

#6
2013

vm

VerbandsMagazin

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



4 SCHWERPUNKT AUSSCHREIBUNG

Aufträge effektiv
vergeben

Ausschreibung

**22 DIE VERBANDSTAGE
KÜNDIGEN SICH AN**

L2 LANDESAUSGABE NRW
1,8 Milliarden Euro
investiert

Informationen auf einen Klick.



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

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



LIEBE LESER >> Die aktuellen wohnungspolitischen Debatten werden geprägt von den Mietenentwicklungen in den großen Verdichtungsregionen. Gerade in einem Wahljahr stoßen steigende Mieten bei Politikern negativ auf. Es herrscht immer größere politische Einigkeit, dass nicht nur die Mieten bei bestehenden Mietverhältnissen, sondern auch bei Neuvermietungen gekappt werden müssen. Die Mietrechtspläne wirken jedoch völlig konträr zu den damit verfolgten Zielen.



Weil nicht sein kann, *was nicht sein darf*

Wer derzeit die Debatten zu den Mieten verfolgt, gewinnt den Eindruck, dass eine wahre Mietexplosion in Deutschland stattfindet. Doch das ist keineswegs der Fall. Bei den Bestandsmieten ist die Mietenentwicklung immer noch sehr moderat. Alle Analysen, die deutliche Mietsteigerungen ausweisen, konzentrieren sich auf die Angebotsmieten, also einen sehr beschränkten Ausschnitt der Wohnungsmärkte. Zudem verlaufen die Mietenentwicklungen regional sehr unterschiedlich. Selbst in den viel diskutierten Zentren gibt es Stadtteile, die von den Mietsteigerungen faktisch abgekoppelt sind.

Die Ursachen für die Mietsteigerungen sind bekannt: Über einen langen Zeitraum lagen die Neubauaktivitäten deutlich unter Bedarf. Hierzu hat nicht zuletzt die Reduktion der förderpolitischen Unterstützung des Neubaus beigetragen. Begründet wurde dieser Abbau übrigens damit, dass diese nicht mehr erforderlich seien, da die Wohnungsversorgung ein hohes Niveau erreicht habe. Gleichzeitig wurden die qualitativen Anforderungen an den Wohnungsbau – im Neubau und bei der Bestandsmodernisierung – kontinuierlich erhöht. Vor diesem Hintergrund war die Anspannung auf den Wohnungsmärkten regelgerecht programmiert. Lediglich der Nachfrageschub war zumindest in den Dimensionen der letzten Jahre nicht vorhersehbar. Wenngleich auch das nicht ganz richtig ist. Die Haushaltszahlen, also die für die Wohnungsnachfrage relevante Größe, stieg kontinuierlich und wird auch in den nächsten Jahren weiter ansteigen. Zudem ist es wahrlich nicht überraschend, wenn ein Anstieg der Studentenzahlen in den Universitätsstädten zu einer erhöhten Studentenwohnraumnachfrage führt. Aus wohnungspolitischer Sicht können damit lediglich

die Auswirkungen der Finanzmarktkrise als unerwartetes Ereignis verbucht werden. Die Konsequenz der programmierten Entwicklung ist dabei keineswegs so dramatisch, wie die öffentliche Diskussion den Anschein erweckt. So dramatisieren der Mieterbund und auch einige politisch interessierte Kreise einen Anstieg der Wohnkostenbelastung. Diese Aussage steht übrigens mit den amtlichen Statistiken nicht in Einklang; diese weisen sogar insgesamt einen Rückgang der Wohnkostenbelastung aus.

Doch wollen wir auch nichts beschönigen: Die Anspannungen sind deutlich für die niedrigeren bis mittleren Einkommenshaushalte spürbar. Leidtragende sind dabei keineswegs alleine die Transfereinkommensbezieher, sondern insbesondere auch der Mittelstand. Nun liegen die Konsequenzen auf den Wohnungsmärkten vor, die nicht anders zu erwarten waren. Vorzeichen waren schon seit Jahren klar erkennbar. Die Politik, übrigens faktisch unabhängig von der politischen Couleur, hat die Augen kontinuierlich verschlossen. Nun erfolgt das Erwachen. Die Reaktionen haben den Charakter unüberlegter Schnellschüsse.

Nirgends ist dies deutlicher als bei den aktuellen Forderungen nach einer Deckelung der Neuvermietungen, die inzwischen zumindest bei den beiden größeren Parteien Raum greift; kleinere Differenzierungen in den Aussagen sind dabei nebensächlich. Offensichtlich versucht sich bislang kein Politiker die Konsequenzen einer entsprechenden Vorgehensweise auszumalen. Dabei ist es eigentlich ganz einfach. Der Vermieter, der bei Neuvermietungen in der Mietgestaltung gedeckelt wird, muss alle Mietsteigerungsspielräume in bestehenden Mietverhältnissen ausreizen. Dieses Ausreizen fand

