

# 4  
2013

# vmm

VerbandsMagazin

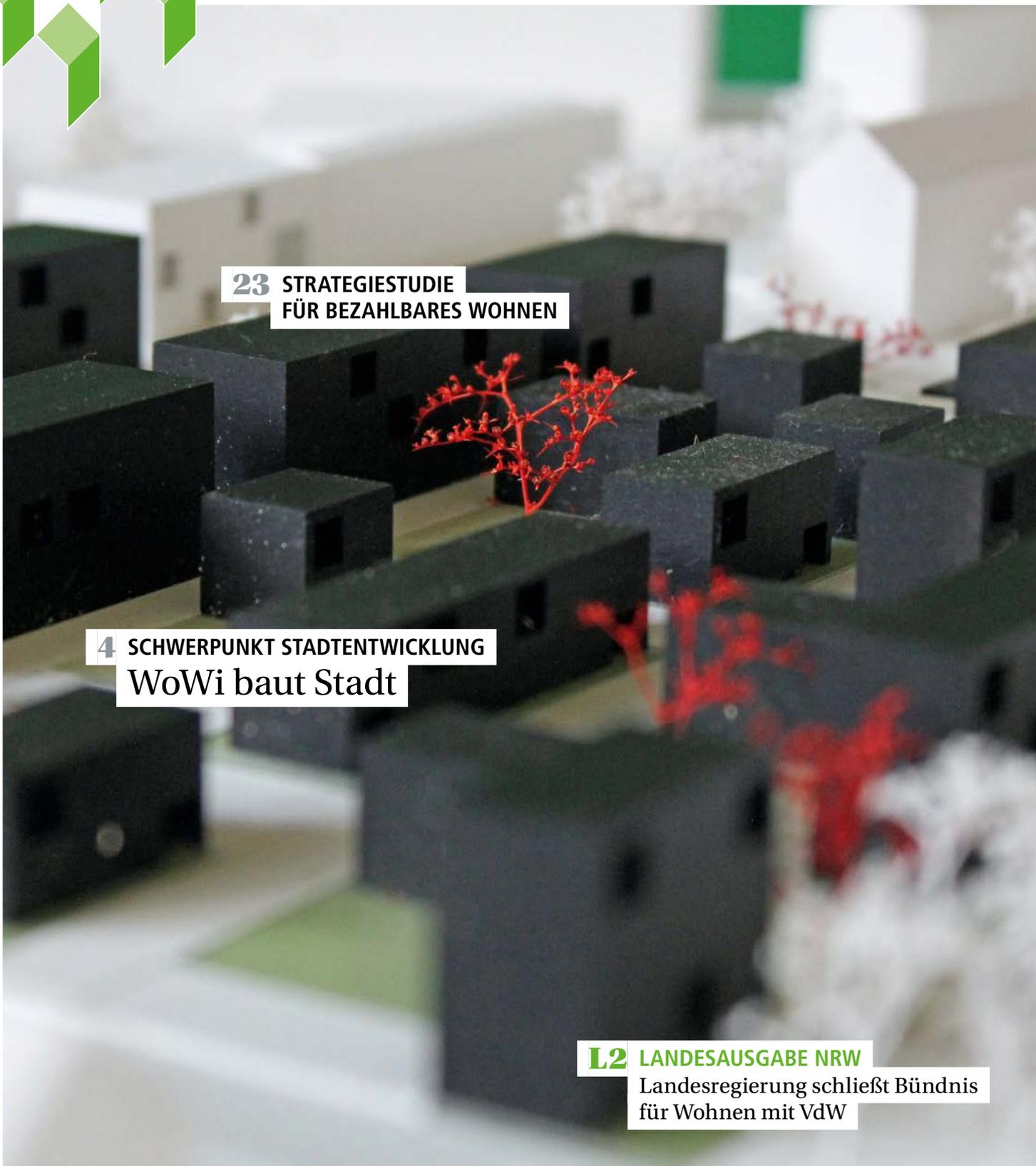
Themen, Trends und Fakten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
für Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Saarland



**23** STRATEGIESTUDIE  
FÜR BEZAHLBARES WOHNEN

**4** SCHWERPUNKT STADTENTWICKLUNG  
WoWi baut Stadt

**L2** LANDESAUSGABE NRW  
Landesregierung schließt Bündnis  
für Wohnen mit VdW



# Informationen auf einen Klick.



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

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



**LIEBE LESER >>** Das Mietrechtsänderungsgesetz tritt nun Anfang Mai in Kraft. Damit findet ein langer Diskussionsprozess seinen vorläufigen Abschluss. Sind damit die Wohnungsmarktprobleme gelöst?



# Mietrechtsänderungsgesetz

## *löst nicht Wohnungsmarktprobleme*

**D**as Mietrechtsänderungsgesetz ist sicher nicht als großen Wurf zu kennzeichnen. Vor allem bleibt – wie beim Mietrecht immer – die Frage naturgemäß noch unbeantwortet, was die Rechtsprechung aus den neuen gesetzlichen Vorgaben ableiten wird.

Ursprünglich sollte die Reform die Energie- wende erleichtern, doch hat sich die Debatte in einem allgemeinen wohnungspolitischen Hick-Hack verheddert. Gegner der Reform sahen gleich den großen Angriff auf den sozialen Frieden in Deutschland. Zum Schluss kamen dann auch noch Bestrebungen zur Deckelung der Miethöhen hinzu. So ist letztendlich eine in den Signalen widersprüchliche Minireform das Ergebnis. Nun sollten wir die Reform nicht kleinreden, schließlich stehen sich im Mietrecht politisch stark widerstreitende Interessen gegenüber. Die Erwartung eines großen Wurfs ist daher schon von Anfang an eher illusorisch.

Aber wie verhält es sich mit dem Beitrag zur Lösung der Wohnungsmarktprobleme?

Zentral auf dem Wohnungsmarkt ist und bleibt die Frage, welche Chancen bei Investitionen bestehen, dass die Kosten sich durch entsprechende Mieteinnahmen amortisieren.

Hier gibt es in vielen Regionen, die schon heute durch Bevölkerungsrückgänge gekennzeichnet sind, große Fragezeichen.

Zudem sind trotz der jüngsten Mietsteigerungen in einigen Verdichtungsräumen, die in den letzten Jahren zu beobachtenden Anstiege bei den Baupreisen immer noch höher, als die entsprechenden durchschnittlichen Mietsteigerungen.

Hier öffnet sich auch eine Schere, die sich für die Angebotsentwicklung zum preisgünstigen Wohnen besonders nachteilig auswirkt. Zudem ist die traditionelle Darlehensförderung des sozialen Wohnungsbaus für viele Investoren, die sich auf dem freien Markt günstig refinanzieren können, schlichtweg nicht mehr attraktiv.

Die aktuellen Wohnungsmarktentwicklungen werden eindeutig von wirtschaftlichen Fragen geprägt. Hier ist deshalb der Lösungsansatz zu suchen. Wer mehr Investitionen will, muss dafür sorgen, dass sich diese auch rechnen oder darf dies zumindest nicht behindern.

Inzwischen kursieren neue Mietrechtsvorschläge, die perspektivisch sogar markthemmend wirken. Die Politik sollte dieses Fass nicht aufmachen und sich vielmehr um eine beschleunigende Entwicklung der Märkte kümmern.

Ihr

Rudolf Ridinger

Verbandsdirektor/Vorstandsvorsitzender  
des VdW südwest und des VdW saar

### 4 Schwerpunkt Stadtentwicklung



#### SCHWERPUNKTTHEMA

- 4 **WoWi baut Stadt**  
Schwerpunkt Stadtentwicklung
- 6 **Erkennbarer Wandel durch kooperative Stadtteilentwicklung**  
Allbau AG, Essen
- 8 **Demografie in der Stadtentwicklung**  
WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH, Düsseldorf
- 10 **Gesund schrumpfen mit mehreren Generationen**  
Bauhilfe Pirmasens GmbH
- 11 **Kooperation „Gemeinsam im Quartier“ in Rüsselsheim**  
Projekt von Wohnungsbaugesellschaften, Stadt und Kirche
- 12 **Konzepte in der Stadtentwicklung**  
Erfahrungen aus NRW
- 13 **Das Quartier als förderpolitische Handlungsebene**  
NRW-Politik
- 14 **Wo fängt das Quartier an und wo hört es auf?**  
Gastbeitrag von Torsten Bölting, InWIS Forschung & Beratung GmbH
- 16 **Die Quartiersanalyse als Anfang allen Handelns**  
Gastbeitrag von Bernhard Fallner, Geschäftsführer von Quaestio Forschung & Beratung

### 16 Gastbeitrag: Die Quartiersanalyse als Anfang allen Handelns



#### AKTUELLES

- 18 **Ramsauer möchte Wohnungsbau ankurbeln**  
Bundesregierung  
**Energieprognose: Wohnungswirtschaft schafft Einsparziele nicht ganz**  
Studie
- 19 **Darum machen wir auf der Stuzubi mit!**  
Drei Auszubildende erzählen
- 20 **Genossenschaften müssen den Generationenwechsel aktiv gestalten**  
21. Symposium Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften  
**Möglichkeiten und Grenzen des Ersatzneubaus**  
BBSR veröffentlicht Tagungsdokumentation
- 21 **Bundesministerin Aigner: „Genossenschaften sind unverzichtbare Stützpfeiler“**  
Genossenschaftsverbände blicken auf Internationales Jahr zurück
- 22 **Mietrechtsänderung im Fokus der Mietrechtsexperten**  
Deutscher Mietgerichtstag 2013  
**350 Millionen Euro KfW-Kredite für den Ausbau von Kitas**  
KfW-Programm

### 19 Darum machen wir auf der Stuzubi mit! Drei Azubis erzählen



- 23 **Verbändebündnis Wohnungsbau präsentiert Studie für bezahlbares Wohnen in der Stadt**  
Strategiestudie
- 24 **Bundesregierung: Einkommensungleichheit nimmt ab**  
Armutsbericht  
**Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte**  
Gemeinsame Veranstaltungsreihe des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest
- 25 **Aktionsplan Europäisches Gesellschaftsrecht und Corporate Governance**  
Europäische Kommission  
**Aktuelles Mietrecht**  
Gemeinsame Veranstaltungsreihe der Verbände

#### STEUERN

- 26 **Steuerpflicht von Streubesitzdividenden beschlossen**  
Körperschaftsteuer  
**Umsetzungsgesetz/ „Neues“ Jahressteuergesetz 2013?**  
Amtshilferichtlinie  
**Anhebung der Minijob-Grenze**  
Geringfügige Beschäftigung

21 Bundesministerin Aigner:  
„Genossenschaften sind Stützpfeiler“



32 Bäume, unterirdische Leitungen  
und Kanäle



34 Holfeld:  
Barrierefreie Lebensräume



27 **Keine Pauschalsteuer mehr bei „Aufmerksamkeiten“ an Dritte**  
Einkommensteuer  
**Änderungen bei der Dividendenbesteuerung**  
Kapitalerträge

28 **Steuervereinfachungsgesetz 2013**  
Bundesrat  
**Warnung vor gefälschten Behördenschreiben**  
Umsatzsteuer

**RECHT**

29 **WEG-Recht in Leitsätzen**  
**Mieterhöhungsverlangen bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel möglich**  
Mietrecht

30 **Vorübergehender Verkehrslärm berechtigt nicht zur Mietminderung**  
Mietrecht

31 **Wie nutzt man einen Tiefgaragenstellplatz?**  
Mietrecht  
**Aus der Beratungspraxis**

32 **Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle**  
Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches informiert  
33 **Gefährdungsanalyse Legionellen**  
Trinkwasserverordnung

**FÜR SIE GELESEN**

34 **Barrierefreie Lebensräume – Bauen und Wohnen ohne Hindernisse**  
Holfeld  
**Altengerechter Umbau der Infrastruktur: Investitionsbedarf der Städte und Gemeinden**  
Eberlein/Klein-Hitpaß

**SEMINARE**

35 **Seminare im Mai**

**TECHNIK, BAUEN, PLANEN**

**LANDESAUSGABEN**

**HESSEN**

- L2 **Aktuelles**
- L6 **Politik**
- L9 **Aus den Unternehmen**
- L9 **Verband und Gremien**
- L11 **Medienecho**
- L12 **Termine**

**NORDRHEIN-WESTFALEN**

- L2 **Aktuelles**
- L9 **Politik**
- L11 **Verband und Gremien**
- L13 **Aus den Unternehmen**
- L15 **Personalia und Jubiläen**
- L16 **Termine**

**RHEINLAND-PFALZ/ SAARLAND**

- L2 **Aktuelles**
- L9 **Politik**
- L10 **Verbände und Gremien**
- L12 **Termine**



*Neubauten können nicht nur das Stadtbild prägen, sondern auch für die gesamte Stadtentwicklung bedeutsam sein.*

## SCHWERPUNKT STADTENTWICKLUNG

**WoWi baut** *Stadt*

© Schilfner, Fotolia.com

Mit ihren Gebäuden und Vierteln prägen Wohnungsunternehmen das Gesicht der Städte. Dort, wo die Zeit Wunden hinterlassen hat, ob in Form von Industriebrachen oder weil ein Wohnquartier droht stigmatisiert zu werden, lassen sie die Narben verschwinden. Mit dem Neubau und den Modernisierungen von Wohnungen reagieren sie auf die Herausforderungen vor Ort, etwa wenn eine Stadtbevölkerung immer älter wird und die Kommune schrumpft.

**E**s sind bei weitem nicht nur die kommunalen Wohnungsunternehmen, die in der Entwicklung von Städten und Gemeinden eine große Rolle spielen. Über alle Unternehmensformen hinweg können die wohnungswirtschaftlichen Akteure mit ihren Entscheidungen zum Bau neuer und der Modernisierung alter Gebäude richtungweisend für die Stadtentwicklung sein. Wohnungsunternehmen können dabei Partner der Politik, manchmal auch Ideengeber für die städtebauliche Projekte sein und so die Zukunft der Kommune – auch in Verbindung mit ihren Mietern – mitgestalten.

Dabei bestimmen die lokalen Rahmenbedingungen und die damit verbundenen Herausforderungen die Entwicklungsprojekte mit. Auf sie müssen Politik und Wirtschaft Lösungen finden.

So sind etwa in stark wachsenden Wohnungsmärkten Konzepte notwendig, die beispielsweise in Form von Nachverdichtung mehr Wohnungen schaffen, ohne dabei die Lebensqualität des Wohnviertels zu beeinträchtigen. Gleichzeitig sollen energetische und altersgerechte Aspekte nicht außer Acht gelassen werden.

Geht die Zahl der Einwohner in einer Stadt kontinuierlich zurück, muss sich auch der Gebäudebestand gesundschrumpfen. Abriss und der Bau neuer Wohnqualitäten sind gefragt, um die Abwanderung der Bürger ins Umland zu stoppen.

Diese VM-Ausgabe zeigt einige Beispiele für das breite Spektrum der Projekte, mit dem Wohnungsunternehmen die Stadtentwicklung beeinflussen, prägen oder umsetzen. Ob als einzelnes Unternehmen oder im Verbund mit mehreren. 

# Erkennbarer Wandel durch kooperative Stadtteilentwicklung

**ALLBAU AG, ESSEN** >> Ein Paradebeispiel für kooperative Stadtteilentwicklung wird zurzeit im Essener Stadtteil Altendorf realisiert, der in den letzten 20 Jahren sukzessive an Attraktivität und Bedeutung verloren hat. Ein Stadtumbauprojekt soll nun Altendorf nachhaltig aufwerten und damit zu einem von vielen Bürgern sowie Institutionen gewünschten Imagewechsel beitragen.

Konkret bedeutet dies für die Essener Allbau AG, nach dem im Jahr 2011 erfolgten Abriss von etwa 180 nachfrageschwachen Wohnungen rund um die Rüsselstraße bis Mai 2014 sieben Gebäude mit 62 Wohnungen (48-168 Quadratmeter Wohnfläche) in energiesparender Bauweise neu zu bauen. Großer Vorteil für ältere und pflegebedürftige Mieter: Über einen Senioren-Tagespflegedienst und eine Pflegedienstniederlassung

der Familien- und Krankenpflege (FuK) wird es im Uferviertel professionelle Versorgungssicherheit – von der Freizeitgestaltung über die ambulante Pflege, den Hausnotruf, Einzelfallberatung oder hauswirtschaftliche Dienstleistungen – geben. Außerdem sind ein Cafe und zwei Gemeinschaftsräume geplant und die Nachbarschaft soll durch Kennenlernetreffen gestärkt werden. Alles dient unter anderem der guten Nachbarschaft, was

gerade im Hinblick auf den Standort wichtig ist. Die ersten Mieter werden voraussichtlich im vierten Quartal 2013 ihre Mietwohnungen beziehen können. Sie werden dann auch schon vom Ambiente des zwei Hektar großen Niederfeldsees mit Promenade und attraktiven Plätzen partizipieren, der von der Stadt Essen angelegt wird.



*In Altendorf in Essen wertet ein Stadtumbauprojekt das vorher nachfrageschwache Viertel auf.*



### Wohnen am Wasser

Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski ist vom Konzept des neuen Ufer Viertels überzeugt: „Dieses Stadtumbauprojekt ist einmalig im Ruhrgebiet und wird beispielgebend für die Bewältigung der strukturellen Probleme in den schwierigen Immobilienmärkten der durch kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang gekennzeichneten Region sein.“

Er weiß aber auch, dass die Aktivitäten seines Unternehmens nicht diesen Erfolg hätten, wenn es nicht die Abstimmung im Rahmen einer breit gefächerten Kooperation aus städtischer Verwaltung, Stadtteilmanagement und Wohnungswirtschaft geben würde. Vorhandene und wachsende Initiativen der Altendorfer Bürger und ursprünglich parallele und voneinander unabhängige

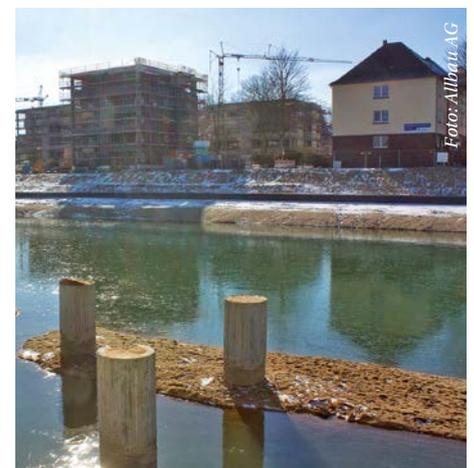
Entwicklungen, wie die Struktur- und Rahmenplanung (Stadt Essen), die Gestaltung der Rheinischen Bahn als Radwegtrasse (RVR), die Projektierung „Neue Wege zum Wasser“ (EmscherGenossenschaft), die Bestandsentwicklung der Allbau AG (Wohnungswirtschaft), das neue ThyssenKrupp Headquarter (Privatwirtschaft) oder auch die Realisierung des Krupp-Park (Stadt Essen), werden heute als jeweils wichtiger Teil eines Großprojektes betrachtet und bewertet. Neue und teilweise auch alte Vorhaben nehmen Fahrt auf und werden aufeinander ausgerichtet, wie beispielsweise die Gestaltung des Ehrenzeller Platzes (Fertigstellung im vierten Quartal 2012), die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes im Niederfeld (Stadtumbauegebiet), die Innovation durch

Einzeleigentümer (IdEE) im Kernbereich, die Neugestaltung der Altendorfer Straße (seit Ende 2012) und die Verlagerung von großflächigen Einzelhandelsflächen wie dem REAL-Markt.

Auch NRW-Landesbauminister Michael Groscheck, der beim Richtfest des Ufer Viertels zu Gast war, ist vom Stadtumbauprojekt überzeugt. Kein Wunder: Schließlich wird der Wohnungsneubau Ufer Viertel des Stadtumbauprojektes durch die Wohnraumförderung des Landes mit einem günstigen Zinssatz für rund 7,2 Millionen Euro unterstützt. In Altendorf tut sich etwas – dank kooperativer Stadtteilentwicklung. 



Beim Richtfest (v. l.): Oberbürgermeister Reinhard Paß, Allbau-AR-Vorsitzender Manfred Reimer, NRW-Bauminister Michael Groscheck, Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski



Der See nimmt Formen an.

WSG WOHNUNGS- UND SIEDLUNGS-GMBH, DÜSSELDORF

# Demografie in der Stadtentwicklung

**An der Düsseldorfer Wangeroogestraße beteiligt sich die WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH, Düsseldorf, an der Entwicklung eines Stadtquartiers, das dem demografischen Wandel und dem angespannten Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt Rechnung trägt.**

Mit der Gründung der WSG im Jahr 1950 sahen es die Verantwortlichen nicht nur als ihre Aufgabe an, die Wohnungsnot zu lindern, sondern auch, Wohnraum dort zu errichten, wo Menschen mit ihrer Arbeit gebraucht wurden. Dabei war es auch für die WSG, als Tochtergesellschaft des Sozialverbandes VdK, selbstverständlich, im Nachkriegsdeutschland in den Städten mit vorbildlichen Wiederaufbauleistungen für bessere Lebensqualität und Urbanisierung zu sorgen.

Wie WSG-Geschäftsführer Gisbert Schwarzhoff darstellt, hat sich die Wohnungswirtschaft immer mit behutsamen Strategien an Entwicklungen beteiligt, Siedlungsräume mit engen Verflechtungen an den Peripherien der Städte für Quartiersentwicklungen genutzt, dort wo die infrastrukturellen Voraussetzungen bereits gut waren. Dies ist auch das Ziel der WSG an der Wangeroogestraße in Düsseldorf-Unterrath. Im Gegensatz dazu steht allerdings die Sanierungswut der 1960er- und 1970er-Jahre in den größeren Städten, in Anknüpfung an den Sozialen Wohnungsbau der 1920er-Jahre von nüchternem Funktionalismus geprägt, die schließlich in abenteuerliche Projekte einiger großer Wohnungsunternehmen mündete.

„Was damals in den 50er-Jahren half, Notsituationen für viele von Kriegswirren betroffene Menschen in der Nähe zu Innenstädten unbürokratisch zu beheben, stellt sich heute, mehr als 60 Jahre später, vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung in der Gesellschaft als große Chance dar, die wir mit Unterstützung der kommunalen Stadtentwicklung auch in Düsseldorf-Rath gleichzeitig zur Verbesserung der Qualitäten unseres Immobilienportfolios nutzen“, sagt Schwarzhoff. Die Stadt Düsseldorf hat auf Grundlage einer sehr guten wirtschaftlichen Entwicklung vor allem durch eine hohe ausbildungs- und arbeitsplatzbezogene Zu-

wanderung an Bevölkerung gewonnen und gehört zu den wenigen wachsenden Städten in Deutschland. Eine wachsende Bevölkerung führt wiederum zu einer sehr hohen Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt. Mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept Düsseldorf 2020+ – „Wachstum fördern, Zukunft gestalten“ (STEK) verfügt die Landeshauptstadt über einen Orientierungsrahmen, der die maßgeblichen quantitativen und qualitativen Faktoren darstellt, an denen die Stadtentwicklung in den nächsten Jahrzehnten strategisch ausgerichtet werden kann. Der Fokus der Stadtentwicklung liegt dabei auf der Entwicklung von Innenbereichen; weitere Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich sollen möglichst vermieden werden. Auch die Modernisierung des Bestandes nach den neuesten energetischen Richtlinien, der Abbau von Barrieren sowie eine klimaangepasste und umweltbewusste Planung sind Teil der nachhaltigen Stadtplanung in Düsseldorf.



Das Gebiet von oben

Die Stadt Düsseldorf steht vor der Herausforderung, ein der Nachfrage entsprechendes und gleichzeitig bedarfsgerechtes Wohnraumangebot weiterhin bereitzustellen. Es gelte, so die Stadt, eine gemeinwohlorientierte Wohnbauentwicklung zu verfolgen, dabei dürfe die Sicherstellung der städtischen Wohn- und Lebensqualität nicht vernachlässigt werden. Durch eine Vielzahl an Planungen und Projekten werde die Stadt Düsseldorf als attraktiver Wohn- und Lebensort kontinuierlich weiterentwickelt. Dabei diene auch das Vorhaben der WSG der Verwirklichung dieser vorgenannten Zielvorstellungen.

Auf Basis der Blockinnenentwicklung kann die WSG als Eigentümerin von Wohngebäuden aus den 50er-Jahren an der Wangeroogestraße in Düsseldorf-Unterrath neue Wohnungsbaupotenziale erschließen. Sechs Bestandsgebäude mit 41 Wohnungen sollen dort modernisiert werden, und der Neubau zweier Gebäude mit 30 Wohnungen in schwellenfreier Ausführung ist geplant.

So wird das Wohnungsunternehmen nach Abschluss der Baumaßnahmen im Jahr 2016 in dem Quartier, in dem 20 Prozent der Kunden bereits länger als 50 Jahre wohnen, von insgesamt 71 Wohnungen 20 Prozent barrierearme und 40 Prozent schwellenfreie Wohnungen anbieten können. „Damit ist die WSG ihrem Ziel, 20 Prozent ihrer Bestände im Jahr 2020 schwellenfrei anbieten zu können, einen wichtigen Schritt näher gekommen“, sagt Gisbert Schwarzhoff.

Derzeit wird im Besonderen unter Würdigung schlechter Baugrundverhältnisse auf den ehemaligen Trümmergrundstücken geprüft, ob neben den vorgesehenen Tiefgaragenplätzen das Stellplatzangebot um eine Quartiersgarage erweitert werden kann, so dass für alle Bewohner des Quartiers ein attraktives Wohnumfeld mit Freiflächen entsteht.

