

#5  
2013

vmm

VerbandsMagazin

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



**4 SCHWERPUNKT BRANCHE IM WANDEL**  
Frauen in der Wohnungs-  
wirtschaft

**JETZT ANMELDEN!**

VdW

**FORUM**  2013

Wohnungswirtschaft

**18./19. Juni 2013**

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



**15 INTERVIEW MIT AUTOR MARC ELSBERG**  
Wenn der Strom ausfällt

**L2 LANDESAUSGABE NRW**  
NRW-Bauminister  
auf Tour mit dem VdW

# Informationen auf einen Klick.



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

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



**LIEBE LESER >>** Der Bundestag hat sich der so genannten Problemimmobilien angenommen, verwahrlosten Gebäuden, die nur noch durch Abriss zu „retten“ sind. An den Abrisskosten werden nun die Eigentümer beteiligt. Zu recht – denn solche Immobilien können gesamte Viertel entwerten. Und die Viertel sind die entscheidende Ebene, auf der alle Akteure handeln müssen, nicht nur in Bezug auf Problemimmobilien, sondern in Bezug auf die meisten Probleme mit Immobilien.



# Von Problemimmobilien und *Problemen mit Immobilien*

**M**an kann sich seine Nachbarn nicht immer aussuchen. Was für Mieter gilt, ist ebenso für Wohnungsunternehmen selbst richtig: Das eigene Wohngebäude kann noch so gut saniert, gepflegt und ideal ausgestattet sein, grenzt es an ein heruntergekommenes, verwahrlostes Nachbarhaus, leidet der Wert der eigenen Immobilie. Wer schaut schon gerne auf meterhohen Berg aus Unrat? Der nachhaltigen Wohnungswirtschaft sind solche Problemimmobilien ein echter Dorn im Auge. Deshalb ist die vor kurzem vom Bundestag verabschiedete Novelle des Baugesetzbuchs außerordentlich zu begrüßen: Lässt ein Eigentümer sein Gebäude derart verfallen, dass es abgerissen werden muss, darf er an den Kosten des Abrisses beteiligt werden, und zwar in Höhe der Wertsteigerung, die sein Grundstück durch diese Maßnahme erfährt.

Problemimmobilien können gesamte Wohnquartiere herunterziehen, komplette, mühsam organisierte Stadtentwicklungsprozesse sind unter Umständen zum Scheitern verurteilt, wenn wenige Eigentümer ihre Gebäude in dem Stadtviertel schlicht und ergreifend vergammeln lassen. In einer solchen Situation versagt tatsächlich der Markt und die ordnende öffentliche Hand muss eingreifen. Ordnung durch Abriss ist dafür die geeignete Methode. Den unverantwortlichen Eigentümer zur Refinanzierung heranzuziehen ist da mehr als recht und billig. Und die Lokalpolitik kann sich nicht darauf verlassen, dass die ehemals gemeinnützigen Wohnungsun-

ternehmen auf Dauer das leisten können, was die DOGEWO21 Anfang dieses Jahres in Dortmund getan hat: die Problemimmobilien zu kaufen. Daher braucht es zum einen geeignete politische Instrumente, wie die aktuelle Novelle der Baugesetzbuches, zum anderen aber auch eine mit ausreichendem Personal ausgestattete Wohnungsaufsicht bei den Kommunen. Ansonsten bleiben diese Instrumente allesamt Papiertiger.

Überhaupt scheint sich auch in der Politik immer mehr der Ansatz durchzusetzen, Wohnquartiere als die entscheidende Ebene anzusehen, auf der sich entscheidet, ob die Menschen gut und sicher wohnen. Im April besuchte der NRW-Bauminister Michael Groschek sechs Wohnquartiere von Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen, um zu erörtern, wie eine effektive landespolitische Förderung von Wohnquartieren aussehen könnte. Groscheks Grundthese „Wir müssen nicht nur in Steine, sondern auch in Köpfe und Beine investieren“ findet große Unterstützung in der Wohnungswirtschaft.

Denn das Quartier ist der wahre Lebensmittelpunkt der Menschen. Hier gehen sie einkaufen, zum Arzt und in die Apotheke, hier treffen sie ihre Freunde in der Kneipe. Ist das Viertel auch sozial stabil, dann ist es lebens- und lebenswert – und dann behalten auch die Immobilien ihren Wert.

Gleichzeitig lassen sich im Wohnquartier auch die Anstrengungen, die uns der de-

mografische Wandel und die Energiewende abverlangt sozial verträglicher erfüllen. Nicht jedes Gebäude muss zum Passivhaus, nicht jedes barrierefrei hergerichtet werden. Die daraus entstehenden Mieten könnten sich viele Menschen nicht leisten. Aber die Ziele können im Wohnquartier erreicht werden, indem zum Beispiel Blockheizkraftwerke installiert und einige Bauten komplett barrierefrei und hochgradig energieeffizient gestaltet werden. Interessante Ansätze dazu lernte GdW-Präsident Axel Gedaschko ja auch auf der Sommertour durch NRW im vergangenen Jahr kennen.

Klar ist: Wer Energieeinsparziele nur auf einzelne Gebäude ausrichtet, der bekommt zwar keine Problemimmobilien, wohl aber Probleme mit den Immobilien. Denn das können weder Vermieter noch Mieter leisten. Es wird interessant sein, wie Bundespolitiker den Quartiersansatz bewerten – zum Beispiel in der Wohnungspolitischen Runde auf dem VdW-Forum Wohnungswirtschaft am 18./19. Juni 2013 in Düsseldorf.

Ihr

Alexander Rychter  
Verbandsdirektor/Vorstand  
des VdW Rheinland Westfalen

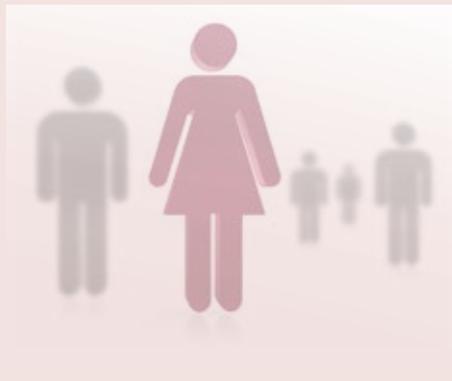
### 4 Schwerpunkt Branche im Wandel



#### SCHWERPUNKTTHEMA

- 4 **Frauen in der Wohnungswirtschaft**  
Schwerpunkt Branche im Wandel
- 6 **Je höher die Karrierestufe, desto weniger Frauen**  
Studie zu Frauen in der Immobilienwirtschaft
- 8 **Portraits**  
Frauen in der Immobilienwirtschaft
- 13 **In der Ausbildung weit vorne**  
Zahlen aus dem EBZ  
**„Wir haben leistungshungrige Teilnehmer aus beiden Geschlechtern“**  
Interview mit Stephan Hacke, Teamleiter am EBZ
- 14 **„Frauen haben in sozialen Kompetenzen die Nase vorn“**  
Gastbeitrag von Annegret Buch, Schulleiterin EBZ Berufskolleg

### 8 Starke Frauen: Chefinnen im Portrait



#### AKTUELLES

- 15 **Wenn der Strom ausfällt**  
Interview mit Marc Elsberg, Autor von „Blackout“ und Keynote-Speaker auf dem VdW-Forum Wohnungswirtschaft am 18./19. Juni 2013 in Düsseldorf
- 16 **Deutscher Verband: So sieht zeitgemäße Bürgerbeteiligung in der Stadtentwicklung aus**  
Bürgerbeteiligung 2.0
- 17 **Geben und nehmen statt Ordnungsrecht und Zwang**  
Bündnisse, Kooperationsverträge, Zielvereinbarungen, Freiwilligkeit
- 19 **Wohnungswirtschaft checkt Wahlkampfaussagen**  
Neue Internetplattform des GdW  
**Ministerium: Gebäudesanierungsprogramm 2013 gesichert**  
Streit um Klimafondsmittel
- 20 **So wirken KfW-Programme zum energieeffizienten Bauen und Sanieren auf das Wachstum**  
Studie

### 22 Studie: Das Gebäude spart, die Bewohner verschwenden



- 21 **Eigentümer müssen für Abriss verfallener Gebäude bezahlen**  
Baugesetzbuch novelliert  
**4,8 Prozent mehr Wohnungen genehmigt**  
Statistisches Bundesamt
- 22 **Das Gebäude spart, die Bewohner verschwenden**  
Studie zu Heizwärmeverbrauch
- 23 **Mietrechtsänderungen zum 1. Mai 2013 in Kraft getreten**  
Mietrechtsänderungsgesetz
- 24 **Änderungen betreffen auch Vereinsmitglieder und -vorstände**  
Ehrenamtsstärkungsgesetz  
**Strategiepapier Glasfaser erschienen**  
Neue GdW Arbeitshilfe 67
- 25 **Bürokratieabbau gewünscht, Stabilität gefährdet**  
Genossenschaftsgesetz

24 GdW-Strategiepapier zum Glasfaserausbau erschienen



31 Generelles Verbot der Hunde- und Katzenhaltung unwirksam



34 Michel/Schlüter (Hrsg.): Handbuch Betreutes Wohnen



## STEUERN

- 26 Weiterhin Gleichbehandlung in Handels- und Steuerrecht  
Herstellungskosten  
**Steuerliche Benachteiligung der Wohnungswirtschaft**  
Energiewende
- 27 Umsatzsteuersatz bei der Abgabe von Speisen und Getränken  
Umsatzsteuer  
**Gleichzeitige Außenprüfung durch Finanzamt und Rentenversicherung**  
Einkommensteuergesetz
- 28 Ein-Prozent-Regelung ist verfassungsrechtlich unbedenklich  
Private Nutzung eines Dienst-PKW

## RECHT

- 29 Aus der Beratungspraxis  
**Pflicht des Architekten zur Einhaltung des vereinbarten Kostenrahmens**  
Werkvertragsrecht
- 30 BGH grenzt Instandhaltung von baulicher Veränderung und Modernisierung ab  
WEG-Recht

31 Generelles Verbot der Hunde- und Katzenhaltung unwirksam  
Mietrecht

## TECHNIK, BAUEN, PLANEN

32 Das erwartet Wohnungsunternehmen mit der neuen Musterbauordnung  
EU-Kommission zur Notifizierung vorgelegt

## FÜR SIE GELESEN

34 Handbuch Betreutes Wohnen  
Michel/Schlüter (Hrsg.)  
**Digitale Immobilien Kommunikation**  
Thomas Gawlitta

## SEMINARE

35 Seminare im Juni

## LANDESAUSGABEN

### HESSEN

- L2 Aktuelles
- L6 Politik
- L10 Verband und Gremien
- L11 Medienecho
- L12 Termine

### NORDRHEIN-WESTFALEN

- L2 Aktuelles
- L6 Politik
- L8 Verband und Gremien
- L10 Aus den Unternehmen
- L11 Personalien und Jubiläen
- L12 Termine

### RHEINLAND-PFALZ/SAARLAND

- L2 Aktuelles
- L6 Politik
- L8 Verbände und Gremien
- L12 Termine



© Nick Freund, Fotolia.com

*An einem Strang ziehen*



## SCHWERPUNKT BRANCHE IM WANDEL

# Frauen in der Wohnungswirtschaft

Die Wohnungswirtschaft ist weiblich. Zumindest in Bezug auf die Auszubildenden: Zwei Drittel der Azubi-Stellen werden von Frauen besetzt. Je höher es aber die Karriereleiter hinaufgeht, desto öfter nehmen Männer die entsprechenden Positionen ein. Doch mit dem Generationswechsel in den Chefetagen schaffen es inzwischen mehr Frauen an die Spitze von Wohnungsunternehmen. Ein Heft über Frauen in der Wohnungswirtschaft.

**M**anche Chefin eines Wohnungsunternehmens empfindet sich noch immer als Exot. Auf vielen Kongressen und Tagungen der Branche dominieren Anzüge und Krawatten, Kostüme sind deutlich in der Minderzahl. Doch die Rolle der Frauen in der Wohnungswirtschaft wird stärker: Stellvertretend dafür porträtiert das VerbandsMagazin fünf Geschäftsführerinnen beziehungsweise Vorstände von Wohnungsunternehmen.

Mit einer zunehmenden Anzahl weiblicher Führungskräfte wird sich in gewisser Hinsicht sicherlich auch die Branche verändern. Marion Golling vermutet, dass sich in Sitzungen die Tonlage und der Umgang

untereinander ändern würden, wenn Frauen mit am Tisch sitzen. Aber nicht nur das: Eine Umfrage des Verbands deutscher Unternehmerinnen (VdU) vom Februar dieses Jahres legt nahe, dass sich tendenziell auch die Unternehmensentscheidungen ändern.

Die Untersuchung, für die 441 Unternehmerinnen und zum Vergleich 200 Entscheider in mittelständischen Unternehmen befragt wurden, stellt fest, dass weibliche Führungskräfte andere Prioritäten setzen als ihre männlichen Pendanten. Demnach setzen die Unternehmerinnen stärker auf das Kundenbindungsmanagement (97 Prozent); auf der Prioritätenliste folgen strategische Planung (93 Prozent) und Mitarbeiterbindung (91 Prozent).

Um Fachkräfte zu halten, setzen die Unternehmerinnen neben Weiterbildungsmaßnahmen (65 Prozent) vor allem auf Maßnahmen zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf (56 Prozent), Sonderleistungen wie Zusatzzahlungen oder Dienstwagen spielen eine untergeordnete Rolle (28 Prozent). Zudem fordern Unternehmerinnen stärker als die Vergleichsgruppe der mittelständischen Unternehmer von der Politik einen Ausbau der Kinderbetreuung (90 Prozent). Frauen scheinen also mehr als Männer die Vereinbarkeit von Familie und Beruf im Blick zu haben. 

# Je höher die Karrierestufe, desto weniger Frauen

**STUDIE ZU FRAUEN IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT** >> Während die große Mehrheit der Angestellten auf unteren Ebenen in der Immobilienwirtschaft weiblich ist, sind die Stellen im Top-Management gerade einmal zu 20 Prozent mit Frauen besetzt. Das ist ein Ergebnis einer Umfrage der ivg Research aus dem vergangenen Jahr.

Auf den unteren Stufen der Karriereleiter in der Immobilienwirtschaft sind die Männer noch in der Minderheit: Zwei von drei Sachbearbeiterjobs werden von Frauen ausgeübt. Je höher es aber die Karriereleiter hinaufgeht, desto mehr kippt das Verhältnis: Von den „hochqualifizierten Fachangestellten“ sind noch 40 Prozent weiblich, im mittleren Management liegt der Anteil nur noch bei 21 Prozent, im Top-Management gar bei 20 Prozent.

Für die Untersuchung im Auftrag des Vereins „Frauen in der Immobilienwirtschaft“ schrieb ivg Research 378 Immobilienunternehmen, unter anderem aus den Bereichen Finanzierung, Immobilienberatung, Corporate & Property Management, Pro-

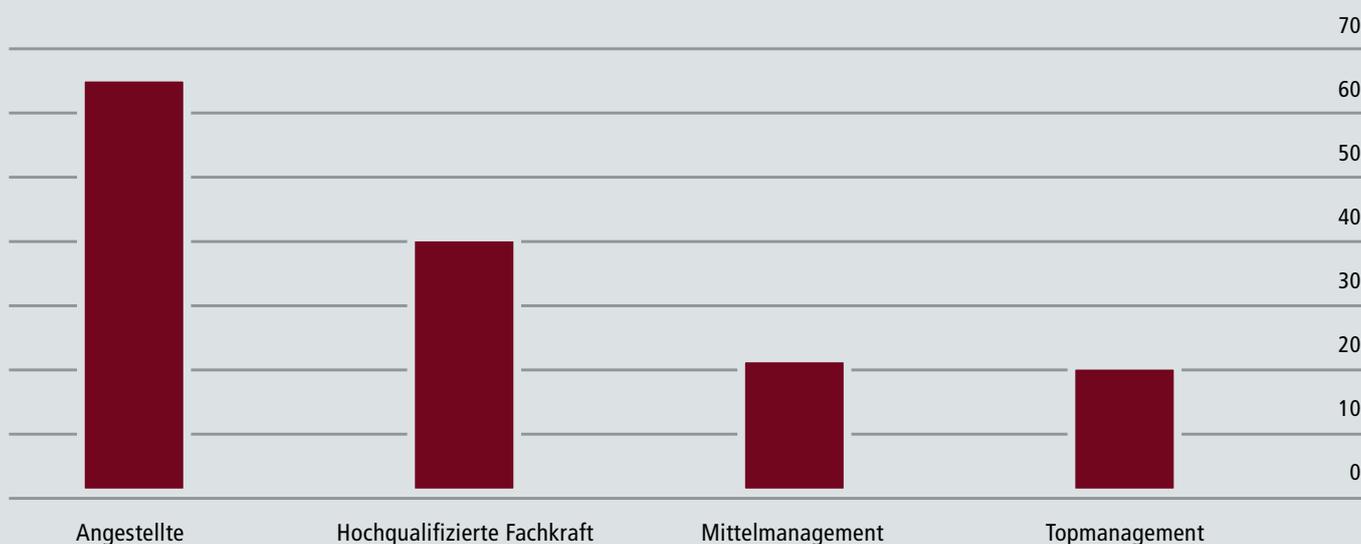
jektentwicklung und Investment/Fondmanagement/Vermietung an. Auf diese Unternehmensbefragung (UB) antworteten 57, was einer Rücklaufquote von 15,2 Prozent entspricht. Außerdem wurden 757 weibliche Beschäftigte mit der Bitte um Weiterleitung an andere Kolleginnen angeschrieben, an der Beschäftigtenbefragung (BB) nahmen 367 Personen teil. Die Ergebnisse sind insofern wohl auch eher als Indikatoren zu werten, allerdings stehen sie laut Studie durchaus im Einklang mit einer ähnlichen, europäisch angelegten Untersuchung der Unternehmensberatung McKinsey.

## Frauenförderung

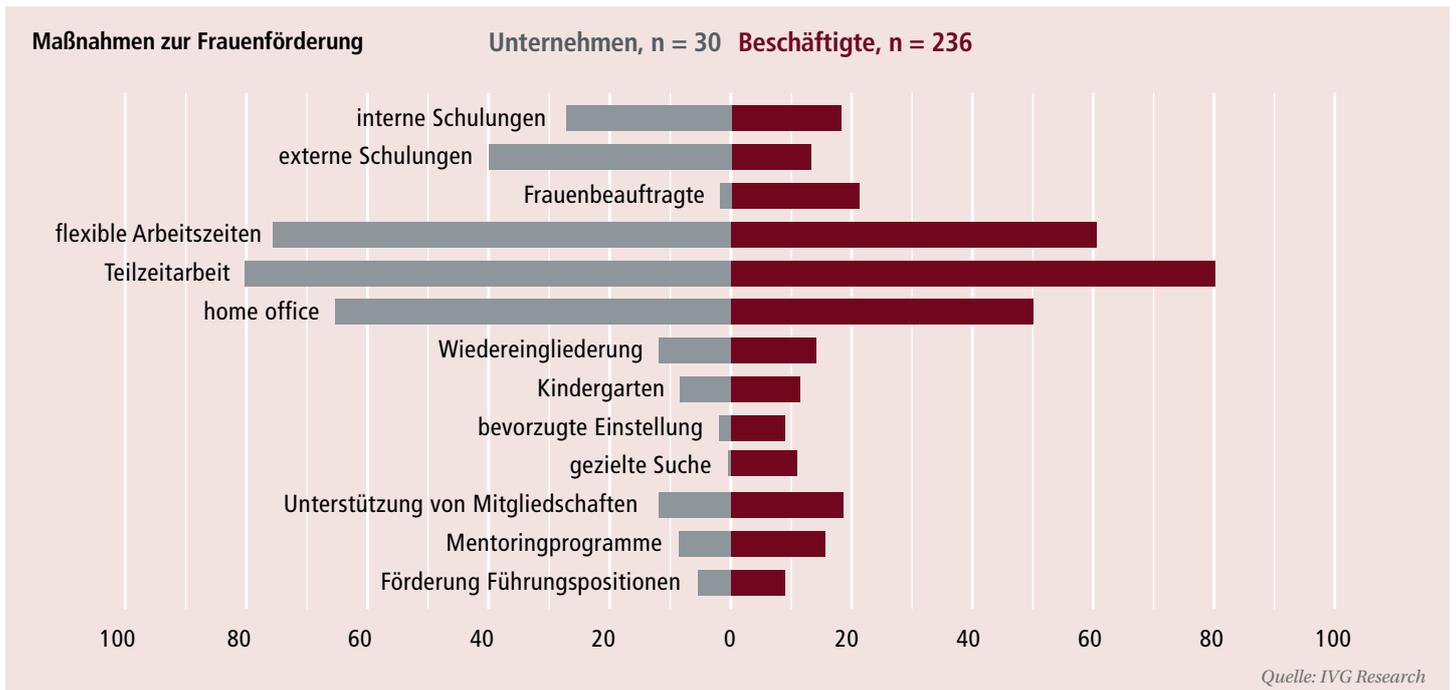
Eine spezielle Förderung von Frauen findet in den analysierten Unternehmen kaum

statt: Gerade einmal sieben Unternehmen gaben an, Frauenförderung explizit als Strategie zu verfolgen. Allerdings haben viele Unternehmen Maßnahmen eingeführt, die sich an alle Mitarbeiter richten und darauf angelegt sind, die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu verbessern. So bieten 80 Prozent der antwortenden Unternehmen die Möglichkeit der Teilzeitarbeit an, 76 Prozent eine flexible Arbeitszeitgestaltung, wobei drei Viertel der Arbeitnehmer dieser Unternehmen Vollzeit arbeiten. Zwei Drittel der befragten Unternehmen haben außerdem Home-Office-Arbeitsplätze eingerichtet. Eher die Ausnahme sind Frauenbeauftragte und die Bevorzugung von Frauen bei der Einstellung (jeweils 3,3 Prozent).

Frauenanteil in den Positionen



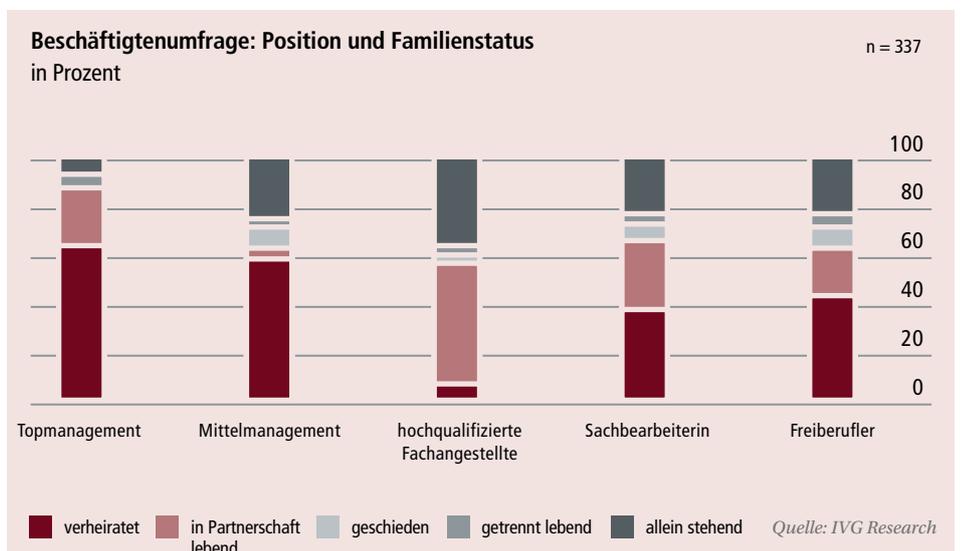
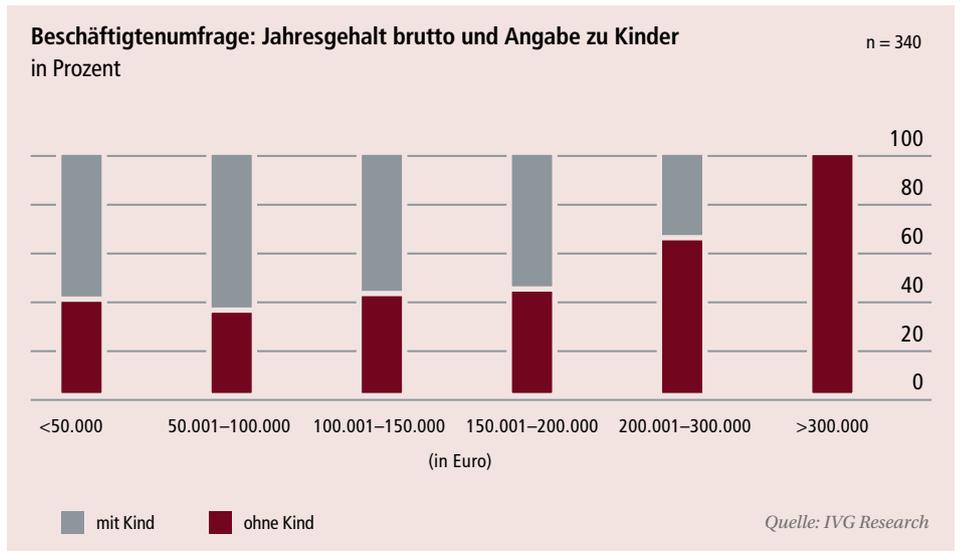
Quelle: IVG Research



**Frauen und Familie**

Interessante Ergebnisse förderte die Umfrage beim Thema „Frauen und Familie“ zutage. Demnach haben Frauen in den oberen Gehaltsklassen sogar häufiger Kinder als Frauen mit geringerem Einkommen, wobei sich den Analysten zufolge insgesamt kein starker Zusammenhang zwischen der Angabe zu Kindern und Gehaltshöhe herstellen lässt. „Somit haben Frauen mit Kindern vergleichbare Verdienstmöglichkeiten wie kinderlose Frauen“, folgern die Forscher. Da 81,5 Prozent der befragten Frauen Vollzeit arbeiten, zeige sich außerdem, dass die meisten Frauen trotz Kindern in Vollzeit beschäftigt seien. Kinder und Karriere müssen sich also nicht ausschließen: Zu einem ähnlichen Ergebnis war auch eine Studie des Bundesfamilienministeriums gekommen, die 160 Unternehmen untersucht hatte, von deren weiblichen Vorständen und Aufsichtsräten 70 beziehungsweise 60 Prozent Kinder haben.

