dass bei einer Deckelung der Preisspirale mehr gebaut wird? Dann müssten die Bauaktivitäten in Regionen mit niedrigem Mietpreisniveau brummen. Solche Glaubensbekenntnisse sind uns allerdings – Gott sei Dank möchte man sagen – noch nicht untergekommen.

Damit kann es auch keinen begründeten Glauben geben, dass die sichtbar gewordenen Anspannungen auf einigen Wohnungsmärkten durch diese Instrumente gemildert oder gar beseitigt werden können. Im Gegenteil, sie wirken kontraproduktiv.

Die Wohnungswirtschaft muss sich langfristig ausrichten. Kurzfristig ausgerichtete Veränderungen der Rahmenbedingungen, die nur an den Symptomen ansetzen, sind daher allgemein nicht zielführend. Deshalb fordert die Wohnungswirtschaft fast schon gebetsmühlenartig eine nachhaltige Wohnungspolitik. Das wirkt für manche Ohren durch ständiges Wiederholen abgedroschen. Die Notwendigkeit wird uns aber gerade deutlich vor Augen geführt. Die aktuellen Anspannungen sind schließlich nicht nur die Konsequenzen der Fehler von gestern, sondern auch von vorgestern. Eine unstete Förderpolitik hat diese zudem in ihrer Wirkung noch weiter verschärft. Das endgültige

Scheitern der angekündigten steuerlichen Förderung energetischer Sanierungen im Vermittlungsausschuss ist nur ein weiterer aktueller Beleg für eine inzwischen nahezu schon endlose Kette für kontraproduktive Rahmensetzungen.

In einem Wahljahr wollen wir jedoch vor allem auch nach vorne schauen. Wir werden dabei nicht nachlassen, auf die Ursachen der Preisentwicklungen hinzuweisen und natürlich auch auf die Notwendigkeit einer nachhaltigen Wohnungspolitik. Anlässe wird es auch hierzu in diesem Jahr genug geben. Prophetische Fähigkeiten sind für diese Prognose nicht erforderlich.

Die wohnungswirtschaftlichen Verbände mit ihren Mitgliedsunternehmen stehen bei der Gestaltung der Rahmenbedingungen und der Entwicklung einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung als Partner zur Verfügung.

Wir glauben fest daran, dass eine nachhaltige Wohnungspolitik der politischen Glaubwürdigkeit dient. Dies ist im Interesse aller Parteien. Damit lässt sich schließlich auch dauerhaft beim Wähler punkten.

Ihr

Rudolf Ridinger

Verbandsdirektor/Vorstand des VdW südwest und des VdW saar

4 Schwerpunkt Wohnungsmarktanalysen



SCHWERPUNKTTHEMA

- 4 **Der Wohnungsmarkt unter der Lupe**
Schwerpunkt Wohnungsmarkt-analysen
- 6 **Wohnungsmarktanalysen –
Entscheidungshilfen für Politik
und Wirtschaft**
Gastbeitrag von Rolf Müller,
Gruppenleiter Wohnungs- und
Immobilienwesen, Bundesinstitut für
Bau-, Stadt- und Raumforschung
- 8 **Wohnungsmarktanalysen
im Überblick: Europa und Bund**
- 10 **Wohnungsmarktanalysen im
Überblick: Länder und Regionen**
- 15 **Über den Sinn und Unsinn von
Wohnungsmarktanalysen**
Gastbeitrag von Matthias Wirtz,
InWIS Forschung & Beratung GmbH

17 Bundestag ändert Mietrechtsreform in letzter Sekunde ab



AKTUELLES

- 17 **Mietrechtsreform in letzter
Sekunde geändert**
Bundestag beschließt Mietrechts-
novelle
**Veranstaltung zur Mietrechts-
änderung**
Aktuelles Mietrecht
- 18 **Experten: Wohnimmobilien
überflügeln Gewerbeimmobilien**
Expertenpanel des Bundesinstituts
für Bau-, Stadt- und Raumforschung
**Jetzt für Deutschen Bauherrenpreis
bewerben**
Wettbewerb
- 19 **Mehr Kredite für energetische Sanie-
rungen statt steuerliche Förderung**
Sanierungs-AfA
**Bundesregierung legt
Erfahrungsbericht zu Erneuerbare-
Energien-Wärmegesetz vor**
Pflicht zur Nutzung erneuerbarer
Energien
Bund sagt Fördermittel zu
Wohnraum- und Städtebauförderung
- 20 **Demografischer Wandel trifft so gut
wie alle Regionen**
Neue Raumordnungsprognose 2030
- 22 **Großverkäufe haben wieder
zugenommen**
Wohnungstransaktionen

24 Wohnen im Alter: Konferenz ehrt Gewinner des Essay-Wettbewerbs



- Preisindizes für Wohnimmobilien
deutlich gestiegen**
Statistisches Bundesamt
- 23 **Genossenschaftsprofessur an EBZ
Business School eingerichtet**
EBZ Business School
**Nachhaltigkeit bei Genossenschaften
– „Fit für den Generationswechsel“**
21. Symposium Perspektiven für
Wohnungsgenossenschaften
- 24 **Quartiersentwicklung im Fokus**
Europäische Fachkonferenz zum
demografischen Wandel in Brüssel
- 26 **„Die Immobilienwirtschaft nicht
überlasten!“**
Bundesarbeitsgemeinschaft
Immobilienwirtschaft Deutschland
**Pflege-Neuausrichtung-Gesetz
ist in Kraft getreten**
Förderung neuer Wohnformen in der
Pflege

STEUERN

- 27 **Vereinfachung der Unternehmens-
besteuerung/Vermittlungsverfahren**
Jahressteuergesetz 2013
- 28 **Messbeträge vorläufig festgesetzt**
Gewerbsteuer

29 Urteil zur erweiterten Gewerbesteuerkürzung



30 Vorbehalt verhindert Verjährung von Betriebskostennachforderungen



34 Zertifizierung für Geothermiebohrungen wurde überarbeitet



TECHNIK, BAUEN, PLANEN

Änderungsrichtlinien geändert
Einkommensteuer

Überlegungen zur (Wieder-) Einführung der Vermögensteuer

Authentifizierung bei Umsatzsteuer-Voranmeldungen, Lohnsteueranmeldungen etc.
Elektronische Übermittlung ans Finanzamt

29 Urteile zur erweiterten Gewerbesteuerkürzung
Bundesfinanzhof

Abgabe werthaltiger Abfälle
Umsatzsteuer

Verdienstgrenze bei den Mini-Jobs
Sozialversicherung

RECHT

30 Vorbehalt verhindert Verjährung von Betriebskostennachforderungen
Mietrecht

31 Aus der Beratungspraxis der Verbände
Vier-Länder-Büro, Bonn

32 Mietrückstand nicht mit Kautionsverrechnung
Mietrecht

Nach umfassender Modernisierung Baualtersklassenänderung möglich
Mietspiegel

33 Interimslösung bei starken Legionellenkontaminationen
Trinkwasserverordnung

Verabschiedung der HOAI-Reform steht an
Honoraranordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI 2013)

Empfehlungen für die Durchführung einer Gefährdungsanalyse
Umweltbundesamt

34 Aus dem Deutschen Verband des Gas- und Wasserfaches (DVGW)
- Zertifizierung für Geothermiebohrungen wurde überarbeitet
- Anforderungen und Prüfungen von niveaugesteuerten Absperrarmaturen in der Trinkwasserinstallation (W 572)

FÜR SIE GELESEN

35 Wider die Glaubwürdigkeitsdefizite in der Führung
Kring/Walther

SEMINARE

36 Seminare im März

LANDESAUSGABEN

HESSEN

L2 Aktuelles

L6 Politik

L10 Aus den Unternehmen

L10 Personalia und Jubiläen

L11 Termine

NORDRHEIN-WESTFALEN

L2 Aktuelles

L6 Politik

L8 Aus den Unternehmen

L9 Verband und Gremien

L9 Personalia und Jubiläen

L10 Termine

RHEINLAND-PFALZ/SAARLAND

L2 Aktuelles

L6 Politik

L8 Verbände und Gremien

L9 Termine



Fotos: Daniel Ernst, Peter Atkins, S. Engels, Tiberius Gracchus, pressmaster, photocrew, electriceye - Fotolia.com, iStock, Presseamt Bundesstadt Bonn



SCHWERPUNKT WOHNUNGSMARKTANALYSEN

Der Wohnungsmarkt *unter der Lupe*

Den eigenen Markt zu kennen ist elementar für gute Unternehmensentscheidungen. Wer an der Nachfrage vorbei handelt, wird dafür in der Unternehmensbilanz bestraft. Das gilt auch in der Wohnungswirtschaft. Doch welche Wohnungsmarktanalysen gibt es, welche helfen und was unterscheidet eine gute Untersuchung von einer schlechten?

Einkommen, Demografie, Stadtteilimage – dies sind nur einige Faktoren, von denen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen von Wohnungsunternehmen abhängen. Unternehmen, die diese Faktoren kennen und sie in ihrer Produktpolitik nutzen, etwa bei der Grundrissgestaltung neuer Wohnungen oder bei Investitionsentscheidungen, haben gute Chancen, auf dem Markt zu bestehen. Neben der eigenen Erfahrung der Nachfrage helfen Wohnungsmarktanalysen bei diesen Entscheidungen.

Eine unternehmensindividuelle Auswertung durch Forschungsinstitute verspricht wohl die genaueste Erkundung des eigenen Marktes. Doch es gibt auch öffentlich zugängliche Quellen, die zumindest einen

Überblick über das Marktgeschehen geben. Meist sind es die Förderbanken der Länder, die solche Analysen vorhalten. Manche Wohnungsunternehmen schließen sich für ein solches Vorhaben auch mit anderen Partnern – beispielsweise Kommunen – zusammen, so das Netzwerk „WIR – Wohnen im Revier“, in dem kommunale Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet zusammenarbeiten. Andere Unternehmen erstellen einen eigenen Wohnungsmarktreport, die LEG etwa bildet darin ganz Nordrhein-Westfalen ab. Das VM stellt in dieser Ausgabe einige Wohnungsmarktanalysen vor, ohne den Anspruch auf Vollzähligkeit zu erheben.

Was aber macht einen guten Wohnungsmarktbericht aus? Diese Frage beantwortet

Rudolf Müller, Abteilungsleiter im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung in Bonn, das die Wohnungsmarktanalysen im Auftrag der Bundesregierung erstellt.

i BUNDESARBEITSKREIS

Eine interessante Übersicht zu den verschiedenen Wohnungsmarktanalysen bietet die Internetseite www.wohnungsmarktbeobachtung.de. Sie wurde vom Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung eingerichtet, einem Netzwerk der verschiedenen Institutionen auf Bundes- und Landesebene, die den Wohnungsmarkt kontinuierlich analysieren.



Rolf Müller

GASTBEITRAG >> von Rolf Müller, Gruppenleiter Wohnungs- und Immobilienwesen, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn

Wohnungsmarktanalysen Entscheidungshilfen für P

Die Entwicklung auf den Wohnungsmärkten ist (wieder) ein hochaktuelles Thema. Presse, Funk und Fernsehen berichten regelmäßig über steigende Mieten und Preise in manchen Regionen, über fehlenden preisgünstigen Wohnraum – auch in einigen kleineren und mittleren Städten – und über mancherorts heftige Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche. Dieser einen Seite der Realität stehen andernorts sinkende Mieten, Leerstände, Bevölkerungsverluste und finanzielle Einbußen der Immobilienanbieter gegenüber.

Beide Formen dieser Marktentwicklungen erfordern für zielgerichtete und ressourceneffiziente Strategien der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik ebenso wie für sachgerechte Entscheidungen der Immobilieneigentümer und Investoren regional und nach Segmenten differenzierte Marktkenntnisse, um problemadäquate Lösungen zu entwickeln und Fehlinvestitionen zu vermeiden. Gerade weil sich die Märkte groß- und kleinräumig so differenziert darstellen und auch künftig keinen einfachen, generalisierbaren Trends folgen werden, sondern sich eher noch weiter ausdifferenzieren dürften, besteht in Deutschland ein wachsender Bedarf an fundierten Kenntnissen

über Strukturen und Veränderungen der Angebots- und Nachfrageseite – ein Bedarf, der sich auf allen drei föderalen Ebenen artikuliert und dem mit einer räumlich differenzierten, laufenden Marktbeobachtung und hierauf aufsetzenden Marktanalysen gut entsprochen werden kann.

Dabei setzen sich Marktbeobachtung und -analysen grundsätzlich aus mehreren, unterschiedlich miteinander in Wechselwirkung stehenden Themenfeldern zusammen. Auf der Angebotsseite stehen die Struktur der Bestände und ihre quantitative und qualitative Veränderung durch Bestandsentwicklungen und Neubautätigkeit im Vordergrund, wobei hier zunehmend auch Aspekte der energetischen und altersgerechten Qualitäten Bedeutung für die Marktgängigkeit der Wohnungen erfahren. Nachfrageseitig gilt es, die Nutzer von Wohnungen und Eigenheimen, die alters- und größenstrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung und der Privathaushalte (einschließlich ihrer Einkommenssituation) sowie die Veränderungen dieser soziodemographischen Parameter im Blick zu haben. Alterung und Verkleinerungen der Haushaltsgrößen sind dabei ebenso wie inter- und intraregionale Wanderungen wichtige Bestimmungsgrößen vielerorts noch positiver Haushaltsentwicklungen.

Das Zusammenwirken dieser zentralen Größen am örtlichen Wohnungsmarkt findet seinen konkreten Niederschlag in den regionalen beziehungsweise lokalen Wohnungsmieten, Immobilien- und Baulandpreisen sowie in Fluktuationsraten und den Leerständen. Das Niveau der Mieten und Preise und vor allem deren Dynamik sind dabei die elementaren Indikatoren der jeweiligen Marktlage und drücken sehr gut Angebotsengpässe oder -überhänge in bestimmten Regionen und Marktsegmenten aus. Hohe dauerhafte Leerstände als Extremform eines Angebotsüberschusses sind ein gutes Indiz für nicht (mehr) marktgerechte Bestandsstrukturen, die ebenso wie umgekehrt anhaltende, dynamische Mieten- und Preissteigerungen politisches Eingreifen erfordern können. Damit aber dieses durch die jeweiligen Entscheidungsträger sach- und problemadäquat erfolgen kann, braucht es über die Darstellung und Beurteilung vergangener und aktueller Trends hinaus einer Einschätzung der nahen und mittelfristigen Perspektiven. Eine alleinige Marktbeschreibung ohne einen möglichst realistischen und faktenbasierten Blick in die Zukunft macht wenig Sinn. Dabei ist dieser prognostische Teil der wohl schwierigste, weil dabei auch weitere, die Wohnungsmärkte beeinflussende Rahmenbedingungen wie etwa die Finanzmärk-

Politik und Wirtschaft

te, die wirtschaftlichen Perspektiven, die Beschäftigten- und Arbeitslosenentwicklung oder sich ändernde Präferenzen der Wohnungsnachfrage und vieles andere als Einflussgrößen mit zu berücksichtigen sind.

Es versteht sich von selbst, dass die Güte einer kontinuierlichen Marktbeobachtung in hohem Maße abhängig ist von der Qualität der verfügbaren Datengrundlagen, die flächendeckend, zeitreihenfähig, regionalisiert, zuverlässig, transparent erhoben und zeitnah bereitgestellt sein sollten. Die amtliche Statistik erfüllt zu großen Teilen diese Kriterien und ist deshalb ein wesentlicher Baustein jeder Marktanalyse. Sie weist aber bei Einzelaspekten durchaus Lücken auf, die teilweise durch Daten nichtamtlicher Anbieter geschlossen werden können. Hieraus erwächst das Erfordernis eines abgestimmten Zusammenführens der Indikatoren aus amtlichen und nichtamtlichen Quellen, um spezifische Fragestellungen zu beantworten und ein umfassendes Bild der Marktstrukturen und ihrer Veränderungen aufzuzeigen.

In den vergangenen Jahren haben die Qualität der Marktbeobachtungsinstrumente und die Intensität der Analysen in Deutschland zugenommen. Aus verschiedenen Interessenlagen heraus entstand eine Vielzahl

neuer Werkzeuge, die für unterschiedliche Fragestellungen einen Instrumentenkasten mit verschiedenen Angeboten bereithält. Öffentliche Einrichtungen ebenso wie die Immobilien- und Finanzwirtschaft haben zahlreiche innovative Berichtssysteme für die Abbildung der Märkte entwickelt. Zu nennen sind etwa die bundesweite regionalisierte und sachlich differenzierte Nutzung der Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, die Nutzung internetbasierter Quellen, die Entwicklung neuer Indizes oder auch die intensivierten Analysearbeiten, unter anderem des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Gleichwohl würde man sich wünschen, dass eine kontinuierliche Marktbeobachtung auf allen politischen Ebenen eine noch höhere Aufmerksamkeit erfährt. In manchen Ländern und Kommunen werden hier bereits erhebliche Anstrengungen unternommen – auch in der Form beauftragter Gutachten und Studien. Einer Intensivierung insbesondere auf kommunaler Ebene steht jedoch vielfach deren schwierige Haushaltsituation entgegen, die diese wichtige, aber freiwillige Leistung erschwert. Die aktuelle Entwicklung auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten zeigt, dass sich die Situation recht schnell verändern kann. Eine gute

und vor allem dauerhafte Analyse der Marktveränderungen kann gegebenenfalls erforderliche politische Beschlüsse nicht ersetzen, wohl aber hierfür die Grundlagen verbessern und dabei zugleich im Sinne der Markttransparenz die Informationsbasis unternehmerischer Entscheidungen befördern.

Das BBSR wird sich hier auf der Bundesebene auch künftig weiter engagieren. Dazu zählt das Erschließen neuer methodischer Zugänge, die Verbesserung der Feinkörnigkeit der analytischen Raumbezüge und nicht zuletzt eine Fortführung seiner Kooperationen mit Ländereinrichtungen, wie sie zum Beispiel seit vielen Jahren in Form eines gemeinsamen Internet-Informationsportals mit der NRW.BANK, besteht. Interessierten Landeseinrichtungen und Gemeinden steht das Bundesinstitut für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

■ Für weiterführende Informationen siehe:

www.bbsr.bund.de

www.raumbeobachtung.de

www.wohnungsmarktbeobachtung.de

Wohnungsmarktanalysen im Überblick: *Europa und Bund*

PATRIZIA AG

Der Blick auf Europa

Seit 2009 gibt das Immobilieninvestmentunternehmen Patrizia AG jährlich einen „Wohnungsmarktbericht Europa“ heraus. Hintergrund bilden dabei die Überlegungen von Investoren, Geld in Immobilien zu investieren. Regional differenzierte Betrachtungen darf der Leser nicht erwarten, aber eine gute Übersicht globaler Wirtschaftstendenzen.

Sicher, die Information, dass die Wohneigentumspreise in Europa seit 2007 um 20 Prozent gestiegen sind, nutzt relativ wenig, wenn das Viertel, in das ein Unternehmen investieren möchte, in diesem Zeitraum einen Wertverlust hat hinnehmen müssen. Für aktuelle unternehmerische Handlungsentscheidungen ist der Wohnungsmarktbericht der Patrizia AG deshalb natürlich weniger geeignet. Allerdings bietet er einen Überblick über die europäischen Wohnungsmärkte und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen insgesamt, die zumindest einen ersten Eindruck über die Verhältnisse der europäischen Märkte zulassen, auch wenn sich der Bericht auf das Wohneigentum konzentriert. Zum anderen werden relevante wirtschaftliche Daten, wie die Entwicklung der Staatsverschuldung oder die Inflation, in Europa verglichen und in anschaulichen Charts dargestellt. In ebenso gut gemachten Grafiken

wird der deutsche Markt beleuchtet, zum Beispiel zum Thema Baufertigstellungen.



Die Hauptnachrichten des Wohnungsmarktberichts Europa 2012/2013 sind folgende:

Wohneigentumspreise auf Vorkrisenniveau

„Der Preisindex für Wohneigentum im Euroraum befindet sich im ersten Quartal 2012 in etwa auf dem gleichen Niveau wie im zweiten Quartal 2007, kurz vor Ausbruch der Finanzkrise. Zuletzt war eine leichte negative Preisentwicklung festzustellen. Gründe sind trotz der niedrigen Bankkreditzinsen die Verschärfung von Kreditvergeberichtlinien

durch die Banken und eine gestiegene Arbeitslosigkeit.“

Europas Wohnungsmarkt geteilt

„Der Trend zur Teilung des Wohneigentumsmarktes im Euroraum setzt sich fort. Weiterhin teilt er sich in Länder, die keinen oder nur einen sehr geringen Einfluss der Krise auf die Wohneigentumspreise spürten (Anm. d. Red.: zum Beispiel Deutschland). Auf der anderen Seite stehen Länder, deren Wohneigentumsmärkte sich noch in der Korrekturphase befinden.“

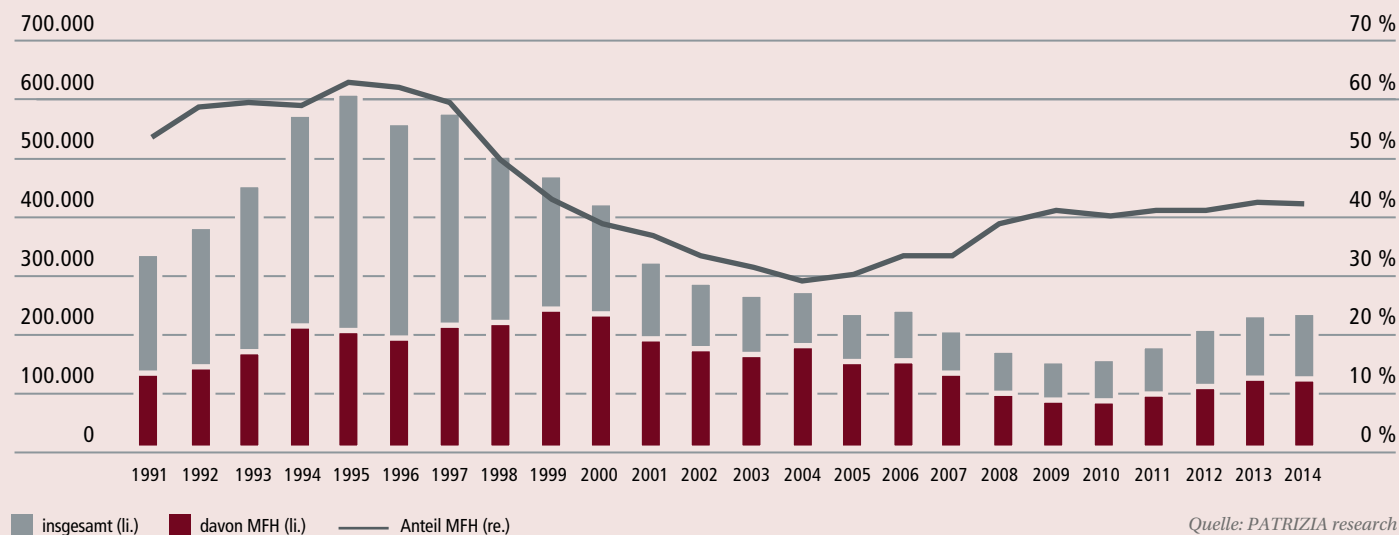
Bauwirtschaft konsolidiert sich

„Die erwartete Trendwende 2013 in der europäischen Bauwirtschaft wird aufgrund staatlicher Haushaltskonsolidierungen im Tiefbau vor allem vom Wohnungsbau getragen werden.“

Keine Preisblase in Deutschland

„Die Preiserhöhungen im Wohneigentumsmarkt sind erklärbar und daher gerechtfertigt. Über Jahre hinweg war die Wertentwicklung von Wohnimmobilien in Deutschland real gerechnet tendenziell rückläufig. Im Anstieg der Neubaupreise kommen jetzt auch drastisch gestiegene Kosten für Energieträger und Rohstoffe zum Ausdruck. Auch die Baulandpreise ziehen weiter an.“

Fertigstellungen in Deutschland



Quelle: PATRIZIA research

BUNDESREGIERUNG

Die Bundesregierung beurteilt den Wohnungsmarkt

Nach 2009 hat die Bundesregierung im vergangenen Jahr ihren zweiten Wohnungsmarktbericht vorgelegt. Einmal in jeder Legislaturperiode, so der Auftrag des Bundestags, soll die Bundesregierung einen solchen Bericht vorlegen. Darin werden Einschätzungen des Wohnungsmarkts gegeben. Für Statistiker ist aber auch noch ein anderes Konvolut des Bundesbauministeriums interessant: das „Wohnen in Bauen und Zahlen“.

Für die wohnungswirtschaftliche Verbandslandschaft ist der Bericht wichtig, weil er zeigt, welche wohnungspolitischen Themen bei der Bundesregierung angekommen sind und welchen Stellenwert die Wohnungswirtschaft in der Bundespolitik genießt. Insofern ist es nicht nur eine Randnotiz, dass der

zweite Wohnungsmarktbericht vom Herbst 2012 festhält: „Der deutsche Wohnungs- und Immobilienmarkt hat sich in der Finanzkrise und der anschließenden Rezession nicht nur gut behauptet, sondern er erwies sich als ein wichtiger Stabilitätsfaktor für die Gesamtwirtschaft.“ Basis für den Bericht sind Vorarbeiten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung und die Daten des Statistischen Bundesamts.