Die Grundstücke liegen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5481-034, der eine Innenhofbebauung mit einer Erschließungsstraße von Norden über die Straße „Auf den Geisten“ vorsieht. Die Bauvoranfrage für beide Neubauten der WSG „Auf den Geisten 17 d, 17 e“ wurde in der Bezirksvertretung am 23. Januar 2013 positiv beschieden. Grundlage für diese Planung ist ein Umlegungsverfahren, das nach fast zehn Jahren abgeschlossen ist.

Durch die Modernisierung von Bestandswohnungen und den Neubau von Wohnungen im Innenbereich wird weiterer dringend benötigter Wohnraum geschaffen.

Gisbert Schwarzhoff: „Die WSG leistet somit, unterstützt durch die Stadtentwicklung, einen positiven Beitrag für eine ausgewogene, zukunftsfähige Wohnraumversorgung in Düsseldorf.“



Wohnbauprojekt  
an der Wangeroogstraße  
in Düsseldorf-Rath



Neubauprojekt an der Wangeroogstraße in Düsseldorf-Rath

**BAUHILFE PIRMASENS GMBH**

# Gesund schrumpfen mit mehreren Generationen

**Kreative Stadtentwicklung tut Not im rheinland-pfälzischen Pirmasens: Bis zum Jahr 2030 wird die Bevölkerung der Stadt in der Westpfalz von knapp 41.000 Einwohnern im Jahr 2009 auf 35.000 zurückgegangen sein, die Zahl der Über-80-Jährigen wird um 30 Prozent zunehmen. Der demografische Wandel trifft Pirmasens hart. Das städtische Unternehmen, die Bauhilfe GmbH, reagiert mit der Entwicklung eines Viertels, das Modellcharakter für das ganze Land haben soll.**

Die neuen Mieter im Winzler-Viertel sitzen auf den Stühlen am Rand des Theo-Schaller-Saals und tratschen vergnügt. Endlich ist es soweit: Am 22. Februar 2013, zehn Jahre, nachdem die Idee entstand, feierte die Bauhilfe GmbH, die Diakonie und die Stadt das erste Fest für die gerade eingezogenen Mieter des Mehrgenerationenwohnprojekts PS:Patio. Oberbürgermeister Dr. Bernhard Matheis erklärt feierlich, das Projekt habe herausragende Bedeutung für die Stadtentwicklung der schrumpfenden Stadt.

Vor PS:Patio beherrschten sanierungsbedürftige Mehrfamilienhäuser aus den 50er-/60er-Jahren das Winzler-Viertel. „Das Viertel drohte abzustürzen“, sagt Ralph Stegner, Geschäftsführer der Bauhilfe. Zudem zogen immer mehr Menschen aus der Stadt ins Grüne. Es war klar, dass etwas geschehen musste. Die Idee entstand, die Themen Schrumpfen, Älterwerden und Stadtentwicklung miteinander zu verzahnen. 2003

ergriff die Stadt die Gelegenheit und wurde zur Pilotstadt des Stadumbaues West, mit Städtebaufördermitteln wurden die alten Häuser abgerissen. Den Durchbruch feierte die PS:Patio dann auf dem 5. Bauforum Rheinland-Pfalz, das unter dem Motto stand „Wachsen im Schrumpfen“.

Seitdem arbeiten Stadt, Bauhilfe und Diakonie mit Hochdruck an der Umsetzung: „Wir haben viel Ausdauer aufgebracht, auch wenn es das eine oder andere Mal finanzielle und inhaltliche Schwierigkeiten gegeben hat“, sagt Oberbürgermeister Matheis. Denn für den Bau des Mehrgenerationenprojekts gab es, entgegen erster Absichtsbekundungen, keine Förderung vom Land. Aber vielleicht profitiert ja der zweite Bauabschnitt, immerhin hat die neue rheinland-pfälzische Ministerpräsidentin, Malu Dreyer, in ihrer ersten Regierungserklärung angekündigt, gemeinschaftliche Wohnprojekte zu fördern. Geht es nach dem Oberbürgermeister könnte das Pirmasenser Projekt zur Blaupause für schrumpfende Städte werden. Mehrgenerationenprojekte sollen Markenzeichen der Kommune werden.

Kernstück von PS:Patio ist das Zusammentreffen von Jung und Alt im Wohnquartier. Während in den 18 neuen Wohnungen der Bauhilfe im ersten Bauabschnitt (zwei Drittel davon wurden bereits während der Bauphase vermietet) vor alle ältere Mieter leben, hat auf dem daneben liegenden Grundstück ein Kinderwohnheim seine Pforten geöffnet,

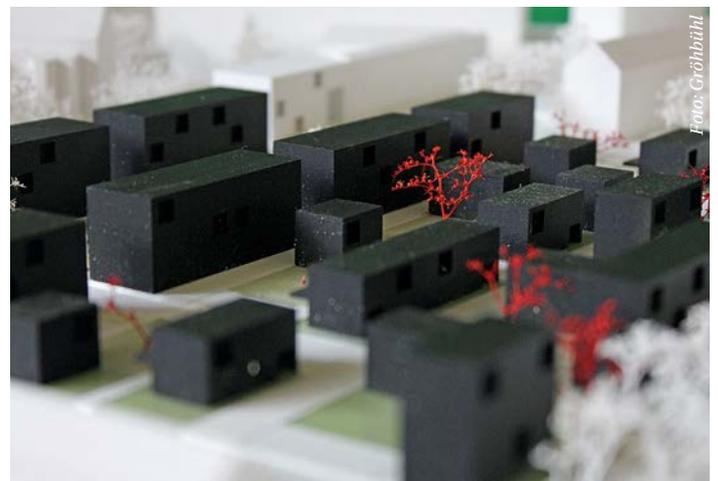
ein Projektladen für eine lebendige Nachbarschaft existiert schon. Seit September 2012 fanden regelmäßige Patio-Interessenten beziehungsweise -Mietertreffen in dem Projektladen statt. Geschäftsführer Ralph Stegner: „Man wollte von Anfang an die Menschen beteiligen. Das war ein ganz wichtiger Aspekt.“ So wurden auch einige Materialfragen vorgestellt und diskutiert, „letztendlich auch mit einem guten Ergebnis für alle Seiten“, so Stegner. Bei der Einweihungsfeier wurde symbolisch durch die Schlüsselübergabe an die Hausgemeinschaft das erste Mehrfamilienhaus des Projektes den Bewohnern übergeben. „Es liegt nun auch an Ihnen, wie sich zukünftig der Patio-Gedanke gelebt wird“, sagte Stegner in der Feierstunde.

Auf dem insgesamt 20.000 Quadratmeter großen PS:Patio-Gelände entstehen nun die nächsten Bauten. Dazu gehören weitere drei Mehrfamilienhäuser, und zwar zu den Schwerpunkten „Familien“, „unterstütztes Wohnen“ und „betreutes Wohnen“ sowie mehrere Gemeinschaftsbauten mit Mehrgenerationencharakter.

Der kommunikative Charakter des Viertels zeigt sich auch in der Architektur, die mit Nischen und Loggien Platz für einen Plausch unter Nachbarn bietet. Und den beherrschen die neuen Bewohner, wie sich an diesem Nachmittag im Theo-Schaller-Saal zeigt, bereits hervorragend. 



*Hinten ein modernisiertes Gebäude, vorne der Neubau*



*PS:Patio! im Modell*

PROJEKT VON WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFTEN, STADT UND KIRCHE

# Kooperation „Gemeinsam im Quartier“ in Rüsselsheim

In einer Kooperationsvereinbarung haben in Rüsselsheim drei große Wohnungsunternehmen, die Evangelische Gemeinde sowie die Stadt erklärt, zukünftig soziale Impulse im Quartier „Böllensee-Siedlung“ zu setzen, indem ein gemeinsames Quartiersmanagement etabliert wird. „Ziel der neuen Kooperationsvereinbarung ist es, Nachbarschaft und Gemeinschaft im Quartier zu fördern und zu stärken. Durch gezielte Kommunikation kann das Zusammenleben der Menschen oftmals verbessert werden“, sagte der Rüsselsheimer Oberbürgermeister Patrick Burghardt (CDU). Bei den Wohnungsunternehmen handelt es sich um die gewobau Rüsselsheim, die bauverein AG, Darmstadt, und die Nassauische Heimstätte, die alle jeweils größere Wohnungsbestände in dem Gebiet besitzen.

Aufgrund von Bauschäden an Nachkriegs-Mehrfamilienhäusern der gewobau in der Böllensee-Siedlung und den dort als Folge anstehenden Neubauplanungen rückte auch die Gesamtsituation vor Ort ins Blickfeld. Laut gewobau-Geschäftsführer Torsten Regenstein sei dies der Impuls für eine neue Kooperation im Quartier gewesen.

Auch die weiteren beteiligten Unternehmen und Einrichtungen betonten, dass ihr Ziel nicht nur die bauliche Verbesserung, Modernisierung und Erneuerung von Wohngebäuden und Einrichtungen ist, sondern auch die Übernahme von sozialer Verantwortung im Quartier.

Wie die gewobau in einer Presseerklärung ausführt, war der Kooperationsvereinbarung eine Bestandsaufnahme zum sozialen Gefüge in der Siedlung vorausgegangen, die das Wohnungsunternehmen mit externer Hilfe erstellt hatte. Mit den Ergebnissen der Studie sei man auf lokale Akteure zugegangen, wie etwa die frühere Matthäusgemeinde und das evangelische Dekanat, die ebenfalls seit Jahren mit sozialen Projekten in der Böllensee-Siedlung aktiv sind. „Wir als Kirchengemeinde wollen uns dort noch stärker ins Gemeinwesen hin öffnen“, er-



Nachbarschaftsfest auf dem Böllenseeplatz

läutert Pfarrer Guth seine Motivation für das Projekt.

Für die drei beteiligten Wohnungsunternehmen sei vor allem eine Attraktivitätssteigerung der Wohnumgebung und Nachbarschaft ihrer Mieter von zentraler Bedeutung.

Die Quartiersuntersuchung habe für die Böllensee-Siedlung auch günstige Rahmenbedingungen ergeben. Das Viertel ist eine ruhige Wohngegend ohne übermäßige bauliche Verdichtung mit vielen jungen Haushalten und Familien, so dass ein stärkeres nachbarschaftliches und kommunikatives Miteinander möglich sei.

Zu einem Quartierszentrum könne laut gewobau der Böllenseeplatz mit der neuen Planung von Wohngebäuden und den bereits vorhandenen Einrichtungen avancieren. Ziel der Kooperationspartner sei es daher, die bestehenden, im Laufe der Zeit gewachsenen Strukturen der Siedlergemeinschaft mit den hinzugezogenen Bewohnern in Mehrfamilienhäusern zusammenzuführen und die Integration und Kommunikation vor Ort zu fördern.

Dazu haben die Beteiligten einen externen Dienstleister für die Moderation der Prozessgestaltung und Umsetzung von Maßnahmen im Sinne des Quartiersmanagements unter Vertrag genommen. Der Prozess des Quartiersmanagements solle möglichst offen gestaltet werden, im Hinblick sowohl auf inhaltliche Ergebnisse als auch auf die Einbeziehung von Akteuren und gesellschaftlichen Gruppen im Quartier.

Wie Regenstein berichtet, habe „der Runde Tisch Böllensee-Siedlung das Projekt ‚Gemeinsam im Quartier‘ von Anfang positiv begleitet und mitgetragen“. Anregungen und Themen zum Projekt, die beim Runden Tisch aufkommen, sollen nach Möglichkeit organisatorisch aufgenommen und mit den Betroffenen intensiv diskutiert und umgesetzt werden.

Zudem steht die Stadt Rüsselsheim dem Gesamtprozess als Kooperationspartner zur Seite. Sie wird sich auch aktiv einbringen. „So ziehen alle an einem Strang, im Interesse des Wohnquartiers und der Bewohner“, heißt es zur Kooperationsvereinbarung. ▶

## ERFAHRUNGEN AUS NRW

# Konzepte in der Stadtentwicklung

In der Stadtentwicklung und insbesondere in den Programmgebieten der Städtebauförderung wie Soziale Stadt und Stadtumbau sind integrierte Handlungskonzepte seit Jahrzehnten bekannt, mit Unterbrechungen als strategische Steuerung nahezu selbstverständlich und auch eine der wesentlichen Fördervoraussetzungen. Kommunale Handlungskonzepte des Wohnens haben hingegen erst seit wenigen Jahren an Bedeutung gewonnen. Auch dieses Instrument hat Eingang in die Förderbestimmungen des Landes NRW gefunden. So machen die Wohnraumförderbestimmungen ein Vorliegen eines solchen Konzeptes für Regionen mit geringeren Wohnungsbedarfen ebenfalls zur Fördervoraussetzung. Ferner kann ein solches Konzept zu mehr Flexibilität im Umgang mit den Förderbestimmungen beitragen.

## Handlungskonzepte – was sie sind und wofür sie gut sind

Unlängst hat das damalige Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW den Leitfaden „Integrierte Handlungskonzepte in der Stadtentwicklung“ für Planer herausgegeben. Dort heißt es unter anderem: „Städte und städtische Quartiere unterliegen heute Rahmenbedingungen, die sich immer schneller verändern – oft in unterschiedlichen Geschwindigkeiten. In dieser Situation kann es sein, dass sich Teilbereiche einer Stadt dauerhaft von den ansonsten vielleicht positiven Entwicklungen der Gesamtstadt entfernen und öffentlicher und privater Interventionen bedürfen. Integrierte Handlungskonzepte ermöglichen eine umfassende und kompetente Steuerung und damit eine aktive Rolle der Städte und Gemeinden bei der Gestaltung ihrer Zukunft. Für diese kommunale Steuerungsaufgabe bedarf es eines integrierten Stadtkonzeptes, einer Vorstellung von Stärken, Schwächen, Perspektiven und einer Strategie zur Entwicklung der Stadt und ihrer Quartiere. Und es bedarf des politischen Willens zur Steuerung und Umsetzung der erarbeiteten Erkenntnisse. Integrierte Handlungskonzepte bieten die Chance, räumliche und sektorale Interessen abzuwägen, Aushandlungsprozesse in der Stadtgesellschaft zu moderieren und eine

neue Balance zwischen Entwicklungsräumen und zwischen öffentlichen und privaten Investitionen zu finden.“

Der Leitfaden „Integrierte Handlungskonzepte in der Stadtentwicklung“ gibt Empfehlungen, Hinweise und Begründungen, definiert die wesentlichen Schritte zur Erstellung eines integrierten Handlungskonzeptes und verweist auf gute Beispiele.

Zum Thema Wohnen gab der damalige Minister für Bauen und Verkehr, Oliver Wittke, eine erste Entscheidungshilfe Kommunale Handlungskonzepte „Wohnen“ heraus. Erkannt wurde, dass Wohnungspolitik die Experten vor Ort brauche. Kommune und wohnungswirtschaftliche Akteure müssten

sich über die Entwicklungsvoraussetzungen und Gestaltungsmöglichkeiten verständigen, um die örtliche Wohnungsmarktsituation erfolgreich weiter zu entwickeln. Wohnraumförderung müsse marktgerechte Maßnahmen initiieren und unterstützen, denn die gravierenden demografischen und sozialen Veränderungsprozesse beeinflussen die örtlichen Wohnungsmärkte in sehr unterschiedlicher Ausprägung. Deshalb seien eine ortsspezifische Wohnungsmarktanalyse und -prognose für passgenaue Handlungsstrategien unerlässlich.

Der Minister wies in seiner Entscheidungshilfe darauf hin, dass die kommunalpolitisch abgestimmten Konzepte unter Beteiligung der Wohnungswirtschaft entwickelt wer-



den sollen. Nun: Seit Jahren sind es die im Verband organisierten Wohnungsunternehmen, die die Kommunen nicht nur bedrängen, solche Konzepte im Sinne von lokalen Marktanalysen und umfassenden Abstimmungsprozessen zu erstellen, sondern diese in der Regel auch im wesentlichen Umfang finanzieren. Denn anders als bei den integrierten Handlungskonzepten in der Stadtentwicklung, die von der Städtebauförderung unterstützt werden, werden kommunale Handlungskonzepte des Wohnens seitens der Wohnraumförderung nicht gefördert.

Entsprechend gering fiel zunächst die Resonanz in den Kommunen aus. Um einen

weiteren Schub auszulösen, legte der nachfolgende Minister, Lutz Lienenkämper, mit einer weiteren Broschüre „Kommunale Handlungskonzepte Wohnen, Ideen und Beispiele“ nach. Zu dieser Zeit wurden die demografischen und strukturellen Veränderungen im Lande zunehmend wahrgenommen; es wurde deutlich, dass die Anforderungen an die Wohnungspolitik und somit auch die Handlungsansätze regional und lokal sehr unterschiedlich zu formulieren sind.

Kommunale Handlungskonzepte „Wohnen“ liefern als eine der bedeutenden kommunalen Fachplanungen – ergänzend zu integrierten Stadtentwicklungskonzepten

– die notwendigen Voraussetzungen für Entwicklungschancen in den Quartieren. Desgleichen gilt für weitere Fachplanungen wie Bildung oder Soziales. Sie werden in den integrierten Stadtentwicklungskonzepten gebündelt und hinsichtlich der Umsetzung mit Prioritäten versehen. Vor Ort müssen diese Fachkonzepte unter Beteiligung der jeweils betroffenen

Fachbereiche der Verwaltung und der jeweils zur Umsetzung bestimmten Akteure entwickelt, abgestimmt und schließlich umgesetzt werden. 

## NEUER FÖRDERANSATZ

# Das Quartier als förderpolitische Handlungsebene

**Die systematische Förderung und Entwicklung von Stadtquartieren ist ein besonderes Anliegen der NRW-Landesregierung, das sich auch im Wohnraumförderungsprogramm 2013 abbildet. Seit Jahresbeginn 2013 kreisen eine Reihe von Aktivitäten auf Landesebene um dieses Thema. Anlässlich von Terminen vor Ort unterstreicht Minister Michael Groschek stets sein Anliegen, Akteure dabei unterstützen zu wollen, dass Quartiere wieder die „Heimat vor der Tür“ werden beziehungsweise bleiben können. Dazu kann und will er nicht mehr, sondern anders fördern.**

Diese Herausforderung richtet sich an die Wohnraumförderung und Städtebauförderung des Landes wie auch an die Möglichkeiten der anderen Ressorts wie Bildung, Soziales, Pflege etc., die in Quartieren gebündelt werden sollen. Auch auf kommunaler Ebene gilt es, ein integriertes Handeln in den Quartieren zu bewerkstelligen. Dazu sind kommunale Handlungskonzepte des Wohnens ein wichtiger Baustein.

Der nordrhein-westfälische Minister für Bauen, Wohnen, Städtebau und Verkehr, Michael Groschek, will sich in einer Projekt-

altersgerechtes, preiswertes und damit zukunftssicheres Wohnen im Quartier sowohl durch Neubau als auch im Bestand gesichert werden kann.



Foto: Salmann

Michael Groschek, Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr in NRW

Die Route führt zu insgesamt sechs Standorten in wachsenden, stagnierenden sowie schrumpfenden Regionen; nach Bielefeld, Unna, Bochum und Borken sowie an den Rhein nach Wesel und Köln. Mit der Sichtung der jeweiligen Quartiersansätze, in denen viele Akteure zusammenwirken, sollen Fragen der präventiven Weiterentwicklung von Quartieren sowie die Passgenauigkeit der (Förder-)Instrumente erörtert und neue, an den Problemen von Quartieren orientierte Finanzierungswege und -instrumente entwickelt werden.

Der VdW Rheinland Westfalen unterstützt diesen Ansatz mit Nachdruck. Er veranstaltet die Projektbereisung mit der Architektenkammer NRW und greift das Thema mit einem Workshop im Rahmen seines 12. Forum Wohnungswirtschaft auf.

bereisung an zwei Tagen Mitte April 2013 in verschiedenen Regionen des Landes ein Bild davon machen, wie energieeffizientes,

■ [www.vdw-forum.de](http://www.vdw-forum.de)



Torsten Bölting

GASTBEITRAG &gt;&gt; von Torsten Bölting, InWIS Forschung &amp; Beratung GmbH

## Wo fängt das Quartier an

Seit einigen Jahren setzt sich die Erkenntnis durch, dass Quartiere eine wichtige Größe in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sind. Das ist für eine Branche, die traditionell in „gebauten“ Wohneinheiten, Aufgängen, Gebäuden oder eher abstrakten Größen, wie Wirtschaftseinheiten, rechnet, bemerkenswert. Doch auch andere Branchen, wie zum Beispiel die Pflegewirtschaft, haben damit begonnen, sich mit „wohnortnaher Versorgung“ im Zuge der Maxime „ambulante vor stationäre“ auseinanderzusetzen und Konzepte für quartiersbezogene Versorgungssysteme zu planen. Nicht zuletzt ist die Politik und speziell die Landespolitik stärker auf das Thema eingestiegen. Im aktuellen Koalitionsvertrag für NRW zwischen der NRW.SPD und Bündnis 90/Die Grünen taucht der Begriff „Quartier“ allein 33 Mal auf – und zwar in ganz unterschiedlichen Zusammenhängen. Einerseits ist das Quartier dort ein Ort, an dem sich Solidarität und Zusammenhalt entfalten können sowie Gemeinschaft und Teilhabe organisieren lassen. Andererseits gewinnt das Quartier gerade mit Blick auf die nachhaltige Sicherstellung der Versorgungssicherheit für die wachsende Zahl älterer Haushalte an Bedeutung. Aber auch beim Einsatz erneuerbarer Energien lässt sich Effizienz oft dann erzielen, wenn quartiersbezogene

Netze entstehen (Nahwärmenetze). So bleiben Transmissionsverluste und Transportaufwand begrenzt und die Anlagen erreichen dennoch eine wirtschaftliche Größe.

Somit hat „das Quartier“ viele Facetten. Es wundert auch nicht, dass die Abgrenzung von Quartieren nicht ganz leicht fällt. Je nachdem, wer danach fragt beziehungsweise warum danach gefragt wird, können Quartiere schon mal größer, mal auch wieder kleiner sein. Ein letztlich schlüssiges und allgemein gültiges Konzept der Quartiersabgrenzung ist auch in der Wissenschaft bislang nicht gefunden, wie zum Beispiel Olaf Schnur zusammenfasst. Grundsätzlich kann man die gängigen Abgrenzungen mindestens klassifizieren in administrative, räumliche, funktionale und „gefühlte“ Ansätze.

### Administrative Grenzen

Einfach nachvollziehbar ist die Quartiersbildung nach administrativen Grenzen. In der Praxis wird dazu häufig eine Einteilung nach statistischen (Unter-)Bezirken unterhalb von Stadtteilen genutzt, die in der Regel in größeren Städten vorliegt. Diese Grenzen sind meist schon vorhanden und bieten oft den Vorteil, dass soziodemografische Daten auf dieser Ebene vorliegen. Das ist sehr hilfreich, wenn zum Beispiel für Lageeinschätzungen im Portfoliosystem Auswertungen vorgenommen werden sollen. Allerdings wirken

diese Bezirke häufig auch etwas willkürlich – sie sind zumeist (ähnlich wie Postleitzahlenbezirke) darauf ausgelegt, ähnlich viele Einwohner zu repräsentieren. Tatsächlich kann es aber Situationen geben, wo zum Beispiel durch Barrieren, wie Bahntrassen oder Straßen, solche Bezirke zerschnitten werden. Auch die unterschiedliche Entstehungszeit von Siedlungen und der infolgedessen abweichende Städtebau können dazu führen, dass diese Art der Abgrenzung nicht schlüssig wirkt.

### Räumlich, funktional, sozial

Ergänzend könnte eine Quartiersabgrenzung nach räumlichen Kriterien, wie zum Beispiel Bebauungsdichte, Barrieren und so weiter sinnvoll sein. Doch auch diese Vorgehensweise führt nicht immer zum gewünschten Ergebnis. Geht es eher darum, die funktionalen Zusammenhänge von Quartieren als Arbeits- und Wohnort oder als Ort für Einzelhandel oder Versorgungsinfrastruktur zu analysieren, können Dichte und Verteilung eben solcher funktionaler Orte Anhaltspunkte für eine Quartiersbildung nach funktionalen Kriterien liefern. Damit kommt man Konstruktionen nahe, die auf eine Evaluierung der Versorgungssicherheit (zum Beispiel in Bezug auf Einzelhandel, medizinische Versorgung und so weiter) abzielen.

# und wo hört es auf?

Besonders „modern“ scheint aktuell die Abgrenzung von Quartieren nach einem Lebenswelt- oder Aktionsraumprinzip (Sozialräume) zu sein. Diese Vorgehensweise setzt bei den Bewohnern selbst an und geht davon aus, dass „Quartier“ für jeden der Raum ist, innerhalb dessen hauptsächlich alltägliche Verrichtungen vorgenommen werden. Zwar ist dieses Konzept bezogen auf die Menschen schlüssig und nachvollziehbar. Es birgt jedoch die Schwierigkeit, dass damit die Quartiersabgrenzung für jeden ein wenig anders ist.

In der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wird jedoch im Zuge einer Ausweitung quartiersbezogener Strategien und Handlungsansätze eine praktikablere Lösung gesucht. Zumal neben städtebaulichen Aspekten hier häufig auch noch weitere Merkmale von Interesse sind – zum Beispiel die Eigentümerstruktur wie auch die unterschiedlichen baulichen Qualitäten und Modernisierungsstandards können für Wohnungsunternehmen Indikatoren für eine Quartiersabgrenzung sein. Letztlich greift dieser Ansatz jedoch zu- mindest für integrierte und interdisziplinäre

strategische Quartierskonzepte zu kurz. In diesen Fällen bietet sich eher ein pragmatischer Ansatz der Quartiersabgrenzung an, bei dem die verschiedenen Vorgehensweisen vermischt werden. Entsprechende Abgrenzungen können sowohl nach eigenen Systemen oder auch mithilfe externer Gutachten und Analysen vorgenommen werden.