Außerdem fand ivg Research heraus, dass Frauen im Top-Management und höheren Gehaltsklassen über einen festen familiären Hintergrund verfügen. Das führen die Forscher zum einen auf das Alter der Führungskräfte zurück, zum anderen aber auch auf die Persönlichkeit. Die Analysten schreiben: „Eine gut verdienende Frau beziehungsweise eine Frau im Top-Management benötigt zweifelsfrei ein gewisses Organisationstalent sowie Zielstrebigkeit und verfügt auch über die finanziellen Mittel, um Kind und Karriere miteinander zu verbinden.“





## Portraits



Fotos: (S) - Gröbthält

Christa Kolb-Schwenk

**E**s ist noch nicht allzu lange her, noch in den 2000er-Jahren, da bekam Christa Kolb-Schwenk auf wohnungswirtschaftlichen Exkursionen bei ihrer Ankunft sofort das Begleitprogramm für die Ehefrauen der Geschäftsführer ausgehändigt. An Frauen in Führungspositionen waren die Organisatoren offensichtlich noch nicht gewöhnt. „Ich muss hier arbeiten“, entgegnete sie knapp. Inzwischen wiederholt sich diese Anekdote nicht mehr – schon allein deshalb, weil kaum einer aus der Wohnungswirtschaft Christa Kolb-Schwenk nicht kennt.

Wenn es eine Person gibt, die für genossenschaftliches Marketing in der Wohnungswirtschaft steht, dann ist es Christa Kolb-Schwenk. Die 59-jährige Vorstandsvorsitzende der Spar- und Bauverein Leichlingen eG ist bei diesem Thema in Gremien auf allen Ebenen unterwegs: von der lokalen in ihrem eigenen Unternehmen über die regionale in der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen und der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Rheinland Westfalen bis hin zur Bundesebene der Marketinginitiative, deren Gründungsmitglied sie ist.

Kolb-Schwenk trommelt eben gerne für eine gute Idee, die ihrer Meinung nach noch viel

**CHRISTA KOLB-SCHWENK, SPAR- UND BAUVEREIN LEICHLINGEN eG**

## Mit starkem Willen und Leidenschaft

lauter in die Welt hinaus getragen werden müsste: die Idee der Genossenschaft. Sie sagt: „Wir tun so viel Gutes und reden so wenig darüber.“ Und wenn sie jetzt in einer Marketingschulung sitzt, begrüßt der Dozent die Teilnehmer mit Sicherheit auch nicht mehr den Worten „Meine Herren“, so wie es bei ihrer ersten Schulung im Jahr 1999 der Fall gewesen ist. Man(n) kennt sie inzwischen.

Christa Kolb-Schwenk würde gerne noch mehr Frauen hinter den Chef-Schreibtischen der Wohnungswirtschaft sehen. In den neuen Bundesländern sei man da weiter, „dort gibt es viel mehr Kolleginnen als in Westdeutschland, einfach weil es da schon länger mehr Betreuungsmöglichkeiten für Kinder gibt“, sagt sie. Auch im Westen seien zwar viele Frauen motiviert, Karriere zu machen, aber oft fehlten die Möglichkeiten. „Es ist doch so: Wenn zwei Menschen sich für Kinder entscheiden, muss einer von beiden sagen: ‚Ich bleibe in meiner Karriere stehen – und versuche dann später, dich wieder einzuholen‘.“

Kolb-Schwenk selbst hatte die Wahl allerdings gar nicht: Sie hat ihren Sohn und knapp zehn Jahre später ihre Tochter allein großgezogen. Konkret hieß das: Arbeiten bis abends, sich anschließend um Haushalt und Kinder kümmern, um sich dann um 21 Uhr dem Fernstudium zu widmen. „Ich habe in der Zeit viel investiert; aber das ist auch nötig, wenn man Karriere machen will. Zuerst wird gesät, dann geerntet“, erklärt sie. Ohne die Unterstützung ihrer Mutter bei der Kinder-

betreuung wäre es für sie aber sicher noch schwieriger gewesen, gibt die 59-Jährige unumwunden zu.

Schon damals hatte Kolb-Schwenk diesen Willen, diesen Biss, der sie bis heute auszeichnet. Anderthalb Jahre stieß sie bei den Behörden auf Granit, als sie die Wohngruppe für junge Menschen mit Behinderung einrichten wollte, anderthalb Jahre, in denen sie immer wieder hörte: „Das kennen wir nicht, das machen wir nicht.“ Und anderthalb Jahre, in denen sie ihr Ohr deswegen fast wund telefonierte. Schließlich setzte sie die Genehmigung doch durch, auch indem sie eine befreundete Landtagsabgeordnete einschaltete. Inzwischen erhält sie stetig Besuch von Wohnungsunternehmern, die sich für die Wohngruppe und die weiteren innovativen Projekte interessieren.

Mit ihrem Einsatz – gerade für Menschen mit Handicap – ist sie nicht immer auf offene Ohren gestoßen. „Du mit deinem Sozialtick“ – das hat sie sich öfter anhören müssen. Dabei verlaufe die Konfliktlinie eher zwischen Alt und Jung als zwischen Mann und Frau, sagt sie. „Ich glaube, auch viele Männer wünschen sich mehr Kolleginnen in den Vorstandsetagen.“

Willen alleine reiche aber auch nicht, so Kolb-Schwenk. Um auf der Karriereleiter nach oben zu klettern, brauche es Leidenschaft. „Nur wer seinen Beruf mit Leidenschaft ausübt, macht ihn auch gut, egal ob Mann oder Frau.“



Marion Golling

**M**arion Golling wollte selbst entscheiden. Als Sachbearbeiterin die Beschlüsse anderer nur umzusetzen, war ihr nicht genug. Deshalb bildete sie sich fort, bewarb sich und wurde 2005 schließlich Vorstandsvorsitzende der Hohenlimburger Bauverein eG. Und sie machte als Chefin einige lehrreiche Erfahrungen.

Eine E-Mail hat Marion Golling besonders gefreut: Einige Monate nachdem sie ihren alten Arbeitgeber verlassen hatte, meldete sich eine ehemalige Kollegin bei ihr, die bei Gollings Wechsel in Elternzeit gewesen war. „Klasse, dass es mal eine Frau auf einen Chefsessel schafft“, schrieb die und wünschte alles Gute. Doch Marion Gollings Karriere war kein Selbstläufer.

„Wer sich nicht rührt, wird in der zweiten Reihe verharren. Frauen müssen mehr auf sich aufmerksam machen“, sagt sie. Wie das geht? Sich in Konferenzen zu Wort melden, eigene Ideen einbringen, nicht nur Probleme schildern, sondern auch Lösungen andeuten. Wer das beherzigt, bleibe im Gedächtnis des Chefs. Besonders Frauen müssten mehr Selbstbewusstsein zeigen und sich auch in größerer Runde zu sprechen trauen.

**MARION GOLLING, HOHENLIMBURGER BAUVEREIN EG, HAGEN**

## „Ein dickes Fell wachsen lassen“

Als Chefin merkte sie, dass eine zu hohe Empfindsamkeit schaden kann. „Man muss sich ein dickes Fell wachsen lassen, darf nicht zu emotional reagieren“, erklärt sie. So hat sie auch gelernt, damit umzugehen, dass Entscheidungen von Frauen eher hinterfragt werden. „Frauen müssen erst mit ihrer Fachlichkeit überzeugen.“ Diese Erfahrung hat auch die Frau gemacht, die Marion Golling mit ihrer ersten Personalentscheidung als technische Leiterin ins Unternehmen holte. Der Umgang mit den Handwerkern sei durchaus nicht immer einfach gewesen. Und auch Marion Golling selbst wurde bei ihrem ersten Wohnungswirtschaftskongress gefragt, ob sie mit ihrem Chef da sei.

Ihren Weg in die Wohnungswirtschaft hat die heute 45-Jährige gefunden, weil es für sie eine vielfältige und auch solide Branche mit guten Zukunftsaussichten ist. Nach der Höheren Handelsschule hatte sie zunächst im Gastronomiebetrieb ihrer Eltern gearbeitet, um den kranken Vater zu unterstützen. An eine Lehre war während dieser schweren Zeit nicht zu denken. Später schulte sie mit einer wohnungswirtschaftlichen Ausbildung zur Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft um, absolvierte ihre einjährige Praktikumsphase bei einer Dortmunder Wohnungsgenossenschaft. Seitdem arbeitet sie in der Wohnungswirtschaft, zunächst bei einer Hausverwaltung, wo sie nebenberuflich die Immobilienakademie an der Albert-Ludwig-Universität in Freiburg besuchte. Und nach 4 Semestern erfolgreich mit dem Abschluss Immobilienwirtin (Diplom DIA) beendete.

Es folgten weitere Schritte auf der Karriereleiter bei Thyssen Liegenschaften GmbH, danach als Abteilungsleiterin für den Bereich Hausbewirtschaftung und Vermietung bei der Bochumer Wohnstätten eG, bevor sie zur Hohenlimburger Bauverein eG wechselte und in den Vorstand berufen wurde. Bei der Bochumer Wohnstätten eG musste sie diese Abteilung von Grund auf neu aufbauen, mit eigenen Entscheidungen formen. Das machte ihr Spaß, aber nach vier Jahren wollte sie mehr, sie wollte selbst die Geschicke eines Unternehmens lenken. Hohenlimburg eröffnete ihr diese Chance.

Marion Golling begreift sich mit Leib und Seele als Genossenschaftlerin: Das Solidarisches, das Miteinander, das aus der genossenschaftlichen Idee erwächst, gefällt ihr. Und so versucht sie auch als Chefin, einen kooperativen Führungsstil zu pflegen. Sie legt großen Wert auf die Erfahrungen und die Vorschläge ihrer Mitarbeiter und ermuntert dazu, immer wieder eigene Ideen einzubringen.

Marion Golling wünscht sich auch mehr Frauen in den Aufsichtsräten, in ihrem beispielsweise sitzen nur Männer. „Wenn Frauen mit am Tisch sitzen, ändert sich die Tonlage der Männer und die Stimmung“, sagt sie lächelnd. Der Umgang sei einfach anders. An Marion Golling jedenfalls hat sich der Aufsichtsrat inzwischen gewöhnt. Von ihrer fachlichen Kompetenz muss sie ihn nicht mehr überzeugen. ▶



## Portraits



Petra Eggert-Höfel

**S**o viel Resonanz gab es noch nie auf eine Einladung zum Richtfest. Noch heute berichtet die Vorstandsvorsitzende der Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG begeistert, wenn sie an das erste öffentliche Fest der Wohngruppe für junge Menschen mit geistiger Einschränkung denkt, die ihre Genossenschaft gebaut hat. Projekte wie dieses sind es, die Eggert-Höfel so viel Spaß an ihrem Beruf finden lassen.

„Es ist einfach schön, aus der Kraft der Genossenschaft heraus, den Menschen etwas zu geben“, sagt sie. Doch die 44-Jährige ist alles andere als eine Managerin, die soziale Geschenke verteilt, ohne auf die Wirtschaftlichkeit zu achten. Das wäre ja auch höchst fahrlässig für das Unternehmen. Im Gegenteil: Petra Eggert-Höfel schaut genau auf die Zahlen. „Wir haben auch einige hochpreisige, frei finanzierte Objekte im Bestand, die andere Renditeerwartungen erfüllen als beispielsweise die öffentlich geförderte Wohngruppe.“

Eines dieser Objekte, eine Seniorenwohnanlage, wurde mit dem renommierten Deutschen Bauherrenpreis ausgezeichnet. Die hochpreisigen Projekte nutzt die Baugenossenschaft, um lebenswerte Wohnungen

**PETRA EGGERT-HÖFEL, BAU-UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT FÜR DEN KREIS HERFORD EG, BÜNDE**

## „Es ist toll, ein Haus entstehen zu sehen!“

für Menschen zu finanzieren, die sich sonst kaum guten Wohnraum leisten könnten. „Das ist ja auch einer der genossenschaftlichen Grundpfeiler: Jeder gibt, was er kann“, erklärt die Vorstandsvorsitzende.

Sie ist stolz darauf, was ihre Genossenschaft für den Kreis Herford leistet. Sei es mit dem Bau von Kindertagesstätten, der Einrichtung von betreuten Wohnformen, bei der Einsparung von CO<sub>2</sub> durch ein umfangreiches Modernisierungsprogramm oder der Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum. Von Anfang an war es das Gefühl, lokal mitzugestalten, etwas für die Stadt und ihre Menschen tun zu können, was Eggert-Höfel so sehr an der Wohnungswirtschaft fasziniert. Diese Branche habe so viele Facetten, die das tägliche Leben berühren.

Und das werde auch bei Neubauprojekten sichtbar. „Es ist toll, ein Haus entstehen zu sehen“, erzählt sie. „Wenn nach langen Planungen die ersten Mieter feststehen, das Haus sich langsam füllt und auf einmal alles ineinander greift, von der Finanzierung bis zu den Vereinbarungen mit den Kooperationspartnern, ist das einfach ein schönes Gefühl.“

Sie kann nicht verstehen, warum sich nicht mehr Frauen für Führungspositionen bewerben. Auf der Chef-Ebene seien Frauen in der Wohnungswirtschaft noch immer ziemliche

Exoten. In der Ausbildung sind sie noch in der Mehrzahl, in den Führungsgremien sehe das aber anders aus. An dem Job könne es jedenfalls nicht liegen, der sei einfach richtig interessant und als zweifache Mutter kann sie sagen, dass auch die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu schaffen sei: „Karriere und Kinder – das geht, wenn man will.“

Sie selbst schloss direkt an ihre Ausbildung bei der BGW Bielefeld ein Studium zur Betriebswirtin an und machte später berufsbegleitend das Diplom zur Wohnungs- und Immobilienwirtin. 1999 wechselte sie zur Bau- und Siedlungsgenossenschaft als Leiterin der Hausverwaltung, seit 2003 ist sie hauptamtliches Vorstandsmitglied.

Jetzt ermuntert sie Frauen in ihrem Unternehmen (aber natürlich auch die Männer), sich weiter fortzubilden. Gerade Frauen schneiden laut Eggert-Höfel in den Vorstellungsgesprächen für die Ausbildungsplätze besser ab als die männlichen Bewerber. Die jungen Frauen hätten ihre beruflichen Ziele genauer im Blick. Diese Motivation möchte die Vorstandsvorsitzende erhalten und bietet deshalb allen ihren Mitarbeitern regelmäßige Weiterbildungen an. „Doch Förderung bringt nur dann etwas, wenn sie auf die Eigeninitiative der Mitarbeiter trifft“, weiß Eggert-Höfel. Und das gelte für Frauen genauso wie für Männer. 



Anett Leuchtmann

Schon als junge Frau wollte Anett Leuchtmann kreativ und visionär sein, aber nicht abstrakt und abgehoben. Womit sie ihr Geld verdienen würde, sollte nachvollziehbar, erklärbar, zum Anfassen sein. Und Wohngebäude sind genau das. Deshalb liebt die 48-Jährige ihren Job, zu dem sie als Kind der ehemaligen DDR über Umwege kam.

Selbst wenn sie im Urlaub ist, kann es sein, dass die Geschäftsführerin der Bauverein Wesel AG vor einem Gebäude stehen bleibt und mit ihrem Mann Form und Funktion des Hauses diskutiert oder eine Brache oder Ruine zum Anlass nimmt, darüber zu sinnieren, was man aus diesem Stück Land machen könnte. Projektentwicklung als fantasievolles Hobby, das für Anett Leuchtmann zum Beruf wurde. „Dafür brenne ich“, sagt sie und denkt an Stadttumbau oder die vielen Industriebrachen im Ruhrgebiet, faszinierende Herausforderungen für Projektentwickler.

Eigentlich hatte Leuchtmann zuerst Schneiderin und dann Modedesignerin werden wollen. Ihr Vater war anderer Meinung: „Lasse dir etwas Vernünftiges einfallen, mit dem du deinen Lebensunterhalt bestreiten kannst“, riet er ihr. Schließlich wurde sie Bauzeichnerin und studierte später

ANETT LEUCHTMANN, BAUVEREIN WESEL AG

## Visionen zum Anfassen

Bauingenieurwesen in Gotha. Der Fall der Mauer wirbelte ihren Lebenslauf ein wenig durcheinander: Mit 25 wird sie Betriebsratsvorsitzende von RFT Radio-Television in Berlin, einem Staatskonzern mit über 600 Mitarbeitern. Sie übernimmt Verantwortung und führt Verhandlungen über die Zukunft der Arbeitsplätze auf höchster Ebene. Eine Karriere in der IG Metall schlug sie aus. Stattdessen bewarb sie sich mit wenig Hoffnung um den Geschäftsführerposten einer kleinen kommunalen Wohnungsgesellschaft in der Niederlausitz – und wurde eingestellt. Das war 1995, seitdem arbeitet sie in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, bildet sich zunächst zur Immobilienfachwirtin fort und erwirbt das FWI-Diplom.

Frauen werde auch heute noch immer wieder unterstellt, dass sie nicht durchsetzungsstark seien, dass sie nicht strategisch denken und in einem Netzwerk handeln könnten, sagt sie. Auch wenn sie in ihrer Karriere viel Unterstützung von Männern erfahren habe, erinnere sie sich gut an Situationen, in denen sie ihre Kompetenzen ganz anders unter Beweis stellen musste als ein Mann in vergleichbarer Position. Mit Freude aber sieht Leuchtmann, dass sich das Verhalten der Frauen in der Wohnungswirtschaft in den vergangenen 20 Jahren geändert hat. „Die treten heute mit einem viel größeren Selbstbewusstsein auf, als wir das getan ha-

ben. Die wissen genau, was sie wollen und verfolgen ihre Ziele.“

Doch die Bauverein-Geschäftsführerin weiß genau, dass junge Frauen Unterstützung brauchen, wenn sie im Berufsleben etwas erreichen wollen. Ein ganz wichtiges Thema dabei: die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Das sei zwar nichts Frauenspezifisches, Erziehung sei schließlich genauso Aufgabe des Vaters wie der Mutter, doch in der Regel seien es eben auch heutzutage eher die Frauen, die zuhause blieben, um das Kind zu versorgen. „Die Unternehmen sind gefordert, die Vereinbarkeit von Familie und Beruf möglich zu machen“, erklärt Leuchtmann. In der Bauverein AG hat sie deshalb Tele-Arbeitsplätze eingerichtet, „eine ungeheure Anstrengung für alle Beteiligten, aber auch unbedingt nötig“, sagt sie.

Anett Leuchtmann denkt eben schon weiter, an die nächsten Generationen – ob im Umgang mit ihren Mitarbeitern oder mit dem Portfolio ihres Unternehmens. Wenn sie ein Gebäude plant, wenn es sich vor ihrem geistigen Auge materialisiert, denkt sie auch stets an dessen Nutzung in 20, 30 Jahren. Visionen, das weiß Leuchtmann, müssen immer der Wirtschaftlichkeitsberechnung standhalten, sonst wird sie niemand je anfassen können. 



## Portraits



Marion Sett

**S**eit Juli 2009 ist Marion Sett alleinige Geschäftsführerin bei der Wohnungsbaugesellschaft für das Rheinische Braunkohlenrevier mbH (WBG) und der GSG Wohnungsbau Braunkohle GmbH in Köln. Es ist der Höhepunkt ihrer Karriere in dem Unternehmensverbund, in dem sie vor 25 Jahren als Trainee begann. Marion Sett hatte mit sich gerungen, ob sie diesem Termin zustimmen sollte: ein Artikel über Frauen in der Wohnungswirtschaft. Sie kam sich ein wenig ausgestellt vor, wie in einem Schaukasten, als sei sie als Geschäftsführerin etwas Besonderes. Und das will sie gar nicht sein. „Ich möchte mit meiner Arbeit wahrgenommen werden, unabhängig vom Geschlecht“, sagt sie.

Im Nachhinein kann sie froh darüber sein, dass sie den Trainee-Job, auf den sie sich nach ihrem Betriebswirtschaftsstudium in Köln bei der Rheinbraun AG bewarb, nicht bekommen hat. Die Stelle im Haupthaus war nämlich schon besetzt und so bot das Unternehmen ihr die Traineeestelle bei der wohnungswirtschaftlichen Tochtergesellschaft an. Bis zu diesem Zeitpunkt war die damals 25-Jährige, außer dass sie selbst wohnte, noch nicht mit dem Thema „Wohnen“ in Berührung gekommen. Allerdings erinnerte sie sich an ihren Professor, der in einer Vor-

**MARION SETT, WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT FÜR DAS RHEINISCHE BRAUNKOHLREVIER GMBH/GSG WOHNUNGSBAU BRAUNKOHLREVIER GMBH, KÖLN**

## Am Puls der Gesellschaft

lesung Wohnen in die Grundbedürfnisse des Menschen eingereiht hatte, neben Essen und Trinken. Und das hieß: Die Wohnungswirtschaft ist ein sicherer Markt, denn gewohnt wird immer. Also nahm sie die Traineeestelle an. Sie arbeitete mit sehr hohem Einsatz, vielleicht auch weil sie meinte, besondere Leistung zeigen zu müssen, um wahrgenommen zu werden, vielleicht, sagt sie, war es einfach das „Fleißigkeits-Gen“, das vielen Frauen eigen ist.

Die heute 49-Jährige registrierte schnell, dass sie in der Wohnungswirtschaft am Puls der Gesellschaft sitzt. Diese Branche spürt den gesellschaftlichen Wandel unmittelbar; die neuen Beziehungsformen und Familienbilder, das Älterwerden der Bevölkerung und das Armutsrisiko. „Wenn ich sehe, mit welchen Problemen die Menschen aufgrund dieses Wandels zu kämpfen haben, macht mich das auch betroffen. Doch gleichzeitig ist das für die Branche eine große Herausforderung: Denn wir können mit unseren Produkten und wohnbegleitenden Angeboten diese Menschen unterstützen und sie stabilisieren. Jeder Mensch hat ein Recht auf Geborgenheit, darauf, dass er sich zuhause wohlfühlen und möglichst lange dort wohnen bleiben kann.“ Deshalb hat Marion Sett nach wie vor das Gefühl, mit ihrer Arbeit etwas Wert- und Sinnvolles zu tun. „Es ist eben etwas anderes, in der durch Langfristigkeit gekennzeichneten Wohnungswirtschaft zu arbeiten oder zum Beispiel ‚innovative‘ Brillen für ein einmaliges Sonnenfinsternis-Event herzustellen. Unsere Branche wirkt nachhaltig“, sagt sie.

Nach ihrem Jahr als Trainee wurde sie Handlungsbevollmächtigte und Sachgebietsleiterin für den Bereich Buchhaltung und 1997 Prokuristin und kaufmännische Leiterin. Ab 2000 verantwortete sie als Prokuristin und Abteilungsleiterin den Immobilienbestand von insgesamt vier Immobilienunternehmen im RWE-Konzern mit Sitz in Köln, Essen und Dortmund. Ende 2001 verließ sie den RWE-Konzern und war acht Jahre lang alleinige Geschäftsführerin des kommunalen Wohnungsunternehmens GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erft in Hürth. Mit einem erweiterten Erfahrungsschatz kehrte sie 2009 schließlich als alleinige Geschäftsführerin für WBG und GSG in den RWE-Konzern zurück. Beide Gesellschaften sind als Bestandsverwalter und Bauträger tätig.

Sett liebt ihren Job, den sie sich mit viel Engagement erarbeitet hat. Sie ist froh, dass es keine Frauenquote für Führungspersonal in Unternehmen gibt. Ungern würde sie sich des Vorwurfs erwehren müssen, Quotenfrau zu sein. Nur allzu gern aber würde sie das konservative Verständnis zum traditionellen Rollenverständnis ändern, das sie immer noch spürt: Zu einem erfolgreichen Mann gehören – wenn auch unausgesprochen – dem Bild zufolge immer Frau und Kinder als Symbole „geordneter Verhältnisse“; bei einer erfolgreichen Frau mit Kindern wird dagegen gefragt: „Und wer erzieht die Kinder?“ Es erscheint suspekt, wenn eine Frau ihre Familie im Alltag „hinten anstellt“ oder professionell organisiert beziehungsweise zugunsten ihrer Karriere auf Kinder verzichtet. 

## ZAHLEN AUS DEM EBZ

## In der Ausbildung weit vorne

Die Grundsteine für eine gute Karriere werden in der Bildung gelegt. Daher lohnt sich ein Blick auf die Zahlen des EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum.

Dass bei Ehrungen, bei denen die besten Auszubildenden der Wohnungswirtschaft ausgezeichnet werden, meistens Frauen Urkunde und Blumenstrauß überreicht bekommen, ist nicht nur auf den Fleiß der jungen Frauen zurückzuführen. Doch klar ist auch, dass die Wahrscheinlichkeit, dass eine Frau geehrt wird, schon deshalb größer ist, weil die meisten Auszubildenden in der Wohnungswirtschaft weiblich sind: Am EBZ Berufskolleg sind es 63,5 Prozent im laufenden Schuljahr.

Und auch in der Ausbildung zum Fachwirt an der EBZ Akademie sieht es ähnlich aus: Dort liegt der Frauenanteil bei 63,7 Prozent. Der Immobilienfachwirt gilt als ein Einstieg in Fach- und Führungspositionen oder zur Übernahme erster Leitungsaufgaben und kann somit beim ersten Schritt auf der Karriereleiter helfen.