bislang bei vielen Vermietern nicht statt. Deshalb kann man jedem Vermieter derzeit nur empfehlen, die Erhöhungsmöglichkeiten bei den Bestandsmieten zu nutzen. Da die Bestandsmieten den weitaus größten Teil der Vermietungsmärkte ausmachen, wäre die Konsequenz ein weiteres Anziehen des durchschnittlichen Mietniveaus. Die Konsequenz ist also das Gegenteil von dem, was beabsichtigt ist. Auch sind anstehende Neuvermietungen vielfach der Ansatz für die Durchführung von Modernisierungen. Wenn aber die Mietgestaltungsmöglichkeiten bei Neuvermietungen beschränkt werden, hat dies natürlich auch einen negativen Anreiz für die Durchführung von Modernisierungen. Damit hätten Deckelungen der Neuvermietungen auch noch die Konsequenz der Verringerungen der Modernisierungsraten, deren Niveau derzeit schon nicht befriedigend ist. Insgesamt wären die Wirkungen einer Deckelung der Mieten bei Neuvermietungen fatal. Wer nach dem Motto agiert „weil nicht sein kann, was nicht sein darf“, kann die Dramatik an den Märkten zusätzlich verschärfen, die aktuellen politischen Zielformulierungen laufen genau in diese Richtung. Die Politik hat zu lange die Augen verschlossen. Schnellschüsse greifen nun zu kurz oder gehen in die falsche Richtung. Es bleibt daher vor und nach den Wahlen noch viel zu tun, um eine bedarfsgerechte Wohnungspolitik auf den Weg zu bringen.

Ihr

Rudolf Ridinger

Verbandsdirektor/Vorstandsvorsitzender
des VdW südwest und des VdW saar

- 4
Schwerpunkt
Ausschreibung



- 12
Mit Gemeinschaftsaktion
den Gaspreis gedrückt



- 20
Social-Media-Wettbewerb
ausgeschrieben



SCHWERPUNKTTHEMA

- 4 **Aufträge effektiv vergeben**
Schwerpunkt Ausschreibung
- 6 **Konform zum Vergaberecht ausschreiben**
Die Regeln der Ausschreibung
- 9 **Ausschreibungen minimieren – Aufwand und Kosten sparen**
LEG Wohnen NRW GmbH
- 11 **Rauchwarnmelder-Netzwerk spart mehr als 170.000 Euro**
GAG Ludwigshafen
- 12 **Mit Gemeinschaftsaktion den Gaspreis gedrückt**
Arbeitsgemeinschaft ehemals gemeinnützige Siegerländer Wohnungsunternehmen
- 14 **Kostensparnis dank Leistungskatalog**
Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
- 15 **Ausschreibung für Compliance und Wettbewerb**
HOCHTAUNUS Baugenossenschaft eG, Bad Homburg
- 16 **Trend zur Tariftreue: So regeln die Länder die öffentliche Vergabe**
Aus den Bundesländern
- 17 **Literaturempfehlungen**
Die kommenden Schwerpunkte

AKTUELLES

- 18 **Wohnungsneubau bleibt im Aufwind**
Prognose der KfW
„Grüner beschaffen“ zertifiziert
Nutzung von Recyclingpapier
Kampagne für Ressourcenschutz
- 19 **EU stellt klimapolitische Weichen für die kommenden Jahrzehnte**
Europäische Union
- 20 **Social-Media-Wettbewerb ausgeschrieben**
VdW Rheinland Westfalen
Minister fordern vom Bund Geld für Wohnraumförderung bis 2019
(Sonder-)Bauministerkonferenz
- 21 **Arbeitshilfe zur Bestimmung der Kosten der Unterkunft erschienen**
Bundesministerien
- 22 **Im Zeichen von zwei Wahlen**
Verbandstag des VdW südwest 2013
- 23 **Bundestagswahl-Analyse im Schauspielhaus**
Verbandstag des VdW Rheinland Westfalen

- 24 **Gästewohnungen werden immer beliebter**
Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften
Von Vermögen- bis Lohnsteuer
Aktuelles Steuerrecht

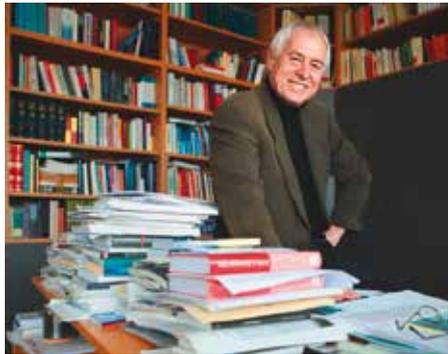
STEUERN

- 25 **Verdoppelung des Hebesatzes ist zulässig**
Grundsteuer
Freigrenze für Betriebsveranstaltungen
Lohnsteuer
- 26 **Überlassung von Grundstücken bei Ausgleichsmaßnahmen**
Umsatzsteuer
- 27 **Steuerausländereigenschaft: Im Zweifel für den Staat**
Dividendenzahlungen
Subsidiärhaftung des Arbeitgebers
Direktversicherung
- 28 **Kostenbeteiligung der Mitarbeiter bei Dienstwagen**
Einkommensteuer