Der Wohnungsmarktbericht ist auch gerade deshalb wichtig, weil er über die mediale Verbreitung in die bundesweite Öffentlichkeit ausstrahlt. Er setzt Themen. So spricht die Bundesregierung erstmals von Wohnungseingipfeln in wachsenden Großstädten. Ein Thema, das großen Niederschlag in der öffentlichen Debatte fand.

Unter anderem finden sich interessante Daten zur gesamtwirtschaftlichen Bedeutung der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, so wurden von ihr 2011 266 Milliarden Euro an Bruttowertschöpfung erwirtschaftet, zwölf Prozent der gesamten Wertschöpfung. Zum Vergleich: Die gesamte Industrie erwirtschaftete 505 Milliarden Euro.

Alle relevanten wirtschaftlichen Daten zur Bau- und Wohnungswirtschaft fasst die Bundesregierung jährlich außerdem in einem Kompendium aus Tabellen, Zahlen und Grafiken zusammen: „Wohnen und Bauen in Zahlen“.

■ Beide Publikationen sind auf der Seite des Bundesbauministeriums zu finden: www.bmvbs.de.

EINZELUNTERSUCHUNGEN

Von grauer Wohnungsnot und Bezahlbarkeit

Mediale Aufmerksamkeit erlangen immer wieder wohnspezifische Studien, die sich mit Einzelthemen beschäftigen. Thematisiert werden zum Beispiel die „graue Wohnungsnot“ oder der Mangel an Sozialwohnungen. Die Studien ernten auch deshalb viele Artikel in den Zeitungen, weil sie nicht nur bundesweite Zahlen liefern, sondern diese auf die Situation vor Ort herunterbrechen. Zur Beurteilung der Studien, auch der lokalen Zahlen, ist ein Blick in die Methodik der einzelnen Untersuchungen notwendig.

So hat das Pestel Institut 2009 im Auftrag des Bundesverbandes Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V. (BDB), des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. und der Deutschen Gesellschaft für Mauerwerksbau e.V. (DGfM) drei Untersuchungen unter dem Stichwort „Wohnungsmangel in Deutschland“ durchgeführt. Damit sollte der künftige Wohnungsbedarf in Deutschland auf Ebene der Kreise und kreis-

freien Städte ermittelt werden, sowie eine Abschätzung der langfristigen Auswirkungen einer weiterhin niedrigen Neubautätigkeit. 2010 wurden die Zahlen noch einmal aktualisiert. Ausgehend von den Bevölkerungsmodellrechnungen wurde individuell für jeden Kreis und jede kreisfreie Stadt ein Szenario zu künftigen Entwicklung aufgebaut. Laut Studie ist insgesamt bis zum Jahr 2025 von einer Zunahme an Seniorenhaushalten (70 Jahre und älter) um knapp 26 Prozent auf dann fast 9,9 Millionen zu rechnen. Nimmt man als Bedarfsansatz, dass es sinnvoll wäre, wenn im Jahr 2025 für ein Fünftel dieser Seniorenhaushalte eine barrierefreie Wohnung verfügbar ist, so errechnet sich bundesweit ein Bedarf an knapp zwei Millionen barrierefreien Wohnungen.

Ähnlich verfuhr das Pestel Institut auch in einer Studie im vergangenen Jahr, als es den Bedarf der Sozialwohnungen ermitteln wollte, auch hier wurden die Zahlen auf einzelne Kommunen heruntergebrochen. Allerdings

folgte auf die Studie scharfe Kritik: Das Institut, so der Vorwurf etwa des vdw Niedersachsen Bremen, habe die Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II beziehen, schlicht und ergreifend mit dem Bedarf an zusätzlichen Wohnungen gleichgesetzt. Obgleich das Problem angegangen werden müsse, schossen die Zahlen weit über das Ziel hinaus. Es würde nicht berücksichtigt, dass die entsprechenden Haushalte bereits über eine Wohnung verfügen und im Rahmen des Leistungsbezugs Hilfen zu den Kosten der Unterkunft erhalten.

Unabhängig aber davon, inwieweit die Ergebnisse solcher Studien zu bewerten sind, ist die vor allem lokalmediale Wirkung dieser Untersuchungen eine Gelegenheit für Wohnungsunternehmen, die eigenen Leistungen, etwa beim Ausbau altersgerechter Wohnungen, in den Vordergrund zu stellen. Voraussetzung dafür ist natürlich eine zeitnahe Reaktion, etwa in Form einer Pressemitteilung. ▶

Wohnungsmarktanalysen im Überblick: Länder und Regionen

WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG IN NRW

NRW.BANK schaut auf Kommunen, Regionen und das Land

Die Förderbank des Landes NRW, die NRW.BANK, beobachtet seit 20 Jahren kontinuierlich den Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen – auf kommunaler, regionaler und Landesebene. Einmal im Jahr gibt sie den Wohnungsmarktbericht NRW heraus. Und sie bietet kostenfreie Kommunalprofile an, in denen die wichtigsten Indikatoren zum Wohnungsmarkt grafisch aufbereitet sind.

Einen Großteil der Daten für die landesweite Wohnungsmarktbeobachtung stammt aus der amtlichen Statistik. Dazu gehören Daten des Landesbetriebs für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), des Statistischen Bundesamtes und der Bundesanstalt für Arbeit. Zahlreiche Kommunen und Wohnungsunternehmen liefern zudem wertvolle Daten, die über die amtliche Statistik hinausgehen. Außerdem verfügt

der Bereich Wohnraumförderung aus dem Fördergeschäft und der Wohnungsaufsicht über umfangreiche Daten über den sozialen Wohnungsbau und -bestand.

Die Wohnungsmarktbeobachtung führt ergänzend eigene Erhebungen durch: das Wohnungsmarktbarometer, eine Befragung von Fachleuten aus Wissenschaft, Verwaltung, Wohnungspolitik und -wirtschaft; die wohnwirtschaftliche Befragung, eine Befragung von Wohnungsunternehmen; eine Analyse von Wohnungsanzeigen aus den Online-Portalen von Zeitungen und die laufende Auswertung nordrhein-westfälischer Mietspiegel.

Ergänzend zur reinen Beschreibung der Wohnungsmarktentwicklungen analysiert und interpretiert die Wohnungsmarktbeobachtung die Daten in ihrem Kontext: Welche Trends lassen sich zum Beispiel aus

den Zeitreihen erkennen und zu welchen Entwicklungen können sie führen? Dies mündet letztendlich in Erklärungen und Bewertungen bestimmter Wohnungsmarktentwicklungen.

Interessant sind auch die kommunalen Wohnungsmarktprofile, die von der NRW.BANK jährlich aktualisiert werden. In den Profilen sind die für den Wohnungsmarkt wichtigsten Grafiken einer Kommune zusammengestellt: unter anderem Statistiken zur Katasterfläche, der Bevölkerungsentwicklung, zu den Baufertigstellungen und -genehmigungen und dem preisgebundenen Wohnungsbestand.

■ Die wichtigsten Publikationen sind zu finden auf: www.nrwbank.de/de/corporate/Publikationen/Publikationsinhaltsseiten/publikationen_wohnungsmarktbeobachtung.html

WOHNUNGSMARKTBERICHT NRW 2012

NRW.BANK macht soziale Absicherung des Wohnens zum Thema

Die soziale Absicherung des Wohnens ist Schwerpunktthema des gerade erschienenen Wohnungsmarktberichts der NRW.BANK. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf preisgünstigem Wohnraum an der Rheinschiene, die Wohnkosten überlasten hier schon jeden fünften Haushalt. Zugleich gibt der Bericht einen Überblick über die wichtigsten Trends auf den Wohnungsmärkten in NRW.

Die Ergebnisse in Kürze

Landesweit verfestigen sich die demografischen Trends der letzten Jahre. Gleichzeitig war die Bautätigkeit in den meisten Kommunen des Landes im vergangenen Dreijahreszeitraum deutlich niedriger als in den Jahren davor. Daran konnten auch zuletzt steigende Baufertigstellungszahlen nichts ändern. Die Entwicklung der Miet- und Kaufpreise hat vor allem in denjenigen

Regionen an Fahrt gewonnen, in denen das Preisniveau und die Nachfrage bisher schon sehr hoch waren (Rheinschiene, Münster und Aachen). Dies verschärft die Situation insbesondere für kleinere Haushalte mit niedrigen Einkommen oder Bezug von Mindestsicherungsleistungen sowie für Familien mit Kindern. Die Konkurrenz um bezahlbare Wohnungen ist hier besonders groß.

In den Kernstädten der Rheinschiene ist schon jeder fünfte Haushalt durch die Wohnkosten überlastet. Jeder zweite Haushalt hätte sogar Anspruch auf eine preisgebundene Wohnung.

Insgesamt nimmt das Angebot an preisgünstigen Wohnungen jedoch kontinuierlich ab. So sind für freifinanzierte Wohnungen im unteren Preissegment deutliche Mietanstiege zu beobachten. Das gilt nicht nur für die

wachsenden Städte mit zum Teil deutlichen Anstiegen, sondern auch für viele andere Regionen des Landes – und zwar selbst dort, wo die mittleren Angebotsmieten rückläufig waren. Die Situation in der Rheinschiene als Wohnungsnot zu klassifizieren, ist laut NRW.BANK insgesamt übertrieben. Gleichwohl kann ein Mangel an angemessenen und bezahlbaren Wohnungen konstatiert werden. Das hohe Mietniveau führt dazu, dass die Frage nach bezahlbarem Wohnraum inzwischen einen großen Teil der Haushalte – auch mit mittleren Einkommen – betrifft.

■ Ein gedrucktes Exemplar des Wohnungsmarktberichts NRW 2012 kann kostenlos bestellt werden unter <http://www.nrwbank.de/de/corporate/Publikationen/bestellungen/bestellung-wohnraum-publikationen.html>

LEG WOHNEN NRW

LEG-Wohnungsmarktreport NRW

Die LEG, mit knapp 90.000 Wohnungen eines der NRW-weit größten Wohnungsunternehmen, veröffentlicht seit 2010 einmal im Jahr den LEG-Wohnungsmarktreport NRW in Kooperation mit dem Immobiliendienstleister CBRE. Die Studie nimmt für sich in Anspruch, die einzige statistische Auswertung von Wohnungsmarktdaten mit wissenschaftlichem Anspruch zu sein, die lückenlos für alle Postleitzahlgebiete des Bundeslandes vorgenommen wird. Die vierte Auflage des LEG-Wohnungsmarktreports NRW erscheint im Herbst 2013.

Der 270 Seiten starke Report von 2012 enthält je 54 Mietpreis- und Wohnkostenkarten, in denen alle 864 Postleitzahlgebiete der 54 nordrhein-westfälischen Städte und Landkreise erfasst sind. Neben knapp 470.000 Mietangeboten wurden über 122.000 Kaufangebote für Eigentumswohnungen sowie



rund 12.000 Kaufangebote für Mehrfamilienhäuser ausgewertet und mit Daten zur Haushaltskaufkraft ergänzt. Die Wohnungsmarktdaten stammen von der IDN Immodaten GmbH, die Kaufkraftdaten von der Michael Bauer Research GmbH. Die Leerstände wurden auf Basis des empirica-Leerstandindexes ermittelt. Prognosen erfolgten auf Grundlage von Daten des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen sowie des Statistischen Bundesamtes.

- Die Studie kann bei der LEG Management GmbH zum Preis von 595 Euro in deutscher und englischer Sprache erworben werden (E-Mail: manfred.neuhoefer@leg-nrw.de). Zusätzlich stehen die einzelnen Porträts der Städte und Landkreise im Internet unter www.leg-nrw.de zum kostenlosen Download bereit.

HESSISCHE LANDESREGIERUNG

Wohnungsbericht des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung

Bislang veröffentlichte das hessische Wirtschaftsministerium für die Landesregierung im Abstand von drei Jahren einen Bericht zum Wohnungsmarkt in Hessen. Die Quintessenz des letzten Wohnungsberichtes aus dem Jahr 2010 lautete: „Die Wohnungspolitik steht vor einem grundlegenden Wandel.“

Die in vier Kapiteln durchgeführte Marktanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass Hessen differenzierte Herausforderungen zu bewältigen hat, da im (ländlichen) Norden des Landes zum Teil ein Überangebot an Wohnungen bei rückläufiger Nachfrage besteht, während der südliche Ballungsraum durch einen zunehmenden Wohnraumangel – besonders im preisgünstigen Segment – gekennzeichnet ist. Aufgabe der Landesregierung müsse es sein, so schlussfolgert der



Bericht, diese Region bei der Wohnungsbaupolitik besonders zu beachten. Außerdem gilt es den immer rasanter werdenden Wandel von Lebensstilen zu berücksichtigen, der sich darin ausdrückt, dass sich die Nachfrage nach Wohnraum nicht nur qualitativ, sondern vor allem auch quantitativ ändert.

Um zu seinen Ergebnissen zu gelangen, untersucht der Wohnungsbericht in den ersten beiden Kapiteln auf der Grundlage von Statistiken und Umfragen zunächst die beiden wesentlichen Aspekte „Wohnungsangebot“ und „Wohnungsnachfrage“. Hiervon ausgehend werden dann die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt von der Vergangenheit zur Gegenwart nachgezeichnet und mögliche Szenarien für die Zukunft prognostiziert. Abschließend wendet sich der Bericht der Wohnungspolitik zu und fragt hier ins-

>>

Wohnungsmarktanalysen im Überblick: Länder und Regionen

besondere, welche politischen Maßnahmen wo und auf welche Weise umgesetzt werden.

Als Basis der Analyse dienen Daten des Hessischen Statistischen Landesamtes, der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WIBank), der landeseigenen Hessen Agentur sowie vom Ministerium in Eigenregie erhobene und ausgewertete Informationen.

Der nächste Wohnungsbericht wird laut Aussage des Ministeriums noch mindestens bis zur zweiten Jahreshälfte 2014 auf sich warten lassen, möglicherweise erscheint er sogar erst 2015. Dies liegt im neuen Hessischen Wohnraumfördergesetz begründet, demzufolge dem Landtag alle zwei Jahre ein Wohnraumförderbericht vorzulegen ist. Geplant ist daher, zukünftig im Zweijahres-

Turnus einen Wohnungsmarktbericht zu erstellen, in dem der Wohnungsbericht in seiner bisherigen Form mit dem Wohnraumförderbericht verschmolzen werden soll.

- Der Wohnungsbericht 2010 kann unter www.wirtschaft.hessen.de heruntergeladen werden.

GEWOS

Beziehung von Stadt und Umland

Im Auftrag des VdW südwest und des VdW Rheinland Westfalen hat das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg, im vergangenen Jahr das Verhältnis zwischen zehn Städten und deren umliegenden Regionen untersucht. Solche regionale Studien sollen nun regelmäßig erscheinen.

Das wesentliche Ergebnis der „Stadt-Umland-Studie Rheinland-Pfalz 2012“: Ländliche Regionen in Rheinland-Pfalz verlieren mehr Einwohner und leiden stärker unter der Überalterung der Gesellschaft als die Zentren. Untersucht wurden die Wohnungsmärkte von zehn Städten und deren Umland – die Großstädte Mainz, Koblenz, Kaiserslautern, Ludwigshafen und Trier sowie die Städte Speyer, Pirmasens, Neuwied, Bad Kreuznach und Idar-Oberstein. Bis auf Mainz, Ludwigshafen, Speyer und Trier sind alle Zentren und Umlandgemeinden von Einwohnerrückgängen betroffen, die Prognosen bis 2025 zeigen aber, dass das Umland in Zukunft erheblich stärker von Einwohnerverlusten betroffen sein wird als die Städte. Diese profitieren von ihrer Infrastruktur und den Lebensstilen, die wieder stärker das städtische Leben präferieren.

- Die gesamte Studie steht auf www.wohnungswirtschaft-aktuell.de/studie-rlp kostenlos zum Download zur Verfügung.

INVESTITIONS- UND STRUKTURBANK RHEINLAND-PFALZ (ISB)

Orientierungshilfe in Rheinland-Pfalz

Bereits zum dreizehnten Mal bietet die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) mit der „Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz“ Immobilieninteressierten eine Orientierungshilfe und sorgt für mehr Transparenz auf dem Markt. Die jährlich erscheinende Publikation – erstellt in Kooperation mit dem Bauforum Rheinland-Pfalz – enthält umfassende Informationen über die Entwicklung des Wohnungsmarktes und der Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz.

Kernbereich der Wohnungsmarktbeobachtung ist die Analyse des rheinland-pfälzischen Wohnungsmarktes sowie ein Ausblick in die Zukunft. So belegen die im Jahr 2011 gegenüber dem Vorjahr um 30 Prozent gestiegenen Baugenehmigungen, dass Rheinland-Pfalz als Wohnstandort im Trend liegt. Durch die jahrelange Zurückhaltung bei den Baufertigstellungen und dem seit 2005 deutlich verlangsamten Bevölkerungsrückgang ist in vielen Städten ein Mangel an Wohnraum – insbesondere im mittleren und unteren Preissegment – entstanden. Rheinland-Pfalz verzeichnet nach zwischenzeitlichen Abwanderungstendenzen mittlerweile wieder Wanderungsgewinne. Zu den boomenden Wohnungsmarktregionen gehören beispielsweise die Landkreise Bitburg-Prüm und Trier-Saarburg sowie die Stadt Mainz. Die Wiederbelebung der Wohnungsbautätigkeit

liegt unter anderem darin, dass Bauträger und Wohnungsgesellschaften verstärkt in solchen Regionen investieren, in denen aufgrund von Wanderungszuwächsen Neubaubedarfe entstanden sind. Dies betrifft auch bezahlbare Mietwohnungen und solche Vorhaben, die Raum für gemeinschaftliches und barrierefreies Wohnen in ambulant betreuten Wohngruppen bieten.

Neben den regionalisierten Daten gibt die aktuelle Broschüre dem Leser einen Einblick in den Rhein-Hunsrück-Kreis. Außerdem befasst sie sich im Rahmen des Internationalen Jahres der Genossenschaften mit den rheinland-pfälzischen Wohnungsgenossenschaften und der Idee des genossenschaftlichen Wohnens. Abschließend informiert ein Exkurs über die Wohneigentumsbildung und

Standortentscheidung von Migranten.

Zu bestellen ist die „Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz“ auf der Internetseite der ISB.

- **Kontakt:**
Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)
Claudia Belz
Holzhofstraße 4
55116 Mainz
Internet: www.isb.rlp.de
E-Mail: claudia.belz@isb.rlp.de



REGIONALE WOHNUNGSMARKTBERICHTE

Der Blick auf die Region

Eine wohnungswirtschaftliche Analyseebene, die nicht vernachlässigt werden sollte, ist die Region. Die Verflechtungen, die hier entstehen, sind nicht unerheblich für die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Ein Beispiel für eine regionale Analyse ist der Regionale Wohnungsmarktbericht „Wohnungsmarkt Ruhr“, der im vergangenen Jahr zum zweiten Mal herausgegeben wurde.

Die elf kreisfreien Städte der Metropole Ruhr, Duisburg, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr, Bottrop, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Bochum, Hagen, Dortmund und Hamm, hatten sich zur Intensivierung der Kooperation als Städteregion Ruhr zusammengefunden.

Ein Ergebnis der Zusammenarbeit im Jahr 2009: der Erste Regionale Wohnungsmarkt-

bericht für die Städteregion Ruhr. Fachliche Unterstützung für die Erstellung des Berichts gewährte die damalige Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa).

Als Folge des Ersten Regionalen Wohnungsmarktberichtes und der erfolgreichen Zusammenarbeit wurde die regionale Wohnungsmarktbeobachtung zum Leitprojekt für die Städteregion Ruhr benannt. Den beteiligten kreisfreien Städten wurde jedoch aufgrund der Komplexität des Themenfeldes Wohnen und der vorhandenen Beziehungen in das Umland sehr schnell bewusst, dass eine Einbindung weiterer Teilnehmer in die Erstellung eines zweiten Wohnungsmarktberichtes erfolgen musste. Es lag nahe, die beteiligten kreisfreien Städte um die im Planungsbereich des neu aufzustellenden Regionalplans Ruhr ebenfalls vertretenen

Kreise Wesel, Recklinghausen, Ennepe-Ruhr und Unna zu erweitern.

Positiver Dialog mit der lokalen Wohnungswirtschaft

Schon bei der Erstellung des Themenbereichs Wohnen für die Masterpläne 2006 und 2008 war den Städten deutlich, welche entscheidende Rolle die lokalen Wohnungsunternehmen bei der Umsetzung einer Wohnungsmarktpolitik spielen, die auf Stadt- und Quartiersentwicklung wie auch auf innovative Entwicklungsfelder, aber auch auf Bewahrung der vorhandenen Wohnkulturen ausgerichtet ist. Hier begann ein Dialog mit der Unternehmergruppe WIR - Wohnen im Revier, der von beiden Seiten als positiv empfunden wird. ▶

BIELEFELD

Wohnungsmarktbericht 2012 mit dem Schwerpunkt Quartiersentwicklung

Mittlerweile gibt eine Reihe von Kommunen alljährlich einen Wohnungsmarktbericht heraus. Ein hier stellvertretend genanntes Beispiel ist der Wohnungsmarktbericht 2012 der Stadt Bielefeld, der mit seinen umfangreichen Daten und Fakten den Akteuren eine Hilfe bei ihren Beurteilungen und Entscheidungen rund um den Bielefelder Wohnungsmarkt sein will.

Die Stadt Bielefeld stellt fest – und das gilt für viele Städte in Nordrhein-Westfalen, dass es aus verschiedenen Gründen eine erhöhte Nachfrage nach Wohnimmobilien gibt und gleichzeitig der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum steigt. Die Bedeutung der Wohnquartiere für das soziale

Gefüge und die städtebauliche Entwicklung nehme dabei weiter zu, weshalb die Stadt den diesjährigen Schwerpunkt des Wohnungsmarktberichtes auf die Quartiersentwicklung gelegt habe.

In dem thematischen textlichen Teil des Berichtes legt die Stadt Bielefeld dann auch begründet dar, dass eine zukunftssichernde Wohnungs- und Städtebaupolitik nur dann erfolgreich sein kann, „wenn es auf der kleinteiligen Ebene des Wohnquartiers gelingt, die spezifischen Anforderungen der jeweiligen Bevölkerungsgruppen zu berücksichtigen und zu wahren. Dies gilt letztlich für alle Bevölkerungsgruppen, aber besonders für Familien mit Kindern oder auch für ältere Menschen, die auf die Stadt der kurzen

Wege mit ihren wohnungsnahen Versorgungsangeboten angewiesen sind“.

Der Bericht zeigt zu diesem Thema erfolgreiche Quartiersbeispiele, vor allem der Freien Scholle eG und der BGW Bielefeld, und merkt dazu an: „Gerade die genossenschaftlich organisierten oder kommunalen Wohnungsunternehmen praktizieren hier seit vielen Jahren eine nachahmenswerte Kultur der Mitwirkung der Bewohner.“ Die Partizipation der Bewohner bei Entscheidungen zur Quartiersentwicklung zählen aus Sicht der Stadt zu den wichtigen Belangen und Aspekten einer erfolgreichen Quartiersentwicklung.