Schülerinnen am EBZ

Sobald es aber ans Studieren geht, sieht die Sache anders aus. An der EBZ Business School, wo unter anderem die Abschlüsse Bachelor of Real Estate und Master of Real



Foto: EBZ

INTERVIEW >> mit Stephan Hacke, Teamleiter am EBZ

## „Wir haben leistungshungrige Teilnehmer aus beiden Geschlechtern“

Stephan Hacke

**Das EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bietet von der IHK-Fortbildung „Immobilienfachwirt“ bis zu akademischen Abschlüssen eine Vielzahl an Bildungsgängen an. Männer und Frauen sind dabei ungleich verteilt. EBZ-Teamleiter Stephan Hacke betont: Simple Antworten auf die Frage, warum das so ist, kann es nicht geben.**

**VM: Im Lehrgang und im Fernlehrgang „Immobilienfachwirt/in“ sind derzeit 63 Prozent der Teilnehmer weiblich, im Studium an der EBZ Business School dagegen sind die Männer um acht Prozent in der Überzahl. Woran liegt das?**

**Stephan Hacke:** Ich will da nicht zu viel herum spekulieren, weil das den Teilnehmern gegenüber unfair wäre. Was ich sagen kann ist, dass gerade die Fernlehrgänge oft zum Wiedereinstieg in den Beruf genutzt werden, und dass viele Seiteneinsteiger unsere Fernlern-Angebote nutzen, um beispielsweise den Berufsabschluss nachzuholen. Einen Wiedereinstieg – beispielsweise nach der Elternzeit – vollziehen in unserer Gesellschaft die Frauen nun einmal viel häufiger als die Männer, und tatsächlich sehe ich in unseren Lehrgängen recht viele Frauen, die genau in so einer Situation

gerne wieder im Beruf Fuß fassen wollen. Das gilt für den Fernlehrgang „Geprüfter Immobilienverwalter“, aber auch für den Fernlehrgang „Immobilienkaufmann/-kauffrau“. Die Frauen sind im Übrigen sehr leistungsbewusst und schließen die Fernlehrgänge im Durchschnitt zügiger ab als ihre männlichen Kollegen.

**VM: Doch warum nehmen Frauen im Durchschnitt weniger den akademischen Abschluss in Angriff und wählen stattdessen lieber den Immobilienfachwirt. Trauen sie sich weniger zu?**

**Stephan Hacke:** Das würde ich so auf keinen Fall sagen, denn immerhin ist die Weiterbildung zum Fachwirt auch der Einstieg in erste leitende Aufgaben. Hat man den Fachwirt erst einmal erreicht, dann kann man nach bestandener Einstufungsprüfung ja sogar verkürzt ins Studium an unserer Hochschule einsteigen. Es mag sein, dass diese Möglichkeit zur ganz dosierten beruflichen Weiterentwicklung manche Frauen mehr interessiert, als gleich das sechssemestrige Studium in Angriff zu nehmen. Ich würde aber nicht zu viel verallgemeinern, denn sowohl in den Weiterbildungen als auch im Studium haben wir sehr viele leistungshungrige, kluge Teilnehmer aus beiden Geschlechtern.

Estate erworben werden können, sind die Männer in der Mehrheit. Im laufenden Semester sind 58 Prozent der Studierenden männlich, dementsprechend 42 Prozent weiblich. Seit der Gründung der EBZ Business School im Jahr 2008 ist die Zahl der Studierenden (und damit die der Studen-

tinnen) zwar stark angestiegen, der Anteil der studierenden Frauen hat dabei aber abgenommen.

Über die Gründe dafür könne nur spekuliert werden, sagt das EBZ (siehe oben stehendes Interview). 



Annegret Buch

GASTBEITRAG &gt;&gt; von Annegret Buch, Schulleiterin EBZ Berufskolleg

## „Frauen haben in sozialen Kompetenzen die Nase vorn“

### Frauen im Aufwind?

Die Immobilienwirtschaft zeichnet sich durch vielseitige Beschäftigungs- und Aufstiegsmöglichkeiten aus. Von der Erstausbildung bis zum Studium bietet die Branche einen bunt gemischten Strauß an Möglichkeiten, sich die erforderlichen Kompetenzen anzueignen. Das breit angelegte Berufsspektrum wurde durch die Novellierung des Ausbildungsberufs 2006 nochmals erweitert, so dass veränderte Arbeitsfelder wie Portfolio-Management und die Ausrichtung auf marktbezogene Aktivitäten an Bedeutung gewinnen. Daraus ergibt sich, dass neben einem hohen Maß an Fachwissen von Immobilienkaufleuten vermehrt soziale und methodische Kompetenzen gefordert werden.

### Ein Tätigkeitsprofil, das immer mehr Frauen anzieht?

Für die Berufsausbildung der Immobilienkaufleute lässt sich der Trend eindeutig bestätigen. So lag der Anteil der weiblichen

Auszubildenden im EBZ Berufskolleg vor zehn Jahren noch bei rund 55 Prozent. Heute sind es bereits mehr als 63 Prozent junge Frauen, die eine Ausbildung als Immobilienkauffrau im EBZ machen.

### Sind es die typisch weiblichen Fähigkeiten, die in der Immobilienwirtschaft gefragt sind?

Zahlreiche Studien belegen, dass Frauen hinsichtlich sozialer Kompetenzen den Männern gegenüber die Nase vorn haben. Insbesondere heben sich Frauen hinsichtlich der Kommunikationsfähigkeit, des Einfühlungsvermögens und der Wahrnehmung sozialer Verantwortung von ihren männlichen Kollegen positiv ab. Dass diese Fähigkeiten vor dem Hintergrund der Anforderungsprofile der unterschiedlichen Aufgabenbereiche in der Immobilienwirtschaft von großer Bedeutung sein dürften, liegt auf der Hand. Insofern überrascht es nicht, dass immer mehr Frauen die Immobilienwirtschaft für sich entdecken, aber ebenso die Unterneh-

men Frauen ob ihrer besonderen sozialen Kompetenzen männlichen Bewerbern vorziehen.

Dennoch sollten die typisch weiblichen Fähigkeiten nicht überbewertet werden. Frauen in der Immobilienwirtschaft zeichnen sich durch ein hohes Maß an Leistungsbereitschaft und -fähigkeit aus. Insofern erstaunt es nicht, dass der Anteil der weiblichen Absolventinnen bei der Bestenehrung im EBZ Berufskolleg stets deutlich höher liegt als der Anteil der männlichen Absolventen.

Der Aufwind der Frauen setzt sich zurzeit noch nicht in entsprechender Weise in den Studierendenzahlen und in der Anzahl weiblicher Führungskräfte in der Immobilienbranche fort. Hier gilt es, die soziale Kompetenz der Frauen hinsichtlich der Durchsetzungsfähigkeit weiter zu fördern.

## Die kommenden SCHWERPUNKTE

Das Thema Ausschreibung bestimmt die kommende Ausgabe des VerbandsMagazins. Wenn also Ihr Unternehmen innovative Verfahren bei der Ausschreibung anwendet oder besondere Erfahrungen in dem Bereich gemacht hat, können Sie sich gerne bei der VM-Redaktion melden. Aufgrund der vorangeschrittenen Planungen dieser Ausgabe ist es allerdings ratsam, dies möglichst frühzeitig zu tun.

Die Juli-/Augustausgabe des VerbandsMagazins beschäftigt sich mit Mieterbefragungen. Wie sieht eine gute Mieterbefragung aus? Worauf muss ich achten? Wie kann ich die Beteiligung an den Befragungen erhöhen? Sollten Sie spezielle Erfahrungen auf diesem Feld gemacht haben und Sie erzählen können, was bei einem konkreten Projekt gut, aber auch was zunächst nicht so gut lief, geben Sie diese Infos bitte an die Redaktion weiter.

### 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**



Marc Elsberg

**VM: Wie sind Sie auf die Idee zu diesem Roman gekommen?**

**Marc Elsberg:** In den letzten zwanzig Jahren hat eine Entwicklung stattgefunden, die wir in ihrer alles umfassenden Bedeutung kaum mitbekommen haben. In der modernen Welt hängt alles mit allem zusammen und voneinander ab. Man kennt die Beispiele aus der industriellen Produktion: fein aufeinander abgestimmte Just-in-time-Fertigung. Diese Strukturen ermöglichen uns einen ungeheuren Komfort, bestimmen aber auch unser gesamtes Leben, ob in der Nahrungsmittelversorgung, dem Gesundheitswesen oder den anderen Lebensbereichen. Darüber wollte ich schreiben.

**VM: Das ist aber ein sehr umfangreicher Stoff. Warum haben Sie sich für das Thema Stromausfall entschieden?**

**Marc Elsberg:** Ja. Aber ich stieß schnell auf das Thema „kritische Infrastrukturen“. Als ich mich weiter in den Stoff vertiefte, stellt ich fest, dass eine Basisinfrastruktur existiert: die Energieversorgung. Dann stellte sich mir natürlich die Frage: Wie schreibe ich über etwas, worüber die Menschen nicht nachdenken? Denn der Strom kommt aus der Steckdose – völlig selbstverständlich. Als ich die ersten Berichte über große Stromausfälle las, war mir klar: Da habe ich einen Ansatz, über den ich den ganzen Stoff erzählen kann.

**VM: Ein sehr umfangreicher Stoff – Blackout ist ein Roman, der auf Fakten beruht. Wie haben Sie recherchiert?**

**INTERVIEW >> Marc Elsberg, Autor von „Blackout“ und Keynote-Speaker auf dem VdW-Forum Wohnungswirtschaft am 18./19. Juni 2013 in Düsseldorf**

## Wenn der Strom ausfällt

**Auf dem VdW-Forum Wohnungswirtschaft am 18./19. Juni 2013 in Düsseldorf spricht Marc Elsberg über das, was passiert, wenn der Blackout kommt – und der Strom nicht nur im eigenen Haus ausfällt. Ein Interview mit dem Autor des Bestsellers „Blackout“.**

**Marc Elsberg:** Zum einen sprach ich mit zahlreichen Fachleuten aus verschiedenen Bereichen, etwa aus der Energie- und IT-Branche oder aus dem Katastrophenschutz. Wichtige Quellen finden sich natürlich im Internet. Und zufällig entstand parallel zu meinen Recherchen eine großangelegte Studie im Auftrag des Deutschen Bundestages über die Folgen eines länger anhaltenden, großflächigen Stromausfalls in einem Teil Deutschlands. Die Studie kam im Wesentlichen zu denselben Ergebnissen und erschien, als ich mit meinem Text praktisch fertig war. Einige Details und Erkenntnisse ließ ich dann noch einfließen.

**VM: Was hat Sie bei Ihren Recherchen am meisten verwundert bzw. bestürzt?**

**Marc Elsberg:** Unsere moderne Gesellschaft ist komplett abhängig davon, dass all diese Systeme, die im Hintergrund längst völlig automatisiert ablaufen, reibungslos funktionieren. Tun sie das nicht, stürzen wir binnen kürzester Zeit zurück ins Mittelalter. Das finde ich eine beängstigende Vorstellung.

Bestürzt hat mich das mangelnde Bewusstsein für die damit verbundenen Gefahren bei den Verantwortlichen in Unternehmen wie Politik. Das beginnt sich inzwischen zu ändern, besonders in Deutschland seit der Energiewendediskussion.

**VM: Kennen Sie die Broschüre des Bundesamtes für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe „Für den Notfall vorgesorgt“?**

**Marc Elsberg:** Natürlich habe ich sie gelesen und war schockiert, dass ich in keinsten Wei-

se auf ein derartiges Ereignis vorbereitet wäre. Wie übrigens die meisten Menschen hierzulande. Aus meinen Gesprächen mit den Fachleuten weiß ich aber auch, dass manche sehr wohl vorbereitet sind. Das geht bis zu privaten Schutzräumen, Waffen- und Munitionsvorräten.

**VM: Hat dieser Roman Ihre Lebensweise geändert? Haben Sie mehr Vorräte im Haus und ein Notstromaggregat gekauft? Wären Sie auf einen Blackout vorbereitet?**

**Marc Elsberg:** Jein. Ich habe ein paar Vorräte mehr im Haus. Ich habe mir vor allem Gedanken gemacht, ob diese Vorräte genügen und wohin ich mich im Ernstfall wenden könnte. Womöglich würde ich die Großstadt verlassen (wohin, das verrate ich nicht). Der Autotank ist im Allgemeinen voll. Ein Notstromaggregat habe ich nicht, weil ich in einer Wohnung wohne. Da kann man so ein Gerät nicht so einfach installieren. Aber das ist selbstverständlich alles sehr theoretisch. Wer schon einmal in einer akuten Notsituation war, weiß, dass er dann oft anders handelt, als er es sich vorher vorgestellt hatte. Im Übrigen kann man so eine Situation ab einem gewissen Punkt nicht mehr allein bewältigen, sondern ist auf die Hilfe anderer angewiesen. Das Wichtigste ist die rechtzeitige, gesamtgesellschaftliche Vorsorge.

■ Das gesamte Programm des VdW-Forum Wohnungswirtschaft und die Möglichkeit zur Anmeldung gibt es unter [www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de).

# Deutscher Verband: So sieht zeitgemäße Bürgerbeteiligung in der Stadtentwicklung aus

**BÜRGERBETEILIGUNG 2.0** >> Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV) hat ein Thesenpapier zur Bürgerbeteiligung bei der Stadtentwicklungs- und Regionalplanung veröffentlicht, die das VM gekürzt darstellt.



*Ein bloßer Aushang alleine reicht nicht: Wer die Bürger nicht angemessen einbezieht, könnte das später teuer bezahlen.*

## 1. Mehr als „nice to have“:

Bürgerbeteiligung ist heute mehr denn je ein wichtiges Erfordernis für die Stadt- und Regionalentwicklung beziehungsweise städtebauliche und infrastrukturelle Planung. Aktive Bürgerbeteiligung kann, über Wissen und Zeit hinaus, finanzielle Ressourcen einbringen. Auch wenn vereinzelte Gruppen notwendige Stadtentwicklungs- und Infrastrukturprojekte verhindern wollen, will sich die Mehrheit der Bürger konstruktiv mit ihren Anliegen in Planungsprozesse einbringen. Der Wille zur Beteiligung entsteht häufig durch eigene Betroffenheit.

## 2. Bürgerbeteiligung bringt Mehrwert in Planungsprozessen:

Beteiligungsprozesse machen Planungen und Entscheidungen transparent und nachvollziehbar und steigern die Akzeptanz eines Vorhabens. Dies vereinfacht in vielen Fällen die spätere Umsetzung. So besteht auch kein Widerspruch zwischen intensiver Be-

teiligung und den erwünschten verkürzten Planungsabläufen. Vielmehr kann eine gute Partizipation helfen, den Planungsprozess zu beschleunigen, da weniger Widerstände und lange rechtliche Auseinandersetzungen drohen.

## 3. Rechtlicher Rahmen im Bauplanungsrecht – Vorschrift genug, es kommt auf die Umsetzung an:

Im Baugesetzbuch (BauGB) und den Bauleitplanverfahren sind mit der Zweistufigkeit der Beteiligung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie öffentliche Auslegung) die rechtlichen Regelungen als Grundlage für Beteiligungsprozesse ausreichend. Die avisierten Ergänzungen der BauGB-Novelle stellen hilfreiche Ergänzungen dar: § 4 a ergänzt, dass die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung auch der Information der Öffentlichkeit dienen; § 4 b ermöglicht, einen Mediator als Konfliktlöser einzusetzen. Weitere Detailregelungen für

die spezifischen Beteiligungsverfahren sind nicht notwendig und auch nicht hilfreich, da Kommunen diese situations- und fallbezogen anwenden müssen. Die Herausforderungen liegen nicht in den rechtlichen Regelungen, sondern in einer guten Umsetzung. Umfangreichere Schwierigkeiten und Konflikte bestehen im Fachplanungsrecht für große Infrastrukturvorhaben.

## 4. Gute Beteiligung – mehr als ein vorgeschriebenes Verfahren:

Ein guter Beteiligungsprozess geht in der Regel über den gesetzlich vorgeschriebenen formalen Mindestumfang hinaus. Geeignete Formate für unterschiedliche Beteiligungsanforderungen helfen jeweils Transparenz, Vereinbarkeit von Lösungen und Ergebnisorientierung zu fördern. Die Qualität des Beteiligungsprozesses ist entscheidend. Dabei sind folgende Grundvoraussetzungen Ausgangspunkt für die Formulierung von Qualitätsstandards:

- Frühzeitige Beteiligung der Bürgerschaft;
- Offener und breiter Beteiligungsprozess, in dem sich nicht nur die „üblichen Verdächtigen“ oder Personen, die gegen ein Projekt sind, zu Wort melden können, sondern auch und vor allem die sonst „schweigende Mehrheit“ und die oftmals schweigenden Minderheiten;
- Zugänglichkeit und verständliche Aufbereitung von Informationen;
- Professionelle Prozessgestaltung, Projektmanagement und Moderation;
- Wirklicher Dialog mit freier Meinungsäußerung und Feedback und nicht nur Information und Öffentlichkeitsarbeit;
- Echte Beteiligung und Kommunikation „auf Augenhöhe“, wobei Bürger und deren Bedürfnisse ernst genommen werden;
- Transparente Begründung von Entscheidungen.

#### 5. Beteiligungsverfahren – Vielfalt und Zielorientierung:

In der Praxis hat sich eine Vielzahl an Beteiligungsmöglichkeiten und -verfahren entwickelt. Geeignete Modelle, Instrumente und Formate der Beteiligung müssen je nach Art des Vorhabens und der Planung, spezieller Ausgangssituation und städtebaulichem Kontext sowie nach Akteurskonstellation und Adressatenkreis gewählt werden. Erkenntnisse und Erfahrungen zu den Beteiligungsinstrumenten sind durch Pilotstudien, Leitfäden und Veranstaltungen intensiv aufbereitet und kommuniziert, wodurch ein breiter praxiserprobter Instrumentenkasten vorhanden ist.

#### 6. Zeitfenster finden – Beteiligung zum richtigen Zeitpunkt beginnen:

Wichtig ist der richtige Umgang mit dem „Beteiligungsparadox“: Zu Projektbeginn ist die Einflussmöglichkeit hoch, das Interesse jedoch gering. Das Interesse wird erst mit dem Projektfortschritt größer, wenn immer weniger Einfluss genommen werden kann.

So kommen Verfahren zur Beteiligung oft zu spät. Doch gerade eine frühzeitige Beteiligung und Vermittlung von Vorhaben haben einen großen Effekt. Auch sinkt dadurch die Gefahr, dass Finanzmittel für umfangreiche Planungen ausgegeben werden, die dann wegen des Widerstandes nicht zu realisieren sind. Bei zu frühen Beteiligungsprozessen kann allerdings im Laufe langer Verfahren das Interesse der Menschen verloren gehen. Entscheidend ist deshalb ein kontinuierlicher Kommunikationsprozess. Außerdem gilt es die Planungsverfahren zu beschleunigen. Neben Fachplanungen für konkrete Projekte ist die frühzeitige Beteiligung insbesondere auch bei der kommunalen Stadtentwicklungsplanung (zum Beispiel bei integrierten Stadtentwicklungskonzepten) wichtig.

#### 7. Engpässe und Hemmnisse für anspruchsvolle und zeitgemäße Beteiligungsprozesse:

Bei kommunalen und anderen öffentlichen Stellen bestehen im Hinblick auf Know-how, technische Ausstattung und Kompetenzen, personelle und finanzielle Ressourcen teilweise Engpässe für Beteiligungsprozesse. Zwar unterstützt der Bund die Bürgerbeteiligung zum Beispiel über ExWoSt und die Förderung bei städtebaulichen Entwicklungskonzepten. Dennoch benötigen Kommunen darüber hinaus mehr Ressourcen und oftmals auch eine kompetente Anleitung, um angemessene und zeitgemäße Beteiligungsprozesse organisieren zu können.

#### 8. Rolle von Verwaltung und professioneller Planung:

Partizipation heißt nicht gleichzeitig, dass die Bürger letztlich entscheiden und dass alle Aspekte und Belange in der Planung und Umsetzung berücksichtigt werden können. Die Beteiligung der Bürger und damit die Einbringung ihrer Ideen und Erfahrungen bringen aber ohne Zweifel einen Mehrwert

für die Planung. Die professionelle Planung in der Verwaltung ist mit ihrem Sachverstand weiterhin wichtig. Eine „Beteiligungsdemokratie“ ersetzt damit nicht die parlamentarische Demokratie, bei der die abschließenden Entscheidungen über Planungen durch die gewählten Vertreter erfolgen, aber es qualifiziert und ergänzt sie. In diesem Sinne gilt es auch Grenzen von Beteiligung und Mitentscheidung deutlich zu vermitteln.

#### 9. Zeitgemäße Ansätze gefragt:

Häufig sind Beteiligungsverfahren und -instrumente nicht mehr zeitgemäß und werden deshalb nicht angenommen. Beteiligungsinhalte müssen verständlich und bürgernah aufbereitet sein, wozu eine gute mediale Aufbereitung beitragen kann. Dazu muss die Kommunikation an neue Trends angepasst werden. Klassische Printmedien, die vor allem für jüngere Menschen an Bedeutung verlieren, sind durch moderne Kommunikationstechniken zu ergänzen.

#### 10. Online-Beteiligung kann zur Problemlösung bei Beteiligungsprozessen beitragen:

Neben Face-to-face -Kommunikation bietet der Einsatz neuer, interaktiver Informations- und Kommunikationsmedien gute Möglichkeiten, Partizipationsprozesse deutlich zu verbessern. Die Online-Beteiligung erweitert als zusätzliche Methode die Beteiligungsmöglichkeiten. Virtuelle Darstellung im Internet helfen, die Anschaulichkeit von Planungen deutlich zu erhöhen und sind besser in der Lage, das Vorhaben zu visualisieren als traditionelle Planungsunterlagen. Zudem kann im Netz positive Bürgerbeteiligung organisiert werden, um Zuspruch und Unterstützung zu Projekten zu erlangen. Gerade die häufig schweigende Mehrheit, die sich an Bürgerbeteiligung sonst nicht beteiligt, kann aktiv eingebunden und mobilisiert werden. ▶

## BÜNDNISSE, KOOPERATIONSVERTRÄGE, ZIELVEREINBARUNGEN, FREIWILLIGKEIT

# Geben und nehmen statt Ordnungsrecht und Zwang

Das Thema Wohnen hat Hochkonjunktur. Mit wie auch ohne Bundestagswahlkampf zeigen viele angespannte Wohnungsmärkte eine hohe Nachfrage, insbesondere nach preiswertem Wohnraum. Zusätz-

lich stellen der demografische Wandel wie auch die gesetzten Ziele im Rahmen der Energiewende ihre Anforderungen an den Wohnraum, im Neubau wie im Bestand. In diesem mehrdimensionalen

Feld von Anforderungen an das Wohnen gehen Länder, große Städte wie auch die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft inzwischen neue Wege. Zunehmend greift das Verständnis, dass sie in einer Verant-

&gt;&gt;

**wortungsgemeinschaft für ein bezahlbares, altersgerechtes und energieeffizientes Wohnen stehen.**

Auf Länderebene stehen dafür beispielhaft bereits unterzeichnete Bündnisse oder Aufrufe sowie Kooperationsvereinbarungen, in denen sich beteiligte Partner über Ziele und den Weg zu deren Erreichung verständigen.

**Bündnis für das Wohnen in Hamburg**

Vereinbarung für das Wohnen zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden Hamburgs über Wohnungsneubau, Klimaschutz und Energieeffizienz, Erhalt der Backsteinfassaden und integrative Wohnungspolitik für die 20. Legislaturperiode.

**Rahmen-Vereinbarung zur schleswig-holsteinischen Offensive für bezahlbares Wohnen vom Januar 2013**

Die Landesregierung Schleswig-Holstein hat sich die Sicherung einer angemessenen mittel- und langfristigen Wohnraumversorgung unter Berücksichtigung der Entwicklungen des demografischen Wandels, der regionalen, investiven und energetischen Bedarfe als kontinuierlich zu verfolgendes Ziel gesetzt. Dieses Ziel ist nur gemeinsam mit den Trägern der Wohnraumversorgung, den Eigentümern der Mietwohnungsbestände sowie den Kommunen umzusetzen.

Mit der Offensive für das bezahlbare Wohnen bekräftigen die Landesregierung und die wohnungswirtschaftlichen Verbände ihre Absicht, qualitativvolles und bedarfsgerechtes Wohnen in besonderen Zielregionen des Landes verstärkt zu gestalten und gemeinsam mit den Wohnungsmarktakteuren vor Ort den Prozess intensiv zu unterstützen. Die Offensive für das bezahlbare Wohnen soll dazu beitragen, für alle Bevölkerungsgruppen bezahlbaren Wohnraum in angemessener Qualität zu schaffen bzw. entsprechende Wohnbestände zu erhalten. Die Offensive für das bezahlbare Wohnen ergänzt die laufenden Maßnahmen einer bedarfsgerechten Wohnraumförderung in allen Landesteilen und die Vereinbarungen des Klimapakts.

Die Rahmenvereinbarung zur Offensive für bezahlbares Wohnen bildet das Fundament für die Umsetzung konkreter Maßnahmen auf kommunaler Ebene, die im Einzelnen zwischen den örtlichen Akteuren abzustimmen und zu vereinbaren sind. Die Rahmen-

vereinbarung wird ergänzt durch noch zu erarbeitende Aspekte wie die Verständigung über die Zielregionen, einen Zeitplan sowie die weiteren Schritte zu Einbindung der kommunalen Seite.

**Gut, sicher und preiswert wohnen in Berlin: Bündnis Für Soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten**

Der Berliner Senat hat in seiner Sitzung vom 4. September 2012 ein „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ beschlossen, das unmittelbar im Anschluss an die Senatssitzung von Stadtentwicklungssenator Michael Müller und Vorständen und Geschäftsführern der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften unterzeichnet wurde.

