

#3  
2013

vmm

VerbandsMagazin

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



**16** STUDIE:

Wie eine Facebook-Seite  
interessant wird

**4** SCHWERPUNKT BREITBANDAUSBAU

Baustelle Datenautobahn

**L2** LANDESAUSGABE NRW

Der VdW erstmals auf der E-World

# Informationen auf einen Klick.



[www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de)  
[www.vdw-saar.de](http://www.vdw-saar.de)

[www.vdwsuedwest.de](http://www.vdwsuedwest.de)  
[www.wohnungswirtschaft-aktuell.de](http://www.wohnungswirtschaft-aktuell.de)



**LIEBE LESER >>** Wohnen ist Wahlkampfthema. Politiker aller Parteien nutzen die Wohnungspolitik, um die Gunst der Wähler für sich zu gewinnen. Und das heißt: Der soziale Aspekt der Wohnungspolitik rückt wieder in den Mittelpunkt – zumindest vordergründig.



## Wohnen im *Wahlkampf*

Auf den ersten Blick scheint es, als sei das Pendel umgeschlagen: Wurde in der politischen Diskussion der vergangenen Jahre stets betont, welchen großen Beitrag die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zur Energiewende leisten könne und müsse, stehen seit einigen Monaten – es herrscht immerhin Bundestagswahlkampf – die sozialen Auswirkungen der Mietentwicklung in einigen Metropolregionen im Vordergrund. Wurde die Stimme der Wohnungswirtschaft, die bereits seit langem vor immer wieder neuen Verschärfungen energetischer Vorgaben warnt, nun also endlich gehört?

Es wäre falsch, diese Frage uneingeschränkt zu bejahen. Denn offensichtlich haben noch nicht alle Politiker die logische Verbindung zwischen verschärften energetischen Vorgaben und steigenden Mieten begriffen. Wie sonst ist es zu verstehen, dass die Bundesregierung die Energieeinsparverordnung gerade erneut rigider formuliert hat? In zwei Schritten, 2014 und 2016, sinkt der erlaubte Jahresenergieverbrauch eines neuen Gebäudes um jeweils 12,5 Prozent.

Dass dadurch die Baukosten steigen und aufgrund der höheren Investitionssumme weniger Wohngebäude gebaut werden können, ist der Wohnungswirtschaft klar, der Bundesregierung allerdings anscheinend nicht. Stattdessen versucht sie es, ebenso wie die Oppositionsparteien, mit einer mietrechtlichen Verschärfung, die höchstens an den Symptomen operiert, aber nicht an dem Problem, dass in den wachsenden Ballungszentren zu wenig gebaut wird.

Fakt ist: Wer die energetische Latte hoch hängt, aber möchte, dass auch weniger leistungsstarke Mieter sie übersteigen können, muss mit eigenen Mitteln nachhelfen – sprich: fördern.

Doch die Förderkulisse, genauer gesagt: das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm, wankt gehörig. Dabei war die Bundesregierung doch so stolz darauf, die Mittel auf 1,8 Millionen Euro pro Jahr aufgestockt zu haben. Tatsächlich aber kommt ein Großteil des bereitgestellten Geldes aus dem Energie- und Klimafonds, der seinerseits aus dem Verkauf von CO<sub>2</sub>-Zertifikaten gespeist wird. Und Medienberichten zufolge ist der Preis für diese Zertifikate auf derzeit fünf Euro gefallen – die Bundesregierung rechnete in ihrer Finanzplanung für 2013 mit einem Preis von zehn Euro. Nun streiten sich die Fachressorts, deren Programme aus dem Klimafonds finanziert werden, um die Verteilung der geringeren Mittel. Die Wohnungswirtschaft braucht aber keinen Streit, sie braucht eine Förderung mit einer verlässlichen Grundlage, sodass Planungssicherheit herrscht.

Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer hat nun den Vorschlag gemacht, die Eigenheimzulage wieder einzuführen. Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) hat auf diesen Vorschlag der Förderung nach dem Gießkannenprinzip die richtige Antwort gegeben: Das wäre ein „gefährlicher und teurer Griff in die Mottenkiste“ – genauso wie die Forderungen nach einer Deckelung der Neuvertragsmieten. „Beide Ideen sind im Wahlkampfbjahr parteipolitisch verständlich, aber aus förderpolitischer Sicht abzuleh-

nen“, schreibt das IW in einem aktuellen Kommentar. Dem ist aus meiner Sicht nichts hinzuzufügen.

Es geht aber auch anders: Das NRW-Bauministerium plant gemeinsam mit dem VdW Rheinland Westfalen, dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW und Haus und Grund NRW ein „Bündnis für Wohnen – bezahlbar, generationengerecht, energieeffizient“. Feste Rahmenbedingungen sollen verabredet, konkrete Ziele vereinbart und kontrolliert werden. Es unterscheidet sich von anderen Landesbündnissen und auch von der bundespolitischen Debatte vor allem darin, dass Wohnungspolitik nicht nur einseitig unter energiepolitischen Gesichtspunkten betrachtet wird – auch der Ausbau altersgerechter Wohnformen spielt eine große Rolle. Außerdem wird das Wohnquartier in den Mittelpunkt gerückt. Das Bündnis ist ein Erfolg versprechender Ansatz, der das oben beschriebene Pendel zwischen den Zielen der Energieeffizienz, der Altersgerechtigkeit und des Sozialen in der Balance halten kann.

Ihr

Alexander Rychter  
Verbandsdirektor/Vorstand  
des VdW Rheinland Westfalen

### 4 Schwerpunkt Breitbandausbau



#### SCHWERPUNKTTHEMA

- 4 **Baustelle Datenautobahn**  
Schwerpunkt Breitbandausbau
- 6 **Breitbandstrategien im internationalen Vergleich**  
Bericht des Ausschusses für Bildung, Forschung und Technikfolgenabschätzung im Deutschen Bundestag
- 8 **So schnell ist Breitband in Deutschland**  
Zukunft Breitband
- 10 **Novelle des Telekommunikationsgesetzes**  
Gesetzesrahmen
- 11 **Trends der zukünftigen Medienversorgung und mögliche Strategien der Wohnungsunternehmen**  
Gastbeitrag von Dr. Claus Wedemeier, Referent Wohnen für ein langes Leben, Multimedia und IT, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
- 14 **EU, Bund, Länder – alle fördern mit Breitbandförderung**

### 11 Gastbeitrag: Mögliche Strategien für Wohnungsunternehmen



#### AKTUELLES

- 15 **Kabinett beschließt Verschärfung der Energieeinsparverordnung**  
Bundesregierung  
**Skepsis: Ist die verschärfte Energiesparverordnung tatsächlich wirtschaftlich darstellbar?**  
Veranstaltung EnEV 2012  
**Neues Mietrecht endgültig verabschiedet**  
Bundespolitik
- 16 **Wie eine Facebook-Seite interessant wird**  
Facebook-Studie
- 18 **Preis Soziale Stadt vergeben**  
Wettbewerb  
**Kontos auf SEPA umstellen**  
Weitere Veranstaltung
- 19 **„I-Stay@home“ soll Plattform für Seniorenassistenzsysteme entwickeln**  
Internationales Forschungsprojekt
- 20 **Ein Buch für Genossenschaftsmitglieder**  
Interview mit den Autoren des Buches „Wohnen bei Genossenschaften“  
**Streit zwischen Kabel Deutschland und den öffentlich-rechtlichen Fernsehsendern über Einspeiseentgelte**  
Multimedia
- 21 **Immobilien- und wohnungswirtschaftliche Strategien und Potenziale zum Klimawandel**  
Immoklima  
**Aktuelles Steuerrecht am 15. Mai 2013**  
Veranstaltung
- 22 **Erneuter Vorstoß im Kampf gegen Schrottimmobilien**  
Gesetzesinitiative  
**Aktuelles Wohnungseigentumsrecht**  
Veranstaltungsreihe  
**KfW-Programme für energieeffizientes Sanieren und Bauen auf Rekordniveau**  
KfW-Bilanz
- 23 **Erleichterungen für kleine Unternehmen**  
MicroBilG
- 24 **„Es gibt fast kein Projekt mehr ohne Widerstände“**  
Interview mit Andreas Ruf, Geschäftsführer der GSW Frankfurt GmbH
- 25 **Netzwerk soll Innovationen fördern**  
Neugründung

### 16 Studie: Wie eine Facebook-Seite interessant wird



- 28 Ermäßigter Umsatzsteuersatz beim Legen von Wasseranschlüssen



- 32 Wassereffizienz: EU verzichtet auf Richtlinie für Gebäude



- 34 Beuth: Barrierefreies Bauen – Band 1 und 2



## STEUERN

- 26 § 13b UStG – Urteil des Europäischen Gerichtshofs bringt keine Klarheit Umsatzsteuer
- 27 Gesetz zur Stärkung des Ehrenamtes Entbürokratisierung  
**Änderungen des Energie- und Stromsteuerrechts**  
 In Kraft getreten  
**Umsetzung der Amtshilferichtlinie soll kommen**  
 Jahressteuergesetz 2013 gescheitert
- 28 Ermäßigter Umsatzsteuersatz beim Legen von Wasserhausanschlüssen Umsatzsteuer  
**Standortmietverträge über Funkfeststationen**  
 Umsatzsteuer

## RECHT

- 29 Fremdes Namensschild rechtfertigt keine Einstellung der Räumung Zwangsvollstreckungsrecht  
**Keine unbeschränkte Haftung des Erben für Mietschulden**  
 Mietrecht
- 30 Mehrheitliche Beschlusskompetenz zur Aufnahme eines Kredits einzelfallabhängig  
 WEG-Recht

- 31 Urteil zu Vertragsstrafenregelung für Zwischenfristen  
 Privates Baurecht  
**Aus der Beratungspraxis**

## TECHNIK, BAUEN, PLANEN

- 32 Wassereffizienz: EU verzichtet auf Richtlinie für Gebäude
- 33 Energieeinsparungsgesetz und Energieeinsparverordnung beschlossen  
**Kosten der Legionellenprüfung**

## FÜR SIE GELESEN

- 34 Barrierefreies Bauen – Band 1 und 2  
 Beuth  
**Bauen im Bestand – Sanierung Modernisierung Umbau**  
 TSP Theissen Stollhoff & Partner

- 35 Soziale Mischung in der Stadt  
 Tilman Harlander und Gerd Kuhn

## SEMINARE

- 35 Seminare im April

## LANDESAUSGABEN

### HESSEN

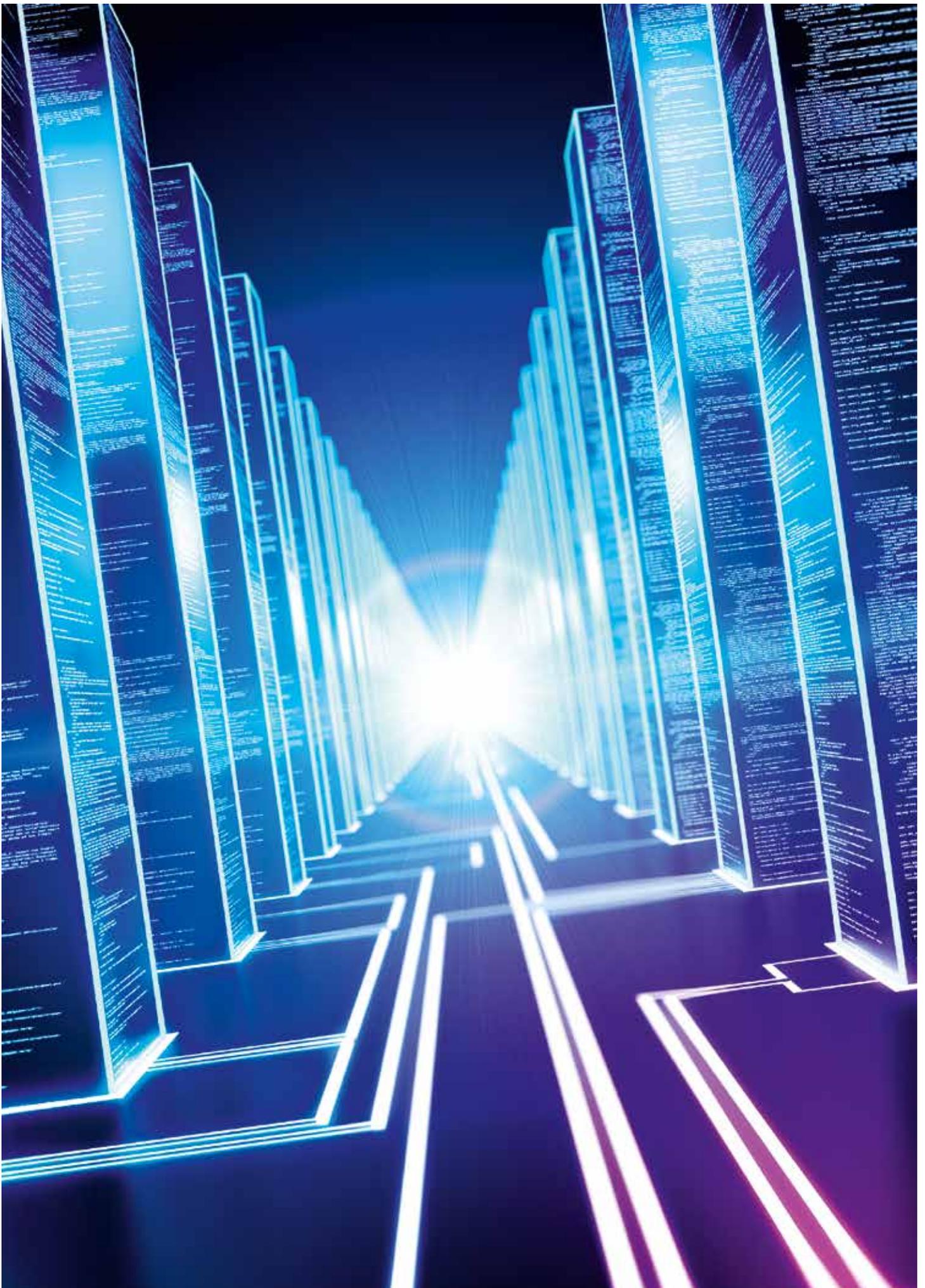
- L2 Aktuelles
- L7 Politik
- L11 Verband und Gremien
- L11 Aus den Unternehmen
- L11 Personalia und Jubiläen
- L12 Termine

### NORDRHEIN-WESTFALEN

- L2 Aktuelles
- L8 Politik
- L10 Verband und Gremien
- L11 Personalia und Jubiläen
- L12 Aus den Unternehmen
- L16 Termine

### RHEINLAND-PFALZ/ SAARLAND

- L2 Aktuelles
- L9 Politik
- L9 Verbände und Gremien
- L11 Personalia und Jubiläen
- L11 Termine



*Schnelle Datenwege – die vielleicht wichtigste Infrastruktur des 21. Jahrhunderts*

## SCHWERPUNKT BREITBANDAUSBAU

# Baustelle *Datenautobahn*



Ein Breitbandanschluss ist heute die „Nabelschnur zu den Informationen, sozialen Kontakten, Dienstleistungen und Wissensressourcen unserer Welt“ – als solche bezeichnet ihn wohl nicht zu Unrecht das Büro für Technikfolgen-Abschätzung beim Deutschen Bundestag. Der Ausbau des Breitbandnetzes ist also elementar wichtig, doch wie steht es um ihn? Und wie sollten sich Wohnungsunternehmen verhalten? Das VM gibt Antworten.

**D**ie Nationalstaaten überbieten sich geradezu in ihren Strategien, alle Gemeinden an das Breitbandnetz anzuschließen (siehe Seite 6). Denn sie wissen: Ein Ort, in dem das Internet heute noch so langsam funktioniert wie in den 90er-Jahren, ist von der wirtschaftlichen Entwicklung de facto abgeschnitten. Auch für Wohnungsunternehmen ist der Ausbau der Breitbandversorgung eine entscheidende Frage. Als Großkunden sind sie für Dienstleistungsunternehmen höchst interessant, spielen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung einzelner Dienstleister eine große Rolle;

gleichzeitig wollen und müssen sie ihren Mietern eine hohe Qualität zu einem guten Preis bieten und den langfristigen Einsatz des bei ihnen verlegten Netzes im Auge haben.

Hier kommen also zwei Dinge zusammen: ein hart umkämpfter Markt und eine auch politisch sensible Frage der wirtschaftlichen Entwicklung von Gemeinden. Und die Wohnungsunternehmen sind mittendrin. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen gibt jetzt Tipps für die richtige Unternehmensentscheidung (siehe Seite 11).

Gleichzeitig fördern Bund und Länder den Ausbau des Breitbandnetzes dort, wo dieser sich aufgrund geringer Haushaltszahlen wirtschaftlich für Anbieter nicht darstellen lässt. Und die EU denkt schon einen Schritt weiter: Sie will in engen Grenzen selbst die Förderung in Ballungsgebieten zulassen, nämlich dann, wenn es sich um die Netze der nächsten Generation (mit Übertragungsgeschwindigkeiten von 100 MBit/s und mehr) handelt.

BERICHT DES AUSSCHUSSES FÜR BILDUNG, FORSCHUNG UND TECHNIKFOLGENABSCHÄTZUNG IM BUNDESTAG

# Breitbandstrategien im internationalen Vergleich

**Der Ausbau des Breitbandnetzes ist zum politischen Instrument des internationalen Wirtschaftswettbewerbs geworden. Das zeigt der jüngste Bericht des Büros für Technikfolgen-Abschätzung beim Deutschen Bundestag (TAB) vom 20. Dezember 2012. Dabei verfolgen manche Staaten noch deutlich ambitioniertere Ziele als die Bundesrepublik.**

Um eine leistungsfähige Breitbandversorgung effizient zu fördern, möchte der Deutsche Bundestag von den Nachbarstaaten lernen. Der Ausschuss für Bildung, Forschung und Technikfolgenabschätzung gab deshalb beim TAB einen Bericht über die gesetzlichen Regelungen für den Zugang zur Informationsgesellschaft in Auftrag. In dem Bericht werden die Breitbandstrategien in Australien, Finnland, Großbritannien, Japan und den USA analysiert. Neben der Untersuchung des langfristigen medialen Wandels werden Breitbandstrategien im internationalen Vergleich untersucht, was den Schwerpunkt des Berichts bildet (Bundestagsdrucksache 17/11959).

## Kein Spitzenplatz

Schon jetzt ist absehbar, dass das Ziel der Bundesregierung, in nicht allzu ferner Zukunft alle deutschen Haushalte mit einem 50 Mbit/s-Internetanschluss zu versorgen, im internationalen Wettbewerb nicht für einen Spitzenplatz reichen wird. Künftig werden weitaus höhere Geschwindigkeiten erforderlich sein, um Internetanwendungen der Zukunft praxistauglich anwenden zu können, wie zum Beispiel Cloud Computing, Web-TV oder das so genannte E-Health. Hier sei eine leistungsfähige, auf Glasfaser basierende Netzinfrastruktur notwendig, so die Experten der Studie.

Es bedürfe direkter Glasfaseranschlüsse, so genannter Fiber-to-the-Home-Anschlüsse, die bekanntermaßen in Deutschland bisher äußerst rar sind. Solche Anschlüsse ermöglichen Übertragungsgeschwindigkeiten von mehr als 100 Mbit/s, die fast durchweg in den Strategieplänen der anderen Länder auftauchen.

## Ziele der Breitbandstrategien

Die Breitbandziele der Länder im Vergleich zu Deutschland (siehe Tabelle Seite 7) verdeutlichen, dass teilweise längere Zeithorizonte bei dem Ausbau der Glasfasertechnologie angesetzt sind, jedoch ist die Ziel-Übertragungsgeschwindigkeit sowie der Abdeckungsgrad bei allen Ländern deutlich höher als in der Bundesrepublik.

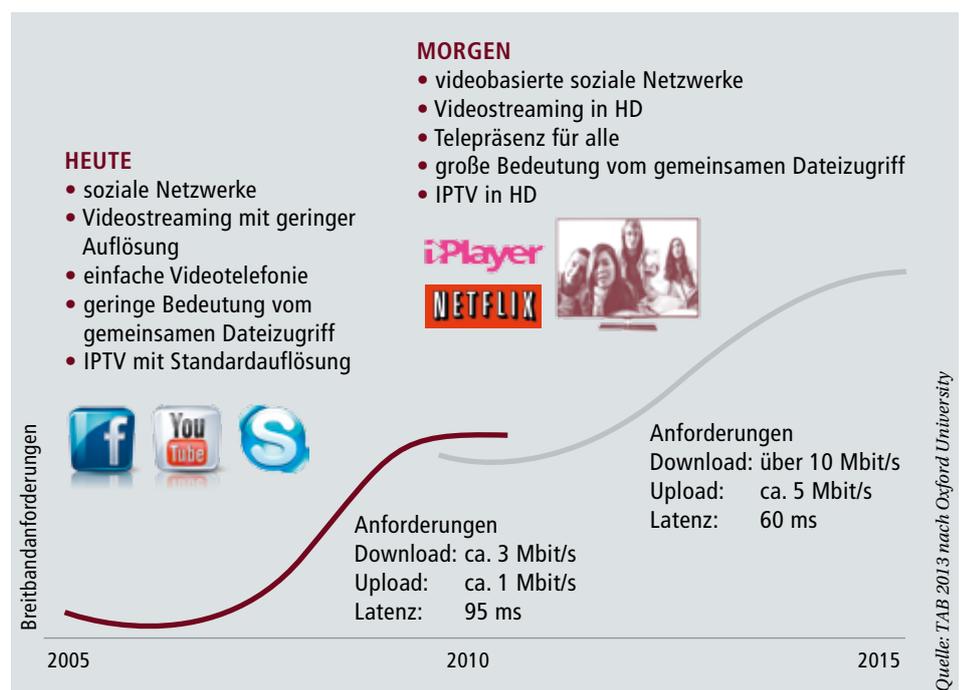
Die Studie weist jedoch auch darauf hin, dass die Entwicklungen der anderen Länder zeigen, dass Ziele und Zeitpläne gelegentlich angepasst, verschoben oder inhaltlich erweitert werden müssen. Prinzipiell versprechen sich alle Länder durch die Verlegung von Breitbandinfrastruktur mit sehr hohen Bandbreiten einen Vorteil insbesondere im internationalen Wettbewerb – weitere Gründe für den Ausbau seien bessere Bildung, mehr Transparenz und die Einheitlichkeit von Lebenschancen in der Stadt und auf dem Land.

Hierzulande werde die Politik deshalb mit Blick auf die internationale Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands, insbesondere als Standort für in- und ausländische Investitionen, prüfen müssen, ob hinsichtlich der Kernparameter des deutschen Breitbandprogramms Anpassungsbedarf besteht, lautet das Zwischenfazit des Berichtes.

## Die neue Rolle des Staates

Einen Aspekt heben die Forscher als besonders bemerkenswert heraus: die neue Rolle des Staates. Dieser habe sich früher grundsätzlich nicht in den Telekommunikationsbereich eingemischt und gestalte nun „vorsichtig“ den Aufbau breitbandiger Infrastrukturen. Denn eines haben alle untersuchten staatlichen Strategien gemeinsam: Der Staat engagiert sich „von der Sicherstellung des Marktrahmens bis hin zur finanziellen Unterstützung von Netzbetreibern oder gar zum Aufbau eigener Netze in staatlicher Regie“.

## Wofür werden künftig höhere Datenübertragungsraten benötigt?



## Ziele der Breitbandstrategien in den ausgewählten Ländern (nach 2010)

Land	Ziel
Deutschland	Bis 2014 sollen 75 % aller Haushalte über Anschlüsse mit Übertragungsraten von mindestens 50 Mbit/s verfügen können. Langfristig sollen solche Anschlüsse flächendeckend zur Verfügung stehen.
Australien	Bis 2021 soll das „National Broadband Network“ 93 % aller Haushalte und Unternehmen via Glasfaserkabel erreichen (100 Mbit/s). Die restlichen 7 % sollen Zugang über „fixed wireless“ und Satellitenverbindungen mit mindestens 25 Mbit/s Übertragungskapazität erhalten.
Finnland	Bis 2015 soll ein GlasfaserbackboneNetz verlegt sein, dessen Anschlusspunkte für 99 % aller Haushalte und Unternehmen nicht weiter als 2 km entfernt sind. Erreicht werden sollen 100 Mbit/s.
Großbritannien	Bis 2015 sollen 90 % aller Haushalte und Unternehmen in der Lage sein, einen Breitbandanschluss von mindestens 2 Mbit/s zu abonnieren. Ziel ist es, das beste Breitbandnetz in Europa zu schaffen und „superfast broadband“ in alle Teile von Großbritannien zu bringen.
Japan	Bis 2015 soll das nationale Glasfasernetz vollständig sein und jeder Haushalt und jedes Unternehmen erreicht werden können.
USA	Bis 2020 soll jeder Haushalt und jedes Unternehmen Zugang zu einer Breitbandleitung von mindestens 4 Mbit/s im Download und 1 Mbit/s im Upload haben. Bis 2020 sollen mindestens 100 Mio. US-Haushalte Zugang zu bezahlbaren Breitbandanschlüssen mit tatsächlichen Datenübertragungsraten von mindestens 100 Mbit/s im Download und 50 Mbit/s im Upload haben. Bei einer Gesamtzahl von ca. 114 Mio. Haushalten in den USA sind dies fast 90 %. Bis 2016 soll ein landesweites mobiles Breitbandnetz (4G) aufgebaut werden, das mindestens 98 % aller US-Amerikaner erreicht (und weitere Ziele).

Quelle: TAB 2013

Eine weitere Option seien so genannte Open Access Networks, also Glasfasernetze, die von Unternehmen oder in öffentlicher Trägerschaft aufgebaut werden und deren Netzkapazitäten an Inhalte- und Dienstanbieter vermarktet werden.

In Deutschland würden Open-Access-Netze auf kommunaler Ebene von Energieversorgern oder Stadtwerken aufgebaut oder sind in Planung. Nach einer Umfrage des Verbandes kommunaler Unternehmen (VKU) unter seinen Mitgliedern von August 2010 planten bereits mehr als hundert Stadtwerke den Bau eigener Glasfasernetze beziehungsweise hätten damit bereits begonnen.