(vgl. Schnur, Olaf 2008: Quartiersforschung. Zwischen Theorie und Praxis. VS-Verlag Wiesbaden)





Bernhard Faller

GASTBEITRAG &gt;&gt; von Bernhard Faller, Geschäftsführer von Quaestio Forschung &amp; Beratung

## Die Quartiersanalyse als Anfang allen Handelns

Es ist kein Zufall, dass die Quartiersentwicklung immer mehr in den Fokus des stadtentwicklungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Denkens und Handelns gerät. Zwar hat das Quartier schon immer eine hohe Bedeutung für die Lebensqualität der Menschen und damit auch für die Akzeptanz der darin gelegenen Wohnungen. Doch ist es heute keine Selbstverständlichkeit mehr, dass die Quartiere einen positiven Rahmen für das wohnungswirtschaftliche Handeln und insbesondere für die nachfragegerechte Weiterentwicklung der Wohnungsbestände liefern.

Die Ursachen sind vielfältig. Historisch vererbte Stigmatisierungen können Wohnquartiere ebenso belasten wie aktuelle soziale Probleme und daraus resultierende Schwierigkeiten im Zusammenleben. Hinzu treten möglicherweise Mängel im städtebaulichen Erscheinungsbild und in der Infrastrukturausstattung (zum Beispiel Schulen, Einzelhandel, Anbindung des öffentlichen Verkehrs). Schließlich können Instandhaltungsmängel oder ein nach außen sichtbarer Modernisierungstau im Gebäude- beziehungsweise Wohnungsbestand ebenfalls zur Belastung werden.

Ein wichtiger Unterschied zu früheren Dekaden ist, dass derartige Probleme heute oftmals nicht mehr mit dem Rückenwind beständig steigender Nachfrage und Zahlungsbereitschaft sowie parallel bestehender Subventionsbereitschaft

überwunden werden können. Stattdessen prägen regionale Wachstumsschwächen und kleinräumige Nachfrageschwächen vielerorts die Wohnungsmarkt- und die mit ihr verbundene Quartiersentwicklung. Selbst in demografisch schrumpfenden Regionen existieren von der Nachfrage akzeptierte Lagen und Wohnquartiere („Selbstläufergebiete“). Daneben entsteht jedoch eine große Bandbreite von Quartieren und Quartierstypen mit einer zumindest uneindeutigen Perspektive („Grenzstandorte“).

Diese uneindeutige Perspektive korreliert mit beziehungsweise resultiert aus der Erfahrung, dass Wohnungen, ausgehend von den Defiziten des Quartiers, schwer vermietbar sind und sich keine Mieten erzielen lassen, die über die notwendige Instandhaltung hinausgehende Investitionen refinanzieren. So entsteht oftmals selbst bei einigermaßen intakten städtebaulichen Strukturen aus der Nachfrageschwäche eine zunächst individuelle Investitionszurückhaltung. In der Summe der defensiven Einzelentscheidungen wächst dabei das Risiko eines weiteren qualitativen Zurückfallens und einer sich verfestigenden kollektiven Investitionszurückhaltung. Die qualitativen Defizite des Quartiers und die damit einhergehenden nachfrageseitigen Akzeptanzmängel schränken die Mieterhöhungsspielräume ein, so dass der einzelne Investor in den Defiziten des Quartiers gefangen bleibt und insofern nur begrenzt handlungsfähig ist. Eine wohnungswirtschaftliche Analyse hat üblicherweise die Aufgabe, auf der Basis geeigneter

Untersuchungsansätze solche Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnwertes vorzuschlagen, die unter Berücksichtigung der lokalen Wettbewerbssituation die Vermietbarkeit sichern und die Zahlungsbereitschaft erhöhen. Zur Identifizierung dieser Maßnahmen kommt ein breites Methodenspektrum in Frage, das von der Datenanalyse (Mieten, Leerstände, Sozialdaten etc.) über Erhebungen zu den Wohnwünschen und Veränderungsabsichten der Bewohner bis zu Expertenbefragungen reicht. Der Unterschied zwischen einer normalen wohnungswirtschaftlichen Analyse und einer Quartiersanalyse liegt weniger in den angewandten Methoden. Wichtig ist, das Quartier als Ganzes in den Blick zu nehmen und damit auch das Spektrum der potenziellen Maßnahmen zu erweitern. Quartiersentwicklung umfasst eben auch die öffentlichen Räume, die Versorgung mit Dienstleistungen, die Imagepflege oder den Zusammenhalt der Nachbarschaft. Manchmal sind es gerade kostengünstige Maßnahmen aus dem nicht baulich-investiven Bereich, die in wohnungswirtschaftlich schwierigen Quartieren erste Stabilisierungserfolge versprechen und damit den Boden für umfassendere Investitionen bereiten.

In den meisten Fällen kann man davon ausgehen, dass es ein ganzes Bündel derartiger Maßnahmen braucht, um ein Quartier wirkungsvoll zu stabilisieren und weiter zu entwickeln. Selten kann die Verantwortung für deren Umsetzung in eine Hand gelegt werden. Insofern ist regelmäßig eine Arbeits-

teilung im Sinne einer Entwicklungspartnerschaft erforderlich. Zu einer derartigen Entwicklungspartnerschaft können kleine und große Bestandseigentümer sowie Neubauinvestoren ebenso gehören wie beispielsweise Bewohner- oder Bürgergruppen, Wohlfahrtsverbände und die öffentliche Hand mit ihren vielfältigen Verantwortlichkeiten und Einrichtungen (Schulen, Verkehrsbetriebe etc.). Die Quartiersanalyse hat in diesem Kontext vor allem die Aufgabe, die relevanten Akteure zu identifizieren, deren Problemverständnis zu analysieren und schließlich die jeweilige Handlungsbereitschaft und Handlungsfähigkeit zu erkunden. Als Bestandteil der Analyse kann bereits ein Dialog der unterschiedlichen Akteure organisiert werden, um Vertrauen aufzubauen, sich gegenseitig der Handlungsbereitschaft zu vergewissern und ein arbeitsteiliges und realistisch in den Möglichkeiten der Beteiligten wurzelndes Handlungsprogramm abzustimmen.

Gerade dieser akteursorientierte Aspekt einer Quartiersanalyse hat eine hohe Bedeutung. Im Status quo kann man oft ein isoliertes Nebeneinander der Akteure beobachten, wodurch nicht nur Möglichkeiten des gemeinsamen Handelns unausgeschöpft bleiben, sondern vor allem die oben

schon erwähnte Wahrnehmung entsteht, in den bestehenden Defiziten des Quartiers gefangen zu sein. Eine akteursorientierte Quartiersanalyse zielt deswegen darauf, die erforderliche Transparenz der Akteure und ihrer jeweiligen Planungen herzustellen. Im Ergebnis kann man erwarten, dass sich die Handlungsbereitschaft des Einzelnen stabilisiert und insgesamt die Bereitschaft zu einem kooperativen Handeln im Sinne einer Entwicklungspartnerschaft gestärkt wird. Eine darauf zielende Quartiersanalyse ist ein starker Anfangsimpuls für eine kooperative Quartiersentwicklung. Die Stadt Dortmund zielt mit ihren regelmäßig in Eigenregie durchgeführten kleinräumigen Quartiersanalysen in diese Richtung. Auch hat die Montag Stiftung Urbane Räume mit der „KalkSchmiede“ in Köln ein schon sehr weit in den Aufbau einer Entwicklungspartnerschaft hineinreichendes gutes Beispiel für eine derartige Vorgehensweise geliefert.

Sowohl in den wachsenden als auch in eher schrumpfenden Städten werden die quartiersorientierten Ansätze in der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen. Gerade wenn die Quartiersentwicklung abseits von hohem Fördermitteleinsatz (zum Beispiel aus der Städtebauförderung) in Gang ge-

bracht werden soll, wird es erforderlich sein, die aus einer gestärkten kooperativen Selbstverantwortung resultierende Handlungsbereitschaft der Eigentümer, Investoren und sonstigen Akteure im Quartier zu stärken. Entsprechende Quartiersanalysen können dabei eine wichtige Starthilfe sein. Die öffentliche Hand kann hier gemeinsam mit der organisierten Wohnungswirtschaft in Vorleistung gehen. Sie muss aber auch als verlässlicher Partner in einer Entwicklungspartnerschaft die im Sinne der Quartiersentwicklung auf sie entfallenden Aufgaben erledigen. Dies erfordert insbesondere die politische Bereitschaft, das Verwaltungshandeln an den partnerschaftlich formulierten Zielvorgaben und Maßnahmenplänen auszurichten.



#### KONTAKT >>

**Bernhard Fallner**  
Friesenstraße 17  
53175 Bonn  
Telefon: 0228 55547268  
E-Mail fallner@quaestio-fb.de  
www.quaestio-fb.de

## Die kommenden SCHWERPUNKTE

Im Mai stehen im VM die Frauen im Mittelpunkt. „Frauen in der Wohnungswirtschaft“ wird der Schwerpunkt heißen, in dem die weibliche Seite der Branche beleuchtet werden soll. In Interviews und Portraits wird der Frage nachgegangen, was Frauen anders machen und warum zwar zwei Drittel aller Auszubildenden weiblich sind, die Chefs aber nicht.

Weitaus technischer geht es im Juni-Heft zu: Dort kümmert sich die Redaktion des VM um das Thema Ausschreibung. Wann muss EU-weit ausgeschrieben werden? Wie können sich Wohnungsunternehmen zusammenschließen, um Kosten zu sparen. Der Schwerpunkt im Juli/August dreht sich um Benchmarks in der Wohnungswirtschaft. Wie weiß ich, wo mein Unternehmen im Marktvergleich steht?

#### 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

## Ramsauer möchte Wohnungsbau ankurbeln

**Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer möchte Rahmenbedingungen setzen, um jährlich 250.000 neue Wohnungen zu schaffen. Aus diesem Grund hat er am 26. Februar 2013 Impulse für den Wohnungsneubau angekündigt. Er reagiert damit auf die Diskussion um bezahlbaren Wohnraum in wachsenden Ballungsgebieten. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft begrüßt das Vorhaben.**



Bundesbauminister  
Dr. Peter Ramsauer

Zu den von Minister Ramsauer vorgeschlagenen Maßnahmen zählen die Wiedereinführung der Eigenheimzulage für Familien in Regionen mit angespanntem Immobilienmarkt, die weitere Zahlung von Kompensationsmitteln des Bundes in Höhe von 518 Millionen Euro zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus, die Wiedereinfüh-

rung der degressiven AfA, Neubauförderung im Rahmen der KfW-Förderung sowie die Anhebung der Höchstgrenzen beim Wohngeld.

Walter Rasch, Vorsitzender der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland und Präsident des BFW, kommentiert: „Neubau ist das wirksamste Mittel, damit Wohnen bezahlbar bleibt. Es ist unser gemeinsames Ziel, den aktuellen Aufschwung beim Wohnungsneubau zu verstetigen. Die Immobilienwirtschaft unterstützt die

Initiative des Bundesbauministers daher nachdrücklich.“

Die Bautätigkeit werde in der Regel durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Voraus-

setzung für den Wohnungsneubau seien zudem verlässliche und ökonomisch tragfähige Rahmenbedingungen. „Vorschläge der SPD wie beispielsweise die Deckelung von Neuvertragsmieten gefährden den Wohnungsneubau. Sie ziehen einen massiven Eingriff in die Preisfindung nach sich und sorgen für Verunsicherung“, warnt Rasch. „Umso mehr begrüßen wir den ausgewogenen Maßnahmenkatalog, den Minister Ramsauer heute vorgestellt hat. Wir stehen ihm als Partner bei der Umsetzung zur Verfügung.“

Mit Blick auf die Grunderwerbsteuer in den Bundesländern erklärt Rasch: „Auch hier sehen wir dringenden Handlungsbedarf. Eine Rückkehr zu niedrigen Steuersätzen ist trotz der gegebenen finanzwirtschaftlichen und föderalen Rahmenbedingungen erforderlich, damit die Nachfrage durch steigende Nebenkosten nicht gehemmt wird und der Wohnungsbau für Investoren weiterhin attraktiv bleibt.“

## STUDIE

Energieprognose:  
Wohnungswirtschaft schafft Einsparziele nicht ganz

Die Wohnungswirtschaft hat unter Mitwirkung der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) die Energieprognose bis zum Jahr 2050 erarbeitet. Demnach kann die Wohnungswirtschaft ihren CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis 2050 um 83 Prozent im Vergleich zum Basisjahr 1990 zwar reduzieren und damit das ursprüngliche Ziel des nationalen Klimaschutzprogramms 2005 – eine Minderung von 60 bis 80 Prozent – sogar übererfüllen. Dennoch bleibt eine Lücke: Der absolute Primärenergieverbrauch des Wohnungsbestandes der GdW-Unternehmen kann von 2005 bis 2050 um 62 Prozent gemindert werden – Ziel des Energiekonzeptes von 2010 sind jedoch 80 Prozent Minderung. Selbst die Wohnungs- und Immobilienunternehmen als bundesweite Vorreiter bei der energetischen Sanierung werden also aus heutiger Sicht die anspruchsvollen Ziele der Bundesregierung nicht ganz erreichen.

Um die Lücke beim Primärenergieverbrauch zu schließen, dürfe es keinesfalls noch höhe-

re Anforderungen bei der Modernisierung der bestehenden Gebäude geben, mahnte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Das mit Abstand größte Potenzial für noch mehr Energieeinsparung im Gebäudebereich liege in der Anzahl der modernisierten Gebäude und insbesondere in der Dekarbonisierung von leitungsgebundener Energie. „Einen deutlichen Effekt hätte es, den Anteil von CO<sub>2</sub> bei der Erzeugung von leitungsgebundener Energie – also Fernwärme – zu reduzieren“, betonte der GdW-Chef.

Für eine erfolgreiche Umsetzung der Energiewende seien folgende politische Anpassungen und Korrekturen notwendig: Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz sollte in die Energieeinsparverordnung integriert werden. Bei Energiepreisen sei mehr Transparenz für bessere Vergleichbarkeit nötig. Darüber hinaus scheitere der Betrieb von Blockheizkraftwerken zur Wärmeversorgung für einen Teil der Wohnungsunternehmen

darin, dass die damit verbundene ganz normal steuerpflichtige Stromerzeugung zum Verlust der „gewerbesteuerlichen erweiterten Kürzung“ im Bereich der Vermietung führt.

Dena-Chef Stephan Kohler forderte eine umsichtige und planbare Weiterentwicklung der bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen, vor allem aber auch der Förderprogramme. „Unbedingt muss das sehr erfolgreiche KfW-CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm bis 2020 verstetigt werden. Und die steuerliche Absetzbarkeit von Investitionen in energieeffiziente Gebäude muss endlich kommen“, so Kohler. Auch die Stärkung der Energieberatung und der Aufbau qualifizierter Expertenlisten sind aus Sicht der dena wichtige Elemente zur Erreichung der Ziele für den Gebäudebestand. Zudem sei eine klare, verständliche Kommunikation erforderlich, um Mieter auch über die Vorteile der energetischen Sanierung zu informieren.

# vmm

## Landesausgabe Nordrhein-Westfalen

### LANDESPRESSEKONFERENZ



**L2** Landesregierung  
schließt mit VdW  
Bündnis für Wohnen

**L4** Das Programm für  
VdW-Forum steht

## LANDESREGIERUNG

# Landesregierung schließt Bündnis für Wohnen mit VdW

Das Land NRW hat gemeinsam mit den drei großen Verbänden der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Nordrhein-Westfalen das „Bündnis für Wohnen – bezahlbar, generationengerecht, energieeffizient“ ins Leben gerufen. NRW-Bauminister Michael Groschek unterzeichnete am 4. März 2013 gemeinsam mit Alexander Rychter, Verbandsdirektor des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen, Martin Dornieden, Vorsitzender des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) NRW und Klaus-Dieter Stallmann, Präsident von Haus & Grund NRW, ein entsprechendes Memorandum im Düsseldorfer Landtag. Gemeinsames Ziel ist, dass Wohnen in NRW bezahlbar bleibt und gleichzeitig altersgerechte und energieeffiziente Wohnungen im Neubau und im Bestand entstehen können.

In den letzten Jahren hat sich der Wohnungsmangel in einigen nordrhein-westfälischen Metropolregionen verschärft, bezahlbare Wohnungen sind knapp geworden. Der



Foto: Gröhlbühl

Nach Bauminister Michael Groschek (r.) unterschreibt Verbandsdirektor Alexander Rychter.

Bau neuer und vor allem bezahlbarer Wohnungen muss nach Ansicht aller Beteiligten angekurbelt werden. Zugleich müssen die Wohnquartiere in NRW modernisiert werden: Die Bewohner müssen auch noch im hohen Alter in ihren Wohnungen leben können. Gleichzeitig muss der Energieverbrauch neuesten Standards angepasst

werden. Bezahlbarkeit, Altersgerechtigkeit und Energieeffizienz in ein ausgewogenes Verhältnis zueinander zu bringen, ist das Ziel des Bündnisses. Dazu sollen konkrete messbare Kennzahlen (wie CO<sub>2</sub>-Einsparung und Anzahl altersgerechter Wohnungen) vereinbart werden. Den Fortschritt kontrolliert ein wissenschaftliches Institut.



Foto: Gröhlbühl

V. l.: Klaus Dieter Stallmann (Haus & Grund), Martin Dornieden (BFW), Alexander Rychter (VdW), Michael Groschek (NRW) und Moderator Detlev Hüwel (Rheinische Post)

NRW-Bauminister Michael Groschek: „Mit dem heute geschlossenen ‚Bündnis für Wohnen‘ wollen wir gemeinsam weitere Weichen für die Zukunft stellen: Es geht uns hierbei nicht nur um Energieeinsparung und Klimaschutz, wie in anderen Ländern, sondern vor allem auch um den Abbau von Barrieren und um bezahlbare Mieten.“

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter unterstreicht die Bedeutung der freiwilligen Vereinbarung: „Immer weiter verschärftes Ordnungsrecht sorgt dafür, dass wir uns günstigen Wohnraum systematisch wegbauen und wegsaniieren.“ Rychter begrüßt, dass die Landesregierung das Thema Wohnen nicht nur einseitig unter dem energetischen Aspekt betrachtet, sondern auch auf Altersgerechtigkeit und Bezahlbarkeit schaut.

Minister Groschek will nun auf weitere Verbände, zum Beispiel auf den Mieterbund, zugehen und für das Bündnis gewinnen.

- Das Memorandum kann unter [www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de) abgerufen werden.



#### Bündnis für Wohnen bezahlbar, generationengerecht, energieeffizient

Wir stehen vor großen wohnpolitischen und wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen. Klimawandel, demografische Entwicklung und steigende Miet(neben)kosten machen es erforderlich, Wohngebäude energetisch zu optimieren, Barrieren im Wohn- und Wohnumfeldbereich abzubauen und generationengerechte, bezahlbare Wohnangebote für Menschen zu erhalten und zu schaffen. Diese Handlungsfelder in ein ausgewogenes Verhältnis zueinander zu bringen, ist unerlässliche Voraussetzung für eine zukunftsfeste Entwicklung der Wohnangebote und Wohnquartiere in NRW.

Ordnungsrechtliche Vorgaben zur Verbesserung der Energieeffizienz, zum Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand oder zur Mietpreisbegrenzung reichen allein nicht aus, die notwendigen Neu- und Umbaumaßnahmen zu initiieren. Im Gegenteil – sie können auch kontraproduktiv wirken und zu einem abwartenden Verhalten führen. Eigentümer/Investoren entscheiden nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten über ihre Investitionen im Hinblick auf die Zukunftsfähigkeit ihrer Bestände und Wohnquartiere.

Mit rechtlichen Vorgaben werden häufig klima-, wohnungs- und sozialpolitische Ziele formuliert. Sie umzusetzen, erfordert jedoch eine konzertierte Aktion, ein Bündnis aller Beteiligten, die sich dafür einsetzen, die erforderlichen Investitionen auf möglichst breiter Basis zu tätigen. Ein solches Bündnis sollte eine zügige, zukunftsgerichtete Angebotsverbesserung in Gang setzen, soll aber auch bestehende politische und rechtliche Vorgaben auf ihre technische und wirtschaftliche Umsetzbarkeit hin prüfen.

Denn wir brauchen auf unseren Wohnungsmärkten laufende und umfangreiche Qualitätsverbesserungen. Schließlich ist Wohnen ein menschliches Grundbedürfnis und meint inzwischen weit mehr als ein Dach über dem Kopf. Die Wohnung ist einerseits geschützter Rückzugsraum, andererseits ist sie Kristallisationspunkt sozialer Beziehungen. Ob ein Wohnquartier zur Heimat vor der Haustür wird, hängt vor allem von der Angebotsqualität der Immobilien aber auch des Umfeldes und deren Bezahlbarkeit ab und wird auch davon geprägt, ob älter werdende Menschen selbstbestimmt in vertrauter Umgebung wohnen bleiben können.

Von daher geht es um ausgewogene Lösungen, die im konstruktiven Dialog von Wohnpolitik und Wohnungswirtschaft in eine komplexe Handlungsstrategie eingebettet und gemeinsam konkretisiert werden. Wir wollen die notwendigen Anpassungsprozesse in den Wohnungsbeständen und Wohnquartieren beschleunigen, verstetigen und transparent gestalten. Dabei werden

regionale Besonderheiten berücksichtigt und wirtschaftliche Lösungen des Spannungsfeldes von Rentabilität und Mietkostenbelastung angestrebt.

Hierfür schließen wir uns zum „Bündnis für Wohnen – bezahlbar, generationengerecht, energieeffizient“ zusammen und starten einen zukunftsorientierten Erneuerungsprozess in den Wohnquartieren und Wohnungsbeständen. Wir werden uns gemeinsam auf messbare Qualitätsziele verständigen und die Ausgangslage sowie den laufenden Entwicklungsfortschritt dokumentieren und breit kommunizieren. Dazu werden Rahmenvereinbarungen zwischen dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr und den einzelnen wohnungswirtschaftlichen Verbänden abgeschlossen, in denen sich die Akteure im Rahmen ihrer Möglichkeiten und Zuständigkeiten gegenseitig auf eine Unterstützung des „Bündnis für Wohnen“ verpflichten. Wir werden weitere interessierte Akteure einladen, sich dem Bündnis anzuschließen.

Düsseldorf, den

  
Michael Groschek  
Minister für Bauen, Wohnen,  
Stadtentwicklung und Verkehr des Landes  
Nordrhein-Westfalen

  
Alexander Rychter  
Verbandsdirektor Verband der  
Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
Rheinland Westfalen e.V.

  
Martin Dornieden  
Vorsitzender Landesverband Freier  
Immobilien- und Wohnungsunternehmen  
Nordrhein-Westfalen

  
Klaus-Dieter Stallmann  
Präsident Haus & Grund  
NRW e.V.

# 12. VdW-Forum Wohnungswirtschaft

**ZENTRALE VERANSTALTUNG** >> Von Baukostenentwicklung bis EU-Förderung – das Programm für das zweitägige VdW-Forum Wohnungswirtschaft im Düsseldorfer Van der Valk Airporthotel steht fest. Die fünf Workshops finden jeweils zweimal statt. Anmeldung unter [www.vdw-forum.de](http://www.vdw-forum.de).

## Programm



### DIENSTAG, 18. JUNI 2013

**12.00 Uhr** Mittagsimbiss in der Fachmesse

#### Plenum

**13.30 Uhr** **Begrüßung**  
Ulrich A. Büchner  
Verbandspräsident des  
VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf,  
und Vorstandsvorsitzender der Gewobau  
Wohnungsgenossenschaft Essen eG

Alexander Rychter  
Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen,  
Düsseldorf

#### Parallele Workshops

**13.45 Uhr (WS 1)** **Energieverbrauch in Wohnimmobilien: Einflussfaktoren und Optimierungsmöglichkeiten**

Die Stellschrauben, anhand derer sich der Energieverbrauch von Immobilien beeinflussen lässt, sind vielfältig und wirken dabei noch aufeinander ein. Unternehmen sind heute darauf angewiesen, alle gangbaren Wege zur Optimierung zu nutzen.

Im Workshop werden Möglichkeiten, Praxiserfahrungen und Einflussfaktoren besprochen.

- Wie verhält sich der Bewohner? Ergebnisse aus der Untersuchung des Nutzerverhaltens im Bestand in Bottrop
- Untersuchungen zum Einfluss baulicher und haustechnischer Maßnahmen auf den Energieverbrauch von sechs Vergleichsgebäuden
- Messergebnisse aus dem Projekt Energieeffizientes Rintheim
- RWE Smart Home: Erfahrungen mit dem System aus der Praxis

**Moderation: Prof. Dr. Viktor Grinewitschus**  
Professur für Energiemanagement in der Immobilienwirtschaft an der EBZ Business School, Bochum

**13.45 Uhr (WS 2)** **Das Quartier als förderpolitische Handlungsebene**

Wohnquartiere sollen zugleich bezahlbar, generationengerecht und energieeffizient sein. Doch sind die Förderinstrumente dafür auch ausreichend auf sie zugeschnitten?