**Auch Bremen geht beim Wohnungsbau in die Offensive**

Am 8. Oktober 2012 fand die Auftaktveranstaltung für das Bremer Bündnis für Wohnen statt. Rund 40 Teilnehmer aus der Wohnungswirtschaft, aus Kammern, Verbänden, Verwaltung und Politik diskutierten über die notwendigen Schritte, wie die Ziele der Bremer Wohnungsbaupolitik erreicht werden können. Dabei geht es unter anderem darum, wie das in der Wohnungsbaukonzeption ermittelte Nachfragepotential von 14.000 neuen Wohnungen bis zum Jahr 2020 befriedigt werden kann und wie dabei ausreichend Wohnraum für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen entsteht, um der sozialen Entmischung in der Stadt entgegenzuwirken. Bis Frühjahr 2013 sollen mit Hilfe verschiedener Arbeitsgruppen die Grundlagen für eine Vereinbarung erarbeitet werden, in der gemeinsam Zielzahlen und Maßnahmen festgelegt werden.

**„Bündnis für Wohnen – bezahlbar, generationengerecht, energieeffizient“ in Nordrhein-Westfalen**

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. Am 4. März 2013 unterzeichneten NRW-Bauminister Michael Groschek, der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen, der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) NRW und Haus & Grund NRW ein entsprechendes Memorandum. Gemeinsames Ziel ist, dass Wohnen in NRW bezahlbar bleibt und gleichzeitig

mehr altersgerechte und energieeffiziente Wohnungen im Neubau und im Bestand entstehen können. Dazu sollen konkrete messbare Kennzahlen (wie CO<sub>2</sub>-Einsparung und Anzahl altersgerechter Wohnungen) vereinbart werden, den Fortschritt kontrolliert ein wissenschaftliches Institut.

**Bündnisse für soziale Wohnungspolitik in Rheinland-Pfalz**

Mitte März 2013 hat Finanzminister Dr. Carsten Kühl, der auch für das Ressort Bauen zuständig ist, dem Kabinett einen Entwurf für ein Landeswohnraumförderungsgesetz vorgelegt. Im Gesetzentwurf wird ausdrücklich der Appell formuliert, Bündnisse für soziale Wohnungspolitik zu schließen. Auf der Grundlage von quartiersbezogenen Wohnungsbedarfskonzepten sollen zwischen Land und Kommune für einen festgelegten, vereinbarten Zeitraum verbindliche Vereinbarungen, insbesondere zu den Fördermitteln und Konditionen für Neubau, Modernisierungen und Belegungsrechten im sozialen Wohnungsbau, getroffen werden. In die Vereinbarung sollen auch die entsprechenden kommunalen und privaten Wohnungsunternehmen und sonstige Akteure, die einen Beitrag leisten können, einbezogen werden.

Zusätzlich zu den verschiedenen „Bündnissen für Wohnen“ haben einige Länder so genannte „Klimapakts“ abgeschlossen. Dabei gehen die Beteiligten ausdrücklich den Weg der freiwilligen Vereinbarung als Alternative zum starren Ordnungsrecht. Auch hierbei werden quantifizierbare und evaluierbare Zielvereinbarungen getroffen. Beispielhaft seien genannt:

- **Klimapakt Wohnen**  
Der Schleswig-Holstein-Weg für mehr freiwilligen Klimaschutz beim Bauen & Wohnen
- **Klimaschutzvereinbarung 2011 bis 2020**  
zwischen dem Land Berlin und dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen
- **Freiwillige Selbstverpflichtung zur Verbesserung der Energieeffizienz in Wohngebäuden**  
im Rahmen der „Initiative Energetischer Stadtumbau 2025“ zwischen dem Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr und dem Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

## Landesausgabe Nordrhein-Westfalen



**L2** NRW-Bauminister auf  
Tour mit dem VdW

**L6** Überarbeiteter Entwurf zum  
Wohn- und Teilhabegesetz

# VdW-Quartiere als Vorbilder für NRW

**QUARTIERSBEREISUNG** >> NRW-Bauminister Michael Groschek war am 17. und 18. April 2013 auf Tour mit dem VdW Rheinland Westfalen, um Wohnquartiere in Augenschein zu nehmen. Hintergrund ist die Absicht der Landesregierung, ihre Förderpolitik statt auf Einzelmaßnahmen auf Quartiere auszurichten, auf die „Heimat vor der Haustür“, wie Groschek es nennt. An sechs Wohnquartieren von VdW-Mitgliedern erkundete er, wie gute Förderpolitik aussehen könnte.

Ein „Lehr- und Lesebuch Quartiersentwicklung“ möchte NRW-Bauminister Groschek in näherer Zukunft veröffentlichen. Darin sollen Beispiele beschrieben werden, wie gute Quartiersentwicklung aussieht, welche Maßnahmen also greifen, um Wohnquartiere, die entweder bereits Stigmatisierung aufweisen oder aber diese zu entwickeln drohen, wieder zu stabilisieren. Einige VdW-Unternehmen dürften in diesem Lehrbuch vorkommen.

Die Reise, die der Minister selbst zusammengestellt hatte und die vom VdW Rheinland Westfalen und der Architektenkammer NRW – unterstützt von der NRW.BANK – organisiert wurde, führte durch wachsen-

de, schrumpfende und stagnierende Regionen in NRW. All diese Märkte bergen unterschiedliche Herausforderungen, die ein Wohnquartier leisten muss. Der Minister war trotzdem auf der Suche dem „kleinen gemeinsamen Nenner“, der an all diesen Orten dafür verantwortlich ist, dass sich das Quartier gut entwickelt, und den es sich zu fördern lohnt. Und Groschek scheint fündig geworden zu sein. Entscheidend, so seine Analyse noch während der Tour, sind Ansprechpartner für die Bewohner vor Ort und Moderatoren, die möglichst viele Akteure in die Quartiersentwicklung einbeziehen. „Wir müssen nicht nur in Steine investieren, sondern auch in Beine und Köpfe“, sagte der Minister am Rande der Quartiersbereisung.

Zu den Stationen zählten Bielefeld, Unna, Bochum, Borken, Wesel und Köln. In Bielefeld sah sich der Minister mit seinem Gefolge aus Ministeriumsmitarbeitern, Vertretern des VdW Rheinland Westfalen, der Architektenkammer NRW und der NRW.BANK das Quartier Carlmeierstraße/Albert-Schweitzer-Straße an, das BGW Bielefeld und die Baugenossenschaft Freie Scholle eG gemeinsam entwickeln. In Unna, das in den kommenden Jahren stark schrumpfen wird, stellten der Kreis und das kommunale Wohnungsunternehmen, die UKBS, dem Minister den „Werkzeugkasten“ zur Gestaltung der Zukunft des Wohnens vor. Eines der dringendsten Probleme in Unna sind die vielen Ein- und Zweifamilienhäuser, deren

&gt;&gt;



Fotos (9): Gröbbitz

Unterwegs in Borken: Dr. Stefan Jägering (Wohnbau Westmünsterland eG, r.) zeigt NRW-Bauminister Groschek das neugestaltete Quartier.



Überraschung in Wesel: Groscheks Handdruck auf Esel.



Gruppenbild vor dem Kreishaus Unna



Der Minister verwickelt in Bielefeld ein älteres Ehepaar in ein Gespräch mit Freie-Scholle-Vorstand Kai Schwartz.



Die Fassaden sind der Blickfang im Quartier Carlmeyerstraße/ Albert-Schweitzer-Straße in Bielefeld.



Spontan überreicht Groschek einer Bochumer Mieterin Blumen.



Dr. Dieter Kraemer im Gespräch mit dem Minister.



Der Veedelhausmeister erklärt dem Minister sein Viertel.



Kathrin Möller und Uwe Eichner (GAG) stellen das Quartier vor.

Bewohner oft über 65 Jahre alt sind und wo in Zukunft Leerstand droht. Das Quartier Flüs-siedlung war die Station in Bochum. Hier entwickelt die VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH das Quartier ganzheitlich, das früher nur punktuell angefasst worden war. Zu dem Konzept gehört auch ein Lebensmittelladen im Zentrum der Siedlung. Entwicklung mit dem Abrissbagger hat die Wohnbau Westmünsterland im Quartier Breslauer Straße in Borken betrieben. Sie entfernte Teile eines Gebäuderiegels aus den Anfängen der 70er-Jahre, installierte einen Nachbartreff und wertete das Wohnumfeld auf, hinzu kamen umfangreiche energetische Maßnahmen und solche zur Barrierefreiheit.

In Wesel stand das Quartier Zitadellenviertel auf dem Programm, wo die Bauverein AG ihre Bestände bewirtschaftet. Das Unternehmen steht vor der großen Herausforderung, dass umfangreiche energetische Maßnahmen angesichts der hohen gesetzlichen Anforderungen auf die Dauer kaum noch durchführbar sind, weil sich die Bewohner eine entsprechende Miete kaum noch leisten könnten. Perspektivisch soll in dem Viertel ein innerstädtisches Neubaugebiet entwickelt werden und ein kommunikativer Treffpunkt entstehen.

Ganz andere Fragestellungen ergeben sich in Köln. Aufgrund der großen Nachfrage wäre

es sicherlich möglich, Wohngebäude stark aufzuwerten und sie zu hohen Preisen zu vermieten. Das allerdings würde einer sozialverträglichen Quartiersentwicklung entgegenstehen. Die GAG Immobilien AG geht im Kölner Stadtteil Kalk einen anderen Weg: Gemeinsam mit der Montag Stiftung Urbane Räume hat sie das Projekt KALKSchmiede initiiert und den Wohndialog Kalk-Nord in Gang gesetzt, der unter anderem zu der Einrichtung eines „Veedelhausmeisters“ geführt hat. Mit eben jenem Hausmeister unterhielt sich der NRW-Bauminister in Köln-Kalk ausführlich. Schließlich gehörte jener Hausmeister zu der Kategorie „Köpfe und Beine“, die der Minister fördern will. ➤

## BIELEFELDER STADTENTWICKLUNGSTAGE

# Bürgerbeteiligung als Herausforderung der Stadtentwicklung

**NetzWerkStadt ist der Titel und der thematische Schwerpunkt der 8. Bielefelder Stadtentwicklungstage – Kooperative Stadtentwicklung am 5. und 6. Juni 2013 in der Stadthalle Bielefeld. Unter anderem referiert Heinz Buschkowsky, Bezirksbürgermeister von Neukölln.**

Damit die Ergebnisse der Stadtentwicklung von der Mehrheit der Bürgerschaft als Vorteil und Gewinn angesehen würden, werde es immer wichtiger, die vielfältigen Bedürfnisse, Ideen und Lösungsansätze miteinander zu vernetzen. Beteiligungsprozesse müssten überdacht und effektiver organisiert werden, zu-

dem müssten zunehmend die so genannten Neuen Medien eingesetzt werden.

Ziel müsse es sein, so die Veranstaltungspartner, darunter die Wohnungswirtschaft OWL, die BGW Bielefeld und der VdW Rheinland Westfalen, mittels einer neuen Beteiligungskultur aktive „Mutbürger“ einzubinden, anstatt protestierende Wutbürger dazu zu bewegen, die Umsetzung von Projekten zu verzögern. Der Kongress gibt Anregungen und Beispiele, wie funktionierende Netzwerke erfolgreich arbeiten und wie informelle Planungsinstrumente und Partizipationsmodelle die etablierten Verfahren sinnvoll ergänzen können.

Neben Heinz Buschkowsky referieren Gerhard Matzig, Leitender Redakteur der Süddeutschen Zeitung und Autor des Buches „Einfach nur dagegen: Wie wir unseren Kindern die Zukunft verbauen“, und Dr. Stephanie Bock, Projektleiterin am Institut für Urbanistik.

■ **Anmeldung im Kongressbüro „Bielefelder Stadtentwicklungstage“, Tel.: 0521 516099 oder unter [www.kooperative-stadtentwicklung.de/kontakt-anmelden.html](http://www.kooperative-stadtentwicklung.de/kontakt-anmelden.html)**

## MEDIALER AUFTRITT

## VdW veröffentlicht neuen Imagefilm

Ein wichtiger Bestandteil der neuen Internetseite des VdW Rheinland Westfalen, die in den kommenden Monaten an den Start gehen soll, ist fertig: der neue Imagefilm. Er erklärt Nutzern, die das erste Mal auf der Seite des VdW landen, in Grundzügen, was der Verband leistet. Das VM präsentiert hier die ersten Bilder, mit der neuen Homepage wird der Film online stehen.

Wer auf dem VdW-Forum Wohnungswirtschaft und dem VdW-Verbandstag im vergangenen Jahr dabei war, wird das Kamerateam gesehen haben, wie es aus jedem möglichen Blickwinkel die besten Bilder eingefangen hat. Nachdem nun noch weitere Aufnahmen integriert wurden und der Schnitt beendet ist, steht der Imagefilm. In ihm kommen auch Unternehmer und Politiker zu Wort. Interviews, die im vergangenen Jahr gedreht wurden und die in dem Film aus Schnittgründen nicht verwendet werden,

finden auf der neuen Internetseite in separaten Videos ebenfalls ihren Platz.

Der Film löst den zwölf Jahre alten Imagefilm ab, der zum 100. Jubiläum des VdW Rheinland Westfalen gedreht worden ist und sich vor allem mit der Geschichte des Wohnungsbaus in NRW beschäftigt hat. Aber auch dieser Film wird auf der neuen Internetseite veröffentlicht.

Der VdW dankt allen Unternehmern und Unternehmen, die den neuen Imagefilm möglich gemacht haben.



Szenen aus dem Imagefilm

## STADTBAUKULTUR

## Neuer Leiter bei der StadtBauKultur NRW

Der Architekt Tim Rieniets hat zum 1. April 2013 die Leitung der Geschäftsstelle StadtBauKultur NRW übernommen. Die Geschäftsstelle in Gelsenkirchen ist der operative Anlaufpunkt der Initiative StadtBauKultur NRW 2020. Vom Bauministerium NRW 2001 ins Leben gerufen, wurde die Initiative nach den ersten zehn Jahren neu konzipiert. Aufgabe bis 2020 ist es, sich für ein Mehr an baulicher und städtebaulicher Qualität in Nordrhein-Westfalen einzusetzen.

Tim Rieniets sieht wichtige Aufgaben für die StadtBauKultur NRW: „Viele große Herausforderungen unserer Zeit sind nur im Zusammenhang mit unserer gebauten Umwelt zu bewältigen: die nachhaltige Nutzung natürlicher Ressourcen, die Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen, die Anpassung an den demografischen Wandel oder die soziale Integration einer zunehmend ausdifferenzierteren Gesellschaft, um nur einige zu nennen.“ „Hierfür bedarf es nicht nur einzelner Planungsleistungen und technischer Innovationen,“ so Tim Rieniets, „es bedarf auch einer gemeinsamen kulturellen Leistung. Denn

wir können diese Herausforderungen nur dann meistern, wenn wir in transparenten Verfahren Grundlagen dafür entwickeln, wie wir unsere Umwelt planen und bauen, wie wir in ihr leben und wie wir über sie denken und sprechen. Hier kann die Landesinitiative StadtBauKultur wichtige Akzente setzen.“

Tim Rieniets ist Architekt. In seinem beruflichen Werdegang hat er sich der Erforschung, Vermittlung und Diskussion zeitgenössischer Fragen in Architektur und Städtebau gewidmet. In diesem Tätigkeitsfeld engagiert er sich als international tätiger Kurator und Publizist, sowie als Gastprofessor an der TU München und als Dozent an der ETH Zürich. Er war Co-Kurator der internationalen Architektur Biennale Rotterdam 2009 und leitete zuletzt die alternative Quartiersentwicklung ‚Urban Incubator: Belgrade‘ in Zusammenarbeit mit dem Goethe-Institut. Sein besonderes Interesse gilt aktuellen Themen der Stadtentwicklung, des Städtebaus und der Architektur, der Aufbereitung in Form von öffentlichkeitswirksamen Formaten und der aktiven Einbeziehung von Öffentlichkeit und Fachpersonen. Der 40-Jährige verlegt

seinen Lebensmittelpunkt zusammen mit seiner Frau und seinen beiden Söhnen von Zürich ins Ruhrgebiet, er tritt die Nachfolge von Ulrike Rose an.



Tim Rieniets (l.) hat die Leitung von StadtBauKultur NRW übernommen.

## STELLUNGNAHME

# Entwurf zum Wohn- und Teilhabegesetz weckt Hoffnung auf Rechtssicherheit

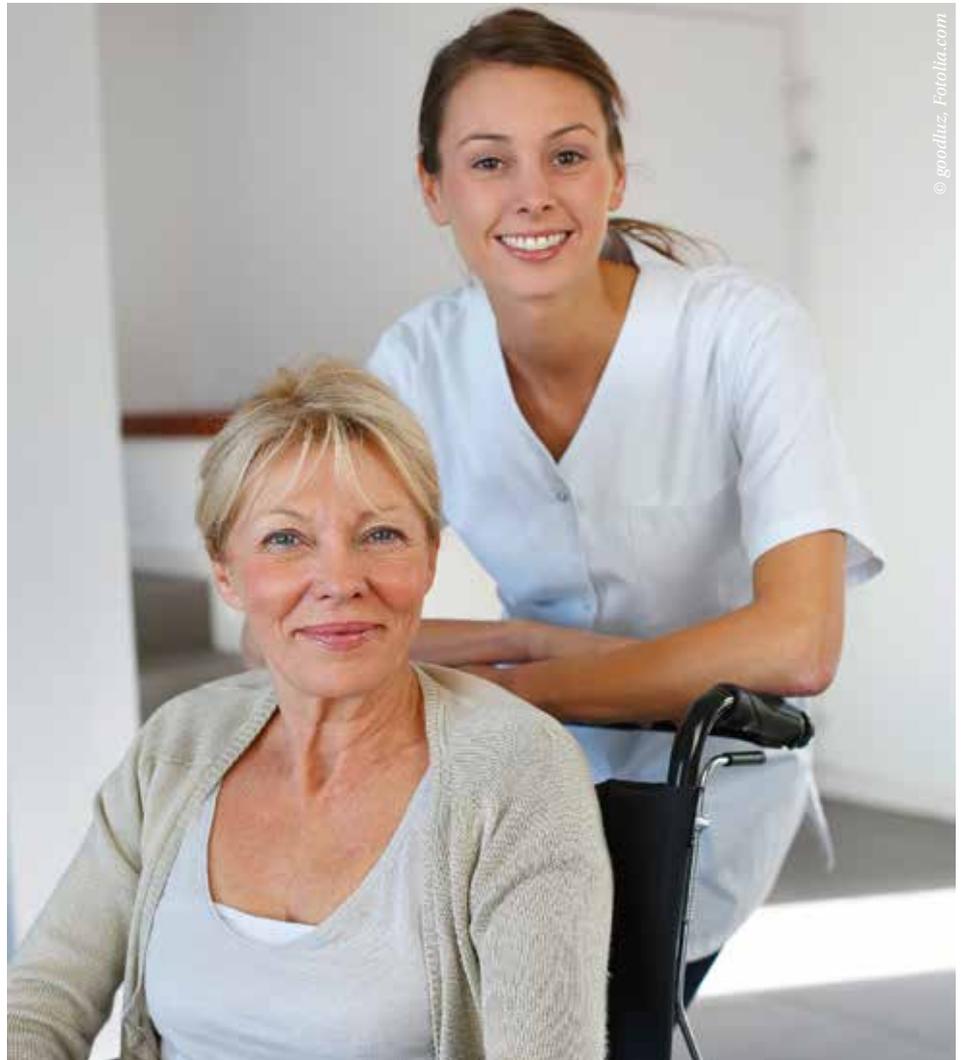
Unter dem etwas sperrigen Titel „Entwurf eines Gesetzes zur Entwicklung und Stärkung einer demographiefesten, teilhabeorientierten Infrastruktur und zur Weiterentwicklung und Sicherung der Qualität von Wohn- und Betreuungsangeboten für ältere Menschen, pflegebedürftige Menschen, Menschen mit Behinderung und ihre Angehörigen (GEPa NRW)“ hat das Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter des Landes NRW den Verbänden den Referentenentwurf zu einer frühzeitigen Verbändeanhörung und Stellungnahme bis Anfang April 2013 vorgelegt.

Der VdW Rheinland Westfalen hat sich in seiner schriftlichen Stellungnahme auf die Angebotsformen „anbieterverantwortete Wohngemeinschaften“ und „Servicewohnen“ konzentriert, da die Bereitstellung des Wohnraums im Rahmen dieser Angebotsformen ein wichtiges Handlungsfeld der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft berührt. Zuvor hat der Verband die Eckpunkte des neuen Gesetzes mit den Mitgliedsunternehmen seines Arbeitskreises „Wohnen für ein langes Leben“ erörtert.

Begrüßt wird, dass das Fachministerium die vielfältigen Praxisprobleme und Rechtsunsicherheiten des WTG 2008 mit den „Neuen Wohnformen“ wie beim so genannten Betreuten Wohnen aufgegriffen hat und mit der weitgehenden Überarbeitung und Formulierung von Angebotsformen Klarheiten für die Anwendung in der Praxis schaffen will.

Weiterhin geht der Verband auf einzelne Regelungen zur Mitwirkung und Mitbestimmung bei anbieterverantworteten Wohngemeinschaften und beim Service-Wohnen mit Empfehlungen ein, die der Klarstellung dienen sollen.

Im Fazit folgt der Verband der mit Zahlen untermauerten Darstellung in der Begründung des Gesetzes, dass der demografische Wandel nicht mehr nur bevorsteht, sondern praktisches Handeln jetzt erfordert. Auch unterstützt er die Erkenntnis beziehungsweise den daraus entwickelten Leitgedanken, dass die meisten Menschen so lange wie möglich



*Pflegeeinrichtung oder Betreutes Wohnen? Nach dem bisherigen Landesgesetz ist die Unterscheidung schwierig.*

zu Hause leben bleiben wollen und deshalb Leben und Pflege im Quartier als Ort oder Umgebung des selbstgewählten Lebensmittelpunktes ermöglicht werden sollte. Er begrüßt den gewählten gesetzestechnischen Weg, nach Wohn- und Betreuungsformen zu differenzieren und somit auch der Vielfalt der Wohn- und Betreuungskonzepte gerecht werden zu wollen.

Der VdW Rheinland Westfalen und seine Mitgliedsunternehmen verbinden mit der Weiterentwicklung des Gesetzes auch die Hoffnung, dass die zurückliegenden Rechtsunsicherheiten stark verringert werden können. Für die Wohn- und Serviceangebote,

die bisher nach geltendem Recht klar aus dem Geltungsbereich herausfielen beziehungsweise noch fallen, werden sich mit dem neuen WTG im GEPa durchaus neue, zusätzliche Anforderungen ergeben. Den zusätzlichen Aufwand hält der Verband jedoch in Abwägung mit der erhofften Rechtssicherheit sowie auch aus wohlverstandenen Eigeninteresse an einem guten Wohnen im Alter für überschaubar. Anfängliche mögliche Restriktionen bei Einführung des GEPa werden sicher auftreten; der Verband wird diese im Rahmen seiner Interessenvertretung und Beratung der Mitgliedsunternehmen abzumildern beziehungsweise auszuschließen versuchen.

# Immobilien- und Standortgemeinschaften sollen auch fürs Wohnen nutzbar gemacht werden

**STELLUNGNAHME** >> Im Rahmen der Verbändebeteiligung wurde auch der VdW Rheinland Westfalen gebeten, zum Entwurf eines ersten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISSG) schriftlich Stellung zu nehmen.

Der VdW Rheinland Westfalen begrüßt es außerordentlich, dass das Kabinett mit Billigung des Entwurfes ISGG-NRW den Weg zu einer Erweiterung des Anwendungsbereiches des Gesetzes auch auf wohnungsbezogene Immobilien- und Standortgemeinschaften ermöglicht.

In den zurückliegenden Jahren hatte der Verband diesbezüglich bereits in mehreren Verbändehörungen eindringlich für eine Erweiterung des Anwendungsbereiches auch auf wohnungsbezogene Immobilien- und Standortgemeinschaften plädiert. Die Erfahrungen von Mitgliedsunternehmen des Verbandes bei der Aufwertung von Quartieren in verschiedenen Kommunen des Landes

belegen, dass es auch in vom Wohnen dominierten Quartieren immer wieder Eigentümer davon zu überzeugen gilt, sich mit der Bestands- und Quartiersentwicklung zu befassen, auseinanderzusetzen und Investitionen aus wohlverstandem Eigeninteresse zu mobilisieren. Zu häufig erfahren die Mitgliedsunternehmen, dass weitere mit Wohnungsbeständen im Quartier ansässige Eigentümer notwendige Investitionen in den Bestand unterlassen und damit die Investitionen der aktiven Unternehmen nicht zum Tragen kommen lassen und/oder von diesen einseitig profitieren wollen.

Von dem neuen, erweiterten ISGG-NRW erhofft sich der Verband eine unterstützende Wirkung. Auch wenn von der gesetzlichen

Regelung in der Praxis (noch) wenig Gebrauch gemacht wird, so kann die landesgesetzliche Regelung doch zu einer Mobilisierung von Akteuren im Quartier im Sinne von freiwilligen Lösungen beitragen.

Damit das neue Gesetz diese unterstützen Wirkung entfalten kann, hält es der Verband für notwendig, dass das Land in den ersten drei bis fünf Jahren Anreize zum Beispiel durch Moderation und Förderung setzt, wie es auch bei den bisherigen Immobilien- und Standortgemeinschaften in den anerkannten Programmgebieten der Städtebauförderung geschehen ist. In diesem Sinne dürfte das neue ISGG-NRW auch für den allgemeinen Quartiersansatz der Landesregierung förderlich wirken.