INSTITUT WOHNEN UND UMWELT

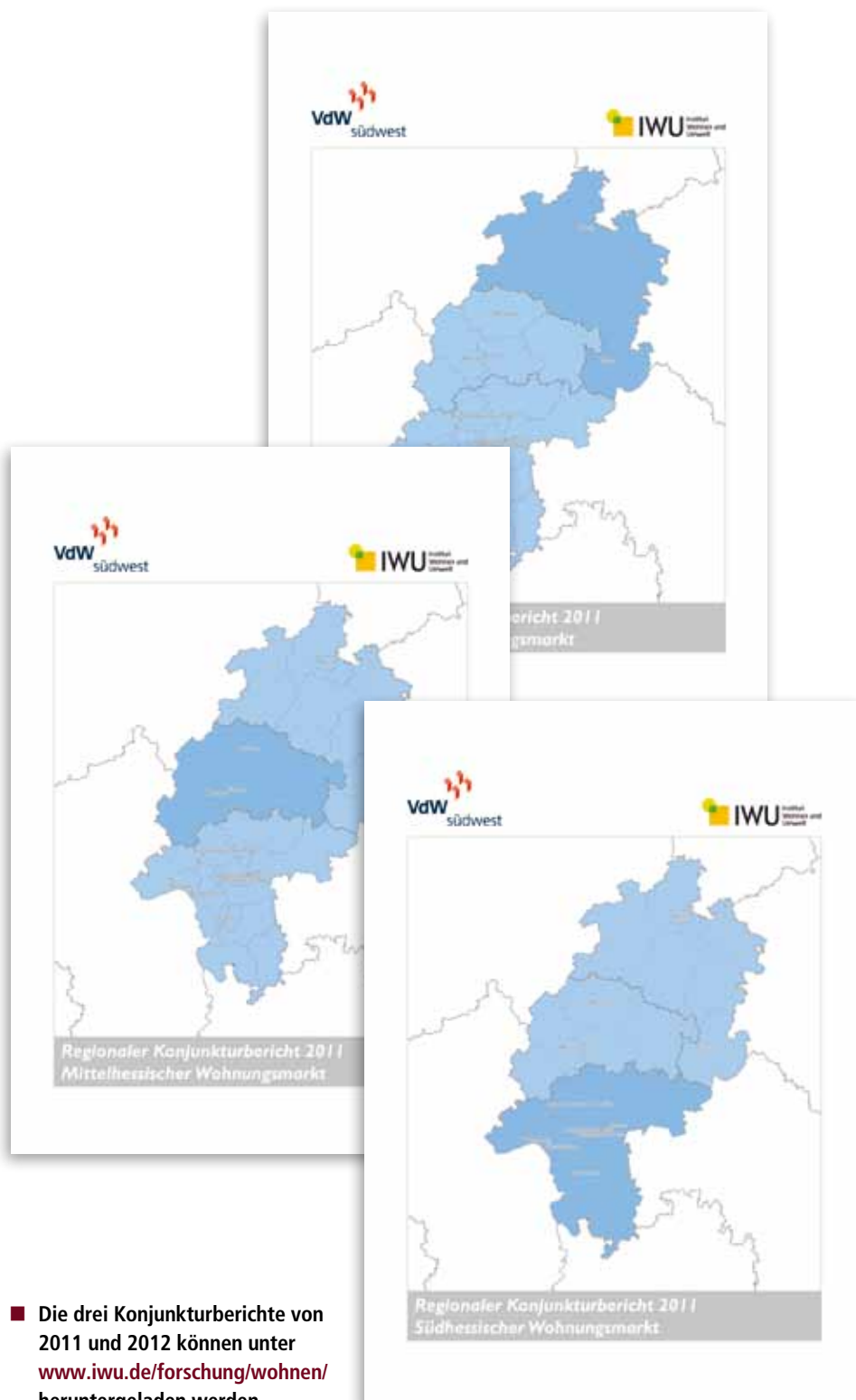
Regionale Konjunkturberichte für Hessen

Im Auftrag des VdW südwest erstellt das Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt, seit 2011 jährlich drei regionale Konjunkturberichte. In den Blick genommen werden dabei die Wohnungsmärkte in Nordhessen, Mittelhessen und Südhessen.

Die Ausdifferenzierung in regionale Studien trägt insbesondere dem Umstand Rechnung, dass gerade in Hessen die regionalen Unterschiede auf den Wohnungsmärkten sehr groß sind und daher aggregierte Daten für das gesamte Bundesland tatsächliche Probleme verschleiern würden. Während Südhessen mit dem Großraum Rhein-Main ein Ballungszentrum darstellt, in dem Wohnraumangel herrscht, hat der Norden mit Leerständen zu kämpfen – hier besteht ein hohes Angebot bei sinkender Nachfrage. Mittlere Werte für ganz Hessen zeigen eher ein ausgeglichenes Bild zwischen Angebot und Nachfrage, während sich das Missverhältnis der beiden Aspekte tatsächlich je nach Region diametral gegenübersteht.

Neben der Darstellung der Entwicklungen von Wohnungsnachfrage, Bautätigkeit und Wohnungsangebot analysieren die Konjunkturberichte die Marktentwicklungen sowie die Veränderungen bei Mieten und Nebenkosten. Zusätzlich zu diesen allgemeinen Kennzahlen und Informationen werden in jedem Jahr Sonderthemen im Hinblick auf ihre jeweiligen regionalen Ausprägungen behandelt. So wurden beispielsweise in den Berichten von 2012 die Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Immobilienpreise ebenso untersucht wie Wanderungsbewegungen.

Das IWU ist eine gemeinnützige Forschungseinrichtung der Gesellschafter Land Hessen und Stadt Darmstadt. Im April 2013 wird es die nächsten regionalen Konjunkturberichte für den VdW südwest vorlegen.



- Die drei Konjunkturberichte von 2011 und 2012 können unter www.iwu.de/forschung/wohnen/ heruntergeladen werden.



GASTBEITRAG >> von Matthias Wirtz, Geschäftsführer der InWIS Forschung & Beratung GmbH

Matthias Wirtz

Über den Sinn und Unsinn von Wohnungsmarktanalysen

Böse Zungen behaupten, es benötige nur einige halbwegs aktuelle Zahlen der Statistikämter, Kauf- oder Mietpreise aus einschlägigen Datenbanken und einen guten Grafikedesigner sowie wahlweise einen pfiffigen Werbetexter oder einen im Wissenschaftsdeutsch bewanderten Geographie-Studenten und fertig sei ein publicity-trächtiger Wohnungsmarktbericht. Betrachtet man die eine oder andere Analyse, die es auf Titelseiten oder in manchen Lokalteil geschafft hat, ist dieser Vorwurf nicht immer von der Hand zu weisen. Wer Wohnungsmarktanalysen deshalb allerdings nur auf ihre Eignung als Marketinginstrument reduziert, verkennt ihre Relevanz für den wirtschaftlichen Erfolg von Wohnungsunternehmen.

Das zeigt nicht zuletzt die aktuelle Marktentwicklung. Auch wenn Diskussionen um steigende Preise und die ungebrochen hohe Nachfrage die Gazetten dominiert, gilt dies doch nicht überall in gleichem Maße (vgl. Info-Kasten). Bei der Betrachtung von konkreten Projekten – auch in Wachstumsmärkten – bleibt letztlich die Frage, ob die Investition am jeweiligen

Standort sich unter den dortigen Bedingungen rechnen wird.

Immobilieninvestitionen sind und bleiben schließlich zeit- und kapitalintensiv. Ihr Erfolg oder Misserfolg zeigt sich erst nach Jahren und ist nur zum Teil durch den Investor beeinflussbar. Veränderungen der Nachfragestrukturen – sowohl quantitativ (also Wachstum oder Schrumpfung der Haushaltszahl) als auch qualitativ (beispielsweise bei Haushaltsgrößen oder der Altersstruktur) – finden schleichend statt, verändern die Rahmenbedingungen für wohnungswirtschaftliches Handeln innerhalb eines Investitionszyklus aber erheblich. Diese Entwicklungen verlaufen kleinräumig höchst unterschiedlich. Der für Deutschland zutreffende Trend „Wir werden weniger, älter und bunter“¹ lässt sich nicht auf alle Wohnungsmärkte übertragen. Vielmehr sind sogar innerhalb von Regionen oder einzelnen Städten große Unterschiede zu beobachten. Annahmen, die einer jeden Investitionsentscheidung über die Entwicklung der zukünftigen Nachfragestrukturen und damit verbunden der erzielbaren Preise zugrunde liegen sollten, lassen sich somit nicht allgemeingültig festlegen.

Und genau an diesem Punkt haben Wohnungsmarktanalysen ihre Daseinsberechtigung – als wesentliches Instrument der Ableitung und Absicherung der Risiken bei immobilienwirtschaftlichen Investitionen. Sei es durch eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung oder in Form anlassbezogener Markt- und Standortanalysen: Zentrale Aufgabe ist es, Informationen bereitzustellen, um die Entscheidung für oder gegen eine Investition – sei es Neubau oder umfangreiche Modernisierung – wissenschaftlich und empirisch zu fundieren. Nur wer mindestens in Form von Szenarien die Entwicklung von Angebot und Nachfrage am jeweiligen Markt für die nächsten Jahre kennt, kann eine fundierte Investitionsentscheidung treffen. Annahmen zu Preisentwicklungen, zu Fluktuation oder Leerstand entscheiden angesichts der Langfristigkeit immobilienwirtschaftlicher Investitionen maßgeblich über die Vorteilhaftigkeit einer Investition.

Entscheidend ist die Frage des Betrachtungsraums. Wohnungswirtschaft ist nicht nur ein langfristiges Geschäft, sondern auch ein sehr kleinräumiges. Daten

¹ Einzuschränken ist, dass eine wieder erhöhte Zuwanderung in den beiden letzten Jahren den negativen Saldo aus Geburten und Sterbefällen kompensieren konnte, so dass Deutschland wieder leicht gewachsen ist. Tendenziell wird sich aber das Schrumpfungsszenario irgendwann durchsetzen.

und Entwicklungen für eine Stadt lassen sich nicht auf jeden Stadtteil und schon gar nicht auf jedes Quartier anwenden. Gute Wohnungsmarktanalysen für ganze Städte und Regionen bieten durchaus ein Fundament, um grundsätzliche strategische Entscheidungen zu fällen – zum Beispiel auf welche Zielgruppen man sich grundsätzlich konzentrieren will oder in welchen Teilräumen man sich stärker oder weniger intensiv engagieren will. Sie entbinden die Entscheider aber nicht davon, sich mit jedem individuellen Investitionsstandort noch einmal gesondert auseinanderzusetzen. Eine fundierte Markt- und Standortanalyse hilft dabei, Möglichkeiten und Restriktionen des jeweiligen Standorts zu erkennen. Aufgabe ist die ehrliche Bewertung von Chancen und Risiken und die Ableitung von möglichst konkreten Handlungsempfehlungen. Wie viele Wohnungen werden am Standort wirklich nachgefragt? Welchen Preis können und wollen die Zielgruppen, die man dort erreichen kann, zahlen? Was für Produkte könnten alternativ oder ergänzend angeboten werden? Welcher Ausstattungsstandard wird für einen erfolgreichen Vertrieb wirklich benötigt? Mit welchen Vertriebsquoten kann man rechnen?

Damit wird deutlich: Fundierte Wohnungsmarktanalysen und – kleinräumige – Markt- und Standortanalysen sind unerlässlich, um Investitionsvorhaben in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft neutral zu bewerten. Doch es geht nicht nur um das grundlegende Für und Wider der Investition. Gute Analysen helfen dabei, die Konzeption einer Maßnahme zu

entwickeln oder festzulegen. Abhängig von der zu erwartenden Marktentwicklung und den erkennbaren Vor- und Nachteilen von Standort und Umfeld bieten die Analysen Aufschluss darüber, welche Zielgruppen angesprochen werden können und welche Ausstattungsniveaus zu empfehlen sind.

Konkrete Markt- und Standortanalysen sollten daher auch Preisempfehlungen und Vertriebspotenziale sowie konkrete Handlungsempfehlungen enthalten, die den Investor in die Lage versetzen, das Projekt umfassend zu bewerten und erfolgreich umzusetzen.

i INFO >> InWIS-Analyse

NRW-Mietwohnungsmarkt 2012: Die Angebotsmieten steigen (fast) überall

Die Auswertung der Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24 durch die InWIS Forschung & Beratung GmbH zeigt, dass die Angebotsmieten in fast ganz NRW im vergangenen Jahr gestiegen sind. Im Landesdurchschnitt lag der Angebotsmietpreis 2012 bei 6,56 Euro/Quadratmeter und damit leicht über dem Vorjahresniveau von 6,44 Euro/Quadratmeter, ein Plus von 1,8 Prozent.

Die höchsten Angebotsmieten pro Quadratmeter waren dabei in Düsseldorf mit 9,22 EUR, Köln (9,17 Euro), Münster (8,64 Euro) und Bonn (8,60 Euro) zu beobachten. Die Schlusslichter bildeten der Kreis Höxter (4,36 Euro), der Hochsauerlandkreis (4,68 Euro) sowie die Städte Gelsenkirchen (4,82 Euro) und Herne (4,97 Euro).

Trotz des schon hohen Ausgangsniveaus waren es vor allem die Großstädte im Rheinland, in denen 2012 die Preise noch einmal angestiegen sind. Aachen

verzeichnete mit einem Zuwachs der Angebotspreise um 6,4 Prozent die höchste Preissteigerung vor Düsseldorf (+5,1 Prozent) und Bonn (+5,0 Prozent). Der Angebotsmietzins in Köln stieg um 3,7 Prozent.

Die Großstädte des Ruhrgebiets verzeichneten zuletzt ebenfalls steigende Angebotsmieten (Bochum +2,7 Prozent, Dortmund +2,4 Prozent, Essen +2,1 Prozent), wobei die kleinräumige Auswertung eine zunehmend differenzierte Entwicklung innerhalb dieser Städte zeigt. Hingegen zeigt die Entwicklung der Angebotsmieten 2012 auch auf, dass die Marktsituation in vielen ländlichen Regionen unvermindert schwierig ist. So gaben die Mieten im Kreis Herford vom ohnehin niedrigen Niveau von 5,05 Euro/Quadratmeter noch weiter um 0,6 Prozent auf 5,02 Euro/Quadratmeter nach. Auch der Kreis Lippe zeigt einen ähnlich starken Rückgang.

Die kommenden SCHWERPUNKTE

In der kommenden Ausgabe des Verbands-Magazins dreht sich alles um das Thema Glasfaserausbau. Wie weit sind die Regionen mit dem Ausbau vorangekommen? Worauf sollten Wohnungsunternehmen bei der Ausstattung der Bestände achten? Das alles sind Fragen, die im März behandelt werden, die Planungen hierzu sind weitestgehend abgeschlossen. Im April geht es dann um Stadtentwicklung.

Wohnungsunternehmen prägen mit den Vierteln, die sie bewirtschaften zu einem nicht geringen Teil das Gesicht der Städte. Dadurch sind natürlich auch Partner bei der Stadtentwicklung, darunter auch Großprojekte. An welchen städtebaulichen Projekten wirkt Ihr Unternehmen mit? Welche Leitlinie verfolgen Sie bei diesen Unternehmungen? Schreiben Sie der Redaktion.

Kontakt:

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

BUNDESTAG BESCHLIESST MIETRECHTSNOVELLE

Mietrechtsreform in letzter Sekunde geändert

Völlig überraschend hat die Bundesregierung auf Initiative der CSU kurz vor Abstimmung im Bundestag noch Änderungen an der Mietrechtsreform vorgenommen. Die am 14. Dezember 2012 beschlossene Reform lässt nun den Ländern offen, Regionen festzulegen, in denen die Miete innerhalb von drei Jahren nur um 15 Prozent statt wie normalerweise um 20 Prozent an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst werden darf. Die energetischen Aspekte der Reform bleiben aber erhalten.

So wird durch die Reform nun der gesetzliche Modernisierungsbegriff konkretisiert und erfasst nun insbesondere alle Maßnahmen, die der Einsparung von Primär- oder Endenergie dienen. Die damit verbundenen Duldungspflichten für die Mieter werden ausgeweitet. Zugleich wird eine gesetzliche Grundlage für Modernisierungsvereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter geschaffen.

Um der gesetzgeberischen Zielsetzung, die mietrechtlichen Rahmenbedingungen für energetische Modernisierungen zu verbessern, Ausdruck zu verleihen, wird das Mietminderungsrecht des Mieters bei energetischen Modernisierungen für den Zeitraum von drei Monaten ausgeschlossen. Erstmals wird eine Regelung zur Umlage so genannter

Contracting-Kosten als Betriebskosten auf den Mieter geschaffen. Dabei geht es um die Umstellung von der Wärmeversorgung in Eigenregie auf die gewerbliche Wärmelieferung. Voraussetzung ist jedoch, dass die Umstellung mit einem Effizienzgewinn verbunden ist beziehungsweise zu keinem Kostenanstieg für die Mieter führt.


Der Gesetzgeber hat zudem neue prozessuale Instrumente geschaffen, die zu einer kurzfristigeren und effektiveren gerichtlichen Durchsetzbarkeit offensichtlich berechtigter Zahlungs- und Räumungsansprüche von Vermietern führen sollen. Gleichzeitig ist durch die Kodifizierung des bereits in der Praxis erprobten Modells der Berliner Räumung eine rechtssichere Grundlage für eine kostengünstige Alternative zur herkömmlichen, unbeschränkten Wohnungsräumung geschaffen worden.

Die Wohnungswirtschaft reagierte sehr irritiert auf die plötzliche Einführung der Länderöffnungsklausel zu den regionalen Mietkappungsgrenzen. Immerhin war dies vorher nie Teil der Beratungen gewesen. Der GdW kritisiert an dem Gesetz aber vor allem die Contracting-Regelung: Diese sei zu bürokratisch und werde nicht zu neuen Heizkesseln führen, da sich eine Einsparung

für den Mietern oft erst mit der Zeit und nicht von Beginn an ergebe.

Der Bundesrat kann gegen das Gesetz Einspruch einlegen, der aber von dem Bundestag in einer weiteren Sitzung abgewiesen werden kann. Die entsprechende Bundestratssitzung war für den 1. Februar 2013 (nach Redaktionsschluss) terminiert.

Vorschläge der SPD

Auch die SPD hat bezahlbares Wohnen zum Wahlkampfthema gemacht. Auf der Klausursitzung am 9. Januar 2013 verabschiedete die SPD-Bundestagsfraktion das Positionspapier „Bezahlbares Wohnen in der Sozialen Stadt“. Zentrale Punkte sind Mietpreisbegrenzungen für Bestands- und Neumieten. Bei Bestandsmieten sollen die Mieterhöhungen auf 15 Prozent innerhalb von vier Jahren begrenzt werden, Neumieten sollen nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Außerdem soll die Umlage bei Sanierungen maximal neun Prozent der Kosten pro Jahr betragen und bei energetischen Sanierungen müsse sichergestellt sein, dass nur Maßnahmen umgesetzt werden, die tatsächlich Energie sparen. Die Wohnungswirtschaft kritisierte das Papier scharf, die Regelungen verhinderten Investitionen. 

AKTUELLES MIETRECHT

Veranstaltung zur Mietrechtsänderung

Die bevorstehende Mietrechtsänderung wird im Mittelpunkt der nunmehr elften Tagung im Rahmen der gemeinsamen Veranstaltungsreihe „Aktuelles Mietrecht“ des VdW Rheinland Westfalen, des VdW südwest und des VdW saar am 14. März 2013 in Frankfurt stehen.

Zentrales Ziel des Mietrechtsänderungsgesetzes ist der Klimaschutz und der Abbau der von den Gebäuden ausgehenden CO₂-Belastung. Aus diesem Grund möchte der Gesetzgeber einen mietrechtlichen Rahmen schaffen, der die Durchführung energetischer Modernisierungen erleichtert.

In der Veranstaltung wird den Teilnehmern ein detaillierter Überblick über die zu erwartenden Änderungen im Bürgerlichen Gesetzbuch verschafft. Daneben werden weiterhin die Änderungen in der Zivilprozessordnung, die eine einfachere Durchsetzung von Zahlungs- und Räumungsansprüchen gegen säumige Mieter ermöglichen sollen, beleuchtet.

Nicht vernachlässigt wird selbstverständlich auch die Darstellung möglicher Konsequenzen und Auswirkungen aller Änderungen für die wohnungswirtschaftliche Praxis. Darüber hinaus wird ein kurzer Überblick über aktu-

elle und praxisrelevante Urteile des Bundesgerichtshofs zum Mietrecht vermittelt.

Die zwölfte Tagung der Veranstaltungsreihe wird mit den gleichen Themenschwerpunkten am 17. September 2013 in Bochum stattfinden.

■ Nähere Informationen im gemeinsamen Vier-Länder-Büro der Verbände bei
RA Stephan Gerwing
 Tel.: 060 97065-178
 Fax: 069 97065-202
 E-Mail:
stephan.gerwing@vdsuedwest.de

EXPERTENPANEL DES BUNDESINSTITUTS FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG

Experten: Wohnimmobilien überflügeln Gewerbeimmobilien

Die Immobilienexperten des Expertenpanels des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gehen gut gestimmt in das Jahr 2013 – zumindest wenn sie auf den Wohnungsmarkt schauen. Bei Büro- und Einzelhandelsimmobilien sind die Aussichten weitaus düsterer.

In seinem zehnten Expertenpanel, einer Befragung von 334 Immobilienexperten aus verschiedenen Marktsegmenten, hat das BBSR eine positive Stimmung zugunsten von Wohnimmobilien festgestellt. Die Umfrage wurde Mitte 2012 durchgeführt und im Dezember 2012 veröffentlicht. Im Gegensatz zu Büroimmobilien, deren Konjunkturniveau so viele Marktakteure wie seit zweieinhalb Jahren nicht mehr „eher schlechter“ oder „schlechter“ als im vorigen Halbjahr nannten, wird das vorige Halbjahr im Wohnimmobiliensektor von mehr als zwei Dritteln der Experten als „eher besser“ oder „besser“ eingeschätzt.

Die befragten Experten gingen dabei davon aus, dass sich die Nachfrageentwicklung auf die besten und guten Wohnlagen konzen-

trieren wird. 71 Prozent meinten, dass die Attraktivität bester Wohnlagen im zweiten Halbjahr 2012 zunehmen wird, 82 Prozent prognostizierten dies für gute Wohnlagen. Hingegen vermuteten 47 Prozent, dass sich die Nachfrage in einfachen Wohnlagen negativ entwickelt.

Unverändert, so schreibt das BBSR in seiner Veröffentlichung, komme der Modernisierung und Sanierung eine hohe Bedeutung zu. Allerdings schrieben nun weniger Experten als vorher diesem Geschäftsfeld zunehmende Marktchancen zu, der entsprechende Anteil ging um neun Prozentpunkte auf 57 Prozent zurück. Damit ist das Bauen im Bestand zwar immer noch wichtigstes Geschäftsfeld, der Abstand zum Geschäftsbereich „Neubau im Geschosswohnungsbau“ auf Platz zwei ist aber geringer geworden.

Auf die Frage, ob sich (in Teilräumen) Deutschlands eine Immobilienpreisblase entwickle, antworteten die Experten gespalten: 49 Prozent sehen (möglicherweise) Anzeichen einer solchen Blase, etwa steigende Preise, niedrige Zinsen und Inflationsangst;

50 Prozent der gehen davon aber davon aus, dass sich (eher) keine Preisblase entwickeln werde.

Auch die Energiewende stand im Fokus der Untersuchung – die Frage: Welche Auswirkungen hat die Energiewende auf den Immobilienmarkt und seine Akteure? Positiv werden vor allem Imageeffekte gesehen (63 Prozent der Befragten sagen höhere positive Imageeffekte voraus) und auch die eigene Energieerzeugung und –einspeisung werde zunehmen, sagen immerhin 35 Prozent der Befragten. Allerdings gehen 40 Prozent der Experten davon aus, dass die Renditen fallen werden, wobei das BBSR darauf hinweist, dass aufgrund des heterogenen Teilnehmerkreises die Art der Rendite nicht abgefragt wurde (zum Beispiel Mietrendite versus Bruttoanfangsrendite). Und fast drei Viertel aller Experten prognostizieren steigende Kosten für den Immobilienbetrieb und -unterhalt aufgrund der Energiewende.

■ Die Auswertung des Expertenpanels kann unter www.bbsr.de heruntergeladen werden.

WETTBEWERB

Jetzt für Deutschen Bauherrenpreis bewerben

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, der Bund deutscher Architekten (BDA) und der Deutsche Städtetag (DST) haben erneut den Deutschen Bauherrenpreis ausgelobt. Bis zum 31. März 2013 werden die Bewerbungen angenommen.

Der Wettbewerb setzt am Spannungsfeld von hoher Qualität und tragbaren Kosten an, wobei er die besondere Rolle des Bauherren hervorheben will. Die Arbeitsgruppe KOOPERATION GdW-BDA-DST hat diesen Wettbewerb zur Unterstützung positiver Ansätze und Lösungen im Wohnungsbau im Jahr 1986 gestartet. Bis 2012

sind 20 Verfahren ausgelobt und über 3.500 Neubau- und Modernisierungsprojekte mit etwa 248.000 Wohnungen eingereicht und beurteilt worden. Der Wettbewerb wurde Ende der 1990er-Jahre in die Kategorien „Modernisierung“ und „Neubau“ geteilt. Diese Zweiteilung hat sich bewährt und wird auch diesmal innerhalb einer Auslobung beibehalten.

Kategorie A:

Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2013 für Sanierungs-, Modernisierungs- und Umnutzungsprojekte. Darüber hinaus kann ein Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungsbau“ für eines der mit einem Bauherrenpreis ausgezeichneten Projekte

verliehen werden. Stifter: Deutsche Stiftung Denkmalschutz, Bonn.

Kategorie B:

Deutscher Bauherrenpreis Neubau 2014 für innovative Projekte im Wohnungsneubau. Darüber hinaus kann ein Sonderpreis „Freiraumgestaltung im Wohnungsbau“ für eines der mit einem Bauherrenpreis ausgezeichneten Projekte verliehen werden. Stifter: Bund Deutscher Landschaftsarchitekten bdla, Berlin.

■ Die Bewerbungsunterlagen können unter web.gdw.de/service/wettbewerbe/bauherrenpreis heruntergeladen werden.

vmm

Landesausgabe Nordrhein-Westfalen

L4 Spannende Debatte:
Klimapakt statt Ordnungsrecht

L5 Der VdW twittert!