22
Verbandstag des
VdW südwest 2013



23
Verbandstag des
VdW Rheinland Westfalen



24
Ulrich Vismann: Wendehorst
Bautechnische Zahlentafeln



RECHT

- 29 **Aus der Beratungspraxis**
Treppenhausreinigung:
Ersatzvornahme auf Kosten des
Mieters möglich
Mietrecht
- 30 **Verbot von Satellitenschüsseln nur**
nach Einzelfallabwägung
Mietrecht
- 31 **Erteilung von Musikunterricht in**
Mietwohnung unzulässig
Mietrecht

TECHNIK, BAUEN, PLANEN

- 32 **Energieeinsparungsgesetz vom**
Deutschen Bundestag beschlossen
EnEG und EnEV 2012
- 33 **Änderung der Kehr- und**
Überprüfungsverordnung
Schornsteinfegerwesen

FÜR SIE GELESEN

- 34 **Eigenschaften und Einstellungen**
von Bewohnern von Wohnungsge-
nossenschaften
Prof. Dr. Theresia Theurl / Jochen
Wicher / Christina Cappenberg
- Oberflächennahe Geothermie**
für Gebäude
Roland Koenigsdorff
- 35 **Wendehorst Bautechnische**
Zahlentafeln
Ulrich Vismann
- Bauwerksrisse kurz und bündig**
Heinz Meichsner

SEMINARE

- 36 **Seminare im Juli**

LANDESAUSGABEN

HESSEN

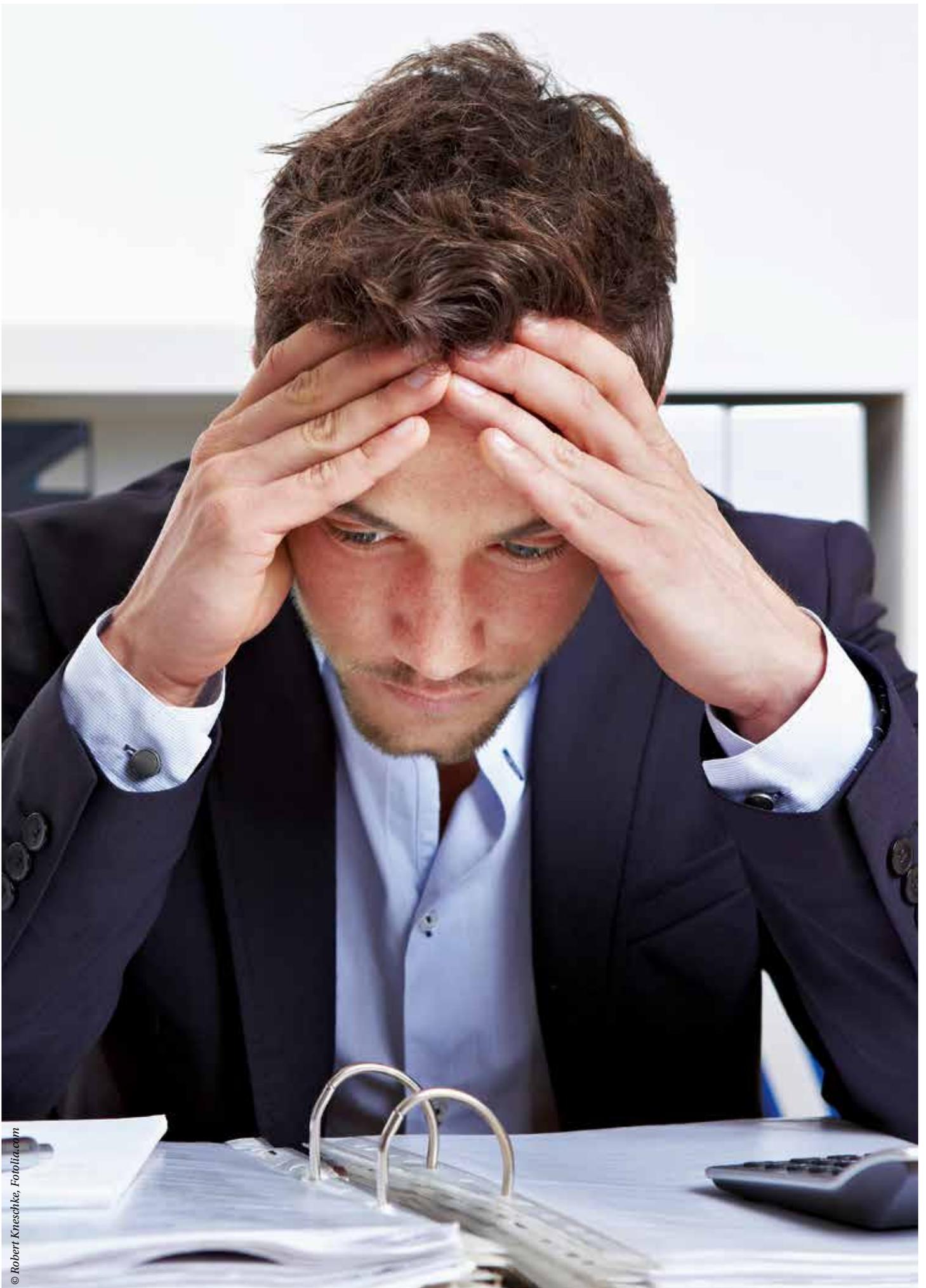
- L2 **Aktuelles**
- L7 **Politik**
- L10 **Verband und Gremien**
- L11 **Unternehmen**
- L12 **Medienecho**
- L12 **Termine**