## FACHTAGUNG DER FRAKTION BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN IM LANDTAG NRW

### „Eine für Alle“ – das inklusive Gemeinwesen voranbringen

Der VdW beteiligt sich an der Diskussion um die Umsetzung von Inklusion: Vor kurzem wurde er in den Inklusionsbeirat des Landes NRW berufen, unter Federführung des NRW-Sozialministeriums. Und selbstverständlich nimmt der Verband auch an Fachtagungen teil. So lud die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen am 12. April 2013 zu einer Fachtagung in den Landtag NRW



Diskussion im Landtag ...

ein. Ein Anliegen war es, die gesellschaftliche Bandbreite des Themas Inklusion aufzuzeigen, da aktuell Inklusion hauptsächlich im Zusammenhang mit Bildung Beachtung findet.

Die Veranstaltung fächerte das Thema in fünf Foren auf: „Inklusives Leben im Quartier“, „Kommunikation für Alle“, „Barrierefreies Wohnen“, „Der inklusive Arbeitsmarkt für alle?“ und „Inklusiv mobil“. Unter Leitung von MdL Daniela Schneckenburger nahm unter anderem Roswitha Sinz vom VdW Rheinland Westfalen als Referentin im Forum „Barrierefreies Wohnen“ teil. Das kompetent besetzte Forum teilte die Position des Verbandes, dass es im Bestand vor allem auf den Abbau von Barrieren ankomme. In der Podiumsdiskussion im Anschluss an die Foren benannte Guntram Schneider, Minister für Arbeit, Integration und Soziales NRW, als größte Herausforderung des landesweiten Aktionsplans „NRW inklusiv“ die Bewusst-

seinsbildung. Inklusion habe noch nicht den Stellenwert in der Gesellschaft; auch sei Inklusion weitergehend, als Teilhabe, zu verstehen und nicht nur auf Menschen mit Behinderung zu beschränken. Nordrhein-Westfalen sei das



... mit Übersetzung in Gebärdensprache

einzige Land, das sich selbstbindend dazu verpflichtet habe, alle Gesetze auf Inklusionsqualität zu prüfen.

## LANDESREGIERUNG

## Erste kommentierte Zuwanderungs- und Integrationsstatistik

Seit 1995 hat die Landesregierung regelmäßig umfassende Berichte zur Zuwanderung und zum Stand der Integration veröffentlicht. Das Gesetz zur Förderung der gesellschaftlichen Teilhabe und Integration in Nordrhein-Westfalen (Teilhabe- und Integrationsgesetz) vom 14. Februar 2012 stellt die Zuwanderungs- und Integrationsberichterstattung auf eine gesetzliche Grundlage. Es verpflichtet die Landesregierung in § 15 dazu, alle fünf Jahre einen Integrationsbericht vorzulegen. Dieser soll neben einem Zuwanderungs- und Integrationsmonitoring die integrationspolitischen Maßnahmen und Leistungen des Landes dokumentieren und bewerten. Ergänzend zum Integrationsbericht sieht das Teilhabe- und Integrationsgesetz die jährliche Veröffentlichung einer kommentierten Zuwanderungs- und Integrationsstatistik vor.

Ende März wurde den Mitgliedern des Landtags nun die erste Ausgabe (Vorlage 16/765) zugeleitet. Die Themenschwerpunkte sind die Zuwanderung nach Nordrhein-Westfalen von 2000 bis 2011 und der Stand der Integration der zugewanderten Menschen.

Kurz und knapp werden die wichtigsten Ergebnisse vorangestellt, unter anderem:

- 4,1 Millionen Menschen in Nordrhein-Westfalen haben einen Migrationshintergrund. Das sind 23,1 Prozent. Am höchsten ist der Anteil in Remscheid mit 34,7 Prozent am niedrigsten im Kreis Coesfeld mit 7,5 Prozent
- Fast 40 Prozent der Kinder unter sechs Jahren weisen einen Migrationshintergrund auf, aber nur zehn Prozent der Älteren über 65 Jahre.
- 2011 gab es nach Jahren geringer Zuwanderung wieder einen beträchtlichen Wanderungsgewinn (+ 52.600).
- Ausländische Schüler der achten Klasse besuchen mit einem Anteil von 14,8 Prozent deutlich seltener ein Gymnasium als deutsche (38,7 Prozent).
- 46,1 Prozent aller Personen mit Migrationshintergrund haben keinen beruflichen Abschluss. Bei denen ohne Migrationshintergrund sind es nur 13,1 Prozent.
- In NRW leben 630.000 Zuwanderer, die in den Jahren 2000 bis 2011 zugezogen sind.

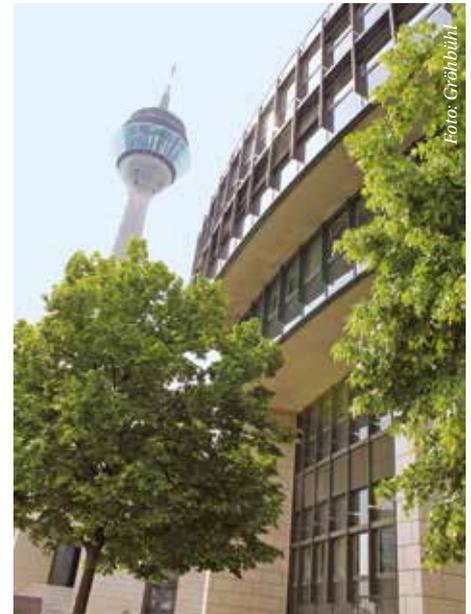


Foto: Gröblich

Der Landtag vor dem Rheinturm

- Die neu Zugewanderten bringen ein hohes Qualifikationsniveau mit: 40,2 Prozent haben die Fach- oder Hochschulreife. Sie schneiden damit sogar besser ab als die Menschen ohne Migrationshintergrund in NRW (38,0 Prozent).

## VERBANDSRAT

## Quartierspolitischer Ansatz im Verbandsrat diskutiert

**Der Verbandsrat des VdW Rheinland Westfalen kam am 21. März 2013 zu seiner zweiten Sitzung im Jahr 2013 zusammen.**

Verbandsdirektor Alexander Rychter leitete mit seinem Vorstandsbericht über wohnungs- und immobilienpolitische Themen die Beratungen ein. Er informierte über das Wohnraumförderungsprogramm 2013 und die Richtlinien der Wohnraumförderung 2013, wie sie am 21. Februar 2013 im Landtag vorgestellt worden sind. Ferner berichtete er über die Aktivitäten zum Thema „Stadtquartier als neue förderpolitische Handlungsebene“, wozu der Quartierstermin Bochumer Straße in Gelsenkirchen sowie Gespräch mit Staatssekretär Gunter Adler bei Vivawest

am 30. Januar 2013, der Quartierstermin Breukesbach-Siedlung in Recklinghausen mit Minister Michael Groschek am 18. März 2013, die Quartiersbereisung am 17./18. April 2013 mit Minister Michael Groschek sowie der Quartierskongress am 8. Mai 2013 in der NRW.BANK zählen. Das „Bündnis für Wohnen – bezahlbar, generationengerecht, energieeffizient“ gaben der Minister und die drei beteiligten wohnungswirtschaftlichen Verbände in einer Pressekonferenz vor der Landespressekonferenz am 4. März 2013 bekannt. Die Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen“ stellte die Zusammenfassung des Abschlussberichts am 26. Februar 2013 im Landtag vor. Weitere aktuelle wohnungs- und immobilienpolitische

Themen waren unter anderem die Gesetzesänderung der Landesbauordnung zur Rauchwarnmelderpflicht sowie die Vorstellung des Referentenentwurfs des Gesetzes zur Entwicklung und Stärkung einer demografiefesten, teilhabeorientierten Infrastruktur und zur Weiterentwicklung und Sicherung der Qualität von Wohn- und Betreuungsangeboten für ältere Menschen, pflegebedürftige Menschen, Menschen mit Behinderung und ihre Angehörigen (GEPa NRW)/Alten- und Pflegegesetz sowie Wohn- und Teilhabegesetz (WTG NRW) am 21. Februar 2013.

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

## 37. TREFFPUNKT SOZIALARBEITER

## Hilfen zuhause für ältere Menschen

Unter Leitung von VdW-Abteilungsleiter Dr. Gerhard Jeschke fand am 10. April 2013 im EBZ-Europäisches Bildungszentrum, Bochum, der 37. Treffpunkt „Sozialarbeit in Wohnungsunternehmen“ statt. Rund 40 Sozialarbeiter aus Wohnungsunternehmen im VdW Rheinland Westfalen informierten sich zum Thema „Hilfen zuhause für ältere Menschen“.

Jeschke konnte zu diesem Thema als Referenten wieder Helmut Szymanski, Lehrbeauftragter an der Fachhochschule Dortmund, begrüßen. Szymanski stellte von der Hilfe für einzelne Tätigkeiten im Haushalt über ergänzende Grundsicherung bei geringer Rente bis hin zur Rehabilitation bei Pflegebedürftigkeit das breite Spektrum möglicher Hilfen vor und erläuterte die dazugehörigen Sozialleistungen. Ferner wurden Einkommens- und Vermögensvoraussetzungen anhand von ausgewählten Beispielen vorgestellt. Ein Schwerpunkt in Zusammenhang mit der Pflegeversicherung war der Antrag und

das Verfahren bei der Ermittlung der Pflegestufe. Szymanski erläuterte, dass der Medizinische Dienst der Krankenkassen (MDK) die Überprüfung durchführt und das Gutachten erstellt. „Es ist wichtig, dass bei dieser Überprüfung die Pflegeperson und/ oder ein Angehöriger mit anwesend ist. Zu leicht entstehen Missverständnisse, wenn Pflegebedürftige sich bei einem solchen Besuch zu sehr ‚zusammennehmen‘, oder Hilfsbedürftigkeit nicht zugeben“ berichtete Szymanski.

Der 38. Treffpunkt findet am 9. Oktober 2013 statt und wird sich mit der Fortsetzung des Themas „Mietrecht“ befassen. Hierzu wird wieder RA Detlef Wendt referieren.

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



Die Pflege ist das eine, die Bürokratie zur Pflege das andere

## 45. EUROPÄISCHER TISCH

## Objekt- und/oder Subjektförderung?

Unter Leitung seines Vorsitzenden, Bob Kempink, kam der Europäische Tisch am 16. April 2013 zu seiner 45. Sitzung zusammen. Die Zusammenkunft fand auf Einladung des niederländischen Wohnungsunternehmens WELBIONS in Hengelo statt.

Im ersten Themenschwerpunkt ging es um die Frage „Renovieren oder abreißen“. Uwe Schramm, Vorstandsvorsitzender Wohnbau Westmünsterland eG, Borken, machte deutlich, dass für die Entscheidung nicht nur wirtschaftliche Aspekte anhand einer Portfoliostrategie, sondern auch städtebauliche Aspekte ausschlaggebend sind. Harry Rupert, WELBIONS, berichtete, dass in den Niederlanden ein Umdenken stattfindet. Statt Abriss ist es oftmals wirtschaftlicher, durch entsprechende Modernisierungen die Lebensdauer eines Gebäudes um weitere 30 Jahre zu verlängern.

Im zweiten Themenschwerpunkt wurden die Tarif- beziehungsweise Vergütungsstrukturen in Belgien, Deutschland und den Niederlanden behandelt. So sind in Belgien die Lohnsteigerungen an den Lebenshaltungskostenindex gekoppelt. In den Niederlanden spielt bei den Gehältern der Beschäftigten in den Wohnungsunternehmen die Unternehmensgröße eine besondere Rolle.

Im dritten Themenschwerpunkt wurde über das Für und Wider von Objekt- und Subjektförderung diskutiert. In Belgien wird bei den öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften prinzipiell von einer Objektförderung ausgegangen. In den Niederlanden wurde die Objektförderung abgeschafft. Stattdessen gibt es nur noch eine Subjektförderung in Form von Wohngeld. Im Jahr 2010 erhielten 1,1 Millionen Haushalte 2,2 Milliarden Euro Wohngeld. Von deutscher Seite wurde betont, dass in einer sozialen (Wohnungs-) Marktwirtschaft sowohl Objektförderung als auch Subjektförderung gleichberechtigt nebeneinander stehen müssen, um das Ziel der Wohnungspolitik, eine angemessene Versorgung mit Wohnraum zu sichern, erreichen zu können.

- **Der 46. Europäische Tisch findet am 11./12. November 2013 in Lünen statt.**

## ARBEITSKREIS WOHNEN FÜR EIN LANGES LEBEN

**Barrierefreies Wohnen für Jung und Alt vorgestellt**

Der VdW-RW-Arbeitskreis „Wohnen für ein langes Leben“ führte seine turnusgemäße Frühjahrssitzung am 14. März 2013 in Kamp-Linfort im Gemeinschaftsraum des Projektes „barrierefreies Wohnen für Jung und Alt“ der Vivawest Wohnen GmbH durch, die damit auch die Gastgeberrolle übernahm. Thomas Papakonstantinou, Regionalbereichsleiter Rheinland der Vivawest Wohnen GmbH, stellte das Unternehmen sowie das Kundencenter in Moers vor. Anschließend informierte Christian Schoß, stellvertretender Leiter des Kundencenters, über das Projekt

„Barrierefreies Wohnen für Jung und Alt“, das im Jahr 2010 im Kamp-Linforter Stadtteil Geisbruch verwirklicht worden ist. Das Quartier ist zentrumsnah gelegen und bestens an den ÖPNV angebunden. Insgesamt wurden 50 freifinanzierte, barrierefreie Wohnungen zwischen 59 und 77 Quadratmetern Wohnfläche errichtet. Acht Einheiten sind zudem rollstuhlgerecht gebaut und ausgestattet. Zusätzliches Service gewährleistet die Graf-schafter Diakonie mit der quartierseigenen Pflegestation. So kann den Bewohnern im Quartier Hilfe im Alltag und eine altersgerechte Versorgung sichergestellt werden.

Aus aktuellem Anlass und zur gemeinsamen Beratung und Wertung erläuterte Roswitha Sinz, Betreuerin des Arbeitskreises, die Eckpunkte des Referentenentwurfes zum Teil des überarbeiteten Wohn- und Teilhabegesetzes und informierte kurz über die wesentlichen Neuerungen der Wohnraumförderung 2013.

Zum Ausklang der Sitzung führte Christian Schoß die Teilnehmer durch das Quartier und die Wohnanlage.

## INTERNATIONALES FORSCHUNGSPROJEKT

**I-stay@home: Transnationaler Ansatz für Wohnungsunternehmen wurde in Düsseldorf diskutiert**

Die Rheinwohnungsbau GmbH in Düsseldorf war Gastgeber einer Sitzung des internationalen Forschungsprojektes „I-stay@home – ICT Solutions for an Ageing Society“.

Ziel des Projekts ist es, IT-gestützte Lösungen für Menschen, Wohnungsunternehmen sowie Gemeinden bereitzustellen, die den Herausforderungen der demografischen Entwicklung in Europa entsprechen. Konkret soll ein europäisches „Wiki“ entstehen, in dem erstmals alle relevanten Assistenzsysteme gelistet werden, die einen möglichst langen Verbleib von älteren Bewohnern in der eigenen häuslichen Umgebung kosteneffizient ermöglichen. Ein zweites Ziel ist die Integration der besten Services in die ICT-Plattform. An dem Projekt arbeitet auch Lisa Wilczek, Referentin des VdW Rheinland Westfalen mit.

Bei der Rheinwohnungsbau GmbH in Düsseldorf fand am 21. März 2013 ein weiteres Treffen der wohnungswirtschaftlichen Projektpartner statt. Im Fokus waren an diesem Workshop-Tag die weitere Entwicklung der Wiki-Plattform und die konkreten Anforderungen an die ICT-Lösungen aus wohnungswirtschaftlicher Sicht. Neben der wissenschaftlichen Evaluierung der Produkte durch das Forscherteam der EBZ



Foto: Rheinwohnungsbau

Die I-stay@home-Sitzung in Düsseldorf

Business School in Bochum werden die Lösungen auch praktisch untersucht. Die besten Produkte der Evaluierung werden in Testwohnungen der neun teilnehmenden Wohnungsunternehmen eingebaut und geprüft.

So wird ermittelt, welches der innovativste und am besten geeignete Mix an neuen Lösungen für entsprechende Mieter ist. Ein Beispiel hierfür könnte das intelligente Notrufkonzept des Projektpartners SOPHIA

sein, zusammen mit dem sozialen Engagement und der Betreuung durch ehrenamtliche Mitarbeiter. „Wir denken, dass die Integration von Services wie dem SOPHIA-Konzept bei unseren älteren Mietern das Bedürfnis nach Sicherheit besser versorgen kann und zu sozialen Aktivitäten und Kommunikation beiträgt. So wollen wir schlussendlich einen Beitrag zum ‚active ageing‘ unserer Mieter leisten und ihre Lebensqualität verbessern“, so Rheinwohnungsbau-Geschäftsführer Thomas Hummelsbeck. 

## SCHWELMER &amp; SOZIALE EHRT LANGJÄHRIGE MITARBEITER

## 115 Jahre im Dienste der Genossenschaft



Eine Ehrung, auf die man stolz sein kann: Langjährige Mitarbeiter der Genossenschaft

Im Rahmen der Feierstunde am 12. April 2013 wurden die langjährigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Schwelmer & Soziale Wohnungsgenossenschaft eG, Schwelm, Andrea Schoeneweih für 25 Jahre, Angelika Speckenbach für 40 Jahre und Jürgen Hallepape für 50 Jahre ununterbrochene Betriebszugehörigkeit geehrt. Aus diesem Anlass erhielten sie aus den Händen von VdW-Abteilungsleiter Dr. Gerhard Jeschke die Ehrenurkunde des VdW Rheinland Westfalen.

Mit Blick auf die Schwelmer & Soziale betonte Jeschke, „dass sich über 30 Mitarbeiter um das gute, bezahlbare und sichere Wohnen kümmern. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wie die Jubilare Frau Schoeneweih und Frau Speckenbach sowie Herrn Hallepape. Dabei geht es nicht um ein x-beliebiges Konsum-

gut, sondern um ein existentielles Gut für den Menschen. Wenn man als Mitarbeiter eines Wohnungsunternehmens dieses Grundbedürfnis der Menschen befriedigen kann, dann muss es auch für den Mitarbeiter eine Befriedigung sein“. Jeschke wies darauf hin, dass die drei Jubilare in den zurückliegenden Jahrzehnten alle Höhen und Tiefen am Wohnungsmarkt hautnah miterlebt haben.

„In diesen Jahren gab es immer wieder neue Herausforderungen, denen sich auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stellen mussten. Ein Wandel vom Wohnungsverwalter zum Immobiliendienstleister. Nicht zuletzt Dank der Einsatzbereitschaft unserer Jubilare hat es die Schwelmer & Soziale Wohnungsgenossenschaft in beeindruckender Art und Weise geschafft, alle Herausforderungen erfolgreich zu meistern.“

## DEM VDW RHEINLAND WESTFALEN WURDE MITGETEILT

## Aus den Mitgliedsunternehmen

Die GeWoSie Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft eG, Bergneustadt, teilt mit, dass ihr Vorstandsmitglied Dr. Thomas Funke am 10. März 2013 an den Folgen eines tragischen Unfalls verstorben ist. Funke gehörte dem Vorstand der Genossenschaft seit 2004 an und leitete

zusätzlich acht Jahre das Tochterunternehmen BVG Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Bergneustadt. Die Genossenschaft wird zukünftig durch Georg Freidhof (hauptamtlich) und Bernd Fass (nebenamtlich) vertreten. Die Geschäftsführung der BVG obliegt Birgitta Hellmann.

## EN|WOHNEN GMBH

## Auszeichnung für ein Vierteljahrhundert

Im Rahmen der Feierstunde am 19. März 2013 wurde Friedrich-Wilhelm Nockemann für seine über 25-jährige Mitgliedschaft im Aufsichtsrat der en|wohnen GmbH, Schwelm, von VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter mit der Ehrennadel in Silber des VdW Rheinland Westfalen ausgezeichnet.

Mit Blick auf die erfolgreiche Entwicklung der Wohnungsgesellschaft betonte Rychter, dass „Sie, lieber Herr Nockemann, als Aufsichtsratsvorsitzender hier einen ganz maßgeblichen Anteil haben“. Erstmals 1975 bis 1979 sowie dann von 1989 bis heute in den Aufsichtsrat berufen, hat Nockemann seit 2009 als Aufsichtsratsvorsitzender die Geschicke des Unternehmens gelenkt. Neben der wohnungswirtschaftlichen Arbeit hat er sich auch politisch, unter anderem als Vorsitzender der CDU-Kreisfraktion und Vorsitzender der CDU Schwelm, eingebracht.

Rychter weiter: „In diesen Jahrzehnten haben Sie sich mit viel persönlichem Engagement und Einsatz um die Wohnungswirtschaft im Ennepe-Ruhr-Kreis verdient gemacht. Zu Recht wurden Sie 2004 mit dem Bundesverdienstkreuz der Bundesrepublik Deutschland sowie 2005 mit der Ehrennadel der Handwerkskammer Dortmund geehrt. Als ein kleines äußeres Zeichen des Dankes und der Anerkennung für Ihre persönlichen Leistungen und Verdienste und Ihr langes ehrenamtliches Engagement bei der en|wohnen GmbH hat der Vorstand des VdW Rheinland Westfalen beschlossen, Ihnen heute die Silbernadel des VdW Rheinland Westfalen zu überreichen.“

Juni 2013

## Jubiläen von Mitgliedsunternehmen

110 Jahre

5. Juni 2013

Wohnungsverein Hagen eG, Hagen

## Termine



## Gremien / Ausschüsse / Arbeitskreise / Arbeitsgemeinschaften

2013

			Veranstalter
<b>Mitgliederversammlung</b>	Mittwoch, 25.09.	Dortmund	
<b>Verbandsrat</b>	Donnerstag, 23.05. Dienstag, 25.06., 14.00 Uhr Dienstag, 25.06., 16.00 Uhr	Düsseldorf N. N. N. N.	  
<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., 10.00 Uhr	Düsseldorf	
<b>Sparte IPW &gt;&gt; Vollversammlung</b>	Dienstag, 18.06., 10.00 Uhr	Düsseldorf	
<b>Sparte ÖKU &gt;&gt; Vollversammlung</b>	Dienstag, 18.06., 10.00 Uhr	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	

## 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., 17.00 Uhr	Bochum	

## Veranstaltungsreihen

2013

<b>Aktuelles Steuerrecht &gt;&gt; 1. Tagung</b>	Mittwoch, 15.05., 10.00 Uhr	Bochum	  
---	-----------------------------	--------	----------

## ANREGUNGEN, KRITIK ODER FRAGEN

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

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

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

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

Ansprechpartner:

**Andreas Gröhbühl**

E-Mail: [a.groehbuehl@vdw-rw.de](mailto:a.groehbuehl@vdw-rw.de)

Tel.: 0211 16998-94

Fax: 0211 16998-50

Postadresse:

VdW Rheinland Westfalen,

Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

## NEUE INTERNETPLATTFORM DES GDW

# Wohnungswirtschaft checkt Wahlkampfaußagen

Bezahlbares Wohnen – im Bundestagswahlkampf das Thema der Stunde. Was fordern die Parteien bei der Stadtentwicklung, der Energiewende im Gebäudereich oder dem Wohnungsneubau? Darüber und über vieles mehr informiert seit kurzem das neue GdW-Internetportal [www.wohnungswirtschaft-zur-wahl.de](http://www.wohnungswirtschaft-zur-wahl.de).

Auf der Seite finden Interessierte alle Vorschläge des GdW für die Wahlprogramme der Parteien zur Bundestagswahl 2013, gesammelt im Positionspapier „gerecht wohnen“. In der Serie „GdW-Argumente“ werden einzelne, aktuell diskutierte politische Themen – wie die Einführung einer Vermögenssteuer oder das Programm Soziale Stadt – auf zwei Seiten kurz und bündig aufgearbeitet. Die Serie „GdW kompakt“ bündelt Zahlen und Fakten rund um das bezahlbare Wohnen in Deutschland. Auch die Parteiprogramme sowie weitere Grafiken stehen hier zur Verfügung.

Es lohnt sich, auf der Plattform immer wieder einmal vorbeizuschauen. Denn die Seite wird laufend aktualisiert.



Die neue Internetseite zur Bundestagswahl

## STREIT UM KLIMAFONDSMITTEL

## Ministerium: Gebäudesanierungsprogramm 2013 gesichert

Laut einer Pressemitteilung des Bundesumweltministeriums ist der regierungsinterne Streit um die Verteilung der Mittel des Energie- und Klimafonds (EKF) beigelegt. Demnach werden die Programme zur Förderung der Gebäudesanierung, der Elektromobilität und der Batteriespeicherung zu 100 Prozent aus dem EKF bedient.

Der Streit zwischen den einzelnen Regierungsressorts war entbrannt, weil der Verkauf der CO<sub>2</sub>-Zertifikate, der den EKF speist, weniger eingebracht hatte als angenommen. Am 17. April 2013 konnte das Ministerium von Peter Altmeier verkünden: „Die weitere Finanzierung der laufenden Programme des Bundesum-

weltministeriums wird hierdurch in diesem Jahr ermöglicht. Somit kann ein Förderstopp vermieden werden.“ Die große Aufgabe einer strukturell gesicherten Finanzierung der Klimaschutz- und Energiewendeprogramme stehe mit der Aufstellung des Wirtschaftsplans 2014 noch vor der Sommerpause allerdings erst noch bevor. Diese Aufgabe dürfte mit der Entscheidung des EU-Parlaments, die Anzahl der CO<sub>2</sub>-Zertifikate nicht zu reduzieren und diese damit zu verteuern, nicht einfacher geworden sein.

Auch die Förderbank KfW wird der Einigung zufolge nun an der Finanzierung der Förderprogramme beteiligt. „Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) wird zur Unterstützung der Energiewende im Jahr 2013 bei den

von ihr selbst durchgeführten Programmen die Ausgaben selbst übernehmen“, schreibt das Ministerium. Dies umfasst die Programme zur energetischen Gebäudesanierung, die energetische Stadtsanierung sowie das neue Batteriespeicher-Förderprogramm, das wie vorgesehen zum 1. Mai 2013 starten kann. Die Unterstützung der KfW hat ein Volumen von rund 311 Millionen Euro.