- Folgen die Förderlogiken der vorhandenen Instrumente dem Quartiersansatz?
- Sind sie ausreichend flexibel für Wachstums- wie Schrumpfungsentwicklungen in den Quartieren?
- Das Ziel: neue Ansätze in der Quartiersförderung

**Moderation: Roswitha Sinz**  
Kordinatorin des VdW-Arbeitskreises „Wohnen im Quartier“

**13.45 Uhr (WS 3)** **Explodierende Baukosten – Strategien zur Kostensicherheit und Kostenreduzierung**

Der Gesetzgeber, die technische Entwicklung und die Demografie tragen dazu bei, dass die Baukosten weiter ansteigen. Bei der Planung und Durchführung von Projekten müssen Wohnungsunternehmen Planungssicherheit und Wirtschaftlichkeit dennoch gewährleisten können. Im Workshop werden dazu Lösungen erarbeitet. Zudem wird diskutiert, mit welchen zukünftigen Entwicklungen die Bauherren rechnen können, und wie sie sich darauf vorbereiten sollten.

- Warum Baukosten auch zukünftig weiter steigen werden
- Wie umfassendes und effizientes Kostenmanagement aussieht
- Optimaler Ressourceneinsatz im Planungsprozess

**Moderation: Prof. Dr. Norbert Raschper**  
Professur für technisches Immobilienmanagement an der EBZ Business School, Bochum

**13.45 Uhr (WS 4)** **Strategisches Management – Grundlage für den Unternehmenserfolg**

In schwierigen Zeiten wird das Wort „Strategie“ inflationär gebraucht. Aber nicht überall, wo „Strategie“ draufsteht, ist auch Strategie drin, da oft ein falsches Verständnis des Begriffs besteht. Strategie heißt, das Unternehmen systematisch zu durchdenken, damit man erfolgreich bleibt oder wird.

- Warum der strategische Ansatz von St. Gallen auch in der Wohnungswirtschaft funktioniert
- Entwicklung und Umsetzung einer Unternehmensstrategie
- Change Management und Unternehmensstrategie in der Praxis

**Moderation: Klaus Leuchtmann**

Vorstandsvorsitzender des EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Bochum

**13.45 Uhr So fördert die EU Wohnungsunternehmen (WS 5)**

Im fernen Brüssel beschließt die EU nicht nur einen Großteil der in Deutschland geltenden Regelungen, sie fördert auch. Mit geschickten Konzepten können auch Wohnungsunternehmen davon profitieren.

- Wie wirken die Fördermittelfonds EFRE und ESF?
- Wie werden Stadt- und Quartiersentwicklung gefördert, wie energetische Modernisierungen?
- Welche konkreten Projekte haben profitiert?

**Moderation: Bob Kempink**

Vorsitzender European Table of Housing Corporations (Europäischer Tisch)

**16.00 Uhr** Kaffeepause in der Fachmesse

**Plenum**

**16.30 Uhr** **Wohnungspolitische Runde: Wohnen im Wahlkampf – Was erwartet die Wohnungswirtschaft nach der Wahl?**

Diskussion mit Mitgliedern des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Deutschen Bundestag

**Moderation: Daniela Wiesler-Schnalke**

Deutsche Welle, Bonn

**17.15 Uhr** Blaue Stunde / Umtrunk in der Fachmesse

**18.30 Uhr** Abfahrt zur Abendveranstaltung

**MITTWOCH, 19. JUNI 2013**

**9.00 Uhr** Begrüßungskaffee in der Fachmesse

**9.30 Uhr** **So fördert die EU Wohnungsunternehmen (WS 5)**

**Parallele Workshops**

**11.30 Uhr** Kaffeepause in der Fachmesse

**9.30 Uhr** **Energieverbrauch in Wohnimmobilien: Einflussfaktoren und Optimierungsmöglichkeiten (WS 1)**

**Plenum**

**9.30 Uhr** **Das Quartier als förderpolitische Handlungsebene (WS 2)**

**12.00 Uhr** **Plötzlicher Stromausfall – Was passiert, wenn nicht nur das Licht ausgeht?**  
„Blackout“-Autor Marc Elsberg

**9.30 Uhr** **Explodierende Baukosten – Strategien zur Kostensicherheit und Kostenreduzierung (WS 3)**

**13.00 Uhr** **Perspektiven der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung – Was bedeutet das für die Wohnungswirtschaft?**  
Prof. Dr. Michael Bräuninger, Forschungsdirektor Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut (HWWI)

**9.30 Uhr** **Strategisches Management – Grundlage für den Unternehmenserfolg (WS 4)**

**14.00 Uhr** Zusammenfassung und Ausblick

**14.15 Uhr** Ausklang beim gemeinsamen Mittagsimbiss in der Fachmesse

**ABENDVERANSTALTUNG**

**ab 19.00 Uhr** **Abendveranstaltung in der Turbinenhalle der Stadtwerke Düsseldorf**

Die Turbinenhalle des früheren Kohlekraftwerks wurde von dem Düsseldorfer Architekten Christoph Ingenhoven in das Gesamtensemble des neuen Verwaltungsgebäudes der Stadtwerke Düsseldorf integriert und von Künstler Jorge Pardo ausgestaltet.



## MEDIENTRAINING

## Der sichere Auftritt vor der Kamera

**Gemeinsam mit dem Bauindustrie-Verband NRW bietet der VdW Rheinland Westfalen den Vorständen und Geschäftsführern in Zukunft eintägige Medientrainings bei der Deutschen-Welle-Akademie in Bonn an. Dort soll der sichere Auftritt vor der Fernsehkamera trainiert werden.**

Die ersten beiden Termine der Reihe, die in Zukunft – abhängig vom Erfolg – regelmäßig stattfinden soll, sind der 12. und der 26. Juni 2013. In einer kleinen Gruppe erklären die Trainer, wie man sich richtig vor einer Kamera verhält und die eigene Botschaft

prägnant transportiert. Der Fokus liegt dabei auf praktischen Übungen.

Der VdW hat für jeden Trainingstag nur drei Plätze zu vergeben, es empfiehlt sich also, sich frühzeitig zu melden, beziehungsweise auf die Interessentenliste für zukünftige Medientrainings setzen zu lassen. Das eintägige Medientraining kostet für VdW-Mitglieder 300 Euro.

■ **Bei Interesse bitte bei Andreas Gröhbühl melden**  
E-Mail: [a.groehbuehl@vdw-rw.de](mailto:a.groehbuehl@vdw-rw.de)



*Wer vor der Kamera seine wichtigsten Botschaften klar und verständlich transportieren will, sollte das vorher geübt haben.*

## Gebündelte Erfahrungen und neue Erkenntnisse

**ENERGIEKONFERENZ 2013** >> Es ist inzwischen Tradition, dass die EBZ-Energiekonferenz im Frühjahr eines jeden Jahres die Heizperiode abschließt. So fand auch in diesem Jahr am 20. Februar 2013 wieder eine Energiekonferenz statt – auch wenn der Frühling in diesem Jahr noch auf sich warten ließ.

Die Energiekonferenz ist eine Fachveranstaltung für die Wohnungswirtschaft und damit Branchentreffpunkt, Diskussionsplattform und kompaktes Wissens-Update in einem. Praxisberichte, Best-Practice-Lösungen und Fachvorträge von einschlägigen Experten werden zu einem großen Bogen gespannt, Spielräume und Lösungen werden herausgearbeitet, damit Wohnungsunternehmen die bestehenden Möglichkeiten optimal nutzen, Investitionen sicher planen und auch morgen den von der Bevölkerung dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung stellen können.

Vertreter der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erhielten hier Gelegenheit, sich mit neuesten Fachinformationen rund um das Thema Energie auszustatten, lebendig miteinander zu diskutieren und Erfahrungen auszutauschen. Christian Kesselring, der die Fachtagung für das EBZ betreut, betont: „Die Anziehungskraft der EBZ-Energiekonferenz ist ungebrochen. Wir stellen Erfahrungsberichte, Expertenvor-

träge und weitere Bausteine so zusammen, dass die Vertreter der Unternehmen konkrete Hilfestellungen zurück in den Betrieb bringen.“

Energieeffizienz als reiner Selbstzweck – das ist für Wohnungsunternehmen kein belastbares Konzept, denn von ihnen wird erwartet, dass sie langfristig kluge Investitionen tätigen, die auch in kaufmännischer Hinsicht als nachhaltig bezeichnet werden können. Angesichts der vom Gesetzgeber zunehmend verschärften energetischen Auflagen ist dies heute eine anspruchsvolle Zielsetzung.

Aus diesem Grund müssen die Wohnungsanbieter sehr genau abwägen, mit welchen Maßnahmen die vom Gesetzgeber geforderten Effekte überhaupt erreicht werden können, und wie sich die Wirtschaftlichkeit solcher Maßnahmen sicherstellen lässt. Nur wenn das gelingt, sind Investitionen auch weiterhin möglich.

Helmut Asche, Technischer Prokurist der Allbau AG, Essen führte auch dieses Jahr wieder durch das Programm mit besonders ganzheitlichem Ansatz: Es ging nicht nur um die technischen Möglichkeiten zu mehr Energieeffizienz, sondern auch um deren Nutzung für die Öffentlichkeitsarbeit und um die Bezüge, die die Mietrechtsreform auf das Thema nimmt. Eine hilfreiche, kompakte, praxisorientierte Veranstaltung, die den Teilnehmern Synergien aufgezeigt und manche Fehlinvestition erspart.

So wurden in diesem Jahr Potenziale der Wärme- und Kälteversorgung mit Geothermie sowie Möglichkeiten für Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz im Wohngebäude vorgestellt und auf aktuelle gebäuderelevante gesetzliche Initiativen hingewiesen. Wie das Thema Energieeffizienz in die Kommunikation eingebunden werden kann, wurde ebenfalls vorgestellt.

## VERANSTALTUNG

## Informationen zur Wohnraumförderung 2013

**Sobald der zuständige Minister das jährliche Wohnraumförderprogramm und die Wohnraumförderbestimmungen im Landtagsausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr bekannt gegeben hat, bietet der Verband eine Informationsveranstaltung an, um seine Mitgliedsunternehmen zeitnah über Veränderungen unterrichten zu können.**

In diesem Jahr führte der Verband mit Unterstützung der Vertreterinnen aus dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV NRW) diese Veranstaltung am 1. März 2013 im EBZ Bochum durch.

Sigrid Koeppinghoff, seit Ende des Jahres 2012 Abteilungsleiterin Wohnungsbau, Wohnungs- und Siedlungsentwicklung, MBWSV NRW machte in ihrer Einfüh-

rung deutlich, dass das Ministerium den sozialen Wohnungsbau gerade in den angespannten Märkten wieder ankurbeln wolle. Über das „wie“ informierten anschließend Anne-Marie Wirtz, Referatsleiterin Wohnraumförderung und Bürgschaften, und Rita Tölle, Referatsleiterin Konzeption und Umsetzung der Wohnungsbestandsförderung.

Es wurde deutlich, dass die Empfehlungen des Verbandes an die Landespolitik zur Verbesserung der Wohnraumförderung Früchte getragen haben. Die Wohnraumförderkonditionen weisen für die angespannten Märkte beziehungsweise Kommunen in den Mietniveaus 5 und 4 erheblich verbesserte Eckwerte auf. Auch hat der Verband kurz vor Toresschluss der Verabschiedung der neuen Richtlinien noch erreichen können, dass die Konditionen für Neubauvorhaben

in den Kommunen mit Mietniveau 3 nochmals verbessert wurden. Die veränderten Förderkonditionen finden sich auch in den Eckwerten der BestandsInvest-Richtlinien wieder.

Neben den markanten Stellschrauben wie Darlehenshöhe, Bewilligungsmiete, Zinssätze etc. stellten die Vertreterinnen des MBWSV eine Reihe weiterer Veränderungen in Detail vor, die dazu beitragen sollen, die Abnahme der Fördermittel des sozialen Wohnungsbaus zu erhöhen. Zum Abschluss der Informationsveranstaltung zeigten sich viele Teilnehmer zufrieden: Der Besuch der Veranstaltung habe sich gelohnt.



### Empfehlungen an die Landespolitik

Für eine passgenaue und ganzheitliche Förderung von Wohnquartieren in den nordrhein-westfälischen Teilmärkten



## DISKUSSION

## Droht Wohnungsnot in Köln?

**Das Heinz-Kühn-Bildungswerk Köln e.V. und der Arbeitskreis Stadtentwicklung der KölnSPD hatten für den 25. Februar 2013 zu einem weiteren Abend über Themen der Kölner Stadtentwicklung in das Hans-Jürgen Wischnewski-Haus eingeladen.**

„Droht Wohnungsnot in Köln? – Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus“ lautete der Titel des Diskussionsabends. Referenten waren VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und Jochen Ott, Parteivorsitzender der KölnSPD und stellvertretender Fraktionsvorsitzende der Landtagsfraktion NRW.

„Bezahlbares Wohnen ist wieder Thema geworden“, darin waren sich alle an diesem Abend einig. Rychter machte den Kölner Teilnehmern indes deutlich, dass sich die Märkte in Nordrhein-Westfalen ausgesprochen unterschiedlich entwickeln. Rede man in Köln von Wohnungsnot, so sei in anderen Regionen, und nicht nur in Teilen des Ruhrgebiets, von schrumpfenden Märkten mit signifikanten Leerständen zu sprechen.

Zur Entwicklung der Anspannung in Köln verwies Rychter auf eine Entwicklung, die sich schon seit längerem anbahne: Der Wohnungsneubau habe 2009 seinen historischen Tiefpunkt seit 1945 erreicht. Er beleuchtete den Kostentreiber Haushaltsenergie sowie den Preistreiber Baukosten, fragte die Runde, wie denn die Lösung zwischen bezahlbarem Wohnraum und Mietrecht aussehen könnte, und plädierte für weniger steuerpolitische Veränderungen zugunsten des bezahlbaren Wohnens. Jochen Ott machte deutlich, dass Lösungsansätze auf Landes- und kommunaler Ebene, wie zum Beispiel eine verbesserte Wohnraumförderung für angespannte Märkte oder eine sozialgerechte Bodennutzung, auf dem Weg seien.

## MEINUNGSAUSTAUSCH

## Spitzen der Genossenschaftsverbände trafen sich zum Gespräch

**Die Vorstandsvorsitzenden der genossenschaftlichen Spitzenverbände Rheinisch-Westfälischer Genossenschaftsverband (RWGV) und VdW Rheinland Westfalen trafen sich am 18. März 2013 zu einem Meinungsaustausch.**

„Die Genossenschaftsverbände blicken auf ein erfolgreiches Internationales Jahr der Genossenschaften zurück. Erstmals haben sich dabei die Genossenschaften einer Region – auch über verschiedene Branchen hinweg – mit gemeinsamen Veranstaltungen präsentiert“, stellte VdW Verbandsdirektor Alexander Rychter fest. „Diese Aufmerksamkeit für Genossenschaften gilt es über das Genossenschaftsjahr hinaus weiter zu stärken“, betonte der Vorstandsvorsitzende des RWGV, Ralf W. Barkey.

Sowohl der RWGV als auch der VdW Rheinland Westfalen fühlen sich durch das Ehrenjahr darin bestärkt, weiter für die Interessen der Genossenschaften einzutreten. Beiden Verbänden zusammen gehören insgesamt 957 Kreditgenossenschaften, landwirtschaftliche Genossenschaften, gewerbliche Genossenschaften und Wohnungsgenossenschaften mit zusammen rund 3,3 Millionen Mitgliedern an.

Genossenschaften ziehen sich wie ein roter Faden durch den Lebensalltag der Menschen. Sie prägen das gesellschaftliche Leben vom Einkaufen über das Wohnen bis zum Sparen. Dies könnte beispielsweise an dem jährlich stattfindenden Internationalen Tag, der stets auf den ersten Sonnabend im Juli fällt, durch gemeinsame Aktivitäten verdeutlicht werden.

## „WIR IM QUARTIER – HEIMAT VOR DER HAUSTÜR“

### Kongress zum Thema Quartier am 8. Mai 2013 in Düsseldorf

**Die NRW.BANK und das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr planen für den 8. Mai 2013 einen Kongress unter dem Titel „Wir im Quartier – Heimat vor der Haustür“ durchzuführen. Der VdW Rheinland Westfalen und die Architektenkammer NRW sind Kooperationspartner der Veranstaltung.**

Der Kongress steht im Zusammenhang mit weiteren Aktivitäten des Ministeriums, der Akteure Wohnungswirtschaft, NRW.BANK und Architektenkammer, die sich alle um das Thema Quartier drehen.

Wie schaffen wir es, Quartiere so zu gestalten, dass sie ein gutes Zusammenleben befördern, dass sie den Bedürfnissen ihrer Bewohner gerecht werden und gute und bezahlbare Wohnqualität bieten? Es gibt keine „Patentrezette“; benötigt werden vielmehr passgenau zugeschnittene Konzepte, die die Stärken und Schwächen des einzelnen Quartiers in den Blick nehmen und vorbeugende Quartiersentwicklung steuern, bevor ein Reparaturprogramm notwendig wird.

Am 8. Mai 2013 sollen gemeinsam diese Herausforderungen diskutiert werden. Minister Michael Groschek wird seine Vorstellungen einer präventiven Quartiersentwicklung vor- und zur Diskussion stellen. Prof. Rolf G. Heinze wird sich in seinem Vortrag auf die Erfolgskriterien und Restriktionen einer nachhaltigen Quartiersentwicklung konzentrieren. Anhand von Quartiersbeispielen aus Essen, Bochum, Köln und Gelsenkirchen werden die derzeitigen Strategien und Instrumenten aus Sicht der Praxis vorgestellt und hinsichtlich ihrer Wirksamkeit beleuchtet.

Veranstaltungsort ist die NRW.BANK. Nähere Informationen gibt der Bereich Wohnraumförderung der NRW.BANK.

## MARKETINGINITIATIVE TYPISCH GENOSSENSCHAFTEN RHEINLAND WESTFALEN

## Kostenloser Homepage-Check für Mitglieder

**Am 21. Februar 2013 fand in Düsseldorf eine Sitzung des Beirates der Arbeitsgemeinschaft „Marketinginitiative Typisch Genossenschaften Rheinland Westfalen“ statt.**

Im Mittelpunkt stand ein Vortrag von Kerstin Rieke, Bereichsleiterin Kundenorientierung F & B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg. Sie erläuterte den geplanten Homepage-Check bei den Mitgliedern der Marketinginitiative Rheinland Westfalen. Anhand von rund 80 Kriterien wird insbesondere der Bereich der Wohnungsangebote beispielsweise auf Kundenfreundlichkeit untersucht. Die Mitglieder beschlossen einstimmig, den geplanten Homepage-Check allen Mitgliedsunternehmen der Marketinginitiative Rheinland Westfalen anzubieten und F & B entsprechend zu beauftragen. Die Kosten

übernimmt die Marketinginitiative. „Damit wird ein Mehrwert für die Mitglieder der Marketinginitiative geschaffen“, betonte die Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaft, Christa Kolb-Schwenk. Die Unternehmen erhalten einen Ergebnisbericht zur Querschnittsstudie mit dem Gesamtergebnis, jedoch keine individuellen Unternehmensergebnisse. Dieses können sie bei Bedarf gegen einen geringen Betrag erstellen lassen.

Ferner wurde die Mitgliederversammlung der Marketinginitiative der Wohnungsbau-genossenschaften Deutschland e.V. am 14. Mai 2013 in Cottbus vorbereitet.

Der Arbeitsgemeinschaft gehören mittlerweile 14 lokale Verbände mit zusammen 135 Genossenschaften an, die zusammen rund 222.000 Wohnungen bewirtschaften. 

## ABSCHLUSSBERICHT

# Enquetekommission legt Maßnahmenbündel gegen „Schrottimmobilien“ vor

Die Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen“ hat ihren Abschlussbericht veröffentlicht (Landtagsdrucksache 16/2299). Von zentraler Bedeutung in dem 359 Seiten starken Bericht sind die Handlungsempfehlungen der Kommission an die Landesregierung.

Nach rund anderthalb Jahren (mit Unterbrechung durch die Landtagswahl) hat die Enquetekommission ihre Arbeit mit einem umfassenden Abschlussbericht beendet, der in der letzten Sitzung der Kommission einstimmig verabschiedet wurde. Die Enquetekommission gilt seit dem 28. Februar 2013 offiziell als beendet.

Daniela Schneckenburger, Vorsitzende der Enquetekommission, und die Obleute aller fünf Fraktionen, stellten die wesentlichen Arbeitsergebnisse in einem Pressegespräch am 26. Februar 2013 im Landtag vor. Dazu gab es eine zwölfseitige Zusammenfassung des

Kommissionsberichtes sowie eine siebenseitige Zusammenfassung der Handlungsempfehlungen. In einer Pressemitteilung vom 27. Februar 2013 begrüßte der VdW Rheinland Westfalen den Ansatz gegen „Schrottimmobilien“. Er wertet den Abschluss der Enquetekommission positiv. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter: „Verwahrloste Gebäude können ganze Wohnviertel herunterziehen. Wir begrüßen sehr, dass die Politik Instrumente gegen den verantwortungslosen Umgang mit Immobilien erarbeitet.“ Wenn Häuser verkommen, konterkariere das im hohen Maße die werterhaltenden Strategien der nachhaltigen Wohnungswirtschaft in der Quartiersentwicklung, so Rychter weiter. Nun komme es auf die Details der Umsetzung der Instrumente an. „Wichtig wird die Arbeit in den Details: Hier entscheidet sich, ob die Maßnahmen auch zielgerichtet wirken“, sagt Rychter.

Die Handlungsempfehlungen der Kommission erstrecken sich insbesondere auf die Bundes- und Landesebene. Sie lauten im Kern wie folgt:

## Auf Bundesebene

1. Änderung der Grunderwerbsteuer und Ertragsbesteuerung
2. Beseitigung der Steuerfreiheit der Veräußerungsgewinne von Kapitalgesellschaften
3. Steuererleichterungen für Genossenschaften
4. Neue Wohnungsgemeinnützigkeit
5. Prüfung eines Lizenzierungsmodells zur Anwendung im Rahmen der Gewerbeordnung und der Grundbuchordnung
6. Modernisierung des Wohneigentumsgesetzes
7. Verbesserung der Vorkaufsrechte, der städtebaulichen Sanierung, der städtebaulichen Gebote und Eigentümergebote und Eigentümergebote im Baugesetzbuch
8. Verbesserung des Mieterschutzes durch Verbandsklagerechte, Einführung von Mieterbeiräten und der Miethöhenbegrenzung im Bürgerlichen Gesetzbuch
9. Sicherung der Kostenerstattung für öffentliche Ersatzvornahmen
10. Anreize für Wohnungsinstandsetzung und -modernisierung durch Erweiterung des § 6b Einkommensteuergesetz

## Auf Landesebene

1. Änderung der Landesbauordnung NRW
2. Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in NRW
3. Anwendungshinweis zu den Kosten der Unterkunft
4. Einführung von Wohnimmobilienstandortgemeinschaften (Housing Improvement Districts)
5. Entwicklung von nachhaltig orientierten Auffanglösungen für vernachlässigte Bestände unter Einbeziehung von Privatkapital
6. Verbesserung der Kommunal- und Rechtsberatung
7. Aufbau eines Monitoringsystems für Problemimmobilien
8. Steuerungsmöglichkeit der Kommunen per Rechtsverordnung zum Genehmigungsvorbehalt in Erhaltungssatzungen
9. Erlass zur Anwendung des besonderen Städtebaurechtes

Der Landtag hat den Bericht in der Plenarsitzung vom 21. März 2013 beraten. 



Verwahrloste Gebäude können ganze Viertel negativ beeinflussen.

## WOHN- UND TEILHABEGESETZ

# Betreutes Wohnen: Neues Wohn- und Teilhabegesetz vorgestellt

**„Die überwiegende Mehrheit der älteren und behinderten Menschen möchte so lange wie möglich zuhause, in der Familie oder wenigstens in ihrem vertrauten Wohnquartier leben. Deshalb benötigen wir eine deutliche Stärkung von ambulanten Hilfeangeboten anstelle von zusätzlichen neuen Pflegeheimen“, sagte NRW-Gesundheitsministerin Barbara Steffens am 7. März 2013 in einer Pressemitteilung zur Vorstellung der Reform des Wohn- und Teilhabegesetzes (WTG) und Landespflegegerechts.**

Mit der Gesetzesreform sollen neue Wohnformen im Alter als Alternative zu Heimen erleichtert, Angebote zur Verhinderung von Pflegebedürftigkeit verstärkt und Unterstützung bei Pflegebedürftigkeit im vertrauten Wohnquartier gefördert werden. Dazu, so Ministerin Steffens, müssen die Strukturen den Bedürfnissen der Menschen angepasst werden, nicht umgekehrt.

Eine wesentliche Änderung im Wohn- und Teilhabegesetz ist die Einführung des Pflegemodells der „Ambulant betreuten Wohngemeinschaft“. Dabei wird zwischen der selbstverantworteten und der anbieterverantworteten Wohngemeinschaft unterschieden. Für letztere sind eigene Mindeststandards vorgesehen. Bisherige Hemmnisse zur Errichtung solcher Wohnformen für professionelle Anbieter sollen beseitigt werden.

Derzeit gelten für „Ambulant betreute Wohngemeinschaften“ dieselben Mindestanforderungen wie für Heime, zum Beispiel maximal ein Bad für zwei Personen. Gemäß der WTG-Reform könnte aber ein Duschbad mit WC für je vier Personen ausreichen. Auch die ständige Anwesenheit einer Pflegefachkraft muss – je nach Bewohner – in einer solchen WG Gegensatz zum Heim nicht grundsätzlich erforderlich sein. Für autonome, völlig selbstorganisierte „Alten-WGs“ soll die Einhaltung bestehender allgemeiner Gesetze (zum Beispiel Baurecht) ausreichen.