NORDRHEIN-WESTFALEN

- L2 **Aktuelles**
- L9 **Politik**
- L9 **Verband und Gremien**
- L10 **Personalien**
- L11 **Aus den Unternehmen**
- L12 **Termine**

RHEINLAND-PFALZ/ SAARLAND

- L2 **Aktuelles**
- L7 **Politik**
- L10 **Verbände und Gremien**
- L12 **Termine**



© Robert Kneschke, Fotolia.com

Ausschreibungen können Kopferbrechen verursachen. Doch sie können auch effektiv gemanagt werden.



SCHWERPUNKT AUSSCHREIBUNG

Aufträge *effektiv* vergeben

Leistungen ausschreiben, Angebote einholen, Aufträge erteilen: All das gehört zum täglichen Geschäft eines Wohnungsunternehmens. Umso wichtiger ist es, dass diese Prozesse möglichst schnell, aber präzise ablaufen. Effektives Management ist gefragt. Doch wie geht das? Wann sind Rahmenverträge sinnvoll? Sollten Ausschreibungen eher vermieden werden oder bringen mehr Ausschreibungen als eigentlich nötig sogar einen Nutzen? Das VM gibt Antworten.

Ausschreibungen machen Arbeit: Leistungen müssen definiert, Angebote verglichen, Dienstleister möglicherweise eingeladen werden. All das kostet Zeit, ist aber wichtig, um ein optimales Kosten-Nutzen-Verhältnis für das Unternehmen herauszuholen. Klar ist aber, dass der Ausschreibungs- und Vergabeprozess so wenig Aufwand wie möglich produzieren sollte.

Die LEG Wohnen NRW GmbH schafft das zum Beispiel, indem sie über wiederkehrende Leistungen Rahmenverträge abschließt und eine Art „Leistungs-Baukasten“ etabliert hat, aus dem sich die Mitarbeiter bei Auftragsvergaben bedienen können. So werden auch die Leistungen, die Dienstleister für das

Wohnungsunternehmen erbringen, standardisiert (siehe Seite 9).

Gerade bei öffentlichen Ausschreibungen ist es angesichts der Fülle an komplexen Regeln, die eingehalten werden müssen, nicht einfach, den Aufwand gering zu halten. Die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) macht strenge Auflagen. Trotzdem gibt es Unternehmen, die nach VOB ausschreiben, obwohl sie gar kein öffentlicher Auftraggeber sind. Die Hochtaunus Baugenossenschaft eG, Bad Homburg, etwa lässt ihre Mitarbeiter bei allen Aufträgen über 500 Euro zumindest ein Angebot einholen beziehungsweise beschränkt oder öffentlich ausschreiben (siehe Seite 15). Der

Aufwand lohne sich, so die Genossenschaft, weil auf diese Weise echter Wettbewerb zwischen den Dienstleistern entstehe und Mitarbeiter und Vorstand Sicherheit haben, dass alle Vergaben rechtssicher abgelaufen sind. Ein wichtiges Stichwort ist hier auch: Compliance.

Um Kosten zu sparen, schließen sich inzwischen auch mehrere Unternehmen zusammen, um gemeinsam auszuschreiben. So haben Wohnungsunternehmen in der Pfalz nach Einführung der Rauchwarnmelderpflicht in Rheinland-Pfalz die entsprechenden Geräte gemeinsam eingekauft und so mehr als 170.000 Euro gespart (siehe Seite 11).

Konform zum Vergaberecht ausschreiben

DIE REGELN DER AUSSCHREIBUNG >> Das Vergaberecht ist ein komplexes Rechtsgebiet, das ständig Änderungen unterworfen ist. Trotz dieser Änderungen gibt es jedoch eine Reihe von grundlegenden „Spielregeln“, deren Einhaltung eine vergaberechtskonforme Ausschreibung ermöglicht. Grundlagen einer Vergabe sind die geltende Rechtsvorschriften (EU-, Bundes- und Landesrecht) sowie allgemeine Grundsätze, aber auch die Wahl der richtigen Verfahrensart, Voraussetzungen für beschränkte oder freihändige Vergaben, Fristen und Termine, Anforderungen an die Erstellung der Vergabeunterlagen sowie die Prüfung und Wertung der Angebote. Die Darstellung sämtlicher Facetten füllt regelmäßig mehrtägige Seminare und verpflichtet zur regelmäßigen Fortbildung. Daher kann hier nur ein grober Überblick der Anforderungen erfolgen.

Begriffe des Vergaberechts

Ausschreibung

Eine Ausschreibung ist ein Verfahren zur Vergabe von Aufträgen im Wettbewerb. Durch sie werden potenzielle Bieter aufgefordert, ein Angebot abzugeben.