### Die drei Phasen der Breitbandförderung

Darüber hinaus, so das TAB, habe die Betrachtung der Situation in den Ländern ergeben, dass die Breitbandförderung in unterschiedlichen Phasen verläuft: Zunächst geht es um die Sicherstellung einer Basisversorgung mit Breitbandinternet, wobei alle Verbindungen über ein Mbit/s schon als Breitbandinternet betrachtet werden. Diese Phase könne in Deutschland wie in den untersuchten Ländern als weitgehend abgeschlossen gelten. In der zweiten Phase stehen die Zugangskosten und die Sicherstellung von Vielfalt im Mittelpunkt. In der dritten Phase sind die Inhalte vordergründig. Hierbei geht es neben den vielzitierten E-Government-Angeboten als Schrittmacher

für die Nutzung von Breitbandinternet vor allem um die Regulierung des Anbietermarktes, das heißt um die Ermöglichung von Zugang und Angebotsvielfalt. Alle betrachteten Länder befänden sich derzeit in Phase zwei. In manchen Ländern hat aber bereits Phase drei begonnen, in der sich die Politik noch stärker mit Anbietern, Inhalten und Plattformen befassen muss.

Aufbauend auf dem Erreichten müssten nun die nationalen Breitbandpläne weiterentwickelt werden. Im Zeitverlauf würden sich die Ziele dabei weg von der reinen Verfügbarkeit in Richtung Nutzung verschieben, so die Prognose der Verfasser des Berichtes.

In der gegenwärtigen Phase zwei, in der es um Technologien, Kosten und die Verfügbarkeit geht, zeige sich die große Bedeutung von Glasfasernetzen. In allen untersuchten Ländern werde in dieser Netztechnologie das größte Zukunftspotenzial gesehen. Der Ausbau von Breitbandnetzen auf Glasfaserbasis erfordere dabei enorme Investitionen und lange Planungszyklen auf Seiten der Netzbetreiber. Trotzdem sei in vielen Ländern der Welt die Absicht erkennbar, die Glasfaserkabel bis an die Häuser („Fiber To The Building“, FTTB) oder bis in die Wohnung („Fibre To The Home“, FTTH) zu verlegen. VDSL-Lösungen kommt in mittel- und längerfristiger Sicht nur eine Übergangsrolle zu.

In Deutschland werde derzeit das LTE-Netz aufgebaut, das die verbliebenen weißen Flecken der Breitbandversorgung mit mobiler Zugangstechnologie versorgen soll und als Alternative zu breitbandigen Festnetzanschlüssen vermarktet wird. In den betrachteten Ländern werden dagegen mobilfunkbasierte Lösungen fokussiert, die aber nicht als Substitut für eine hochbitratige Breitbandversorgung für den Massenmarkt gesehen werden. Eine Prognose wagen die Forscher noch: „Es ist zu erwarten, dass auch in Deutschland die Diskussion über geeignete Maßnahmen zum weiteren Ausbau des Glasfasernetzes künftig noch stärker in den Vordergrund rücken wird.“

- **Hinweis: Der vollständige Bericht steht unter [www.tab-beim-bundestag.de](http://www.tab-beim-bundestag.de) in der Rubrik Publikationen kostenlos zum Download zur Verfügung. Im Buchhandel ist die Studie für 24,90 Euro unter der ISBN 978-3-8360-8136-8 erhältlich.**



INFO

50 Mbit/s sind umgerechnet etwa 6 MB/s. Ein hochauflösendes Foto kann bei voller Geschwindigkeit innerhalb von zwei Sekunden heruntergeladen werden.



# So schnell ist Breitband in Deutschland

**ZUKUNFT BREITBAND** >> Der Zugang zu einer leistungsfähigen Breitbandversorgung bildet eine zentrale Voraussetzung für wirtschaftliches Wachstum in Deutschland.

Die Bundesregierung verfolgt mit ihrer Breitbandstrategie das Ziel, kurzfristig flächendeckend leistungsfähige Breitbandanschlüsse verfügbar zu machen. Im Jahr 2014 sollen 75 Prozent der Haushalte Hochleistungsnetze mit einer Bandbreite von mindestens 50 Mbit/s zur Verfügung stehen. Bis 2018 wird eine flächendeckende Versorgung mit solchen Bandbreiten angestrebt.

## **Doch wie sieht der aktuelle Stand der Breitbandversorgung in der Bundesrepublik aus?**

Der Breitbandatlas, der im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie (BMWi) vom TÜV Rheinland erstellt wird, bietet auf lokaler sowie Landes- oder Bundesebene detaillierte und gebündelte Informationen über die Breitbandverfügbar-

keit. Die Datenbasis bilden die Breitbandversorgungsdaten von mehr als 240 beteiligten Telekommunikationsunternehmen, die ihre Daten auf freiwilliger Basis zur Verfügung gestellt haben.

Der Atlas zeigt, dass die Bundesregierung Mitte 2012 von ihrem Ziel noch relativ weit entfernt war (siehe Karte auf Seite 9).

Zwar lässt sich im Bereich der Hochleistungsnetze eine große Ausbaudynamik beobachten, die dazu geführt hat, dass mittlerweile mehr als jeder zweite Haushalt in Deutschland mit Breitbandgeschwindigkeiten von mindestens 50 Mbit/s versorgt werden kann. Jedoch sind immer noch sehr große Stadt-Land-Disparitäten erkennbar. Während in städtischen Gebieten rund

73 Prozent der Haushalte (etwa 22,23 Millionen Haushalte) über eine Breitbandverfügbarkeit von  $\geq 50$  Mbit/s verfügen, sind es im ländlichen Raum nur rund acht Prozent.

Das BMWi räumt ein, dass die Ziele der Breitbandstrategie ambitioniert sind. Sie könnten nur im Wettbewerb und durch eine Technologie- und Anbietervielfalt erreicht werden. Hierzu müssten Bund, Länder, Kommunen und Wirtschaft an der Umsetzung der Maßnahmen mitwirken.

■ **Der Breitbandatlas steht unter [www.breitbandatlas.de](http://www.breitbandatlas.de) in der Rubrik Publikationen kostenlos zum Download zur Verfügung.**



Breitbandverfügbarkeit Deutschland  
 ≥ 50 Mbit/s alle Technologien



Die Karte zeigt in unterschiedlicher Einfärbung die Breitbandverfügbarkeit in Prozent der versorgbaren Haushalte in den einzelnen Gemeinden. Vier Breitbandverfügbarkeitskategorien werden mit den unterschiedlichen Farben dargestellt.

Quelle: Geoinformation © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (www.bkg.bund.de) © Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie © TÜV Rheinland

**GESETZESRAHMEN**

# Novelle des Telekommunikationsgesetzes

**Das neu gefasste Telekommunikationsgesetz (TKG) ist bereits am 10. Mai 2012 in Kraft getreten. Es ist ein Baustein der so genannten Breitbandstrategie der Bundesregierung. Unter anderem beseitigt es einerseits Hemmnisse beim Netzausbau, andererseits erweitert es aber auch die Duldungspflichten zu Lasten der Grundstückseigentümer.**

Für Wohnungsunternehmen sind vor allem folgende gesetzliche Änderungen relevant, bei denen der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen zusammen mit anderen Verbänden in einem langwierigen Verfahren gegenüber ursprünglichen Plänen teilweise Verbesserungen erreichen konnte:

- Die beabsichtigte Streichung der Umlagemöglichkeit von TV-Entgelten nach § 2 Ziffer 15 Betriebskostenverordnung wurde verhindert. Der Begriff „Breitbandkabelnetze“ wird lediglich durch „Breitbandnetze“ ersetzt.
- § 76 TKG wurde erweitert. Der Grundstückseigentümer musste bisher die Verlegung grundstücksübergreifender Netze

dulden. Nunmehr muss er auch einen Netzanschluss des jeweiligen Gebäudes („Hausstich“) dulden. Eine Weiterführung oder Verbindung dieses Anschlusses bis zu den einzelnen Wohnungen der Mieter muss der Grundstückseigentümer nach derzeitiger Gesetzesinterpretation nicht dulden. Diese Ergänzung gilt ausschließlich für „Telekommunikationsnetze der nächsten Generation“, also insbesondere Glasfasernetze.

- Nach einer in das Gesetz neu aufgenommenen Vorschrift (§ 77a Abs. 1 TKG) kann die Bundesnetzagentur die gemeinsame Nutzung von vorhandenen Verkabelungen und Kabelkanälen anordnen. Danach müssen es beispielsweise Wohnungsunternehmen bei entsprechender Anordnung dulden, dass fremde Telekommunikationsanbieter, mit denen keine schuldrechtlichen Beziehungen bestehen, ihre Grundstücke nutzen. Im Gesetzgebungsverfahren konnte unter anderem durch die Verbände erreicht werden, dass zugunsten der Betreiber und Eigentümer, zu deren Lasten die Mitbenutzung durch einen Dritten angeordnet wird, eine Entgeltregelung aufgenommen wurde.

- Gemäß § 77a Abs. 3 TKG kann die Bundesnetzagentur unter anderem von Wohnungsunternehmen, die über Telekommunikationseinrichtungen verfügen, diejenigen Informationen verlangen, die für die Erstellung eines detaillierten Verzeichnisses über Art, Verfügbarkeit und geografische Lage dieser Einrichtungen erforderlich sind.
- Nach dem ebenfalls neu eingefügten § 77b TKG sind unter anderem Wohnungsunternehmen, die über zum Auf- und Ausbau von Netzen der nächsten Generation geeignete Einrichtungen verfügen, verpflichtet, Betreibern öffentlicher Telekommunikationsnetze auf schriftliche Anfrage ein Angebot zur Mitnutzung dieser Einrichtungen gegen ein angemessenes Entgelt zu unterbreiten. Kommt eine Einigung nicht zustande, ist ein Schlichtungsverfahren vorgesehen.

Der GdW bereitet derzeit weitergehende Informationen zum Thema TKG im Rahmen einer Arbeitshilfe zur Glasfaserverkabelung vor.



*Wann die schnellen Anschlüsse gelegt werden, hängt auch vom Gesetzgeber ab.*



Foto: Schobbert

Dr. Claus Wedemeier

**GASTBEITRAG >>** von Dr. Claus Wedemeier, Referent Wohnen für ein langes Leben, Multimedia und IT, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

## Trends der zukünftigen Medienversorgung und mögliche Strategien der Wohnungsunternehmen

Die rasante technologische Entwicklung schafft für die Medienversorgung von Wohngebäuden neue Perspektiven. Fernsehen, Internet und Telefonie über das TV-Kabel und Telefonkabel – Triple Play genannt – sind technischer Standard. Sogar Internetverbindungsgeschwindigkeiten von über 100 Megabit pro Sekunde (Mbit/s) sind bereits in vielen Regionen realisiert. Gleichzeitig beginnen die Kabel- und Telefonnetzbetreiber sowie die Versorgungsunternehmen in den Städten Glasfaseranschlüsse bis in die Gebäude (Fiber To The Building oder FTTB) beziehungsweise in die Wohnungen (Fiber To The Home oder FTTH) zu verlegen.

Mit der am 10. Mai 2012 in Kraft getretenen Neufassung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) gelten für die Verlegung von Glasfasernetzen neue Vorschriften, die unmittelbar in die Entscheidungen zur Medienversorgung eingreifen. So müssen künftig Grundstückseigentümer unter anderem einen Glasfaseranschluss ihres Gebäudes dulden.

Zunehmender Wettbewerb kommt auch aus der Luft. Mobilfunkbetreiber haben mit dem Funkstandard Long Term Evolution (LTE) in allen Bundesländern, außer Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg, die Versorgungsaufgaben der Bundesnetzagentur zur Versorgung der ländlichen Regionen erfüllt. Sie gehen nun massiv mit Angeboten für Internetgeschwindigkeiten bis ebenfalls rund 100 Mbit/s in Ballungsräumen auf Kundenjagd.

Diese drei Entwicklungen werfen für Wohnungsunternehmen strategische Fragen auf, die je nach der individuellen technischen und vertraglichen Situation mehr oder weniger schnelle Entscheidungen verlangen:

- Wie muss ich meine Infrastruktur zukunftsfähig gestalten? Brauchen und wollen Mieter wirklich Internetverbindungsgeschwindigkeiten von 100 Mbit/s und mehr?
- Wie verhalte ich mich bei Anfragen von Telekommunikationsunternehmen und Stadtwerken, die Glasfasernetze verlegen wollen?
- Gibt es neue Geschäftsmodelle?

Zu diesen und weiteren Fragen hat der GdW-Fachausschuss Vernetztes Wohnen, Multimedia und IT mit Unterstützung durch externe Experten jüngst ein Strategiepapier vorgelegt, welches besonders den Aspekt Glasfasernetze berücksichtigt. Der vorliegende Beitrag gibt auf einige Fragen dazu Antworten.

Aus den neuen Entwicklungen folgt die Empfehlung, eine Gesamtstrategie für die Medienversorgung neu festzulegen. Erste Überlegungen sollten mindestens mit einem zeitlichen Vorlauf von zwei Jahren bis zum Umsetzungstermin starten.

### Welche Infrastrukturen sind zukunftsfähig?

Nach Prognosen werden den Mietern in bestimmten Gebieten schon im Jahr 2016 die ersten 1.000 Mbit/s-Anschlüsse angeboten. Vergleichbare Bandbreiten, die heute im Regelfall nur von Unternehmen gefordert werden, können in einigen Jahren auch in Privathaushalten beansprucht werden. Dienste wie 3D-TV (benötigen ca. 40 Mbit/s Übertragungsgeschwindigkeiten) sind bereits in den neuesten TV-

Endgeräten darstellbar, auch wenn sich entsprechende TV-Angebote noch auf Testausstrahlungen beschränken. Aber nicht nur TV-Angebote über das Internet fordern zukünftig immer höhere Übertragungsgeschwindigkeiten. Auch Online-spiele und das Hoch- und Herunterladen von Bildern und Videos aus dem Netz oder in einen externen Onlinespeicher – wie das Videoportal Youtube oder eine „eigene“ Cloud – lassen den Bedarf an hohen Übertragungsgeschwindigkeiten kontinuierlich weiter steigen. Je nach Zielgruppe und aktuellem technischen Standard der Netze macht sich der Bedarf der Mieter, die hohe Bandbreiten einfordern, schon heute bemerkbar.

Aus technischer Sicht werden Lichtwellenleiter (LWL), zu denen Glasfasernetze zählen, zukünftig den Anforderungen der breitbandigen Dienste am besten gerecht. Bei der Überwindung langer Wegstrecken stellen Glasfasernetze physikalisch das leistungsfähigste Netz dar. Sie werden schon seit vielen Jahren von Telefon- und Kabelnetzbetreibern bei der Signalzuführung eingesetzt. Sie sind unempfindlich gegenüber elektromagnetischen Störungen und stören ihrerseits auch andere Netze nicht.

In jüngster Zeit gibt es erste Projekte, Glasfasernetze nicht nur bis zum Wohngebäude (FTTB), sondern auch innerhalb der Gebäude bis zur Wohnung zu führen (FTTH). Glasfasernetze bis zur Wohnung ermöglichen Internetverbindungsgeschwindigkeiten, die über die Bandbreite eines derzeitigen VDSL-Netzes der Telefontnetzbetreiber (max. 50 Mbit/s) oder eines ausgebauten TV-Kabelnetzes (mehr als 100 Mbit/s) deutlich hinausgehen. Wohnungsunternehmen sollten zunächst

eine detaillierte Analyse und Bewertung des gegenwärtig genutzten Gebäudenetzes vornehmen. In Verbindung mit generell geplanten Baumaßnahmen leiten sich dann die weiteren Schritte ab.

#### **Tipps für den Umgang mit Glasfasernetzen**

Grundsätzlich gilt, dass für Internet und Telefonie ausgebaute TV-Kabelnetze aus heutiger Sicht mindestens in den nächsten zehn bis 15 Jahren selbst anspruchsvolle Anforderungen an schnelle Internetverbindungen erfüllen. Dennoch gehört dem Glasfaserkabel auch im Gebäude langfristig die Zukunft. Allerdings ist eine Wirtschaftlichkeit von Glasfaserinvestitionen innerhalb von Gebäuden vielfach nur unter engen Voraussetzungen gegeben. Generell ist folgender Umgang mit Glasfaserinfrastrukturen empfehlenswert:

- In allen Fällen sind Glasfaseranbindungen bis zum Wohngebäude grundsätzlich sinnvoll und anlassbezogen bei Sanierungen, Ausschreibungen und Vertragsverlängerungen zu prüfen.
- Bei anstehenden Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen sind Leerrohre für Glasfaser und/oder Glasfasernetze zu installieren. Dies gilt auch bei leistungsfähigen koaxialen TV-Netzen.
- Bei veralteten koaxialen TV-Netzen sind die TV-Netze zu erneuern und zusätzlich Leerrohre und/oder Glasfasernetze zu installieren. Dies gilt auch bei noch langen Restlaufzeiten von Verträgen.
- Bei in Kürze (ein bis zwei Jahre) auslaufenden Gestattungsverträgen gilt speziell:
  - Bei leistungsfähigen koaxialen TV-Netzen sind aktuell keine Glasfaser-Investitionen in Gebäudenetze notwendig. Eine Glasfaseranbindung des Gebäudes sollte geprüft werden.

- Bei veralteten koaxialen TV-Netzen sind die TV-Netze zu erneuern und zusätzlich Leerrohre und/oder Glasfasernetze zu installieren.
- Für Glasfasernetze bis in die Wohnung (FTTH) gilt generell eine Verlegung von mehr als einer Faser pro Wohnung.
- Synergien, die sich aus Baumaßnahmen des eigenen Unternehmens und von Unternehmen mit angrenzenden Wohnungsbeständen ergeben, sollen genutzt werden.

#### **Glasfaserangebote von Telekommunikationsunternehmen und Stadtwerken**

In jüngster Zeit mehren sich Glasfaserangebote überregionaler und regionaler Unternehmen an die Wohnungswirtschaft. Dazu zählen Unternehmen wie Telekom und Stadtwerke, die die künftige hohe Bedeutung von Glasfasernetzen für schnelle Internetanbindungen erkannt haben. Das Ziel, Haushalten eine sehr schnelle Internetanbindung zu ermöglichen, wird nicht nur von der Breitbandstrategie der Bundesregierung, sondern auch durch in 2012 geänderte telekommunikationsrechtliche Rahmenbedingungen unterstützt, die teilweise in die Rechte der Gebäudeeigentümer eingreifen.

So wurde § 76 Telekommunikationsgesetz (TKG) um eine Duldungspflicht des Eigentümers für den Glasfaseranschluss des Gebäudes erweitert, der lediglich im seltenen Fall einer unzumutbaren Belastung widersprochen werden kann. Diese Duldungspflicht endet jedoch beim Gebäudezugang und umfasst nicht die Weiterführung des Netzes bis zum Mieter, die weiterhin gesondert zustimmungspflichtig ist. Allerdings kann nach einem neu eingeführten § 77a TKG die Bundesnetzagentur gegenüber Betreibern und Eigentümern von Infrastrukturen (Einrichtungen) im Gebäude eine Mitbenutzung

durch Dritte anordnen und so Dritten gegen Entgelt einen Zugang bis zum Mieter ermöglichen. Details dieses vergleichsweise aufwendigen Verfahrens und seine Bedeutung für die Praxis sind nach wie vor offen.

Ergebnis der TKG-Änderungen ist, dass trotz eines deutlich verbesserten Gebäudezugangs für Telekommunikationsunternehmen über Glasfasernetze – auch ohne ausdrückliche Zustimmung des Wohnungsunternehmens – der Zugang zum Mieter wie bisher eine ausdrückliche Gestattung beziehungsweise einen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer voraussetzt. Wie bei Verträgen mit Kabelnetzbetreibern sollten Wohnungsunternehmen dabei auf einen alle Rechte und Pflichten umfassenden Vertrag drängen, der auch kommerzielle Regelungen zugunsten des Wohnungsunternehmens beinhalten kann. Die Unterzeichnung einer vom Netzbetreiber oder Stadtwerkeunternehmen vorgelegten Grundstückseigentümergeklärung oder vergleichbarer vorgefertigter Vereinbarungen ist für professionelle Wohnungsunternehmen nicht empfehlenswert. Für die unternehmerische und rechtliche Umsetzung der künftigen Medienversorgung gelten alle Empfehlungen früherer GdW-Arbeitshilfen – ergänzt um den Glasfaseraspekt – grundsätzlich weiter.

### Neue Geschäftsmodelle?

Viele Glasfaseranbieter und -betreiber weisen darauf, dass allein schon der Glasfaseranschluss für mehr Wettbewerb bei der Medienversorgung der Mieter Sorge. Dies trifft tatsächlich nur für einen bestehenden Wettbewerb zwischen den Infrastrukturen Telefonnetz beziehungsweise Glasfasernetz und TV-Kabelnetz zu. Sobald ein Telekommunikationsanbieter über eine Glasfaser faktisch der einzige beziehungsweise der beherrschende Anbieter von Medienangeboten

ist, gilt dies nicht. Dieser Fall ist vielmehr mit den heutigen Geschäftsmodellen der Kabelnetzbetreiber vergleichbar und entsprechend vom Wohnungsunternehmen vertraglich zu berücksichtigen.

Nichts anderes ergibt sich, wenn Glasfaseranbieter auf ein so genanntes „Open-Access-Modell“ (Open Access – Englisch für „offener Zugang“) verweisen, das Mietern eine große Auswahlfreiheit zwischen Diensten und Anbietern gewährleiste. Ein solches Modell ist in Deutschland derzeit nicht realisiert und könnte auch noch länger auf sich warten lassen, weil das Interesse der Netzbetreiber an einem tatsächlichen Wettbewerb nicht sehr hoch ausgeprägt ist. Zudem gibt es auch bei einem Open-Access-Modell im Regelfall nur einen Netzbetreiber, mit dem Wohnungsunternehmen jeweils Verträge schließen können. Als Konsequenz gelten auch für diesen Fall alle Empfehlungen früherer Arbeitshilfen des GdW für Vereinbarungen mit Medienanbietern grundsätzlich weiter.

Wie bei anderen Infrastrukturen ist bei geplanten Installationen von Glasfasernetzen zunächst über die zentrale Fragestellung zu entscheiden, ob das Wohnungsunternehmen unter strategischen und wirtschaftlichen Aspekten Eigentümer dieser Netze im Gebäude werden will oder kann.

Wird die Frage des Netzeigentums verneint und damit die Investition durch Dritte getätigt, kommt der vertraglichen Gestaltung mit diesen Dritten entscheidende Bedeutung zu. Für konkrete Empfehlungen wird auf das gesamte GdW-Strategiepapier verwiesen, das auch Hinweise zum Umgang mit Angeboten der Deutschen Telekom beinhaltet. Diese Hinweise können grundsätzlich auf alle Anbieter von Glasfaserinfrastrukturen angewendet werden.

Wird die Frage des Netzeigentums bejaht, also die Glasfasernetzinvestitionen vom Wohnungsunternehmen selbst übernommen, schließen sich weitere Überlegungen für ein detailliertes Geschäftsmodell an. Bisherige Überlegungen zu Geschäftsmodellen haben gezeigt, dass Modelle mit Netzeigentum, bei denen der Netzbetrieb durch Dritte abgedeckt wird, aufgrund größerer Gestaltungs- und Wertschöpfungsmöglichkeiten eine vorteilhafte Alternative darstellen. Voraussetzung dafür ist, dass die sich aus der Notwendigkeit der Refinanzierung ergebenden Risiken für das Wohnungsunternehmen kalkulierbar und vertraglich bestmöglich abgesichert werden können.

### Fazit

Dem Glasfaserkabel gehört – auch in den Gebäuden – langfristig die Zukunft. Allerdings wird ein ausgebautes TV-Kabelnetz mindestens noch zehn bis 15 Jahre selbst höchste Anforderungen erfüllen. Wohnungsunternehmen sollten sich dennoch schon heute mit der Infrastruktur Glasfaser beschäftigen und ihre Gesamtstrategie für die Medienversorgung überarbeiten oder neu erstellen. Je nach individueller Sanierungspolitik, vertraglicher Situation oder gezielten Anfragen und Ausbauplänen von regionalen und überregionalen Netzbetreibern, stehen, wie zum Beispiel in den sogenannten Ausbaugebieten der Telekom, sehr schnell Entscheidungen an. Ein aktuelles GdW-Strategiepapier enthält dazu strategische Hinweise. Wenn zeitlich planbar, sollten Wohnungsunternehmen erste Überlegungen für eine künftige Gesamtstrategie mindestens zwei Jahre vor dem geplanten Umsetzungszeitpunkt starten.

**BREITBANDFÖRDERUNG****EU, Bund, Länder – alle fördern mit**

**Es herrscht Marktversagen. Darin sind sich die politischen Akteure, von der Europäischen Union, über den Bund bis hin zu den Ländern, in Bezug auf die Breitbandkabelversorgung einig. Denn wirtschaftlich rechnet sich der Ausbau sehr schneller Datennetze für Anbieter nur in Ballungsgebieten; das dünn besiedelte Land geht leer aus – und wird damit von der wirtschaftlichen Entwicklung de facto abgeschnitten. Damit das nicht so bleibt, wirken alle politischen Ebenen an der Förderung mit.**

An ehrgeizigen Zielen fehlt es nicht: Der Bund möchte bis Ende 2014 75 Prozent der Haushalte mit einer Breitbandgeschwindigkeit von 50 MBit pro Sekunde ausgestattet wissen, die EU hat sich bis 2020 zum Ziel gesetzt, mindestens 50 Prozent aller europäischen Haushalte mit 100 MBit/s zu versorgen. Um das zu erreichen, gibt es staatliche Beihilfen, wozu die EU im Dezember 2012 neue Breitbandleitlinien erlassen hat: Die Förderungen sollen technologieneutral sein, sie sind nur dann zulässig, wenn sie zu einer

„wesentlichen Verbesserung der bestehenden Netze“ führen, wenn die damit gebauten Netze offen für alle Anbieter und wenn sie transparent sind; unter strengen Auflagen ist auch eine Förderung in Ballungsgebieten möglich – wenn sonst die 100 MBit-Rate nicht erreicht wird.

Gefördert wird einerseits aus so genannten kofinanzierten Programmen, also Förderungen, die aus Mitteln von EU, Bund und Land erbracht werden. Andererseits haben einzelne Länder auch eigene Programme zur Breitbandförderung aufgelegt. Durch die Programme werden Kommunen im Wesentlichen bei Machbarkeitsuntersuchungen und Beratungsleistungen, der Realisierung einer Breitbandversorgung und der Verlegung von Leerrohren unterstützt.

Bund und Länder haben das „GAK-Programm“ ins Leben gerufen (Breitbandförderung im ländlichen Raum im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“). Mit

ihm soll der Ausbau in ländlichen Gegenden gefördert werden, in denen das Netz bisher weniger als zwei MBit pro Sekunde im Download leistet. Mit dem Programm soll die „Wirtschaftlichkeitslücke“ geschlossen werden, es werden also die Investitionskosten gefördert, die sich nach der Wirtschaftlichkeitsberechnung der Netzbetreiber nicht in marktformen Endkundenpreisen widerspiegeln können. Diese Kosten können bis zu 90 Prozent von Bund und Land bezuschusst werden, den Rest übernehmen die antragstellenden Kommunen (oder Gemeindeverbände).