Auch die Programme des internationalen Klima- und Umweltschutzes werden in diesem Jahr noch aus dem EKF finanziert, ab 2014 sollen sie aber aus dem Bundeshaushalt bezahlt werden.

# So wirken KfW-Programme zum energieeffizienten Bauen und Sanieren auf das Wachstum

**STUDIE >>** Im Auftrag der KfW-Bankengruppe hat die Prognos AG eine Studie zu den Wachstumswirkungen der KfW-Programme zum energieeffizienten Bauen und Sanieren veröffentlicht. Darin wird berechnet, welche gesamtwirtschaftlichen Effekte von dieser KfW-Förderung bis 2050 zu erwarten sind. Der Bund hat die Mittel für diese Programme für die Jahre 2013 und 2014 auf jährlich 1,8 Milliarden Euro aufgestockt.

Die Folgen der Umsetzung der energiepolitischen Ziele der Bundesregierung zur Senkung des Energieverbrauchs im Gebäudebestand wurden in drei Szenarien untersucht:

- Die Erhöhung der Energieeffizienz könnte 0,4 Prozent zum Bruttoinlandsprodukt beitragen
- Investitionen über 838 Milliarden Euro könnten bis 2050 zwischen 200.000 bis 300.000 Arbeitsplätze pro Jahr sichern
- Energiekosteneinsparungen über 372 Milliarden Euro

Die Ergebnisse der Studie lassen sich wie folgt zusammen:

- Für das Erreichen des Energiesparziels müssen bis 2050 wohnwirtschaftliche Investitionen von insgesamt etwa 838 Milliarden Euro über die KfW-Programme unterstützt werden.
- Die Einsparung der Energiekosten würde bei diesen Investitionen 370 Milliarden Euro betragen, was etwa dem Dreizehnfachen der Energiekosten aller Privathaushalte für Heizung und Warmwasser in Deutschland im Jahr 2011 entspricht. Es wird dabei deutlich, dass sich aus heutiger Sicht die Investitionen nicht allein aus den eingesparten Energiekosten refinanzieren lassen. Neben den Energieeinsparungen treten jedoch noch Wertsteigerungen an den Gebäuden und Komfortverbesserungen für die Nutzer als positive Effekte auf. Letztere waren jedoch nicht Gegenstand der Untersuchung.

- Vor allem in der mittelständischen Bauwirtschaft und im Handwerk würden bis 2050 durch die Umsetzung der geförderten Energieeinsparinvestitionen zwischen 200.000 und 300.000 Arbeitsplätze gesichert werden. Zudem käme es zu einer erhöhten Produktion in der Industrie- und Dienstleistungsbereichen, die der Bauwirtschaft und dem Handwerk zulieferen. Die angestoßenen gesamtwirtschaftlichen Effekte

würden das Bruttoinlandsprodukt pro Jahr um 0,4 Prozent erhöhen.

- Von den Mehreinnahmen in Höhe von 95 Milliarden Euro bis 2050 durch Steuern und Sozialabgaben würden auch die öffentlichen Haushalte profitieren. Die für Zinsverbilligung und Zuschüsse einzusetzenden Fördermittel lägen dagegen unter 70 Milliarden Euro.



Die Studie wurde aufgrund der Diskrepanz zwischen den nötigen Investitionen von 838 Milliarden Euro und den dadurch erreichten Energiekosteneinsparung von 370 Milliarden Euro stark diskutiert. Allerdings muss laut KfW-Bankengruppe bedacht werden, dass in den Kosten für die energieeffiziente Sanierung bis 2050 in Höhe von 507 Milliarden Euro auch allgemeine Sanierungskosten von 270 Milliarden Euro enthalten sind. Zudem sind die prognostizierten Investitionen für energieeffiziente Neubauten von 331 Milliarden Euro nicht ins Gewicht gefallen, da bei ihnen die vor-

gegebenen Energiestandards ohnehin einzuhalten sein.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt die Auffassung, dass die Diskrepanz kein Grund zur Aufregung darstellt: Bei den angegebenen 838 Milliarden Euro handele es sich, wie bereits erwähnt, um die Vollkosten der Maßnahmen. Es sei allgemein bekannt, dass die Vollkosten energetischer Modernisierung nicht aus der Energieeinsparung erwirtschaftet werden könnten. Deshalb sei es auch sinnvoll, jene Gebäude energetisch zu modernisieren, die einen hohen Instandhaltungsbedarf haben. Hier werde es jedoch schwierig mit einer Ausweitung der Sanierungsrate, da es nicht beliebig viele Gebäude mit hohem Instandhaltungsbedarf gebe. In der Wohnungswirtschaft würden Modernisierungsmaßnahmen darüber hinaus nicht aus der Energieeinsparung, sondern aus einer erhöhten Kaltmiete refinanziert. Aus diesen Gründen gehe die Wohnungswirtschaft in ihrer Energieprognose auch vom Zusammenwirken verschiedener Maßnahmen zur Energieeinsparung und CO<sub>2</sub>-Reduktion aus und bei der energetischen Gebäudemodernisierung von einer umfassenden Modernisierung in Höhe von 0,2 Prozent bis ein Prozent pro Jahr, je nach Markt. Derzeit sei die Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung an ihrer Grenze angekommen. Deshalb werde die Novellierung der Energieeinsparverordnung auch keine Verschärfungen bei den Anforderungen im Gebäudebestand vornehmen.

Die von der Prognos-Studie vorgesehene Erhöhung der KfW-Fördermittel auf drei bis fünf Milliarden Euro jährlich, verbunden mit einem verbessertem Fördereffekt, sei derzeit die einzige Möglichkeit, im Gebäudebestand mehr Modernisierungen auf höhere Standards zu erreichen.

BAUGESETZBUCH NOVELLIERT

## Eigentümer müssen für Abriss verwahrloster Gebäude bezahlen

Der Bundestag hat das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ verabschiedet. Darin wird geregelt, dass Eigentümer, die ihre Immobilien verfallen lassen, an den Abrisskosten beteiligt werden können. Außerdem wird nun klar festgehalten, dass städtebauliche Verträge auch mit Eigengesellschaften geschlossen werden können.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen be-

grüßt die Regelung. GdW-Präsident Axel Gedaschko: „Verwahrloste Wohnungsbestände können ein ganzes Quartier entwerfen. Wir begrüßen es daher, dass diejenigen, die Immobilien verwaarlosen lassen, nun auch an den Kosten beteiligt werden. Das entlastet die Kommunen und bedeutet ein wirksames Vorgehen gegen Schrottimmobili- en“, so Gedaschko. Künftig müssen sich Eigentümer an den Kosten der Beseitigung bis zur Höhe des Vermögensvorteils, in aller Regel also der Wertsteigerung des Grundstücks, beteiligen. Damit wurde ein Vor-

schlag des GdW umgesetzt, der darauf abzielte, jenseits des ursprünglichen Antrages aus Bremen und Nordrhein-Westfalen ein praktikables Instrument zu schaffen. Gleichzeitig wies Gedaschko aber darauf hin, dass man schon von Anfang an mehr tun müsse, damit solche Schrottimmobili- en erst gar nicht entstehen. „Die Kommunen brauchen in ihren Wohnaufsichtsbehörden die personellen und sachlichen Mittel, damit frühzeitig Gefahren erkannt werden und verhindert wird, dass Immobilien jahrelang unbewohnt herumstehen und verwaarlosen.“

STATISTISCHES BUNDESAMT

## 4,8 Prozent mehr Wohnungen genehmigt

Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte, wurden im Jahr 2012 in Deutschland 239.500 Wohnungen genehmigt. Das waren 11.100 Wohnungen und somit 4,8 Prozent mehr im Jahr 2011. Damit setzte sich der seit 2010 zu beobachtende Aufwärtstrend der Baugenehmigungen von Wohnungen weiter fort. Lediglich der hohe

Zuwachs von 21,7 Prozent im Jahr 2011 gegenüber 2010 konnte nicht wiederholt werden.

211.200 Neubauwohnungen der im Jahr 2012 genehmigten Wohnungen waren in Wohngebäuden. Dies entspricht einem Anstieg von 5,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Dabei wurden deutlich mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+13,3 Prozent) genehmigt als Wohnungen in Zweifamilienhäusern (+ 3,6 Prozent). Zurück gingen hingegen die Genehmigungen für den Bau von Einfamilienhäusern (-5,8 Prozent).

### Baugenehmigungen von Wohnungen nach Gebäudearten

Gebäudeart	Genehmigte Wohnungen			
	Jahr <sup>1)</sup>		Veränderung gegenüber Vorjahr	
	2012	2011	absolut	in %
Wohn- und Nichtwohngebäude (alle Baumaßnahmen)	239.465	228.395	11.070	4,8
Neu errichtete Gebäude darunter:	215.053	204.783	10.270	5,0
Wohngebäude	211.155	200.130	11.025	5,5
mit 1 Wohnung	88.476	93.952	-5.476	-5,8
mit 2 Wohnungen	17.934	17.308	626	3,6
mit 3 oder mehr Wohnungen	96.177	84.913	11.264	13,3
darunter:				
Eigentumswohnungen	57.548	49.228	8.320	16,9
Nichtwohngebäude	3.898	4.653	-755	-16,2
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	24.412	23.612	800	3,4

<sup>1)</sup> Aufsummierte Monatsergebnisse von Januar bis Dezember

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis)

**STUDIE ZU HEIZWÄRMEVERBRAUCH**

# Das Gebäude spart, die Bewohner verschwenden

In wärmege­dämmt­en Gebäu­den wird mehr Energie ver­schwen­det als in un­ge­dämmt­en. Der abso­lute Ener­giever­brauch wird mit zu­neh­men­der ener­geti­scher Gebäu­dequali­tät immer klei­ner, aber der Ein­fluss der Nutzer und ihre Nei­gung zum ver­schwen­de­ri­schen Um­gang neh­men deut­lich zu. Zu die­sem Er­geb­nis kommt die nach ei­ge­nen An­ga­ben bun­des­weit größ­te Studie zur Ener­gieeffi­zienz in Gebäu­den von Prof. Dr. Cle­mens Fel­smann. Sein Fa­zit: Je bes­ser der ener­geti­sche Zu­stand der Gebäu­de­hülle ist, desto we­ni­ger küm­mert die Bewo­hner

ihr Um­gang mit der Wärme. De­halb plä­diert der Wis­sen­schaft­ler für ver­ursacher­ge­rechtes Ab­rech­nen der Heiz­kos­ten auch in sehr gut wärme­ge­dämmt­en Gebäu­den. Darü­ber hi­naus belegt die Studie das hohe CO<sub>2</sub>-Min­de­rungspo­ten­zial der Heiz­kos­ten­ab­rech­nung.

Fel­smann hat nach ei­ge­ner Aus­sa­ge die bis­lang größ­te deut­sche Studie zu den „Aus­wir­kun­gen der ver­brauchs­ab­hän­gi­gen Ab­rech­nung in Ab­hän­gig­keit von der ener­geti­schen Gebäu­dequali­tät“ vor­ge­stellt. Der Pro­fessor

für Gebäu­deener­gie­tech­nik und Wärme­ver­SOR­gung lehrt am In­sti­tut für Ener­gie­tech­nik der Tech­ni­schen Uni­ver­si­tät Dres­den. Die Ar­beits­ge­mein­schaft Heiz- und Was­ser­kos­ten­ver­tei­lung (Ar­ge Hei­wako) hat Fel­smann anony­mi­sierte Mess­da­ten von 3,3 Mil­lionen Woh­nun­gen zur Ver­fü­gung ge­stellt. In­sgesamt gibt es in Deut­s­chland 18 Mil­lionen Woh­nun­gen in Mehr­fa­milien­häu­sern.

## Geringste CO<sub>2</sub>-Vermeidungskosten

Die Studie be­stätigt das hohe CO<sub>2</sub>-Min­de­rungspo­ten­zial der Heiz­kos­ten­ab­rech­nung.



*In eigentlich energieeffizienten Gebäuden wird mehr Heizwärme verschwendet als in älteren Häusern.*

Seit Einführung der Abrechnungspflicht im Jahr 1981 wurden rund 350 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart. Die meisten Energieeffizienzmaßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Vermeidung verursachen Kosten. Im Gegensatz dazu entstehen bei der verbrauchsabhängigen Abrechnung Einsparungen in Höhe von knapp 200 Euro je Tonne vermiedenen CO<sub>2</sub>. „Keine im Ansatz vergleichbare Maßnahme weist derart geringe Vermeidungskosten auf wie die verbrauchsabhängige Abrechnung“, sagt Felsmann. Seinen Berechnungen zufolge sind Heizkostenabrechnungen in ihrer Wirkung besser als Energiesparlampen und sogar vergleichbar mit der Sanierung aller unsanierten Ein- bis Zwei-Familienhäuser.

### Nutzer in Altbauten deutlich energiebewusster

Die Analyse belegt, dass in Mehrfamilienhäusern die gemessenen Raumtemperaturen in zwei Dritteln aller untersuchten Wohnräume deutlich unter dem theoretischen Sollwert von 20 Grad Celsius liegen. Die Hälfte aller erfassten Werte lag sogar unter 19 Grad. Demnach verhalten sich Nutzer in Altbauten deutlich energiebewusster als bisher angenommen, und ihr Verhalten hat einen größeren Einfluss auf den Gesamtverbrauch als vermutet. Der gemessene Energieverbrauch von Altbauten fällt im Durchschnitt deutlich niedriger aus als der berechnete Bedarf nach Energieeinsparverordnung (EnEV). Einsparpotenziale von energetischen Maßnahmen an Gebäudehülle und Anlagentechnik würden deshalb überschätzt, so die Studie.

Die Felsmann-Studie macht deutlich, dass die durchschnittlichen Raumtemperaturen

mit der energetischen Qualität der Gebäude deutlich steigen. Wohnungen, die zwischen 1958 und 1967 erstellt wurden, sind durchschnittlich 18,1 Grad Celsius warm. Solche aus den Jahren 1978 bis 1995 sind nur unwesentlich höher temperiert. Doch bereits die Baujahre von 1996 bis 2001 sind mit 19,4 Grad deutlich wärmer. Wohnungen nach dem EnEV-2002-Standard legen weiter zu auf rund 20 Grad. In Gebäuden nach aktueller EnEV sind die Raumtemperaturen im Mittel noch höher.

### Energieverbrauch für Warmwasser wird unterschätzt

Ein weiteres Ergebnis der Studie ist, dass der Gebäudezustand keinen Einfluss auf den Energiebedarf für die Trinkwassererwärmung hat. Allerdings steigt der relative Anteil am Gesamtwärmeverbrauch mit zunehmender energetischer Gebäudequalität. Für Neubauten beträgt der Anteil hierfür über 30 Prozent. Aus dem umfangreichen Datenmaterial ermittelte Felsmann einen durchschnittlichen Energieverbrauch von 26 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (kWh/(m<sup>2</sup> a)) für die Wassererwärmung. Dieser Verbrauchswert liegt mehr als das Doppelte über dem in DIN V 18599 Teil 10 angenommenen Nutzenergiebedarf von 12,5 Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter. In einem Altbau, der vor 1977 erstellt wurde, fallen durchschnittlich 17 Prozent des Heizwärmeverbrauchs auf die Warmwasserbereitung. In Gebäuden, die nach der EnEV 2002 gebaut wurden, sind es bereits 28 Prozent. In Einzelfällen kann der Anteil der Wassererwärmung im Neubau auf bis zu 50 Prozent steigen. Deshalb empfiehlt Felsmann, die

verursachergerechte Heiz- und Wasserkostenverteilung auch im Neubau und im energetisch optimierten Altbau einzusetzen, um die Nutzer zum Energiesparen zu bewegen.

### Verbrauchsausweis deutlich überlegen

Weil die Berechnungsgrundlage (DIN V 18599) auf anderen Grundannahmen beruht, wird der berechnete Energieverbrauch im Neubau nicht erreicht. Einsparpotenziale im Altbau könnten jedoch nur dann seriös prognostiziert werden, wenn für jeden Einzelfall die tatsächliche Verbrauchssituation geprüft werde. Ebenso wie im Altbau würden die Auswirkungen der energetischen Vorschriften nach EnEV im Neubau überschätzt. Der Wissenschaftler macht auch hierfür im Wesentlichen das Nutzerverhalten verantwortlich. Vor allem in neuen Gebäuden mit niedrigem Energiebedarf verbrauchen die Nutzer durch ihr Heiz- und Lüftungsverhalten mehr Wärme als berechnet.

### Fazit

Das Nutzerverhalten ist entscheidend. Nur wer weiß, wie viel Energie er verbraucht und was das kostet, wird sein Verhalten im Umgang mit Energie überdenken. Und nur wer sein Verhalten überdenkt, wird sein Verbraucherverhalten anpassen. Das kann laut Felsmann dazu führen, dass Räume weniger stark oder nur teilweise beheizt werden und dass bedarfsgerechter gelüftet und weniger Warmwasser verbraucht wird.

- Die komplette Studie kann unter [info@arge-heiwako.de](mailto:info@arge-heiwako.de) bestellt werden.

## MIETRECHTSÄNDERUNGSGESETZ

# Mietrechtsänderungen zum 1. Mai 2013 in Kraft getreten

Das Mietrechtsänderungsgesetz wurde im Bundesgesetzblatt vom 18. März 2013 (BGBl. I, Seite 434) verkündet. Es ist damit am 1. Mai 2013 in Kraft getreten. Ausgenommen sind die Änderungen zum Contracting, die erst zum 1. Juli 2013 in Kraft treten werden.

Die wichtigsten Änderungen, die wir Ihnen bereit in unserem Rundschreiben vom 5. Februar 2013 mitgeteilt hatten, betreffen

sowohl die Durchführung energetischer Modernisierungsmaßnahmen als auch die Vorgaben für Wohnräume bei säumigen Mietern.

Am 17. September 2013 werden der VdW Rheinland Westfalen, VdW südwest und VdW saar auf der Tagung „Aktuelles Mietrecht“ in Bochum nochmals ausführlich auf die neue Gesetzeslage eingehen.

- Weitere Informationen zum neuen Mietrechtsänderungsgesetz bei RA Stephan Gerwing  
Tel.: 069 97065-178  
E-Mail: [stephan.gerwing@vdwsuedwest.de](mailto:stephan.gerwing@vdwsuedwest.de)  
und RAin Andrea Lorentz  
Tel.: 0211 16998-23  
E-Mail: [a.lorentz@vdw-rw.de](mailto:a.lorentz@vdw-rw.de)

## EHRENAMTSSTÄRKUNGSGESETZ

**Änderungen betreffen auch Vereinsmitglieder und -vorstände**

Das „Gesetz zur Stärkung des Ehrenamtes“ (Ehrenamtsstärkungsgesetz) wurde nach Verabschiedung durch Bundestag und Bundesrat am 28. März 2013 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Einzelne Regelungen treten zu unterschiedlichen Zeitpunkten in Kraft. Es wirkt sich auf steuerliche und rechtliche Belange von Vereinen aus.

Bereits rückwirkend zum 1. Januar 2013 sieht das Gesetz eine Anhebung der steuerfreien Übungsleiterpauschale um 300 Euro auf jährlich 2.400 Euro vor. Gleichzeitig wird die steuerfreie Ehrenamtspauschale von 500 auf 720 Euro pro Jahr angehoben. Der GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hatte im Vorfeld die Anhebung der Pauschalen grundsätzlich begrüßt und auf die hohe Bedeutung des bürgerschaftlichen

Engagements für den Erhalt aktiver Wohnquartiere sowie für die Gesellschaft insgesamt verwiesen. Weitergehende Vorschläge wurden dagegen im Gesetzesverfahren nicht berücksichtigt.

Seit dem 29. März 2013 wird mit dem Ehrenamtsstärkungsgesetz zudem die zivilrechtliche Haftung für ehrenamtlich tätige Vereins- und Organmitglieder sowie für besondere Vertreter, deren Vergütung den Betrag von 720 Euro jährlich nicht übersteigt, auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt (§§ 31a und 31b BGB).

Zum 1. Januar 2014 treten steuerliche Erleichterungen für gemeinnützige Vereine in Kraft (vergleiche hierzu die Änderungen der §§ 55 ff. Abgabenordnung). Dazu zählen unter anderem die Fristverlängerung zur Mittelverwendung um ein Jahr, die gesetzli-

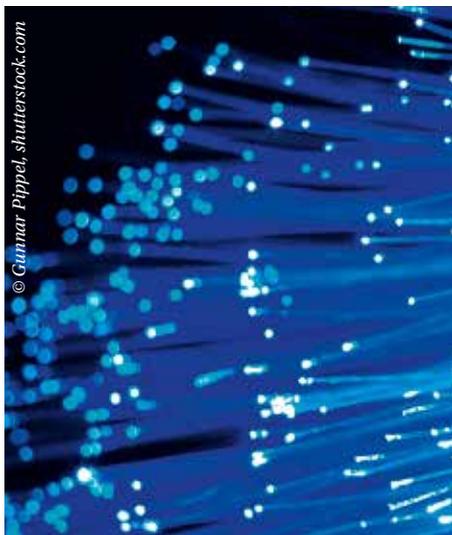
che Festlegung der Wiederbeschaffungsrücklage, eine um 10.000 Euro auf 45.000 Euro erhöhte steuerfreie Umsatzgrenze für Sportveranstaltungen sowie die Möglichkeit, dass gemeinnützige Organisationen andere gemeinnützige Organisationen mit Kapital – zum Beispiel Stiftungslehrstühle – unterstützen können.

Weitreichendere Folgen kann zudem die Ergänzung des § 27 Abs. 3 BGB entwickeln. Die Ergänzung stellt klar, dass eine Vergütung von Vorständen nur zulässig ist, wenn es ausdrücklich nach der Satzung erlaubt ist. Diese Bestimmung soll aber – anders als die übrigen Regelungen dieses Gesetzes – erst am 1. Januar 2015 in Kraft treten. Dennoch sollten Vereine nicht zu spät tätig werden.

## NEUE GDW ARBEITSHILFE 67

**Strategiepapier Glasfaser erschienen**

Im Februar dieses Jahres hat der GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen seine neue Arbeitshilfe 67 „Strategiepapier Glasfaser“ veröffentlicht.



*Glasfaserstränge sollen in Deutschland noch öfter verlegt werden.*

Zwar werden die in Wohngebäuden verlegten, modernen TV-Kabelnetze mindestens noch in den nächsten zehn Jahren den höchsten Ansprüchen an die Medienversorgung gerecht, dennoch sollten Wohnungsunternehmen Glasfasernetze schon heute in strategische Überlegungen einbeziehen. Das gilt besonders seit der Ankündigung der Telekom Deutschland im Jahr 2010, die Glasfaseranbindung bis zu den Wohnungen beschleunigen zu wollen. Leider ist es trotz intensiver Gespräche zwischen Telekom und einer Verhandlungskommission des GdW nicht gelungen, einen vertraglichen Rahmen im Interesse der Wohnungsunternehmen zu vereinbaren. Die Verhandlungen wurden ohne Ergebnis beendet.

Neben einer ausführlichen Bewertung des den Wohnungsunternehmen von der Telekom seit Ende 2012 angebotenen Vertrags gibt das vorliegende Strategiepapier einen Überblick inklusive einer Bewertung zu den möglichen Übertragungsnetzen und den Diensten, die in Mietwohnungen und Gebäuden zukünftig nachgefragt werden. Weiterhin

wird anhand von bewerteten Alternativen aufgezeigt, nach welchen Kriterien Wohnungsunternehmen selbst investieren oder bei Fremdinvestitionen eine angemessene Gestaltungsregelung vereinbaren sollten.

Nicht zuletzt hat das im Mai 2012 novellierte Telekommunikationsgesetz (TKG) die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Verlegung von Glasfasernetzen – teilweise zum Nachteil der Gebäudeeigentümer – verändert. Die Arbeitshilfe stellt die Änderungen und die Konsequenzen für Wohnungsunternehmen dar. Noch nicht berücksichtigt sind zum Jahresende 2012 diskutierte Änderungen der Regulierung, die es der Telekom erlauben würden, mithilfe der so genannten „Vectoring“-Technik ohne einen Glasfaserausbau in den Gebäuden die Übertragungsgeschwindigkeit über die derzeitigen Telefonnetze deutlich zu erhöhen.

Alle in der Arbeitshilfe gegebenen Empfehlungen müssen Wohnungsunternehmen vor dem Hintergrund der eigenen Situation jeweils individuell prüfen.

## GENOSSENSCHAFTSGESETZ

**Bürokratieabbau gewünscht, Stabilität gefährdet**

Das Bundesjustizministerium hat am 8. März 2013 den Referentenentwurf für ein Gesetz zur Einführung der Kooperationsgesellschaft und zum weiteren Bürokratieabbau bei Genossenschaften vorgelegt.

Kern des Entwurfs ist die Einführung einer Kooperationsgesellschaft (haftungsbeschränkt). Sie ist eine Unterform der eingetragenen Genossenschaft und soll gegründet werden können, wenn die voraussichtlichen jährlichen Umsatzerlöse nicht mehr als 500.000 Euro und der voraussichtliche Jahresüberschuss nicht mehr als 50.000 Euro betragen. Die Kooperationsgesellschaft soll sowohl von der Pflichtmitgliedschaft in einem genossenschaftlichen Prüfungsverband als auch von der Pflichtprüfung befreit werden. Auch bestehende Genossenschaf-

ten sollen sich entsprechend umfirmieren können. Zum Schutz der Genossenschaftsmitglieder und Gläubiger sind besondere Regelungen als Ausgleich für die fehlende Pflichtmitgliedschaft und Pflichtprüfung vorgesehen.