Beschränkte Ausschreibung

Eine beschränkte Ausschreibung ist ein förmliches Vergabeverfahren, bei dem eine beschränkte Anzahl von Unternehmen zur Angebotsabgabe aufgefordert wird. Sie stellt damit eine Ausnahme vom Regelfall der öffentlichen Ausschreibung dar und darf nur durchgeführt werden, wenn die Eigenart der Leistung oder besondere Umstände dies rechtfertigen.

Freihändige Vergabe

Eine freihändige Vergabe ist eine Auftragserteilung ohne förmliches Vergabeverfahren. Auch wenn die Bezeichnung dies vermuten lässt, ist der öffentliche Auftraggeber bei Durchführung einer freihändigen Vergabe nicht wirklich „frei“, da viele der Normen aus VOB, VOF und VOL bei der freihändigen Vergabe ebenfalls gelten. Diese Vergabeart stellt eine Ausnahme vom Regelfall der öffentlichen Ausschreibung dar und darf nur durchgeführt werden, wenn die Eigenart

der Leistung oder besondere Umstände dies rechtfertigen.

HOAI

HOAI ist die Abkürzung für die Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen. Diese Verordnung regelt die Berechnung der Entgelte für die Leistungen der Architekten und der Ingenieure mit Sitz im Inland.

Landesvergabegesetz

Das Landesvergabegesetz ist ein Gesetz, welches beschlossen wurde, um durch Lohndumping bedingten Wettbewerbsverzerrungen auf dem Gebiet öffentlicher Bauaufträge entgegenzuwirken und dadurch bedingte Belastungen für die sozialen Sicherungssysteme einzugrenzen. Es enthält landesweit geltende Vorschriften für öffentliche Bauaufträge.

Öffentliche Ausschreibung

Die öffentliche Ausschreibung ist ein förmliches Vergabeverfahren, an dem sich nach öffentlicher Bekanntmachung eine unbeschränkte Zahl an interessierten Unternehmen beteiligen kann. Die öffentliche Ausschreibung ist der Regelfall und ist von öffentlichen Auftraggebern durchzuführen, wenn nicht die Eigenart der Leistung oder besondere Umstände eine Abweichung rechtfertigen.

Öffentlicher Auftraggeber

Als öffentlichen Auftraggeber bezeichnet man insbesondere Gebietskörperschaften, also Bund, Länder und Kommunen, sowie deren Sondervermögen. Daneben stellen auch andere natürliche oder juristische Personen des öffentlichen oder privaten Rechts unter Umständen öffentliche Auftraggeber dar.

Öffentliches Auftragswesen

Das öffentliche Auftragswesen umfasst den Einkauf von Gütern, Dienst- und Bauleistungen durch die öffentlichen Auftraggeber. Da das öffentliche Auftragswesen einen relativ großen Teil des Bruttoinlandsproduktes ausmacht, wurden Regeln und Vorschriften geschaffen, die das Ziel haben, den Wettbewerb zu fördern und dadurch die Preise der zu beschaffenden Güter, Dienst- und Bauleistungen zu senken und die Qualität zu steigern. Die Gesamtheit dieser Regeln und Vorschriften nennt man Vergaberecht.

Vergabe

Dieser Begriff bezeichnet den Vorgang des Einkaufs von Gütern, Dienst- und Bauleistungen. Welche Arten von Vergaben es gibt und wie diese durchzuführen sind, ist im Vergaberecht, insbesondere in der VOL, VOB und VOF ausführlich geregelt.



Ein Tastendruck – und die gesetzlichen Vorschriften sind eingehalten: So einfach geht es leider nicht.

VOB

VOB ist die Abkürzung für Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen. Bauleistungen sind Arbeiten jeder Art, durch die eine bauliche Anlage hergestellt, instand gehalten, geändert oder beseitigt wird. Die VOB untergliedert sich in Teil A (mit allgemeinen Bestimmungen über Anbahnung und Abschluss der Verträge), Teil B (mit

allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung der Leistung) und Teil C (mit allgemeinen technischen Vertragsbedingungen).

VOF

VOF ist die Abkürzung für Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen. Zu den freiberuflichen Leistungen gehören

selbstständig ausgeübte wissenschaftliche, künstlerische, schriftstellerische, unterrichtende oder erzieherische Tätigkeiten, die selbstständige Berufstätigkeit der Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte, Rechtsanwälte, Notare, Patentanwälte, Vermessungsingenieure, Ingenieure, Architekten, Handelschemiker, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, beratende Volks- und Betriebswirte

und andere (gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 1 Einkommensteuergesetz).

VOL

VOL ist die Abkürzung für Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen. Gemeint sind hiermit alle Lieferungen und Leistungen, die nicht als Bauleistung in den Anwendungsbereich der VOB fallen oder freiberufliche Leistungen sind. Die VOL untergliedert sich in Teil A (mit allgemeinen Bestimmungen über Anbahnung und Abschluss der Verträge) und Teil B (mit allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung der Leistung).