In einigen Bundesländern können Gelder auch aus den EU-Programmen EFRE (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung) abgerufen werden, so zum Beispiel in Hessen, NRW und dem Saarland; in NRW zusätzlich aus dem EU-Programm ELER (Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums). Hessen hat dazu das eigene Landesprogramm „Mehr Breitband in Hessen“ aufgelegt, mit dem laut Hessischer Landesregierung im Breitbandbereich Investitionen in Höhe von 730 Millionen Euro ausgelöst wurden.

NRW, Rheinland-Pfalz und das Saarland haben Beratungs- und Koordinierungsstellen eingerichtet, etwa die Initiative BreitbandConsulting.NRW oder das Breitband-Projektbüro Rheinland-Pfalz.

- Eine detaillierte Übersicht der Förderprogramme findet sich in der Förderdatenbank des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie unter <http://tiny.cc/ehyssh>



*Auch dünn besiedeltes Land soll Breitband bekommen.*

**Die kommenden SCHWERPUNKTE**

Die Stadtentwicklung bestimmt den Schwerpunkt des VerbandsMagazins im April. Dann geht es darum, zu zeigen, wie die Wohnungswirtschaft die Erneuerung der Städte prägt.

Im Mai haben die Frauen das Wort im VM. Beim Thema „Frauen in der Wohnungswirtschaft“ will die Redaktion zeigen, welche

starke Position Frauen sich inzwischen in der Wohnungswirtschaft erarbeitet haben, einer Branche, die von jeher männerdominiert war. In dem Schwerpunkt sollen Portraits von Geschäftsführerinnen erscheinen, ebenso wie ein Artikel über ein Netzwerk von Frauen in der Immobilienbranche.

**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**

## BUNDESREGIERUNG

**Kabinett beschließt Verschärfung der Energieeinsparverordnung**

**Der Gebäudebestand bleibt verschont, doch beim Neubau wird es für den Bauherrn teurer: Die Bundesregierung hat die Energieeinsparverordnung verschärft. Der zulässige Jahresenergiebedarf für Neubauten sinkt den Beschlüssen des Kabinetts vom 7. Februar 2012 zufolge um jeweils 12,5 Prozent in den Jahren 2014 und 2016. Der Wärmeverlust der Gebäu-**

**dehülle muss um jeweils zehn Prozent reduziert werden.**

Auch in Bezug auf die Energieausweise enthält die Verordnung neue Vorschriften. So müssen bei Verkauf und Vermietung die Energiewerte des Gebäudes in Anzeigen offengelegt werden, auch müssen die Energieausweise bereits bei der Besichtigung

ausgehändigt werden. Die Korrektheit der Energieausweise soll zudem in einem Stichprobenverfahren kontrolliert werden.

Mit der Energieeinsparverordnung setzt die Bundesregierung die EU-Gebäuderichtlinie aus dem Jahr 2010 um. Es ist nicht damit zu rechnen, dass das deutsche Gesetz vor dem Jahr 2014 in Kraft tritt. 

## VERANSTALTUNG ENEV 2012

**Skepsis: Ist die verschärfte Energiesparverordnung tatsächlich wirtschaftlich darstellbar?**

**D**ie Verbände VdW Rheinland Westfalen, VdW südwest und VdW saar informierten in zwei Veranstaltungen über die Inhalte des Referentenentwurfs zur Energieeinsparverordnung (EnEV 2012). Hierzu fanden am 23. Januar 2013 Informationsveranstaltungen in Frankfurt und Bonn statt.

Während der Veranstaltung erfolgte die Einordnung der EnEV 2012 in die aktuellen und künftigen Rahmensetzungen. Mitgliedsunternehmen berichteten zu ihren Erfahrungen mit der EnEV 2009 und bildeten damit die Grundlage für Diskussionen zur EnEV 2012. Von Ingrid Vogler vom GdW erhielten die Teilnehmer zum Referentenentwurf der EnEV 2012 Informationen aus erster Hand.

Die Einschätzung lässt sich wie folgt zusammenfassen: Hohe Energieeffizienz

ist eine wichtige und erstrebenswerte Gebäudeeigenschaft. Der Blick allein auf die Energieeffizienz stößt jedoch bei immer höheren Anforderungen an Grenzen. Positiv ist zu bewerten, dass für die Mindestanforderung an die Energieeffizienz bei Änderungen im Gebäudebestand keine Verschärfungen vorgenommen werden. Damit wird nicht nur den wirtschaftlichen, sondern auch den bautechnischen und ästhetischen Fragen, die eine Bestandssanierung mit sich bringt, Rechnung getragen. Mit dem Entwurf der EnEV 2012 werden Technologieoffenheit und die Wahlfreiheit der Investoren beziehungsweise Eigentümer im Bestand wie im Neubau gewahrt.

Weiterhin ist zu erkennen, dass bis mindestens 2018 keine weiteren Novellen der Energieeinsparverordnung geplant sind. Dies gibt dem Markt die dringend benötigte Planungssicherheit über mehrere Jahre und

wird sich positiv auf das Modernisierungsgeschehen auswirken.

Ebenfalls positiv gesehen wurde die Aufnahme des Grundsatzes der wirtschaftlichen Vertretbarkeit zur Klarstellung in einer Präambel zur Energieeinsparverordnung. Von Seiten einiger Bundesländer besteht der Wunsch, eine energetische Klassifizierung für Gebäude einzuführen. Damit soll der derzeitige „Bandtacho“ in den Energieausweisen ersetzt werden. Offenbar erwarten sich die Länder eine vereinfachte Kennzeichnung von Gebäuden in Vermietungsanzeigen. Was auf den ersten Blick einfach und verbraucherfreundlich scheint, erweist sich bei näherem Hinschauen jedoch energiepolitisch, sozial sowie technisch ungeeignet und wurde während der Veranstaltung auch von den Teilnehmern kritisch eingeschätzt.

## BUNDESPOLITIK

**Neues Mietrecht endgültig verabschiedet**

**Nach fast zwei Jahren andauernder Diskussion hat die Reform des Mietrechts am 1. Februar 2013 die letzte Hürde genommen: Sie hat den Bundesrat passiert. Damit kann das Gesetz, das unter anderem eine dreimonatige Duldungspflicht des Mieters bei energetischen Modernisierungen vorsieht, zum 1. April 2013 in Kraft treten. Für die enthaltene Contracting-Regelung muss noch eine Verordnung verabschiedet werden, wes-**

**halb diese Regelung erst am 1. Juni 2013 in Kraft tritt.**

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen erklärte, das verabschiedete Gesetz trage an vielen Stellen der Vereinbarkeit von Klimaschutz und Mietrecht Rechnung. Ungenügend sei dagegen immer noch die Regelung zum Wärmecontracting. „Hier wurde eine Chance vertan, die zu deutlichen Energie-

einsparungen geführt hätte, in dem eine einfach durch eine komplizierte Regelung ersetzt wurde“, so GdW-Präsident Axel Gedaschko. Zudem kritisierte er die Senkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen von 20 Prozent in drei Jahren auf nunmehr 15 Prozent in drei Jahren für Ballungsgebiete. „Wir befürchten, dass Vermieter deshalb weniger in den Bestand investieren, was letztlich auch zum Nachteil der Mieter ist.“ 

# Wie eine Facebook-Seite interessant wird



**FACEBOOK-STUDIE** >> Eine der wichtigsten Fragen für Unternehmen zum Thema Social Media ist: Welche Nachrichten gefallen der Facebook-Gemeinde, welche sind nur langweilige Platzverschwendung? Die Social-Media-Agentur vi knallgrau hat in Kooperation mit der FH Joanneum Graz eine umfangreiche Studie zu Inhalten auf Facebook und deren Viralität (Verbreitung) erstellt.

Im Rahmen der Studie wurden im Zeitraum von vier Wochen 100 Marken aus Deutschland, Österreich und der Schweiz untersucht, die sich – wie Wohnungsunternehmen – direkt an die Endkunden richten. Dabei wurden insgesamt 2.324 Posts (Bekanntmachungen auf Facebook) im Hinblick auf ihre Viralität ausgewertet – mit anderen Worten: Wie oft wurde bei einem Post der „Gefällt-mir“-Button geklickt (Anzahl der „Likes“), wie oft wurde er weiterverbreitet (Anzahl der „Shares“), wie oft kommentiert. Viralität bedeutet im Kontext dieser Studie „Funktionieren“ und wird als zentraler Erfolgsfaktor für Social-Media-Aktivitäten gesehen. Ein hoher Viralfaktor, also das prozentuale Verhältnis der Likes, Shares und Kommentare zu einem Beitrag, im Verhältnis zur aktuellen Fanzahl der Seite, lässt demnach auf gut funktionierende Social-Media-Inhalte schließen.

## Die wichtigsten Ergebnisse der Studie:

### Postingfrequenz

Weniger ist mehr. Tägliches Posten wirkt sich negativ auf die Viralität aus. Unternehmen, die seltener posten (ein bis zehn Postings maximal alle drei Tage) erzielen signifikant höhere Viralitätswerte.

### Uhrzeit und Wochentag

Sowohl in Bezug auf die Uhrzeit als auch auf den Wochentag zeigt sich, dass es dann zu posten gilt, wenn die Konkurrenz schläft. So eignen sich Zeiten am Wochenende oder nach der Arbeit am besten, um möglichst hohe Viralitätswerte zu erzielen.

Ein Tipp, der nicht in der Studie zu finden ist: Facebook bietet die Möglichkeit einen Beitrag vorzubereiten und zu planen, sodass er später angezeigt wird. Vor dem Posten muss man dazu ein in der Zukunft liegendes Datum und die Uhrzeit angeben. Der Nutzer kann bis zu sechs Monate im Voraus in Zehn-Minuten-Intervallen planen. Um diese Funktion zu nutzen, muss man in der „Teilen-Funktion“ unten links auf das Uhr-Symbol „Planen“ klicken. Allzu provokante Inhalte sollten damit allerdings nicht verbreitet werden, da am Wochenende wahrscheinlich kein Unternehmensmitarbeiter auf die möglichen Kommentare reagieren kann.

### Texte und Bilder

Die weit verbreitete Nachrichten-Regel „Keep it short and simple“ konnte mit der vorliegenden Studie bestätigt werden. Kurze Texte unter vier Zeilen eignen sich besser als lange Beiträge. Einfach formulierte Nachrichten haben einen 92 Prozent höheren Viralfaktor. Emotionalität ist dabei ein wichtiger Erfolgsfaktor. Nachrichten sollten daher emotional sein und die Gefühle der User ansprechen. Der Einsatz von Bildern führt außerdem zu einem um rund 69 Prozent höheren Erfolgswert.

### Links und Videos versus Foto-Galerien und Facebook-Umfragen:

Überraschend ist, dass die Einbettung von Links und Videos in Facebook-Nachrichten sich negativ auf deren Viralitätswerte auswirkt. Dies gilt insbesondere für YouTube-Videos. Nutzer benötigen mehr Zeit für das Anschauen von Videos als von Bildern, Videos sind also weniger geeignet zum Teilen.

Von den untersuchten Unternehmen werden verhältnismäßig wenige Foto-Galerien und Facebook-Umfragen eingesetzt. Eine verpasste Chance: Denn diese Instrumente bieten 73 Prozent (Foto-Galerie) beziehungsweise 139 Prozent (Umfrage) mehr Viralität. Dieses große Potenzial sollte von Unternehmen unbedingt genutzt werden.

### Falsche Themenwahl

Unternehmensbezogene Inhalte und Alltagsthemen funktionieren besser als produktbezogene Inhalte. Gewinnspiele sind eine der wenigen Kategorien, die bereits häufig eingesetzt werden und zugleich hohe Viralitätswerte erzielen. Direkte Fragen an Nutzer wie „Und was denkt ihr?“ führen überraschenderweise zu keinem signifikant höheren Viralfaktor. Unternehmen sollten diese also seltener einsetzen, da sie von den Nutzern oft sogar als lästig empfunden werden. Direkte Aufrufe zum „Liken“ oder Kommentieren scheinen nach Ergebnissen der Studie zu mehr Aktivität zu führen.

Schlussendlich gilt es, die Bedürfnisse der Nutzer in den Vordergrund zu stellen, anstatt die eigenen Agenden in den Fokus zu rücken, so die untersuchenden Social-Media-Experten. Soziale Medien wie Facebook leben vom Dialog und bieten bisher kaum mögliche Feedbackchancen, die dabei helfen können, diesen Dialog laufend zu verbessern.

- Die Studie steht unter [www.knallgrau.at](http://www.knallgrau.at) zum kostenlosen Download zur Verfügung, allerdings ist eine kostenlose Registrierung bei vi knallgrau im Voraus erforderlich.

Welche Inhalte auf Facebook funktionieren:

Basic Facts: Wann und wie wird gepostet?

POSTINGFREQUENZ Postinganzahl innerhalb von 28 Tagen



NICHT ZU OFT POSTEN

UHRZEIT



KEEP IT SHORT

BILDER SIND GUT, LANGE TEXTE NICHT

WOCHENTAG



LINKS UND VIDEOS SIND NEGATIV

POSTING LÄNGE



CONSUMER BRANDS HABEN DIE NASE VORNE

## WETTBEWERB

## Preis Soziale Stadt vergeben

In Berlin sind am 24. Januar 2013 zehn herausragende Beispiele für soziales Engagement zur Verbesserung von Nachbarschaften mit dem „Preis Soziale Stadt 2012“ ausgezeichnet worden. Zehn weitere wurden mit einer Anerkennung versehen. Die prämierten Projekte beschäftigen sich unter anderem mit der Förderung von Integration, dem Zusammenhalt durch Stärkung der lokalen Ökonomie, Bildung und Kultur, der direkten Hilfe für benachteiligte Menschen im Quartier sowie dem Miteinander verschiedener Eigentümer in einem Stadtteil.

Der seit dem Jahr 2000 alle zwei Jahre ausgelobte Wettbewerb hat auch in diesem Jahr mit 171 eingereichten Projekten ein großes bundesweites Echo gefunden.

### Die Preisträger sind:

- Schülerfirma VeddelErleben – für die Sporthalle Veddel (Hamburg)
- Circus Waldoni im Creativhof Grenzallee (Darmstadt)
- OstWerkStadt: Standort stärken – Unternehmen entwickeln – Beschäftigung schaffen (Leipzig)
- Auferstehungskirche als Nachbarschaftszentrum – Lebensmittelpunkt in Grünhufe (Stralsund)
- Wohntheke Hellersdorf – da staunt die Stadt (Berlin)

- Wieder selbständig wohnen – von der Obdachlosigkeit in ein geregeltes Leben (Sigmaringen)
- Jule – Gemeinschaftsprojekt für Alleinerziehende (Berlin)
- Lebenswerte Veedel – Bürger- und Sozialraumorientierung in Köln (Köln)
- Sozialistische Selbsthilfe Mülheim e.V. (Köln)
- Fit für den demografischen Wandel. Alt werden und neu starten in Wittenberg-West (Wittenberg)

„Eine positive und stabile Entwicklung von Städten in der Zukunft setzt eine bürgerorientierte und integrative Stadtentwicklung voraus. Bürger und Bürgerinnen müssen dazu als gestaltende Akteure gewonnen werden. Alle eingereichten Projekte zum Preis Soziale Stadt 2012 beweisen das Vorhandensein eines bedeutsamen Gestaltungspotenzials“, erklärte Dr. Peter Kurz, Verbandsratsvorsitzender vhw e.V. und Oberbürgermeister der Stadt Mannheim stellvertretend für alle Auslober, zu denen auch der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen gehört.

Unterstützt wird der Wettbewerb durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS). „Die Vielfalt der eingereichten Projekte zeugt von großem Engagement und bemerkenswerter Kreativität vor Ort. Der Preis Soziale Stadt bietet



Das Projekt „Interkulturelle Kompetenzen im Kindergarten“ trägt zur Behebung von Kommunikationsproblemen zwischen Eltern und Erziehern bei.

Gelegenheit, diesen persönlichen und häufig ehrenamtlichen Einsatz anzuerkennen. Mit diesem Engagement vor Ort gelingt es, genau dort anzusetzen, wo die Probleme am größten sind. Es ist uns deshalb ein Anliegen, möglichst viele Partner für den Einsatz im Quartier zu gewinnen. Dazu gehört auch unternehmerisches soziales Engagement“, sagte Rainer Bomba, Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

- Die gesamte Dokumentation des Preises ist unter [www.gdw.de](http://www.gdw.de) abrufbar.

### WEITERE VERANSTALTUNG

## Kontos auf SEPA umstellen

Die Umstellung auf die europäischen Zahlungsvorschriften, das so genannte SEPA-Verfahren, beschäftigt die Wohnungswirtschaft. Aufgrund des großen Interesses richtet der VdW südwest dazu eine weitere Veranstaltung am 3. April 2013 in Frankfurt am Main aus.

Die Veranstaltung findet von 10 bis 12 Uhr bei der R+V Versicherung AG, Voltastr. 84, 60486 Frankfurt, statt.

- Anmeldung bei Katja Adams, Tel.: 069 97065161.



Mit einer Kunstaktion wurde auf die vermüllte Parkanlage aufmerksam gemacht. Bei der Bürgerinitiative „Nachbarschaft Mülheim-Nord“ sind nach dieser Aktion mehr Bewohner bereit sich im Wohnquartier zu engagieren.

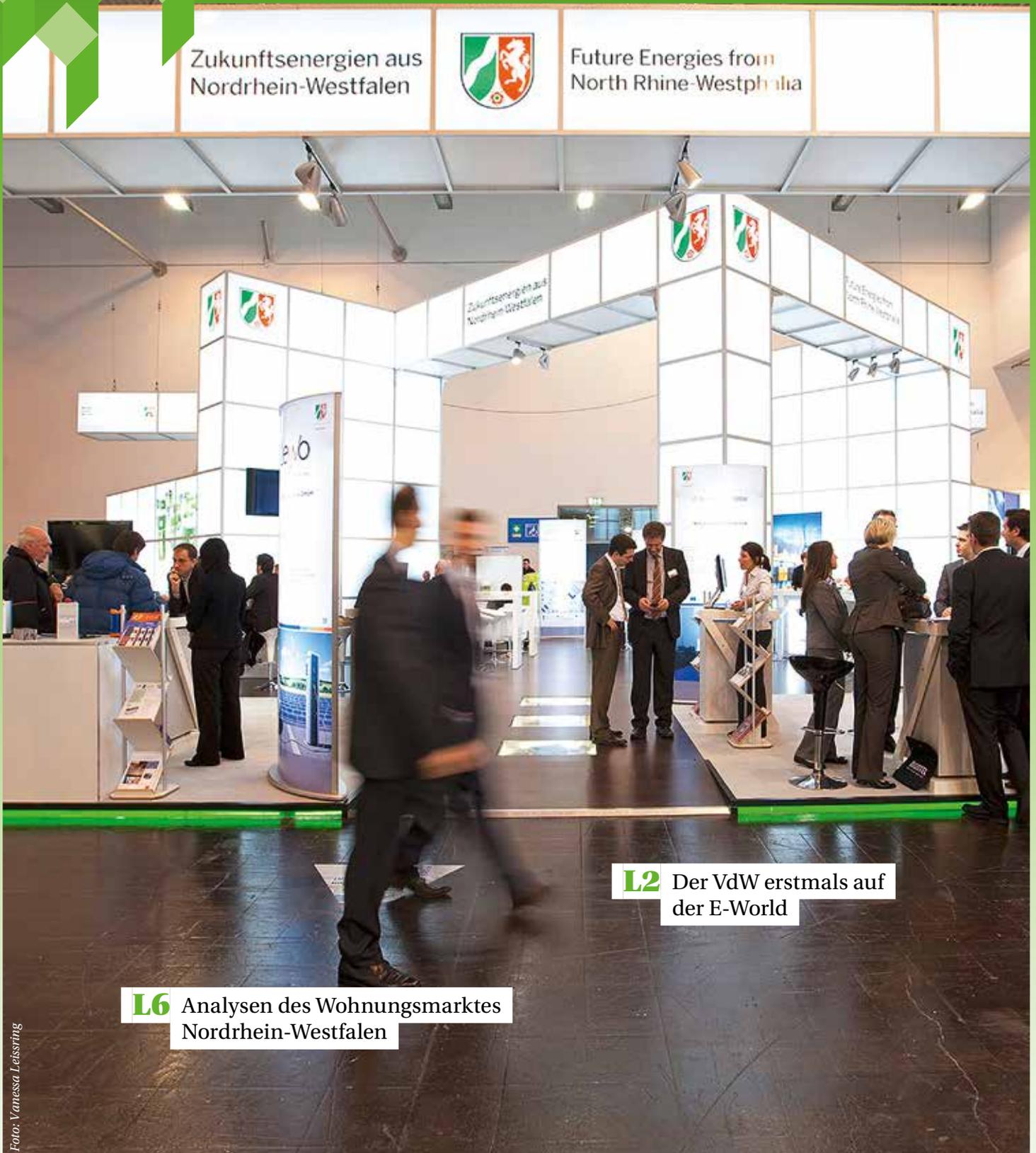
# vmm

## Landesausgabe Nordrhein-Westfalen

Zukunftsenergien aus  
Nordrhein-Westfalen



Future Energies from  
North Rhine-Westphalia



**L2** Der VdW erstmals auf  
der E-World

**L6** Analysen des Wohnungsmarktes  
Nordrhein-Westfalen

## ENERGIEMESSE IN ESSEN

# VdW erstmals auf der *E-World*

Auf einem gemeinsamen Stand mit der NRW-Landesregierung hat sich der VdW Rheinland Westfalen in diesem Jahr zum ersten Mal an der Messe „E-World – Energy & Water“ in Essen beteiligt. Vom 5. bis 7. Februar 2013 vertrat er dort die Interessen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter erklärt, warum der Verband nun – nach Auftritten auf der DEUBAU und der EXPO Real – auch an einer großen Energiemesse teilgenommen hat: „Auf dieser Messe sprechen die Energieunternehmen andauernd über die Wohnungswirtschaft, weil wir einer der größten Kunden sind. Wir geben ihnen Gelegenheit, auch direkt mit uns zu sprechen.“ Zudem spiele die Wohnungswirtschaft selbst als Energieproduzent eine zunehmend wichtigere Rolle.

Gleichzeitig nahm der Verband die Messe zum Anlass, klarzumachen, dass Woh-

nungspolitik nicht allein unter energetischen Gesichtspunkten gesehen werden darf. Schon die Schautafel des VdW wies auf die sozialen Aspekte der Energiewende hin.

In einer Pressemitteilung zur E-World sagte Rychter: „Die VdW-Mitglieder sind sich ihrer Verantwortung gegenüber der Umwelt bewusst, dazu investieren sie jedes Jahr etwa zwei Milliarden Euro, 90 Prozent

ihrer Bestände sind modernisiert. Doch wenn immer strengere Auflagen höhere Kosten verursachen, ist die Gefahr groß, dass die Mieten steigen und damit das Risiko, dass sich besonders Geringverdiener gutes Wohnen nicht mehr leisten können.“



Udo Paschedag, damaliger Staatssekretär im NRW-Umweltministerium – jetzt Staatssekretär in Niedersachsen.



Die NRW-Minister Garrelt Duin (l.) und Johannes Remmel (r.) beim Messerundgang



Die VdW-Mitarbeiterinnen Lisa Wilczek (l.) und



Foto: Vanessa Leisring

Der Stand der NRW-Landesregierung und ihrer Partner, zu denen auch der VdW Rheinland Westfalen gehört, auf der E-World

Rychter erinnerte in diesem Zusammenhang an die Diskussion um bezahlbaren Wohnraum in wachsenden Groß- und Universitätsstädten.

Ein Wohnquartier müsse nicht nur energetische Funktionen erfüllen, sondern vor allem auch soziale. „Menschen jeden Alters müssen sich in ihm wohlfühlen können,

deshalb ist der Ausbau alters- und familiengerechten Wohnraums ebenso wichtig wie der Blick auf die Energieeffizienz“, so Rychter.



Foto: Vanessa Leisring

Mirja Kothe am VdW-Stand



Foto: Mirja Kothe

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter (l.) im Gespräch auf der Messe

## VDW-FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT 2013

# Bundestags-Wohnungsrunde auf VdW-Forum

**Das Programm des VdW-Forums Wohnungswirtschaft am 18./19. Juni 2013 in Düsseldorf nimmt Formen an. Alle eingeladenen Wohnungspolitiker aus dem Bundestag haben für die Diskussionsrunde zugesagt.**

Die Wohnungspolitische Runde auf dem VdW-Forum Wohnungswirtschaft steht. Im Bundestagswahlkampfjahr 2013 legt das VdW-Forum einen Schwerpunkt auf die Bundeswohnungspolitik. Geplant ist eine Diskussionsrunde mit Wohnungspolitikern aus den Bundestagsfraktionen, darunter einige wohnungspolitische Sprecher.

Und Vertreter aller Parteien haben bereits zugesagt: Thomas Jarzombek, CDU, Petra Müller, FDP, Michael Groß, SPD, Bettina Herlitzius, Bündnis 90/Die Grünen und Heidrun Bluhm, Die Linke, werden die wohnungspolitischen Wahlprogramme auf

dem Podium diskutieren. Die Moderation übernimmt Daniela Wiesler-Schnalke, Journalistin der Deutschen Welle, die für den VdW Rheinland Westfalen bereits auf dem vergangenen Verbandstag die Diskussionsmoderation übernommen hat.

**VdW**  
**FORUM**  
Wohnungswirtschaft

Mit der Diskussion wird die Wohnungspolitische Runde aus dem Jahr 2012 fortgeführt. Damals ging es unter anderem mit Mieterbundpräsident Dr. Franz-Georg Rips um die Frage: „Sind die Mieten von morgen noch bezahlbar?“

Der VdW nimmt gerne Fragen entgegen, die er an die Wohnungspolitiker richten soll. Entweder per Mail an [a.groehbuehl@vdw-rw.de](mailto:a.groehbuehl@vdw-rw.de) oder per Twitter mit dem Stichwort #VdWForum.

In diesem Jahr wird es fünf Workshops auf dem VdW-Forum geben, die während der Veranstaltung jeweils zweimal stattfinden werden, damit die Teilnehmer flexibler in der Belegung der Angebote sind. Geplant sind Workshops zu den Themen Energieverbrauch, Quartiersförderung, Baukostenoptimierung, strategisches Management und EU-Förderungen für Wohnungsunternehmen.