Die WTG-Reform sieht vor, auch das Servicewohnen in den Geltungsbereich des Gesetzes einzubeziehen. Anforderungen sind vorgesehen hinsichtlich der Mitwirkung der Bewohner, um Teilhabe zu stärken, sowie hinsichtlich der behördlichen Qualitätssicherung.

Im Landespflegegesetz sollen unter anderem folgende Änderungen vorgenommen werden: Kommunen werden verpflichtet, entsprechend ihrer individuellen örtlichen Strukturen Angebote zur Verhinderung von Pflegebedürftigkeit sowie zur Entlastung pflegender Angehöriger (wie zum Beispiel Beratung, hauswirtschaftliche Hilfen, Tages- und Kurzzeitpflegeplätze) vor Ort zu planen.

Die Ministerin rechnet vor, dass sich Prävention insbesondere auch für finanzschwache Kommunen auszahlt: „Würde es in Nord-



Altersgerechte Wohnformen – Einschätzungen der Branche

*Auch mit einer Studie hatte sich der VdW für ein neues WTG stark gemacht.*

rhein-Westfalen gelingen, den Beginn der Pflegebedürftigkeit um durchschnittlich einen Monat zu verzögern, könnten dadurch jährlich rund 50 Millionen Euro an Kostenübernahme durch die Pflegeversicherung gespart werden.“

Zur Unterstützung der kommunalen Pflegeplanung, zu der auch die Förderung der Entwicklung altersgerechter Wohnquartiere mit Unterstützungsangeboten für einen möglichst langen Verbleib in der vertrauten Umgebung gehören, kündigte Ministerin Steffens an, seitens des Landes Fördermittel in Höhe von insgesamt rund 8,7 Millionen Euro in einem „Landesförderplan Alter und Pflege“ bündeln zu wollen. Hieraus sollen Kreise und kreisfreie Städte auch einen Personalkostenzuschuss (bis zu 50 Prozent) für die Einstellung einer Quartiersmanagers erhalten können, der die Entwicklung von altengerechten Wohnquartieren mit verlässlichen und passgenauen Versorgungsstrukturen für ihre Bewohnerinnen und Bewohner moderiert und managt.

Zur Reform von WTG und Landespflegegesetz läuft derzeit die Verbändeanhörung, die betroffenen Organisationen und Verbänden bis zum 5. April 2013 Gelegenheit zur Stellungnahme ermöglicht. Der abschließende Entwurf für die Reform der beiden Gesetze wird dann anschließend dem Landtag zur weiteren Beratung und Abstimmung übermittelt. 



*Ältere Menschen nehmen oft gerne eine Betreuung in Anspruch, wenn Sie dadurch länger in dem vertrauten Wohnumfeld wohnen bleiben können.*

## LANDTAG

## Rauchwarnmelderpflicht zum 1. April in Kraft getreten

**Am 20. März 2013 hat der nordrhein-westfälische Landtag in abschließender Lesung die Einführung der gesetzlichen Rauchwarnmelderpflicht durch eine Änderung der Landesbauordnung (BauO NRW) beschlossen. Die Änderung ist bereits am 1. April 2013 in Kraft getreten.**

Der neue maßgebliche § 49 Abs. 7 BauO NRW lautet nun wie folgt: „In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Dieser muss so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Wohnungen, die bis zum 31. März 2013 errichtet oder genehmigt sind, haben die Eigentümer spätestens bis zum 31. Dezember 2016 entsprechend den Anforderungen nach den Sätzen 1 und 2 auszustatten. Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat der unmittelbare Besitzer sicherzustellen, es sei denn, der Eigentümer hat diese Verpflichtung bis zum 31. März 2013 selbst übernommen.“ Somit

gilt die Rauchwarnmelderpflicht für Neubauten ab dem 1. April 2013. Die Ausrüstung des Wohnungsbestandes ist bis spätestens Ende 2016 vorzunehmen.

Der VdW Rheinland Westfalen hatte sich intensiv um einen für eine Verlängerung der Übergangsfrist für die Nachrüstung des Wohnungsbestandes und zum anderen gegen die unzumutbar kurze Entscheidungsfrist zur eigenen Wartungsübernahme eingesetzt.

Gerade die lediglich bis zum 31. März eingeräumte Möglichkeit für die Vermieter, die Wartung durch einseitige Erklärung gegenüber dem Mieter selbst zu übernehmen, erscheint völlig praxisfern und für die Wohnungswirtschaft kaum umsetzbar. Zudem herrscht nun in einigen Fragen Rechtsunsicherheit. Unter welchen Voraussetzungen darf der Vermieter die Wartung selbst übernehmen und durchführen? Darf der Vermieter die Mieter überhaupt, und wenn ja, in welchem Umfang mit den Wartungskosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung belasten? Besteht trotz der gesetzlichen War-



tungspflicht des Mieters eine letzte Aufsichtspflicht des Vermieters im Sinne einer Verkehrssicherungspflicht?

Der VdW Rheinland Westfalen wird die Übergangsfrist für die Nachrüstung des Bestandes bis Ende 2016 aber intensiv nutzen, um sich auch weiterhin für die aus unserer Sicht notwendigen Korrekturen und Klarstellungen am § 49 Abs. 7 BauO NRW einzusetzen. ➔

### AUSSCHUSS TECHNIK UND ENERGIEEFFIZIENZ

## Energieeinsparung und technische Voraussetzungen zur Kostenumlage

**Am 12. März 2013 traf sich der Ausschuss Technik und Energieeffizienz des VdW Rheinland Westfalen bei der BGW Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH zur ersten Sitzung des Jahres.**

Neben vielen aktuellen Themen der Wohnungswirtschaft berichtete der Verband über den fortgeschrittenen Stand des Gesetzgebungsverfahrens zur Energieeinsparverordnung (EnEV) 2012.

Am 6. Februar 2013 wurden im Bundeskabinett die EnEV und das Energieeinspargesetz verabschiedet. Die Energieeinsparverordnung ist wie erwartet fast wortgleich zum Referentenentwurf. Die wenigen Änderungen betreffen die Berechnung der Primärenergiefaktoren bei KWK: Hier wurde der Forderung der Wohnungswirtschaft Rechnung getragen und die geplante Verschlechterung

zurückgenommen. Vom Ausschuss begrüßt wurde, dass das Modellgebäudeverfahren aus der Verordnung wieder herausgenommen wurde. Zu berücksichtigen bleibt aber die aufgenommene Ermächtigung zum Erlass einer entsprechenden Bekanntmachung. Dass die Bundesländer im Neubau Nachweise nach Energieeinsparverordnung mindestens stichprobenartig prüfen sollen, wurde als kritisch und wenig praxisorientiert eingestuft. Ziel der Politik ist der Abschluss vor der Sommerpause. Von den Ländern ist zu vermuten, dass sie die Stufe 2016 streichen und dass sie eine Klassifizierung im Energieausweis einführen wollen.

Gemäß § 9 Abs. 2 der Heizkostenverordnung (HeizkV) ist die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge (Q) ab dem 31. Dezember 2013 mit einem Wärmehäufiger zu messen. Eine Aus-

nahme ist nach § 9 Abs. 2 Satz 2 HeizkV nur möglich, wenn die Messung der Wärmemenge einen „unzumutbar hohen Aufwand“ verursachen würde.

Ob die Pflicht zur Messung der für die Wassererwärmung aufgewendeten Wärmemenge mittels eines Wärmehäufigers ab dem 31. Dezember 2013 für sämtliche verbundene Heizungsanlagen gilt, unabhängig davon, ob es sich um eine Heizkessel- oder Fernwärmanlage handelt, beschäftigte den Ausschuss bereits in der Vergangenheit. Die Mitglieder waren sich jedoch einig, das Risiko einer Auslegung nicht einzugehen. Wärmehäufiger werden derzeit, auch in Verbindung mit der Nachrüstung von Entnahmestellen für die Trinkwasserproben, von den Unternehmen eingebaut.

## GENOSSENSCHAFTSAUSSCHUSS

# Schülergenossenschaften – ein Gewinn für alle

Am 7. März 2013 fand in Düsseldorf unter Leitung seines Vorsitzenden, Ulrich Bimberg, eine Sitzung des Genossenschaftsausschusses des VdW Rheinland Westfalen statt.

Zu Beginn stellte Dr. Stefan Touchard vom Rheinisch-Westfälischen Genossenschaftsverband (RWGV) das Modell der Schülergenossenschaft vor. Dabei gründen Schüler mit Unterstützung einer örtlichen Partnergenossenschaft – beispielsweise einer Volksbank – ein genossenschaftliches Unternehmen. Dabei lernen sie, eine Geschäftsidee zu entwickeln, eine eigene Firma zu gründen und zu führen, selbst Produkte oder Dienstleistungen anzubieten und deren Preise zu kalkulieren. Wie in einer richtigen Genossenschaft gilt es, Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft zu wählen. Bei der Vermittlung zwischen Schule und Partnergenossenschaft ist die Stiftung „Partner für Schule NRW“ behilflich. So können die Schüler wichtige Erfahrungen machen, die auch für die Berufs- und Studienwahl relevant sind. Die Tätigkeitsfelder der Schülergenossenschaften reichen von haushaltsnahen Dienstleistungen über Bistro- beziehungsweise Schülercafé bis zu Nachhilfeunterricht. Die größte Schülergenossenschaft in Leverkusen hat sich mittlerweile zu einem IT-Dienstleister entwickelt. Mittlerweile gibt es 50 Schülergenossenschaften in Nordrhein-Westfalen. Positiver Nebeneffekt für die Part-



Der Genossenschaftsausschuss beschäftigte sich mit Schülergenossenschaften.

nergenossenschaft: Bei der Unterstützung einer Schülergenossenschaft kann sie nicht nur zukünftige Auszubildende besser kennenlernen, sondern die gesamte Rechtsform „Genossenschaft“ kann auf diesem Wege bekannter gemacht werden.

In einem zweiten Vortrag informierte Ingo Langela, Vorstandsmitglied Bocholter Heimbau eG, Bocholt, über die im Jahr 2012 durchgeführte Fusion von Bocholter Bauverein eG und Heimstätte eG Bocholt zur Bocholter Heimbau eG. „Fusionen sollten auch unter dem Aspekt gesehen werden, dass es sich bei der Wohnimmobilie um ein langfristiges Gut handelt und deshalb sollte

auch langfristig gedacht werden“, stellte Langela fest. Er machte deutlich, dass die Grunderwerbsteuer ein großes Hindernis bei Fusionen von Wohnungsgenossenschaften darstellt. Nicht zuletzt deshalb, weil es bei der Fusion von Wohnungsgenossenschaften auch um die Erhaltung von genossenschaftlichem Wohnraum geht, besteht hier Handlungsbedarf.

Weiterhin informierte sich der Genossenschaftsausschuss über die Aktivitäten der Marketinginitiative, Forschungsprojekte des Vereins Wohnen in Genossenschaften e.V. und das anstehende 21. Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“.

## 28. TREFFPUNKT REGIONALE ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

### VdW Rheinland Westfalen auch auf Twitter aktiv

Unter Leitung von VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter fand am 13. März 2013 im EBZ – Europäisches Bildungszentrum, Bochum, der 28. Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften statt.

In seinem Bericht zur aktuellen Wohnungs- und Immobilienpolitik bot Rychter mit Blick auf die am 22. September 2013 stattfindenden Bundestagswahl an, vor Ort bei den regionalen Arbeitsgemeinschaften Gespräche insbesondere mit denjenigen Wahlkreiskandidaten, die sich auch mit wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Fragen befassen, zu organisieren.

VdW-Abteilungsleiter Dr. Gerhard Jeschke stellte eine erste Hochrechnung der Jahresstatistik 2012 für Nordrhein-Westfalen vor. So wurden beispielsweise 1,8 Milliarden Euro in den Neubau und den Bestand getätigt.

Zum Thema „Der VdW auf Twitter“ berichtete Lisa Wilczek, Referentin für Neue Medien beim VdW Rheinland Westfalen, über das Informationsnetzwerk Twitter. Der VdW Rheinland Westfalen bietet den regionalen Arbeitsgemeinschaften an, dass er für die Arbeitsgemeinschaften tuitert. Wenn die Arbeitsgemeinschaft eine Pressemitteilung herausgibt, dann könnte diese Information

an den Verband weitergegeben werden, der sie mit einem entsprechenden Link bei Twitter einstellt.

Abschließend berichtete Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ – Europäisches Bildungszentrum, über aktuelle Entwicklungen im EBZ. Dabei ging er insbesondere auf das Angebot „Mobile Personalentwicklung“ ein, die sich insbesondere an kleinere Wohnungsunternehmen wendet.

■ Der 29. Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften findet am 16. Oktober 2013 um 10.30 Uhr im EBZ in Bochum statt.

## FACHAUSSCHUSS FÜR RECHT DES VDW SÜDWEST

## Mietrechtsreform im Mittelpunkt der Diskussion

Am 6. März 2013 kamen die Mitglieder des Fachausschusses für Recht zu ihrer turnusgemäßen ersten Sitzung des Jahres 2013 zusammen.

Die Vorsitzende des Fachausschusses, Andrea Urban, GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt, begrüßte die Mitglieder des Fachausschusses und die ständigen Gastmitglieder aus den Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen und des VdW Saar in den Räumlichkeiten der Wohnbau Mainz GmbH in Mainz.

Zunächst berichtete Dr. Rudolf Ridinger, Vorstandsvorsitzender des VdW südwest, zu aktuellen politischen und rechtlichen Entwicklungen, anschließend gaben Rechtsanwalt Stephan Gerwing und Rechtsanwältin Andrea Lorentz, beide

Vier-Länder-Büro, Bonn, einen Überblick über die Tätigkeit des Rechtsreferats. Sie berichteten unter anderem über die bevorstehende Einführung einer gesetzlichen Rauchwarnmelderpflicht in Nordrhein-Westfalen und die Auswirkungen der novellierten Trinkwasserverordnung auf die Vermietungspraxis. Gerwing berichtete des Weiteren vom Deutschen Mietgerichtstag 2013 in Dortmund. Breiten Raum nahmen der anschließende Bericht und die Diskussion zur Mietrechtsreform ein. Die Sitzungsteilnehmer sehen zwar positive Ansätze in der Reform, beispielsweise die Kodifizierung der „Berliner Räumung“, aber es bestehen auch erhebliche Bedenken. In der weiteren Tagesordnung beschäftigten sich die Teilnehmer mit der Änderung des Zwangsvollstreckungsrechts und mit Fragen des Datenschutzes.

## ARBEITSKREIS PR UND MARKETING

## Mieter bewerten Wohnungsunternehmen – wie reagieren?

Im Internet nimmt die Zahl der Plattformen zu, auf denen Mieter die Leistung ihres Vermieters bewerten können. Schlechte Bewertungen können negative Konsequenzen für das Image eines Wohnungsunternehmens nach sich ziehen. Wie sollten PR- und Marketingverantwortliche in den Unternehmen darauf reagieren? Darüber diskutiert der Arbeitskreis PR und Marketing des VdW Rheinland Westfalen am 14. Mai 2014 in Essen. Das entsprechende Referat hält Klaus Saloch, Geschäftsführer von immonet.

Der Arbeitskreis richtet sich an die operative Ebene der Wohnungsunternehmen, also diejenigen, die selbst Pressemitteilungen schreiben und Pressekonferenzen organisieren. Wer Interesse an der Teilnahme hat, meldet sich bitte bei Pressesprecher Andreas Gröhbühl ([a.groehbuehl@vdw-rw.de](mailto:a.groehbuehl@vdw-rw.de)). 

## ARBEITSGEMEINSCHAFT DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN DUISBURG-NIEDERRHEIN

## Duisburger Wohnungsunternehmen beklagen Erhöhung der Grundsteuer

Die Stadt Duisburg hat im März die Grundsteuer innerhalb von drei Jahren zum dritten Mal erhöht – auf nunmehr 695 Punkte. Vor der Ratsentscheidung hatte sich die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Duisburg-Niederrhein mit einer Pressekonferenz zu Wort gemeldet.

Mit Fassungslosigkeit reagierte die Arbeitsgemeinschaft auf den Plan von Oberbürgermeister Sören Link, die Grundsteuer von 590 auf 695 Punkte zu erhöhen. Arbeitsgemeinschaftsvorsitzender Dietmar Vornweg kommentiert: „Die Mieter werden zur Melkkuh der Stadt. Schließlich schlägt sich die Grundsteuer eins zu eins in den Nebenkosten nieder.“ VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter ergänzte: „Die Landesregierung möchte gute Rahmenbedingungen für bezahlbares altersgerechtes und energieeffizientes Wohnen schaffen. Mit einer Grundsteuerpolitik wie in Duisburg werden diese Bemühungen konterkariert.“

Dietmar Vornweg machte sich Sorgen um den Standort Duisburg: „Die Stadt hat einen Wohnungsüberhang von 14 Prozent. Deshalb wollen wir doch, dass wieder mehr Menschen hierhin ziehen. Mit einer immer höheren Grundsteuer erreichen wir das Gegenteil.“

Die Kommunalpolitik wäre besser beraten, gemeinsam mit den Bürgern über klare Maßnahmen zur Verbesserung der finanziellen Strukturen zu verhandeln, statt mit einer angeblich sozial verträglichen Belastung aller an der Gebührenschaube zu drehen.“ 



Foto: Gröhbühl

Dietmar Vornweg (r.) im Radiointerview.

VIVAWEST WOHNEN GMBH

# Bauminister Groschek besucht Breuskesbachsiedlung

Im Rahmen seiner vom VdW Rheinland Westfalen initiierten Tour durch Quartiere besuchte der nordrhein-westfälische Bauminister Michael Groschek am 18. März 2013 die Breuskesbachsiedlung in Recklinghausen. In Begleitung von Robert Schmidt, Vorsitzender der Vivawest-Geschäftsführung, Verbandsdirektor Alexander Rychter und Bürgermeister Wolfgang Pantförder machte sich der SPD-Politiker ein Bild vom Zustand des Viertels. VIVAWEST als größter Wohnungsanbieter in Nordrhein-Westfalen bewirtschaftet in der Breuskesbachsiedlung 368 Wohnungen. Schmidt informierte über die Geschichte der einstigen Zechenkolonie Blumenthal und erläuterte Gründe, weshalb die Siedlung trotz eines guten und bezahlbaren Angebots an Wohnungen innerhalb von Recklinghausen einen schlechten Ruf hat. Im Haus Blumenthalallee 18 besichtigte der Minister eine Musterwohnung und zeigte sich dabei angetan von den hellen und gut geschnittenen Zimmern.

Bei einem anschließenden Gespräch im VIVAWEST-Kundencenter sagte Schmidt, man sehe aufgrund der guten Mikrolage gute Chancen, die Breuskesbachsiedlung zu revitalisieren. Das Unternehmen arbeite derzeit an einem entsprechenden Konzept. Der VIVAWEST-Chef verwies darauf, dass



Rundgang: (v. l.) Sigrid Koeppinghoff (NRW-Bauministerium), Robert Schmidt (Vivawest), NRW-Bauminister Michael Groschek, Alexander Rychter (VdW Rheinland Westfalen)

heute nicht nur Grundrisse von Wohnungen vermietet werden, sondern ebenso wichtig seien funktionierende Nachbarschaften und das Wohnumfeld. Viertel, denen ein bestimmter Ruf vorausseile, würden gemieden. „In der Breuskesbachsiedlung stehen wir deshalb vor der Herausforderung, eine Adresse wieder zu beleben“, sagte Schmidt.

Groschek lobte VIVAWEST für ihre Anstrengungen, auch für schwierige Quartiere Ver-

antwortung zu übernehmen. Er sagte die Unterstützung seines Hauses zu und bat um Hinweise, wo möglicherweise Förderinstrumente für die Quartiersentwicklung neu justiert werden müssten.

Bürgermeister Pantförder bekundete das große Interesse der Stadt, das in der Breuskesbachsiedlung „neues Wohnen“ entsteht. Auch Pantförder verwies auf die gute Infrastruktur in unmittelbarer Nachbarschaft mit Möglichkeiten zum Einkaufen sowie Kindergärten, Schulen und medizinische Versorgung.

VIVAWEST bewirtschaftet in der Stadt Recklinghausen insgesamt 3.800 Wohnungen, davon 1.400 öffentlich gefördert. Damit ist das Unternehmen der größte Wohnungsanbieter in der Stadt. Im vergangenen Jahr wurde zwischen VIVAWEST und der Stadt Recklinghausen ein Kooperationsabkommen abgeschlossen, das einen regelmäßigen Informationsaustausch zu wohnungswirtschaftlichen Fragen vorsieht. Die Vivawest-Stiftung unterstützt den Kinderschutzbund in der Breuskesbachsiedlung bei seiner Arbeit mit Spendenmitteln. Zudem trägt sie die Miet- und Nebenkosten für die Räumlichkeiten in der Blumenthalallee.



Auch Bürgermeister Wolfgang Pantförder (Mitte) interessierte sich für die Ausführungen von Robert Schmidt, Vorsitzender der Geschäftsführung von Vivawest.

## Kommunale Wohnungsunternehmen wichtige Partner der Städte

**GAG KÖLN FEIERTE 100-JÄHRIGES BESTEHEN >>** Am 18. März 2013 beging die GAG Immobilien AG, Köln, ihr 100-jähriges Bestehen in einem Festakt im Kölner Rathaus.



GAG-Vorstandsvorsitzender Uwe Eichner trägt sich ins goldene Buch der Stadt Köln ein.

„Seit ihrer Gründung am 18. März 1913 bietet die GAG den Menschen hier in Köln ein gutes, ein bezahlbares und vor allem ein Wohnen mit Zukunft“ erklärte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter zu Beginn seines Grußwortes. „Auf diese erfolgreiche wohnungswirtschaftliche Bilanz können Vorstand und Aufsichtsrat und all die Menschen, die im Unternehmen arbeiten und damit Verantwortung tragen, mit Fug und Recht stolz sein. Dieses zukunftsichere Wohnen hat für uns als ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft aber vor allen darin eine besondere Bedeutung, weil für die kommunalen, öffentlichen kirchlichen, privatwirtschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen in unserem Verband Wohnungen keine Handelsware oder beliebige Spekulationsobjekte sind, weil es unseren Mitgliedsunternehmen eben nicht um kurzfristige Gewinnmaximierung durch Immobilienhandel oder Bestandsverwertung geht, sondern weil für sie Wohnungen auch ein soziales Gut sind, dass es für kommende Mietergenerationen zu erhalten und nach den immer wieder neu zu verändernden Bedürfnissen weiter zu entwickeln gilt.“

In Anwesenheit des Ministers für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Michael Groschek, betonte Rychter in diesem Zusammenhang die große Bedeutung des am 4. März 2013 unterzeichneten „Bündnis für Wohnen – bezahlbar, generationengerecht, energieeffizient“.



Übergabe der Jubiläumstafel im Rahmen des GAG-Festakts. Auf dem Foto zu sehen sind (v. l.): der GAG-Vorstandsvorsitzende Uwe Eichner, Alexander Rychter, der GAG-Aufsichtsratsvorsitzende Mdl Jochen Ott.

## DEM VDW RHEINLAND WESTFALEN WURDE MITGETEILT

### Aus den Mitgliedsunternehmen

Die **Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Emscher-Lippe** informiert, dass Gunna Wiatr und Dierk Volkenand am 12. Februar 2013 aus dem Vorstand der Arbeitsgemeinschaft ausgeschieden sind. Der neu gewählte Vorstand setzt sich wie folgt zusammen: Heinz Letat, Wohnungsverein Herne eG, Herne (Vorsitz), Thomas Schwarzenbacher, LEG Wohnen NRW GmbH (Vorsitz), Hans-Jürgen Bode, Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH, Bottrop (Vertreter), und Christian Hörter, Wohnungsbaugenossenschaft Horst eG, Gelsenkirchen (Vertreter). Die Anschrift der Arbeitsgemeinschaft lautet: Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Emscher-Lippe c/o Wohnungsverein Herne eG, Bochumer Straße 35, 44623 Herne.

Die **Arbeitsgemeinschaft Hagener Wohnungsunternehmen** informiert, dass in der Nachfolge von Ingrid Wagner am 8. März 2013 Christoph Rehrmann, Vorstandsvorsitzender Gemeinnützige Wohnstättengenossenschaft Hagen eG, Hagen, zum Sprecher gewählt worden ist.

Die **Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG, Köln**, teilt mit, dass die bislang nebenamtlichen tätigen Vorstandsmitglieder Winfried Ebbinghaus und Bruno Klais ausgeschieden sind. In der Nachfolge hat der Aufsichtsrat Stefan Hofius zum neuen Vorstandsmitglied berufen. Weiteres Vorstandsmitglied ist Horst Werner (Vorsitzender).

Die **Köln-Lindenthaler Wohnungsgenossenschaft eG, Köln**, teilt mit, dass Günter Bongartz am 12. Februar 2013 satzungsgemäß aus dem Vorstand ausgeschieden ist. Der Aufsichtsrat hat mit Wirkung vom 13. Februar 2013 Dr. Barbara Rinn und Günther Bauer zu nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern bestellt. Hauptamtliches Vorstandsmitglied ist Helmut Zimmermann.

Die **Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal**, teilt mit, dass in der Nachfolge von Harald Röllecke seit dem 1. Januar 2013 Oliver Zier neuer, alleinige Geschäftsführer der GWG Wuppertal ist.