Umweltbewusst einkaufen

Nachhaltigkeit ist auch beim Einkauf von Produkten und Dienstleistungen ein übergeordnetes Thema. Umweltaspekte in Ausschreibungen zu berücksichtigen, entspricht geltendem Recht. So können Energieeffizienz und Umweltfreundlichkeit als Mindest- oder Zuschlagskriterien in Ausschreibungen aufgenommen werden.

eProcurement

Ein anderes Stichwort dabei ist eProcurement oder elektronische Beschaffung. Es bedeutet die Beschaffung von Gütern und Dienstleistungen über das Internet, auf die vor allem der professionelle Einkauf setzt. So entsteht ein medienbruchfreier Einkaufsprozess, welcher Kosten, Zeit und Ressourcen spart.

Lebenszykluskosten

Ein weiterer umweltschonender Aspekt ist die Berücksichtigung der Lebenszykluskosten. Dadurch wird die Wirtschaftlichkeit verbrauchsarmer Geräte tatsächlich sichtbar. Lebenszykluskosten umfassen die Investitions-, Betriebs- und Entsorgungskosten entlang einer definierten Nutzungsdauer. So werden versteckte Folgekosten deutlich, die das vermeintlich günstigste Angebot unwirtschaftlich machen können. Lebenszykluskosten dürfen nur dann über einen Zuschlag mitentscheiden, wenn sie während und nach der Leistungserbringung entstehen. Gleichzeitig können Einkaufsentscheidungen auch von Energieverbräuchen oder etwa Umweltzeichen abhängig gemacht werden. Auch Mehrkosten sind grundsätzlich

zulässig, wenn kurz- oder langfristig gesamtwirtschaftlich Kosten gespart werden können.

Die entsprechenden Kriterien kann der Auftraggeber frei festlegen, solange sie den Grundsätzen des Gemeinschaftsrechts entsprechen und objektiv, transparent und nicht diskriminierend sind.

Präqualifikation

Das Vergaberecht ist komplex. Aber zum Beispiel der § 97 Abs. 4a im Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) soll es vereinfachen – mit dem „Präqualifikationsverfahren“. Dabei wird auftragsunabhängig geprüft, ob ein Bieter geeignet ist. Genutzt werden unter anderem Auszüge aus dem Bundeszentralregister, das Berufs- oder Handelsregister, Umsatzerklärungen etc.

Vorteile für Bieter

Statt vieler Einzelnachweise reichen Sammelbescheinigungen, also Zertifizierungen staatlicher oder staatlich anerkannter „Präqualifizierungsstellen“. Beide Seiten erhalten so viel mehr Rechtssicherheit und Klarheit.

Vorteile für Auftraggeber

Sie erhalten in kürzester Zeit einen gut strukturierten Überblick zur Eignung der Bieterunternehmen. Das langwierige Sichten von Einzelnachweisen entfällt. Und weil präqualifizierte Bieter bereits Erfahrungen mit Ausschreibungen haben, sind sie zuverlässige Partner.

Produktneutral ausschreiben

Nur ein fairer, offener Wettbewerb garantiert Einsparungen im Einkauf und erhöht die Wahlmöglichkeiten und die Anzahl konkurrierender Anbieter. Damit Auftraggeber tatsächlich von diesem fairen, offenen Wettbewerb profitieren und alle vergaberechtlichen Anforderungen erfüllt werden, gibt es zur genauen Bemessung der Leistung markenneutrale, objektive Bewertungskriterien.

Produktneutralität

Die Ausschreibungen müssen also ohne geschützte Markennamen oder Nennung eines bestimmten Herstellers und unter Berücksichtigung aktueller technischer Anfor-

derungen formuliert werden. So verbieten zum Beispiel europäisches und deutsches Recht die Nennung von Markennamen im Rahmen öffentlicher Ausschreibungen. (Europarechtliches Diskriminierungsverbot/Rahmenwerk der Richtlinie 93/36/EWG des Rates vom 14. Juni 1993, umgesetzt in § 8 VOL/A EG). Es soll verhindert werden, dass diskriminierende Formulierungen bestimmte Hersteller oder Lieferanten aus dem Kreis potenzieller Bieter ausschließen. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn eine Leistung durch genaue, allgemeinverständliche Bezeichnungen nicht zu beschreiben ist. Allerdings ist dann der Zusatz „oder gleichwertig“ grundsätzlich verpflichtend.