NEUE VERANSTALTUNGSREIHE

Gelungener Auftakt zu „Perspektiven der Personalentwicklung in der Wohnungswirtschaft“

VdW Rheinland Westfalen, VNW Hamburg, vdw Niedersachsen Bremen und EBZ sind sich einig: Die Personalentwicklung mit allen ihren Facetten ist bereits heute und wird in den kommenden Jahren eines der wichtigsten und spannendsten Themen für die Branche. Wie aber erhält man die so wichtige Aufmerksamkeit zu diesem Thema aufrecht und schafft wieder Motivation, Schwierigkeiten innovativ anzugehen, wenn man doch mit Negativmeldungen zur Zukunft der Nachwuchskräfteicherung förmlich überflutet wird? Und wann wird endlich einmal über Lösungen gesprochen, statt nur immer wieder Probleme zu wälzen? Denn die Notwendigkeit, etwas zu tun, besteht jetzt, nicht erst in einigen Jahren.

Als Antwort auf diese Fragen entstand das praxisorientierte Konzept zur neuen Veranstaltungsreihe „Perspektiven der Personalentwicklung in der Wohnungswirtschaft“. Der besondere Fokus sollte dabei nicht auf der wissenschaftlichen und fachlichen



Gut gelaunte Organisatoren

Vermittlung von Wissen zum Thema Personalentwicklung liegen, sondern auf der Vorstellung und Zurverfügungstellung von konkreten Praxisbeispielen, Handreichungen und Tipps, die die Teilnehmer mitnehmen und aktiv bei sich im Unternehmen nutzen können, untermauert von fachlichen Impulsen, die die Inhalte abrundeten.

Gastgeber der Auftaktveranstaltung in Münster mit dem Schwerpunkt Demografie war der VdW Rheinland Westfalen. Mit Best-Practice-Beispielen zeigten die Referenten aus Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie Universitäten und Forschungsinstituten auf, wie ein erfolgreiches Konzept zum Umgang mit der demografischen Entwicklung in kleineren, mittleren und großen Wohnungsunternehmen aussehen kann. Insgesamt über 50 Teilnehmer aus Wohnungsunternehmen und immobilienwirtschaftlichen Verbänden in ganz Deutschland waren nach Münster gekommen, um Anregungen zu erhalten und sich auszutauschen.


Die Partner zeigten sich im Anschluss an die Veranstaltung positiv gestimmt. Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, sagte: „Das Forum hat gezeigt, dass in den Wohnungsunternehmen ein Umdenken stattfindet, was den Umgang mit den Folgen des demografischen Wandels und den veränderten wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen angeht. Unsere Mitgliedsunternehmen sind ein sehr attraktiver und vielseitiger Arbeitgeber



Die Teilnehmer arbeiteten mit.

und werden es umso mehr mit den richtigen Maßnahmen zur Personalentwicklung, wovon viele in diesem ersten Forum vorgestellt wurden. Wir sollten das auch nach außen tragen. Ich bin stolz, dass wir auch überregional zu diesem wichtigen Thema mit dem VNW und dem VdW Niedersachsen Bremen erfolgreich zusammenarbeiten konnten und freue mich auf das Forum Personalentwicklung in 2013.“

Die Bildungsreferentin des VdW Rheinland Westfalen, Diplom-Pädagogin Nadine Büscher, fügte hinzu: „Wir sollten die anstehenden Schwierigkeiten nicht als Problem begreifen, sondern als Herausforderung und Chance, unsere Branche weiterzuentwickeln. Die Beiträge unseres Forums haben gezeigt, wie dies heute schon ganz konkret aussehen kann.“

Die nächste Veranstaltung wird am 5. und 6. November 2013 in Hamburg mit dem VNW als Gastgeberverband stattfinden – ebenfalls wieder mit einem starken Fokus auf praxisgerechten Inhalten. 

VERANSTALTUNG

Infos zur Wohnraumförderung 2013

In Zusammenarbeit mit dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen organisiert der VdW Rheinland Westfalen eine Informationsveranstaltung zur Sozialen Wohnraumförderung 2013 in NRW.

Am Freitag, 1. März 2013, geht es im EBZ – Europäisches Bildungszentrum, Bochum, unter anderem um die aktuelle Programmstruktur und die Förderbedingungen. Die Förderkonditionen sind – auch nach der Eingabe von Vorschlägen des VdW Rheinland Westfalen – zum Teil nicht unwesentlich verändert worden. Gerade in angespannten

Wohnungsmärkten hat das Ministerium mit neuen Konditionen auf den Bedarf an preisgebundenen Wohnungen reagiert.

■ **Anmeldung bei Angela Fischer**
Tel.: 0211 16998-24
Fax: 0211 16998-18
E-Mail: a.fischer@vdw-rw.de

44. EUROPÄISCHER TISCH

Social Media auch bei Wohnungsunternehmen im Einsatz

Unter Leitung seines Vorsitzenden Bob Kempink ist der Europäische Tisch am 27. November 2012 zu seiner 44. Sitzung zusammengekommen. Das Treffen fand im Vorfeld der Europäischen Fachkonferenz zum Europäischen Jahr des aktiven Alterns und der Solidarität zwischen den Generationen 2012 in Brüssel statt.

Zu Beginn der Sitzung stellte Kempink die Organisation Fonds Lernen en Ontwikkelen Wooncorporaties (FLOW) vor. Im Gegensatz zu Deutschland gibt es in den Niederlanden kein duales System der Berufsausbildung. Stattdessen zahlen Arbeitgeber und Arbeitnehmer in den 1989 gegründeten Fonds, der dann Projekte im Rahmen von Schulung und Ausbildung der Mitarbeiter oder von Verbesserung von Arbeit und Arbeitsbedingungen fördert.

Ein Themenschwerpunkt bildete die Anwendung von Social Media in der Wohnungswirtschaft. Während in Deutschland die Wohnungsunternehmen noch zurückhaltend sind, da noch Fragen wie beispielsweise des personellen Aufwands geklärt werden müssen, wird bei niederländischen Wohnungsunternehmen unter anderem Youtube für interessante Informationen und Berichte über Veranstaltungen genutzt.

Ein anderer Themenschwerpunkt widmete sich der Frage, ob es eine spezielle Architektur im sozialen Wohnungsbau gibt. Roswitha Sinz, Abteilungsleiterin „Interessenvertretung“ im VdW Rheinland Westfalen, unterschied bei dieser Thematik zwischen den unterschiedlichen Phasen des Wohnungsmarktes. So galt es in der Wiederaufbau- und Wachstumsphase insbesondere eine quantitative Nachfrage zu befriedigen. In den heute

divergierenden Märkten sind vor allem bei Schrumpfungstendenzen öffentlich geförderter und freifinanzierter Wohnungsbau in den Qualitäten weitgehend identisch. In den Niederlanden gibt es heute keine Objektförderung mehr; dennoch ist jede dritte Mietwohnung öffentlich gefördert.

Abschließend stellte Alfred Velz, Kabinettschef im belgischen Ministerium für Familie, Gesundheit und Soziales, die deutschsprachige Gemeinschaft Belgiens vor, die rund 76.000 Einwohner zählt.

■ **Der 45. Europäische Tisch findet am 15./16. April 2013 in Hengelo/NL statt.**

STADTENTWICKLUNG

Remscheid legt Wohnungspolitisches Handlungskonzept vor

Die Stadt Remscheid, Zentraldienst Stadtentwicklung und Wirtschaft, hat ein wohnungspolitisches Handlungskonzept mit Analysen, Zielen und Handlungsempfehlungen verfasst.

Zentrale Aussage und Ausgangslage ist, dass sich der Remscheider Wohnungsmarkt innerhalb weniger Jahre von einem Markt mit Mangel an Wohnraum zu einem Mietermarkt mit einer seit 2009 zunehmenden Anzahl an Leerständen entwickelt hat.

Mit der Erarbeitung des kommunalen Handlungskonzeptes zum Thema Wohnen will die Stadt dieser Entwicklung Rechnung tragen, und arbeitet Handlungsansätze unter anderem zum Umgang mit Leerständen und der Anpassung des Wohnungsbestandes heraus.


Ferner dient das Konzept als Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage für Förderanträge im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen. Der

Einsatz von Wohnraumfördermitteln für den Neubau erfolgt nämlich in Remscheid mit einem niedrigen Bedarfsniveau nur in begründeten Fällen. Das heißt: Die Maßnahmen müssen aus einem kommunalen Handlungskonzept abgeleitet werden.

Die Erarbeitung des Remscheider kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen erfolgte in zwei Abschnitten: die Erstellung eines Wohnungsmarktgutachtens auf der Grundlage einer Milieustudie (vhw-Gutachten) und dem Handlungsprogramm. Eine wichtige Arbeitsgrundlage für das Handlungsprogramm Wohnen war auch das Stadtentwicklungskonzept Remscheid.

Der Rat der Stadt Remscheid hatte die Verwaltung beauftragt, ein integriertes, praxisorientiertes und raumbezogenes Handlungsprogramm unter den Voraussetzungen der Bestandsanpassung, des Leerstandsmanagements, der energetischen Sanierung und des notwendigen Neubaubedarfs zu erstellen.

Der gesamte Arbeitsprozess wurde von einer Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der Remscheider Wohnungsunternehmen, Haus & Grund, Sparkasse, Versorgungsunternehmen und Verwaltungsmitarbeitern verschiedener Ressorts begleitet. Zudem wurde der Entwurf des Handlungsprogramms in fünf Bürgerforen diskutiert, die von der Innovationsagentur Stadtumbau NRW moderiert wurden.

Durch die Förderprogramme Stadtumbau West und Soziale Stadt wurden in den vergangenen Jahren in Remscheid bereits Aufwertungsprozesse auf Quartiersebene angestoßen. Diese will die Stadt nunmehr auf Grundlage des Handlungsprogrammes fortführen und auf die im Konzept definierten Quartiere ausdehnen. Zur Zielstellung der Reduzierung des Leerstandes hofft die Stadt Remscheid auf ein neues Förderinstrument zur Reduzierung der Wohnungsbestände in Quartieren, die nicht in der Gebietskulisse der Städtebauförderung liegen. 

VERANSTALTUNG

Klimapakt statt Ordnungsrecht – der VdW auf dem Weg zum Bündnis

Der VdW Rheinland Westfalen strebt ein „Bündnis für Wohnen“ mit der NRW-Landesregierung an. Ein solches Bündnis ist eine Alternative zu klimapolitischem Ordnungsrecht, wie es beispielsweise in Baden-Württemberg gilt. Für den 23. November 2012 hatte der Verband deshalb zu einer Veranstaltung geladen, um mehr über die Erfahrungen mit Klimapakt beziehungsweise Ordnungsrecht aus anderen Bundesländern zu erfahren.

Die Möglichkeit, dass die Verwendung erneuerbarer Energieträger auch im Gebäudebestand zur Pflicht wird, ist in NRW durchaus konkret. Zurzeit führt das NRW-Umweltministerium ein umfassendes Beteiligungsverfahren zum Klimaschutzplan durch, in dem für jeden Wirtschaftszweig Ziele und Maßnahmen zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes festgelegt werden sollen. Der VdW Rheinland Westfalen beteiligt sich an dem Verfahren, sieht die Klimaschutzziele jedoch in einem größeren Zusammenhang: Alle wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen müssen seiner Meinung nach im Sinne einer nachhaltigen Strategie nicht nur den Kriterien der Energieeffizienz, sondern auch denen der Altersgerechtigkeit und der Bezahlbarkeit entsprechen und mit anderen Maßnahmen im Wohnquartier abgestimmt sein. Deshalb spricht sich der VdW gegen ein landeseigenes Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) aus, wie es in Baden-Württemberg in Kraft ist. Dort müssen etwa nach dem Austausch eines Heizkessels zehn Prozent des Energieverbrauchs durch erneuerbare Energien gedeckt sein. Der VdW möchte einen anderen Weg gehen und die Einladung



Fotos: Gröbbitz

Aufmerksame Zuhörer im Saal der Düsseldorfer Handwerkskammer

der Landesregierung zu einem „Bündnis für Wohnen“ annehmen, wie es in ähnlicher Form zum Beispiel in Schleswig-Holstein praktiziert wird. Bei der Veranstaltung wurde über die Erfahrungen aus beiden Ländern berichtet.

Sigrid Feßler, Verbandsdirektorin des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen, beschrieb die Wirkung des EWärmeG: Die Zahl der Heizungserneuerungen sei zurückgegangen. Jeder fünfte Hauseigentümer verschiebe die Installation einer neuen (und damit effizienteren) Heizung, um die Mehrkosten zu ver-

meiden, die mit der Einbindung erneuerbarer Energien einhergehen. Dies gelte vor allem für Hauseigentümer, die älter als 60 Jahre sind, und für solche mit geringerem Einkommen. Im Jahr 2010, zu dem das EWärmeG in Kraft getreten ist, seien deshalb gerade einmal fünf Prozent der Heizungsmodernisierungen auf Baden-Württemberg gefallen.

Von einem funktionierenden Klimapakt hingegen berichtete Karin Siebeck aus dem Innenministerium Schleswig-Holsteins. Das Ministerium hat einen solchen mit dem VNW Nord Schleswig-Holsteinische Wohnungsunternehmen im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, dem Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Landesverband Nord, Haus & Grund Schleswig-Holstein, dem Verband der Immobilienverwalter Schleswig-Holstein und dem Verband Wohneigentum Siedlerbund Schleswig-Holstein geschlossen. Kooperationspartner sind die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen, die Investitionsbank, die Verbraucherzentrale und die Architekten- & Ingenieurskammer. In einem zunächst aufwändigen Verfahren




Sigrid Feßler, vbw Baden-Württemberg



Karin Siebeck, Kieler Innenministerium

habe man dort alle relevanten Daten zusammengetragen, um den Ist-Zustand des CO₂-Ausstoßes für die einzelnen Partner zu berechnen. Nachdem dann die Ziele festgelegt worden seien, werde nun die Einhaltung der Ziele kontrolliert. Im regelmäßig tagenden Klimapaktforum würde über Maßnahmen gesprochen – die Erfahrung sei positiv.

In der abschließenden Diskussion, die auch von den teilnehmenden Wohnungsunter-

nehmern rege geführt wurde, zeigte sich MdL Bernhard von Grünberg, Vorsitzender des Mieterbundes in NRW, vor allem an den sozialen Auswirkungen der Klimaschutzdebatte interessiert. Ihm sei es relativ gleichgültig, ob die energetischen Ziele mit Ordnungsrecht oder Klimapakt erreicht würden. „Wichtig ist, dass das Wohnen bezahlbar bleibt“, so Grünberg. Dieses Ziel teilt laut VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter auch der VdW Rheinland Westfalen. 



Vorne: MdL Bernhard von Grünberg

NEUE PUBLIKATION

VdW Rheinland Westfalen gibt Social-Media-Leitfaden heraus

Soziale Medien gewinnen auch für die Unternehmenskommunikation zunehmend an Bedeutung. Internetautzer posten, twittern oder suchen auch Wohnungen auf Social-Media-Plattformen. Um Wohnungsunternehmen den Einstieg in die Welt des Web 2.0 zu erleichtern, hat der VdW Rheinland Westfalen nun einen Leitfaden herausgegeben.



ausgeprägt. Unternehmen sorgen sich beispielsweise um ihr Image und sind unsicher ob der rechtlichen Rahmenbedingungen. Doch die Sozialen Netzwerke können ein Wohnungsunternehmen auch weit voranbringen. Mit der richtigen Strategie können Unternehmen sinnvoll mit ihren Kunden kommunizieren und eine neue Vertrauensbasis schaffen. Raum für Transparenz und Engagement

kommt bei Social-Media-Nutzern gut an und fördert die Kundenbindung.

Der Leitfaden soll dafür eine Hilfe sein. Er führt in unterschiedliche Social-Media-Plattformen ein und zeigt in Beispielen, wie Wohnungsunternehmen ihre Präsenz in den Netzwerken gestaltet haben. Gerichtliche Urteile werden dabei ebenso angesprochen wie mögliche Einstiegsstrategien und Regeln für einen sicheren Umgang mit den Social-Media-Anwendungen.

- Der Leitfaden wird in Kürze an die Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen versendet und steht ab Februar 2013 im Mitgliederbereich unter www.vdw-rw.de zum kostenlosen Download zur Verfügung.

Die Bereitschaft, Soziale Netzwerke zu nutzen, ist noch nicht in jedem Unternehmen

SOCIAL-MEDIA-STRATEGIE

Der VdW twittert!

Beim VdW Rheinland Westfalen zwitschert's: Seit Mitte Dezember ist der Verband auf Twitter aktiv. Und es folgen bereits die rheinland-pfälzische Wirtschaftsministerin und der Fraktionsvorsitzende der CDU im NRW-Landtag.

Im Rahmen seiner Social-Media-Strategie nutzt der VdW Rheinland Westfalen nun auch Twitter als Kanal, um seine Positionen in die Öffentlichkeit zu tragen und auf

Veranstaltungen aufmerksam zu machen. Dabei kommt es nicht unbedingt nur auf die Menge der so genannten Follower an, also jener Menschen, welche die Twitter-Nachrichten abonniert haben, sondern vor allem auf die Multiplikatoren- und Entscheiderefunktionen, die diese Follower haben.

Unter den Abonnenten der VdW-Twitter-Nachrichten befinden sich bereits jetzt Eveline Lemke, Wirtschaftsministerin des

Landes Rheinland-Pfalz, Armin Laschet, Fraktionsvorsitzender der CDU im NRW-Landtag und Daniela Schneckenburger, wohnungspolitische Sprecherin der grünen NRW-Landtagsfraktion.

- Wer dem VdW Rheinland Westfalen ebenfalls folgen möchte, kann dies unter www.twitter.com/VdWRW tun.



AUS DEM LANDTAG NORDRHEIN-WESTFALEN

Rauch, Kanäle und günstiger Wohnraum



© Landtag NRW / Foto: B. Schälte

Der Düsseldorfer Landtag, am Rhein gelegen

Zum Jahreswechsel dominierten Rauchwarnmelder, Dichtheitsprüfung und Wohnraumförderung die wohnungspolitisch relevanten Debatten in Plenum und Ausschüssen des nordrhein-westfälischen Landtags.

Rauchwarnmelder

Das Plenum beriet in seinen letzten Sitzungen im alten Jahr, am 13. Dezember 2012, in erster Lesung das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung (Drucksache 16/1624), womit die Pflicht zur Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern auch für den Bestand verpflichtend eingeführt werden soll, und überwies es zur weiteren Beratung in den Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr, der sich in seiner Sitzung am 10. Januar 2013 damit befasste.

Auch wenn der Verband der verpflichtenden Einführung von Rauchwarnmeldern im Bestand positiv gegenübersteht, hat er jedoch an der gesetzlich vorgesehenen Regelung der Zuständigkeiten für die Wartung der Melder erhebliche Kritik (siehe L7).

Dichtheitsprüfung

Eine vergleichbar differenzierte Haltung nimmt der Verband zum „Gesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes, Dicht-

heitsprüfung bürgerfreundlich umsetzen“ ein. Hierzu liegen ein gemeinsamer Gesetzentwurf der Fraktion der CDU und der Fraktion der FDP vor „Gesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes“ (Drucksache 16/45), ein gemeinsamer Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen „Anforderungen an eine neu zu erstellende Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen – Selbstüberwachungsverordnung – SüwAbw“ (Drucksache 16/1264) sowie ein Antrag der Fraktion der FDP „Dichtheitsprüfung bürgerfreundlich umsetzen“ (Drucksache 16/1270).

Der Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz und der Ausschuss für Kommunalpolitik führten dazu am 9. Januar 2013 eine öffentliche Anhörung durch, zu der 25 Sachverständige aus den Bereichen der umwelttechnischen Wissenschaft, die kommunalen Spitzenverbände und der Mieterbund, verschiedene Eigentümer-/Grundbesitzerverbände, Entsorgungsbetriebe und deren Verbände geladen waren. Der VdW Rheinland Westfalen nahm als Sachverständiger nicht teil. Im Kern drehte sich die Anhörung um bekannte und je nach Standort unterschiedliche Positionen zum Thema der verpflichtenden Dichtheitsprüfung, in deren Mittelpunkt die Auseinandersetzung

um das Besorgnisprinzip und dessen Reichweite ging.

Wohnraumförderung

Am 22. Januar 2013 führte der Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr eine öffentliche Anhörung zum „Gesetz zur Zweckbindung der dem Land Nordrhein-Westfalen nach dem Entflechtungsgesetz aus dem Bundeshaushalt zustehenden Finanzmittel (Entflechtungsmittelzweckbindungsgesetz – EMZG NRW)“ (Drucksache 16/748) durch. Die nordrhein-westfälische Landesregierung beabsichtigt mit diesem Gesetz, eine landesrechtliche Grundlage zu schaffen, die die gruppenspezifische Zweckbindung der dem Land nach dem Entflechtungsgesetz aus dem Bundeshaushalt zustehenden Finanzhilfen auch über den 31. Dezember 2013 hinaus sichert. Dies betrifft auch die so genannten Kompensationsmittel des Bundes zur Wohnraumförderung, die zuletzt rund 97 Millionen Euro betragen. Der VdW Rheinland Westfalen begrüßt die Zielsetzung des Gesetzentwurfes uneingeschränkt und nimmt als geladener Sachverständiger auch an der öffentlichen Anhörung teil.

- Die schriftliche Stellungnahme des Verbandes steht auf der Homepage www.vdw-rw.de in der Rubrik „Aus der Arbeit/Standpunkte“ bereit.

Die Rauchwarnmelderpflicht kommt!

LANDESBBAUORDNUNG >> Nachdem bereits in vielen anderen Bundesländern eine Rauchwarnmelderpflicht bauordnungsrechtlich geregelt ist, plant nunmehr auch Nordrhein-Westfalen, diesen Schritt zu gehen.

Ursprünglich plante das nordrhein-westfälische Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr die Umsetzung des so genannten Mietermodells: Sowohl Ausstattung als auch Wartung obliegen dem unmittelbaren Besitzer (Mieter oder selbstnutzender Eigentümer). Die Regelung sollte um eine Öffnungsklausel dergestalt erweitert werden, dass der Eigentümer (Vermieter) diese Arbeiten durch einseitige Erklärung wieder an sich ziehen kann. Es wurden jedoch Bedenken hervorgebracht, dass diese Regelung zu einer unzumutbaren finan-

ziellen Belastung einkommensschwacher Mieter führt, da diese für die Ausstattung mit Rauchwarnmeldern sorgen müssen. Übersehen wurde, dass Haushalte, deren Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt sind, eine Kostenübernahme für eine gesetzlich vorgeschriebene Ausstattung der Wohnung mit Rauchwarnmeldern beantragen können.

Nach dem aktuellen Regierungsentwurf obliegt nunmehr die Ausstattung der Wohnung mit einem Rauchwarnmelder, dessen ordnungsgemäße Inbetriebnahme sowie der

Austausch eines nicht mehr funktionsfähigen Rauchwarnmelders dem Eigentümer. Dem unmittelbaren Besitzer einer Wohnung obliegt die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft durch regelmäßige Wartung, Funktionsprüfung und gegebenenfalls Batteriewechsel. Die Öffnungsklausel greift nur noch dann ein, wenn ein Eigentümer die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft bis spätestens zum Tag vor Inkrafttreten der Gesetzesänderung an sich gezogen hat. Für Bestandsbauten ist eine Übergangsfrist von lediglich zwei Jahren vorgesehen.

Hauptkritik an der geplanten Ausgestaltung der Rauchwarnmelderpflicht ist die fehlende Möglichkeit des Vermieters, auch nach Inkrafttreten des Gesetzes die Wartung der Rauchwarnmelder wieder an sich zu ziehen. Nicht wenige Wohnungsunternehmen haben bereits einen Teilbestand ausgerüstet und lassen die Wartung durch Dritte durchführen. Aufgrund der zeitlichen Befristung müssten diese Unternehmen hinsichtlich der noch nachzurüstenden Bestände nach dem gesetzlichen Wortlaut dem Mieter die Wartung überlassen. Somit wären zwei Wartungsmodelle innerhalb eines Unternehmens unvermeidbar. In zahlreichen Gesprächen mit Landtagsabgeordneten und nicht zuletzt dem Ministerium setzt sich der VdW dafür ein, dass zumindest eine unbefristete Öffnungsklausel aufgenommen wird. Zudem steht eine Anhörung an.

Des Weiteren vermag das Anliegen der Landesregierung, mit der vorliegenden Regelung steigende Betriebskosten zu Lasten der Mieter zu verhindern, nicht zu überzeugen. Die Kosten für die Wartung von Rauchwarnmeldern sind in der Regel äußerst gering und fallen im Vergleich zu vielen anderen, deutlich höheren Betriebskostenpositionen kaum ins Gewicht. Bedenken bestehen auch hinsichtlich der sehr kurz gefassten Übergangsfrist für Bestandsbauten. Sie sollte mindestens fünf Jahre betragen, um einen reibungslosen Übergang zu gewährleisten. In anderen Bundesländern werden Übergangsfristen von bis zu neun Jahren gewährt.



Bei Rauch gibt der Melder Alarm.

Weihnachtshäuser zum 100-Jährigen

BEAMTEN-WOHNUMGSAUVEREIN EG, SOLINGEN >> In Solingen hat die Beamten-Wohnungsbauverein eG zu ihrem 100. Geburtstag, rechtzeitig auch zum Internationalen Jahr der Genossenschaften, die Häuser an ihrer Geschäftsstelle in Weihnachtshäuser verwandelt.