## Termine



## Gremien / Ausschüsse / Arbeitskreise / Arbeitsgemeinschaften

2013

Verbandsrat	Donnerstag, 23.05. Dienstag, 25.06., 14.00 Uhr Dienstag, 25.06., 16.00 Uhr	Düsseldorf N. N. N. N.	Veranstalter 
<b>Präsidium</b>	Donnerstag, 23.05. Dienstag, 25.06.	Düsseldorf N. N.	
<b>Finanzausschuss</b>	Donnerstag, 23.05.	Düsseldorf	
<b>Sparte GENO &gt;&gt; Vollversammlung</b>	Dienstag, 18.06.	Düsseldorf	
<b>Sparte IPW &gt;&gt; Vollversammlung</b>	Dienstag, 18.06.	Düsseldorf	
<b>Sparte ÖKU &gt;&gt; Vollversammlung</b>	Dienstag, 18.06.	Düsseldorf	
<b>Ausschuss „Betriebswirtschaft“</b>	Mittwoch, 22.05., 10.00 Uhr	Essen	
<b>Ausschuss „Steuern und Bilanzierung“</b>	Donnerstag, 06.06., 14.00 Uhr	Krefeld	
<b>Ausschuss „Technik und Energieeffizienz“ (i. V. m. vdw Niedersachsen Bremen)</b>	Mi. - Fr., 05. - 07.06.	Nürnberg	
<b>Arbeitskreis „PR &amp; Marketing“</b>	Dienstag, 14.05., 13.00 Uhr	Essen	
<b>Arbeitskreis „Wohnen im Quartier“</b>	Dienstag, 23.04., 13.00 Uhr	Lemgo	
<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>Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte</b>	Dienstag, 04.06., 10.00 Uhr	Mainz	
<b>Medientraining (i. V. m. Bauindustrie-Verband NRW)</b>	Mittwoch, 12.06./26.06.	Bonn	
<b>Sommerfest EBZ (i. V. m. AGV, BFW)</b>	Donnerstag, 18.07., 17 Uhr	Bochum	

## Veranstaltungsreihen

2013

<b>Aktuelles Steuerrecht &gt;&gt; 1. Tagung</b>	Mittwoch, 15.05., 10 Uhr	Bochum	
<b>ETHC (ehem. Europäischer Tisch) &gt;&gt; 1. Tagung</b>	Mo./Di., 15./16.04.	Hengelo (NL)	
<b>Treffpunkt Hausmeister &gt;&gt; 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.groehbuehl@vdw-rw.de  
 Tel.: 0211 16998-94

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

DREI AUSZUBILDENDE ERZÄHLEN

# Darum machen wir auf der Stuzubi mit!

Auf den Stuzubi-Messen, an denen sich die wohnungswirtschaftlichen Verbände beteiligen, erzählen Auszubildende baldigen Schulabgängern selbst, weshalb

sie eine Lehre in der Wohnungswirtschaft begonnen haben. Dem VM haben drei Auszubildende berichtet, weshalb sie für die Messe freiwillig Teile ihres Wochenendes

opfern – wie zuletzt am 2. März 2013 im Colosseum Theater in Essen. Und warum sie gegen den Fernsehsender VOX ankämpfen müssen.

Auch wir, Auszubildende im zweiten Ausbildungsjahr, wussten vor noch nicht allzu langer Zeit, welchen beruflichen Weg wir einschlagen wollen, und haben „damals“ die Stuzubi in Köln besucht, um unseren Berufswunsch zu konkretisieren. Nachdem wir dort viele unterschiedliche Eindrücke sammeln konnten und uns mit kompetenten Ansprechpartnern auf der Messe ausgetauscht haben, bekamen wir ein umfassendes Bild vom Ausbildungsberuf des Immobilienkaufmann/-frau, das uns bestärkte, uns um einen Ausbildungsplatz für diesen Beruf zu bewerben.

Aufgrund dieser Erfahrung waren wir sofort bereit, dieses Jahr unsere Unterstützung anzubieten. Mit Begeisterung haben wir über unsere Ausbildung und die verschiedenen Tätigkeitsbereiche des Ausbildungsberufs berichtet und gleichzeitig die Weiterbildungsmöglichkeiten aufgezeigt. Ein gutes Gefühl, Experte für das Berufsbild zu sein.

Aus eigener Erfahrung konnten wir darlegen, dass die Ausbildung sehr komplex und abwechslungsreich – daher aber auch sehr herausfordernd ist. Wie bereits erwartet, hatten die meisten Messebesucher das Bild des Immobilienmaklers der Fernsehshow „mieten, kaufen, wohnen“ auf VOX im Kopf. Daher war es an uns, aus unserem Arbeitsalltag zu berichten und das Bild eines Immobilienkaufmann/-frau ins rechte Licht zu rücken, denn das Berufsbild ist viel weiter gefächert und die Maklertätigkeit nur ein Aspekt der Themenvielfalt. Gerade wegen dieser Vielseitigkeit gibt es auch über das Ausbildungsende hinaus zahlreiche Weiterbildungsmöglichkeiten.

Wir sind davon überzeugt, dass einige unentschlossene Besucher nun angehende Immobilienkaufleute werden möchten – ganz gemäß dem Slogan der GdW Kampagne: „Du bist mehr Immobilienprofi, als du denkst!“

von Laura Grothaus, Hasret Köroglu, Hendrik Moormann



Die Autoren (v.l.): Hasret Köroglu, Hendrik Moormann, Laura Grothaus

■ Mehr unter [www.immokaufleute.de](http://www.immokaufleute.de)

## 21. SYMPOSIUM PERSPEKTIVEN FÜR WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN

## Genossenschaften müssen den Generationenwechsel aktiv gestalten

Am 20. März 2013 fand in Münster das 21. Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ vom VdW Rheinland Westfalen und dem Institut für Genossenschaftswesen, Münster, statt. Das Thema lautete „Nachhaltigkeit bei Genossenschaften – Fit für den Generationenwechsel“.

„Das genossenschaftliche Geschäftsmodell ist generationenübergreifend angelegt“ betonte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter in seiner Begrüßung.

Die geschäftsführende Direktorin des IfG Münster, Prof. Dr. Theresia Theurl, verdeutlichte in ihrem Vortrag, dass die Genossenschaften den Generationenwechsel aktiv gestalten müssen. „Ein nachhaltiger Generationenmix ist eine Voraussetzung für eine nachhaltige ökonomische Entwicklung“.

Inga Borchard vom Sinus-Institut Berlin stellte die neueste Sinus-Studie zum Thema „Wie ticken Jugendliche?“ vor. Sie machte deutlich, dass alleine demografische Merkmale noch keine Zielgruppen definieren. So ist ein nicht unerheblicher Teil der Jugendlichen durchaus auch traditionellen Lebenswelten verhaftet.

Manfred Hoffmann, Vorstandsvorsitzender BGN Baugenossenschaft Niederberg eG, Vel-

bert, stellte eine Kita für die U3-Betreuung in einer Wohnung seiner Genossenschaft vor.

Christoph Rehrmann, Geschäftsführendes Vorstandsmitglied Gemeinnützige Wohnstättengenossenschaft Hagen eG, Hagen, berichtete über die sehr positiven Erfahrungen, die Bewohner in die Umgestaltung eines Wohnquartiers mit einzubeziehen.

Olaf Rabsilber, Vorstandsvorsitzender Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen Sterkrade eG, Oberhausen, machte in seinem Vortrag zum Thema „Flexibler Wohnungstausch – von der Immobilie zur Mobile“ deutlich, dass die Zeiten langer Mietverhältnisse schon bald der Vergangenheit angehören.

Lisa Wilczek, Referentin für neue Medien beim VdW Rheinland Westfalen, stellt ein Konzept zum „FlexLiving 2030“ vor

- Die Vorträge des 21. Symposiums stehen im Internet unter [www.ifg-muenster.de](http://www.ifg-muenster.de) zum Download bereit. Das 22. Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ findet am 15. Oktober 2013 in Münster statt.



Alexander Rychter, Inga Borchard, Manfred Hoffmann, Christoph Rehrmann, Prof. Dr. Theresia Theurl, Olaf Rabsilber, Lisa Wilczek (v. l. n. r.)

### BBSR VERÖFFENTLICHT TAGUNGSDOKUMENTATION

## Möglichkeiten und Grenzen des Ersatzneubaus

Über das Für und Wider des Ersatzneubaus als Alternative zur energetischen Bestandssanierung diskutierten Experten aus Wissenschaft, Wirtschaft und Kommunen auf einer Fachtagung am 5. November 2012 in Berlin, zu der das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) eingeladen hatte. Nun liegt die entsprechende Tagungsdokumentation vor. Im Mittelpunkt der Veranstaltung standen Ergebnisse eines Forschungsprojekts über Möglichkeiten und Grenzen des Ersatzneubaus. Vorgestellt wurden Modellrechnungen und Analysen sowie nationale und internationale Fallbeispiele.

Vorträge und Diskussion machten deutlich, dass neben energetischen Aspekten vor allem bauliche und wohnungswirtschaftliche Motive die Entscheidung für einen Neubau beeinflussen. Dazu gehört etwa, die Marktfähigkeit der Objekte zu verbessern. Denn neue Wohnungen sind häufig besser auf die Präferenzen der Nachfrager zugeschnitten. Weitere Kriterien wie ökologische, soziale oder städtebauliche Fragen spielen hingegen eine geringere Rolle.

Naheliegender bieten angespannte Wohnungsmärkte das größte Potenzial für Ersatzneubauprojekte. Auf Wohnungsmärkten mit schwacher Nachfrage lassen sich hingegen Sanierungsmaßnahmen oder Ersatzneubauprojekte oft nicht kostendeckend umsetzen.

- Die Tagungsdokumentation kann kostenfrei beim BBSR angefordert werden: [forschung.wohnen@bbr.bund.de](mailto:forschung.wohnen@bbr.bund.de).

Eine elektronische Version ist unter [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de) in der Rubrik „Veröffentlichungen“ abrufbar.

## GENOSSENSCHAFTSVERBÄNDE BLICKEN AUF INTERNATIONALES JAHR ZURÜCK

# Bundesministerin Aigner: „Genossenschaften sind unverzichtbare Stützpfeiler“

Die genossenschaftlichen Spitzenverbände DGRV – Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband und GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen haben am 18. Februar 2013 ihren gemeinsamen Jahresempfang in Berlin gefeiert. Mit mehr als 300 Gästen aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft warfen die Verbände einen Blick zurück auf das Internationale Jahr der Genossenschaften 2012. Dieses war von den Vereinten Nationen ausgerufen worden, um auf die weltweite Bedeutung von Genossenschaften für die wirtschaftliche, soziale und gesellschaftliche Entwicklung aufmerksam zu machen.

Gastrednerin des Abends war die Bundesministerin für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Ilse Aigner: „Die Genossenschaften sind unverzichtbare Stützpfeiler für die Landwirtschaft, die mittelständische Wirtschaft und vitale ländliche Räume. Nicht ohne Grund stand im Internationalen Jahr der Genossenschaften vor allem eines im Vordergrund: der Beitrag genossenschaftlicher Betriebe zu einer dynamischen Volkswirtschaft und einem gesunden Gemeinwesen. Genossenschaften bieten Landwirten, Bankkunden oder Wohnungssuchenden Sicherheit und Verlässlichkeit. Und sie bieten Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit, Zukunftsthemen aktiv mitzugestalten – etwa bei der Energiewende.“

Die Genossenschaftsverbände blicken auf ein erfolgreiches genossenschaftliches Ehrenjahr zurück. Axel Gedaschko, Präsident des GdW, erklärte: „Vor allem hat uns gefreut, wie Genossenschaften in den Regionen gezeigt haben, dass sie ein Gewinn für alle sind. Es gab bunte Stadtfeste, kreative Wettbewerbe, gemeinschaftliche Wander- oder Fahrradtouren durch die Regionen, festliche Bälle und vieles mehr. Erstmals haben sich dabei die Genossenschaften einer Region – auch über verschiedene Branchen hinweg – mit gemeinsamen Veranstaltungen präsentiert.“ Und auch das Medienecho sei entsprechend positiv gewesen. Es sei viel über das sonst eher unauffällige, aber in hohem Maße positive genossenschaftliche Wirken



Verbraucherschutzministerin Ilse Aigner



Aufmerksame Zuhörer im Saal

berichtet worden. So habe es Sendereihen zu Genossenschaften in verschiedenen Radiosendern sowie Artikel und Sonderbeilagen in großen deutschen Tageszeitungen gegeben.

Um die Aufmerksamkeit für Genossenschaften auch über das Genossenschaftsjahr hinaus weiter zu stärken, haben die Vereinten Nationen eine „Dekade der Genossenschaften“ ausgerufen. Und auch die deutschen Verbände werden sich weiter für eine erfolgreiche Zukunft der Genossenschaften enga-

gieren. Dr. Eckhard Ott, Vorstandsvorsitzender des DGRV, betont: „Uns Genossenschaftsverbände bestärkt das Ehrenjahr darin, weiter für die Interessen der Genossenschaften einzutreten. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der Gründung von Genossenschaften.“ In den vergangenen Jahren wurde ein deutlicher Anstieg der Gründungszahlen verzeichnet, der insbesondere von dem Bereich der erneuerbaren Energien getragen wurde. Mittlerweile gibt es über 650 Genossenschaften in diesem Bereich.

# Mietrechtsänderung im Fokus der Mietrechtsexperten

**DEUTSCHER MIETGERICHTSTAG 2013** >> Am 22. und 23. Februar 2013 fand in Dortmund der 15. Deutsche Mietgerichtstag statt. Der einmal im Jahr durchgeführte Mietgerichtstag ist eine der größten und renommiertesten mietrechtlichen Tagungen in Deutschland.

In diesem Jahr stand naturgemäß die geplante Änderung des Mietrechts im Mittelpunkt der zweitägigen Veranstaltung. In Fachvorträgen und Arbeitskreisen wurden einzelne Komplexe und Neuvorschriften der Mietrechtsänderung aufgegriffen, vorgestellt und im Expertenkreis diskutiert.

So wurden in einem Arbeitskreis Fragestellungen und Probleme erörtert und analysiert, die im Zusammenhang mit dem geplanten Mietminderungsausschluss bei energetischen Modernisierungen (§ 536 Abs. 1a BGB) bereits im Vorfeld des Inkrafttretens aufgeworfen wurden. Ein weiterer Schwerpunkt war die neugefasste Legaldefinition der Modernisierungsmaßnahmen. Insbesondere die Unterscheidung zwischen wohnungsbezogenen Maßnahmen, durch die Endenergie eingespart wird (§ 555b Nr. 1 BGB), und Maßnahmen, durch die ausschließlich Primärenergie eingespart wird oder die in sonstiger Weise dem Klimaschutz dienen (§ 555b Nr. 2 BGB), kann im Einzelfall sehr schwierig sein. Die Unterscheidung ist aber für die Praxis von erheblicher Bedeutung, da nur endenergieeinsparende Maßnahmen zur Mieterhöhung



*Das neue Mietrecht wird seinen Niederschlag in Urteilen finden.*

berechtigen und zum Mietminderungsausschluss führen.

Neben der Mietrechtsänderung referierten Vertreter aus Anwaltschaft, Justiz und Verbändelandschaft auch zu allgemein praxisrelevanten Themen. So wurden die Konsequenzen des Todes eines Mieters auf Mietzahlungsansprüche, die Auswirkungen von vom Mieter unverschuldet unterbliebe-

nen Mietzahlungen auf das Kündigungsrecht des Vermieters sowie die Bedeutung des Strafrechts für Mietverhältnisse thematisiert.

Sämtliche Fachvorträge des Mietgerichtstages sind in den üblichen mietrechtlichen Fachvorschriften veröffentlicht. Weitere Informationen können dem Internetauftritt unter [www.mietgerichtstag.de](http://www.mietgerichtstag.de) entnommen werden.

## KFW-PROGRAMM

# 350 Millionen Euro KfW-Kredite für den Ausbau von Kitas

**Zwei neue, zinsgünstige Förderprogramme für den Ausbau von Kinderbetreuungsangeboten sind am 1. Februar 2013 vom Bundesfamilienministerium und der KfW-Bankengruppe gestartet worden. Von 2013 bis 2015 stehen KfW-Kredite im Umfang von 350 Millionen Euro für Kommunen und andere Träger von Kindertagesstätten zur Verfügung. Das Bundesfamilienministerium unterstützt das Vorhaben mit einer Zinsverbilligung.**

Für Kommunen stehen Darlehen aus dem Programm „IKK - Kita-Ausbau“ zur Verfügung; diese können die Darlehen direkt

bei der KfW beantragen. Kommunale und gemeinnützige Unternehmen, natürliche Personen und andere Investoren, die als Träger der öffentlichen oder freien Jugendhilfe beziehungsweise als Tagespflegepersonen in Tageseinrichtungen und in der Kindertagespflege betraut sind, beantragen Darlehen über das Programm „IKU - Kita-Ausbau“ bei ihren Hausbanken. Die Endkreditnehmer-Zinssätze beginnen beim IKK bei 0,1 Prozent im Jahr und beim IKU bei einem Prozent im Jahr.

Zu den förderfähigen Investitionen gehören Neubau-, Umbau-, Umwandlungs-, Sanie-

rungs-, Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Ausstattungsinvestitionen. Auch der Erwerb von Grundstücken und Immobilien, um neue Kitas für Kinder unter drei Jahren zu errichten, sind förderfähig.

Daneben können die Akteure in der Kinderbetreuung zur Finanzierung der geplanten Investitionen auf die bestehenden kommunalen und gewerblichen Förderprogramme der KfW zurückgreifen, wie zum Beispiel auf die Programmfamilien „IKK - Investitionskredit Kommune“ und „IKU - Investitionskredit Kommunale und Soziale Unternehmen“.

## STRATEGIESTUDIE

# Verbändebündnis Wohnungsbau präsentiert Studie für bezahlbares Wohnen in der Stadt

Im Rahmen des 5. Fachforums auf dem Wohnungsbautag 2013 am 28. Februar 2013 in Berlin hat das Verbändebündnis Wohnungsbau die Studie „Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt“ vom Berliner Forschungsinstitut RegioKontext vorgestellt. Zum Bündnis gehören der Deutsche Mieterbund (DMB), die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU), der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB), der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) und die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM).

Zentrales Ergebnis dieser Studie ist, dass auch der Wohnungsneubau für mittlere Einkommen wirkungsvoll und gezielt gefördert werden müsse. Die Ankurbelung des sozialen Wohnungsbaus sei zwar dringend notwendig, reiche aber allein nicht aus und muss um eine „Wohnungsbauförderung für die Mitte“ ergänzt werden. Die Studie stützt sich auf qualitative Aussagen von Wohnungsbau-Experten – unter anderem von Mietervereinen, Wohnungsunternehmen, Bauverantwortlichen von Kommunen und Ländern, Wohnungsgenossenschaften und Investoren.

Außerdem kommt die Studie zu dem Ergebnis, dass ein Zuwachs an bezahlbaren Wohnungen in Deutschland nur mit einem Bündel von Maßnahmen zu erreichen ist:

1. Verlässliche Förderung des sozialen Wohnungsbaus: 518 Millionen Euro pro Jahr vom Bund für die Länder als Minimum, plus jährlicher Aufstockung und die klare Pflicht für

Bundesminister Ramsauer vorgeschlagene „Absetzung der Kosten der Anschaffung über die Steuer („degressive AfA“)“ sei zu begrüßen.

3. Schub für die energetische Gebäudesanierung: Gefordert werden eine steuerliche Förderung und die Aufstockung der KfW-Programme für energieeffizientes Bauen und Sanieren auf insgesamt drei Milliarden Euro jährlich durch den Bund.

4. Keine weitere Verschärfung der EnEV für Neubau und Bestand: Im Fokus müsse auch die wirtschaftliche Machbarkeit in der Praxis stehen.

5. Gegen „Graue Wohnungsnot“: Der Bund müsse das KfW-Programm für altersgerechtes Bauen jährlich mit mindestens 100 Millionen Euro ausstatten.

6. Städtebauförderung als Chance nutzen: Die Städtebauförderung müsse aufgestockt und als Etatsockel für die kommenden Jahre festgeschrieben werden. Mindestens 700 Millionen Euro sind hierfür jährlich notwendig.

7. Erneuern, was nicht mehr zu halten ist: Bei einem Abriss von abgewirtschafteten und leer stehenden Wohnhäusern müsse der Bund Anreize für den anschließenden Neubau schaffen – eine gezielte KfW-Förderung für den Ersatzneubau.

■ Die Studie steht unter der Kurz-Url <http://tiny.cc/o8mitw> zum Download zur Verfügung.



die Länder zur Eins-zu-eins-Kofinanzierung ausschließlich für die soziale Wohnraumbeförderung.

2. Neuer AfA-Anreiz für mehr Wohnungsbau: Steuerliche Erleichterungen seien geeignet, den Wohnungsbau kräftig zu beleben. Insbesondere die lineare AfA müsse sich deshalb beim Neubau von derzeit zwei auf künftig vier Prozent verdoppeln. Auch die von

## ARMUTSBERICHT

## Bundesregierung: Einkommensungleichheit nimmt ab

Die Bundesregierung hat am 6. März 2013 ihren Armuts- und Reichtumsbericht vorgelegt. In dem Bericht, der einmal pro Legislaturperiode veröffentlicht werden muss, wird dargelegt, dass sich die Einkommensschere in den vergangenen Jahren nicht weiter geöffnet habe. Im Gegenteil: „Die Ungleichheit der Einkommen nimmt derzeit ab“, heißt es dort. Medienberichten zufolge war der Satz „Die Privatvermögen in Deutschland sind sehr ungleich verteilt.“ aus der Analyse gestrichen worden. Zur Verteilung der Privatvermögen heißt es aber auch, dass „die Haushalte in der unteren Hälfte der Verteilung nur über gut

ein Prozent des gesamten Nettovermögens [verfügen], während die vermögensstärksten zehn Prozent der Haushalte über die Hälfte des gesamten Nettovermögens auf sich vereinen. Der Vermögensanteil des obersten Dezils ist dabei im Zeitverlauf immer weiter angestiegen.“

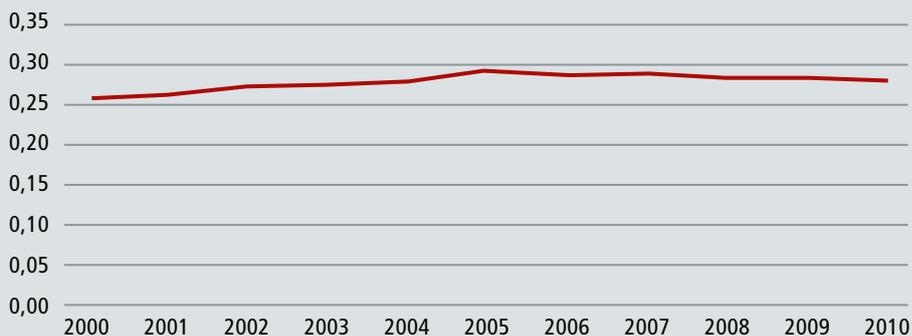
Insgesamt konzentriert die Analyse auf die soziale Mobilität. Damit sind laut Bundesregierung die Veränderung der Lebenslage und die Dynamik gesellschaftlicher Teilhabe vornehmlich innerhalb des eigenen Lebensverlaufs (intragenerationale Mobilität) gemeint. Entscheidend für das Armutsrisiko, so

der Bericht, ist die Erwerbstätigkeit und die hängt stark von der Bildung ab: „Fehlende Bildungserfolge in jungen Jahren führen zu vielfach höheren individuellen und gesellschaftlichen Folgekosten etwa durch Maßnahmen im Übergangsbereich, Nachqualifizierung, geringe Erwerbspotenziale und häufige Arbeitslosigkeit. Hohe Folgekosten entstehen vor allem, wenn junge Menschen keinen Ausbildungsabschluss erreichen“, besagt der Bericht.

■ Der gesamte Bericht steht unter der Kurz-URL <http://tiny.cc/9o98tw> zum Download zur Verfügung.



Einkommensverteilung (Gini-Koeffizient)



Quelle: Berechnungen des DIW Berlin auf Basis SOEP 2011.

Ein Verteilungsmaß ist der Gini-Koeffizient. Er beschreibt auf einer Skala von null bis eins die Ungleichheit der Verteilung. Je höher der Wert, umso ungleicher ist die Verteilung.

## GEMEINSAME VERANSTALTUNGSREIHE DES VdW RHEINLAND WESTFALEN UND DES VdW SÜDWEST

## Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte

**Die Erfüllung des Aufsichtsratsamts in Genossenschaften erfordert vielseitige Kenntnisse. Zu diesen Kenntnissen zählen auch solche über die rechtlichen Rahmenbedingungen der Organisation einer Genossenschaft und ihrer Geschäftsabläufe.**

Um den Aufsichtsratsmitglieder einen Überblick über die rechtlichen Rahmenbedingungen der genossenschaftlichen Organisation zu geben und sie bei ihrer verantwortungsvollen Tätigkeit als Organ

der Genossenschaft zu unterstützen, laden der VdW Rheinland Westfalen und der VdW Südwest zu der fünften Tagung im Rahmen der gemeinsamen Veranstaltungsreihe „Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte“ am 4. Juni 2013 ein. Schwerpunkt der diesjährigen Tagung werden die Gestaltungsmöglichkeiten der Satzung und die dahinterstehenden rechtlichen Erwägungen sein. Die Tagung gibt auch einen Einblick in die aktuelle genossenschaftsrechtliche Entwicklungen und die aktuelle genossenschaftsrechtliche Rechtsprechung.

Die Tagung findet von 10.00 bis 16.00 Uhr in den Konferenzräumen des ZDF in Mainz statt. Nach Abschluss der Veranstaltung besteht die Möglichkeit, an einer Führung durch das ZDF-Sendezentrum teilzunehmen und einen Blick hinter die Kulissen zu werfen.