Innovationen fördern

Nicht immer bringt das niedrigste Angebot die wirtschaftlichste und nachhaltigste Lösung. Auch Innovationskraft kann ein zukunftsweisendes, wirtschaftlich sinnvolles Kriterium sein. Die Förderung innovativer, ressourcenschonender Produkte und Technologien bietet gerade jungen, innovativen Unternehmen viele Chancen für wichtige Referenzprojekte.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Bei der Wahl des Vergabeverfahrens kommt der wettbewerbliche Dialog den Vorstellungen eines innovationsfördernden Beschaffungsverfahrens am nächsten. Es empfiehlt sich überall dort, wo es um sehr komplexe Vorhaben wie zum Beispiel Bauprojekte geht. Dabei werden wesentliche Teile der Planungsleistung auf die Anbieter übertragen. So können Sie Ihr Vorhaben mit klaren Vorstellungen von den Anforderungen beginnen, um die innovativsten Lösungen direkt mit den potenziellen Leistungserbringern zu entwickeln. Typische Leistungsbeschreibungen enthalten funktionale und konstruktive Anforderungen. Unternehmen kritisieren jedoch oft ungenaue oder wenig detailreiche Leistungsbeschreibungen, die wiederum für präzise Angebote – und innovative Lösungen – wichtig sind. Wenn Sie Nebenangebote zulassen, signalisieren Sie Offenheit für innovative Lösungen. Dennoch bleibt der Angebots- beziehungsweise Anschaffungspreis für die meisten Auftraggeber weiter das entscheidende Kriterium.

Ausschreibungen minimieren – Aufwand und Kosten sparen

LEG WOHNEN NRW GMBH >> Die LEG Immobilien AG hat bis vor wenigen Jahren Maßnahmen zur Modernisierung und Großinstandhaltung (Capex) zu 100 Prozent ausgeschrieben. Heute regelt die Abteilung „Zentraler Einkauf und Technik“ (ZET) möglichst große Teile des Auftragsvolumens mittels Rahmenverträgen, um den Aufwand bei Ausschreibungen zu minimieren.



Foto: LEG

Dietmar Amels, LEG Wohnen NRW GmbH, Bereichsleiter Zentraler Einkauf und Technik (ZET)

Der personelle Aufwand für die Durchführung von individuellen, wiederkehrenden Ausschreibungen ist relativ hoch. Hinzu kommt, dass gleich geartete Leistungen – in Abhängigkeit vom jeweiligen technischen Kenntnisstand und Hintergrund des Mitarbeiters – oftmals unterschiedlich interpretiert werden. Aufgrund dessen war es nicht ungewöhnlich, dass eine identische Leistung von zwei unterschiedlichen Mitarbeitern differenziert beschrieben wurde. Zudem bestand die Gefahr, dass ein Mitarbeiter mit fehlenden technischen Kenntnissen notwendige Positionen und Arbeitsschritte nicht mit in die Ausschreibungsunterlagen aufnahm. Hierdurch stieg das Risiko, dass nach Beauftragung Nachträge mit deutlichen Kostensteigerungen erforderlich wurden.

Rahmenverträge: Leistungen nach dem „Baukastenprinzip“

Für ständig wiederkehrende Leistungen werden heute bei der LEG-Gruppe Rahmenvereinbarungen abgeschlossen. Durch die erfolgte Standardisierung der Leistungen nach dem „Baukastenprinzip“ ist der Auftraggeber – also die LEG – in der Lage, Bauvorhaben bereits vor Durchführung der Maßnahme kostenmäßig exakt zu kalkulieren. Dies wird über fest vereinbarte Positionenpreise je Leistung garantiert. In den jeweiligen Positionen sind auch die einzusetzenden Materialien exakt definiert, sodass sich der ausführende Unternehmer keinen Kostenvorteil über den Einsatz von minderwertigen Materialien verschaffen kann. Außerdem wird so der von der LEG definierte Qualitätsstandard garantiert.

Budget-, Kosten- und Qualitätssicherheit bereits vor Durchführung der Maßnahme

Mit der Einführung von Rahmenverträgen wurden die internen personellen Aufwendungen für die Durchführung von Ausschreibungen deutlich minimiert. So wird je Gewerk und Leistungsart eine Ausschreibung nur einmal durchgeführt. Anschließend erfolgen dann der Preisvergleich, die Verhandlungen, die Auswahl der Unternehmen sowie das Erstellen und der Abschluss der Rahmenverträge. Durch diese Vorgehensweise, bedarfsspezifisch die Rahmenverträge mit wenigen, leistungsfähigen Unternehmen abzuschließen, wird sichergestellt, dass einerseits die Beschaffungskonditionen für den Auftraggeber günstig sind, andererseits für den Rahmenvertragspartner ein attrak-

tives Beauftragungsvolumen vorgehalten werden kann.

Rahmenverträge vor allem im Bereich Capex

Während bei der LEG im Jahr 2010 sämtliche Beauftragungen im Bereich Modernisierung und Großinstandhaltung ausnahmslos Einzelbestellungen ohne Bezug zu einem

Vertrag waren, betrug der Anteil der Kontraktabrufe im Jahr 2011 bereits 20 Prozent. Im Jahr 2012 wurden schon 40 Prozent der Ausschreibungen über Rahmenverträge abgewickelt, 60 Prozent

Realisierung günstiger Konditionen und Aufwandsminimierung für den Auftraggeber, Volumen- und Planungssicherheit für den Auftragnehmer

über Einzelausschreibungen. Für die LEG bedeutete dies einen Wandel vom ehemaligen Ausschreibung-Vergabe-Abrechnung (AVA)-Verfahren, das individuell für jede einzelne Maßnahme durchgeführt werden musste, hin zum effektiven Kontrakt-Vergabe-Abrechnung (KVA)-Verfahren, bei dem Einzelausschreibungen durch eine Rahmenvertragsabwicklung eingespart werden. Noch sind beide Varianten bei der Instandhaltung im Einsatz. Der Übergang geschieht fließend. Perspektivisch will die LEG rund 75 Prozent des Bauvolumens im Konzern über Kontrakte abrufen.