Die Häuser wurden zu einem überdimensionalen Adventskalender gestaltet, auf dem Gelände davor entstand ein kleiner Weihnachtsmarkt. Jeden Tag öffnete sich ein anderes Türchen. An den Adventssonntagen erhielt eine Jugendgruppe (Haus der Jugend, Kindergarten, Sportverein und Jugendchor) einen großen Scheck, die jeweilige Gruppe bedankte sich mit einer Darbietung. Die Spende setzte sich zusammen aus einem Grundbetrag der Genossenschaft, Einnahmen aus der Veranstaltung und Geldern von allen Firmen, die für die Genossenschaft arbeiten. Insgesamt kam ein Betrag von 16.534 Euro für junge Menschen zusammen.



Der Platz vor der Geschäftsstelle



Aus Dank für die Spende sangen Kinder einer städtischen Tageseinrichtung.

Sich an junge Menschen zu richten, war eine Grundsatzentscheidung der Beamten-Wohnungsbauverein eG.

„Wir wollten nicht über die Vergangenheit reden. Die Themen heute, Nachhaltigkeit, Integration und Zukunft unserer Stadt sollten im Vordergrund stehen, denn die nächsten 100 Jahre sind unser Ziel“, sagt die Vorsitzende Karin Spiewak-Berg. Die Jugend sollte erleben, was Genossenschaften für sie tun können, spüren, dass es Spaß macht,

Genossenschaftler zu sein, und wie viel man als starke Gemeinschaft erreichen kann.

Die Wohnungsgenossenschaft bewertet die Aktion als vollen Erfolg, in den Medien – etwa in Lokalpresse und WDR-Lokalzeit – sei darüber berichtet worden. Spiewak-Berg ist sicher: „Nachhaltig werden wir in den Köpfen der jungen Menschen sein. Jede Gruppe integrierte mehrere Nationalitäten bei ihren Auftritten. Das Gedankengut der Jugend ist die Zukunft unserer Stadt.“

LEG IMMOBILIEN GMBH

Die LEG geht an die Börse

Die Gesellschafter der LEG Immobilien GmbH (LEG), mit Whitehall und Perry Capital verbundene Gesellschaften, haben gemeinsam mit der LEG ihren Plan für einen Börsengang des in Düsseldorf ansässigen Wohnungsunternehmens bestätigt. Der 1. Februar 2013 war erster Handelstermin, bis zu 57,5 Prozent des Grundkapitals sollten an die Börse gebracht werden.

Die Aktien sind in Deutschland privaten Investoren öffentlich sowie im In- und Ausland institutionellen Investoren per Privatplatzierung angeboten und im regulier-

ten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse notiert worden.

Thomas Hegel, Sprecher der Geschäftsführung (CEO) der LEG, sagte: „Management und Mitarbeiter der LEG haben in den vergangenen Jahren viel geleistet und den Weg der LEG von einem landeseigenen öffentlichen Wohnungsversorger und Stadt- und Projektentwickler hin zu einem privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen erfolgreich gemeistert. Dabei haben wir gezeigt, dass wir die Leistungsfähigkeit besitzen, sowohl den Mietern als auch den Investoren gerecht zu werden. Auf dieser ausgewogenen

Basis streben wir in den kommenden Jahren profitables Wachstum an.“

Die LEG investiere kontinuierlich in Instandhaltung und Modernisierung des Wohnraumbestands. Dabei sei seit 2008 stets mehr in den Bestand investiert worden, als es die mit der nordrhein-westfälischen Landesregierung vereinbarte Sozialcharta, die auch nach einem Börsengang gültig und verbindlich bliebe, vorschreibt. Mit Whitehall und Perry Capital verbundene Gesellschaften hatten die LEG NRW GmbH im Jahr 2008 vom Land Nordrhein-Westfalen erworben.

PAUL LENSING MIT EHRENNADEL IN SILBER AUSGEZEICHNET

33 Jahre im Dienste der Genossenschaft

Im Rahmen der Feierstunde am 21. Dezember 2012 wurde das langjährige Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglied der ehemaligen Heimstätte eG Bocholt, Bocholt, Paul Lensing, in den Ruhestand verabschiedet. Aus den Händen von VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter erhielt Lensing die Ehrennadel in Silber des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen.

Lensing wurde in der Mitgliederversammlung des Jahres 1979 in den Aufsichtsrat gewählt. Am 1. Oktober 1983 wurde er als Geschäftsführer eingestellt und im Folgejahr auch in den Vorstand bestellt. Rychter ging in seiner Laudatio auch auf die erfolgreiche Verschmelzung der Bocholter Bauverein eG und der Heimstätte eG, Bocholt, zur heutigen Bocholter Heimstätte eG ein: „Unter

dem Stichwort ‚Wohnungswirtschaftliche Kräftebündelung‘ haben Sie sich dazu entschlossen, mit dem Bocholter Bauverein und der Bocholter Heimstätte eine 1898 begonnene wohnungsgenossenschaftliche Tradition hier in Bocholt nun unter dem neuen Namen Heimbau fortzuführen. Mit Eintragung in das Genossenschaftsregister am 22. September 2011 haben Sie diesen Prozess erfolgreich abgeschlossen.“ Unter dem Beifall der Anwesenden schloss Rychter mit den Worten, dass „Paul Lensing sich in seiner 30-jährigen Vorstands- und fünfjähriger Aufsichtsratsstätigkeit um die Wohnungswirtschaft hier in Bocholt insgesamt und die Bocholter Heimbau im Besonderen – wann könnte man das besser sagen als in dem in wenigen Tagen zu Ende gehenden Internationalen Jahr der Genossenschaften – verdient gemacht hat“.

DEM VDW RHEINLAND WESTFALEN WURDE MITGETEILT

Aus den Mitgliedsunternehmen

Die **Schwelmer & Soziale Wohnungsgenossenschaft eG, Schwelm**, teilt mit, dass der Aufsichtsrat in seiner konstituierenden Sitzung am 22. November 2012 Lothar Feldmann zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates und Lars Bachler zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt hat.

Die **gewoge AG, Aachen**, teilt mit, dass der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 29. November 2012 den seit dem Jahr 2008 amtierenden Alleinvorstand, Bernd Botzenhardt, für eine weitere Amtszeit von fünf Jahren verpflichtet hat. „Die realisierten Erfolge bei der unternehmerischen Ausrichtung der gewoge AG und der kontinuierlichen Bestandsentwicklung sollen mit dieser Entscheidung frühzeitig gesichert und fortgesetzt werden“, heißt es in einer Pressemitteilung der gewoge AG.

HEINZ SOÉNIUS MIT EHRENNADEL IN SILBER AUSGEZEICHNET

Ehrenvorsitzender des Aufsichtsrates

Das langjährige Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglied der Wohnungs- und Baugenossenschaft „Mieterschutz“ eG, Köln, Heinz Soénis, wurde in einer Feierstunde am 18. Dezember 2012 geehrt. Aus den Händen von VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter erhielt Soénis die Ehrennadel in Silber des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen. Zuvor war er in der Mitgliederversammlung am 26. Juni 2012 zum Ehrenvorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt worden.

Soénis war von 1968 bis 1990 Mitglied des Vorstandes und von 1990 bis 2012 Vorsitzender des Aufsichtsrates der Wohnungs- und Baugenossenschaft „Mieterschutz“ eG.

Rychter betonte, dass Heinz Soénis über mehr als vier Jahrzehnte ganz maßgeblich



Heinz Soénis (l.) erhält aus den Händen von VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter (r.) die Urkunde für die Ehrennadel in Silber.

Anteil an der guten Entwicklung der Genossenschaft hatte. „Mit Ihrem Eintritt 1968 in den Vorstand der Mieterschutz und Ihrem Wirken als Aufsichtsratsvorsitzender von 1990 bis heute haben Sie für die Wohnungswirtschaft hier in Köln Verdienste erworben“, so Rychter.

Soénis hat sich auch über die Genossenschaft hinaus in hohem Maße engagiert: So gehörte er unter anderem von 1970 bis 1990 dem nordrhein-westfälischen Landtag an und war dort im CDU-Fraktionsvorstand wohnungspolitischer Sprecher, er wirkte von 1995 bis 2007 als Mitglied des Präsidiums im Deutschen Mieterbund mit und war von 1981 bis 1995 Schatzmeister der Christlich-Demokratischen Arbeitnehmerschaft (CDA).

MITGLIEDERVERSAMMLUNG WBG NETPHEN

Verdiente Gremienmitglieder geehrt

Die Mitgliederversammlung der WBG Wohnungsbaugenossenschaft Netphen eG, Netphen, am 27. November 2012 bildete den würdigen Rahmen, um langjährige Gremienmitglieder für ihre verdienstvolle Tätigkeit zu würdigen und zu ehren. Rechtsanwältin Andrea Lorentz aus dem Referat „Rechtsangelegenheiten“ des VdW Rheinland Westfalen zeichnete die Aufsichtsratsmitglieder Bernd Hercher, der leider nicht anwesend sein konnte, und Heinz Kottolinsky mit der Ehrennadel in Silber des Verbandes der Wohnungs- und Immobilien-

wirtschaft Rheinland Westfalen aus; Karl Vitt wurde für seine langjährige Vorstandstätigkeit mit der Ehrenurkunde des VdW Rheinland Westfalen geehrt.

Lorentz hob in ihrer Laudatio insbesondere die Bedeutung des genossenschaftlichen Ehrenamtes hervor. „In diesem Zusammenhang möchte ich betonen, dass die Herren Hercher und Kottolinsky als Aufsichtsratsmitglieder sowie Herr Vitt als Vorstandsmitglied seit Jahrzehnten ehrenamtlich tätig sind. Sie packen getreu den genossenschaftlichen Grundsätzen der Selbsthilfe und der

Selbstverwaltung an. Der genossenschaftliche Förderungsauftrag in § 1 Genossenschaftsgesetz war und ist für die drei Herren keine bloße Gesetzesformel, sondern Auftrag und Verpflichtung bei all ihren Entscheidungen.“

Hercher und Kottolinsky sind seit dem Juni 1982 Mitglieder des Aufsichtsrates. Vitt gehört dem Vorstand der Genossenschaft seit 1968 an und davor war er in der Zeit von 1963 bis September 1971 Geschäftsführer der WBG Wohnungsbaugenossenschaft Netphen.

Termine



VdW Rheinland Westfalen



VdW südwest






















VdW saar

Gremien / Ausschüsse / Arbeitskreise / Arbeitsgemeinschaften

2013

			Veranstalter
Mitgliederversammlung	Mittwoch, 25.09.	Dortmund	
Verbandsrat	Donnerstag, 21.03. Donnerstag, 23.05. Dienstag, 25.06., 14.00 Uhr Montag, 23.09. Dienstag, 05.11. Montag, 09.12.	Düsseldorf Düsseldorf N. N. Dortmund Düsseldorf Düsseldorf	
Gemeinsame Sitzung der Verbandsräte	Dienstag, 25.06., 16.00 Uhr	Düsseldorf N.N.	
Präsidium	Donnerstag, 21.03. Donnerstag, 23.05. Dienstag, 25.06. Dienstag, 05.11. Montag, 09.12.	Düsseldorf Düsseldorf N. N. Düsseldorf Düsseldorf	
Finanzausschuss	Donnerstag, 21.03. Donnerstag, 23.05. Dienstag, 05.11.	Düsseldorf Düsseldorf Düsseldorf	
Beirat	Donnerstag, 21.03. Donnerstag, 23.05. Dienstag, 25.06. Dienstag, 05.11. Montag, 09.12.	Düsseldorf Düsseldorf N. N. Düsseldorf Düsseldorf	
Delegierte zum GdW-Verbandstag	Dienstag, 05.11.	Düsseldorf	

Gremien / Ausschüsse / Arbeitskreise / Arbeitsgemeinschaften			2013
Mitgliederversammlung	Mittwoch, 25.09.	Dortmund	Veranstalter 
Sparte GENO >> Vollversammlung >> Ausschuss	Dienstag, 18.06. Dienstag, 24.09. Donnerstag, 07.03. Donnerstag, 07.11., 11.00 Uhr Donnerstag, 07.11., 13.00 Uhr	Düsseldorf Dortmund Düsseldorf Speyer Speyer	   
Sparte IPW >> Vollversammlung	Dienstag, 18.06. Dienstag, 24.09.	Düsseldorf Dortmund	
Sparte ÖKU >> Vollversammlung	Dienstag, 18.06. Dienstag, 24.09.	Düsseldorf Dortmund	
Ausschuss „Betriebswirtschaft“	Mittwoch, 22.05., 10.00 Uhr Mittwoch, 04.12., 10.00 Uhr	Essen Bochum	
Ausschuss „Steuern und Bilanzierung“	Donnerstag, 06.06., 14.00 Uhr Donnerstag, 05.09., 14.00 Uhr Donnerstag, 17.10., 14.00 Uhr	Krefeld Düsseldorf Trier	
Ausschuss „Technik und Energieeffizienz“	Dienstag, 12.03., 10.00 Uhr Mi. - Fr., 05. - 07.06. (i. V. m. vdw Niedersachsen Bremen) Mi. - Fr., 28. - 30.08. Mittwoch, 13.11., 10.00 Uhr	Bielefeld Nürnberg Hamburg Bochum	  
Ausschuss „Wohnraumförderpolitik“	Sitzungen noch nicht terminiert		
Arbeitskreis „PR & Marketing“	Dienstag, 14.05., 13.00 Uhr Do./Fr., 29./30.08. (i. V. mit VNW und vdw Niedersachsen Bremen)	Essen Rostock	
Arbeitskreis „Wohneigentum und Bauträgergeschäft“	Donnerstag, 19.09., 10.00 Uhr	N. N.	
AK „Wohnen für ein langes Leben“	Donnerstag, 14.03., 10.00 Uhr Dienstag, 10.09., 10.00 Uhr	Kamp-Lintorf Neuss	
AK „Wohnen im Quartier“	Dienstag, 12.03., 13.00 Uhr Montag, 11.11.	Lemgo N. N.	
TP Regionale Arbeitsgemeinschaften	Mittwoch, 13.03., 10.00 Uhr Mittwoch, 16.10., 10.00 Uhr	Bochum Bochum	
Treffpunkt „Sozialarbeit“	Mittwoch, 10.04., 9.30 Uhr Mittwoch, 09.10., 9.30 Uhr	Bochum Bochum	

Allgemeine Termine			2013
Energiekonferenz	Mi./Do., 20./21.02.	Bochum	  
12. Forum Wohnungswirtschaft	Di./Mi., 18./19.06.	Düsseldorf	
Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte	Dienstag, 04.06., 10.00 Uhr	Mainz	 
Marktplatz Genossenschaften	Mittwoch, 11.09., 10.00 Uhr	Bonn	 

Allgemeine Termine

2013

			Veranstalter
Messe Stuzubi	Samstag, 02.03. Samstag, 28.09.	Essen Düsseldorf	
NRW-Wohnraumförderung	Freitag, 01.03., 10.00 Uhr	EBZ Bochum	
Parlamentarischer Abend NRW	Mittwoch, 13.11.	Düsseldorf	
Perspektiven der Personalentwicklung in der Wohnungswirtschaft	Di./Mi. 5./6.11. (i. V. m. VNW und VdW NB)	Hamburg	
Sommerfest EBZ (i. V. m. AGV, BFW)	Donnerstag, 18.07.	Bochum	
Verbandstag VdW Rheinland Westfalen	Mo.-Mi., 23.-25.09.	Dortmund	

Veranstaltungsreihen

2013

Aktuelles Genossenschaftsrecht	Donnerstag, 10.10., 10.00 Uhr	Düsseldorf	
Aktuelles Mietrecht >> 1. Veranstaltung >> 2. Veranstaltung	Dienstag, 12.03., 10.00 Uhr Dienstag, 17.09., 10.00 Uhr	Frankfurt Bochum	
Aktuelles Steuerrecht >> 1. Tagung >> 2. Tagung >> 3. Tagung	Mittwoch, 15.05. Donnerstag, 05.09. Donnerstag, 28.11.	Bochum Wiesbaden Bochum	
ETHC (ehem. Europäischer Tisch) >> 1. Tagung >> 2. Tagung	Mo./Di., 15./16.04. Mo./Di. 11./12.11.	Hengelo (NL) N. N.	
„Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ (i. V. m. IfG) >> 21. Symposium >> 22. Symposium	Mittwoch, 20.03. Dienstag, 15.10.	Münster Münster	
Technik in der Wohnungswirtschaft >> Multimedia >> Technik und Energieeffizienz	Dienstag, 19.11., 10.00 Uhr Mittwoch, 04.12., 10.00 Uhr	Bonn Bonn	
Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften >> 1./2. Treffpunkt >> 3. Treffpunkt >> 4./5. Treffpunkt	Fr./Sa., 08./09.11. Fr./Sa., 15./16.11. Fr./Sa., 29./30.11.	Bad Neuenahr Kassel Münster	
Treffpunkt Hausmeister >> 1. Treffpunkt >> 2. Treffpunkt	Fr./Sa. 19./20.04. Fr./Sa., 29./30.11.	Seeheim Köln	

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 Verbands-Magazins?

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

SANIERUNGS-AFA

Mehr Kredite für energetische Sanierungen statt steuerlicher Förderung

Die seit anderthalb Jahren geplante steuerliche Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen ist endgültig vom Tisch. Stattdessen hat die Bundesregierung beschlossen, das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm der KfW um 300 Millionen Euro pro Jahr auf dann 1,8 Milliarden Euro aufzustocken.

Laut den Eckwerten der Bundesregierung sollen selbstnutzende Hausbesitzer für Einzelmaßnahmen einen Zuschuss von zehn Prozent der Investitionen (maximal 5.000 Euro) erhalten. Für Effizienzhäuser ist eine Förderung von 25 Prozent (maximal 18.750 Euro) beim Effizienzhaus 55 beziehungsweise 20 Prozent (maximal 15.000 Euro) beim Effizienzhaus 70 möglich. Damit werden die bisherigen Maximalzuschussbeträge erhöht, die Förderung kann seit Januar 2013

beantragt werden. Der Zuschuss zur Gebäudesanierung ist für die kommenden acht Jahre festgeschrieben, insgesamt wurden also 2,4 Milliarden Euro eingeplant. Allerdings soll das Geld aus dem Energie- und Klimafonds stammen, dessen Einnahmen auch aus dem Verkauf von CO₂-Zertifikaten generiert werden.

Die Immobilienwirtschaft reagierte verhalten. „Das Scheitern der Sanierungs-AfA hat die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft schwer getroffen“, kommentiert Walter Rasch, Vorsitzender der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland. Sollte über das KfW-Förderprogramm die steuerliche Abschreibungsmöglichkeit nun kompensiert werden, dürften nicht nur selbstnutzende Wohneigentümer adressiert sein. ▶

PFLICHT ZUR NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN

Bundesregierung legt Erfahrungsbericht zu Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz vor

Mit einem Jahr Verspätung hat die Bundesregierung am 19. Dezember 2012 ihren Erfahrungsbericht zum Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) veröffentlicht. Das Gesetz macht den Einsatz erneuerbarer Energien im Neubau zur Pflicht. Es muss aufgrund der europäischen Richtlinie 2009/28/EG bis Ende 2014 novelliert werden. Ohne eine abschließende Handlungsempfehlung zu geben, stellt die Bundesregierung mehrere Handlungsoptionen zur Fortentwicklung des Gesetzes.

Bis Ende 2014 müssen die Mitgliedstaaten entsprechend der EU-Richtlinie in ihren Bauvorschriften und Regelwerken oder auf andere Weise mit vergleichbarem Ergebnis vorschreiben, dass auch in bestehenden Gebäuden, an denen größere Renovierungen vorgenommen werden, ein Mindestmaß an Energie aus erneuerbaren Quellen genutzt wird, sofern dies angemessen ist. Der Erfahrungsbericht hält dazu fest, dass diese prinzipielle Adressierung des Gebäudebestandes

entsprechend der EU-Richtlinie nicht zwingend durch Ordnungsrecht erfolgen muss. Die Handlungsoptionen für die Regelungen für den Gebäudebestand sind laut Bundesregierung neben dem Ordnungsrecht eine haushaltsunabhängige Förderung, durch die der Wärmesektor den Umbau von fossilen zu erneuerbaren Energien und zu mehr Energieeffizienz zu weiten Teilen selbst finanziert, und die Einbeziehung des Gebäudebestands durch eine ausschließliche finanzielle Förderung im Marktanreizprogramm.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen lehnt Nutzungspflichten für erneuerbare Energien im Wärmebereich für den Gebäudebestand entschieden ab. Der Einsatz erneuerbarer Energien solle technologieoffen in der Energieeinsparverordnung geregelt werden.

■ **Download:** www.bmu.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/eewaermeg_erfahrungsbericht.pdf

WOHNRAUM- UND STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Bund sagt Fördermittel zu

Auch 2014 wird der Bund Kompensationsmittel für die Wohnraumförderung an die Länder ausschütten, auch die Städtebauförderung wird fortgesetzt.

Das Bundeskabinett hat entschieden, auch im Jahr 2014 insgesamt 518 Millionen Euro als Kompensationsmittel für die Wohnraumförderung an die Länder zu zahlen. Seitdem die Länder im Jahr 2006 die Kompetenz der Wohnraumförderung vom Bund übernommen haben, zahlt der Bund Kompensationsmittel zur Bewältigung der Aufgabe. Bis 2013 waren diese Mittel gesichert – nun auch für 2014, ob das auch bis 2019 gilt, wird zurzeit verhandelt. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen dringt darauf, die Bundesmittel auch weiterhin fließen zu lassen.

Für die Städtebauförderung gibt der Bund in diesem Jahr 455 Millionen Euro aus. Die Förderung wird von Ländern und Kommunen kofinanziert, sobald die Länderbauminister die Verwaltungsvereinbarung unterschrieben haben, tritt sie in Kraft – vermutlich im März 2013.

Sie ist in folgende Programme aufgeteilt: „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zur Förderung der Innenentwicklung (97 Millionen Euro), „Stadtumbau“ zur Anpassung an den demografischen und strukturellen Wandel in Ost (84 Millionen Euro) und West (83 Millionen Euro), „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ für die Stabilisierung und Aufwertung von Stadt- und Ortsteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf (40 Millionen Euro), „Städtebaulicher Denkmalschutz“ zur Erhaltung historischer Stadtkerne und Stadtquartiere in Ost (64 Millionen Euro) und West (32 Millionen Euro), „Kleinere Städte und Gemeinden“ zur Sicherung der Daseinsvorsorge im ländlichen und dünn besiedelten Raum (55 Millionen Euro).

Demografischer Wandel trifft so gut wie alle Regionen

NEUE RAUMORDNUNGSPROGNOSE 2030 >> Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung hat Ende letzten Jahres seine neue Raumordnungsprognose 2030 vorgelegt. Mit dieser Neuauflage werden die tatsächlichen regionalen Entwicklungen der letzten zehn Jahre betrachtet und gegenüber der letzten bis 2025 reichenden Raumordnungsprognose fortgeschrieben. „Deutschland altert, schrumpft und wird bunter. Die Erkenntnis ist nicht neu“, schreibt der Herausgeber. „Neu ist jedoch“, so dass BBSR, „dass der demografische Wandel kaum noch eine Region ausnimmt.“

Die Raumordnungsprognose 2030 des BBSR zeigt die wichtigsten Trends auf: Welche Regionen schrumpfen besonders stark und welche wachsen gegen den allgemeinen Trend? Wie verschiebt sich der Altersaufbau der Bevölkerung? Was bedeutet das für die Arbeits- und Wohnungsmärkte?

Der Wandel vom Wachstum zur Schrumpfung

Auch die aktuelle Prognose macht deutlich, dass in immer mehr Städten und Gemeinden die Bevölkerung schrumpft, und die Bevölkerungsabnahme sich längst nicht mehr nur auf die neuen Länder konzentriert. Wachstum und Schrumpfung waren auch nie ein reiner Stadt-Land-Gegensatz und werden, so die aktuelle Prognose, es auch künftig nicht sein.

Die Raumordnungsprognose geht von einem relativ moderaten Rückgang der Bevölkerung um knapp drei Prozent aus. 2030 werden 79,2 Millionen Menschen in Deutschland leben – ein Minus von zwei Millionen gegenüber dem Stand von 2010.

Trotz abnehmender Bevölkerung rechnet das BBSR mit einer noch leichten Zunahme der Haushalte, die regional betrachtet jedoch stark unterschiedlich ausfällt und bezogen auf den Haushaltstyp vor allem ein Ansteigen der kleinen Haushalte bedeutet, wohingegen die Familienhaushalte abnehmen. Vor allem in den für junge Paare und Singles attraktiven Großstädten wird deshalb mit einer steigenden Wohnungsnachfrage und entsprechenden Neubaubedarfen gerechnet.