■ Nähere Informationen bei  
Stephan Gerwing  
Tel.: 069 97065-128  
E-Mail:  
[stephan.gerwing@vdwsuedwest.de](mailto:stephan.gerwing@vdwsuedwest.de)

## EUROPÄISCHE KOMMISSION

# Aktionsplan Europäisches Gesellschaftsrecht und Corporate Governance

Die Europäische Kommission hat am 12. Dezember 2012 den „Aktionsplan: Europäisches Gesellschaftsrecht und Corporate Governance – ein moderner Rechtsrahmen für engagierte Aktionäre und besser überlebensfähige Unternehmen“ angenommen.

Der Aktionsplan umreißt künftige Initiativen im Bereich des Gesellschaftsrechts und der Corporate Governance und kündigt insgesamt 16 verschiedene Maßnahmen aus drei Bereichen an, die bis zum Ende der Legislaturperiode der europäischen Institutionen Mitte 2014 auf den Weg gebracht werden sollen.

## Stärkung der Transparenz zwischen Unternehmen und ihren Aktionären zur Verbesserung der Corporate Governance

Geplant ist unter anderem die Rechnungslegungsrichtlinie 78/660/EWG zu überprüfen und die Berichtspflichten im Hinblick auf Informationen und Risiken nichtfinanzieller Art und die Diversitätspolitik in den Verwaltungsräten auszuweiten sowie eine Empfehlung für eine verbesserte Berichterstattung über Corporate Governance zu verabschieden.

## Initiativen zur Förderung des langfristigen Engagements der Aktionäre

Die Vergütung der Unternehmensführung soll transparenter gestaltet werden und

Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen sollen durch die Aktionäre besser überwacht werden können.

## Initiativen im Bereich des Gesellschaftsrechts zur Unterstützung europäischer Unternehmen und zur Förderung ihres Wachstums und ihrer Wettbewerbsfähigkeit

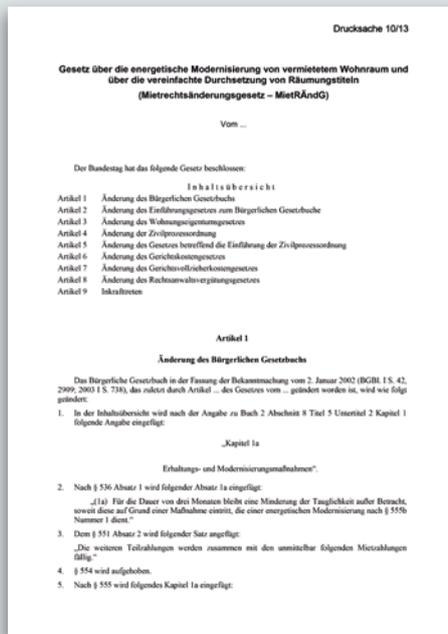
Die Kommission kündigt weitere Untersuchungen mit Blick auf eine mögliche Initiative zur grenzübergreifenden Verlegung des Unternehmenssitzes an sowie klarere EU-Vorschriften für grenzüberschreitende Verschmelzungen und Spaltungen von Unternehmen.

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

# Aktuelles Mietrecht

Das „Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz)“ und seine Auswirkungen auf die Vermietungspraxis standen im Mittelpunkt der elften Tagung im Rahmen der gemeinsamen Veranstaltungsreihe „Aktuelles Mietrecht“ des VdW Rheinland Westfalen, VdW südwest und VdW saar, die am 14. März 2013 in Frankfurt stattfand.

Um die zentralen Ziele des Mietrechtsänderungsgesetzes, den Klimaschutz und den Abbau der von den Gebäuden ausgehenden CO<sub>2</sub>-Belastung zu erreichen, hat der Gesetzgeber einen mietrechtlichen Rahmen geschaffen, der die Durchführung energetischer Modernisierungen erleichtern soll. Zu diesen Erleichterungen referierte Rechtsanwalt Stephan Gerwing, Vier-Länder-Büro (VLB), Bonn, und stellte die Voraussetzungen einer ordnungsgemäß Modernisierungsankündigung und Modernisierungsmieterhöhung nach dem



Mietrechtsänderungsgesetz dar. Eine weitere Erleichterung zugunsten der Vermieterseite ist der Minderungsausschluss bei energetischen Modernisierungen. Gerwing stellte

die neue Regelung vor und wies auf bereits voraussehbare Schwierigkeiten bei der Umsetzung hin.

Erhebliche Veränderungen für die Vermietungspraxis gehen auch mit der erstmaligen Kodifizierung der Voraussetzungen für eine Umstellung der Wärmeversorgung auf Contracting und die Umlage der diesbezüglichen Wärmelieferkosten auf die Mieter einher. Rechtsanwältin Andrea Lorentz, ebenfalls VLB, Bonn, erläuterte die gesetzlichen Regelungen, die bei einer Umstellung zukünftig zu beachten sind, und stellte den das Gesetz ergänzenden Referentenentwurf einer Wärmelieferverordnung vor.

Neben dem Klimaschutz verfolgt das Mietrechtsänderungsgesetz auch das Ziel, die Durchsetzung von Räumungstiteln zu vereinfachen. Lorentz zeigte die Möglichkeiten einer Sicherungsanordnung zu Gunsten des Vermieters und einer nun ebenfalls kodifizierten „Berliner Räumung“ auf.

**KÖRPERSCHAFTSTEUER****Steuerpflicht von Streubesitzdividenden beschlossen**

Nachdem sich der Vermittlungsausschuss am 26. Februar 2013 auf die künftige Besteuerung von so genannten Streubesitzdividenden geeinigt hat, hat der Deutsche Bundestag am 28. Februar 2013 die Beschlussempfehlung des Vermittlungsausschusses zum „Gesetz zur Umsetzung des EuGH-Urteils vom 20. Oktober 2011 in der Rechtssache C-284/09“ angenommen. Dem Bundesrat hat dem Gesetz am 1. März 2013 zugestimmt.

Nach dem neuen § 8b Abs. 4 Satz 1 KStG wird die Körperschaftsteuerbefreiung für Dividendenerträge nach § 8b Abs. 4 Satz 1 KStG versagt, wenn die Beteiligung zu Beginn des Kalenderjahres unmittelbar weniger als zehn Prozent des Grund- oder Stammkapitals betragen hat. Bei Genossenschaften ist die Beteiligung an der Summe der Geschäftsguthaben maßgebend.

Die Neuregelung gilt für Dividendenerträge, die nach dem 28. Februar 2013 zufließen.

Die Steuerpflicht gilt nicht für Veräußerungsgewinne.

Ursprünglich war es vorgesehen, die vom Europäischen Gerichtshof geforderte Gleichbehandlung zwischen in- und ausländischen Gesellschaften dadurch herzustellen, dass auch ausländische Kapitalgesellschaften von der Steuerlast befreit werden, was im Bundesrat jedoch keine Zustimmung fand.

**AMTSHILFERICHTLINIE****Umsetzungsgesetz/„Neues“ Jahressteuergesetz 2013?**

Der Deutsche Bundestag hat am 28. Februar 2013 aufgrund der Beschlussempfehlung und des Berichtes des Finanzausschusses den von den Fraktionen der CDU/CSU und FDP eingebrachten Entwurf des Amtshilferichtlinie-Umsetzungsgesetzes unverändert angenommen und dem Bundesrat zugeleitet.

Aus dem Entwurf des ursprünglichen Jahressteuergesetzes 2013 wurden wieder aufgegriffen: die Änderungen im Hinblick auf das automatisierte Verfahren für den Kirchensteuerabzug incl. Verschiebung

des Starttermins um ein Jahr auf das Jahr 2015 sowie die Änderungen des § 13b UStG in Bezug auf die Lieferung von Erdgas und Elektrizität und der §§ 14, 14a UStG (Rechnungsangaben).

Der Bundesrat hat am 1. März 2013 den Entwurf eines „neuen“ Jahressteuergesetzes 2013 beschlossen. Der Gesetzentwurf wird nun zunächst der Bundesregierung übermittelt. Diese leitet ihn innerhalb von vier Wochen an den Bundestag weiter und legt dabei ihre Auffassung dar. Die Bundesratsinitiative hat ihre Ursache in einem Antrag der

Länder Rheinland-Pfalz, Hamburg und Nordrhein-Westfalen. Zwischenzeitlich sind Baden-Württemberg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein beigetreten. Der Gesetzentwurf greift die Gesetzentwürfe des (bisherigen) Jahressteuergesetzes 2013 wieder auf, zu denen im Dezember 2012 im Vermittlungsausschuss Einvernehmen bestand. Diese sollen mit der nun gestarteten Bundesratsinitiative umgesetzt werden. Darin enthalten ist auch wieder das Thema REIT-Blocker in der Grunderwerbsteuer.

**GERINGFÜGIGE BESCHÄFTIGUNG****Anhebung der Minijob-Grenze**

Mit dem Gesetz zu Änderungen im Bereich der geringfügigen Beschäftigung wurde die sogenannte Minijob-Grenze zum 1. Januar 2013 von 400 Euro auf 450 Euro monatlich angehoben.

War ein Minijob bisher grundsätzlich sozialversicherungsfrei, ändert sich das nun bezüglich der Rentenversicherung. Seit dem 1. Januar 2013 besteht bei einem Minijob zunächst grundsätzlich eine Rentenversicherungspflicht. In der Kranken-, Pflege- und Arbeitslosenversicherung bleibt es weiterhin bei der Versicherungsfreiheit.

Aber: Minijobber können auf Antrag von der Rentenversicherungspflicht befreit werden.

Die gesetzlichen Änderungen ab dem 1. Januar 2013 gelten grundsätzlich nur für ab diesem Termin abgeschlossene Verträge. Wird allerdings das Entgelt ab dem 1. Januar 2013 auf 450 Euro angehoben, ist dies bereits eine Änderung des Vertrages und führt zur Anwendung der Neuregelung, also zum Beispiel der grundsätzlichen Rentenversicherungspflicht.

Einen Überblick über die neue Rechtslage gibt Prof. Dr. Andreas Marschner, Sozialver-

sicherungsrechtliche Änderungen bei „Minijobs“ zum 1. Januar 2013, in NWB 46/2012, Seite 3.715 ff. und Gerald Eilts, Neuregelung der Minijobs in NWB 8/2013, Seite 534 ff.

- Bei Interesse übersenden die Verbände gerne die aufgeführten Aufsätze nach entsprechender Anfrage bei  
**Jürgen Gnewuch**  
**E-Mail: [j.gnewuch@vdw-rw.de](mailto:j.gnewuch@vdw-rw.de),**  
**Anke Kirchhof**  
**E-Mail: [anke.kirchhof@vdsuedwest.de](mailto:anke.kirchhof@vdsuedwest.de)**

**EINKOMMENSTEUER**

## Keine Pauschalsteuer mehr bei „Aufmerksamkeiten“ an Dritte

§ 37b EStG ermöglicht es dem zuwendenden Steuerpflichtigen, die Einkommensteuer auf betrieblich veranlasste Sachzuwendungen an Arbeitnehmer und Nicht-Arbeitnehmer (Dritte) pauschal mit 30 Prozent zu erheben. So genannte „Aufmerksamkeiten“ an Arbeitnehmer, die einen Wert von maximal 40 Euro inklusive Umsatzsteuer haben (zum Beispiel Blumenstrauß aus Anlass eines besonderen persönlichen Ereignisses), unterliegen nicht der Pauschalierung nach § 37b EStG. Gemäß Verfügung der OFD-Frankfurt vom 10. Oktober 2012 soll dies nunmehr auch für „Aufmerksamkeiten“ an Dritte gelten.



Blumen zum Geburtstag – sie unterliegen nicht der pauschalen Besteuerung.

Der Deutsche Steuerberaterverband weist nach Rücksprache mit dem Bundesministerium der Finanzen (BMF) darauf hin, dass diese Neuregelung bundesweit anwendbar ist. Eine Abstimmung zwischen Bund und Ländern ist erfolgt. Eine entsprechende Änderung des BMF-Schreibens zu § 37b EStG ist vorgesehen.

Mit dieser Analogie müssen bloße Aufmerksamkeiten, deren Wert 40 Euro (inklusive

Umsatzsteuer) nicht übersteigt, beispielsweise an einen Kunden anlässlich eines besonderen persönlichen Anlasses, nicht mehr mit in die Bemessungsgrundlage der Pauschalsteuer einbezogen werden. Das der Pauschalierungsvorschrift seit ihrer Einführung zugrunde liegende „Einheitlichkeits-Dogma“ wird damit weiter aufgeweicht. Praxisnah entfallen künftig bei der Ausübung des Wahlrechts die Kosten für die

Pauschalsteuer bei Kleinstgeschenken wie beispielsweise Blumensträußen, die ein Unternehmen einer Vielzahl von Kunden zu deren Geburtstagen schenkt. Zudem schafft diese Handhabung für die Fälle Rechtssicherheit, in denen das Wahlrecht nicht ausgeübt wurde. Die Finanzverwaltung dürfte insoweit bei Betriebsprüfungen bei Zuwendungen unter 40 Euro keine Kontrollmitteilungen mehr veranlassen.

**KAPITALERTRÄGE**

## Änderungen bei der Dividendenbesteuerung

Die Finanzverwaltung hat in ihrem Schreiben vom 9. Oktober 2012, BStBl 2012 I, Seite 953 ff. auf folgende Änderungen hingewiesen:

**Neufassung des Freistellungsauftrags für Kapitalerträge**

Im oben genannten BMF-Schreiben wurde das neue Muster für den Freistellungsauftrag für Kapitalerträge veröffentlicht. Lediglich im letzten Absatz hat es Änderungen gegeben (das Muster Anlage 1 stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung). Freistellungsaufträge können demnach nur mit Wirkung zum Kalenderjahresende befristet werden. Eine Herabsetzung bis zu dem im Kalenderjahr bereits ausgenutzten Betrag ist jedoch zulässig. Sofern ein Freistellungsauftrag im laufenden Jahr noch nicht genutzt wurde, kann er nun auch (rückwirkend) zum 1. Januar des laufenden Jahres widerrufen werden. (Sie erhalten auf Anfrage das neue Muster

Anlage 2 zur weiteren Verwendung in einer Word-Version, die inhaltlich dem amtlichen Muster des BMF entspricht).

Bereits gedruckte Freistellungsaufträge, die die Änderungen noch nicht enthalten, dürfen noch bis zum 30. Juni 2013 weiterverwendet werden (vgl. Tz. 259 des BMF-Schreibens).

Bis zum 30. Juni 2013 entgegengenommene Freistellungsaufträge behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

**Anpassung der Steuerbescheinigungen für das Jahr 2012**

Aufgrund der geänderten Anlage KAP zur Einkommensteuererklärung 2012 ergeben sich auch für die Steuerbescheinigungen des Jahres 2012 Folgeänderungen.

Dies betrifft lediglich die in den Steuerbescheinigungen enthaltenen Verweise auf die

entsprechenden Zeilen der Anlage KAP. Sie erhalten auf Anfrage von uns die angepassten Steuerbescheinigungen zur weiteren Verwendung jeweils in der Word-Version:

- amtliches Muster I „verschlankt“ für die gemeinsame Bescheinigung der Zinsen und Dividenden (vgl. Anlage 3),
- amtliches Muster II „verschlankt“ für die Bescheinigung der Dividenden (vgl. Anlage 4).

Die Änderungen bei den Zeilenangaben sind im Fettdruck hervorgehoben.

**Feststellung der Ausländereigenschaft eines Kunden (vgl. Tz. 314 des BMF-Schreibens vom 9. Oktober 2012)**

Bei Dividendenzahlungen an einen Steuerausländer, das heißt eine in Deutschland beschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Person, hat die Genossenschaft

>>

stets einen Steuerabzug vorzunehmen. Bei Zinszahlungen auf Spareinlagen eines Steuer ausländers bei einer Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung ist dagegen kein Steuerabzug vorzunehmen.

Das oben genannte BMF-Schreiben enthält in Tz. 314 Ausführungen zur Feststellung der Ausländereigenschaft eines Kunden.

Danach kann die Ausländereigenschaft eines Kunden anhand der Merkmale festgestellt werden, die vom Kreditinstitut (Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung) im Zusammenhang mit der Legitimationsprüfung nach § 154 AO oder der Identifizierung nach §§ 3, 4 des Geldwäschegesetzes (GwG) bei der Begründung der Geschäftsbeziehung oder der Kontoeröffnung erhoben werden. Ist im Einzelfall unklar, ob der Kunde Steuer ausländer ist, kann das Kreditinstitut auf die von einer ausländischen Finanzbehörde ausgestellte Wohnsitzbescheinigung vertrauen und für den Steuerabzug davon ausgehen, dass in Deutschland nur eine beschränkte Steuerpflicht besteht.

Nachfolgende Klarstellung wurde neu in das BMF-Schreiben vom 9. Oktober 2012, Tz. 314, aufgenommen:

Teilt der Kunde seinen Umzug von Deutschland ins Ausland mit, muss er dies durch schriftliche, beweiskräftige Unterlagen nachweisen. Ansonsten muss das Kreditinstitut davon ausgehen, dass weiterhin unbeschränkte Steuerpflicht in Deutschland besteht. Schriftliche beweiskräftige Unterlagen sind insbesondere die melderechtlichen Nachweise des Wohnsitzwechsels (Schreiben an Meldebehörde) oder die von einer ausländischen Finanzbehörde ausgestellte Wohnsitzbescheinigung. Kann der Statuswechsel nicht zweifelsfrei nachgewiesen werden, ist weiterhin davon auszugehen, dass in Deutschland eine unbeschränkte Steuerpflicht besteht. Die Voraussetzungen, dass keine unbeschränkte Steuerpflicht vorliegt, sind in einem zeitlich angemessenen Abstand vom Kreditinstitut entsprechend den Grundsätzen zu § 3 Abs. 2 Nr. 4, § 4 Abs. 2 GwG zu überprüfen.

#### Neuerungen für Kapitalgesellschaften

Im BMF-Schreiben vom 28. Dezember 2012, IV C 1 - S 2000/11/10016:007, hat das Bundesministerium der Finanzen im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der Länder im Vorgriff auf eine gesetzliche Änderung die Bestimmungen zur Kapitalertragsteuererhebung geregelt. Danach sind die §§ 43 bis 45d EStG in der Fassung des Ge-

setzesbeschlusses des Deutschen Bundestages vom 25. Oktober 2012 (Bundesrat-Drucksache 632/12) für nach dem 31. Dezember 2012 zugeflossene Erträge anzuwenden. Gesellschaften mit beschränkter Haftung und nichtbörsennotierte Aktiengesellschaften können somit vom Kapitalertragsteuerabzug Abstand nehmen, wenn der Gesellschafter/Aktionär eine natürliche Person ist und eine Nichtveranlagungs-Bescheinigung vorlegt.

Dies gilt für Kapitalerträge, die ab dem 1. Januar 2013 zufließen.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass an das Bundeszentralamt eine Mitteilung der Kapitalerträge, bei denen aufgrund einer NV-Bescheinigung vom Steuerabzug Abstand genommen wurde, jeweils bis zum 1. März des Folgejahres zu erfolgen hat. Diese Mitteilung ist elektronisch zu übermitteln.

- Die jeweiligen Muster übersenden gerne  
Herr WP/StB Jürgen Gnewuch,  
Tel.: 0211/16998-28,  
j.gnewuch@vdw-rw.de bzw.  
VdW südwest, Frau StB Anke Kirchhof,  
Tel.: 068/97065-138,  
anke.kirchhof@vdwsuedwest.de



#### BUNDES RAT

## Steuervereinfachungsgesetz 2013

Der Bundesrat hat in seiner Sitzung am 14. Dezember 2012 beschlossen, den Gesetzentwurf des Steuervereinfachungsgesetzes 2013 beim Deutschen Bundestag einzubringen. Zwischenzeitlich liegt auch die Stellungnahme der Bundesregierung vor (31. Januar 2013).

Es ist eine Anhebung des Arbeitnehmer-Pauschbetrages um 130 Euro auf 1.130 Euro vorgesehen.

Allerdings sollen auch Einschränkungen beschlossen werden. Bestimmte Sachkosten, die bisher bis zu 44 € im Monat steuerfrei bezogen werden können (§ 8 Abs. 2 Satz 9 EStG), soll es nach den Vorstellungen der Länder nur noch bis zu einem Wert von 20 Euro steuerfrei geben.

#### UMSATZSTEUER

### Warnung vor gefälschten Behördenschreiben

Das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) warnt im Zusammenhang mit der Umsatzsteuer-Identifikationsnummer (USt-IdNr) vor amtlich aussehenden Schreiben, in denen eine kostenpflichtige Registrierung, Erfassung und Veröffentlichung von USt-IdNrn. angeboten wird.

Das BZSt weist darauf hin, dass diese im Umlauf befindlichen Schreiben weder vom BZSt noch einer anderen amtlichen Stelle stammen.

Die Vergabe der USt-IdNr. durch das BZSt erfolgt stets kostenfrei.

## WEG-Recht in Leitsätzen

**Beschluss des Kammergerichts Berlin vom 16. April 2009, Az.: 24 W 93/08 (Grundeigentum 2009, Seite 723 ff.)**

1. Die Sondervergütung, die dem WEG-Verwalter für die Erstellung einer im Rahmen der Einkommensteuererklärung zu verwendenden Bescheinigung nach § 35a EStG über haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen für Privathaushalte durch Mehrheitsbeschluss zugestellt wird, verstößt nicht gegen Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung.  
2. Eine zusätzliche Verwaltervergütung von 17 Euro zuzüglich Umsatzsteuer für das Wirtschaftsjahr 2006 und 8,50 Euro zuzüglich Umsatzsteuer ab dem Wirtschaftsjahr 2007 jeweils pro Jahr und Wohnungseinheit aus Gemeinschaftsmitteln ist angemessen.

**Urteil des Amtsgerichts Biedenkopf vom 21. Februar 2011, Az.: 50 C 332/10 (ZMR 2011, Seite 417 ff.)**

1. Der Beschluss über eine Verwalterbestellung auf mehr als fünf Jahre ist nur teilnichtig, soweit er die Höchstbestellungsdauer übersteigt.  
2. Im Zweifel ist davon auszugehen, dass ein für noch längere Zeit gewählter Verwalter zumindest für den gesetzlich vorgegebenen Maximalzeitraum gewählt werden sollte.

**Beschluss des Oberlandesgerichts Köln vom 18. Februar 2008, Az.: 16 Wx 210/07 (ZMR 2008, Seite 904 f.)**

Ein wichtiger Grund für die Abberufung eines Verwalters sowie für die Kündigung seines Vertrages kann eine unberechtigte Honorarvergütung des Verwalters an sich

selbst sein. Bei der Honorierung der eigenen Tätigkeit ist der Verwalter zur Wahrung besonderer Sorgfalt verpflichtet.

**Urteil des Amtsgerichts Hannover vom 5. April 2012, Az.: 480 C 297/12 (ZMR 2012, Seite 738 f.)**

Delegiert der WEG-Verwalter die ihm übertragene Verkehrssicherungspflicht durch Abschluss eines Vertrages im Namen des Verbandes mit einem Hauswart oder Winterdienstunternehmen, so haftet er nicht über § 278 BGB für deren Fehler, die zu Verletzungen von Eigentümern führen (zum Beispiel Glatteisunfall).

## MIETRECHT

### Mieterhöhungsverlangen bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel möglich

Das Amtsgericht (AG) Neukölln hat mit Urteil vom 20. September 2012 entschieden, dass der Vermieter zwar nicht berechtigt ist, im Fall der Unwirksamkeit einer vereinbarten Schönheitsreparaturklausel vom Mieter eine Mieterhöhung in Form des Zuschlages zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen, jedoch darf er eine allgemeine Mieterhöhung auf die ortübliche Vergleichsmiete geltend machen, selbst wenn die Mieterhöhung eine Reaktion auf die Weigerung des Mieters darstellt, mit dem Vermieter eine wirksame Überwälzungsklausel für Schönheitsreparaturen zu vereinbaren.

#### Sachverhalt

In dem zugrunde liegenden Fall nutzt der Mieter die Wohnung einer Genossenschaft. Der Dauernutzungsvertrag enthält eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel. Die Genossenschaft strebte eine Vertragsänderung mit dem Inhalt einer wirksamen Schönheitsreparaturklausel an und hatte für den Fall, dass der Nutzer der erbetenen Vertragsänderung nicht zustimme, angekündigt, eine allgemeine Mieterhöhung nach § 558 BGB durchzuführen. Als der Mieter der wirksamen Schönheitsreparaturklausel nicht zustimmte, verlangte die Genossenschaft die Zustimmung zu einer Mieterhöhung, die sich im Rahmen der orts-

üblichen Vergleichsmiete hielt. Der Mieter stimmte auch dieser Mieterhöhung nicht zu und argumentierte, das Mieterhöhungsverlangen sei unwirksam, weil es eine Umgehung der BGH-Rechtsprechung zum unwirksamen Mietzuschlag wegen unwirksamer Schönheitsreparaturklausel darstelle.

#### Entscheidung

Das AG Neukölln gab der Genossenschaft Recht. Das Mieterhöhungsverlangen sei formell wirksam und materiell begründet. Eine Umgehung der Rechtsprechung des BGH liege nicht vor, da der BGH derzeit lediglich eine Erhöhung der Miete wegen unwirksamer Schönheitsreparaturen über die ortübliche Vergleichsmiete hinaus für unwirksam erklärt habe. Auf die Motivation der Genossenschaft für die Erhöhung komme es aber nicht an, selbst wenn hierfür die Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel entscheidend sei. Auch ein Verstoß gegen den genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatz liege nicht vor. Zum einen behandle die Genossenschaft alle Mitglieder gleich, indem sie alle Mieter vor die gleiche Wahl gestellt habe, einer Vertragsänderung zuzustimmen oder die Miete zu erhöhen. Zum anderen habe mit der Zustimmung zur Vertragsänderung oder dem Fehlen einer

solchen ein sachlicher Grund zur Differenzierung vorgelegen. Die weiterhin bestehende Verpflichtung der Genossenschaft zur Durchführung der Schönheitsreparaturen bei den Mitgliedern, die der Änderung nicht zugestimmt haben, führe zu einer zusätzlichen finanziellen Belastung auch derjenigen Mitglieder, die die Last der Durchführung der Schönheitsreparaturen in ihrer Wohnung selbst übernommen hätten (Urteil des AG Neukölln vom 20. September 2012, Az.: 16 C 173/12; Grundeigentum 2013, S. 59 f.).