Das endgültige Programm wird im Frühling 2013 erscheinen. Dann wird auch die Anmeldefunktion für Teilnehmer auf [www.vdw-forum.de](http://www.vdw-forum.de) freigeschaltet. Die Anmeldung für Aussteller ist bereits aktiv. 

## DISKUSSION UM BEZAHLBAREN WOHNRAUM

## VdW zu Gast bei Funkhausgesprächen von WDR 5

Unter dem Titel „Bezahlbarer Wohnraum verzweifelt gesucht“ hat der Radiosender WDR 5 am 14. Februar 2013

in den Funkhausgesprächen über den Mangel an bezahlbaren Wohnungen in Metropolregionen diskutiert. Neben Da-

niela Schneckenburger, wohnungspolitische Sprecherin der Landtagsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen und Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbunds, war auch VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter als Diskutant geladen.



Von links: Moderatorin Judith Schulte-Loh, Franz-Georg Rips, Daniela Schneckenburger und Alexander Rychter

Rychter machte in der Diskussion deutlich, dass die Entwicklung hin zur Wohnungsnot in den Wachstumsstädten Köln, Bonn, Düsseldorf und Münster bereits seit längerem absehbar gewesen sei. Die Politik hätte deshalb seiner Meinung nach früher reagieren müssen. Für die sinkende Anzahl an geförderten Wohnungen sieht Rychter klare Ursachen: „Die eine Ursache ist ein zu geringer Neubau in den vergangenen Jahren, eine andere ist, dass kommunale Wohnungsunternehmen in Teilen privatisiert worden sind.“

■ Die komplette Diskussionsrunde ist über die Kurz-URL: <http://www.tiny.cc/bgfjsw> abrufbar.



Foto: EBZ

INTERVIEW >> mit Elke Nippold-Rothes, Beraterin der Annington

## „Wir sorgen für mehr Überblick“

Elke Nippold-Rothes

**VM: Sie sind eine Beraterin des neuen EBZ-Angebots „Mobile Personalberatung“. Was darf man sich darunter vorstellen?**

**Elke Nippold-Rothes:** Die „Mobile PE-Beratung“ bietet kleinen und mittleren Wohnungsunternehmen die Chance, eine eigene Personalentwicklung professionell aufzubauen, ohne dass sie dafür einen Personaler als Mitarbeiter einstellen müssen. Das EBZ entsendet dafür Berater mit wohnungswirtschaftlichem Hintergrund für einige Tage in die Unternehmen.

**VM: Heißt das, die EBZ Akademie schickt jetzt Unternehmensberater in die Wohnungsunternehmen, um alle Abläufe und Strukturen durcheinanderzuwirbeln?**

**Elke Nippold-Rothes:** Ganz im Gegenteil! Wir EBZ-Berater sorgen erst einmal für mehr Transparenz und mehr Überblick. Dann helfen wir, Strukturen und Prozesse aufzubauen, die besonders für nachhaltige Personalentwicklung zielführend sind. Jeder Vorschlag, den wir machen, passt zum jeweiligen Unternehmen und ist so einfach wie möglich umsetzbar.

**VM: Sie arbeiten hauptberuflich bei der Deutschen Annington. Nach welchen Grundsätzen betreiben Sie dort Personalentwicklung?**

**Elke Nippold-Rothes:** Personalentwicklung ist dann gut, wenn sie in enger Anlehnung an die Unternehmensstrategie erfolgt. So ist das auch bei der Deutschen Annington: Wir haben stets die individuellen Stärken unserer Mitarbeiter im Blick. Es gilt eben immer, den richtigen Mitar-

beiter mit den richtigen Kompetenzen für die richtige Aufgabe zu finden. Unser Karrieremodell fängt bei jungen Talenten an und bietet Netzwerke bis in die oberste Ebene.

**VM: Die Deutsche Annington ist das größte deutsche Wohnungsunternehmen. Lassen sich Ihre Erfahrungen denn auf die Bedürfnisse kleiner Wohnungsunternehmen und -genossenschaften übertragen?**

**Elke Nippold-Rothes:** Ich bin seit über 25 Jahren in der Wohnungswirtschaft tätig, davon zehn Jahre in der Personalentwicklung. Ich kenne also sowohl unsere Branche als auch mein eigenes Tätigkeitsfeld sehr gut und kann natürlich immer zwischen dem unterscheiden, was kleinere Unternehmen brauchen und was nur bei großen Unternehmen geht. Ich habe in der Testphase bereits mit einer Reihe von kleineren Wohnungsunternehmen arbeiten können, das Feedback der Geschäftsführungen war durchweg positiv.

Viele Themen sind ohnehin für alle Unternehmen gleichermaßen wichtig: Komender Fachkräftemangel, veränderte Ansprüche von Mietern und wachsende Informationsflut beschäftigen uns alle, egal ob groß oder klein. Hier brauchen wir einfache Lösungen und Basisprozesse, die der jeweiligen Größe und den Bedürfnissen der Unternehmen entsprechen.

**VM: Was ist das erste, das Sie Geschäftsführern sagen, wenn Sie ins Unternehmen gehen?**

**Elke Nippold-Rothes:** Das Besondere an dem Angebot der Mobilen PE-Beratung ist,

dass wir zunächst die ureigenen Stärken der Unternehmen herausarbeiten. Meist fragen wir als Erstes: „Was macht Ihr Unternehmen besonders (gut)? Worin unterscheiden Sie sich vom Wettbewerber? Und wo möchten Sie Ihr Unternehmen und Ihre Mitarbeiter in drei Jahren sehen?“

**VM: Wie läuft denn eine Beratung konkret ab?**

**Elke Nippold-Rothes:** Wir setzen uns mit der Geschäftsführung für einen halben Tag zusammen und arbeiten im Rahmen eines Workshops die aktuelle Unternehmens- und Personalsituation sowie die zukünftigen Anforderungen an die Mitarbeiter heraus. Im Anschluss werden Karriere- und Nachfolgepläne sowie Altersstrukturanalysen erstellt. Zusätzlich wird für jeden Mitarbeiter ein Kompetenzprofil vereinbart, mit dem wir individuellen Entwicklungsbedarf ermitteln können. Am Ende werden alle Beobachtungen aus der Mobilen PE-Beratung in einem Abschlussbericht festgehalten, der auch Handlungsempfehlungen für das weitere Vorgehen im Personalbereich enthält.

**VM: Wie viel Zeit verbringen Sie denn in einem Unternehmen als mobile Personalentwicklerin?**

**Elke Nippold-Rothes:** Für eine Basisberatung verbringen wir zwei bis drei Tage im Unternehmen. Es braucht sich also niemand Sorgen zu machen, dass unser Besuch zu viel Aufwand oder Wirbel produziert. Ich würde mich freuen, wenn sich viele Geschäftsführer und Vorstände auf das Angebot einlassen.

[www.e-b-z.de](http://www.e-b-z.de)

# Analysen des Wohnungsmarktes Nordrhein-Westfalen

**WOHNUNGSMARKTBERICHT NRW 2012** >> Die soziale Absicherung des Wohnens mit dem Fokus auf die Rheinschiene ist Schwerpunktthema des vor kurzem erschienenen Wohnungsmarktberichts der NRW.BANK. Sie wurde auch das Gesprächsthema Nummer eins in der Fachöffentlichkeit.

Der Bericht gibt darüber hinaus auch einen Überblick der wichtigsten Trends auf den Wohnungsmärkten in NRW, die es sich näher anzuschauen lohnt.

Die Kernaussage lautet, dass sich die demografischen Trends der letzten Jahre verfestigen.

In den wenigen verbliebenen Wachstumsregionen Nordrhein-Westfalens werden deutliche Engpässe bei der Versorgung der wachsenden Bevölkerungszahl mit Wohnraum festgestellt. In schrumpfenden Regionen beschränkt sich die Angebotsknappheit auf einzelne Segmente und hat daher eher qualitativen Charakter.

Wanderungsgewinne sind nur noch punktuell zu verzeichnen. Die Zahl der Gemeinden mit positiven Bevölkerungssalden in den vergangenen zehn Jahren hat sich erheblich verringert. Als Wachstumszentren konnten zuletzt nur noch die Rheinschiene, der grenznahe Bereich am Niederrhein sowie Teile des Münsterlandes und des westlichen Ostwestfalens gelten.

Die Zuwanderung findet, genau wie die Wanderung innerhalb des Landes, zugunsten einiger weniger prosperierender Regionen statt. Diese Entwicklung wird sich, so der Bericht, in den kommenden Jahren nicht nur weiter verstärken, sondern auf immer weniger Städte konzentrieren.

Die Mehrheit der Kreise und kreisfreien Städte in Nordrhein-Westfalen wird von zum

Teil massiven Rückgängen in der Bevölkerungszahl betroffen sein.

## Zur Nachfrage: Veränderung der Haushaltsstrukturen

Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist jedoch der Blick auf die Entwicklung der Haushaltszahlen von Bedeutung. Auf deren Entwicklung wirkt sich der Bevölkerungsrückgang zunächst noch nicht flächendeckend aus. Die Unterschiede zwischen den Städten und Regionen sind aber auch dabei gravierend (siehe Grafikkarte).

Zu Recht legt der Bericht dar, dass die Situation in den Regionen Nordrhein-Westfalens so verschieden ist, dass ein allgemeiner Blick auf Landesdurchschnittswerte die individuellen Probleme der Kommunen und Regionen nicht erfasst. Allgemein gelte jedoch, dass eine deutliche Veränderung der Haushaltsstrukturen stattfindet. Durch die zunehmende Zahl älterer

Haushalte, die vermehrt Interesse an Wohnraum mit gut ausgebauter Infrastruktur haben, verändere sich die Nachfrage wie folgt:

- Der Preisdruck im Eigenheimsegment wird wegen der rückläufigen Bevölkerungszahl in der Altersgruppe 30 bis 45 Jahre sinken.
- Vor allem in ländlichen Regionen mit einem geringen Angebot an Wohnungen mit Mehrfamilienhäusern muss wegen der Zunahme der Zahl älterer Menschen mit einer erhöhten Nachfrage nach zentral gelegenen Eigentums-, aber auch preisgünstigen Mietwohnungen gerechnet werden.

- In letztgenanntem Segment kann es sogar in schrumpfenden Regionen zu Marktanspannungen kommen, weil die erforderlichen Wohnqualitäten nicht in ausreichendem Maß angeboten werden.

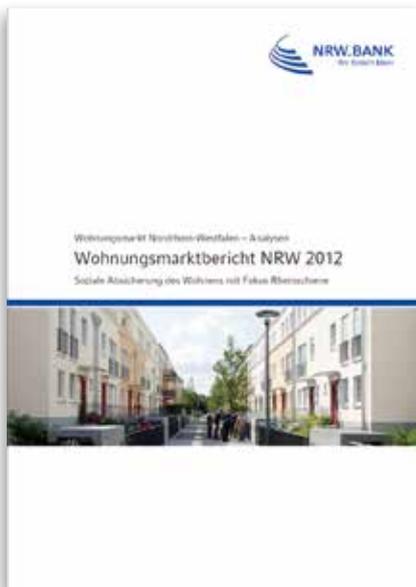


## KOMMENTAR

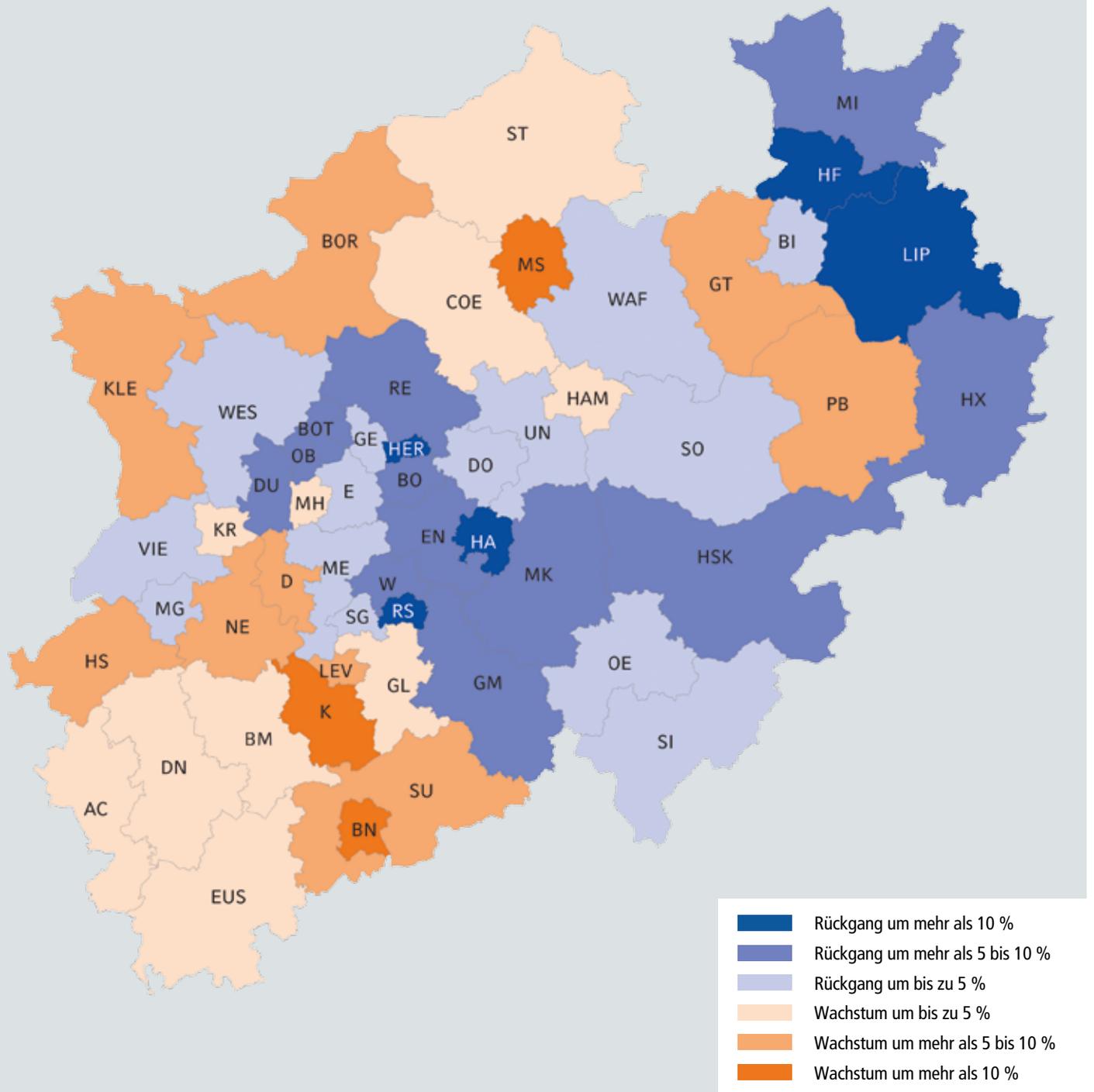
Aus Sicht der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft legt der Bericht an dieser Stelle „den Finger in eine offene Wunde“. Die Konditionen der sozialen Wohnraumförderung lassen in diesen schrumpfenden Regionen mit niedrigen Mieten aber NRW-weit hohen Baukosten einen rentablen Wohnungsneubau nicht zu. Die Herausforderung der Versorgung älterer Menschen mit preisgünstigen Wohnungen und altersgerechten Dienstleistungsangeboten jedoch bleibt und wird noch anwachsen. Somit stellt sich die Aufgabe, neue, andere Wege der Finanzierung und Förderung sowie der Organisation von Dienstleistungen zu finden.

Der NRW-Wohnungsmarktbericht weist an mehreren Stellen darauf hin und differenziert: Der Wohnungsmangel begrenzt sich auf einige Regionen und Segmente (auch in schrumpfenden Regionen). Diese differenzierte Sichtweise belegte bereits das im Auftrag des NRW-Bauministeriums erstellte Gutachten „Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030“ von empirica Berlin/Bonn.

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



# Entwicklung der Haushaltszahl in Nordrhein-Westfalen 2010 bis 2030



Quelle: IT.NRW, Darstellung NRW.Bank

## INTERESSANTE VERANSTALTUNG

## 1. Treffpunkt Hausmeister: Bauphysik und Wohngesundheit

„Bauphysik, Schimmelpilze und Wohngesundheit“ sind die Themen des diesjährigen Treffpunktes Hausmeister in Seeheim bei Darmstadt.

Nachdem die Veranstaltung in Oberhausen im April 2012 ein voller Erfolg war, werden wir in diesem Jahr ein ähnliches Programm in Seeheim anbieten. Am 19. und 20. April 2013 findet dann der 1. Treffpunkt Hausmeister statt.

Hausmeister sind die Repräsentanten des Wohnungsunternehmens vor Ort und meist als Erster und Einziger mit Erfahrungen aus dem direkten Wohnumfeld der Mieter betraut. Für die kompetente Anwendung und Umsetzung der vielseitigen Anforderungen muss ein Hausmeister über die entsprechenden Kenntnisse verfügen.

Mögliche Schadstoffbelastungen, falsches Mieterverhalten oder eventuelle Baumängel zu erkennen, diese Themen stehen im Mittelpunkt der zweitägigen Veranstaltung. Dabei möchten wir informieren,



*Lüften, um Schimmelbildung zu vermeiden*

in welchen Bauteilen mit Schadstoffen zu rechnen ist und wie diese sicher erkannt werden können. Hierzu wird zunächst in die Bauphysik eingeführt, um Zusammenhänge verständlicher zu machen und alle Teilnehmer auf einen Wissensstand zu bringen.

Ein weiterer wesentlicher Punkt wird sein, wie bei einer konkreten Belastung vorzugehen ist und wie Gesundheitsgefährdungen vermieden werden können. Natürlich besteht auch in diesem Jahr wieder die Mög-

lichkeit, sich bei einem gemeinsamen Abend über Erfahrungen mit den Kollegen auszutauschen.

- Nähere Informationen im gemeinsamen Vier-Länder-Büro des VdW Rheinland Westfalen, VdW südwest und VdW saar bei Dipl.-Ing. Architekt Sascha Lankes  
Tel.: 069 97065-144  
E-Mail: [sascha.lankes@vdwsuedwest.de](mailto:sascha.lankes@vdwsuedwest.de)

### AUS DEM LANDTAG

## Sicherung der Zweckbindung der Wohnraumfördermittel in Nordrhein-Westfalen

Mit dem etwas sperrig klingenden „Gesetz zur Zweckbindung der dem Land Nordrhein-Westfalen nach dem Entflechtungsgesetz aus dem Bundeshaushalt zustehenden Finanzmittel (Entflechtungsmittelzweckbindungsgesetz – EMZG NRW)“ (Drucksache 16/748) beabsichtigt die nordrhein-westfälische Landesregierung, eine landesrechtliche Regelung zu schaffen, die die gruppenspezifische Zweckbindung der dem Land nach dem Entflechtungsgesetz aus



*Mit dem Bundesgeld sollen auch weiterhin Sozialwohnungen in NRW entstehen.*

dem Bundeshaushalt zustehenden Finanzhilfen auch über den 31. Dezember 2013 hinaus sichert.

Dazu führte der Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr am 22. Januar 2013 eine öffentliche Anhörung durch. Alle geladenen Sachverständigen, darunter auch der VdW Rheinland Westfalen, begrüßten den Gesetzentwurf.

Die Bundesfinanzhilfen zur Wohnraumförderung haben für die Wohnungswirt-

schaft in ihrem zentralen Handlungsfeld der Sicherung preiswerten Wohnraums und der Entwicklung stabiler Wohnquartiere direkte Bedeutung. Auch die im Entflechtungsgesetz weiterhin benannten Aufgabenbereiche wie die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse der Gemeinden oder der Ausbau und Neubau von Hochschulen beeinflussen die Entwicklung von Städten und Quartieren und wirken somit mittelbar auf den Aufgabenbereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein.

- Die schriftliche Stellungnahme des Verbandes steht in der Homepage [www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de) in der Rubrik „Aus der Arbeit/Standpunkte“ zur Einsicht und zum Download bereit.

## LANDTAGSTALKS

## Landtagsfraktionen erkunden das Quartier

Der Quartiersgedanke ist in Mode: Sowohl die SPD-Landtagsfraktion als auch die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hatten für 25. Januar 2013 beziehungsweise 1. Februar 2013 jeweils zum Thema Quartier zu einer Veranstaltung in den Landtag eingeladen.

„Zuhause im Quartier, zukunftsgerechtes Wohnumfeld in Stadt und Land“ – unter dieses Motto stellte die SPD-Fraktion ihr Programm. Sie will ihre querschnitts- und quartiersbezogene Städtebau- und Wohnungspolitik mit Unterstützung der Landesregierung in der 16. Legislaturperiode verstärken und hat einen Arbeitskreis gegründet, der fächerübergreifend dieses Thema bearbeiten wird.

MdL Jochen Ott konnte dazu Michael Groschek, Minister für Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung, gewinnen, der seine Gestaltungsideen für eine „Heimat vor der Haustür“ dem interessierten Publikum darlegte. Er hob hervor, dass sein Ministerium in diesem Jahr – in Ergänzung zur darlehensbezogenen Wohnraumförderung über die NRW.Bank – erhebliche Fördergelder zur Entwicklung von Quartieren bereitstelle. „Die Entwicklung des Bestandes funktioniert mit Blick auf den demografischen Wandel nicht allein, indem wir einzelne Häuser und Wohnungen ertüchtigen und barrierearm umgestalten“, sagte Groschek. Vielmehr müssten auch Siedlungen und Quartiere so gestaltet werden, dass Menschen aller Altersgruppen sie nutzen könnten.

Über Beispiele für querschnittsorientierte Quartiersentwicklung im städtischen und ländlichen Raum referierten Karl Jasper aus dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW sowie Ralf Zimmer-Hegmann, Forschungsfeldleiter „Sozialraum Stadt“ des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung. Während Karl Jasper auf gelungene Bei-



Wohnquartiere waren Gegenstand von zwei Talkrunden im Landtag.

spiele aus dem Programm „Soziale Stadt“ abstellte, berichtete Ralf Zimmer-Hegmann über Projekte aus den Niederlanden.

In der anschließenden von MdL Günter Garbrecht moderierten Diskussion wurde deutlich, dass für das Quartier als ganzheitliche förderpolitische Handlungsebene in Nordrhein-Westfalen noch „dicke Bretter“ zu bohren sind. MdL Reiner Breuer, bau- und wohnungspolitischer Sprecher der SPD-Landtagsfraktion, nahm in seinem Ausblick diese nicht leichte Aufgabe mit.

„Grüne Perspektiven für die Quartiersentwicklung in NRW“ lautete der Titel der Einladung der Landtagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen. MdL Daniela Schneckenburger führte und moderierte durch das halbtägige Programm. Zunächst erläuterten aus Sicht zweier Ministerien

Marlies Bredehorst, Staatssekretärin im Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter sowie Sigrid Koeppinghoff, Abteilungsleiterin im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr ih-

ren jeweiligen Zugang zum Thema und den Perspektiven für die Quartiersentwicklung. „Grüne Ideen für's Quartier“ lieferten Dr. Klaus Habermann-Nieß, Geschäftsführer plan zwei aus Hannover, und Rainer Stücker, Geschäftsführer Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. Letzterer mahnte insbesondere an, dass die Beteiligung der Bürger wieder intensiviert werden müsse.



Torsten Bölting von INWIS Bochum brach mit seinem Vortrag „Strategien der Quartiersentwicklung aus Sicht der Wohnungswirtschaft“ erstmals das Denken in den bestehenden Fördersystemen auf und führte anschaulich und nach Ansätzen vor, welche Aufgaben im Quartier welche neuen Wege benötigen. Darauf konzentrierte sich dann auch die anschließende Themenrunde „Meilenstein Quartiersentwicklung – welche Stolpersteine drohen“, zu der unter anderem auch Verbandsdirektor Alexander Rychter einen Input gab.

## VERBANDSRAT

## Erste Sitzung des Verbandsrates im Jahr 2013

**Der Verbandsrat des VdW Rheinland Westfalen kam am 29. Januar 2013 zu seiner ersten Sitzung im neuen Jahr zusammen.**

Es gab eine umfangreiche Tagesordnung mit vielen Beratungsthemen.

Verbandsdirektor Alexander Rychter griff bereits eine Reihe von wohnungs- und immobilienpolitischen Themen in seinem Vorstandsbericht auf. Er informierte über die Soziale Wohnraumförderung 2013, wozu die Eckwerte im Landtag Nordrhein-Westfalen am 10. Januar 2013 vorgestellt worden sind und gab einen Ausblick auf die Soziale Wohnraumförderung 2014, die das Stadtquartier als neue förderpolitische

Handlungsebene formulieren will. Das mit dem Bauministerium angestrebte „Bündnis für Wohnen – bezahlbar, generationengerecht, energieeffizient“ soll noch im Februar 2013 mittels eines Memorandums erstmals öffentlich vorgestellt werden.

Weitere aktuelle wohnungs- und immobilienpolitische Themen waren die Gesetzesänderung der Landesbauordnung (Rauchwarnmelderpflicht), die öffentliche Anhörung zur Änderung des Landeswassergesetzes im Landtag NRW am 9. Januar 2013, die VdW-Stellungnahme zum Entflechtungsmittelzweckbindungsgesetz (EMZG NRW) vom 7. Januar 2013, die Konstituierung des Inklusionsbeirats des Landes NRW

unter VdW-Beteiligung am 20. Dezember 2012 sowie das wohnungspolitische Strategiepapier der SPD-Bundestagsfraktion „Bezahlbares Wohnen in der Sozialen Stadt“.

Unter dem Stichwort „Verbandsinterne Arbeit“ gab es Berichte aus verschiedenen Ausschüssen und Gespräche mit anderen wohnungswirtschaftlichen Verbänden.

Ferner beriet der Verbandsrat die Aufnahme von Fördermitgliedern und erörterte die Besetzung von wichtigen Terminen wie die Beteiligung des VdW Rheinland Westfalen am Gemeinschaftsstand der nordrhein-westfälischen Landesregierung auf der E-World vom 5. bis zum 7. Februar 2013 in Essen. 

### AUSSCHUSS STEUERN UND BILANZIERUNG

## Vermögensteuer breit diskutiert

**Der Ausschuss Steuern und Bilanzierung des VdW Rheinland Westfalen tagte am 24. Januar 2013 bei Vivawest Wohnen GmbH in Gelsenkirchen.**

Folgende Tagesordnung stand auf dem Programm: Überlegungen zur (Wieder-)Einführung einer Vermögensteuer, Umsetzung der E-Bilanz, Jahressteuergesetz 2013, Einkommensteueränderungsrichtlinien 2012, Start der elektronischen Lohnsteuerkarte ELStAM, Hinzurechnung von Finanzierungsanteilen bei der Gewerbesteuer und Aktuelles.