Die Abbildung „Entwicklung von Bevölkerung und privaten Haushalte 2010 bis 2030“

zeigt auch für die Länder Nordrhein-Westfalen, Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland auf, in welchen Teilräumen es neben der Bevölkerungsabnahme auch eine Abnahme der privaten Haushalte geben wird. Zu Recht stellt das BBSR fest, dass der Hauptverwendungszweck der Haushaltsprognose letztlich ist, die demografisch bedingte Nachfrage nach Wohnraum abzubilden. Angesichts der Gemengelage von wachsender und sinkender Nachfrage sind erst recht differenzierte Aussagen zu den künftigen Entwicklungen erforderlich.

Die Bevölkerung altert

Keine Region in Deutschland bleibt von demografischer Alterung verschont. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Deutschland steigt um vier Jahre von gegenwärtig 43,7 Jahren auf etwa 47,1 Jahre im Jahr 2030. Auch hierzu sind große Unterschiede zwischen den Teilräumen festzustellen. Die Bevölkerung altert besonders rasch im Umland der Städte, eine Folge der früheren Suburbanisierung in den 60er-Jahren. Die größten Zunahmen gibt es bei den über 80-Jährigen. Bis 2030 wird mit einer Zunahme um rund 60 Prozent gerechnet.

Die Bevölkerung wird internationaler

Die Aussagen der Prognose zur Internationalisierung beschränken sich weitgehend auf qualitative Aspekte. Festgestellt wird, dass der Anteil der Migranten in vielen Großstädten besonders hoch ist und die vergleichsweise günstige Altersstruktur der Städte nicht zuletzt eine Folge der hohen Einwanderung aus dem Ausland ist. Da die Zuwanderung häufig an bestehende soziale Netze anknüpft, dürften Städte und Regionen mit hohem Migrantenanteil deshalb

auch zukünftig die bevorzugten Ziele der Zuwanderer sein.

Erwerbspersonen

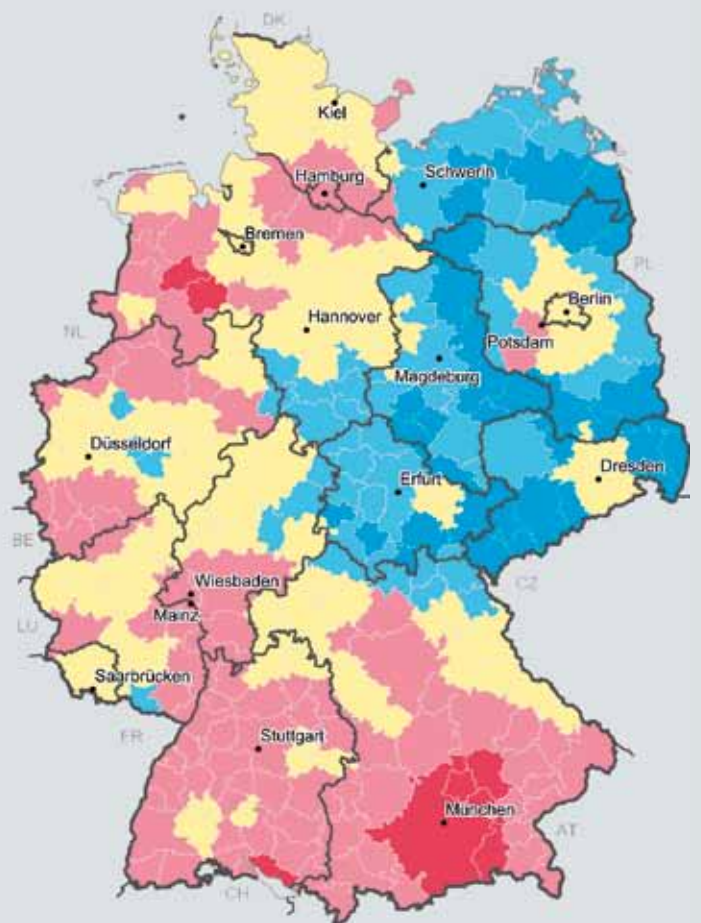
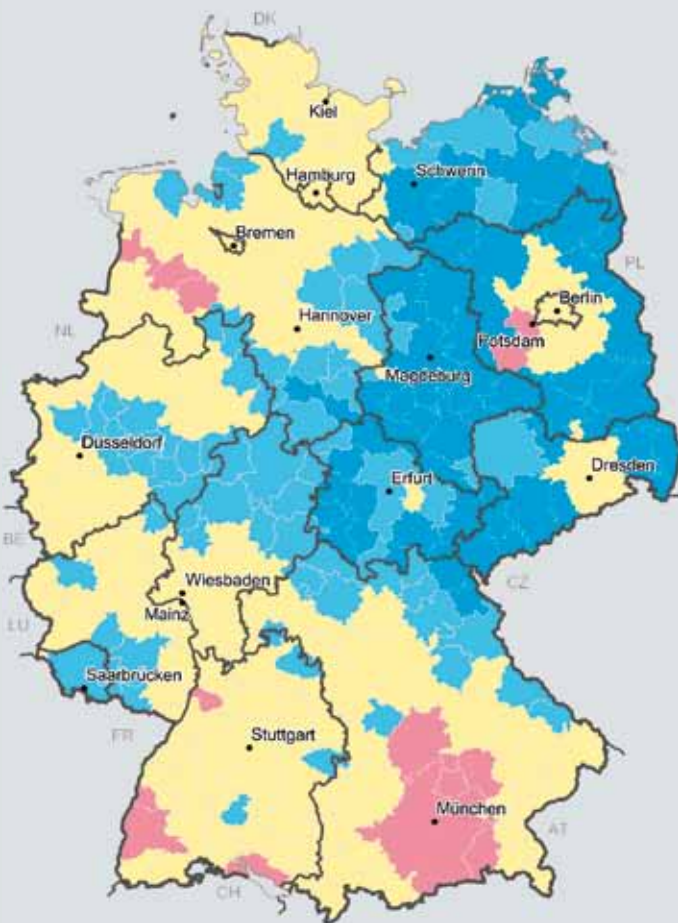
Auch hier macht sich bis 2030 die demografische Entwicklung immer stärker bemerkbar. So wird im Vergleich zu 2010 mit einem Rückgang der Erwerbspersonen um 3,2 Millionen auf dann 38,4 Millionen gerechnet (-7,5 Prozent). Große regionale Unterschiede werden auch zu diesem Indikator bemerkt: Die alten Bundesländer büßen bei dieser Gruppe der Prognose zufolge vier Prozent ein, die neuen Länder werden mit minus 20 Prozent deutlich stärker betroffen sein.

- Das BBSR bietet weiterführende Informationen wie Prognosedaten auf Landkreisebene und thematische Karten zum kostenlosen Download an unter dem Link: http://www.bbsr.bund.de/cln_032/nn_1276852/BBSR/DE/Raumbeobachtung/UEBERRAUMBEOBSACHTUNG/KOMPONENTEN/RAUMORDNUNGSPROGNOSE/Downloads/DL_uebersicht.html
- Die Druckfassung „Raumordnungsprognose 2030. Bevölkerung, private Haushalte, Erwerbspersonen; Analysen Bau.Stadt.Raum“, Band 9, Hrsg.: BBSR, Bonn 2012, kann für 20 Euro (zzgl. Versand) bezogen werden unter: service@steiner-verlag.de

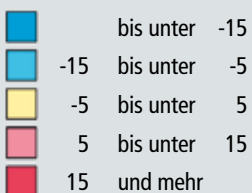
Dynamik von Bevölkerung und privaten Haushalten 2010 bis 2030

Bevölkerung

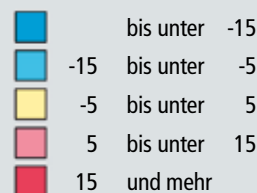
Haushalte



Veränderung der Zahl der Bevölkerung 2010 bis 2030 in %



Veränderung der Zahl der Haushalte 2010 bis 2030 in %



Datenbasis: BBSR-Bevölkerungsprognose 2009-2030/ROP, BBSR-Haushaltsprognose 2009-2030/ROP
Geometrische Grundlage: BKG, Stadt-Land-Regionen 2010

Quelle: BBSR Bonn 2012

WOHNUNGSTRANSAKTIONEN

Großverkäufe haben wieder zugenommen

Wie das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung mitteilt, hat sich die seit 2011 zu erkennende Wiederbelebung von Wohnungstransaktionen auch im ersten Halbjahr 2012 fortgesetzt. Zuvor hatten sich Verkäufer und Investoren infolge der Wirtschafts- und Finanzmarktkrise noch zurückgehalten. Das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2012 überschritt schon jetzt die jeweiligen Volumen der Jahre 2009 und 2011 und weist damit einen neuen Höchststand seit 2007 auf.

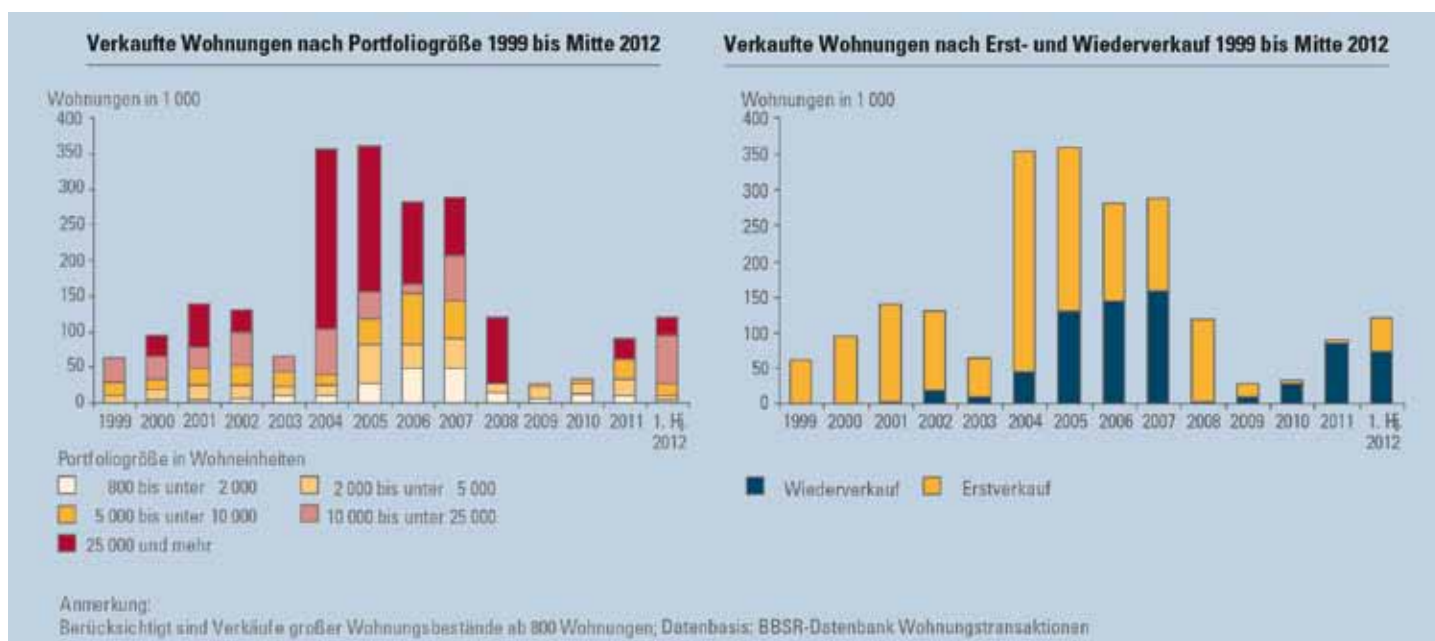
Rund 120.000 Wohneinheiten wurden im ersten Halbjahr 2012 in zwölf größeren Transaktionen (mehr als 800 Wohnungen) gehandelt,

davon umfassten die Großverkäufe mit über 10.000 Wohneinheiten allein etwa 90.000 Wohnungen. Dementsprechend umfasste auch die durchschnittlich verkaufte Portfoliogröße im ersten Halbjahr 2012 knapp 10.000 Wohnungen. 2011 lag der Durchschnitt bei lediglich rund 4.300 Wohnungen.

Bei zehn von zwölf im ersten Halbjahr 2012 getätigten Verkäufen ab 800 Wohnungen handelte es sich um Wiederverkäufe. Dementsprechend umfassten lediglich zwei Transaktionen Erstverkäufe, wobei diese ausschließlich Landeswohnungen (DKB Immobilien als Tochter der BayernLB sowie LBBW-Wohnungen) betrafen.

Die Mehrheit der gehandelten Wohnungen im ersten Halbjahr 2012 wurden von privaten Eigentümern sowohl veräußert als auch gekauft. Von den 120.000 gehandelten Wohnungen erwarben private Investoren 118.500. Einzig die Howoge Wohnungsgesellschaft in Berlin kaufte 1.500 Wohnungen aus privater Hand.

Die vom Bund Ende des Jahres 2012 verkaufte TLG Wohnen GmbH und andere Transaktionen werden die Zahl der gehandelten Wohnungen im Gesamtjahr 2012 weiter nach oben getrieben haben.



STATISTISCHES BUNDESAMT

Preisindizes für Wohnimmobilien deutlich gestiegen

In dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Ergebnissen zum Häuserpreisindex und seiner Teilaggregate – die Preisindizes für neu erstellte und bestehende Wohnimmobilien – zeigen, dass sich die Wohnimmobilien in Deutschland im Jahr 2011 deutlich verteuert haben.

Während sich der Häuserpreisindex 2010 im Vergleich zu 2009 lediglich um ein Prozent erhöht hat, stieg er von 2010 bis 2011 um

3,5 Prozent. Seit dem Jahr 2007 haben sich die Preise für Wohnimmobilien um insgesamt 6,8 Prozent verteuert. Nicht weniger stark stiegen im Vergleich hierzu im Übrigen die Verbraucherpreise mit 6,5 Prozent.

Noch stärker als die Preise für Wohnimmobilien insgesamt entwickelten sich dabei die Preise für neu erstellte Wohnimmobilien. Der Preisanstieg 2011 im Vergleich zum Vorjahr beläuft sich hier auf 5,1 Prozent.

Gegenüber 2007 lagen die Preise im Jahr 2011 sogar um 16,5 Prozent höher.

Doch auch die bestehenden Wohnimmobilien haben sich verteuert. So stiegen die Preise im Jahr 2011 im Vergleich zum Vorjahr um 3,3 Prozent. Die Preiserhöhung von 2007 bis 2011 um 5,4 Prozent zeigt, dass die Preiserhöhung für bestehende Wohnimmobilien deutlich geringer ausfiel als die für neu erstellte Wohnimmobilien.

EBZ BUSINESS SCHOOL

Genossenschaftsprofessur an EBZ Business School eingerichtet

Im Frühjahr 2012 haben der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und die meisten seiner regionalen genossenschaftlichen Prüfungsverbände den Stiftungslehrstuhl „Wohnungsgenossenschaften und genossenschaftliches Prüfungswesen“ ins Leben gerufen – an der EBZ Business School, ihrer immobilienwirtschaftlichen Hochschule mit Sitz in Bochum. Nun steht auch fest, wer der erste Inhaber der neuen Professur sein wird: Die Beteiligten haben sich für Prof. Dr. Jürgen Keßler entschieden.

Der am 22. Juli 1950 geborene Jürgen Keßler studierte Rechtswissenschaften, Betriebswirtschaftslehre und Mathematik an der Freien Universität Berlin und ist bereits seit 1992 Professor für Deutsches, Europäisches und Internationales Handels-, Gesellschafts-, Arbeits- und Wirtschaftsrecht an der HTW Berlin. Seit 2006

ist er zudem Direktor des dortigen Forschungsinstituts für Deutsches und Europäisches Immobilienwirtschafts- und Genossenschaftsrecht. Dass die wohnungswirtschaftlichen Verbände eine eigene Professur für Wohnungsgenossenschaften geschaffen haben, sieht er als wichtiges Zeichen: „Angesichts

der zunehmenden Bedeutung genossenschaftlichen Wohnens, nicht zuletzt mit dem Blick auf neue Wohnformen und innovative Modelle der Mitgliederpartizipation, zielt die Einrichtung des Lehrstuhls auf eine gleichermaßen theoretisch fundierte wie praktisch orientierte Vermittlung (wohnungsgenossenschaftlichen Wissens.“



Prof. Dr. Jürgen Keßler und Dr. Caroline Schmitter

Lehrstuhlassistentin an dem neuen Lehrstuhl ist Dr. Caroline Schmitter, Wissenschaftliche Mitarbeiterin im Referat Genossenschaftswesen des VdW Rheinland Westfalen. Schmitter war zuvor Mitarbeiterin des IfG Instituts für Genossenschaftswesen an der Westfälischen Wilhelms-Universität in Münster.

21. SYMPOSIUM PERSPEKTIVEN FÜR WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN

Nachhaltigkeit bei Genossenschaften – „Fit für den Generationswechsel“

Das 21. Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ vom VdW Rheinland Westfalen und dem Institut für Genossenschaftswesen, Münster, findet am 20. März 2013 in Münster statt. Das Symposium wird sich mit Vorträgen zum Thema „Nachhaltigkeit bei Genossenschaften – Fit für den Generationswechsel“ beschäftigen.

Die dauerhafte Verantwortung für das Wohnen ihrer Mitglieder steht bei den Wohnungsgenossenschaften im Vordergrund. Gerade bei einer alternden Gesellschaft wird der passende Generationenmix eine zentrale Herausforderung für die Wohnungsgenossenschaften. Aber: Welche Wohnvorstellungen haben zukünftige Mitglieder? Und: Wie werden ältere Mitglieder im Jahr 2030 wohnen?

Den Auftakt in die Thematik gibt Prof. Dr. Theresia Theurl, geschäftsführende Direktorin des IfG, Münster, mit dem Vortrag „Nachhaltigkeit für Wohnungsgenossenschaften – den Generationenwechsel aktiv gestalten“.

Anschließend stellt Inga Borchard, Sinus Institut Berlin, die kürzlich erschienene und vielbeachtete Jugendstudie „Wie ticken Jugendliche?“ vor. Dem Thema „Junges Wohnen“ werden sich Vertreter der Wohnungsgenossenschaft UNION Rostock eG widmen. Über das Thema „Bau und Betrieb von Kitas und Kinderbetreuung“ trägt Manfred Hoffmann, Baugenossenschaft Niederberg eG, Velbert, vor.

Im Zusammenhang mit einer nachhaltigen Bestandsbewirtschaftung gewinnt auch das Thema der Bewohnermitwirkung an Bedeutung. Hierzu referiert Christoph Rehrmann,

Gemeinnützige Wohnstättengenossenschaft Hagen eG. Mit Visionen zur Entwicklung in Wohnquartieren beschäftigt sich Lisa Wilczek, Referentin für Neue Medien des VdW Rheinland Westfalen, indem sie das Model FlexLiving 2030 vorstellt. Den Abschluss bildet Olaf Rabsilber, Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG, mit seinem Vortrag „Flexibler Wohnungstausch – von der Immobilie zur Mobilität“.

Das Symposium findet im Mövenpick Hotel, Kardinal-von-Galen-Ring 65, 48149 Münster, Tel. 0251 8902-0, statt.

■ **Das Programm steht im Internet unter www.vdw-rw.de oder www.ifg-muenster.de zum Download bereit.**

EUROPÄISCHE FACHKONFERENZ ZUM DEMOGRAFISCHEN WANDEL IN BRÜSSEL

Quartiersentwicklung im Focus

Das „Europäische Jahr für aktives Altern und Solidarität zwischen den Generationen 2012“ haben die Mitglieder des Europäischen Tisches – European Table of Housing Corporations zusammen mit dem VdW Rheinland Westfalen am 28. November 2012 in Brüssel mit einer Europäischen Fachkonferenz gefeiert. Denn in allen vier teilnehmenden Ländern – Deutschland, Niederlande, Luxemburg und Belgien – ist eine ähnliche Situation anzutreffen: Der demografische Wandel führt zu einer älter werdenden Gesellschaft bei gleichzeitig immer weniger jungen Menschen. Mit der Konferenz sollten neue Impulse für die fachliche Diskussion gegeben, der europäische Austausch gefördert und der Dialog mit der Politik intensiviert werden.

Harald Mollers, Minister für Gesundheit, Familie und Soziales der Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens griff in seiner Eröffnungsrede diesen Ansatz auf. „Den Kampf gegen die Herausforderungen des demografischen Wandels kann die Politik aber nicht alleine lösen. Auch die Wohnungsunternehmen und die Wissenschaft können sehr viel tun, indem sie attraktive und zukunftsfähige Visionen entwickeln“, sagte er.

Anne-Sophie Parent, Generalsekretärin AGE Platform Europe, ein europäisches Netzwerk von rund 165 Organisationen von und für Menschen im Alter von 50+, das über 30 Millionen ältere Menschen in Europa repräsentiert, betonte in ihrem Grußwort die Solidarität zwischen den Generationen:



„Die Unterstützung untereinander ist entscheidend für das Zusammenleben in den Nachbarschaften.“

Im Mittelpunkt der Fachkonferenz stand die Auszeichnung der Gewinner des der Konferenz vorgeschalteten Essay-Wettbewerbs. Der Aufruf für die Essays hatte sich vor allem an Studierende an der EBZ Business School und der Universität Twente, aber auch an die wohnungswirtschaftliche Praxis gerichtet. Die preisgekrönten Essays zeigten eindrucksvoll mit innovativen Projektideen, welche Rolle die Wohnungswirtschaft in einem Prozess des aktiven Alterns der Menschen spielen kann. In einer Podiumsdiskussion mit Wissenschaftlern und Wohnungsunternehmen wurde deutlich, dass der Umbau der Wohnungsbestände für die Wohnungswirtschaft die größte Herausforderung darstellt. Dabei engagiert sich die institutionelle Wohnungswirtschaft ausgehend von ihrem Quartiersansatz bereits seit vielen Jahren für die älteren Bewohner und ist hier ein verlässlicher Partner. Diese Überlegungen wurden in einem Abschlusskommuniqué aufgegriffen (Download www.vdw-rw.de). Dort heißt es unter anderem: „Die Wohnungswirtschaft kann und möchte handeln, benötigt dazu aber langfristige Rahmenbedingungen – EU-Verordnungen betreffen immer wieder auch die Wohnungswirtschaft und stehen Zielsetzungen wie dem Erhalt preiswerten Wohnraums entgegen.“

Begleitet wurde die Fachkonferenz durch eine Posterausstellung, in der mehrere Wohnungsunternehmen aus Deutschland und den Niederlanden gelungene Projekte zum altersgerechten Wohnen präsentierten. ▶



In der Diskussionsrunde kamen die Konzepte der Gewinner-Essays zur Sprache.



Die Gewinner des Wettbewerbs wurden mit Urkunden ausgezeichnet.

Die Gewinner-Essays

1. PREIS (STEFANIE BALTES, LISA MARIA WILCZEK, BEIDE EBZ BUSINESS SCHOOL)

FlexLiving 2030

Mit diesem Konzept wird die Immobilie zur Mobilität, Wohnraumstrukturen werden flexibel einsetzbar und nahezu nutzungs offen. Zentrales Element sind die „FlexBox-Quader“, die im Legosystem miteinander kombiniert werden können. Innen- und Außenwände sind einsetz- und austauschbar, übereinander gestapelte Quader sind mit einer solarbetriebenen Personenkabine verbunden. Die Autorinnen gestehen ein, dass mancher Baustoff für dieses Konzept erst noch entwickelt werden muss.

2. PREIS (ANDREAS DEGEN, EBZ BUSINESS SCHOOL)

Generationen verbinden, Segregation vermeiden

Um die Vereinsamung und alltägliche Beeinträchtigungen älterer Menschen zu vermeiden, möchte der Autor das nachbarschaftliche Quartier stark vernetzen – und das zu bezahlbaren Konditionen. Entscheidend ist das Zusammenspiel der Generationen, von elementarer Bedeutung sind Begegnungszentren, das Internet und die Identifikation mit dem Quartier durch integrierte Teilhabeprozesse.

2. PREIS (SANDRA VAN ZAAL, WOHNGENOSSENSCHAFT WELBIONS, HENGELO)

Die Niederländer 70+ im Jahr 2030 – digital sozial oder einsame Computerlaien?

Die Autorin vertritt drei Thesen zur Situation der niederländischen Gesellschaft im Jahr 2030:

1. Die Alten machen sich massenhaft moderne Medien und Kommunikationsmittel zu eigen.
2. Eine Evolution weg von abhängigen hin zu proaktiven älteren Menschen, die sich selbst zu helfen wissen.
3. Eine vorsichtige neue Form der Solidarität zwischen den Generationen. Diese drei Thesen untermauert sie in ihrem Essay durch eine Analyse der niederländischen Gesellschaft.

3. PREIS

(STEPHANIE SCHULZ, UNIVERSITY OF TWENTE)

Politische Netzwerke und Rahmenbedingungen

Mit dem politischen Rahmen beschäftigt sich der Essay von Stephanie Schulz: Sie beschreibt eine enge Zusammenarbeit zwischen Wohnungswirtschaft, Rentnerverbänden und der Politik auf nationaler und transnationaler Ebene. Außerdem macht die Autorin Vorschläge und Rechtsgrundlagen für eine mögliche Unterstützung von Projekten durch Fonds der Europäischen Union.