#### Anmerkung

Für den preisgebundenen Wohnraum hatte der BGH mit Urteil vom 24. März 2010 (Az.: VIII ZR 177/09) entschieden, dass der Vermieter die Kostenmiete nach § 28 II. BV anpassen kann, wenn die Übertragung der Schönheitsreparaturen unwirksam ist. Dieses Urteil ist von erheblicher praktischer Bedeutung für die (Alt-)Verträge, die noch unwirksame Schönheitsreparaturklauseln enthalten. Nach dieser Entscheidung darf ein Mieter bei denjenigen Mietern die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) erhöhen, die sich dem Abschluss einer wirksamen Ersatzvereinbarung widersetzen. Auch darf der Vermieter die Mieterhöhung für den Fall der Ablehnung ankündigen. ▶

## MIETRECHT

# Vorübergehender Verkehrslärm berechtigt nicht zur Mietminderung

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich am 19. Dezember 2012 mit der Frage befasst, unter welchen Voraussetzungen angenommen werden kann, dass Vermieter und Mieter stillschweigend die bei Vertragsabschluss gegebene geringe Belastung durch Verkehrslärm als vertragsgemäßen Zustand der Wohnung vereinbart haben, mit der Folge, dass die Miete bei einer Zunahme des Verkehrslärms gemindert sein kann.

## Sachverhalt

Die Beklagten sind seit dem Jahr 2004 Mieter einer Wohnung der Klägerin in der Schlossallee in Berlin. Von Juni 2009 bis November 2010 wurde der stadteinwärts fahrende Verkehr über die Schlossallee umgeleitet, weil auf der gesamten Länge einer Parallelstraße, über welche der Verkehr bis dahin gelaufen war, umfangreiche Straßenbauarbeiten durchgeführt wurden. Die Mieter minderten wegen der hierdurch gestiegenen Lärmbelastung die Miete ab Oktober 2009.

Der Vermieter hat die Mieter auf Zahlung rückständiger Miete für den Zeitraum von Oktober 2009 bis November 2010 in Höhe von insgesamt 1.386,19 Euro nebst Zinsen in Anspruch genommen.

## Entscheidung

Der BGH hat entschieden, dass es für die Annahme einer stillschweigend geschlossenen Beschaffenheitsvereinbarung nicht ausreicht, dass der Mieter bei Vertragsabschluss die verhältnismäßig geringe Belastung durch Verkehrslärm als vorteilhaft wahrnimmt und er sich (möglicherweise) auch deswegen zur Anmietung der Wohnung entscheidet. Erforderlich ist vielmehr, dass der Vermieter erkennt oder erkennen musste, dass der Mieter die vorhandene geringe Lärmbelastung als maßgebliches Kriterium für den vertragsgemäßen Zustand der Wohnung ansieht, und dass der Vermieter darauf in irgendeiner Form zustimmend reagiert.

Vorliegend ergaben sich keine Anhaltspunkte für eine derartige Beschaffenheitsvereinbarung. Für die Bestimmung des vertragsgemäßen Zustands der Wohnung ist im Streitfall daher die Verkehrsanschauung unter Berücksichtigung des Nutzungszwecks und des Grundsatzes von Treu und Glauben maßgebend. Danach stellt sich die vorübergehende Erhöhung der Lärmbelastung nicht als ein zur Minderung berechtigender Mangel der Wohnung dar. Denn die vorgetragenen Lärmwerte stellen nach den Feststellungen der Vorinstanzen nach den im Berliner Mietspiegel 2009 ausgewiesenen Werten keine hohe Belastung dar. Aus diesem Grund haben die Mieter die (erhöhte) Lärmbelastung redlicherweise hinzunehmen, jedenfalls dann, wenn sie sich – wie hier – innerhalb der in Berliner Innenstadtlagen üblichen Grenzen hält (Urteil des BGH vom 19. Dezember 2012, Az.: VIII ZR 152/12; [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)).



*Verkehrslärm ist unangenehm, führt aber nicht immer dazu, dass eine Mietminderung berechtigt ist.*

## MIETRECHT

## Wie nutzt man einen Tiefgaragenstellplatz?

**Tiefgaragenplätze dürfen, sofern im Mietvertrag nichts anderes geregelt ist, nur zum Abstellen von Autos, nicht zur Lagerung von Kartons oder ähnlichem genutzt werden. Dies entschied das Amtsgericht (AG) München mit Urteil vom 21. November 2012.**

### Sachverhalt

Ein Münchner Ehepaar hatte eine Wohnung gemietet, zu der auch ein Tiefgaragenstellplatz gehörte. Anfang 2011 stellte der Vermieter fest, dass die Mieter auf dem Tiefgaragenstellplatz Kartons und Plastikmaterial lagerten. Er forderte das Ehepaar auf, dieses zu entfernen. Schließlich sei der Tiefgara-

genplatz dafür nicht gedacht. Außerdem bestünden feuerpolizeiliche Bedenken. Die Mieter verweigerten die Räumung. Deshalb erhob der Vermieter entsprechend Klage vor dem AG München.

### Entscheidung

Das AG München gab dem Vermieter Recht. Grundsätzlich dürfe ein Mieter Garagen und Stellplätze nur im Rahmen des Vertragszweckes nutzen. Fehle es an einer ausdrücklichen vertraglichen Regelung, sei der Umfang der Gebrauchsgewährung durch Auslegung zu ermitteln. Anhaltspunkte dazu könnten der Reichsgaragenordnung entnommen werden. Danach seien Stellplätze unbebaute

oder mit Schutzdächern versehene, weder dem ruhenden noch dem fließenden Verkehr dienende Flächen, die zum Einstellen von Kraftfahrzeugen bestimmt seien. Da sie keinen geschlossenen Raum, sondern lediglich eine ungeschützte Fläche bilden, seien sie grundsätzlich nur für das Abstellen eines PKWs geeignet. Deshalb würde bereits das Einverständnis des Vermieters zum Abstellen der Fahrräder auf dem Stellplatz ein Entgegenkommen darstellen. Andere Gegenstände seien jedenfalls zu entfernen (Urteil des AG München vom 21. November 2012, Az.: 433 C 7448/12).



VIER-LÄNDER-BÜRO, BONN >> Genossenschaftsrecht

## Aus der Beratungspraxis der Verbände

**Eine Genossenschaft will die Anzahl der zu übernehmenden Pflichtanteile für den Erwerb der Mitgliedschaft und die Nutzung der Wohnungen im Rahmen der anstehenden Satzungsänderung erhöhen. Es wird angeregt, nur von Neumitgliedern die erhöhte Anzahl der Pflichtanteile zu fordern. Ist dies möglich? Welche Regelungen sind bei der Satzungsänderung zu berücksichtigen?**

Gemäß § 7 GenG muss die Satzung den Betrag des Geschäftsanteils in Euro festlegen. Dieser muss für alle Mitglieder gleich sein. Des Weiteren ist die Anzahl der Geschäftsanteile, die für die Inanspruchnahme einer Leistung der Genossenschaft zu zeichnen sind, zwingend in der Satzung festzulegen und sie muss für alle Mitglieder gleich sein, § 7a GenG. Die Satzung kann eine Staffelung vorsehen. Eine Festlegung der Anzahl der zu übernehmenden Geschäftsanteile

durch Vorstand und/oder Aufsichtsrat ist nicht statthaft.

Mit dem Eintrag der Satzungsänderung in das Genossenschaftsregister und somit dem Wirksamwerden der neuen Satzung sind sowohl Alt- als auch Neumitglieder zur Zeichnung der weiteren Pflichtanteile verpflichtet, das heißt Altmitglieder sind verpflichtet, eine Beitrittserklärung in Höhe der weiteren Pflichtanteile abzugeben. Eine Differenzierung nach Alt- und Neumitgliedern ist nicht möglich. Altmitglieder haben jedoch ein außerordentliches Kündigungsrecht gemäß § 67a in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 3 GenG, wenn sie dem Beschluss zur Änderung der Satzung widersprechen.

Mit der Einladung zur Mitgliederversammlung ist auch die Tagesordnung zu versenden. Ein Tagesordnungspunkt ist die Änderung der Satzung. Die geänderte Satzung braucht den Mitgliedern nicht übersandt

werden. Es genügt, wenn die Tagesordnung darauf hinweist, dass der geänderte Satzungsentwurf in der Geschäftsstelle der Genossenschaft innerhalb der üblichen Öffnungszeiten während eines angemessenen Zeitraums eingesehen werden kann. Dies bietet sich insbesondere bei umfangreichen Satzungsänderungen an. Selbstverständlich kann auch, gerade bei nicht umfangreichen Satzungsänderungen, der Tagesordnung beispielsweise ein synoptischer Vergleich beigelegt werden.

Die Satzungsänderung kann durch einen einheitlichen Beschluss von der Mitgliederversammlung beschlossen werden. Es bedarf also nicht einzelner Beschlüsse über die jeweiligen (redaktionellen) Änderungen. Selbstverständlich empfiehlt es sich, in der Mitgliederversammlung die wesentlichen Änderungen der Satzungsänderung den Mitgliedern darzulegen.

# Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle

**DEUTSCHER VEREIN DES GAS- UND WASSERFACHES INFORMIERT** >> Der Deutsche Verein des Gas-Wasserfaches (DVGW) hat ein Merkblatt zum Umgang mit Bäumen bei Kanalbauarbeiten herausgegeben. Begleitend informiert der Verband wie folgt:

DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ trifft im ersten Absatz des Abschnitts 4.10.1 folgende Aussage: „Gräben,

Mulden und Baugruben dürfen im Wurzelbereich nicht hergestellt werden. Ist dies im Einzelfall nicht zu vermeiden, darf die Herstellung nur in Handarbeit oder Absaugtechnik erfolgen. Der Mindestabstand vom

Stammfuß soll das Vierfache des Stammumfangs in ein Meter Höhe betragen, mindestens jedoch 2,50 Meter. Beim Verlegen von Leitungen soll der Wurzelbereich möglichst unterfahren werden.“



*Wird im Untergrund nahe Bäumen gebaut, sind strenge Regeln zu beachten.*

Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen stellt das Merkblatt die Zusammenhänge kompakt dar und äußert – in beide Richtungen – Empfehlungen für Planung, Bau/Pflanzung und Instandhaltung. Demgemäß bilden Netzbetreiber, Grünflächen- und Forstverwaltungen, Straßenbaulastträger, Kommunalverwaltungen, Tiefbauunternehmen, Unternehmen des Garten-, Landschafts- und Sportplatzbaus sowie allgemein Bauingenieure, Landschaftsarchitekten, Planer und Sachverständige die Zielgruppen des Merkblatts.

Gleichwohl gilt das Merkblatt exakt „nur“ für die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums bei Neupflanzung von Bäumen beziehungsweise Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand. Das Merkblatt beantwortet also nicht die möglicherweise ebenso drängende Frage, ob der gegebene Bestand an Bäumen und Leitungen, unabhängig von irgendwelchen geplanten Eingriffen aus Risikoerwägungen heraus angefasst werden muss. Die Auseinandersetzung damit bleibt weiterhin allein in der Verantwortung der Parteien vor Ort,

auch wenn das Merkblatt zweifellos auch hier inhaltliche Unterstützung bieten kann.

In der Entwicklung des Baums besteht eine Gleichgewichtsbeziehung zwischen Kronen- und Wurzelmasse. Eingriffe im Kronen- oder Wurzelraum haben Wachstumsverluste zur Folge. Wurzeln können in kleinste Zwischenräume einwachsen. Messungen zeigen, dass der Wurzeldruck fünf bis zwölf Bar erreichen kann. Während an optimalen Standorten das Wurzelbild (zum Beispiel Flach-, Herz-, Tiefwurzler) von der Gehölzart abhängig sein kann, wird es im urbanen Raum von den Gegebenheiten des Wuchsorts geprägt. Grobporenreiche Böden werden bevorzugt durchwurzelt. Dagegen werden dicht gelagerte, porenarme Böden eher gemieden. In einem Hohlraum wachsen Wurzeln an dessen Grenzfläche entlang.

Abgesehen von der Möglichkeit, dass Wurzeln den Zugang zu Leitungen und mithin deren Instandhaltung erschweren sowie an undichten Stellen in Wasserleitungen eindringen können (Gasleitungen sind in letzterer Beziehung weniger attraktiv), bilden Druckstempel und Zugschlingen die wesent-

lichen Risikopotenziale für Leitungsschäden im laufenden Betrieb.

Zweifelsohne kann auch die Neuausgabe von DVGW-Merkblatt GW 125, DWA-M 162 und FGSV Nr. 939 Konflikte zwischen Bäumen und Leitungen beziehungsweise zwischen deren Vertretern nicht ausschließen. Im Konfliktfall sind die Baum- und Leitungsfractionen aufgerufen, die im Hinblick auf maximales Bürgerwohl und minimale Kosten die optimale Wahl der Bau-/Instandhaltungsweise, der Neu-/Umlegung beziehungsweise der Neu-/Umpflanzung gemeinsam zu treffen. Wenn das Risiko für einen Leitungsschaden zu groß wird oder eine notwendige Reparatur anderweitig nicht durchgeführt werden kann, muss der Baum entweder fachmännisch beschnitten werden oder ganz weichen. Bei besonders schutzwürdigen Exemplaren wird man auch alternative Leitungstrassen in Erwägung ziehen.

- Das GW 125 Merkblatt 02/2013 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ steht für 47,39 Euro unter [www.wvgw-shop.de/gw-125-merkblatt-02-2013.html](http://www.wvgw-shop.de/gw-125-merkblatt-02-2013.html) zum Download bereit.

TRINKWASSERVERORDNUNG

# Gefährdungsanalyse Legionellen

**Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat in Kooperation mit dem Zentralverband Sanitär Heizung Klima (ZVSHK) die GdW-Information 139 erarbeitet, um zu klären, was unter einer „Gefährdungsanalyse“ in Bezug auf die neue Trinkwasserverordnung (TrinkwV) zu verstehen ist.**

Mit der novellierten Verordnung wurden unter anderem die Verantwortlichkeiten der Eigentümer der Anlagen und der Gesundheitsämter bei Überschreitung des Maßnahmewertes für Legionellen detaillierter geregelt. Die Handlungspflichten der Eigentümer umfassen nun bei Überschreitung des Maßnahmewertes auch die Erstellung einer Gefährdungsanalyse. Da der Begriff „Gefährdungsanalyse“ in der TrinkwV nicht definiert ist und einer

Erläuterung bedarf, hat der GdW in Kooperation mit dem ZVSHK die GdW Information 139 erarbeitet.

Sie steht ab sofort auf [www.gdw.de](http://www.gdw.de) unter „Publikationen“ -> „Energie und Technik“ zum Download zur Verfügung. Selbstverständlich können Mitgliedsunternehmen auch ein kostenfreies Exemplar der GdW Information 139 in gedruckter Form mit dem Bestellfax (ist über den oben genannten Link erhältlich) oder über die Online-Bestellung (E-Mail an [bestellung@gdw.de](mailto:bestellung@gdw.de)) beim GdW anfordern. Mehrexemplare sind kostenpflichtig und ebenfalls über den GdW zu beziehen.

Weiterhin ist die Information im Anhang der GdW Arbeitshilfe 66 zur TrinkwV und im Anhang des ZVSHK-Kommentars zur TrinkwV wortgleich abgedruckt.



## HOLFELD

## Barrierefreie Lebensräume – Bauen und Wohnen ohne Hindernisse

Das Thema „barrierefreies Wohnen“ gewinnt durch die demografische Entwicklung immer mehr an Bedeutung und ist inzwischen ein wachsendes und lukratives Arbeitsfeld für Architekten, Planer und ausführende Gewerke geworden.

Barrierefreiheit ist die Voraussetzung, damit das vertraute Wohnumfeld für die Betroffenen auch bei Einbußen an Mobilität und Orientierungsvermögen lange erhalten bleiben kann.



Behinderte, erkrankte oder ältere Menschen benötigen in allen Lebensbereichen individuell angepasste Ausstattungen – ob sie nun in der eigenen Wohnung, in einer Wohngruppe oder einem Heim leben. Die vielfältigen Möglichkeiten der Farbgestaltung, der Materialeinsatzes, der technischen Einbauten sowie die verschiedensten Hilfsmittel stehen daher immer wieder im Fokus.

Die Anpassung von Wohnraum im Bestand stellt an

die Planung und Gestaltung der Barrierefreiheit andere Anforderungen, als Neubauprojekte dies tun. Bei letzteren sollte es längst selbstverständlich sein, – vorausschauend – barrierefrei zu bauen. Die zweite Auflage ist hinsichtlich der neu erschienenen DIN 18040 Teile 1 und 2 überarbeitet worden. Die DIN 18040 werden die sensorischen Anforderungen in allen Bereichen berücksichtigt. Außerdem wurde eine generelle Überarbeitung der zitierten und erläuterten Normen vorgenommen.

■ **Monika Holfeld, Barrierefrei Lebensräume.** Beuth Verlag, 2. überarbeitete Auflage 2012, 186 Seiten, gebunden, ISBN 978-3-410-21939-2, 48 Euro

## EBERLEIN/KLEIN-HITPASS

## Altengerechter Umbau der Infrastruktur: Investitionsbedarf der Städte und Gemeinden

Der bundesweite demografische Trend der Alterung stellt auch neue Anforderungen an die Infrastrukturen der kommunalen Daseinsvorsorge – insbesondere an die baulichen Anlagen, ihre Lage und Erreichbarkeit. Ältere Menschen, als einzig wachsende Personengruppe, haben spezifische Bedürfnisse und mit steigendem Alter wachsende (Mobilitäts-)Einschränkungen, aus denen besondere Bedürfnisse und damit Handlungserfordernisse entstehen. Diese spezifischen Bedürfnisse zu befriedigen und damit die gesellschaftliche Teilhabe älterer Menschen zu sichern, ist eine weitreichende gesellschaftliche, politische und planerische Aufgabe, die Kommunen vor neue Herausforderungen stellt.

Vor diesem Hintergrund hat das Deutsche Institut für Urbanistik im Auftrag der KfW-Bankengruppe eine Studie zum Investitionsbedarf in einen altengerechten Umbau der Infrastruktur von Städten und Gemeinden durchgeführt. Neben



der Darstellung der demografischen Altersentwicklung und daraus erwachsenden Herausforderungen für einzelne Infrastrukturbereiche der Kommunen, standen Aktivitäten der kommunalen und freigemeinnützigen Träger sowie Defizite und Hemmnisse der altengerechten Anpassung der Infrastrukturen im Fokus. Ein weiterer Schwerpunkt war die Investitionsbedarfsschätzung für nötige Investitionen in altengerechte, barrierefreie Infrastrukturen.

Um alle Facetten dieser komplexen Fragestellung in ausreichender Art und Weise beantworten zu können, wurde ein Methodenmix aus qualitativen und quantitativen Methoden angewendet. Neben einer Kommunalbefragung wurden eine Fokusgruppendifussion sowie leitfadengestützte Telefoninterviews mit Akteuren kommunaler und freigemeinnütziger Träger geführt. Um den

bestehenden Investitionsbedarf für altengerechte, barrierefreie Infrastruktur quantifizieren zu können, wurde darüber hinaus

eine analytische Investitionsbedarfsschätzung durchgeführt.

Zentrales Ergebnis der schriftlichen Befragung der Kommunen, der Fokusgruppendifussion und der Experteninterviews ist, dass der größte Investitionsbedarf im Bereich Wohngebäude, Straßen und ÖPNV besteht. Hier sehen die Kommunen auch den höchsten Bedarf an entsprechenden Förderprogrammen. Zum gleichen Ergebnis kommt auch die analytische Investitionsbedarfsschätzung. Auch hier sind Straßen, ÖPNV und Wohngebäude die Bereiche mit dem größten investiven Bedarf. Förderprogramme, die diese Infrastrukturen integrativ als Lebensumfeld älterer Menschen begreifen, über die sektorale Betrachtung von Einzelmaßnahmen hinausgehen und altengerechte Anpassungen als Gesamtkonzept planen, dürften daher einen hohen Mehrwert für die Kommunen darstellen.

■ **Dr. rer. pol. Marion Eberlein, Dipl.-Geogr. Anne Klein-Hitpaß** Altengerechter Umbau der Infrastruktur. Investitionsbedarf der Städte und Gemeinden – Difu-Impulse, 2012, 108 Seiten, ISBN: 978-3-88118-514-1, 18 Euro

## SEMINARE IM MAI 2013



02.05.2013	Hannover	Modernisierung – von der Modernisierungsankündigung bis zur Mieterhöhung – nach dem neuen Mietrechtsänderungsgesetz	Astrid Horváth	4
07.05.2013	Hannover	Geschäftsbericht lesen und verstehen	Kerstin Bonk	4
08.05.2013	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement Effiziente Energie- und Ressourcennutzung	N. N.	5
13.05.2013	Wiesbaden	Verwahrlosung abbauen – Ein Training zum Umgang mit verwahrlosten Mietern	Robert Montau	3
13.05.2013	Hannover	Chancen und Risiken von Online-Marketing und Social Media in der Wohnungswirtschaft	Prof. Dr. Matthias Neu	4
14.05.2013	Bochum	Wohnungsabnahme und Wohnungsübergabe	RA Detlef Wendt	2
14.05.2013	Hannover	Multimedia kompakt – Wissenswertes für Wohnungswirtschaftler	Alexander Greiner	4
14.05.2013	Rostock	Kosten aktiv senken – Optimierungspotenzial in der Instandhaltung senken	Prof. Dr. Norbert Raschper	5
15.05.2013	Bochum	Behandlung von Grundstücken und Gebäuden im Bilanzrecht sowie im Umsatzsteuerrecht	Dr. Dirk Wenzel	2
15.05.2013	Bochum	Noch nie war Werbung so preiswert und effektiv! Mit der richtigen Strategie zu mehr Umsatz!	Sabine Reuter	2
15.05.2013	Hannover	Der Arbeitsvertrag – „von der Wiege bis zu Bahre“	Bernd Kunzmann	4
15.05.2013	Rostock	Bautechnische Grundlagen für Kaufleute	Dipl.-Ing. Dieter Uhlig	5
16.05.2013	Bochum	Die Unabhängigkeit des Aufsichtsrates und Grundsätze ordnungsgemäßer Aufsichtsratsstätigkeit	Prof. Dr. Jürgen Keßler	2
16.05.2013	Bochum	Vom Interessenten zum Kunden: Wie gewinne ich neue Mieter?	Robert Montau	2
16.05.2013	Hannover	Aktuelles Steuerrecht	Ingeborg Esser, Jörg Cammann, Jürgen Gnewuch, Anke Kirchhof	4
16.05.2013	Hamburg	In Verhandlungen bestehen – Verhandlungstechnik und Verhandlungspsychologie	Astrid Horváth	5

## SEMINARE IM MAI 2013

17.05.2013	Hannover	Präsentationstechniken: optimal vortragen – Ein Praxisseminar für Auszubildende zum Einsatz im Arbeitsalltag, in der Berufsschule und bei Prüfungen	Iris Kadenbach	4
21.05.2013	Hannover	Fit für Führungsverantwortung – Ihr Profil als (zukünftige) Führungskraft	Iris Kadenbach	4
22.05.2013	Bochum	Projektmanagement – Strategien zur erfolgreichen Umsetzung	Iris Kadenbach	2
22.05.2013	Lübeck	Für den ersten Eindruck gibt es keine zweite Chance – Erfolgreiche Vermietung durch Kundenorientierung	Christian Sterr	5
23.05.2013	Lübeck	Haftung von Vorständen und Aufsichtsräten in der Wohnungswirtschaft	Prof. Dr. Jürgen Keßler	5
23.05.2013	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement – Holztechnik	N. N.	5
27.05.2013	Hannover	EnEV 2013 – Nein, Danke	Hans Westfeld	4
27.05.2013	Lübeck	Sozialmanagement im Wohnungsunternehmen – Organisationsformen und Steuerungsinstrumente	Sabine Petter	5
28.05.2013	Bochum	Bautechnische Grundlagen für Kaufleute	Dipl.-Ing. Dieter Uhlig	2
28.05.2013	Wiesbaden	Dauerbrenner Mieterhöhung	Nele Rave	3
28.05.2013	Hannover	Mietschulden abbauen, Räumungen verhindern – Strategien und Entscheidungshilfen für den Umgang mit Mietschuldnern	Robert Montau	4
28.05.2013	Lübeck	Erfolgreiche Mieterkommunikation für Techniker	Prof. Dr. Matthias Neu	5
29.05.2013	Wiesbaden	Die Haftung von Vorständen und Aufsichtsräten in der Wohnungswirtschaft	Prof. Dr. Jürgen Keßler	3
29.05.2013	Hannover	Managementtraining mit DISG für Angestellte in (künftigen) Führungspositionen	Astrid Horváth	4
29.05.2013	Hannover	BWL im Wohnungsunternehmen für Einsteiger	Heiko Günther, Frank Wesebe	4
29.05.2013	Lübeck	Chancen und Risiken von Online Marketing und Social Media in der Wohnungswirtschaft	Prof. Dr. Matthias Neu	5

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)