Bei einer wieder eingeführten Vermögensteuer dürfte eine hohe Belastung für die Wohnungs- und Immobilienunternehmen eintreten. Insbesondere die Investitionsfähigkeit der Unternehmen wäre erheblich beeinträchtigt. Nach Informa-

tionen soll es bis zur Bundestagswahl im Herbst 2013 von Seiten der A-Länder keine entsprechende Bundesratsinitiative geben. Das RWI Rheinisch Westfälische Institut für Wirtschaftsforschung hat sich in einer Stellungnahme kritisch zur Wiedereinführung der Vermögensteuer geäußert. Unabhängig vom Ausgang der Bundestagswahlen im Herbst 2013 dürfte die Vermögensteuer wieder Thema werden. Die Interessenvertretung auf Bundes- und Landesebene ist tätig. Diskutiert wird beispielsweise, das Betriebsvermögen aus einer wieder eingeführten Vermögensteuer herauszunehmen.

Sollte eine neue Bundesregierung den Umsatzsteuersatz erhöhen, wäre allerdings – neben allen Endverbrauchern – auch die Wohnungswirtschaft betroffen, da aufgrund des mangelnden Vorsteuerabzugs auch die Umsatzsteuer einen Kostenfaktor darstellt.

Die Ausschussmitglieder diskutierten auch die besondere Bedeutung von SEPA für die Wohnungswirtschaft.

Das Jahressteuergesetz 2013 ist endgültig gescheitert. Die Ausschussmitglieder begrüßten dies, insbesondere weil Regelungen zu RETT Blocker KG nicht geschaffen wurden.

Ungünstig könnte das Scheitern allerdings bezüglich der beabsichtigten Einführung des automatisierten Kirchensteuerabzugs sein (Verschiebung auf 2015 durch AmtshilfeRLUmG).

Prüfungsdirektor Hubert Schiffers berichtete zum MicroBiG, das beispielsweise für Tochtergesellschaften von Wohnungsunternehmen Erleichterungen vorsieht.



## ARBEITSKREIS WOHN EIGENTUM UND BAUTRÄGERGESCHÄFT

**Haushaltsentwicklungen analysiert**

**Am 21. Januar 2013 kam der Arbeitskreis Wohneigentum und Bauträgergeschäft im Verbandshaus des VdW Rheinland Westfalen in Düsseldorf zusammen.**

Der Arbeitskreisvorsitzende Torsten Büsching, VBWBAUEN UND WOHNEN GmbH, Bochum, und VdW-Referentin Rechtsanwältin Andrea Lorentz begrüßten die Teilnehmer zur turnusgemäß ersten Sitzung des laufenden Jahres. Sie hießen auch Matthias Wirtz, Geschäftsführer von InWIS Forschung & Beratung GmbH, als Gastreferent willkommen, der zum „Atlas Wohnen Nordrhein-Westfalen 2010“ vortrug. Das Werk entstand aus einer Zusammenarbeit zwischen InWIS Forschung & Beratung GmbH und Evonik Wohnen GmbH.

Die statistischen Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung, die sich in dem Slogan

„Wir werden weniger, älter und bunter.“ widerspiegeln, sind weithin bekannt. Weniger bekannt sind jedoch die Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte. Der „Atlas Wohnen Nordrhein-Westfalen 2010“ gibt Einblick unter anderem in die soziodemografische Entwicklung, den Wohnungsbestand und den Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen. Wirtz analysierte anhand umfangreichen Kartenmaterials beispielhaft die Haushaltsentwicklung und die Wanderungsbereitschaft der Generation über 60. So wird sich die Haushaltsgröße verkleinern, hinsichtlich der Anzahl der Haushalte ist jedoch mit einer Erhöhung zu rechnen.

Es wurde deutlich, dass Aussagen bezogen auf das ganze Bundesland Nordrhein-Westfalen kaum möglich sind. Vielmehr stellen sich die Entwicklungen sehr kleinteilig und regional sehr unterschiedlich dar. ➤

## ERNST-DIETER STANDOP MIT EHRENNADEL IN SILBER AUSGEZEICHNET

**Drei Jahrzehnte im Dienste der Genossenschaft**

**I**m Rahmen der Feierstunde am 23. Januar 2013 wurde das langjährige Vorstandsmitglied der WBG Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG, Lünen, Ernst-Dieter Standop in den Ruhestand verabschiedet. Aus den Händen von VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter erhielt Standop die Ehrennadel in Silber des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen.

In seiner Laudatio betonte Rychter, dass die WBG, 1937 gegründet, heute über 4.000 Wohneinheiten für ihre rund 5.200 Mitglieder verfügt. „An der guten Entwicklung Ihrer Genossenschaft hatten Sie, lieber Herr Standop, nahezu drei Jahrzehnte ganz maßgeblich Anteil“, betonte Rychter und zählte die Stationen des Werdegangs von Standop in der WBG auf: „Eingezogen bei der WBG am 1. Oktober 1967, wurden Sie 1985 zunächst zum Mietervertreter und 1989 in den Aufsichtsrat der Genossenschaft gewählt. Seit 1991 haben Sie für über zehn Jahre als Aufsichtsratsvorsitzender die Geschicke dieses Organs gelenkt, bevor Sie 2002 zum nebenamtlichen Vorstand der WBG bestellt wurden. Zum Jahresende sind Sie aus Al-



*Ernst-Dieter Standop (l.) wurde von VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter geehrt.*

tersgründen aus der Genossenschaft ausgeschieden, auch wenn Sie natürlich immer noch bei der WBG wohnen. In den 27 Jahren als Mietervertreter, Aufsichtsratsmitglied und Vorsitzender sowie nebenamtliches Vorstandsmitglied haben Sie sich mit viel persönlichem Engagement und Einsatz insbesondere für die Sicherheit in Ihren Wohnquartieren um die Wohnungswirtschaft im Kreis Unna insgesamt und die Wohnungsbaugenossenschaft Lünen im Besonderen verdient gemacht“, dankte Rychter. ➤

## DEM VDW RHEINLAND WESTFALEN WURDE MITGETEILT

**Aus den Mitgliedsunternehmen**

Die **Wohnungsbaugenossenschaft Erkrath eG, Erkrath**, teilt mit, dass Erich Hungenberg aus dem Vorstand ausgeschieden und in den Ruhestand gegangen ist. Seine Nachfolge im Vorstand hat Michael Henseler übernommen.

Der **Gemeinnützige Bauverein eG, Bad Kreuznach**, teilt mit, dass der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende Karsten Bode aus beruflichen Gründen ausgeschieden ist. Zu seinem Nachfolger wurde Uwe Weimert gewählt. Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende ist Renate Fischer.

Die **Wuppertaler Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG, Wuppertal**, teilt mit, dass Gerhard Fischer am 1. Januar 2013 aus Altersgründen aus dem Vorstand ausgeschieden ist. An seine Stelle wurde Ralf Fothke vom Aufsichtsrat in den Vorstand gewählt.

## April 2013

**Jubiläen von Mitgliedsunternehmen****120 Jahre****15. April 2013**

Wohnungsgenossenschaft Herford-Stadt eG, Herford

**90 Jahre****18. April 2013**

Siedlungsgenossenschaft „Neues Heim“ eG, Münster

**29. April 2013**

Heimstätten-Genossenschaft Hamm eG, Hamm

**60 Jahre****10. April 2013**

KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück

## NACHRUF

## Dr. Wilhelm Jaeger verstorben

Wir haben die traurige Pflicht, Sie informieren zu müssen, dass am 31. Januar 2013 im Alter von 81 Jahren der Akademische Direktor a. D. Dr. Wilhelm Jaeger verstorben ist.

Dr. Wilhelm Jaeger wurde am 2. Februar 1931 in Wesel am Rhein geboren und verbrachte seine gesamte berufliche und akademische Laufbahn an der Westfälischen



Wilhelms-Universität Münster. Nach seinem Studium, das er 1954 als Diplom-Volkswirt abschloss, nahm er eine Tätigkeit als Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Wohnungs- und Siedlungswesen der Universität Münster auf. 1959 promovierte er zum Doktor der Wirtschafts- und Sozialwissenschaften. Im Jahr 1965 wurde er Geschäftsführer des Instituts für Genossenschaftswesen. Diese Tätigkeit übte er mit hohem Einsatz, großer Sorgfalt und konsequenter Orientierung bis zu seiner Pensionierung im Jahr 1996 aus. Dr. Wilhelm Jaeger engagierte sich über Jahrzehnte in der Lehre der Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät und publizierte zahlreiche Arbeiten zum Genossenschaftswesen.

Vor allem dem Erfolgsprinzip der Wohnungs- und Baugenossenschaften fühlte er sich mit Leidenschaft und als Wegbereiter verpflichtet. In unzähligen Vorträgen und Publikationen machte Dr. Jaeger immer wieder deutlich, dass die Genossenschaften ein Abbild der Bürgergesellschaft sind. Bei Veranstaltungen des VdW Rheinland Westfalen verstand es Dr. Jaeger, traditionelle Werte und modernen Zeitgeist zu verbinden.

Der VdW Rheinland Westfalen wird Dr. Wilhelm Jaeger ein ehrendes Gedenken bewahren.

## ARBEITSGEMEINSCHAFT WOHNUNGSWIRTSCHAFT OWL

## Ideenwettbewerb für Architekturstudenten

As schlicht und praktisch muss zukunftsfähig werden: Während der soziale Wohnungsbau in den 50er- und 60er-Jahren darauf ausgelegt war, in kurzer Zeit viele preiswerte Wohnungen zu schaffen, sind die heutigen Herausforderungen an diese Gebäude andere. Die Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe hat deshalb nun schon zum zweiten Mal den Ideenwettbewerb „Wohnkultur OWL“ an Architekturstudenten vergeben.

Studierende der Fachrichtung Architektur waren aufgerufen, Gebäude des sozialen Wohnungsbaus der 1950er- und 1960er-Jahre in Hinblick auf ihre Zukunftsfähigkeit zu überarbeiten und Vorschläge für eine Neugestaltung zu entwerfen. Nach den Vorschlägen der Arbeitsgemeinschaft haben die beiden beteiligten Fachhochschulen – die Fachhochschule Bielefeld, Campus Minden (Fachbereich Architektur und Bauingenieurwesen) und die Detmolder Schule für Architektur und Innenarchitektur – drei typische Wohnanlagen an der Hagenstraße in Bad Oeynhausen, am Brandenburger Ring in Espelkamp und an der Bauvereinstraße in Herford ausgewählt.

Für den mit insgesamt 2.000 Euro dotierten Ideenwettbewerb wurden 27 Entwürfe eingereicht, die von den Hochschulprofessoren und Vertretern der regionalen Wohnungswirtschaft begutachtet und nach zuvor festgelegten Kriterien bewertet wurden. Dazu gehörten unter anderem die räumliche und gestalterische Einbindung der Gebäude in das Wohnumfeld, die Qualität der Grundrisse, die Lage der Zugänge, das verwendete Material und die Barrierefreiheit. Innovative Ansätze waren dabei ebenso gefragt wie Ideen, die das Wohnumfeld, gewachsene Strukturen und soziale Milieus in die Umgestaltung miteinbezogen haben.



Quelle: Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft OWL

Jury und Siegerinnen (v. l.): Alexandra Diekmann, Esther Bölling, Prof. Thomas Kessler (Hochschule OWL), Elena Fey, Prof. Dr. Andreas Uffelmann (Fachhochschule Bielefeld, Campus Minden), Birgitt Aumann-Keull (Aufbaugemeinschaft Espelkamp), Heinz-Dieter Klein (Geschäftsführer Technik der Herforder WWS).

Die Jury zeichnete sechs Entwürfe aus; drei davon wurden als preiswürdig erachtet, drei weitere erhielten eine Anerkennung. Mit dem ersten Preis wurden drei junge Frauen ausgezeichnet, die an der Fachhochschule Bielefeld, Campus Minden studieren. Alexandra Diekmann, Esther Bölling und Elena Fey haben den Häusern der WWS Herford an der Bauvereinstraße ein völlig neues Gesicht gegeben. „Alle Entwürfe sind von herausragender Qualität. Die Kooperation mit den Fachhochschulen stellt eine wunderbare Symbiose von Praxis und Wissenschaft dar, die künftig fortgesetzt und vertieft werden soll“, zieht Hans-Jörg Schmidt als Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft OWL eine durchweg positive Bilanz.



So sieht der Gewinner-Entwurf aus.

## WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT WITTEN-MITTE EG

## Staatssekretär besucht Genossenschaftsprojekte

**Es war eine spontane Verabredung:** Nachdem Staatssekretär Gunther Adler vom Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW, den Vortrag von Frank Nolte, Vorstand der Witten-Mitte eG, auf dem genossenschaftlichen Symposium in Münster gehört hatte, kündigte er gleich seinen Besuch an. Er wollte mehr über die Quartiersprojekte der Genossenschaft erfahren.

Anfang Februar brachte Adler dann den leitenden Referenten für Wohnungsbauförderung, Franz Koch, aus seinem Ministerium mit. Auch Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen sowie Bürgermeisterin Sonja Leidemann und Frank Schweppe, Erster Beigeordneter der Stadt Witten, nahmen an dem Besuchstermin bei Witten-Mitte teil.

Gemeinsam wurden die denkmalgeschützten Eisenbahner-Siedlungshäuser an der Kronenstraße besichtigt, die von der

Wohnungsgenossenschaft für Menschen mit erworbener Hirnschädigung umfangreich saniert und umgebaut worden waren. Die Stiftung Bethel.regional hat die ambulante Betreuung der Bewohner übernommen. Im Anschluss wurde das neue Therapiezentrum

für Autismus am Sonnenschein besichtigt. In den Räumlichkeiten der Wohnungsgenossenschaft eröffnet das Deutsche Rote Kreuz im April eine Autismus-Ambulanz für Kinder und Jugendliche.



(v. l.): Alexander Rychter, Frank Nolte und Heidi Schneider (Witten-Mitte), Gunther Adler, Sonja Leidemann, Gerhard Rother (Witten-Mitte), Frank Schweppe, Franz Koch

## ALLBAU AG, ESSEN

## Karnevalistisches Marketing am Rosenmontag

**Für die Allbau AG ist es schon Tradition:** Bereits zum vierten Mal zog das Essener Wohnungsunternehmen im größten Rosenmontagszug im Ruhrgebiet mit. Mit einem 20 Meter langen Musiktruck - dekoriert mit Essener Motiven wie Zeche Zollverein, Rathaus, RWE-Tower, Grugahalle und natürlich auch dem Allbau-Haus - machte es sich auf den Weg von der Gruga, durch den Szene-Stadtteil Rüttenscheid bis zum Essener Hauptbahnhof.

Die Beweggründe für dieses Projekt sind für die Allbau AG vielschichtig. „Unsere Marktführerschaft und unser äußerst positives Image im Essener Markt werden sehr wesentlich bestimmt durch die Qualität unseres Angebotes, unserer Serviceleistungen und unserer Kommunikation. Mit unserer Kommunikationsstrategie möchten wir die Freude und Anteilnahme am



Ein Teil der Allbau-Besatzung vor dem Rosenmontags-Truck

gesellschaftlichen Leben auch durch die Unterstützung von kulturellen, sozialen und sportlichen Projekten, aber auch von Projekten wie der Teilnahme mit einem eigenen Karnevalstruck den Besuchern des Essener Rosenmontagszugs vermitteln. Das macht ein Unternehmen in unseren Augen sympathisch - vor allem, wenn man wie

wir das erste waren,“ so Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski. Dieses Sympathiewerte will Miklikowski auch in Bezug auf die Personalentwicklung nutzen. „Wer weiterhin gute Auszubildende, Nachwuchs- oder Fachkräfte für sein Unternehmen gewinnen will, muss nicht nur Chancen, Qualität, moderne Arbeitswelten und Innovation bieten können, sondern natürlich auch positiv auffallen und auf potenzielle Arbeitnehmer sehr sympathisch wirken,“ sagt er.

Neben zahlreichen Allbau-Mitarbeitern, zwei über lokale Medien und vier über facebook ausgeloste Jecken waren auch einige bekannte Essener Sportler wie Spieler des Handball-Bundesligisten TuSEM Essen und die westdeutschen Meisterinnen im Damen-Beachvolleyball Joanna Domagala und Alina Weichert mit auf dem Allbau-Karnevalstruck.

## DOGEWO 21

## DOGEWO21 kauft Problemimmobilien in Dortmunder Nordstadt

Das kommunale Wohnungsunternehmen DOGEWO21 hat im Januar 2013 sieben so genannte Problemimmobilien mit insgesamt 65 Wohnungen und sechs Ladenlokalen in der nördlichen Innenstadt erworben. Die Immobilien sollen saniert und anschließend nachhaltig bewirtschaftet werden. Auch soziale Angebote für die Nordstadt sollen künftig in diesen Gebäuden untergebracht werden. Im Februar hat das Unternehmen weitere zehn Mehrfamilienhäuser in der Nordstadt gekauft, die es zu Studentenwohnungen umbauen möchte. Deren Zustand ist allerdings nicht so schlimm ist wie der der zuvor gekauften.



Die Wohnungen sind in katastrophalem Zustand.

Mit dieser Initiative will DOGEWO21 zur Aufwertung der Dortmunder Nordstadt beitragen. Die so genannten „Problemimmobilien“ sind eine Facette der schwierigen Gesamtsituation in der Dortmunder Nordstadt. Etliche Objekte sind in einem so schlechten Zustand, dass von ihnen Verkehrs- oder Gesundheitsgefährdungen ausgehen. Sie strahlen längst negativ auf die ganze Nachbarschaft aus und beschädigen so ursprünglich gute Wohnstandorte. In einigen Gebäuden wurden noch kürzlich bis zu 80 Matratzen zu Wucherbeträgen an bulgarische oder rumänische Familien vermietet, andere Gebäude dienen lediglich als Meldeadressen. In anderen wird Prostitution betrieben, wieder andere stehen leer und dienen unterschiedlichen Gruppen als illegaler Treffpunkt.

Klaus Graniki, Geschäftsführer von DOGEWO21: „Als kommunales Wohnungsunternehmen sind wir uns unserer Verantwortung für die Dortmunder Nordstadt bewusst. DOGEWO21 selbst bietet dort knapp 2.000 Wohnungen an. Aus eigener Erfahrung wissen wir, wie schnell sich das Image dieses ansonsten attraktiven Wohnstandortes durch Problemimmobilien verschlechtert.“ Die angekauften Objekte befinden sich teilweise in einem katas-

trophalen Zustand. Sie sind vermüllt, von Ungeziefer befallen, haben weder Heizung noch funktionierende Bäder und teils abenteuerliche Verkabelungen.

Graniki schildert, was man nun vorhat: „Wir wollen die Gebäude von Grund auf sanieren und dann so bewirtschaften, wie sich das für einen verantwortungsvollen Eigentümer gehört. Für Modernisierungen möchten wir mit Unterstützung des Wohnungsamtes Fördermittel des Landes in Anspruch nehmen. Am Ende wollen wir in diesen Gebäuden auch soziale Angebote für die Nordstadt etablieren. So bieten wir dem Quartiersmanagement zentrale, neue Räumlichkeiten. Eine Kinderstube könnte eingerichtet und besondere Wohnangebote, beispielsweise für Studenten, geschaffen werden.“

### Schabenbekämpfung dauert ein Jahr

Manches wird laut Graniki aber auch seine Zeit dauern. So teilte ein von DOGEWO21 beauftragter Schädlingsbekämpfer jüngst mit, dass die dauerhaft wirksame Bekämpfung von deutschen und orientalischen Schaben einen Zeitraum von mindestens einem Jahr umfassen muss. Alleine hierfür fallen für ein Gebäude Kosten in Höhe von 8.000 Euro an.

## WGS WOHNSTÄTTENGENOSSENSCHAFT SIEGEN EG

### Neue Klimaschutzsiedlung in Siegen

In Siegen entsteht die nächste Klimaschutzsiedlung. NRW-Umweltminister Johannes Rommel übergab den Zuwendungsbescheid über 350.000 Euro für energetische Sanierung der Wohnanlage Charlottenstraße an die WGS Wohnstättengenossenschaft Siegen eG.

Die Klimaschutzsiedlung ist Teil des Projektes „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“, das von der Landesregierung unterstützt wird. Ziel des NRW-Vorzeigeprojektes ist es, die klimaschädlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen im Neubau und bei der Sanierung konsequent

zu reduzieren. Hierfür können alle Technologien eingesetzt werden, die zur CO<sub>2</sub>-Einsparung geeignet sind. Die finanzielle Unterstützung erfolgt über das Programm progres.NRW. Fast 50 Sanierungs- oder Neubauprojekte haben inzwischen den Status „Klimaschutzsiedlung“ verliehen bekommen.

In der Siedlung Charlottenstraße in Siegen werden 88 Wohneinheiten saniert. Die Sanierung sieht eine intensive Dämmung aller Gebäude vor, damit der Drei-Liter-Standard erreicht werden kann. Installiert werden

Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, Sole-Wasser-Wärmepumpen für Heizung und Warmwasser sowie Photovoltaik-Anlagen für die Stromversorgung. „Mit der klimaschutzgerechten Sanierung unserer Wohnanlage wollen wir unseren Teil zur erfolgreichen Energiewende beitragen“, so Hans-Georg Haut, geschäftsführender Vorstand der Wohnstättengenossenschaft Siegen. „Auch aus ökonomischen Gesichtspunkten lohnt sich die Sanierung. Unser Motto lautet seit Jahren: Energie, die wir nicht benötigen, müssen wir nicht kaufen und unsere Mieter nicht teuer bezahlen.“



Foto: WWG

Dr. Andreas Pätz

**VM: Ende November haben Sie das neue Restaurant auf dem Drachenfels eröffnet. Weshalb haben Sie sich als Wohnungsunternehmen bei dem Restaurant engagiert?**

**Dr. Andreas Pätz:** Als Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft arbeitet die Gesellschaft auf zweierlei Gebieten: Zum einen erhalten und entwickeln wir den Bestand unserer 560 Wohnungen in Königswinter und zum anderen versuchen wir, durch Maßnahmen der Stadtentwicklung den Standort Königswinter insgesamt zu stärken, da dadurch auch der Wohnungsmarkt indirekt positiv beeinflusst wird. So hat die WWG zum Beispiel in den letzten Jahren intensiv gemeinsam mit der Verwaltung die Altstadtsanierung vorangetrieben oder die Projekte der Regionale 2010 begleitet – dazu zählt auch die Neugestaltung des Drachenfelsplateaus. Wir engagieren uns dabei zweifach: Einerseits sind wir an den Planungsprozessen in der Stadt beratend beteiligt und andererseits versuchen wir, mit unserem Know-how aus der Immobilienwirtschaft auch konkrete Maßnahmen zu realisieren. Ich denke, dass dieses Engagement dazu beiträgt, Standorte wirtschaftlich und städtebaulich nachhaltig zu gestalten.

**VM: Glauben Sie, dass das neue Restaurant, der Glaskubus, dem Ort Königswinter insgesamt einen Schub geben wird?**

**Dr. Andreas Pätz:** Ich bin der festen Überzeugung, dass mit dieser Maßnahme, die

**INTERVIEW >> mit Dr. Andreas Pätz, Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH der Stadt Königswinter (WWG)**

## Wohnungsunternehmen engagiert sich auf dem Drachenfels

ja nur eine von vielen ist, die im Rahmen der Regionale 2010 in Königswinter umgesetzt wurde, die touristischen und wirtschaftlichen Potenziale des Ortes deutlich verbessert werden. Neben der gesteigerten Attraktivität für den Tagestourismus sind zukünftig auch Abendveranstaltungen oder Seminare in dem umgebauten 30er-Jahre Bau möglich. Zudem war es einfach notwendig, das in die Jahre gekommene Restaurant auf dem Drachenfels zu erneuern. Ich denke, das ist uns auch gelungen.

**VM: Jetzt, wo der Glaskubus die alte weithin sichtbare Bausünde unterhalb des Drachenfels abgelöst hat: Sind Sie ein wenig stolz auf das Erreichte?**

**Dr. Andreas Pätz:** Die WWG konnte im Rahmen der Regionale 2010 die Neugestaltung des Drachenfelsplateaus von Anfang an, das heißt seit etwa 2003, mitgestalten – von den ersten Überlegungen über die Ausschreibung des Wettbewerbs bis hin zur Fertigstellung des Objektes – das ist schon eine sehr spannende Aufgabe für eine kleine kommunale Gesellschaft gewesen!

**VM: Wie sind die ersten Monate gelaufen? Sind Sie zufrieden mit dem Besucherandrang?**

**Dr. Andreas Pätz:** Das kann man zum jetzigen Zeitpunkt im Winter noch nicht genau sagen. Seit Dezember ist das Restaurant an den Wochenenden geöffnet und die Zahl der Besucher lässt erwarten, dass sich das

Restaurant über das Jahr zu einem Publikumsmagneten entwickeln wird.

**VM: Vermutlich können Sie das Thema Artenschutz im Zusammenhang mit dem Drachenfels nicht mehr hören. Aber es gab ja Bedenken des BUND, Vögel könnten den Glaskubus nicht als Hindernis erkennen und daran tödlich verunglücken. Wie haben Sie das Problem gelöst?**

**Dr. Andreas Pätz:** Wir haben bis zum Abschluss des Rechtsstreites die Scheiben aus Gründen der Konfliktvermeidung mit Streifen beklebt, statt auf die Wirksamkeit des zertifizierten Vogelschutzglases zu vertrauen; man kann derzeit nur eingeschränkt gut aus dem Glaskubus heraus schauen. Ich gehe aber davon aus, dass wir das Gericht in dem beantragten Berufungsverfahren davon überzeugen können, dass die vom BUND geforderten Maßnahmen völlig überzogen und unbegründet sind.

**VM: Wann erwarten Sie ein Urteil in dem Verfahren?**

**Dr. Andreas Pätz:** Das ist derzeit leider noch nicht abzusehen. Juristen gehen davon aus, dass sich das Verfahren bis zu einer Verhandlung noch gut zwei Jahre hinziehen kann.