Derzeit sind kleine Genossenschaften von der Jahresabschlussprüfung befreit, wenn ihre Bilanzsumme eine Million Euro und ihre Umsatzerlöse zwei Millionen Euro nicht übersteigen. Diese Größenmerkmale sollen nunmehr auf zwei beziehungsweise vier Millionen Euro verdoppelt werden.

Darüber hinaus sieht der Gesetzentwurf weitere Erleichterungen vor, beispielsweise dass es der Satzung überlassen bleiben soll, mit welchen Angaben Mitglieder in die Mitgliederliste eingetragen werden. Der

Entwurf beinhaltet Erleichterungen hinsichtlich der Sorgfaltspflicht von Vorstandsmitgliedern und ermöglicht es, Entsendungsrechte in den Aufsichtsrat in die Satzung aufzunehmen.

Grundsätzlich begrüßen der GdW und die Regionalverbände den Abbau von bürokratischen Regelungen, stehen dem Entwurf jedoch kritisch gegenüber. In seiner Stellungnahme hebt der GdW hervor, dass gerade die im letztjährigen internationalen Genossenschaftsjahr vielfach hervorgehobene Stabilität und Insolvenzfestigkeit der eingetragenen Genossenschaften nicht aufs Spiel gesetzt werden dürfen, indem gesetzliche Regelungen, die dem Schutz der Genossenschaftsmitglieder, der Gläubiger und der Allgemeinheit dienen, mehr als erforderlich aufgeweicht werden. 

Anzeige



**Fachforum für die Wohnungswirtschaft:  
12.–13. Juni 2013 in Bremen.**  
Jetzt schon anmelden unter [www.gap-group.de](http://www.gap-group.de)

## Kundenwünsche trifft man anders ...

**immotion® – die Software für die  
komplette Wohnungswirtschaft:**

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

Überzeugen Sie sich selbst und lernen Sie immotion® kennen. Mehr Infos auf [www.gap-group.de](http://www.gap-group.de) oder per Telefon unter 0421-49134422.



Einfach anders. Einfach besser.

**HERSTELLUNGSKOSTEN****Weiterhin Gleichbehandlung in Handels- und Steuerrecht**

**D**ie Einkommensteueränderungsrichtlinie (EStÄR) 2012 sowie das betreffende Schreiben des Bundesfinanzministeriums (BMF) vom 25. März 2013 zur Anwendung von Richtlinie 6.3 Abs. 1 EStÄR 2012 (steuerliche Herstellungskosten) wurden im Bundessteuerblatt vom 28. März 2013 veröffentlicht. Nach Richtlinie 6.3 Abs. 1 EStÄR 2012 sind in die Herstellungskosten eines Wirtschaftsgutes nun auch Teile der angemessenen Kosten der allgemeinen Verwaltung, der angemessenen Aufwendungen für soziale Einrichtungen des Betriebes, für freiwillige soziale Leistungen und für die betriebliche Altersversorgung einzubeziehen.

Aber: Das BMF hat mit Datum vom 25. März 2013 zur Anwendung von Richtlinie 6.3 Abs. 1 EStÄR 2012 Stellung genommen.

Im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der Länder wird es nicht beanstandet, wenn bis zur Verifizierung des mit der Änderung verbundenen Erfüllungsaufwandes, spätestens aber bis zu einer Neufassung der Einkommensteuerrichtlinien bei der Ermittlung der Herstellungskosten weiterhin nach der Richtlinie 6.3 Abs. 4 EStÄR 2008 verfahren wird. Damit bleibt es nun erst einmal beim Wahlrecht im Hinblick auf die Einbeziehung angemessener Teile der Verwaltungs- und Sozialgemeinkosten in die steuerlichen Herstellungskosten.

Die EStÄR 2012 sehen eine Anhebung der steuerlichen Untergrenze der Herstellungskosten vor.

Das – bisher auch für steuerliche Zwecke gültige – handelsrechtliche Aktivierungswahlrecht für Kosten der allgemeinen Verwaltung, der Aufwendungen für soziale Einrichtungen des Betriebes sowie für freiwillige soziale Leistungen und die betriebliche Altersversorgung soll zu einer steuerlichen Aktivierungspflicht führen. Die Auswirkungen dieser Neuregelung zeigen sich in Folge der Abweichung zwischen handelsrechtlicher und steuerlicher Wertuntergrenze in einem höheren Bilanzierungsaufwand. Unter anderem hatte der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen auf den weiteren Bürokratieaufwand für den Steuerpflichtigen und bei der Finanzverwaltung hingewiesen und ein Festhalten am Gleichlauf von Steuer- und Handelsbilanz gefordert. Diese Kritik hat der nationale Normenkontrollrat aufgegriffen und in seiner Stellungnahme zu den Einkommensteueränderungsrichtlinien 2012 eine Schätzung der Bürokratiekosten angeregt.

Da das Verfahren gegenwärtig noch nicht abgeschlossen ist, wird es gemäß dem BMF-Schreiben vom 25. März 2013 seitens der Finanzbehörden nicht beanstandet, wenn bis zur Verifizierung des mit der Neuregelung verbundenen Erfüllungsaufwandes, spätestens aber bis zu einer Neufassung der Einkommensteueränderungsrichtlinien, bei der Ermittlung der Herstellungskosten nach R 6.3 Abs. 3 EStÄR 2008 verfahren wird.

Im Weiteren ist in den Einkommensteueränderungsrichtlinien 2012 auch die Begren-

zung des (steuerlichen) Wertansatzes für Rückstellungen auf den Handelsbilanzwert (R 6.11 Abs. 3 EStÄR) enthalten. Diese Änderung war Mitte 2012 durch die OFD Münster und OFD Rheinland initiiert worden. Der sachliche Hintergrund ist bei den durch das BilMoG geänderten Bewertungsvorgaben für langfristige Sachleistungsverpflichtungen in §§ 253 Abs. 2 Satz 1 HGB zu suchen. Die dort normierte Abzinsungsverpflichtung kann häufig zu niedrigeren Werten als nach § 6 Abs. 1 Nr. 3 a EStG führen. Vor BilMoG war das mangels eines handelsrechtlichen Abzinsungsgebots kaum denkbar.

Der Handelsbilanzwert deckelt einen höheren Steuerwert; umgekehrt soll die handelsrechtliche Bewertung ohne Bedeutung für die Steuerbilanz sein, was aus dem Eingangssatz des § 6 Abs. 1 Nr. 3a EStG „höchstens“ auch unmittelbar ablesbar ist. Für die erstgenannte Variante spricht das noch nicht abgeschaffte Maßgeblichkeitsprinzip als Argument; allerdings gibt es Literaturstimmen, die ein neues Maßgeblichkeitsverständnis propagieren, das eher bei Bedarf als nach System „maßgeblich“ sein soll.

Die Einkommensteueränderungsrichtlinien 2012 sind den beiden Oberfinanzdirektionen gefolgt. Für Rückstellungen, die vor dem 1. Januar 2010 (BilMoG) gebildet wurden und nach jetziger Rechtslage steuerlich zu hoch sind, gilt eine Übergangsregelung. Der jetzt überhöhte Betrag kann mit 14/15 in eine (steuerliche) Rücklage eingestellt werden und ist jährlich mit mindestens 1/15 aufzulösen. ▶

**ENERGIEWENDE****Steuerliche Benachteiligung der Wohnungswirtschaft**

**Der GdW und die Regionalverbände setzen sich seit Jahren dafür ein, dass das steuerliche Hemmnis bei der Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen (Verlust der erweiterten Gewerbesteuerkürzung, nicht begünstigte Einnahmen bei der Vermietungsgenossenschaft) beseitigt werden.**

Nunmehr hat die Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen die Problematik aufgegriffen

und in ihrer Kleinen Anfrage vom 19. März 2013 an den Deutschen Bundestag diverse Fragestellungen (insbesondere im Hinblick auf die erweiterte Gewerbesteuerkürzung) mit der Bitte um Beantwortung an die Bundesregierung herangetragen.

Zwischenzeitlich liegt allerdings auch eine abschlägige Beantwortung vor.

■ Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne die Kleine Anfrage einschließlich der Antwort zur Verfügung.  
VdW Rheinland Westfalen:  
WP/StB Jürgen Gnewuch  
Tel.: 0211 16998-27  
E-Mail: [j.gnewuch@vdw-rw.de](mailto:j.gnewuch@vdw-rw.de) bzw.  
VdW südwest:  
StB Anke Kirchhof  
Tel.: 069 97065-138  
E-Mail: [anke.kirchhof@vdsuedwest.de](mailto:anke.kirchhof@vdsuedwest.de)

## UMSATZSTEUER

## Umsatzsteuersatz bei der Abgabe von Speisen und Getränken

Die Verwaltung hat nach langwierigen Erörterungen in dem Schreiben des Bundesfinanzministeriums (BMF) vom 20. März 2013 ihre Auffassung zur Anwendung des zutreffenden Umsatzsteuersatzes bei der Abgabe von Speisen und Getränken neu gefasst. Unternehmer können die neuen Regelungen wahlweise rückwirkend ab dem 1. Juli 2011 oder aufgrund einer Übergangsregelung erst ab dem 1. Oktober 2013 anwenden.

### Abgrenzung begünstigter Speisenerlieferungen von nicht begünstigten Restaurationsleistungen

Die steuerpflichtige Abgabe von verzehrfertig zubereiteten Speisen kann entweder eine – dem ermäßigten Steuersatz von sieben Prozent unterliegende – Lieferung (Speisenlieferung) oder aber eine – dem vollen Steuersatz von 19 Prozent unterliegende – sonstige Leistung (Restaurationsleistung) sein. Eine (nicht begünstigte) Restaurationsleistung ist anzunehmen,

wenn nach dem Gesamtbild der Verhältnisse der Dienstleistungsanteil qualitativ überwiegt. Überwiegt der Dienstleistungsanteil nicht, ist insgesamt von einer (begünstigten) Speisenerlieferung auszugehen.

### Kriterien, die für die Abgrenzung nicht heranzuziehen sind

Die nachfolgenden Kriterien haben bei der Abgrenzung von Lieferungen und sonstigen Leistungen keine Bedeutung. Sie können somit eine (begünstigte) Speisenerlieferung nicht zu einer (voll zu besteuernenden) Restaurationsleistung umfunktionieren:

- Qualität und Komplexität der abgegebenen Speisen, so dass nicht nur Standardspeisen, sondern auch hochwertige Speisen dem ermäßigten Steuersatz unterliegen können,
- Dienstleistungselemente, die notwendig mit der Vermarktung der Nahrungsmittel verbunden sind. Hierzu zählen unter anderem die Zubereitung der Speisen

(Kochen, Braten usw.), der Transport der Speisen zum Kunden einschließlich der damit in Zusammenhang stehenden Leistungen wie Kühlen oder Warmhalten in besonderen Behältnissen, die Vereinbarung eines festen Lieferzeitpunkts, das Verpacken der Speisen und die Beigabe von Einweggeschirr und -besteck, Papierservietten, Senf, Ketchup usw.

### Kriterien, die für die Abgrenzung maßgebend sind

Dienstleistungselemente, die nicht notwendig mit der Vermarktung der Speisen verbunden sind, führen zur Beurteilung der Speisenabgabe als (voll zu besteuernende) Restaurationsleistung, wenn diese Merkmale qualitativ überwiegen. Hierzu gehören unter anderem die Bereitstellung einer die Bewirtung fördernden Infrastruktur (zum Beispiel von Gasträumen, Garderoben und Kundentoiletten sowie von Tischen, Stühlen und Bänken) und das Servieren der Speisen und Getränke.

## EINKOMMENSTEUERGESETZ

## Gleichzeitige Außenprüfung durch Finanzamt und Rentenversicherung

Mit Einführung des § 42f Abs. 4 EStG hat der Gesetzgeber die rechtliche Grundlage für gleichzeitige Außenprüfungen von Finanzamt und Träger der Rentenversicherung geschaffen. Damit sieht der Gesetzgeber eine Möglichkeit vor, die mit einer Prüfung zusammenhängenden Belastungen der Arbeitgeber, die von zahlreichen weiteren Prüfungen betroffen und zur Mitwirkung verpflichtet sind, zu verringern. Viele Gründe sprechen für eine gleichzeitige Außenprüfung.

### Prüfungsschwerpunkte von Lohnsteuer und Sozialversicherung

Die beiden Außenprüfungen dienen den Behörden als Kontrollinstrument im Lohnbereich. Aufgrund gesetzlicher Vorschriften im Steuer- und Sozialversicherungsrecht hat der Arbeitgeber vom Arbeitslohn die Lohnsteuer einzubehalten und an das Finanzamt beziehungsweise den Gesamtbeitrag zur Sozial-

versicherung an die zuständige Einzugsstelle abzuführen. Trotz unterschiedlicher Schwerpunkte im Einzelnen weisen die Prüfinhalte beider Behörden Übereinstimmungen auf.

### Vor- und „Nachteile“ einer zeitgleichen Prüfung

Erkennbare Vorteile ergeben sich für den Arbeitgeber bei Prüfungsvorbereitung und Prüfungsdurchführung. Aufzeichnungen, Bücher und Geschäftspapiere, die unmittelbar die Lohnabrechnung beeinflussen, werden nur einmal zusammengestellt. Bei der Prüfung können Ressourcen gebündelt werden. Beispielsweise sind Fragen, die beide Bereiche betreffen, durch die Auskunftsperson nur einmal zu beantworten. Auf Nachfragen müssen fehlende Unterlagen nur einmalig beschafft werden. Nachteilig ist, dass die gleichzeitig durchgeführten Prüfungen keine Bindungswirkung der Behörden entfalten. Der Arbeitgeber hat sich

weiterhin mit zwei verschiedenen Institutionen auseinanderzusetzen.

### Verfahrensgang und praktische Akzeptanz

Eine gleichzeitige Prüfung kann entweder gegenüber dem zuständigen Rentenversicherungsträger oder dem zuständigen Betriebsstättenfinanzamt beantragt werden. Die Akzeptanz in der Praxis ist bisher gering. Möglich ist, dass sich die Option der zeitgleichen Prüfung unter Arbeitgebern und Beamten noch nicht „herumgesprochen“ hat.

### Ausblick

Konsequent und eine wirkliche Entlastung wäre es, eine einheitliche und gemeinsame Prüfung durch den Rentenversicherungsträger und den Lohnsteuer-Außenprüfer anzubieten. Im Ergebnis sollte dann eine Bindungswirkung für beide Behörden bestehen. 

# Ein-Prozent-Regelung ist verfassungsrechtlich unbedenklich

**PRIVATE NUTZUNG EINES DIENST-PKWS** >> Der Bundesfinanzhof (BFH) hat in seiner Entscheidung vom 4. Dezember 2012 bekräftigt, dass zur lohnsteuerlichen Erfassung des geldwerten Vorteils der Privatnutzung eines Dienst-PKWs gegen die Ein-Prozent-Regelung (des Bruttolistenpreises) keine verfassungsrechtlichen Bedenken bestehen.

Im Streitfall war ein bereits drei Jahre alter PKW erworben worden und die Ein-Prozent-Regelung für nicht sachgerecht erachtet worden. Der Kläger machte geltend, dass an Stelle des Bruttolistenneupreises der Gebrauchtwagenwert bei der Ermittlung des geldwerten Vorteils zugrunde zu legen sei. Die vom Gesetzgeber vorgenommene Typisierung sei nicht mehr verfassungsgemäß und verstoße gegen den Gleichheitsgrundsatz. Der BFH hat die Revision des Klägers als unbegründet zurückgewiesen und sieht gegen die Ein-Prozent-Regelung mit Ansatz des Bruttolistenneupreises keine verfassungsrechtlichen Bedenken.

## Fahrtenbuch

Die private Kfz-Nutzung betrieblicher Fahrzeuge und der sogenannte Anscheinsbeweis für die private Nutzung solcher Kfz geben seit jeher Anlass für Differenzen zwischen Steuerpflichtigen und Finanzverwaltung.

Insbesondere bei Anschaffung gebrauchter Fahrzeuge der Oberklasse kann die Listenpreisregelung dazu führen, dass mehr als die Gesamtkosten des betrieblichen Kfz versteuert werden. Mit der so genannten Kostendeckelungsregelung werden ungerecht erscheinende Ergebnisse verhindert; das ändert aber nichts daran, dass die so genannten Ein-Prozent-Regelung im Einzelfall für Steuerpflichtige relativ „teuer“ sein kann.

Gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 4 Satz 3 EStG gewährt der Gesetzgeber den Steuerpflichtigen die Möglichkeit, die Folgen der Ein-Prozent-Regelung dadurch abzuwenden, dass die für das Kfz insgesamt entstehenden Aufwendungen durch Belege und das Verhältnis der privaten zu den übrigen Fahrten durch ein ordnungsgemäßes Fahrtenbuch nachgewiesen werden. Angesichts der Anforderungen, die Rechtsprechung und Finanzverwaltung an ein ordnungsgemäßes Fahrtenbuch und dessen Führung stellen, ist der Ausweg „Fahrtenbuch“ arbeitsaufwändig.

Der Aufsatz von Bingel/Götsching in Deutsches Steuerrecht 14/2013, Seite 690 ff., beschäftigt sich mit den aktuellen Voraussetzungen für ein anzuerkennendes Fahrtenbuch unter Anwendung der BFH-Rechtsprechung 2012.

Die Anforderungen an das Führen eines ordnungsgemäßen Fahrtenbuches sind hoch. Es besteht das Verbot, einzelne Eintragungen nachträglich zu tätigen.

- Bei Interesse übersenden den Aufsatz:  
**VdW Rheinland Westfalen**  
**WP/StB Jürgen Gnewuch**  
**Tel.: 0211 16998-27**  
**E-Mail: [j.gnewuch@vdw-rw.de](mailto:j.gnewuch@vdw-rw.de) bzw.**  
**VdW Südwest**  
**StB Anke Kirchhof**  
**Tel.: 069 97065-138,**  
**E-Mail: [anke.kirchhof@vdsuedwest.de](mailto:anke.kirchhof@vdsuedwest.de)**



*Auch gebrauchte Dienstwagen dürfen bei der Ein-Prozent-Regelung weiterhin mit dem Bruttolistenneupreis bewertet werden.*



## Aus der Beratungspraxis der Verbände

**Ein Wohnungsunternehmen verhandelt mit einem Mietinteressenten über die Überlassung eines Gewerberaums. Der Mietinteressent möchte das Objekt zunächst für einen Zeitraum von sechs Jahren anmieten. Das Wohnungsunternehmen möchte den Mietzins indexieren. Wie können die Wünsche der Parteien in Einklang gebracht werden?**

Bei der Vereinbarung von Indexklauseln in Gewerberaummietverträgen sind die Regelungen des Preisklauselgesetzes (PrKlG) zu berücksichtigen. Danach kann der Mietzins lediglich für langfristige

Mietverträge indexiert werden, § 3 PrKlG. Voraussetzung ist, dass der Vertrag für mindestens zehn Jahre abgeschlossen ist oder der Vermieter für diesen Zeitraum auf sein Kündigungsrecht verzichtet hat. Gleichgestellt sind Verträge, in denen der Mieter ein Optionsrecht ausüben und so den Mietvertrag einseitig auf mindestens zehn Jahre verlängern kann. Zulässig ist allein eine Indexierung nach dem Preisindex für die Gesamtlebenshaltung oder eines vom Statistischen Amt der Europäischen Gemeinschaft ermittelten Verbraucherpreisindex.

Verstößt eine Indexvereinbarung gegen die Regelungen des § 3 PrKlG führt dies nicht automatisch zur Unwirksamkeit der Vereinbarung, vielmehr ist diese schwebend wirksam und wird erst mit der rechtskräftigen Feststellung des Verstoßes unwirksam, § 8 PrKlG.

Da der Mietinteressent im vorliegenden Fall eine längere Vertragslaufzeit ablehnt, kann darüber nachgedacht werden, ihm ein erweitertes Optionsrecht einzuräumen, so dass er die Laufzeit des Vertrags einseitig auf bis zu mindestens zehn Jahren verlängern kann.



### WERKVERTRAGSRECHT

## Pflicht des Architekten zur Einhaltung des vereinbarten Kostenrahmens

**Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 21. März 2013 entschieden, dass die vom Auftraggeber im Rahmen der Grundlagenermittlung dem Architekten gegenüber zum Ausdruck gebrachten Kostenvorstellungen in dem Sinne verbindlich sind, dass sie vorbehaltlich einer Änderung den Planungsrahmen bestimmen und jedenfalls dann regelmäßig zum Vertragsinhalt werden, wenn der Architekt ihnen nicht widerspricht.**

### Sachverhalt

Ein Architekt verlangt vom Auftraggeber Honorar für Architektenleistungen. Der Auftraggeber hatte den Architekten mit den Leistungsphasen 1 bis 4 des § 15 Abs. 2 HOAI für die Errichtung eines Wohnhauses beauftragt. Der vom Auftraggeber unterzeichnete Bauantrag vom 28. September 1998 wies Baukosten von insgesamt 1.541.700 DM aus. Er wurde am 15. März 1999 genehmigt.

Der Auftraggeber realisierte nach seiner Behauptung das Bauvorhaben nicht, weil die Baukosten seine dem Architekten gegenüber zum Ausdruck gebrachten Vorstellungen von 800.000 DM weit überschritten hätten.

### Entscheidung

Der BGH hielt den vom Architekten geltend gemachten Anspruch auf Zahlung des Honorars für nicht gegeben. Die Planungsleistung eines Architekten entspreche nicht der vereinbarten Beschaffenheit, wenn sie ein Bauwerk vorsieht, dessen Errichtung höhere Herstellungskosten erfordert, als sie von den Parteien des Architektenvertrags vereinbart sind. Der Architekt ist verpflichtet, die Planungsvorgaben des Auftraggebers zu den Herstellungskosten des Bauwerks zu beachten. Dabei muss er nicht nur genau vereinbarte Baukostenobergrenzen einhalten. Vielmehr ist er auch verpflichtet, die ihm bekannten Kostenvorstellungen des

Auftraggebers bei seiner Planung zu berücksichtigen. Solche Kostenvorstellungen muss er grundsätzlich im Rahmen der Grundlagenermittlung erfragen. Denn der Architekt ist bereits in diesem Planungsstadium gehalten, den wirtschaftlichen Rahmen für ein Bauvorhaben abzustecken. Besonders beim privaten Auftraggeber, dessen wirtschaftliche Verhältnisse nicht offen liegen und der die ihm aufgrund seiner Bauvorstellungen entstehenden Kosten regelmäßig schlecht einschätzen kann, ist eine gründliche Aufklärung notwendig. Der Architekt verletzt regelmäßig seine Vertragspflichten, wenn er ohne verlässliche Kenntnis von den wirtschaftlichen Möglichkeiten des privaten Auftraggebers die Planung eines Wohnhauses vornimmt. Er muss diese aufklären und darf nicht ohne Rücksicht auf die finanziellen Verhältnisse des privaten Auftraggebers planen. Inwieweit der Auftraggeber seine Kostenvorstellungen ausreichend zum Ausdruck

&gt;&gt;

gebracht hat, muss im Einzelfall ermittelt werden. Eine Erklärung, die Baukosten sollen maximal einen bestimmten Betrag nicht überschreiten, bringt die einzuhaltende Kostenvorstellung ausreichend zum Ausdruck. Nicht zwingend notwendig ist, dass der Auftraggeber dem Architekten gegenüber die Kostenvorstellungen selbst äußert. Es kann nach den Umständen des Einzelfalles ausreichen, dass diese Vorstellungen von den am Aufklärungsgespräch mit dem Architekten

beteiligten Familienmitgliedern geäußert werden und der Auftraggeber ihnen nicht widerspricht oder anders zum Ausdruck bringt, dass dies auch seine Vorstellungen sind. Die vom Auftraggeber bei der Grundlagenermittlung dem Architekten gegenüber zum Ausdruck gebrachten Kostenvorstellungen sind in dem Sinne verbindlich, dass sie vorbehaltlich einer Änderung den Planungsrahmen bestimmen und jedenfalls dann regelmäßig zum Vertragsinhalt werden, wenn der Archi-

tekt ihnen nicht widerspricht. Jedenfalls sind sie beachtlich, wenn der Architekt erklärt, das schaffe er schon (Urteil des BGH vom 21. März 2013, Az.: VII ZR 230/11).

#### Anmerkung

Da die Vorinstanz die dargestellten Beurteilungsgrundsätze nicht hinreichend berücksichtigt hatte, hat der BGH die Sache an das Berufungsgericht zur weiteren Sachverhaltsaufklärung zurückverwiesen.

## WEG-RECHT

# BGH grenzt Instandhaltung von baulicher Veränderung und Modernisierung ab

**Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 14. Dezember 2012 entschieden, dass eine Maßnahme, die die Wohnungseigentumsanlage optisch verändert, nicht zwingend eine bauliche Veränderung ist, der alle Eigentümer zustimmen müssen. Es kann sich auch um eine modernisierende Instandsetzung oder eine Modernisierung handeln.**

#### Sachverhalt

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Zur gerichtlichen Prüfung standen im Rahmen eines Anfechtungsverfahrens mehrere Eigentümerbeschlüsse. Unter anderem hatte die Mehrheit der Eigentümer gegen die Stimme eines Miteigentümers beschlossen, dass die sanierungsbedürftigen, aus Holz gefertigten Balkonbrüstungen „im Wege der modernisierenden Instandsetzung“ durch solche aus Stahl und Glas ersetzt werden sollen. Die betroffenen Miteigentümer trugen vor, die Sanierungsmaßnahmen hätten als nachteilige bauliche Veränderung nur einstimmig beschlossen werden können. Amtsgericht und Landgericht hielten den Beschluss für wirksam.

#### Entscheidung

Der BGH hat hingegen die Sache mangels Entscheidungsreife zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Er führt aus, dass die in den Vorinstanzen getroffenen Tatsachenfeststellungen nicht ausreichen, um eine rechtliche Einordnung der ge-

planten Baumaßnahme vorzunehmen. Des Weiteren erteilte der BGH detaillierte Hinweise, wie im konkreten Fall und auch bei vergleichbaren Fällen zu verfahren ist.