4. PREIS (KAY-RACHEL VON GEHLEN, GAG IMMOBILIEN AG, KÖLN)

Mehrgenerationenwohnen. Mit einander. Für einander.

„Ledo“ ist ein 2009 eingerichtetes Mehrgenerationenwohnprojekt der GAG Immobilien AG, Köln, in Zusammenarbeit mit der Mehrgenerationen-Initiative „Lebensbogen“, dem Selbsthilfeverein „doMS“, der Wohnformen schaffen möchte, in denen auch Multiple-Sklerose-Patienten selbstbestimmt leben können, und der Stadt Köln. Der Autor beschreibt das Projekt und wie es fortentwickelt werden könnte: Jeder Stadtteil sollte über ein solches Mehrgenerationenwohnhaus verfügen. Auf Basis dieser Häuser sollen sich die Stadtteile zu kleinen vernetzten Dörfern entwickeln.

SONDERPREIS

(SCHÜLER DER NETWORK SCHOOL OF THE ROC VAN TWENTE)

In einem Projekt widmeten sich 24 Schüler zwischen 16 und 18 Jahren ihren Wohnvierteln. Sie dokumentierten positive und negative Aspekte der Viertel und verschickten Briefe an die Stadtverwaltung, in denen sie nicht nur die problematischen Ortschaften beschrieben, sondern auch Vorschläge machten, wie diese Orte positiv gestaltet werden könnten. Ihre Arbeitsergebnisse fassten sie auf einem Poster zusammen.



BUNDESARBEITSGEMEINSCHAFT IMMOBILIENWIRTSCHAFT DEUTSCHLAND

„Die Immobilienwirtschaft nicht überlasten!“

Die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) sieht einen großen gesetzgeberischen Handlungsbedarf, damit der notwendige Wohnungsbau nicht gebremst wird.

„Die Immobilienwirtschaft schaut mit großen Erwartungen auf die kommende Bundestagswahl. Insbesondere erhöhte Grunderwerbsteuersätze, die Verschärfung der Energieeinsparverordnung und die nicht umgesetzte steuerliche Abschreibungsmöglichkeit von energetischen Modernisierungsmaßnahmen gefährden derzeit Investitionen in den Neubau und sorgen für steigende Mieten in Deutschland“, erklärte Walter Rasch, BID-Vorsitzender

und Präsident des BFW Bundesverband Freier Wohnungs- und Immobilienunternehmen auf der Jahrespressekonferenz der BID.

Andreas Mattner, Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss sieht die Immobilienwirtschaft vor der Einführung der Vermögensteuer: Diese und ausufernde Regulierung würden sich negativ auf die Immobilienwirtschaft auswirken und den Wohnungsbau bremsen. „Die Politik würde das Gegenteil von dem erreichen, was sie eigentlich will und der Druck auf die Mieter würde sich verschärfen. Wir warnen vor einer finanziellen oder sozialen Überforderung der Immobilienwirtschaft“, so Mattner.

Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen mahnte: „Intakte Städte mit bezahlbarem Wohnraum wird es angesichts der großen demografischen Herausforderungen in Zukunft nur noch geben, wenn auch die Politik dazu intakt ist. Aktuell setzt die Politik aber die Zukunft unserer Städte aufs Spiel.“ Um Wohnungen altersgerecht zu gestalten und bezahlbar zu halten, sei eine Gesamtstrategie notwendig. Dazu gehöre auch, dass baldmöglichst wieder Bundesmittel für das KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ bereitgestellt würden.

In Bezug auf stetig steigende Mieten gab Jens-Ulrich Kießling, Präsident des Immobilienverbands IVD, zu bedenken, dass eine regionale Absenkung der Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen, wie sie in der Mietrechtsreform umgesetzt wurde, marktwirtschaftlich nicht sinnvoll sei, da sie die Ursache für steigende Mieten nicht anpacke, sondern nur an den Symptomen herumdoktere. „Die steigenden Mieten sind eine Folge der geringen Neubautätigkeit des vergangenen Jahrzehnts und der dadurch entstandenen Verknappung des Wohnungsangebots, insbesondere in Ballungsräumen wie Berlin, München und Hamburg“, führt Kießling aus.



Foto: Peter Schmalfeldt

Im Gespräch (v. l.): GdW-Präsident Axel Gedaschko, BFW-Präsident Walter Rasch und Ernst Burgbacher, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundeswirtschaftsministerium

FÖRDERUNG NEUER WOHNFORMEN IN DER PFLEGE

Pflege-Neuausrichtungs-Gesetz ist in Kraft getreten

Das Pflege-Neuausrichtungs-Gesetz (PNG) ist in wesentlichen Teilen am 30. Oktober 2012 in Kraft getreten. Weitere einzelne Regelungen traten zum 1. Januar 2013 in Kraft. Das Gesetz sieht ab 2013 eine Erhöhung des Beitragssatzes zur sozialen Pflegeversicherung um 0,1 Prozentpunkte auf 2,05 Prozent – bei Kinderlosen auf 2,3 Prozent – vor. Mit den zusätzlichen Mitteln in Höhe von rund 1,2 Milliarden Euro sollen unter anderem Demenzzranke und ihre Angehörigen besser unterstützt und neue Wohnformen in der Pflege gefördert werden.

Durch das PNG ist nun eine Förderung ambulanter Wohngruppen für Demenzgruppen gesetzlich manifestiert worden. Allerdings wurde die von GdW und der ehemaligen Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) in Stellungnahmen und Anhörungen vorgebrachte fachliche Kritik an einigen Details des PNG nicht berücksichtigt, was den Nutzen der Neuregelungen für konkrete Wohngruppenmodelle und -projekte reduziert. So bleibt die im Grundsatz begrüßte Förderung ambulanter Wohngruppen für Demenzzranke einseitig auf neue Wohngruppen beschränkt. Pro Wohngruppe können Zuschüsse bis zu

10.000 Euro für Umbauten in Anspruch genommen werden.

Auch lässt das Gesetz einen konkreten Formulierungsvorschlag für eine notwendige klarere Abgrenzung zum Heimrecht vermissen. Dadurch können auch solche Wohngemeinschaften von den Zuschussleistungen ausgeschlossen sein, die nach den landesgesetzlichen Vorschriften nicht dem Bereich der Heimaufsicht mit den damit verbundenen Restriktionen in personeller, wirtschaftlicher und baulicher Hinsicht unterliegen.

Vereinfachung der Unternehmensbesteuerung/ Vermittlungsverfahren

JAHRESSTEUERGESETZ 2013 >> Nachdem der Bundesrat die vorgelegten steuerlichen Gesetzesänderungen abgelehnt hatte, ist es am 12. Dezember 2012 zu Verhandlungen im Vermittlungsausschuss gekommen. Die Entscheidungen im Einzelnen:

1. Jahressteuergesetz 2013

Der Vermittlungsausschuss hat sich auf umfangreiche Änderungen des am 25. Oktober 2012 im Deutschen Bundestag verabschiedeten Jahressteuergesetzes 2013 verständigt:

Die Aufbewahrungsfristen nach HGB, AO und UStG sollen nun doch nicht verkürzt werden.

Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes

Der Vermittlungsausschuss hat die im Vorfeld der Verabschiedung des JStG 2013 diskutierte Änderung zur Vermeidung von Gestaltungsmodellen mit RETT-Blocker-Strukturen (KG-Gestaltungen zur Vermeidung der Grunderwerbsteuerlichen Anteilsvereinigung) bei der Grunderwerbsteuer wieder aufgegriffen.

Der Vermittlungsausschuss hat außerdem die Forderung nach einer Grunderwerbsteuerbefreiung bei Zusammenschlüssen kommunaler Gebietskörperschaften und bei der Aufhebung der Kreisfreiheit von Gemeinden aufgegriffen (§ 4 Nr. 4 GrEStG-E).

Änderung des Umwandlungssteuergesetzes § 2 Abs. 4 UmwStG soll dahingehend ergänzt werden, dass positive Einkünfte des übertragenden Rechtsträgers im Rückwirkungszeitraum nicht mehr mit verrechenbaren Verlusten, verbleibenden Verlustvorträgen, nicht ausgeglichenen negativen Einkünften und einem Zinsvortrag des übernehmenden Rechtsträgers verrechnet oder ausgeglichen werden dürfen.

Änderung des Umsatzsteuergesetzes (§ 13 b Abs. 5 Satz 3 und 4 UStG-E)

Mit Gesetzesbeschluss des Deutschen Bundestages vom 25. Oktober 2012 wurde § 13 b Abs. 2 Nr. 5 UStG neu gefasst. Nach § 13 b Abs. 2 Nr. 5 b UStG greift die Umkehr der Steuerschuldnerschaft auf den Leistungsempfänger nunmehr auch für Lieferungen von Gas über das Erdgasnetz und von Elektrizität (ohne Auslandsbeteiligung).



Auch im Reisekostenrecht gibt es Änderungen.

Im Rahmen der Verhandlungen im Vermittlungsausschuss hat es im Hinblick auf die Anwendung der Neuregelung folgende Klarstellung gegeben:

- Bei Lieferungen von Erdgas soll der Leistungsempfänger die Steuer (aus Erdgaslieferungen an ihn) schulden, wenn er ein Unternehmer ist, der (selbst) Lieferungen von Erdgas erbringt (§ 13 b Abs. 5 Satz 3 UStG-E). Dies dürfte bei Wohnungsunternehmen wohl nicht der Fall sein.
- Bei Lieferungen von Elektrizität soll der Leistungsempfänger die Steuer (aus Elektrizitätslieferung an ihn) in den Fällen schulden, in denen der liefernde Unternehmer und der Leistungsempfänger Wiederverkäufer von Elektrizität im Sinne des § 3 g UStG sind (§ 13 b Abs. 5 Satz 4 UStG-E). Ein Wohnungsunternehmen dürfte in der Regel kein Wiederverkäufer im Sinne des § 3 g UStG sein. Die Umkehr der Steuerschuldnerschaft bei Elektrizitätslieferungen greift unseres Erachtens damit weder beim Bezug von Strom für den Allgemeinverbrauch im Wohnungsunternehmen noch in dem Fall, wenn das Wohnungsunternehmen selbst Strom erzeugt und diesen dann selbst verbraucht oder veräußert.

Unabhängig vom Inkrafttreten des JStG 2013 steht diese Ausweitung der Umkehr der Steuerschuldnerschaft unter dem Genehmigungsvorbehalt der EU.

2. Vereinfachung der Unternehmensbesteuerung

Der Vermittlungsausschuss hat sich auf zwei Änderungen (die Organschaftsbesteuerung betreffend) des am 25. Oktober 2012 verabschiedeten Gesetzes zur Änderung und Vereinfachung der Unternehmensbesteuerung und des steuerlichen Reisekostenrechts verständigt.

Wichtig:

Der Deutsche Bundestag und der Bundesrat haben sich in ihren Sitzungen am 13. Dezember 2012 beziehungsweise 14. Dezember 2012 nicht mehr mit den Beschlussempfehlungen des Vermittlungsausschusses befasst. Dies wird nun voraussichtlich erst Anfang 2013 erfolgen.

Das Steuervereinfachungsgesetz 2013 soll in den Deutschen Bundestag eingebracht werden; die derzeitige Planung des Gesetzgebungsverfahrens ist noch nicht bekannt. ▶

GEWERBESTEUER**Messbeträge vorläufig festgesetzt**

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat am 30. November 2012 gleichlautende Ländererlasse veröffentlicht, nach denen Gewerbesteuermessbeträge 2008 nur noch vorläufig festgesetzt werden sollen. Betroffen von dem neuen Vorläufigkeitsvermerk sind die Hinzurechnungen zum Gewerbeertrag nach § 8 Nr. 1 a, d und e GewStG.

Mit der Veröffentlichung der Ländererlasse reagieren die obersten Finanzbehörden auf die bestehenden verfassungsrechtlichen Bedenken an den Regelungen. Das Finanz-

gericht Hamburg hatte die Frage der Verfassungswidrigkeit der Hinzurechnungsvorschriften im Februar 2012 dem Bundesverfassungsgericht vorgelegt. Auch bezüglich der Nicht-Abzugsfähigkeit der Gewerbesteuer als Betriebsausgabe (Neuregelung ab 2008) soll durch das BMF-Schreiben vom 10. Dezember 2012 die Vorläufigkeit in die Steuerbescheide aufgenommen werden. In diesem Zusammenhang ist allerdings darauf hinzuweisen, dass der Bundesfinanzhof mit Beschluss vom 16. Oktober 2012 keine Verfassungszweifel an den Hinzurechnungsvorschriften hatte. ▶

ELEKTRONISCHE ÜBERMITTLUNG ANS FINANZAMT**Authentifizierung bei Umsatzsteuer-Voranmeldungen, Lohnsteueranmeldungen etc.**

Die Finanzverwaltung gewährt nun doch eine Übergangsfrist für die zertifizierte Übermittlung der Umsatzsteuer-Voranmeldungen, Lohnsteueranmeldungen und Dauerfristverlängerungen. Hierauf wird im Elster-Portal der Finanzverwaltung hingewiesen.

Umsatzsteuer-Voranmeldungen, Lohnsteuer-Anmeldungen, Anträge auf Dauerfristverlängerungen, die Anmeldung von Sondervorauszahlungen sowie die Zusammenfassende Meldung müssen grundsätzlich elektronisch

an das Finanzamt übermittelt werden. Ab dem 1. Januar 2013 verlangt das Finanzamt, dass diese elektronischen Erklärungen auch authentifiziert mit einem Zertifikat übermittelt werden. Hintergrund ist eine Änderung der Steuerdaten-Übermittlungsverordnung zum 1. Januar 2013.

Unter elster.de wird nun klargestellt, dass für eine Übergangszeit bis zum 31. August 2013 Abgaben auch ohne Authentifizierung weiterhin akzeptiert werden. ▶

Überlegungen zur (Wieder-) Einführung der Vermögensteuer

Das VM hatte darüber berichtet, dass Überlegungen zur (Wieder-)Einführung der Vermögensteuer bestehen. Den Wohnungs- und Immobilienunternehmen drohen hohe Belastungen, so dass beispielsweise die Investitionsfähigkeit erheblich beeinträchtigt wäre.

Nach Informationen soll es bis zur Bundestagswahl im Herbst 2013 von Seiten der A-Länder nun doch keine Bundesratsinitiative zur Wiedereinführung der Vermögensteuer geben.

Das RWI Rheinisch-Westfälische Institut für Wirtschaftsforschung hat sich in einer Stellungnahme kritisch zur Wiederbelebung der Vermögensteuer geäußert.

- Bei Interesse übersenden die Verbände die RWI-Stellungnahme VdW Rheinland Westfalen:
Herr WP/StB Jürgen Gnewuch
Tel.: 0211 16998-27,
E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de
beziehungsweise VdW südwest:
Frau StB Anke Kirchhof
Tel.: 069/97065-138,
E-Mail:
anke.kirchhof@vdsuedwest.de

EINKOMMENSTEUER**Änderungsrichtlinien geändert**

Der Bundesrat hat in seiner Sitzung am 14. Dezember 2012 beschlossen, den Änderungsrichtlinien 2012 (EStÄR 2012) – unter der Maßgabe von zwei Änderungen – zuzustimmen.

Diese Änderungen betreffen allerdings nicht die Ausweitung des steuerlichen Herstellungskostenbegriffs. Hier bleibt es bei der Einbeziehung der angemessenen Teile der Verwaltungs- und Sozialgemeinkosten in die Herstellungskosten von Wirtschaftsgütern, mit deren Herstellung nach Veröffentlichung der EStÄR

2012 im Bundessteuerblatt begonnen wird (vgl. R 6.3 „Herstellungskosten“ Abs. 1 i. V. m. R 6.3 Abs. 9 EStÄR 2012). In R 5.7 „Rückstellungen“ Abs. 1 EStÄR 2012 sollte die Aussage aufgenommen werden, dass „mit Ausnahme der Pensionsrückstellungen die Höhe der Rückstellung in der Steuerbilanz den zulässigen Ansatz in der Handelsbilanz nicht überschreiten darf“. Der Bundesrat hat sich aber dagegen ausgesprochen. Diese Rechtsauslegung könnte ansonsten häufig dazu führen, dass der aufgrund der durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) geänderten handelsrechtlichen

Abzinsungsgrundsätze niedrigere handelsrechtliche Wertansatz die steuerrechtliche Wertobergrenze bilden würde und der ansonsten steuerrechtlich zulässige Rückstellungsbetrag nicht zum Ansatz käme. In R 6.11 „Bewertung von Rückstellungen“ soll ein neuer Absatz 3 „Niedrigerer handelsrechtlicher Wert“ angefügt werden. Die EStÄR 2012 müssen noch im Bundessteuerblatt veröffentlicht werden. Die Regierung hätte sich noch einmal mit den EStÄR 2012 befassen müssen, hat dies am 19. Dezember 2012 aber nicht getan.

BUNDESFINANZHOF

Urteile zur erweiterten Gewerbesteuerkürzung

Ein gewerbesteuerpflichtiges Unternehmen, das ausschließlich eigenen Grundbesitz oder neben eigenem Grundbesitz eigenes Kapitalvermögen verwaltet, kann beantragen, den auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfallenden Gewerbebeitrag gewerbesteuerfrei zu stellen (so genannte erweiterte Kürzung). Ist ein solches Unternehmen eine Kapitalgesellschaft und vermietet sie Grundbesitz an eine von ihr beherrschte Kapitalgesellschaft, handelt es sich um eine so genannte kapitalistische

Betriebsaufspaltung, bei der die erweiterte Kürzung nicht möglich ist (vgl. Urteil des Bundesfinanzhofs, BFH, 24. Januar 2012).

Ein weiteres Urteil ist von Bedeutung. Der BFH hat mit Urteil vom 19. Oktober 2012 entschieden, dass einer grundstücksverwaltenden GmbH, die als Komplementärin an einer ihrerseits vermögensverwaltenden Kommanditgesellschaft beteiligt ist, die so genannte erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG nicht zu gewähren ist.

Mit Urteil vom 10. Juli 2012 hat der BFH entschieden, dass von einer Kommune betriebene Kindergärten – unbeschadet des Rechtsanspruchs von Kindern ab dem vollendeten dritten Lebensjahr auf Förderung in Tageseinrichtungen nach § 24 VIII SGB – keine Hoheitsbetriebe, sondern Betriebe gewerblicher Art sind. Überlassen Wohnungsunternehmen solche Einrichtungen an ihren Anteilseigner, kann dies für das Wohnungsunternehmen für die Beanspruchung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung eine schädliche Tätigkeit darstellen. ▶



Kindertagesstätten sind laut Urteil Betriebe gewerblicher Art.

UMSATZSTEUER

Abgabe werthaltiger Abfälle

Das Ministerium der Finanzen hat sich mit Schreiben vom 20. September 2012 zur umsatzsteuerlichen Behandlung der Leistungsbeziehungen bei der Abgabe werthaltiger Abfälle geäußert.

Beauftragt ein Abfallerzeuger einen Dritten mit der ordnungsgemäßen Entsorgung seines Abfalls, erbringt der Dritte mit der Übernahme und Erfüllung der Entsorgungspflicht eine sonstige Leistung. Ist dem zur Entsorgung überlassenen Abfall ein wirtschaftlicher Wert beizumessen (so genannter werthaltiger Abfall), liegt ein tauschähnlicher Umsatz (Entsorgungsleistung gegen Lieferung des Abfalls) – gegebenenfalls mit Baraufgabe – vor.

SOZIALVERSICHERUNG

Verdienstgrenze bei den Mini-Jobs

Die Bundesländer haben am 23. November 2012 das Gesetz zu Änderungen im Bereich der geringfügigen Beschäftigung gebilligt.

Das Gesetz hat die Verdienstgrenzen für geringfügig Beschäftigte – so genannte Mini-jobs – an die allgemeine Lohnentwicklung angepasst. Hierzu wird die Entgeltgrenze ab dem 1. Januar 2013 von 400 Euro auf 450 Euro angehoben. Zudem soll der Beschluss die so-

ziale Absicherung geringfügig Beschäftigter erhöhen, in dem er die Versicherungspflicht in der gesetzlichen Rentenversicherung bei diesen Arbeitsverhältnissen zur Regel macht. Arbeitnehmer können sich von dieser Pflicht auf Antrag befreien lassen.

■ **Einen Überblick zu der Gesetzesänderung gibt Marschner, Sozialversicherungsrechtliche Änderungen bei „Minijobs“ zum**

1. Januar 2013 in NWB 46/2012, Seite 3.715 ff., den die Verbände bei Interesse zur Verfügung stellen
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

MIETRECHT

Vorbehalt verhindert Verjährung von Betriebskostennachforderungen

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 12. Dezember 2012 entschieden, dass ein Vermieter sich bei der Betriebskostenabrechnung die Nachberechnung einzelner Positionen vorbehalten kann, soweit er ohne Verschulden an einer rechtzeitigen Abrechnung gehindert ist. Die Verjährung der sich aus der Nachberechnung ergebenden Forderung beginnt nicht vor Kenntnis des Vermieters von den anspruchsbegründenden Umständen (hier: rückwirkende Neufestsetzung der Grundsteuer durch das Finanzamt) zu laufen.

Sachverhalt

Über Vorauszahlungen auf die Nebenkosten rechnete ein Vermieter für die Jahre 2002 bis 2006 ab, wobei er sich Nachberechnungen im Hinblick auf eine zu erwartende rückwirkende Neufestsetzung der Grundsteuer vorbehielt. Das zuständige Finanzamt setzte die Grundsteuer mit Bescheid vom 3. Dezember 2007

rückwirkend für die Jahre ab 2002 fest. Die unter dem 30. Januar 2008 vorgenommene Nachberechnung der Grundsteuer für die Jahre 2002 bis 2006 führte zu einer Nachforderung des Vermieters in Höhe von 1.095,55 Euro. Der Mahnbescheid über diese Forderung wurde dem Mieter am 27. August 2010 zugestellt. Der Mieter berief sich auf Verjährung.

Entscheidung

Der BGH hat entschieden, dass die Verjährungsfrist für eine Betriebskostennachforderung des Vermieters nicht bereits mit der Erteilung der Abrechnung in Gang gesetzt wird, in der sich der Vermieter die Nachberechnung vorbehalten hat, sondern erst dann, wenn der Vermieter auch Kenntnis von den die Nachforderung begründenden Umständen erlangt hat (§ 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB).

Entgegen der Auffassung der Revision hindert § 556 Abs. 3 Satz 3 Bürgerliches Gesetz-

buch den Vermieter nicht daran, sich bei der Betriebskostenabrechnung hinsichtlich der Positionen, die er ohne sein Verschulden nur vorläufig abrechnen kann, eine Nachberechnung vorzubehalten. Die Regelung sieht zwar nach einer bestimmten Frist den Ausschluss von Nachforderungen vor und soll dadurch den Vermieter zu einer fristgerechten Abrechnung anhalten, enthält aber ausdrücklich eine Ausnahme für den Fall, dass der Vermieter ohne sein Verschulden nicht rechtzeitig abrechnen kann.


Da im vorliegenden Fall zutreffend davon ausgegangen wurde, dass der Vermieter erst durch den Bescheid des Finanzamts vom 3. Dezember 2007 von den anspruchsbegründenden Tatsachen Kenntnis erlangt hat, war seine Forderung nicht verjährt (Urteil des BGH vom 12. Dezember 2012, Az.: VIII ZR 264/12; www.bundesgerichtshof.de). 



Foto: Gröbblitt

Auch für den Garten wird Grundsteuer fällig.



Aus der Beratungspraxis der Verbände

Die Künstlersozialversicherung bietet selbstständigen Künstlern und Publizisten sozialen Schutz in der Renten-, Kranken- und Pflegeversicherung. Sie finanziert sich aus Versicherungsbeiträgen der selbstständigen Künstler und Publizisten, aus der Künstlersozialabgabe der Unternehmen, die eine künstlerische Leistung in Anspruch nehmen, sowie aus Bundeszuschüssen. Die Künstlersozialversicherung wird von der Künstlersozialkasse durchgeführt. Die Überprüfung, ob einzelne Unternehmen die Zahlung der Künstlersozialabgabe schulden, obliegt seit Juni 2007 der Deutschen Rentenversicherung. Diese schrieb in den vergangenen Wochen vermehrt Wohnungsunternehmen an und erbat Auskunft über an Künstler/Publizisten erteilte Aufträge, die der Werbung oder Öffentlichkeitsarbeit des eigenen Unternehmens dienen.

Gemäß § 24 Abs. 1 Satz 2 Künstlersozialversicherungsgesetz (KSVG) sind Unternehmen, die Werbung oder Öffentlichkeitsarbeit für ihr eigenes Unternehmen betreiben und dazu regelmäßig (nicht nur gelegentlich) Aufträge an selbstständige Künstler oder Publizisten erteilen, zur Zahlung der Künstlersozialabgabe verpflichtet.