# Termine



Gremien / Ausschüsse / Arbeitskreise / Arbeitsgemeinschaften			2013
<b>Verbandsrat</b>	Donnerstag, 21.03. Donnerstag, 23.05.	Düsseldorf Düsseldorf	Veranstalter 
<b>Präsidium</b>	Donnerstag, 21.03. Donnerstag, 23.05.	Düsseldorf Düsseldorf	
<b>Finanzausschuss</b>	Donnerstag, 21.03. Donnerstag, 23.05.	Düsseldorf Düsseldorf	
<b>Beirat</b>	Donnerstag, 21.03. Donnerstag, 23.05.	Düsseldorf Düsseldorf	
<b>Sparte GENO &gt;&gt; Ausschuss</b>	Donnerstag, 07.03.	Düsseldorf	
<b>Ausschuss „Betriebswirtschaft“</b>	Mittwoch, 22.05., 10.00 Uhr	Essen	
<b>Ausschuss „Technik und Energieeffizienz“</b>	Dienstag, 12.03., 10.00 Uhr	Bielefeld	
<b>Arbeitskreis „PR &amp; Marketing“</b>	Dienstag, 14.05., 13.00 Uhr	Essen	
<b>AK „Wohnen für ein langes Leben“</b>	Donnerstag, 14.03., 10.00 Uhr	Kamp-Lintfort	
<b>AK „Wohnen im Quartier“</b>	Dienstag, 12.03., 13.00 Uhr	Lemgo	
<b>TP Regionale Arbeitsgemeinschaften</b>	Mittwoch, 13.03., 10.00 Uhr	Bochum	
<b>Treffpunkt „Sozialarbeit“</b>	Mittwoch, 10.04., 9.30 Uhr	Bochum	
<b>Mitgliederversammlung</b>	Mittwoch, 26.09.	Dortmund	

Allgemeine Termine			2013
<b>12. Forum Wohnungswirtschaft</b>	Di./Mi., 18./19.06.	Düsseldorf	
<b>Messe Stuzubi</b>	Samstag, 02.03.	Essen	

Veranstaltungsreihen			2013
<b>Aktuelles Mietrecht</b> >> <b>1. Veranstaltung</b>	Dienstag, 12.03., 10.00 Uhr	Frankfurt	
<b>Aktuelles Steuerrecht</b> >> <b>1. Tagung</b>	Mittwoch, 15.05.	Bochum	
<b>ETHC (ehem. Europäischer Tisch)</b> >> <b>1. Tagung</b>	Mo./Di., 15./16.04.	Hengelo (NL)	
<b>„Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“</b> (i. V. m. IfG) >> <b>21. Symposium</b>	Mittwoch, 20.03.	Münster	
<b>Treffpunkt Hausmeister</b> >> <b>1. Treffpunkt</b>	Fr./Sa. 19./20.04.	Seeheim	

## ANREGUNGEN, KRITIK ODER FRAGEN

Setzt Ihr Unternehmen gerade ein besonderes Projekt um? Haben Sie Anregungen oder Fragen an die Redaktion des VerbandsMagazins?

Dann ist Ihr Ansprechpartner:  
**Andreas Gröhbühl**  
 E-Mail: a.groebuehl@vdw-rw.de  
 Tel.: 0211 16998-94

Fax: 0211 16998-50  
 Postadresse:  
 VdW Rheinland Westfalen,  
 Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

## INTERNATIONALES FORSCHUNGSPROJEKT

## „I-Stay@home“ soll Plattform für Seniorenassistenzsysteme entwickeln

Die Schaffung einer informationstechnischen Plattform für Assistenzsysteme zum altersgerechten Wohnen ist das Ziel des internationalen Forschungsprojekts „I-Stay@home – ICT-Solutions for an Ageing Society“, an dem sich die EBZ Business School beteiligt und das nun erste Ergebnisse in Form einer Marktstudie erbracht hat.

Die Marktstudie über die Verbreitung von Assistenzsystemen haben die Wissenschaftler der EBZ Business School auf einem Workshop am 16. Januar 2013 vorgestellt. Auf dem Treffen wurde über innovative Technologien diskutiert, mit denen älteren Mietern das Verbleiben in der Wohnung ermöglicht werden kann, wenn körperliche und/oder geistige Einschränkungen eintreten. An dem Forschungsprojekt sind 13 Wohnungs- und Technologieunternehmen aus fünf europä-

ischen Ländern beteiligt. Es wird im Rahmen des Interreg-Programms der europäischen Kommission gefördert.

Unter der Leitung von Prof. Dr. Volker Eiche-ner und Prof. Dr. Viktor Grinewitschus hat das Forscherteam der EBZ Business School, zu dem auch Lisa Wilczek, Referentin für Neue Medien des VdW Rheinland Westfalen gehört, mit der Marktstudie eine internationale Erhebung unter Technologieanbietern durchgeführt, die nicht weniger als 118 Systeme zur Unterstützung selbstständigen Wohnens identifiziert hat. Neben der Vorstellung der technologischen Möglichkeiten hat das Forscherteam ein System zur wissenschaftlichen Evaluation dieser Systeme zur Diskussion gestellt, um die Leistungsfähigkeit und das Kosten-Nutzen-Verhältnis aus der Sicht von Wohnungsunternehmen und Nutzern zu beurteilen.

Clothilde Botte-Noyan vom Wohnungsunternehmen Vilogia Siège social in Lille präsentierte auf dem Workshop die Auswertung einer Befragung von Wohnungsunternehmen in Frankreich und Glen Joseph vom Wohnungsunternehmen Habinteg Housing Association Ltd in London stellte die Ergebnisse einer Befragung von älteren Mietern in den beteiligten Wohnungsunternehmen in Großbritannien vor, mit denen die jeweiligen Anforderungen an Unterstützungssysteme erhoben wurden.

Als nächste Schritte wollen die Forscher einerseits die vielversprechendsten Assistenzsysteme identifizieren und andererseits eine kommunikationstechnische Plattform entwickeln, um diese Systeme zu integrieren. ▶



## 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](http://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](http://www.gap-group.de)



**Einfach anders. Einfach besser.**



Die Autoren des Buches

INTERVIEW &gt;&gt; mit den Autoren des Buches „Wohnen bei Genossenschaften“

## Ein Buch für Genossenschaftsmitglieder

Publiziert im Internationalen Jahr der Genossenschaften erfährt das Buch „Wohnen bei Genossenschaften“ einen regelrechten Run. Gerade ist bereits die dritte Auflage erschienen. Im Interview erklären die Autoren Bärbel Wegner, Anke Pieper und Holmer Stahncke, was sie sich bei dem Buch gedacht haben.

### Warum dieses Buch?

**PIEPER:** Genossenschaften sind zwar nicht unbekannt, aber die Vorstellung, was sich konkret hinter diesem Begriff verbirgt, ist mitunter auch seltsam diffus. Außer wissenschaftlichen Fachbüchern, Chroniken einzelner Genossenschaften und knapp gehaltenen Flyern gab es bisher wenig, um sich schnell und zugleich fundiert zu informieren, wie Genossenschaften arbeiten und was das Besondere an dieser Unternehmensform ist. Das Internationale Jahr der Genossenschaften war für ein solches Buch ein guter Zeitpunkt.

### Das Buch ist bei einem Publikumsverlag und nicht in einem Fachverlag erschienen. Ist dieses Buch nicht für die Profis der Branche gedacht?

**STAHNCKE:** Doch natürlich, aber mit einem Verlag, der auch Reiseführer und Krimis im Programm hat, kommt man

eher in die Buchhandlungen und damit an den „gewöhnlichen Leser“. Denn wir haben beim Schreiben besonders an die drei Millionen Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften in Deutschland gedacht. Nicht jedem dürfte bewusst sein, wie viele Chancen sie den Mitgliedern bieten und wie sehr es sich lohnt, ein informiertes Genossenschaftsmitglied zu sein. Wenn man weiß, wie eine Mitgliederversammlung verläuft, wie Genossenschaften ihre Mitglieder oft bei baulichen Maßnahmen in den Planungsprozess miteinbeziehen und wie viele Möglichkeiten Genossenschaften bieten, sich ehrenamtlich zu engagieren, sozial oder kulturell, ist es leichter, sich mit den eigenen Ideen einzubringen.

### Wie bringen Sie dem Leser das Thema „Wohnen bei Genossenschaften“ nahe?

**WEGNER:** Wir lassen Menschen zu Wort kommen. Darunter sind viele Vorstands-

und Aufsichtsratsmitglieder sowie Vertreter, alte und junge Mitglieder, die von ihren Erfahrungen erzählen. Wir haben mit jungen Mitarbeitern und genossenschaftlichen Urgesteinen gesprochen, die schon in der dritten Generation ihrer Genossenschaft treu sind. Und mit Menschen aus Wohnprojekten, die vor kurzem selbst eine kleine Genossenschaft gegründet haben. Ältere Aufsichtsratsmitglieder wurden befragt, die die Entwicklung ihrer Genossenschaft über Jahrzehnte mitgeprägt haben und ein Vorstandsmitglied erzählt, wie er in der Genossenschaft vom Mitgliederbetreuer zum Vorstand aufstieg. Die Interviews zeigen, wie sehr Menschen an „ihren“ Genossenschaften hängen und wie viel es ihnen bedeutet, sie mitzugestalten.

\*Dieses Interview erschien im VdW/vnw-Magazin.

## MULTIMEDIA

# Streit zwischen Kabel Deutschland und den öffentlich-rechtlichen Fernsehsendern über Einspeiseentgelte

Die seit einiger Zeit währenden Meinungsverschiedenheiten zwischen Kabel Deutschland (KDG) auf der einen und den öffentlich-rechtlichen Fernsehsendern auf der anderen Seite haben eine neue Stufe erreicht. Mitte Januar hat KDG die Bandbreite für die digitale Übertragung der öffentlich-rechtlichen TV-Programme verringert und die Ausbreitung der Regionalfenster der digitalen Dritten Programme eingeschränkt.

Hintergrund der Auseinandersetzung sind Meinungsverschiedenheiten über die Pflicht zur Zahlung von Einspeiseent-

gelten an die Kabelnetzbetreiber für die Programmdurchleitung. ARD und ZDF hatten im Sommer 2012 ihre Verträge mit KDG, Unitymedia und Kabel Baden-Württemberg über die Zahlung von Einspeiseentgelten zum 31. Dezember 2012 gekündigt. Die Sender hatten angekündigt, zukünftig keine Einspeiseentgelte mehr zahlen zu wollen. Einigungsversuche zwischen den Parteien waren gescheitert. Noch bis vor wenigen Jahren erschien es selbstverständlich, dass grundsätzlich alle TV-Sender für die Einspeisung und damit für die Nutzung fremder Infrastrukturen an die Netzbetreiber zahlen. Kleine und mittelständische Netzbetreiber

haben jedoch nie vergleichbare Entgelte von den Sendern erhalten.

Als Konsequenz der Auseinandersetzungen hat KDG mittlerweile gegen die öffentlich-rechtlichen Sender in einzelnen Bundesländern Klagen erhoben. Fachleute erwarten langwierige Prozesse, sollte es nicht doch noch zu einer vorherigen Einigung zwischen den Beteiligten kommen.

Die spürbaren Auswirkungen für die TV-Endkunden halten sich aber nach aktuellen Erkenntnissen in sehr überschaubaren Grenzen.

IMMOKLIMA

# Immobilien- und wohnungswirtschaftliche Strategien und Potenziale zum Klimawandel

Unter dem Thema „ImmoKlima“ veröffentlicht das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) einen Werkstattbericht (Praxis Heft 79) über „Immobilien- und wohnungswirtschaftliche Strategien und Potenziale zum Klimawandel“. Die Immobilien- und Wohnungswirtschaft ist in „ImmoKlima“ – einem Forschungsprojekt im Experimentellen Wohnungs- und Städtebau – durch acht Pilotprojekte repräsentiert.

Die Ergebnisse des Forschungsprojektes fasst der Bericht unter folgenden Überschriften zusammen:

- Klimaschutz: Ziele, Maßnahmen und Beiträge der Immobilienwirtschaft
- Auswirkungen des Klimawandels auf die Immobilienwirtschaft?
- Synergien und Konflikte zwischen Klimaschutz und Klimaanpassung
- Mit integrierten Strategien die Klimaziele erreichen
- Technologie- und Innovationsstrategie
- Kooperationen auf Augenhöhe

- Marktstrategien und Wirtschaftlichkeit
- Fordern – Fördern – Informieren

Trotz der großen Bedeutung der Immobilien- und Wohnungswirtschaft für das Erreichen der Klimaziele findet, so der Bericht,

noch relativ wenig Austausch mit der öffentlichen Hand statt, wenn es um die Entwicklung von übergeordneten Konzepten und neuen Lösungsansätzen geht. Deshalb sei das Know-how und der Innovationstransfer aus der professionellen Immobilien- und

Wohnungswirtschaft in die kommunale Praxis und zu den Privateigentümern wichtig. Dies sei möglich durch Beförderung des Dialogs und individuelle Klimavereinbarungen auf lokaler Ebene zwischen der Immobilienwirtschaft, der Kommune, dem Senat oder dem Land sowie durch den Erfahrungsaustausch über Energie-Benchmarks von Vorreiterprojekten unter Marktbedingungen. Zur Einschätzung zukünftiger Klimarisiken und als Entscheidungsgrundlage für Investitionen zu Anpassungsmaßnahmen seien detaillierte Informationen und zielgruppengerechte Instrumente erforderlich.

■ „ImmoKlima – Immobilien- und wohnungswirtschaftliche Strategien und Potenziale zum Klimawandel“ ist in der Schriftenreihe Werkstatt: Praxis als Heft 79 erschienen und kann bei [forschung.wohnen@bbr.bund.de](mailto:forschung.wohnen@bbr.bund.de), Stichwort: Werkstatt: Praxis 79 bestellt werden.



Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

VERANSTALTUNG

## Aktuelles Steuerrecht am 15. Mai 2013

Die erste Veranstaltung „Aktuelles Steuerrecht“ des Jahres 2013 wird am 15. Mai 2013 im EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum stattfinden. Referenten sind Frau WP/StB Ingeborg Esser, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Frau StB Anke Kirchhof, VdW südwest, Herr StB/vBP Jörg Cammann, vdw Niedersachsen/Bremen und Herr WP/StB Jürgen Gnewuch vom VdW Rheinland Westfalen.

Voraussichtliche Themen der Veranstaltung sind:

- Amtshilfenumsetzungsgesetz
- Überlegungen zur (Wieder-)Einführung einer Vermögensteuer
- Einkommensteueränderungsrichtlinien 2012
- Steuervereinfachungsgesetz 2013 (Herabsetzung der 44-Euro-Freigrenze?)
- Kapitalertragsteuer (BMF-Schreiben, neue Freistellungsaufträge)

- Wegfall der Pauschalbesteuerung für Kundengeschenke
- Wohnungsunternehmer als Energieerzeuger
- Änderung des Reisekostenrechts ab 2014
- E-Bilanz – Sachstand
- § 13b UStG bei Bauträgermaßnahmen – Sachstand
- Steuerliche Behandlung des Sponsorings
- Wohnungsbauprämie bei Wohnungsgenossenschaften

## GESETZESINITIATIVE

## Erneuter Vorstoß im Kampf gegen Schrottimmobilien

Wie die Westdeutsche Allgemeine Zeitung Mitte Januar berichtete, möchte NRW-Bauminister Michael Groschek auf der Bauministerkonferenz im März einen erneuten Anlauf für die Gesetzesinitiative gegen so genannte Schrottimmobilien starten. Eigentümer von verwahrlosten Gebäuden sollen demnach an den Kosten des Abrisses beteiligt werden. Ein Vorstoß von NRW und Bremen in dieser Sache war im vergangenen Jahr gescheitert, doch nach den Landtagswahlen in Niedersachsen haben sich die Mehrheitsverhältnisse im Bundesrat zugunsten von Rot/Grün geändert.

Bisher müssen Eigentümer von Schrottimmobilien zwar dulden, wenn die öffentliche Hand das Haus saniert oder abreißt, Geld kostet sie das aber nicht. Das soll sich ändern: Mindestens bis zur Höhe des Grundstückswerts sollen sie die Kosten der Maßnahme tragen.



Verwahrloste Gebäude können ganze Viertel im Wert fallen lassen.

Zur Begründung des Gesetzentwurfs hatte das NRW-Bauministerium Ende August 2012 geschrieben: „Der Eigentümer soll sanieren und eine Weiterverwendung für sein Objekt finden, oder er wird an den Kosten für die

Beseitigung der Schrottimmobilie beteiligt. Damit erhalten die Kommunen ein städtebauliches Instrument, das eine angemessene Lastenverteilung zwischen Eigentümer- und Allgemeininteresse ermöglicht.“

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

## Aktuelles Wohnungseigentumsrecht

Am 5. Februar 2013 fand nach mehrjähriger Pause erstmals wieder eine Veranstaltung zum Wohnungseigentumsrecht statt. In dem gut gefüllten Seminarraum des Universitätsclubs in Bonn referierte Rechtsanwalt Stephan Gerwing aus dem Bonner Vier-Länder-Büro der Verbände zu aktuellen Themen aus dem WEG-Recht.

Zunächst zog Rechtsanwalt Gerwing eine Bilanz zum fünfjährigen Bestehen der WEG-Novelle im Jahr 2007. Anhand einzelner Urteile verdeutlichte er, dass sich die Auswirkungen in überschaubaren Grenzen halten. Das Ziel der WEG-Novelle, die WEG-Praxis in vielen Punkten zu entzerren und zu vereinfachen, wurde nicht immer erreicht. Dies lässt sich bereits anhand der Zahlen der gerichtlichen Verfahren zu einigen der neu gefassten Vorschriften verdeutlichen. Insbesondere konnten bestehende Unsicherheiten bei der Änderung von Kostenverteilungsschlüsseln, bei der zutreffenden Einord-

nung erforderlicher Beschlussmehrheiten sowie bei der Abgrenzung von Gegenständen des Gemeinschafts- zum Sonder Eigentum nicht ausgeräumt werden.

Im weiteren Verlauf der Tagung ging Gerwing auf die aktuelle BGH-Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht ein. So wurden Themen wie die Kreditaufnahme durch Eigentümergemeinschaften oder die Einordnung formeller Mängel bei der Durchführung von Eigentümerversammlungen als schwerwiegend oder lediglich anfechtbar anhand von Einzelurteilen anschaulich aufgearbeitet. Schließlich wurde auch intensiv auf neu entstehende Pflichten und Verantwortlichkeiten der WEG-Verwalter eingegangen, die durch gesetzliche Änderungen hervorgerufen werden. Exemplarisch wurden hier geänderte Anforderungen an die Verwalter im Rahmen der Rauchwarnmelderpflicht, der Legionellenprüfung und der Umstellung des Lastschriftverfahrens auf SEPA dargestellt.

### KFW-BILANZ

## KfW-Programme für energieeffizientes Bauen auf Rekordniveau

Mit einer Steigerung um 52 Prozent auf 9,9 Milliarden Euro hat die Förderbank KfW im vergangenen Jahr so viel Geld für die Programme „Energieeffizient Bauen und Sanieren“ zugesagt wie noch nie. Im Jahr 2011 waren es 6,5 Milliarden Euro gewesen.

Insgesamt erreichte die KfW Bankengruppe ein Fördervolumen von 73,4 Milliarden Euro, 16,7 Milliarden Euro davon im Geschäftsbereich KfW Privatkundenbank, zu dem auch die Gebäudeprogramme zählen. Nach einem Volumen von 70,4 Mrd. Euro im Vorjahr bleibt sie, so die KfW, „auf einem moderaten und langfristig qualitativen Wachstumskurs“.

Um die energieeffiziente Sanierung im Wohngebäudebereich weiter voranzutreiben, werden für Zuschüsse im Programm „Energieeffizient Sanieren“ ab 2013 bis 2020 weitere Bundesmittel über 300 Millionen Euro jährlich bereitgestellt. Ergänzend zum Zuschuss werden laut KfW auch die Förderbedingungen in der Kreditvariante weiter verbessert.

**MICROBILG**

## Erleichterungen für kleine Unternehmen

Der Deutsche Bundestag hat das Gesetz über Erleichterungen für Kleinstkapitalgesellschaften bei der Rechnungslegung (Kleinstkapitalgesellschaften-Bilanzrechtsänderungsgesetz – MicroBilG) verabschiedet. Das Gesetz setzt die EU-Richtlinie 2012/6/EU (Micro-Richtlinie) in deutsches Recht um.

Betroffen sind so genannte Kleinstkapitalgesellschaften, das heißt nicht kapitalmarkt-orientierte Unternehmen, die an zwei aufeinanderfolgenden Abschlussstichtagen zwei der drei nachfolgenden Merkmale nicht überschreiten: 350.000 Euro Bilanzsumme, 700.000 Euro Umsatzerlöse und zehn Arbeitnehmer im Jahresdurchschnitt. Inhaltlich sieht das Gesetz folgende wesentlichen Erleichterungen im Bereich der Rechnungslegung und Offenlegung vor:

- Verzicht auf die Erstellung eines Anhangs, wenn bestimmte Angaben (unter anderem zu Haftungsverhältnissen) unter der Bilanz ausgewiesen wurden.
- Verringerung der Gliederungstiefe in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung (vereinfachte Gliederungsschemata).
- Kleinstkapitalgesellschaften können künftig wählen, ob sie die Offenlegungspflicht durch Veröffentlichung oder durch Hinterlegung der Bilanz erfüllen. Zur Sicherung eines einheitlichen Verfahrens wird die elektronische Einreichung der Unterlagen beim Betreiber des Bundesanzeigers auch für die Hinterlegung vorgeschrieben. Im Fall der Hinterlegung können Dritte auf Antrag (kostenpflichtig) eine Kopie der Bilanz erhalten.

Nach § 336 Abs. 2 HGB in der Folge des MicroBilG sind die Erleichterungen für Kleinstkapitalgesellschaften (§ 267a HGB) auf Genossenschaften nicht anzuwenden. Allerdings können Tochterunternehmen von Genossenschaften in der Rechtsform der Kapitalgesellschaft von den Erleichterungen profitieren. Die Neuregelungen gelten für alle Geschäftsjahre, deren Abschlussstichtag nach dem 30. Dezember 2012 liegt, und können somit erstmals für Geschäftsjahre mit dem Abschlussstichtag 31. Dezember 2012 angewendet werden.

# Zukunftsorientierte Medienversorgung mit der pepcom



Ralf Böhring, Peter Conrad, Wilfried Pantke

## Die Profis der pepcom stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite

Wir bieten Ihnen eine unabhängige Beratung bei allen Fragen zu einer modernen, leistungsfähigen Medienversorgung in Ihren Liegenschaften.

- ✓ Keine fertigen Schablonen aus der Schreibtischschublade.
- ✓ Echte Alternativen zum herkömmlichen Kabelanschluss.
- ✓ Individuelle Geschäfts- und Betriebsmodelle, speziell auf Ihr Unternehmen zugeschnitten.

**Fordern Sie uns!**

Tel. 089 - 710 40 89-5

Fax 089 - 710 40 89-6

Mail: [service@pepcom.de](mailto:service@pepcom.de)

**pepcom**



Andreas Ruf

**VM: Sie sind Geschäftsführer eines Wohnungsunternehmens und haben vor vier Jahren den Verband für Mediation und Conflictmanagement m.con ins Leben gerufen. Besteht zwischen Wohnungswirtschaft und Mediation ein besonderes Verhältnis?**

**Andreas Ruf:** Wie in vielen anderen Bereichen, so treffen auch in der Wohnungswirtschaft unterschiedliche Menschen mit jeweils individuellen Interessen aufeinander: Denken Sie nicht nur an die Planung, Herstellung und Verwaltung von Wohnraum durch verschiedene Akteure, sondern auch an das Verhältnis zwischen Mietern untereinander, zwischen Mieter und Verwalter, Hausbewirtschaftung und Dienstleistern oder innerhalb von Eigentümergemeinschaften. Konflikte in den genannten Bereichen können mit Hilfe von Mediation individuell, schnell, kostengünstig und vor allem nachhaltig beigelegt werden.

**VM: Der Mediationsverband m.con bietet nun sogar eine Zusatzqualifikation zum „Fachmediator Immobilien- und Bauwirtschaft“ an. Weshalb ist die Qualifikation nötig? Sind Mieter andere Menschen?**

**Andreas Ruf:** In erster Linie geht es um die Sicherstellung und Förderung von Qualitätsstandards durch die fachgerechte Weiterbildung der Mediatoren. Es gibt viele Konfliktbereiche, bei denen ein Mediator nur dann effektiv zur Konfliktlösung bei-

INTERVIEW >> mit Andreas Ruf, Geschäftsführer der GSW Frankfurt GmbH

## „Es gibt fast kein Projekt mehr ohne Widerstände“

**Mediation speziell für die Immobilienwirtschaft? Der Verband für Mediation und Conflictmanagement m.con e.V. bietet in Kooperation mit der Steinbeis Hochschule die Qualifikation zum Fachmediator „Immobilien- und Bauwirtschaft“ an. Mitgründer des Verbandes ist Andreas Ruf, Geschäftsführer der GSW Frankfurt GmbH. Das VM sprach mit ihm darüber, warum es eigener Mediatoren für die Immobilienwirtschaft bedarf.**

tragen kann, wenn er versteht, worüber die Parteien sich inhaltlich auseinandersetzen. Auf diese Kenntnisse setzen wir mit unserer Fortbildung auf und verknüpfen beziehungsweise vertiefen Mediations-Know-how mit spezifischem Wissen und Erfahrungen aus der Immobilienwirtschaft. Das kommt nicht nur Mietern, sondern allen Akteuren immobilienwirtschaftlicher Konflikte zugute, auch Vermietern, Eigentümern, Verwaltern und Investoren.

**VM: An wen richtet sich das Angebot der Zusatzqualifikation?**

**Andreas Ruf:** Der Qualifizierungslehrgang richtet sich an bereits ausgebildete Mediatoren/innen. Sie sollten zudem über Berufserfahrung in der Immobilienbranche oder/und der Bauwirtschaft verfügen.

**VM: Und was lernen die Teilnehmer?**

**Andreas Ruf:** Der Inhalt der Fortbildung orientiert sich am Lebenszyklus der Immobilie: Die Mediatoren erarbeiten während der Fortbildung spezifische Konfliktthemen und deren Lösungsoptionen.

Es gibt heute nahezu kein Projekt mehr, bei dem nicht von Beginn an Widerstände auftreten. Im Bereich der Stadtplanung und Realisierung größerer Vorhaben gewinnt der Umgang mit Interessen der Öffentlichkeit, zum Beispiel die gezielte Einbindung von Bürgern beziehungsweise Nachbarn, an Bedeutung. Die Teilnehmer erhalten wichtige Hilfestellung bei der Planung und Durchführung von Mediations- beziehungsweise Partizipationsverfahren. Die Umsetzung

von Bauprojekten birgt aus Planungs- und Bauwerksverträgen Konfliktpotenzial. Wie könnten Lösungsansätze gestaltet werden? Weitere Themenschwerpunkte bestehen in der Lösung beziehungsweise Vermeidung von Bewirtschaftungskonflikten aus dem Portfolio-, Asset-, Property- und Facility-Management, der WEG-Verwaltung sowie aus Maklertätigkeit.