Ein Hinweis betrifft die Definition des Begriffs „nachteilig“ im Sinne von §§ 22 Abs. 1 Satz 1 WEG, 14 Nr. 1 WEG. Nachteilig ist jede nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung. Diese muss konkret und objektiv sein. Für die Feststellung kommt es nach Auffassung des BGH weder auf die Kostenverteilung an noch ist eine mögliche Haftung im Außenverhältnis zu berücksichtigen, da die nicht zustimmenden Wohnungseigentümer gemäß § 16 Abs. 6 Satz 1, 2. Halbsatz WEG von den Kosten befreit sind. Sofern eine erhebliche optische Veränderung des Gebäudes mit der Maßnahme einhergeht, wird jedoch – und dies ist in der Entscheidung besonders hervorgehoben – regelmäßig von einem Nachteil auszugehen sein. Dies habe zur Folge, dass die Zustimmung aller Wohnungseigentümer einzuholen ist. Allerdings ist seit der Novelle des WEGs im Jahr 2007 ist eine Einstimmigkeit für die Durchführung einer baulichen Maßnahme, die gleichzeitig erhebliche optische Veränderungen des gesamten Gebäudes mit sich bringt, nicht mehr erforderlich, wenn die Maßnahme gleichzeitig eine Modernisierung im Sinne des neu gefassten § 22 Abs. 2 WEG darstellt, für die es wiederum nur einer doppelt qualifizierten Mehrheit bedarf. Ansonsten würde diese Beschlusskompetenz bei jeder erheblichen optischen Veränderung unterlaufen, was nach Auffassung des BGH der Intention des Gesetzgebers widerspricht.

Daher gehe es primär um die Frage, ob die geplante Sanierungsmaßnahme den Gebrauchswert des Wohnungseigentums im Sinne des § 559 Abs. 1 Alternative 1 BGB nachhaltig erhöht. Im Grundsatz kann damit auch eine optische Veränderung der Wohnungseigentumsanlage eine Gebrauchswertenerhöhung bewirken, nämlich dann, wenn sich die Wohnungseigentümergeinschaft mit doppelt qualifizierter Mehrheit entschließt, veraltete durch zeitgemäße Materialien zu ersetzen und das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage entsprechend moderner zu gestalten (Urteil des BGH vom 14. Dezember 2012, Az.: V ZR 224/11).

#### Anmerkung

Das Urteil des BGH enthält umfassende und grundlegende Ausführungen, nach welchen Vorgaben bauliche Maßnahmen, die eine optische Veränderung der Wohnungseigentumsanlage bewirken, entweder als bauliche Veränderung, Modernisierung oder modernisierende Instandhaltung zu qualifizieren sind. Der Entscheidung kommt erhebliche praktische Bedeutung in Form der zutreffenden Beurteilung erforderlicher Abstimmungs-mehrheiten zu. In konsequenter Umsetzung hat sie zur Folge, dass jede erhebliche optische Veränderung der Wohnungseigentumsanlage, die weder als modernisierende Instandsetzung noch als Modernisierungsmaßnahme einzuordnen ist, eine nachteilige bauliche Maßnahme darstellt, die nur einstimmig beschlossen werden kann.

## MIETRECHT

# Generelles Verbot der Hunde- und Katzenhaltung unwirksam

**Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 20. März 2013 entschieden, dass eine Formulklausel in einem Wohnraummietvertrag, welche die Haltung von Hunden und Katzen in einer Mietwohnung generell untersagt, unwirksam ist.**

## Sachverhalt

Im Mietvertrag einer Wohnungsgenossenschaft war – wie bei ihr üblich – als „zusätzliche Vereinbarung“ enthalten, dass das Mitglied verpflichtet sei, „keine Hunde und Katzen zu halten“.

Das Mitglied zog mit seiner Familie und einem Mischlingshund mit einer Schulterhöhe von etwa 20 cm in die Wohnung ein. Die Genossenschaft forderte das Mitglied auf, das Tier binnen vier Wochen abzuschaffen. Das Mitglied kam dieser Aufforderung nicht nach. Hierauf hat die Genossenschaft das Mitglied auf Entfernung des Hundes aus der Wohnung und auf Unterlassung der Hundehaltung in der Wohnung in Anspruch genommen.

## Entscheidung

Der BGH hat entschieden, dass eine Allgemeine Geschäftsbedingung des Vermieters, welche die Haltung von Hunden und Katzen in der Mietwohnung generell untersagt, gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam ist. Sie benachteiligt den Mieter unangemessen, weil sie ihm eine Hunde- und Katzenhaltung ausnahmslos und ohne Rücksicht auf besondere Fallgestaltungen und Interessenlagen verbietet. Zugleich verstößt sie gegen den wesentlichen Grundgedanken der Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters in § 535 Abs. 1 BGB. Ob eine Tierhaltung zum vertragsgemäßen Gebrauch im Sinne dieser Vorschrift gehört, erfordert eine umfassende Interessenabwägung im Einzelfall. Eine generelle Verbotsklausel würde – in Widerspruch dazu – eine Tierhaltung auch in den Fällen ausschließen, in denen eine solche Abwägung eindeutig zugunsten des Mieters ausfiele.

Die Unwirksamkeit der Klausel führt nicht dazu, dass der Mieter Hunde oder Katzen

ohne jegliche Rücksicht auf andere halten kann. Sie hat vielmehr zur Folge, dass die nach § 535 Abs. 1 BGB gebotene umfassende Abwägung der im Einzelfall konkret betroffenen Belange und Interessen der Mietvertragsparteien, der anderen Hausbewohner und der Nachbarn erfolgen muss. Im vorliegenden Fall hat das Berufungsgericht eine Zustimmungspflicht der Klägerin zur Hundehaltung rechtsfehlerfrei bejaht (Urteil des BGH vom 20. März 2013, Az.: VIII ZR 168/12; [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)).

## Anmerkung

In § 11 Abs. 1d des vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen herausgegebenen Mustermietvertrages ist zusammenfassend geregelt, dass der Mieter der vorherigen Zustimmung des Vermieters bedarf, wenn er Tiere hält, soweit es sich nicht um übliche Kleintierhal-

tung handelt. § 11 Abs. 3 bestimmt weiter, dass der Vermieter die Zustimmung dann erteilt, wenn die Handlung dem üblichen Mietgebrauch entspricht und keine berechtigten Interessen des Vermieters entgegenstehen und Belästigungen anderer Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigung der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.

Unter Beachtung dieser Grundsätze ist ein entsprechendes Verbot der Hunde- und Katzenhaltung im Einzelfall nach wie vor zulässig. Allerdings ist zukünftig, vergleichbar mit der Genehmigung von Parabolantennen, jeweils eine Einzelfallabwägung vorzunehmen, in der die Interessen des Vermieters und ggf. der Nachbarn auf der einen und die Interessen des zur Tierhaltung gewillten Mieters auf der anderen Seite gegenüberzustellen sind. 



*Hund und Katze: Auch wenn dieses Foto seltenheitswert haben dürfte, mit dem Urteil des BGH könnte die Anzahl der Vierbeiner in deutschen Wohnungen zunehmen.*

**EU-KOMMISSION ZUR NOTIFIZIERUNG VORGELEGT**

# Das erwartet Wohnungsunternehmen mit der neuen Musterbauordnung

Die Musterbauordnung stellt zwar keine eigenständige Rechtsnorm von gesetzlicher Qualität dar, sie dient aber der Vereinheitlichung der einzelnen Bauordnungen der Länder und stellt einen Orientierungsrahmen für deren Bauordnungsgesetzgebung dar. Im September 2012 wurde die neue Musterbauordnung durch die zuständige Bauministerkonferenz beschlossen. Sie ist noch nicht als Orientierung offiziell freigegeben, da sie formal noch durch die EU-Kommission notifiziert werden muss. Technische Normen, die für den Wettbewerb relevant sind, müssen nach europarechtlichen Vorgaben stets der EU-Kommission vor einem Inkrafttreten zur Notifizierung vorgelegt werden. Die Verbände wollen aber dennoch bereits vorab über die zu erwartenden Änderungen informieren.

**Nutzungseinheiten/Wohngemeinschaften**

Der neugefasste § 2 Abs. 4 Nr. 9 schafft erhebliche Restriktionen für betreute Wohngemeinschaften. Gemäß Entwurf § 2 Abs. 4 Nr. 9 a) sollen Nutzungseinheiten ab sieben Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung zu Sonderbauten werden, weil ab dieser Personenzahl ein Gefahrenpotenzial bestehe. Bei bis zu sechs Personen sei weder die Einstufung in die Kategorie „Sonderbau“

noch eine Nutzungsänderung anzunehmen. Gemäß Begründung entstehe die Sonderbaueigenschaft auch nur, wenn die Nutzungseinheiten einzeln den Schwellenwert (mehr als sechs Personen) erreichen. Das soll in der Praxis beispielsweise bedeuten, dass zwei baulich nicht unmittelbar verbundene Wohngemeinschaften mit jeweils sechs pflegebedürftigen oder betreuten Personen, auch im Fall ihrer organisatorischen Zusammengehörigkeit, zwei Nutzungseinheiten à sechs Personen bleiben. Die Sonderbauschwelle soll in diesem Fall nicht erreicht werden.

Nach Buchstabe b) sei der Sonderbautatbestand immer erfüllt, wenn Einrichtungen oder Wohnungen über den allgemeinen Zweck der Pflege oder Betreuung hinaus darauf ausgerichtet sind, dem besonderen Zweck zu dienen, Personen mit Intensivpflegebedarf aufzunehmen, zum Beispiel Menschen mit Wachkoma oder mit Beatmungsbedarf.

Nach Buchstabe c) soll der Sonderbautatbestand immer erfüllt sein, wenn 13 oder mehr Personen, die in Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen leben, einen gemeinsamen Rettungsweg

haben. Pfleger und Betreuer sollen nicht hinzuzurechnen sein. Der Sonderbautatbestand soll bereits dann vorliegen, wenn eines der Kriterien der Buchstaben a), b) oder c) erfüllt ist.

Die geplanten Regelungen bewirken eine zu weit gehende Verschärfung der Anforderungen an Wohnungen und Einrichtungen für volljährige Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung. Sie stellen einen massiven Eingriff für bestehende Wohngemeinschaften dar. Die Praxis zeigt, dass in solchen Wohngemeinschaften bis zu zwölf Personen zusammenleben (zum Beispiel Grenze gemäß Wohnteilhabegesetz NRW). Aufgrund des erhöhten Pflegebedarfes der Bewohner rechnen sich solche Wohnformen in der Regel auch erst ab etwa acht bis zehn Personen (vor allem für gegebenenfalls eingebundene Dienstleister). Die Einordnung als Sonderbauten und die damit erhöhten Brandschutzbestimmungen würden nun dazu führen, dass die Projektierung von Wohngemeinschaften vor allem im Bestand erheblich eingedämmt wird, da die erhöhten Bestimmungen gegebenenfalls baulich nur schwer bzw. kostenintensiv realisierbar sind.

**Abstandsflächen**

Gemäß Begründung sollen die Änderungen in den Sätzen 4 und 5 des § 6 Abs. 5 eine Vorrangregelung für das Bauplanungsrecht gegenüber dem bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen darstellen. Die Regelungen sind jedoch nicht präzise genug, da sie zulassen, dass bei Baulückenschließung in geschlossener Bauweise und/oder beim Bau von Dachgauben Abstandsflächenbedarf auftreten kann.

**Wärmedämmung und Solaranlagen**

Im Hinblick auf die zunehmende Bedeutung der Nutzung erneuerbarer Energien und das Erfordernis der Energieeinsparung auch im Hinblick auf die Regelungen der Energieeinsparverordnung sieht Abs. 7 eine abstandsflächenrechtliche Privilegierung von Maßnahmen der Wärmedämmung und von Solaranlagen an bestehenden Gebäuden vor. Auch wenn das Aufbringen einer Dämmung auf Wände bereits unter den Begriff der Außenwandbekleidung subsumiert wer-



*Auch Wärmedämmung wird nun in der Bauordnung ausdrücklich aufgeführt.*

den könnte, werden Maßnahmen zur Wärmedämmung nun ausdrücklich genannt. Ferner ist durch den neuen Buchstaben e) auch das Aufbringen einer Dämmung auf Dächer erfasst.

### Solaranlagen an Außenwänden

Solaranlagen an Außenwänden müssen als Teil der Außenwand ebenfalls schwer entflammbar sein, sofern sie mehr als zwei Geschosse überbrücken, da andernfalls das Schutzziel der begrenzten Brandausbreitung nicht gewährleistet wäre.

### Verfahrensfreie Bauvorhaben

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien wird im Katalog der verfahrensfreien Bauvorhaben mit der neuen Nummer 3 eine eigenständige Regelung für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien geschaffen, die neben den bisher schon als Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung freigestellten Solaranlagen auch Kleinwindkraftanlagen erfasst. Die bisher als Unterfall der technischen Gebäudeausrüstung geregelten Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren werden unter dem Oberbegriff Solaranlagen zusammengefasst und nun unter der neuen Nummer 3 geregelt. Im Hinblick auf die Verfahrensfreiheit der Anlage kann somit die Frage, ob die durch die Solaranlage erzeugte Energie dem Eigengebrauch dient oder ins Stromnetz eingespeist wird, dahinstehen.

Neben Anlagen in und an Dach- und Außenwandflächen sind nach der Neuregelung auch Anlagen auf solchen Flächen erfasst, so dass die Anlagen nicht mehr in die Dachfläche oder die Fassade eingelassen sein müssen, sondern auch aufgeständert sein können, was insbesondere im Hinblick auf die Errichtung von Solaranlagen auf Flachdächern von Bedeutung ist. Ferner ist zur Klarstellung auch die mit der Errichtung der Anlage gegebenenfalls verbundene Änderung der Nutzung des Gebäudes oder – im Hinblick auf die nun freigestellten aufgeständerten Anlagen – seiner äußeren Gestalt von der Freistellung erfasst. Die materielle Rechtslage bleibt von dieser Verfahrensfreistellung allerdings unberührt, so dass gegebenenfalls die Vorschriften des Bauplanungsrechts zu beachten sind.

### Bauprodukte für die Errichtung, Änderung und Instandhaltung baulicher Anlagen

Nach § 20 Satz 1 Nr. 1 in der bisherigen Fassung dürfen mit Zustimmung der obersten Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall Baupro-



*Solaranlagen dürfen nur schwer entflammbar sein.*

dukte, die ausschließlich nach dem Bauproduktengesetz in Verkehr gebracht werden und gehandelt werden dürfen, dessen Anforderungen jedoch nicht erfüllen, verwendet werden, wenn ihre Verwendbarkeit im Sinne des § 3 Abs. 2 nachgewiesen ist. Die Bauproduktenrichtlinie ist durch Art. 65 Abs. 1 der Bauproduktenverordnung aufgehoben worden. Da diese Verordnung unmittelbar gilt, bedarf sie keiner Umsetzung ins nationale Recht; die einschlägigen Transformationsvorschriften des Bauproduktengesetzes sind damit gegenstandslos.

### Verkehrssicherungspflicht

§ 32 Abs. 8 sieht bisher vor, dass Dächer an Verkehrsflächen und über Eingängen Vorrichtungen zum Schutz gegen das Herabfallen von Schnee und Eis haben müssen, wenn dies die Verkehrssicherheit erfordert. Die Regelung entspricht der bereits zivilrechtlich bestehenden Verkehrssicherungspflicht der Grundeigentümer; ihrer zusätzlichen Sicherung durch öffentlich-rechtliche Anforderungen bedarf es nicht.

### Rauchableitung Aufzugfahrschacht

Die Öffnung zur Rauchableitung ist erforderlich, um die Wirksamkeit der Fahrschachttüren (Verhinderung einer Brandübertragung von Geschoss zu Geschoss) sicherzustellen. Aus Gründen der Energieeinsparung werden vermehrt die Öffnungen mit Verschlüssen versehen. Der neue Satz 2 regelt, welche Anforderungen solche Abschlüsse erfüllen müssen. Als eine geeignete Stelle für die Bedienung des Abschlusses (Handauslösung) kommt der Bereich vor der Fahrschachttür des Erdgeschosses (Zugangsebene des Gebäudes) in Betracht.

Die Änderungen der Musterbauordnung umfassen noch weitere Punkte. Daher können die hier dargestellten Themen nicht als vollständig betrachtet werden.

- Der Entwurf der Musterbauordnung und die Begründung gibt es bei  
**Dipl.-Ing. Architekt Sascha Lankes**  
**Tel.: 069 97065-144**  
**E-Mail: sascha.lankes@vdwsuedwest.de**

MICHEL/SCHLÜTER (HRSG.)

## Handbuch Betreutes Wohnen

**Die steigende Zahl älterer Menschen und deren besondere Wohnbedürfnisse machen betreutes Wohnen zu einem interessanten Zukunftsmarkt für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Aber auch für die Anbieter von Pflegeleistungen bieten sich hier in Kooperation mit der Immobilien- und Wohnungswirtschaft und den Kommunen interessante Geschäftsmodelle.**

Das Handbuch richtet sich an alle, die mit der Entwicklung, der Realisierung und dem Betrieb von Projekten des betreuten Wohnens befasst sind. Es erläutert die verschiedenen Wohn- und Dienstleistungskonzepte sowie die möglichen rechtlichen Gestaltungen und Vertragsmodelle einschließlich der Besonderheiten im Wohneigentum. Wertvolle Hinweise zum Betrieb solcher Anlagen helfen den nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg zu sichern. Ausführungen zu Investitionen, Bewertung, Finanzierung, Steuern, baulichen Anforderungen und Vermarktung ermöglichen Aufsichtsbehörden und Förderinstitutionen sowie kreditgebenden



Banken und anderen Baufinanzierern die Beurteilung und Einordnung dieser Projekte und ihrer Konzeption.

Darüber hinaus gibt das Handbuch einen Überblick über die Entwicklung des betreuten Wohnens in Europa, insbesondere in Österreich, den Niederlanden und Großbritannien. Die Autoren sind Praktiker aus den unterschiedlichsten Projektbereichen des betreuten Wohnens. Unter ihnen sind Karl-Heinz Abraham, Wohnungsverein Herne eG, und Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen und Vorsitzender des Kuratoriums Betreutes Wohnen NRW. Das Werk wendet sich an Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Kommunen, Träger stationärer Altenpflege, Betreiber ambulanten Pflegedienste, Kreditwirtschaft, Bauträger sowie an Architekten und Ingenieure, Rechtsanwälte, Notare, Steuer- und Unternehmensberater.

- Dr. Lutz H. Michel / Thomas Schlüter (Hrsg.), **Handbuch Betreutes Wohnen. Wohnen und Dienstleistungen für ältere Menschen**, Verlag C.H. Beck, 2012, 515 Seiten, ISBN 978-3-406-62789-7, 85 Euro.

THOMAS GAWLITTA

## Digitale Immobilien Kommunikation

**An den Social Media kommt kein Wohnungswirtschaftler mehr vorbei. Egal, ob ein Unternehmen sich an Facebook und Co. beteiligt oder nicht, es sollte sich mit dem Thema auseinandergesetzt haben. Denn auch wenn das Unternehmen selbst nicht mit den Menschen über die Sozialen Netzwerke spricht, die Wahrscheinlichkeit, dass die Menschen darin über das Wohnungsunternehmen sprechen, ist nicht klein.**

Insofern sind Bücher wie das vorliegende „Digitale Immobilien Kommunikation. Online, mobile und Social Media“ von Thomas Gawlitta zu begrüßen, vermitteln sie doch gerade weniger internetaffinen Entscheidern einen Überblick über die verschiedenen Programme und Plattfor-



men und deren möglichen Nutzen für die Immobilienwirtschaft. Das schafft auch Gawlittas Buch – besonders bei den Übersichten zu verschiedenen Anbietern im Netz. Allerdings richtet sich das vorliegende Buch eher an Makler als an die Wohnungswirtschaft, da er sich sehr stark auf das Präsentieren von Immobilien beschränkt. Dabei gibt es interessante Ansätze, auch Modernisierungen und Neubauten in den Sozialen Netzwerken zu begleiten.

- Thomas Gawlitta, **Digitale Immobilien Kommunikation. Online, mobile und Social Media – wie Sie Ihre Immobilien in digitalen Medien besser vermarkten**, Immobilien Zeitung edition, 152 Seiten, ISBN 978-3-940219-15-2, 39 Euro.

## SEMINARE IM JUNI 2013



03.06.2013	Hannover	Mieter in der Eigentumswohnung und die rechtlichen Konsequenzen	Detlef Wendt	4
03.06.2013	Lübeck	Neue Normen und Regelwerke für die Trinkwasserinstallation und Trinkwasserhygiene	Dipl.-Ing. Dieter Uhlig	5
04.06.2013	Bochum	Der produkt- und zielgruppenorientierte Vertrieb von Neubaumaßnahmen	Dirk Steinhaus	2
04.06.2013	Hannover	Niedersächsische Bauordnung (NBauO) 2012 – Die wesentlichen Neuerungen und Änderungen	Dr. Erich Breyer	4
04.06.2013	Hamburg	Mieterzufriedenheit – auch bei schmalen Budget	Dipl.-Ing. Torsten Bölting, Dipl.-Soz. Björn Eisele	5
04.06.2013	Wiesbaden	FORUM-Techniktage	N. N.	3
04.06.2013 – 05.06.2013	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement Elektrotechnik	N. N.	5
05.06.2013	Bochum	Der Jahresabschluss, der Lagebericht und der Wirtschaftsplan der Genossenschaft	WP/StB Dipl.-Kfm. Ralf Meier	2
05.06.2013	Bochum	Mängel an der Mietsache	RA Detlef Wendt	2
05.06.2013	Hannover	Das Rating der Banken verstehen – Was ändert sich mit Basel III?	Ines Manzel	4
05.06.2013	Hamburg	Was ist nur mit meinem Mieter los? Handlungsmöglichkeiten bei abweichendem Verhalten	Robert Montau	5
05.06.2013	Lübeck	Stresstest für Wohnungsunternehmen – Diplomatisch auf Beschwerden antworten	Dr. Steffen Walter	5
06.06.2013	Bochum	Erfolgreiche Akquisition von Eigentümergemeinschaften	Thorsten Woldenga	2
06.06.2013	Rostock	Der richtige Umgang mit Betriebskostenproblemen und -streitigkeiten in der Praxis	RA Karen Wolbers	5
06.06.2013	Hamburg	Arbeitsrecht für Führungskräfte	Prof. Dr. Michael Worzalla	5
07.06.2013	Hannover	Auftritt und Kommunikation mit Kunden – ein Training für Auszubildende in der Immobilienwirtschaft	Montau Robert	4
10.06.2013	Oldenburg oder Bremen	Die rechtssichere Wohnungsabnahme	Detlef Wendt	4
10.06.2013	Wiesbaden	Interne Revision	Alain Neupel	3
11.06.2013	Bochum	Vorsicht Gesetzesänderung in NRW – Rauchwarnmelderpflicht in Wohnungen	Dipl.-Ing. Dieter Uhlig	2
11.06.2013	Bochum	Zeitsouveränität und Selbstmanagement	Mona Meßing	2
11.06.2013	Hannover	Schwierige Mitarbeitergespräche führen: Kritikgespräche konstruktiv lenken	Iris Kadenbach	4

## SEMINARE IM JUNI 2013

11.06.2013	Wiesbaden	Der betreute Mieter – Grundlagen, Rechtsprechung, Problemlösungen am Fall	Marion Viehweger	3
12.06.2013	Hannover	Textworkshop für Wohnungsunternehmen – moderner Schreibstil für Mieterzeitung, Internet ...	Anja König	4
13.06.2013	Bochum	Marketing-Ressourcen bei Wohnungsunternehmen effektiv einsetzen – Customer-Relationship-Management (CRM) hilft dabei	Siegfried Gallitschke	2
13.06.2013	Bochum	Denkmalschutz und die finanziellen Vorteile der steuerlich genutzten „Denkmal-AFA“	Dr. Alexander Beutling	2
13.06.2013	Hannover	Aktuelle Fragen des Betriebskostenrechts	Ruth Breiholdt	4
17.06.2013	Hannover	Contracting in der Wohnungswirtschaft – Anforderungen an Contractingverträge und die Umstellung auf Contracting nach dem Mietrechtsänderungsgesetz 2013	Prof. Dr. Clemens Arzt	4
19.06.2013	Wiesbaden	Konfliktmanagement und Mediation in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	Corina Sube	3
20.06.2013	Wiesbaden	Kommunikation mit Kunden (ein Training mit Azubis)	Robert Montau	3
24.06.2013	Bochum	Technisches Wissen für Hausmeister	Dipl.-Ing. Dieter Uhlig	2
24.06.2013	Hannover	Kompaktseminar Bautechnik: Wissensupdate für Bautechniker	Eva Ibrügger, Hans Löfflad	4
25.06.2013	Bochum	Brandschutz in Wohngebäuden	Dipl.-Ing. Dieter Uhlig	2
25.06.2013	Wiesbaden	Einführung in das Projektmanagement	Robert Montau	3
26.06.2013	Bochum	Aktuelle Änderungen der Energieeinsparverordnung	Dipl.-Ing. Dieter Uhlig	2
26.06.2013	Bochum	„Auch die Verpackung zählt“ – Wohnungsbesichtigungen und Vermietungsgespräche erfolgreich durchführen	Prof. Dr. Matthias Neu	2
26.06.2013	Wiesbaden	Vertragsrecht für Nichtjuristen – Wie Sie Geschäftsverträge erfolgreich konstruieren, prüfen und einsetzen	Prof. Dr. iur. Klaus W. Slapnicar	3
27.06.2013	Wiesbaden	Mietminderung – Wann ist sie gerechtfertigt?	Nele Rave	3

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)