Nicht nur gelegentliche Beauftragung

Abgabepflichtig ist sowohl die direkte als auch die indirekte Werbung, das heißt Maßnahmen die geeignet sind, ein Unternehmen in einer breiten Öffentlichkeit bekannt zu machen oder seinem Namen oder seinen Produkten ein positives Image zu verschaffen. Dies kann beispielsweise durch die Gestaltung einer Internetseite und die Herausgabe eines Newsletters geschehen. Ausreichend ist das Erstellen einer Werbekonzeption, eines Entwurfs oder eines Werbeträgers. Die Beurteilung einer Auftragserteilung als „regelmäßig,

nicht nur gelegentlich“ ist abhängig von Volumen und Häufigkeit in einem Zeitraum. Eine regelmäßige einmal jährliche Auftragserteilung kann ebenso ausreichend sein wie eine größere Anzahl kleinerer Aufträge im laufenden Kalenderjahr. Ausreichend ist nach Auffassung der Künstlersozialkasse eine regelmäßig alle drei Jahre stattfindende Werbeaktion. Lediglich einmalige, seltene oder unbedeutende Inanspruchnahmen unterfallen nicht der Abgabepflicht.

Selbstständige Künstler und Publizisten

Der Künstlersozialabgabe unterfallen ausschließlich Aufträge an selbstständige, freiberufliche Künstler/Publizisten. Dies gilt unabhängig davon, ob der Künstler/Publizist neben- oder hauptberuflich tätig ist. Auch bei mehreren Künstlern/Publizisten, die sich zu einer GbR oder Partnerschaftsgesellschaft zusammengeschlossen haben oder als OHG firmieren, ist die Abgabe zu begleichen. Eine Künstlersozialabgabe fällt dann nicht an, wenn die Leistung von einer GmbH, KG, GmbH & Co KG, einem eingetragenen Verein oder einer öffentlichen Körperschaft beziehungsweise Anstalt erbracht wird.

Bemessungsgrundlage und Abgabebemessung

Bemessungsgrundlage der Künstlersozialabgabe sind die an einen selbstständigen Künstler oder Publizisten in einem Kalenderjahr gezahlten Entgelte ohne Umsatzsteuer. Dabei ist gegebenenfalls zu differenzieren zwischen der künstlerischen Leistung und nachträglichen Vervielfältigungskosten (Druckkosten). Letztere unterfallen nicht dem abgabepflichtigen Entgelt. Bis zum 31. März eines Jahres ist der Künstlersozialkasse mitzuteilen, wie hoch im vorhergehenden Jahr die Umsätze mit selbstständigen Künstlern waren. Für das laufende Jahr wird auf dieser Grundlage eine monatlich zu leistende Vorauszahlung berechnet. Nach Ablauf des Jahres erfolgt die endgültige Abrechnung auf Grundlage des tatsächlichen Umsatzes.

Der Abgabesatz für das Jahr 2012 beträgt 3,9, für das Jahr 2013 beträgt er 4,1 Prozent.

Die Abgabepflicht entsteht allein aufgrund des Gesetzes. Einer vertraglichen Vereinbarung bedarf es nicht. Grundsätzlich ist die Abgabe von dem Unternehmen zu entrichten, das in unmittelbaren Vertragsbeziehungen mit dem Künstler steht. Vertreter des Künstlers (beispielsweise Agenturen, Manager) sind zur Künstlersozialabgabe verpflichtet, es sei denn, sie können nachweisen, dass der Vertragspartner des Künstlers ein abgabepflichtiges Unternehmen betreibt, das heißt mit Abgabenummer bei der Künstlersozialkasse erfasst ist. Eine vertragliche Vereinbarung, die das Entgelt des Künstlers um den Abzug Künstlersozialversicherungsabgabe kürzt, ist nichtig, § 32 Sozialgesetzbuch I i. V. m. § 36 a Abs. 2 KSVG.

Abgabepflichtige Unternehmen sind verpflichtet, jedes an einen namentlich zu bezeichnenden Künstler gezahlte Entgelt fortlaufend nach Tag der Zahlung aufzeichnen. Der Zusammenhang mit zugrundeliegenden Unterlagen muss herstellbar sein. Es gilt eine fünfjährige Aufbewahrungsfrist.

Nachmeldung

Gemäß § 31 KSVG i. V. m. § 25 Abs. 1 Sozialgesetzbuch IV verjähren Ansprüche auf Beiträge in vier Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem sie fällig geworden sind, soweit es sich nicht um vorsätzlich vorenthaltene Beiträge handelt, die erst nach 30 Jahren verjähren.

Die vorsätzliche oder fahrlässige nicht rechtzeitige beziehungsweise nicht richtige Meldung von abgabepflichtigen Entgelten stellt gemäß § 36 KSVG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Geldbußen geahndet werden kann. Es handelt sich um eine Ermessensentscheidung.

MIETRECHT

Mietrückstand nicht mit Kautionsverrechnung

Das Amtsgericht (AG) München hat mit Urteil vom 14. Februar 2012 entschieden, dass ein Mieter während eines laufenden Mietverhältnisses nicht mit der an den Vermieter gezahlten Kautionsverrechnung gegen Mietrückstände aufrechnen kann. Ein etwaiges Zurückbehaltungsrecht muss vor oder bei Eintritt der Verzugsvoraussetzungen ausgeübt werden, wenn es den Verzug ausschließen soll.

Sachverhalt

Ein Mieter geriet 2010 in Zahlungsnot und blieb seiner Vermieterin die Mietinszahlungen für zwei Monate schuldig. Der Vermieter sprach daraufhin die fristlose Kündigung aus. Das Sozialamt überwies zunächst die ausstehenden Mieten. Im

Oktober und November 2011 zahlte der Mieter erneut die Miete nicht. Darauf kündigte der Vermieter abermals. Weil der Mieter nicht auszog und auch die Mieten für Dezember 2011 und Januar 2012 nicht beglich, erhob der Vermieter Räumungsklage. Der Mieter beabsichtigte, seine rückständigen Mieten mit der Kautionsverrechnung und den aus deren Anlage angefallenen Zinsen zu verrechnen.

Entscheidung

Das AG München folgte der Argumentation des Mieters nicht und verurteilte ihn zur Räumung der Wohnung. Der Mieter habe sich mit zwei Monatsmieten in Verzug befunden, sodass die fristlose Kündigung wirksam sei. Während eines laufenden Mietverhältnisses habe der Mieter keinen Anspruch auf Rück-

zahlung der Kautionsverrechnung, sodass er gegen die Mietinsforderungen nicht aufrechnen könne.

Ein mögliches Zurückbehaltungsrecht wegen eines Auskunftsanspruches gegen den Vermieter bezüglich der Höhe der Kautionszinsen könne einen Verzug nur dann ausschließen, wenn es vor oder bei Eintritt der Verzugsvoraussetzungen ausgeübt werde. Hier habe der Mieter das Zurückbehaltungsrecht aber erstmals im Februar 2012 vorgetragen. Zu diesem Zeitpunkt sei er aber bereits im Verzug gewesen und die Kündigung damit wirksam (Urteil des AG München vom 14. Februar 2012, Az.: 415 C 31694/11).

MIETSPIEGEL

Nach umfassender Modernisierung Baualtersklassenänderung möglich

Das Landgericht (LG) Frankfurt hat durch Urteil vom 30. April 2012 entschieden, dass nach einer umfassenden Sanierung und Modernisierung eines Mietshauses die Wohnungen nachfolgend im Mietspiegel in die Baualtersklasse des Zeitpunktes der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen eingestuft werden können.

Sachverhalt

Das in Rede stehende Objekt war zwischen 1958 und 1968 errichtet und dann in den Jahren 1996 bis 1998 umfassend modernisiert und saniert worden. Dabei waren das Haus und das Dach gedämmt sowie die Fliesen, die Armaturen und die Sanitärobjekte der Bäder ausgetauscht worden. Darüber hinaus wurden die gesamte Elektroinstallation im Gebäude, die Zentralheizung und die Warmwasseraufbereitungsanlage erneuert und ein Brennwertkessel eingebaut. In den Wohnungen und Hausfluren wurden neue Fenster,

Wohnungseingangstüren und Badezimmertüren eingebaut und neue Bodenbeläge verlegt. Ferner sind sämtliche Wohnungen mit Einbauküchen ausgestattet worden.

Der Vermieter hatte nach Durchführung dieser Arbeiten ein Mieterhöhungsverlangen zur Erhöhung der Vergleichsmiete, gestützt auf den Frankfurter Mietspiegel 2010, versandt. Dabei hatte er die Wohnungen in die Baualtersklasse entsprechend des Zeitpunktes der Modernisierung und Sanierung in den Jahren 1996 bis 1998 eingestuft – und nicht in die der ursprünglichen Baualtersklasse 1958 bis 1968.

Dieser Einstufung hatten die Mieter widersprochen. Aus ihrer Sicht handelt es sich lediglich um notwendige Instandsetzungsarbeiten, die eine Einordnung in eine vom Baujahr abweichende Baualtersklasse nicht rechtfertigen.

Entscheidung

Das LG Frankfurt kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass hier die von dem Vermieter durchgeführten Maßnahmen nicht zu einer bloßen Instandhaltung oder Erneuerung in dem bisherigen Erhaltungszustand geführt haben, sondern eine neue Herrichtung vorliegt. Dies ist im Sinne des Frankfurter Mietspiegels als eine einem Rohbau vergleichbare Modernisierungsmaßnahme anzusehen. Das LG Frankfurt hält unter Verweis auf Literatur und Rechtsprechung eine Neueinordnung der Baualtersklasse dann für gerechtfertigt, wenn die Wohnung in Zuschnitt, Ausstattung und Einteilung, im Schallschutz, in ihren sanitären Einrichtungen und der Beheizung grundlegend verbessert und den heutigen Anforderungen angepasst wird (Urteil des LG Frankfurt am Main, WuM 2012, Seite 318).

TRINKWASSERVERORDNUNG

Interimslösung bei starken Legionellenkontaminationen

Bereits durchgeführte Legionellenprüfungen haben im Verbandsgebiet unterschiedliche Ergebnisse zutage gefördert:

Die meisten Bestände weisen Werte unterhalb des Grenzwertes (100 KBE/100 ml) auf, insbesondere wenn Mängel der Anlagen bei der Beprobungsvorbereitung beseitigt wurden. Teilweise wurden Werte festgestellt, die keine akute Gefährdung der Mieterschaft darstellen, aber langfristig ein Handeln anzeigen. Kurzfristig konnte durch thermische Desinfektion die erhöhte Legionellenkonzentration beseitigt werden. Daneben zeigten sich lokale Kontaminationen, die auf eine Nicht- beziehungsweise Wenigbenutzung von Warmwasser zurückzuführen waren.

Darüber hinaus treten Einzelfälle mit einer sehr hohen Legionellenbelastung auf, in denen eine Gefährdungsanalyse und sogar Duschverbote erforderlich sind. Ursache können Leerstand, zu niedrige Temperaturen (insbesondere bei fernwärmeversorgten



Trinkwasser muss auf Legionellen geprüft werden.

Beständen) und Totstrecken sein. In diesem Fall ist der Einsatz von endständigen Sterilfiltern in Miet- oder Verwaltungsobjekten eine gute Möglichkeit, um kritische Zeitphasen nach dem Bekanntwerden einer sehr hohen Legionellenbelastung (> 5.000-10.000 KBE/100 ml) zu überbrücken. Damit gewinnt das betroffene Unternehmen bis zu 30 Tage, um eine (gesetzlich vorgeschriebene) Gefährdungsanalyse und ein Sanierungs-

konzept zu erstellen. Zum genauen Ablauf einer Gefährdungsanalyse soll in Kürze eine abgestimmte Arbeitshilfe des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen erscheinen. Das VM wird darüber informieren, sobald diese verfügbar ist.

Geeignet für den oben genannten Einsatzzweck sind 14- oder 30-Tage-Einwegfilter von Herstellern, welche im Klinikbereich tätig sind (zum Beispiel Pall GmbH Medical oder Schülke & Mayr GmbH) sind. Funktionell unterscheiden sich die Filter unter den Herstellern kaum. Die Preise liegen bei etwa 65 bis 75 Euro zuzüglich Mehrwertsteuer.

Es ist möglich, dass weitere Anbieter am Markt agieren. Endständige Filter werden zum Beispiel als Handbrause anstatt der vorhandenen handelsüblichen Brause an den Duschschauch geschraubt. Die Gesundheitsämter stimmen nach Kenntnis der Verbände einer solchen Lösung in der Regel zu. ▶

HONORARANORDNUNG FÜR ARCHITEKTEN UND INGENIEURE (HOAI 2013)

Verabschiedung der HOAI-Reform steht an

Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) soll noch in dieser Legislaturperiode reformiert werden. Am 15. Mai 2012 hatte das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi) das angekündigte Gutachten zur Überprüfung des Aktualisierungsbedarfs der Honorarstruktur in Auftrag gegeben. Ziel ist die Verabschiedung der HOAI-Reform (siebte Novelle) durch den Bundesrat im Mai 2013.

Um eine rechtzeitige Verabschiedung der HOAI im Bundesrat sicherzustellen, sollte die Honoraruntersuchung bis zum 30. November 2012 abgeschlossen werden. Parallel dazu arbeiten das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi) und das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) an der Aufstellung des Referentenentwurfs.

Die Wirtschaftsministerkonferenz nahm den Bericht des BMWi über den Stand der Arbeiten zur Novellierung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI 2013

– zur Kenntnis und erwartet, dass nicht allein die Leistungsbilder der HOAI modernisiert und bestmöglich vereinheitlicht sowie die Honorarstruktur aktualisiert werden, sondern auch die mit der sechsten Novelle als Beratungsleistungen aus dem verbindlichen Preisrecht ausgliederten ingenieurtechnischen Leistungsbilder in den verbindlichen Teil der HOAI als Planungsleistungen zurückgeführt werden.

Es wurde begrüßt, dass die Bundesregierung die Vertreter der zuständigen Landesressorts vor Veröffentlichung des Referentenentwurfs zu einem Bund-Länder-Arbeitsausschuss einladen wird, in dem fachliche Einzelfragen vor Veröffentlichung des Regierungsentwurfs diskutiert werden können. Die Wirtschaftsministerkonferenz hält es für geboten, die Novellierung der HOAI noch in dieser Legislaturperiode abzuschließen. Sie hatte deshalb die Bundesregierung gebeten, das Ordnungsverfahren so rechtzeitig einzuleiten, dass die Länder ausreichend Zeit haben, sich über den Bundesrat einzubringen. ▶

UMWELTBUNDESAMT

Empfehlungen für die Durchführung einer Gefährdungsanalyse

Am 18. Dezember 2012 wurden die Empfehlungen für die Durchführung einer Gefährdungsanalyse gemäß Trinkwasserverordnung des Umweltbundesamtes auf der Homepage des Bundesamtes veröffentlicht.

Die Empfehlungen gelten insbesondere für sehr große Gebäude. Eine Abstimmung mit der in Kürze erscheinenden GdW-Information zur Gefährdungsanalyse erfolgt, so dass beide Schriften konsistent sind.

■ Unter www.umweltbundesamt.de/wasser/themen/trinkwasser/empfehlungen.htm sind die Empfehlungen abzurufen.

Aus dem Deutschen Verband des Gas- und Wasserfaches (DVGW)

Zertifizierung für Geothermiebohrungen wurde überarbeitet

In seinem Arbeitsblatt W 120 beschäftigt sich der Deutsche Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) mit der Geothermie. Laut DVGW wird die Zertifizierung von Bohr- und Brunnenbauunternehmen bereits seit 1991 durchgeführt. Für die beantragten Tätigkeitsgruppen werde in den Unternehmen durch unabhängige Gutachter geprüft, ob die dafür notwendige gerätetechnische Ausstattung in einem ordnungsgemäßen Zustand vorhanden ist, das Fachpersonal und insbesondere der verantwortliche Fachmann über ausreichende Kenntnisse der Materie verfügen und die organisatorischen Abläufe im Unternehmen den allgemeinen Anforderungen entsprechen. Das Zertifikat sei somit ein wichtiger Bestandteil der Qualitätssicherung im Rahmen der Auftragsvergabe und Durchführung von Brunnenbauprojekten, da es über die Einforderung im Leistungsverzeichnis zum vertraglichen Bestandteil der Vereinbarung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer werde.

Mit der Fassung der W 120 von 2005 sei auf Wunsch der Bohrfirmen die Geothermie erstmals in das bewährte W 120-Zertifizierungsverfahren aufgenommen worden, da



Auch bei Geothermiebohrungen muss die Qualität stimmen.

eine vergleichbare Zertifizierung für den Bereich der oberflächennahen Geothermie zu diesem Zeitpunkt noch nicht verfügbar war. Die Ergebnisse der Zertifizierung im

Bereich der Geothermie seien allerdings nicht zur Zufriedenheit aller Beteiligten gewesen und haben an einigen Stellen zu Kritik geführt. Um dem zu begegnen, habe der DVGW die W-120 von 2005 unmittelbar einer erneuten Revision unterzogen. Insbesondere im Bereich der oberflächennahen Geothermie sei noch weiterer Regelungsbedarf gesehen worden, um eine Qualitätssicherung ähnlich der im Brunnenbau für die oberflächennahe Geothermie zu etablieren. Im Wesentlichen seien die Kriterien des Gütesiegels Erdwärmesonden des Bundesverbands Wärmepumpen in einen gesonderten Teil 2 der W 120 übernommen worden, der sich ausschließlich mit der oberflächennahen Geothermie beschäftigt. Mit der als Weißdruck veröffentlichten W-120, Teil 1, werde der ursprüngliche Bereich des Bohr- und Brunnenbaus zur Wassergewinnung eine umfassende Grundlage für die Zertifizierung der dort tätigen Unternehmen zur Verfügung gestellt. Insbesondere sei die Aufnahme des betrieblichen Management-Systems zu erwähnen, die den heutigen Anforderungen an die Organisation der Unternehmensabläufe angemessen Rechnung trage.

Anforderungen und Prüfungen von niveaugesteuerten Absperrarmaturen in der Trinkwasserinstallation (W 572)

Zu niveaugesteuerten Absperrarmaturen in der Trinkwasserinstallation schreibt der DVGW: „Die vorläufige technische Prüfgrundlage beschreibt technische und hygienische Anforderungen und Vorgaben zur Prüfung und Überwachung von niveaugesteuerten Armaturen in der Trinkwasser-Installation.“ Sie gelte für Armaturen bis DN 100 für versorgte Behälter in der Trinkwasserinstallation für kaltes Trinkwasser, wogegen

Schwimmerventile nach DIN EN 14124, die in Spülkästen verwendet werden, nicht in den Anwendungsbereich fallen. Für ein komplettes Bauteil, bestehend aus Behälter mit niveaugesteuerter Zulaufarmatur, ist dem Verband zufolge DVGW W 540 (VP) „Eigensichere Apparate zum Anschluss an die Trinkwasser-Installation – Anforderungen und Prüfungen“ anzuwenden. Neben den hygienischen Anforderungen an die verwendeten Werkstoffe würden in DVGW

W 572 (VP) Dichtheits-, Festigkeits- und Funktionsprüfungen beschrieben, die einen ordnungsgemäßen und störungsfreien Betrieb der eingebauten Armaturen sicherstellen sollen. Die vorläufige technische Prüfgrundlage werde nach spätestens drei Jahren durch das zuständige technische Komitee auf ihren Zweck und Inhalt überprüft.

KRING/WALTHER

Wider die Glaubwürdigkeitsdefizite in der Führung

Im vorliegenden Aufsatz geht es um mögliche Lösungsansätze des Problems der geringen Identifikation mit genossenschaftlichen Wesensmerkmalen der Mitarbeiter genossenschaftlicher Bankengruppen und einer damit einhergehenden sinkenden Leistungsbereitschaft. Ausgelöst sei dieses Problem durch den Widerspruch der erlebten Führungsrealität und das öffentliche Bankbekenntnis zu genossenschaftlichen Werten.

Anhand der VR-Bank Rothenburg wird aufgezeigt, wie es gelingen kann, die Lücke zwischen realer Bankenführung und der genossenschaftlichen Ethik zu minimieren. Durch eine authentische Mitarbeiterführung steigt die Identifikation der Mitarbeiter mit den genossenschaftlichen Werten. Dies wiederum kann zu einem Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Banken auf dem Markt führen. Wichtig hierfür ist, dass der

Kenntnisstand der Mitarbeiter in Bezug auf genossenschaftliche Werte ausgebaut wird, sowie individuelle Leistungsbeiträge zur Umsetzung der Genossenschaftsidee hergeleitet werden. Die Strategiekommunikation stellt eine Maßnahme dar zur Vermittlung und Reflexion der gelebten genossenschaftlichen Werte.

■ Prof. Dr. Thorn Kring/Gerhard Walther, Wider die Glaubwürdigkeitsdefizite in der Führung. Ansätze zur Revitalisierung einer genossenschaftlichen Mitarbeiterführung, in: Zeitschrift für das gesamte Genossenschaftswesen (ZfgG), Sonderheft 2012, Seite 49 – 63.

Der Artikel kann bei Nicole Kersting,
Tel.: 0211 16998-17
Fax: 0211 16998-50
E-Mail: n.kersting@vdw-rw.de
abgerufen werden.



Kunden überzeugt man anders ...

immotion® – die Software für die komplette Wohnungswirtschaft:

- führende Technologie
- einfache Bedienung
- ausgereifte Branchentiefe
- effiziente Prozesse
- flexibles Reporting
- individuelle Anpassbarkeit

Überzeugen Sie sich selbst und lernen Sie immotion® kennen. Mehr Infos auf www.gap-group.de oder per Telefon unter 0421-49134422.

**Fachforum für die Wohnungswirtschaft:
12.-13. Juni 2013 in Bremen.**
Jetzt schon anmelden unter www.gap-group.de



Einfach anders. Einfach besser.

SEMINARE IM MÄRZ 2013



02.03.2013	Bochum	Buchführung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	Moritz Siepmann	1
05.03.2013	Bochum	Mietrechtsreform – Was ist neu?	RA Detlef Wendt	1
05.03.2013	Wiesbaden	Terminologie Technischer Ausbau für Kaufleute und Nichttechniker	Dipl.-Ing Ursula Grohnert	3
05.03.2013	Wiesbaden	Psychologie für Führungskräfte	Patric P. Kutscher, MasterClass Education e. Kfr.	3
06.03.2013	Bochum	Streit im Treppenhaus	Erhard Abitz	1
06.03.2013	Wiesbaden	Lerntechniken für Azubis	Susanne Bickel	3
07.03.2013	Bochum	Erfolgreiche Pressearbeit	Kathleen Parma	1
07.03.2013	Bochum	Jahresabschluss, Lagebericht und Wirtschaftsplan	Dipl.-Kfm. Ralf Meier	1
07.03.2013	Wiesbaden	Kostenübernahmen bei Mietschulden, Renovierungen, Entrümpelungen, Wohnungsanpassung – Wie geht das?	Dipl.-Päd. Sabine Petter	3
12.03.2013	Bochum	Bauprozesse in der Finanzbuchhaltung	Dr. Dirk Wenzel	1
14.03.2013	Bochum	Denkmalschutz – „Denkmal-AFA“	Dr. Alexander Beutling	1
14.03.2013	Bochum	Vergütungsverhandlungen für WEG-Verwalter	Thorsten Woldenga	1
14.03.2013	Wiesbaden	FORUM – Betriebskostentag	N.N.	3
18.03.2013	Schwerin	Kooperation mit Jobcentern – mehr Erfolg bei Verhandlungen und Einzelkontakten	Sabine Petter	5
19.03.2013	Bochum	Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit	Dipl.-Ing. Dietmar Walberg	1
19.03.2013	Lübeck	Wie moderiere ich eine Eigentümer-/Mietersammlung – Kommunikative Kniffs und Tricks	Frank W. Schmidt	5
20.03.2013	Bochum	Beschwerdefälle in Mietverhältnissen	RA Detlef Wendt	1
20.03.2013	Bochum	Lernerfolg sichern: Schneller lesen	Andrea Konhardt	1
20.03.2013	Wiesbaden	Wohnungswirtschaftliches Rechnungswesen, Teil 1	Dipl.-Kfm. Ursula Plöger	3
20.03.2013	Hamburg	„EnergieSparRatgeber“ Hauswart	Thorsten Rabe	5
21.03.2013	Wiesbaden	Online-Marketing und Social Media in der Wohnungswirtschaft	Prof. Dr. Dipl.-Kfm. Matthias Neu	3
21.03.2013	Hamburg	Operative Steuerungsinstrumente für Wohnungsunternehmen – Planung und Berichtswesen	Frank Monien	5
21.03.2013	Lübeck	Beschwerdefälle im Mietverhältnis und Umgang mit Mietminderungsansprüchen	Rainer Maaß	5
23.03.2013	Bochum	Buchführung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	Moritz Siepmann	1
27.03.2013	Wiesbaden	Wohnungswirtschaftliches Rechnungswesen, Teil 2	Dipl.-Kfm. Ursula Plöger	3
27.03.2013	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement – Entsorgung	Handwerkskammer HH	5

1 Nadine Büscher
Telefon 0211 16998-21

3 Kari Epper-Uhmann
Telefon 0611 1746375-11

5 Andreas Daferner
Telefon 040 52011-218

2 Claudia Bovenschulte
Telefon 0234 9447-515

4 Karsten Dürkop
Telefon 0511 1265-126

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