Die Teilnehmer der Fortbildung zum Fachmediator Immobilien- und Bauwirtschaft erhalten ein Steinbeis Hochschulzertifikat.

**VM: Wie oft setzen Sie selbst als Geschäftsführer Ihre Mediationsfertigkeiten im eigenen Unternehmen ein?**

**Andreas Ruf (lacht):** Innerhalb des Unternehmens ist dies zum Glück selten erforderlich. Natürlich kann es mal zu Differenzen zwischen Mitarbeitern kommen. Hier versuche ich zu vermitteln, um die Beziehung nachhaltig wiederherzustellen und damit die Basis für die weitere gemeinsame Zusammenarbeit zu schaffen.

Mediationstechniken in Form von Verhandlungsfähigkeiten sind dagegen überaus hilfreich in der Zusammenarbeit mit Projektpartnern, Dienstleistern, Architekten, Behörden- und Bankenvertretern – um nur einige zu nennen. Im Konfliktfall profitieren alle Beteiligten von einer Lösung durch Mediation: Erst ein fairer Interessenausgleich schafft eine Win-win-Situation für alle Beteiligten.

NEUGRÜNDUNG

## Netzwerk soll Innovationen fördern

Unter dem Dach der EBZ Business School entsteht ein Netzwerk, das sich die Effizienzsteigerung im Bereich Sanierung, Modernisierung und Erneuerung zum Ziel gesetzt hat. Mitglieder des Innovationsnetzwerks Wohnungswirtschaft sind Baustoffhersteller, Technikunternehmen, Handel und Handwerksbetriebe. Sie wollen gemeinsam nach Wegen für eine Effizienzsteigerung suchen und so eine Win-win-Situation für alle Beteiligten schaffen.

Entlang der Wertschöpfungskette und orientiert an den Bedürfnissen der Mieter will das Innovationsnetzwerk die bestehenden Prozesse hinterfragen. Technische, logistische und betriebswirtschaftliche Aspekte sollen auf Optimierungspotenziale hin überprüft werden. Wohnungswirtschaftlicher Projektpartner ist die VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH, die plant, dem Innovationsnetzwerk Wohnungswirtschaft zukünftig Pilotprojekte für Praxistests zur Verfügung zu stellen. So soll mit großem Praxisbezug ermittelt werden, welche Effizienzsteigerungen in der Realität umsetzbar sind.

Die Mitglieder des Netzwerks gehen davon aus, dass eine gezielte Analyse der Prozessketten Einsparpotenziale enthüllen wird. Zur konstituierenden Sitzung des Netzwerks stellten die Partner nun Mittel zur Verfügung, um ein entsprechendes Forschungsprojekt zu finanzieren. Dafür wird an der EBZ Business School ein eigenes Büro eingerichtet, das mindestens zwei Jahre lang die Arbeit koordinieren soll.

Prof. Dr. Armin Just ist Professor für Bautechnik an der EBZ Business School und hat als Vertreter der Hochschule zusammen mit Prof. Dr. habil. Sigrid Schaefer die strategische Leitung. Just erläutert: „Es geht nun darum, der Wohnungswirtschaft ein Pilotprojekt vorzustellen, das durch die Zusammenarbeit günstiger ist, als es eine Reihe von Einzellösungen sein könnte. Daran werden wir in den kommenden Monaten arbeiten.“

■ Interessierte Unternehmen können sich an Tobias Innig wenden, Tel. 0234 9447 631, E-Mail: t.innig@e-b-z.de.

# Mit unseren Lösungen hat auch die nächste Generation noch Spaß!



## Rundfunk, Multimedia und Medientechnik in der Immobilie

### Unsere Technik

- Kabelanschluss
- Satellitenempfang
- Sat-ZF Lösungen
- Glasfasernetze
- Breitbandverteilanlagen

### Unsere Produkte

- Fernseh- und Hörfunkversorgung
- Internet und Telefonie
- Mieterinformationskanäle
- Smart Home
- Hausnotruf und Sicherheit
- Fernablesung und Energiemanagement

### Unsere Leistungen

- Individuelle Beratung
- Detaillierte technische Analyse
- Entwicklung von Betriebs- und Geschäftsmodellen
- Errichtung und Finanzierung von Multimedienetzwerken
- Kompletter Betrieb

Fordern Sie uns!

Tel. 089 - 710 40 89-5

Fax 089 - 710 40 89-6

Mail: service@pepcom.de

pepcom

**UMSATZSTEUER**

# § 13b UStG – Urteil des Europäischen Gerichtshofs bringt keine Klarheit

§ 13b UStG regelt die Umkehrung der umsatzsteuerlichen Abführungsverpflichtung, das heißt der Leistungsempfänger hat für den Leistenden die Umsatzsteuer an das Finanzamt abzuführen. 2010/2011 hat die Finanzverwaltung ihre Meinung geändert und ist seitdem der Auffassung, dass bei Bauträgergeschäften, wenn der Kaufvertrag mit dem Erwerber vor Fertigstellung des Objektes abgeschlossen wird, eine Bauleistung gegeben ist. Überschreiten die Bauleistungen zehn Prozent des Gesamtumsatzes des Unternehmens, ist das Unternehmen insgesamt zur Anwendung des § 13b UStG verpflichtet.

In Baden-Württemberg ist ein Finanzgerichtsverfahren in dieser Sache anhängig. Es wird bezweifelt, dass Bauträgerleistungen Bauleistungen darstellen.

Beim Europäischen Gerichtshof (EuGH) fiel jetzt am 13. Dezember 2012 ein mit Spannung erwartetes Urteil. Doch es folgte Ernüchterndes: Denn das Urteil bringt keine Klärung bezüglich der strittigen Frage, ob Bauträgerleistungen Bauleistungen darstellen.

Die Ermächtigung zur Einführung des Reverse-Charge-Verfahrens bei „Bauleistungen“ umfasst neben den Baudienstleistungen (Sonstige Leistungen) auch (Werk-)Lieferungen. Deutschland kann das Reverse-Charge-Verfahren grundsätzlich auch auf Leistungsempfänger beschränken, die selbst Bauleistungen erbringen. Es müssen dabei aber der Grundsatz der steuerlichen Neutralität sowie die Grundsätze der Verhältnismäßigkeit und der Rechtssicherheit beachtet werden. Ob diese Grundsätze im Einzelfall verletzt sind, muss das nationale Gericht prüfen.

Hintergrund: Der BFH hat dem EuGH Zweifelsfragen zur Vereinbarkeit der Regelung zum so genannten Reverse-Charge-Verfahren bei Bauleistungen vorgelegt. Dabei ging es insbesondere um die Frage, ob die Ermächtigung zur Einführung des Reverse-



*Sind Bauträgerleistungen Bauleistungen? Die Gerichte haben noch nicht endgültig entschieden.*

Charge-Verfahrens nur Baudienstleistungen (Sonstige Leistungen) oder auch (Werk-)Lieferungen betrifft. Des Weiteren wollte der BFH wissen, ob der nationale Gesetzgeber die Anwendung des Reverse-Charge-Verfahrens auf Leistungsempfänger beschränken durfte, die selbst Bauleistungen erbringen (BFH, Beschluss v. 30. Juni 2011 – VR 37/10).

Die Ermächtigung zur Einführung des Reverse-Charge-Verfahrens ist dahin gehend auszulegen, dass der Begriff der „Bauleistungen“ in dieser Bestimmung neben den Baudienstleistungen (Sonstige Leistungen) auch (Werk-)Lieferungen umfasst. Die Entscheidung 2004/290 ist des Weiteren dahin gehend auszulegen, dass Deutschland berechtigt ist, die mit dieser Entscheidung erteilte Ermächtigung nur teilweise für bestimmte

Untergruppen wie einzelne Arten von Bauleistungen und für Leistungen an bestimmte Leistungsempfänger auszuüben. Bei der Bildung dieser Untergruppen müssen jedoch der Grundsatz der steuerlichen Neutralität sowie die allgemeinen Grundsätze des Unionsrechts, insbesondere die Grundsätze der Verhältnismäßigkeit und der Rechtssicherheit, beachtet werden. Es ist Sache des vorlegenden Gerichts, unter Berücksichtigung aller maßgeblichen tatsächlichen und rechtlichen Umstände zu überprüfen, ob dies im Ausgangsverfahren der Fall ist. Und gegebenenfalls die Maßnahmen zu ergreifen, die erforderlich sind, um die nachteiligen Folgen einer gegen die Grundsätze der Verhältnismäßigkeit oder der Rechtssicherheit verstoßenden Anwendung der in Rede stehenden Vorschriften auszugleichen. ▶

ENTBÜROKRATISIERUNG

# Gesetz zur Stärkung des Ehrenamtes

Der Bundestag hat das Gesetz zur Stärkung des Ehrenamtes beschlossen. Dies teilt die Bundesregierung am 1. Februar 2013 mit. Es soll rückwirkend zum 1. Januar 2013 in Kraft treten.

Das Gesetz sieht eine Anhebung der so genannten Übungsleiterpauschale von 2.100 auf 2.400 Euro jährlich vor. Zugleich sollen bürokratische Hemmnisse abgebaut werden, da diese Einnahmen weder der Steuer noch der Sozialversicherungspflicht unterliegen. Auch die Ehrenamtspauschale wird von 500 auf 720 Euro (60 Euro monatlich) angehoben. Diese Einnahmen unterliegen ebenfalls weder der Steuer- noch der Sozialversicherungspflicht. Zu den weiteren Verbesserungen gehören eine höhere Steuerfreigrenze für Gewinne aus sportlichen Veranstaltungen

und Änderungen bei Haftungsregeln für Ehrenamtliche. Wer für einen Verein oder eine Stiftung ehrenamtlich tätig ist, soll in Zukunft bei einer zweckwidrigen Verwendung von Spendengeldern nur noch bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit haften. Bisher setzte die Haftung bereits bei leichten Nachlässigkeiten ein. Außerdem sollen Vereine leichter Geld ansparen können.

Änderungen erfolgten bei den Haftungsregelungen und bei der Behandlung von so genannten Verbrauchsstiftungen, deren Kapital nicht dauerhaft erhalten, sondern aufgezehrt wird. Auch der ursprüngliche Titel des Gesetzentwurfs wurde geändert: Statt „Entwurf eines Gesetzes zur Entbürokratisierung des Gemeinnützigkeitsrechts“ heißt es jetzt „Gesetz zur Stärkung des Ehrenamtes“.

IN KRAFT GETRETEN

# Änderungen des Energie- und Stromsteuerrechts



Das Stromsteuerrecht wurde geändert.

Das Inkrafttreten steht unter der Bedingung, dass die beihilferechtliche Genehmigung zu den neuen Spitzenausgleichsregelungen des § 25 EnergieStG beziehungsweise § 10 Stromsteuergesetz vorliegt oder eine Freistellungsanzeige bei der Europäischen Kommission nach der Verordnung (EG) Nr. 800/2008 erfolgt ist.

Ein Überblick über die Änderungen des Energie- und Stromsteuergesetzes vermittelt der Aufsatz von Dr. Klaus Friedrich und Grit Köthe in Deutsches Steuerrecht 2013, S. 65 ff., den die Verbände gerne zusenden.

- **VdW Rheinland Westfalen:**  
Herr WP/StB Jürgen Gnewuch,  
Tel.: 0211 16998-27  
j.gnewuch@vdw-rw.de  
bzw. VdW südwest:  
Frau StB Anke Kirchhof,  
Tel.: 069/97065-138  
anke.kirchhof@vdwsuedwest.de

Am 11. Dezember 2012 ist das Gesetz zur Änderung des Energie- und Stromsteuergesetzes sowie zur Änderung des Luftverkehrssteuergesetzes vom 5. Dezember 2012 verkündet worden, es ist am 1. Januar 2013 in Kraft getreten.

JAHRESSTEUERGESETZ 2013  
GESCHEITERT

# Umsetzung der Amtshilferichtlinie soll kommen

Der Deutsche Bundestag hat in seiner Sitzung vom 17. Januar 2013 die Beschlussempfehlung des Vermittlungsausschusses zum Jahressteuergesetz 2013 vom 12. Dezember 2012 abgelehnt.

Am 7. Februar 2013 hat das Kabinett den Entwurf einer Formulierungshilfe für ein Gesetz zur Umsetzung der Amtshilferichtlinie sowie zur Änderung steuerlicher Vorschriften (AmtshilfeRLUMsG) beschlossen und damit eine abgespeckte Version des Jahressteuergesetzes 2013 auf den Weg gebracht. Darin enthalten sind die Änderungen im Hinblick auf das automatisierte Verfahren für den Kirchensteuerabzug inklusive Verschiebung des Starttermins um ein Jahr auf 2015 sowie die Änderungen des § 13b UStG in Bezug auf Lieferungen von Erdgas und Elektrizität und der §§ 14, 14a UStG (Rechnungsangaben). Nicht enthalten sind die Themen „Verhinderung von RETT Blocker-Strukturen in der Grunderwerbsteuer“ und die „Grunderwerbsteuerbefreiung bei Gemeindezusammenschlüssen“ sowie „Verkürzung der Aufbewahrungsfristen“.

Laut Bundesfinanzministerium soll der Gesetzentwurf aus der Mitte des Bundestages eingebracht werden.



Der Bundestag

**UMSATZSTEUER**

## Ermäßigter Umsatzsteuersatz beim Legen von Wasserhausanschlüssen

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 18. April 2012 entschieden, dass alle Arbeiten im Zusammenhang mit dem Legen von Wasserhausanschlüssen dem für die Wasserlieferung geltenden ermäßigten Umsatzsteuersatz in Höhe von sieben Prozent unterliegen. Geklagt hatte eine Wohnungsgenossenschaft. Das beklagte Finanzamt behandelte damals das Legen von Hausanschlüssen als eine dem Regelsteuersatz unterliegende selbstständige Hauptleistung, während der Kläger den ermäßigten Umsatzsteuersatz für die Wasserlieferung anwenden wollte.

Um nicht gegen Gemeinschaftsrecht zu verstoßen, hatte der BFH den EuGH zur Vorabentscheidung befragt und dann entschieden, dass das Legen eines Hausanschlusses durch ein Wasserversorgungsunternehmen gegen gesondert berechnetes Entgelt unter den Begriff „Lieferung von Wasser“ im Sinne von § 12 Abs. 2 Nr. 1 UStG in Verbindung mit Nr. 34 der Anlage 2 zum UStG fällt und deshalb mit dem ermäßigten Steuersatz zu versteuern ist, wenn die Anschlussleistung an den späteren Wasserbezieher erbracht wird.

Vor dem Hintergrund dieser Entscheidung beehrte die Wohnungsgenossenschaft von einer Betreiber-GmbH – also nicht dem Wasserversorgungsunternehmen selbst, sondern dessen Tochtergesellschaft – die Berichtigung von Rechnungen für Leistungen im Zusammenhang mit Wasserhausanschlüssen unter Ausweis von sieben Prozent Umsatzsteuer sowie Rückzahlung des Differenzbetrages.

Nach Auffassung des BGH hat der EuGH den Begriff „Lieferung von Wasser“ über den Einzelfall hinaus dahingehend gesetzlich definiert, dass das Legen von Hausanschlüssen selbst unmittelbar unter diesen Begriff fällt und daher auf diese Leistung der ermäßigte Steuersatz von sieben Prozent anzuwenden ist. Dies setzt weder voraus, dass die Lieferung von Wasser und das Legen des Hausanschlusses von demselben Wasserversorgungsunternehmen erbracht werden, noch ist es auf das erstmalige Legen eines Hausanschlusses beschränkt. Zudem findet der ermäßigte Steuersatz auch auf Arbeiten zur Erneuerung oder zur Reduzierung von Wasseranschlüssen Anwendung. Da der Anspruch auf Rechnungsberichtigung an keine Fristen gebunden ist, konnte die Wohnungsgenossenschaft noch die Berichtigung von Rechnungen aus dem Jahr 1999 begehren.



Das Legen von Hausanschlüssen unterliegt dem ermäßigten Umsatzsteuersatz von sieben Prozent, stellte der Bundesgerichtshof jetzt klar.

**UMSATZSTEUER**

## Standortmietverträge über Funkfeststationen

Die Oberfinanzdirektion Frankfurt/Main hat sich mit Verfügung vom 15. Oktober 2012 geäußert: Standortmietverträge über Funkfeststationen sind stets als steuerfreie Grundstücksvermietung im Sinne des § 4 Nr. 12 Buchst. a UStG anzusehen.

Im Hinblick auf die vernachlässigbar geringe überlassene Grundstücksfläche kann die Gestattung zur Errichtung einer Sirene auf einem Grundstück aber wei-

terhin als Vertrag besonderer Art im Sinne des Abschn. 4.12.6. Abs. 1 Satz 1 UStAE eingestuft werden, auf den die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 UStG weder für die gesamte Leistung noch für einen Teil der Leistung anzuwenden ist.

### Standortvermietung durch juristische Personen des öffentlichen Rechts

Sofern das überlassene Grundstück nicht einem bereits bestehenden Betrieb gewerblicher Art oder einem landwirtschaftlichen

Betrieb der juristischen Person zugeordnet ist, begründet die bloße Vermietung als vermögensverwaltende Tätigkeit keine Unternehmereigenschaft der juristischen Person des öffentlichen Rechts und ist daher nicht steuerbar.

Eine Berechtigung zum gesonderten USt-Ausweis besteht nicht. Trotzdem ausgewiesene Beträge werden nach § 14c Abs. 2 UStG geschuldet.

## ZWANGSVOLLSTRECKUNGSRECHT

## Fremdes Namensschild rechtfertigt keine Einstellung der Räumung

Das Landgericht (LG) Berlin hat mit Beschluss vom 19. Januar 2012 entschieden, dass ein Gerichtsvollzieher nicht berechtigt ist, von der Zwangsäumung einer Wohnung allein deshalb abzusehen, weil sich auf dem Türschild und auf dem Briefkasten ein anderer Name als derjenige des im Vollstreckungstitel bezeichneten Räumungsschuldners befindet.

### Sachverhalt

Der Gerichtsvollzieher hat eine im Auftrag des Vermieters vorgenommene Räumung eingestellt, nachdem er zu Beginn seiner Vollstreckungshandlung festgestellt hatte, dass die Wohnungstür und der zur Wohnung gehörende Briefkasten jeweils mit einem Namen beschriftet waren, welcher nicht mit dem im Räumungstitel bezeichneten Namen übereinstimmte und er eine zur Wohnung gehörende Person nicht angetroffen hatte.

Der Vermieter ist der Ansicht, dass die Räumung nicht hätte eingestellt werden dürfen.

### Entscheidung

Das LG Berlin gab dem Vermieter Recht. Zwar darf der Gerichtsvollzieher nur gegen andere Personen als den Vollstreckungsschuldner (Mieter) vorgehen, wenn auch gegen diese ein Titel vorliegt. Jedoch sind die maßgeblichen Feststellungen hinsichtlich der Besitzverhältnisse an dem zu räumenden Objekt im Räumungstermin in der betreffenden Wohnung zu treffen. Die Feststellungen des Gerichtsvollziehers reichten nach Auffassung des LG Berlin vorliegend dafür nicht aus.

Hier lag keine Situation vor, die mit der gebotenen Sicherheit die Schlussfolgerung rechtfertigte, dass eine dritte Person, die nicht Titelschuldner ist, Besitz oder Mitbesitz

an den Räumen hatte, zu deren Räumung der Schuldner verurteilt worden ist. Besitz bedeutet tatsächliche Sachherrschaft, getragen von einem Besitzwillen. Hier konnte aber anhand des Türschildes und/oder der Beschriftung des Briefkastens mit einem „anderen“ Namen nicht mit der erforderlichen Sicherheit darauf geschlossen werden, dass eine Person dieses Namens oder eine andere Person Besitz beziehungsweise Mitbesitz an der Wohnung hat. Eine solche Feststellung konnte, da auch keine Person aufgetreten ist, die sich eines solchen Besitzes berührt hat, nur in der Wohnung getroffen werden. Eine solche Feststellung hätte erst bei Fortsetzung der Zwangsäumung getroffen werden können. Diese erforderliche Feststellung war hier jedoch nicht erfolgt (Beschluss des LG Berlin vom 19. Januar 2012, Az.: 51 T 733/11; Grundeigentum 2012, S. 404 f.).

## MIETRECHT

## Keine unbeschränkte Haftung des Erben für Mietschulden

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 23. Januar 2013 entschieden, dass der Erbe eines verstorbenen Mieters für Forderungen aus dem Mietverhältnis, die nach dem Tod des Mieters entstehen, nur mit dem Nachlass haftet.

### Sachverhalt

Der Vater der Beklagten war Mieter einer Wohnung. Er starb am 8. Oktober 2008. Der Vermieter der Wohnung machte gegen die Beklagte als Erbin ihres Vaters Ansprüche aus dem zum 31. Januar 2009 beendeten Mietverhältnis geltend. Er verlangte Zahlung der Miete für die Zeit nach dem Tod des Mieters, nämlich für die Monate November 2008 bis Januar 2009, sowie Schadensersatz wegen unvollständiger Räumung, nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen und Beschädigung der Mietsache, insgesamt 7.721,54 Euro nebst

Zinsen und vorgerichtlichen Anwaltskosten. Die beklagte Erbin hat die Dürftigkeitseinrede nach § 1990 Abs. 1 Satz 1 BGB erhoben.

### Entscheidung

Der BGH hat entschieden, dass jedenfalls dann, wenn das Mietverhältnis innerhalb der in § 564 Satz 2 BGB bestimmten Frist beendet wird, auch die nach dem Tod des Mieters fällig werdenden Forderungen aus dem Mietverhältnis reine Nachlassverbindlichkeiten sind – mit der Folge, dass der Erbe die Haftung auf den Nachlass beschränken kann und nicht daneben auch mit seinem Eigenvermögen haftet. § 564 Satz 1 BGB begründet keine persönliche und damit unbeschränkte Haftung des Erben. Weder aus dem Wortlaut noch aus der systematischen Stellung der Vorschrift lasse sich entnehmen, dass dem Erben im Hinblick auf das Wohnraummietverhältnis des Erblassers eine mit

einer persönlichen Haftung verbundene Sonderstellung zugewiesen sein soll (Urteil des BGH vom 23. Januar 2013, Az.: VIII ZR 68/12; [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)).

### Anmerkung

In diesem, in der Presse viel beachteten Urteil hat der BGH somit erstmalig entschieden, dass die Haftung eines Erben für Forderungen aus einem beendeten Mietverhältnis auf den Nachlass beschränkt ist. Eine darüber hinausgehende persönliche und somit unbeschränkte Haftung des Erben scheidet hingegen aus. Mit dieser Entscheidung dürfte die Realisierbarkeit ausstehender Forderungen, die nach dem Tod eines Mieters aus dem noch vorübergehend fortdauernden Mietverhältnis entstehen, deutlich erschwert werden.

# Mehrheitliche Beschlusskompetenz zur Aufnahme eines Kredits einzelfallabhängig

**WEG-RECHT** >> Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 28. September 2012 beschlossen, dass es in der Kompetenz der Wohnungseigentümer liegt, die Aufnahme eines Kredites zur Deckung des Finanzbedarfs der Wohnungseigentümergeinschaft zu beschließen. Dagegen fehlt es jedenfalls seit der vom Gesetzgeber nachvollzogenen Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft (§ 10 Abs. 6 Satz 1 WEG) an der Kompetenz, den Wohnungseigentümern eine gesamtschuldnerische Haftung durch Mehrheitsbeschluss aufzubürden.

## Sachverhalt

Streitgegenständlich waren zwei Beschlüsse einer Wohnungseigentümergeinschaft aus dem Jahr 2009. Der erste Beschluss betraf die Sanierung der Wohnanlage für insgesamt 550.000 Euro sowie die Finanzierung „über staatliche Zuschüsse und zinsbegünstigte KfW-Darlehen“ mit einer Zinsbindung von zehn Jahren und einer Laufzeit von 20 Jahren. Die Finanzierungskosten sollten regelmäßig in den Wirtschaftsplan eingestellt und in monatlichen Teilbeträgen von den Wohnungseigentümern „gemäß den vorliegenden Einzelauswertungen“ getragen werden. Die beklagten Wohnungseigentümer hatten die gewählte Finanzierung mit 14 von 17 Stimmen beschlossen. Der Beschluss ist bestandskräftig. In der nächsten Eigentümerversammlung stellte ein Eigentümer den Antrag, ihn von jeglicher Haftung aus der Finanzierung freizustellen, weil er über ausreichende Mittel zur sofortigen Tilgung zur Ablösung seines Anteils verfügte. Die beklagten Wohnungseigentümer lehnten dies mehrheitlich ab. In dem sich anschließenden Beschlussanfechtungsverfahren

begehrte der Kläger neben der Ungültigkeitserklärung des angefochtenen Beschlusses auch die Feststellung der Nichtigkeit des bestandskräftigen Kreditfinanzierungsbeschlusses, unter anderem mit der Begründung, es fehle an der Beschlusskompetenz für eine Kreditaufnahme in dieser Höhe. Des Weiteren führte der Kläger eine Verletzung seines auch in vermögensrechtlicher Hinsicht bestehenden, grundrechtlich geschützten Rechts auf Selbstbestimmung an.

## Entscheidung

Der BGH hat eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft für die Aufnahme von Krediten grundsätzlich bejaht; Gründe für die Annahme einer Nichtigkeit des bestandskräftigen Kreditfinanzierungsbeschlusses seien nicht feststellbar. Den Wohnungseigentümern bleibe auch nach der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes im Jahr 2007 die Kompetenz zugewiesen, über eine Kreditaufnahme durch den Verband der Wohnungseigentümer zu beschließen. Die Frage der Rechtmäßigkeit der so beschlossenen Kreditfinanzierung

richtet sich nach dem Gebot ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Prüfung, ob eine Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, erfolgt nach verschiedenen Gesichtspunkten, wobei den Wohnungseigentümern in der Regel ein Ermessensspielraum zusteht, bei dessen Ausgestaltung alle relevanten Umstände abzuwägen sind. Zu den relevanten Umständen in diesem Sinne gehören insbesondere auch die grundrechtsrelevanten Positionen und Interessen des einzelnen Wohnungseigentümers (Urteil des BGH vom 28. September 2012, Az.: V ZR 251/11; [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)).

## Anmerkung

Leider hat der BGH in seiner Entscheidung die in der Praxis bedeutende, aber umstrittene Frage, ob die Aufnahme hoher Kreditbeträge bei langfristiger Bindung der Gemeinschaft noch mit dem Gebot ordnungsgemäßer Verwaltung vereinbar ist, unter Verweis auf die Bestandskraft des vorliegenden Finanzierungsbeschlusses offengelassen. Damit ist nach wie vor unklar, ob und unter welchen Voraussetzungen ein mehrheitlicher Beschluss für die Kreditaufnahme einer Eigentümergemeinschaft ausreicht. Ebenso blieb die bedeutende Frage offen, ob diejenigen Wohnungseigentümer, die über ausreichende Liquidität verfügen, eine Haftungsfreistellung im Innen- und/oder Außenverhältnis verlangen können und inwiefern hier das Gebot ordnungsgemäßer Verwaltung betroffen sein könnte.

Geklärt ist nach der Entscheidung des BGH jedoch, dass Einwände gegen einen Kreditfinanzierungsbeschluss innerhalb der gesetzlichen Anfechtungsfrist vorzubringen sind. Geschieht dies nicht, erwächst der Beschluss auch bei formeller oder materieller Fehlerhaftigkeit regelmäßig in Bestandskraft.



*Kredite für Wohnungseigentümergeinschaften beschäftigten die Gerichte.*

## PRIVATES BAURECHT

# Vertragsstrafenregelung für Zwischenfristen, die an Auftragssumme anknüpft, ist unwirksam

Der BGH hat mit Urteil vom 6. Dezember 2012 (Az.: VII ZR 133/11) entschieden, dass eine in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) eines Bauauftraggebers getroffene Regelung, die eine für die schuldhaftige Überschreitung einer Zwischenfrist zu zahlende Vertragsstrafe auf höchstens fünf Prozent der Gesamtauftragssumme festlegt, unwirksam ist.

## Sachverhalt

In einem Werkvertrag war die fristgerechte Herstellung und Montage eines Deichtors vereinbart. Die Auftragnehmerin beauftragte hierfür einen Subunternehmer mit der Herstellung und fristgerechten Montage. Der Subunternehmer kam mit seiner Leistung in Verzug, weshalb sich auch die fristgerechte Leistung der Auftragnehmerin gegenüber dem Auftraggeber verzögerte. Die gesamten Arbeiten sollten bis spätestens Ende August 2009 fertiggestellt sein. Das für den Hochwasserschutz notwendige Deichtor war jedoch bereits bis spätestens 31. Oktober 2008 herzustellen. Dieser Termin konnte nicht eingehalten werden.

Im Werkvertrag zwischen dem Auftraggeber und der Auftragnehmerin war vereinbart, dass die Auftragnehmerin für jeden Werktag des Verzugs sowohl bei Überschreitung der Ausführungsfrist, als auch bei Überschreitung von Einzelfristen 5.000 Euro zu bezahlen hatte, wobei die Vertragsstrafe auf insgesamt fünf Prozent der Auftragssumme begrenzt war. Die daraus vom Auftraggeber berechnete Vertragsstrafe in Höhe von 140.000 Euro wälzte die Auftragnehmerin auf den Subunternehmer im Wege der Verrechnung mit dem Werklohn ab.

## Entscheidung

Der BGH hat im Ergebnis die Wirksamkeit der Regelung über die Vertragsstrafe verneint und den darauf basierenden, geltend gemachten Zahlungsanspruch abgelehnt. Dabei hat er zwar nicht abschließend darüber entschieden, unter welchen Voraussetzungen in den AGBs eines Bauvertrags vereinbart werden kann, dass die Überschreitung eines oder mehrerer Zwischentermine unter Vertragsstrafe gestellt werden kann. Für den vorliegenden Fall ging der BGH jedoch davon aus, dass es eine

unangemessene Benachteiligung der Auftragnehmerin darstelle, wenn die vereinbarte Vertragsstrafe bereits für die Überschreitung eines Zwischentermins an die gesamte Auftragssumme anknüpft. Der BGH weist darauf hin, dass die gesamte Auftragssumme auch durch Leistungen erwirtschaftet wird, die erst nach dem Zwischentermin erbracht werden. Dies gelte auch dann, wenn – wie bei Bauleistungen im Rahmen des Hochwasserschutzes – die Einhaltung einer Zwischenfrist zur Erhaltung des Hochwasserschutzes notwendig ist und daran sogar ein größeres Interesse als an der Einhaltung der Gesamtfertigstellung besteht. Es sei in diesen Fällen ausreichend, dass der Auftraggeber seinen Schaden durch einen allgemeinen Schadenersatzanspruch ersetzt verlangen kann (Urteil des BGH vom 6. Dezember 2012, Az.: VII ZR 133/11; [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)).

## Anmerkung

Der BGH wies vorliegend aber ausdrücklich auf die Möglichkeit hin, die ursprünglich gewollte Vertragsstrafenregelung in Individualabreden vereinbaren zu können. 



VIER-LÄNDER-BÜRO, BONN >> Betriebskostenrecht

## Aus der Beratungspraxis der Verbände

**Bei vielen Betriebskostenpositionen sind Besonderheiten zu berücksichtigen, so auch bei den Hauswartkosten.**

Gemäß § 2 Nr. 14 BetrKV (Betriebskostenverordnung) sind die Hauswartkosten umlagefähig. Es sind jedoch nur die Hauswartkosten umlagefähig, die bei gesonderter Vergütung bei § 2 Nr. 2 bis 10 und

Nr. 15 bis 17 BetrKV anzusetzen wären. Hauswartkosten, die hingegen beispielsweise für Hausverwaltung und Instandsetzungsarbeiten entstehen, sind nicht umlagefähig und entsprechend in Abzug zu bringen. Die Leistungsbeschreibung im Hauswartvertrag kann ein Indiz für die Anteile der umlagefähigen und nicht umlagefähigen Hauswartkosten sein. Allerdings kann im Streitfall

ein weiterer Nachweis gefordert werden. Gegebenenfalls sollte der Hauswart daher Stundennachweise führen.

In der Betriebskostenabrechnung sind die Kosten für den Hauswart zunächst voll auszuweisen, sodann ist ein Abzug für die nicht umlagefähigen Anteile an den Gesamtkosten vorzunehmen.

  
VdW  
Rheinland  
Westfalen

  
VdW  
südwest

  
VdW  
saar

# Wassereffizienz: EU verzichtet auf Richtlinie für Gebäude

**EUROPÄISCHE UNION** >> Die EU hat sich offenbar von ihren Plänen, eine Richtlinie über Wassereffizienz für Gebäude einzuführen, verabschiedet. Stattdessen sollen die regionalen Behörden, wenn nötig, Regelungen schaffen.

## Blaupause Wasser

In ihrem Blueprint für den Schutz der europäischen Wasserressourcen von Dezember 2012 legt die Kommission zum Thema Wassereffizienz fest, dass in denjenigen Einzugsgebieten, die von Wasserstress betroffen sind, die Behörden Wassereffizienzziele festlegen sollen. Die Kommission berücksichtigt damit die regional sehr unterschiedliche Wassersituation. Eine Wasser-Gebäude-richtlinie scheint vom Tisch zu sein.

Zur Förderung der Wassereffizienz speziell im Gebäudesektor hat die Kommission beschlossen, für wichtige wasserbezogene Produkte freiwillige EU-Kriterien für Umweltzeichen zu entwickeln sowie wasserbezogene Produkte in der Ökodesignrichtlinie zu regeln. Damit hat sich die Kommission von einer EU-weiten Richtlinie über die Wassereffizienz von Gebäuden, das heißt von Anforderungen an Gebäude zum Zwecke der Wassereinsparung, vorerst verabschiedet. Jedoch betont der Blueprint, dass keine Nachrüstung existierender Gebäude erforderlich wird, weil lediglich Altgeräte

auf dem Markt nach und nach durch effizientere Produkte ersetzt werden. Allerdings werden beträchtliche Energieeinsparungen beschworen, da mit großen Mengen an Einsparungen von warmem Wasser gerechnet wird.

## Arbeitsplan zur Ökodesignrichtlinie

Der Arbeitsplan zur Ökodesignrichtlinie 2012-2014 (in Englisch) folgte Ende Dezember 2012. Dieser soll die Eckpunkte der nächsten drei Jahre vorgeben. Der Arbeitsplan ist gemäß den Vorgaben der Ökodesignrichtlinie erstellt. Diese aus dem Jahr 2009 stammende Richtlinie zielt darauf ab, bestimmte energieverbrauchsrelevante Produkte mit großem Einsparpotenzial zu regulieren. Bereits 15 Ökodesignverordnungen existieren. Weitere 30 Produktgruppen sollen geregelt werden.

In den kommenden Jahren sollen zudem die Regelungen der Ökodesignrichtlinie von 2005 vervollständigt und umgesetzt werden. Die Einschätzung solcher Potenziale war Gegenstand einer Studie. Die Liste der zu

regelnden Produktgruppen im vorliegenden Arbeitsplan umfasst zwölf Elemente.

Darunter werden für den genannten Zeitraum indikativ sieben prioritäre und fünf konditionelle Produktgruppen genannt, die Gegenstand von Maßnahmen werden können:

Die Prioritätsgruppe beinhaltet Fensterprodukte, Dampfkessel (unter 50 Megawatt), Stromkabel, Unternehmensserver sowie -speicher und Zubehör, intelligente Geräte und Zähler, Weinlagereinrichtungen und mit Wasser in Verbindung stehende Produkte. Hier wird mit einem Einsparpotenzial von bis zu 3000 Petajoule pro Jahr bis 2030 gerechnet.

Die konditionellen Produktgruppen sind Verdrängervakuumpumpen/Hydropumpen, elektrische Kleinmotoren (unter 200 Watt), Heizungsregler, Lichtsysteme und -regler sowie Wärmeisolationsprodukte für Gebäude. In diesen Produkten sieht die Kommission ein hohes Einsparpotenzial, jedoch könnten diese bereits durch andere Regulierungen abgedeckt sein.

Neben dem weiteren Ausbau der Anforderungen an das Baugewerbe könnte sich die Regulierung wasserverbundener Produkte in Deutschland sehr nachteilig auswirken. Diese Produkte sparen nicht nur mehr Energie, sondern erhöhen ebenfalls die Wassereffizienz. Dies ist jedoch vielerorts nicht nur unnötig, sondern führt zu einer weiteren Reduzierung der Durchspülung existierender Wasserinfrastruktur, die gewährleistet werden muss, um Ablagerungen und Verschmutzung zu verhindern. Und sollte es zu Regelungen für Produkte kommen, könnte die laufende Instandhaltung in den Wohngebäuden gefährdet werden, weil bestimmte Produkte nicht mehr erhältlich sind und aufwendige Umbauten erfolgen müssten. ▶



Trinkwasser – ein schützenswertes Gut

## ENEV 2012

# Energieeinsparungsgesetz und Energieeinsparverordnung beschlossen

Die Bundesregierung hat am 6. Februar 2013 den Entwurf einer Novelle des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) und der Energieeinsparverordnung (EnEV) beschlossen. Der Kabinettsbeschluss ist, bis auf wenige Änderungen, fast wortgleich zum Referentenentwurf:

- Die Novellierung der EnEV sieht für Neubauten eine Anhebung der Mindesteffizienzstandards in zwei Stufen, jeweils 12,5 Prozent, in den Jahren 2014 und 2016 vor.
- Eine Verschärfung der Vorgaben für bestehende Gebäude ist in dem Entwurf nicht enthalten, insbesondere keine neuen Nachrüstpflichtungen.
- Der Energieausweis als Informationsinstrument wird weiter gestärkt. Außerdem sollen aufgrund europarechtlicher Vorgaben Energieausweise künftig stichprobenartig überprüft werden.

Ende Dezember wurde vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) ein neues Wirtschaftlichkeitsgutachten veröffentlicht, das die Anforderungen der EnEV 2014 und 2016 untersucht. Das alte Wirtschaftlichkeitsgutachten, das mit dem Referentenentwurf zur EnEV im Oktober 2012 vorgelegt wurde, hatte nur eine Verschärfung um 30 Prozent untersucht, für die Variante von zwei mal 12,5 Prozent lag bislang noch keine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vor. Dies wurde nun nachgeholt. In dem Wirtschaftlichkeitsgutachten fällt das Niveau EnEV 2016 durch, da es nicht wirtschaftlich darstellbar ist. Das Niveau EnEV 2014 ist laut Gutachten wirtschaftlich darstellbar, jedoch nicht uneingeschränkt für alle Gebäudetypen und alle Anlagenvarianten.

Einige Länder streben eine Klassifizierung der Energieausweise nach dem Vorbild der „Weißen Ware“ (A bis G oder A+++ bis H) an. Im Kabinettsbeschluss ist eine Klassifizierung noch nicht enthalten. Im Hinblick auf die kommende Behandlung der EnEV im Bundesrat nehmen die Verbände mit den zuständigen Behörden und Ministerien Kontakt auf, um diesem Ansinnen entgegenzuwirken.



Energieausweise spielen in der neuen Verordnung eine große Rolle.

Die Forderung zur Außerbetriebnahme von Nachtstromheizungen (§ 10a der geltenden EnEV) bleibt bestehen. Das BMVBS hat inzwischen den Endbericht des Forschungsvorhabens zum Austausch von Nachtstromspeicherheizungen freigegeben.

Erwartet wird ein Inkrafttreten der EnEV Anfang 2014.

Über den weiteren Verlauf wird das VerbandsMagazin zeitnah informieren.

## KEINE HAUSHALTSNAHE DIENSTLEISTUNG

### Kosten der Legionellenprüfung

**Aufgrund der Trinkwasserverordnung müssen ab 2012 Warmwasseranlagen regelmäßig auf Legionellen überprüft werden. Die Kosten dieser Legionellenprüfung gehören als Betriebskosten zu den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage nach § 2 Nr. 5 a in Verbindung mit § 2 Nr. 2 BetrKV und gehen in die Heizkostenabrechnung ein.**

In diesem Zusammenhang wurde in einem Artikel des VM 12-2012 die Frage aufgeworfen, ob die Kosten der Legionellenprüfung als Handwerkerleistungen im Sinne von § 35a Abs. 3 EStG begünstigt seien. Eine Berücksichtigung als so genannte haushaltsnahe Dienstleistungen

im Sinne von § 35a Abs. 3 EStG scheidet jedoch nach aktuellem Stand aus.

Nach Drucklegung tagte der GdW-Fachausschuss Steuern. Mit Blick auf die Beurteilung seiner Meinung nach vergleichbarer Leistungen durch die Finanzverwaltung (Gutachtertätigkeiten, Kontrollaufwendungen des TÜV, technische Prüfdienste/-leistungen) verneint der Fachausschuss eine Begünstigung nach § 35a EStG. Das Bundesfinanzministerium sieht dieses in einem Schreiben vom 14. November 2012 genauso. Das Ministerium verweist aber gleichzeitig darauf, dass eine verbindliche Entscheidung darüber durch das zuständige Finanzamt getroffen wird.

BEUTH

# Barrierefreies Bauen – Band 1 und 2



## Band 1

**Der Kommentar zur DIN 18040-1 ist als Standardwerk für das Barrierefreie Planen und Bauen für öffentlich zugängliche Gebäude konzipiert.**

Das Alleinstellungsmerkmal des Werks im vorhandenen einschlägigen Fachliteraturkontext ist seine konsequente Kommentarcharakteristik. Es werden die einzelnen Anforderungen der Norm hinsichtlich ihres Hintergrunds und ihrer Vernetzung durchleuchtet, indem sie erläutert, gegebenenfalls hinterfragt und ergänzend durch Zeichnungen und/oder Fotografien illustriert werden.

Konkrete Lösungen und Ausführungsvarianten praxisnah dargestellt, erlauben eine schnelle und griffige Umsetzung in die eigene Planung. Der Kommentar ist ein Ratgeber für alle Leistungsphasen von der Projektierung bis hin zu Abnahme.

Die Originalfassung der DIN 18040-1 ist im Kommentar vollständig abgebildet und bietet dem Leser den direkten Bezug.

- Beuth Verlag, 1. Auflage, 2011, 308 Seiten, gebunden, ISBN 978-3-410-20544-9, 98 Euro

## Band 2

**Der Kommentar ist als Standardwerk zum Barrierefreien Wohnen konzipiert. So werden neben der Kommentierung auch weiterführende Informationen sowohl im engeren als auch im weiteren Zusammenhang des Barrierefreien Bauens vermittelt. Der Aspekt der Nachhaltigkeit (ökonomische, ökologische und soziale) und unter anderem Themen wie Anpassbarkeit, Flexibilität, Komfort und Gebrauchstauglichkeit werden erörtert. Abrundend werden Entwicklungen und Tendenzen des modernen Wohnungsbaus diskutiert.**

Die Belange älterer Menschen werden detailliert betrachtet. Sie gewinnen für den Wohnungsbau immer mehr an Brisanz im Sinne der Etablierung eines allgemein barrierefreien beziehungsweise „anpassungsfähigen Mindeststandards“.

- Beuth Verlag, 1. Auflage, 2012, 344 Seiten, gebunden, ISBN 978-3-410-20652-1, 79 Euro

**TSP THEISSEN STOLLHOFF & PARTNER (HRSG.)**

## Bauen im Bestand – Sanierung, Modernisierung, Umbau

**Der Rechtsleitfaden für die Bau- und Immobilienwirtschaft „Bauen im Bestand“ gibt anhand zahlreicher Checklisten, Formulierungsbeispielen und Schaubildern einen umfassenden Überblick über die planerischen und baulichen Besonderheiten des Bauens im Bestand.**

Vergaberechtliche, mietrechtliche und denkmalrechtliche Aspekte werden genauso dargestellt wie das bauordnungsrechtliche Verfahren beim Bauen im Bestand. Die dem Buch beigefügten Vertragsmuster stammen aus Praktiker-Hand. Die Herausgeber sind im Bau- und Immobilienrecht spezialisierte Rechtsanwälte. Das Buch ist an gewerbliche und öffentliche Auftraggeber, Wohnungsbaugesellschaften, Planungsbüros sowie Baujuristen adressiert. Diesen kann es in ihrer täglichen Praxis Hilfestellungen liefern.

- Bundesanzeiger-Verlag, 2012, 237 Seiten, ISBN 978-3-8462-0112-1, 39,80 Euro



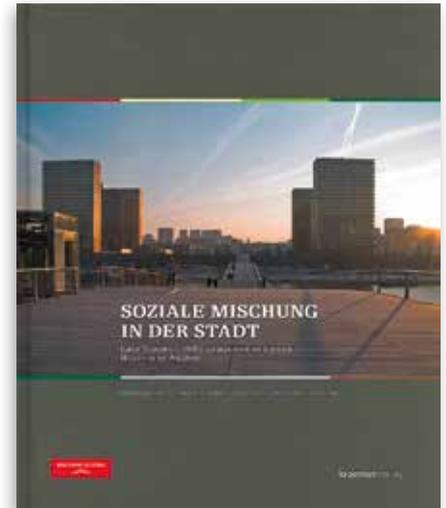
TILMAN HARLANDER UND GERD KUHN (HRSG.)

# Soziale Mischung in der Stadt

Die soziale Mischung in der Stadt ist ein Thema, das in der Fachöffentlichkeit und in der allgemeinen Diskussion über die Entwicklung unserer Städte an Aufmerksamkeit gewonnen hat. Ein Forschungsprojekt der Wüstenrot-Stiftung hat deshalb einen Bogen geschlagen von ihren historischen Wurzeln über neue Entwicklungen in Deutschland und Europa bis hin zu aktuellen Konzepten und Strategien in der kommunalen und wohnungswirtschaft-

lichen Praxis. Zahlreiche Länderstudien und internationale Fallbeispiele schließen globale Prozesse der Polarisierung von Stadtgesellschaften mit ein.

- **Tilman Harlander und Gerd Kuhn (Hrsg.), Soziale Mischung in der Stadt, Standard-Werk der Wüstenrot Stiftung, 440 Seiten, zahlreiche Abbildungen, Pläne und Zeichnungen, Hardcover, 29,50 Euro, ISBN 978-3-7828-1539-0.**



## SEMINARE IM APRIL 2013



03.04.2013	Hamburg	Was müssen Wohnungsunternehmen tun, wenn Legionellen im Warmwasser nachgewiesen wurden?	Dipl.-Ing. (FH) Thorsten Rabe	5
02.-04.04.2013	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Spezielle Betriebswirtschaftslehre“ (3 Tage)	Heike David	4
03.04.2013	Hannover	Die rechtssichere Räumungsklage und Räumungsvollstreckung (u. a. die „Berliner Räumung“) nach dem neuen Mietrechtsänderungsgesetz	Detlef Wendt	4
06.04.2013	Bochum	Buchführung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	Moritz Siepmann	2
08.04.2013	Hannover	Serviceorientiertes Telefonieren – auch mit schwierigen Anrufern und unter Zeitdruck – ein Praxistraining	Natascha Gawlitza-Zorn	4
09.04.2013	Hannover	Problemfelder und Schäden innerhalb des Gebäudes richtig beurteilen	Günther Hundsrucker	4
10.-11.04.2013	Bochum	Wohnungseigentumsverwaltung – Grundlagenseminar	RA Detlef Wendt	2
10.04.2013	Wiesbaden	Räumungen verhindern – Gewalt vermindern	Sabine Petter	3
10.04.2013	Hannover	Techniker und Hauswarte im Kundenkontakt: zielgerecht reden mit dem Mieter – ein Gesprächsleitfaden	Prof. Dr. Matthias Neu	4
10.04.2013	Hamburg	Mietvertragsende – Abmahnung, Kündigung, Räumungsvollstreckung u. a.	Ruth Breiholdt	5
11.04.2013	Bochum	Erfolgreich und souverän präsentieren	Iris Kadenbach	2
11.04.2013	Hannover	Aufbau und Effizienz eines Controlling-Systems für kleine und mittlere Wohnungsunternehmen	Ines Manzel	4
15.04.2013	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Rechnungswesen“ (2 Tage)	Heike David	4

## SEMINARE IM APRIL 2013

15.04.2013	Hannover	Kooperation mit Jobcentern – mehr Erfolg bei Verhandlungen und in Einzelkontakten	Sabine Petter	5
16.04.2013	Bochum	Grundlagen des Arbeitsrechts: Führung und Personalentwicklung	Prof. Dr. Michael Worzalla	2
16.04.2013	Bochum	Homepage, Facebook, Twitter & Co. – Rechtssicherheit	RA Marcus M. Hotze	2
16.04.2013	Wiesbaden	Schreib-Knigge für die Immobilienbranche – Stilistischer Feinschliff für Briefe und Anschreiben	Hedda Werner	3
16.04.2013	Hannover	Mieterfluktuation – Analyse und Gegenmaßnahmen	Christian Sterr	4
16.04.2013	Schwerin	Telefonisches Forderungsmanagement	Robert Montau	5
17.04.2013	Bochum	Aktuelles zum Maklerrecht	RA Gabriele Schneider	2
17.04.2013	Bochum	Modernisierung im Bestand	Dr. Armin Hartmann	2
17.04.2013	Bochum	Kommunikation von Hausmeistern mit Mietern	Robert Montau	
17.04.2013	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Wirtschafts- und Sozialkunde“	Heike David	4
17.04.2013	Hannover	Aktuelles Mietrecht	Ulf P. Börstinghaus	4
17.04.2013	Rostock	Wohnungspräsentation als wichtigster Schritt zum Mietvertrag	Frank Schmidt	5
17.04.2013	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement – Heizungstechnik	NN	5
18.04.2013	Wiesbaden	Immobilien-Investitionsrechnung	Volker Saiko	3
18.04.2013	Hannover	Simulierte Abschlussprüfung im Anschluss an die Vorbereitungslehrgänge für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute	Heike David	4
18.04.2013	Hannover	Noch nie war Werbung so preiswert und effektiv! Mit der richtigen Strategie zu mehr Umsatz	Sabine Reuter	4
22.04.2013	Hannover	Mediationsverfahren und Konfliktmanagement in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	Corina Sube	4
22.04.2013	Lübeck	Frech! Was entgegne ich bloß? Schlagfertigkeit im beruflichen Alltag	Hermann Brinkmann	5
22.04.2013	Bochum	Mitarbeiter gewinnen: erfolgreiche Personalauswahl	Thomas Körzel	2
22.04.2013	Hamburg	Räumung verhindern – Gewalt verringern	Sabine Petter	5
23.04.2013	Bochum	Verkehrssicherungspflicht – praxisgerechte Lösungen	Prof. Dr. Norbert Raschper	2
23.04.2013	Bochum	Der Streit um die Mietminderung	Erhard Abitz	2
23.04.2013	Hannover	Das Ziel: mehr vermieten – Vermietungsgespräche professionell führen	Astrid Horváth	4
23.04.2013	Schwerin	Was muss ich wissen, wenn der Mieter fragt? Technisches Fachwissen im Gespräch mit Ihren Mietern	Thorsten Rabe	5
24.04.2013	Bochum	Aufbau und Effizienz eines Controllingsystems	Dipl.-Kffr. Ines Manzel	2
25.04.2013	Bochum	„ENEV 2013 – nein, danke“ – Lösungsansätze	Hans Westfeld	3
25.04.2013	Bochum	Abbruch und Neubau oder Modernisierung?	Dipl.-Ing. G. Grieseler	2
25.04.2013	Wiesbaden	Telefon-Knigge für die Immobilienbranche – gekonnter Umgang am Telefon und Handy	Hedda Werner	3
25.04.2013	Hannover	Grundlagen der Betriebskostenabrechnung	Heinrich Kleine Arndt	4
29.04.2013	Hannover	(Miet-)rechtliches und kaufmännisches Grundwissen für technische Mitarbeiter, Hauswarte und Quereinsteiger	Erhard Abitz	4

1 Nadine Büscher  
Telefon 0211 16998-21

2 Claudia Bovenschulte  
Telefon 0234 9447-515

3 Kari Epper-Uhmann  
Telefon 0611 1746375-11

4 Karsten Dürkop  
Telefon 0511 1265-126

5 Andreas Daferner  
Telefon 040 52011-218

## IMPRESSUM

**Herausgeber:**

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.  
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf, Tel.: 0211 16998-0, Fax: 0211 16998-50  
E-Mail: [info@vdw-rw.de](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:info@vdw-rw.de)  
[www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de)  
[www.wohnungswirtschaft-aktuell.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](mailto:info@vdwsuedwest.de)  
[www.vdwsuedwest.de](http://www.vdwsuedwest.de)  
[www.wohnungswirtschaft-aktuell.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](mailto:info@vdw-saar.de)  
[www.vdw-saar.de](http://www.vdw-saar.de)  
[www.wohnungswirtschaft-aktuell.de](http://www.wohnungswirtschaft-aktuell.de)