Neudefinition von Prozessen und Strukturen

Zur Gewährleistung eines „homogenen“ Zusammenspiels aller am Einkaufsprozess Beteiligten wurden anfangs die bestehenden Prozesse den neuen Strukturen angepasst. So sollten erhöhte Planungssicherheit und die frühzeitige Einbindung der Entscheidungsgremien garantiert werden. Kernfokus der

>>



Modernisierungen können individuell ausgeschrieben werden oder über einen Rahmenvertrag.

neuen Prozesse war die oben genannte Standardisierung für Bauleistungen sowie die zentrale Durchführung von konzernweiten Ausschreibungen der Rahmenverträge. Unterstützt werden die „schlanken“ Prozessabläufe durch effektive und an die Organisation angepasste IT-Instrumente (Lieferantenmanagement, Budget-/Etatsteuerung etc.).

Lieferantenmanagement schafft gleichbleibende Qualitätsstandards

Die Auswahl der richtigen Partner ist in diesem Zusammenhang ein elementarer Grundstein zur effizienten Abwicklung der Baumaßnahmen. Insbesondere der Bereich Bauleistungen (Modernisierung und Instandhaltung) belegt mit einem jährlichen Investitionsvolumen von rund 80 Millionen Euro dessen Relevanz. Das Hauptziel der Unternehmerbewertung beziehungsweise des Lieferantenmanagements ist es, Trans-

parenz über die vergangene, aktuelle und zukünftige Leistungsfähigkeit der Unternehmer sowie deren tatsächlich erbrachte Leistungen herzustellen. Hierbei helfen festgelegte Kriterien, wie zum Beispiel Preis, Qualität oder die Liefertreue der Vertragspartner. Auf Basis dieser objektiven und jederzeit nachvollziehbaren Entscheidungsgrundlagen optimiert der Bereich ZET so die Lieferantenstruktur, konzentriert diese regional und reduziert sie. Durch permanente Kontrolle beziehungsweise Zertifizierung der Unternehmerleistungsfähigkeit wird zudem die Gefahr von Versorgungsengpässen minimiert.

Effizienz 2020: LEG gewinnt mit ihrer Einkaufsstrategie

Bereits im ersten Jahr nach der Einführung der neuen Einkaufsstrategie, die die Ausschreibungen beinhaltet, konnte die LEG

über zwei Millionen Euro Einsparungen bei einem Gesamteinkaufsvolumen von rund 80 Millionen Euro erzielen – bis 2015 sollen insgesamt 20 Millionen Euro eingespart werden. Die Erfolgsfaktoren für eine solche Performance liegen im harmonischen Zusammenspiel von Organisation und den dazugehörigen Prozessen sowie einem nachhaltigen Aufbau von langfristigen Geschäftsbeziehungen mit objektiven sowie quantitativen und qualitativen Bewertungen. Auch außerhalb des eigenen Unternehmens fand die neue Einkaufsstrategie bereits großen Anklang: So gewann die LEG den renommierten DW-Zukunftspreis 2012 „Effizienz 2020“ in der Kategorie „Beschaffungsprozesse“, der regelmäßig von der Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft und dem IT-Systemhaus Aareon ausgelobt wird. ▶

GAG LUDWIGSHAFEN

Rauchwarnmelder-Netzwerk spart mehr als 170.000 Euro

Als Reaktion auf die 2007 eingeführte Rauchwarnmelderpflicht für Bestandsbauten in Rheinland-Pfalz hat die GAG Ludwigshafen ein Netzwerk mit weiteren 14 Unternehmen geknüpft, um die Anschaffung und Wartung von Rauchwarnmelder auszuschreiben. Sie hat dabei erheblich Kosten gespart, was auch den Mietern zugutekommt.

§ 44 Abs. 8 der rheinland-pfälzischen Landesbauordnung schreibt vor, dass „in Wohnungen (...) Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchmelder haben“ müssen. Verantwortlich für den Einbau und die Betriebsbereitschaft sind die jeweiligen Eigentümer der Wohnimmobilie. Die 15 kooperierenden Wohnungsunternehmen hatten Kauf, Miete, Montage und Wartung der gesetzlich vorgeschriebenen Rauch-

melderausrüstung zunächst einzeln ausgeschrieben. Dabei kristallisierten sich die vier günstigsten Dienstleister heraus. Allerdings lagen die Preise noch weit über dem, was die anschließende gemeinsame Ausschreibung erbrachte. Insgesamt nämlich ging es um einen Auftrag mit einem Volumen von 170.000 Rauchwarnmeldern, einer Menge, die wohl kaum ein Dienstleister an sich vorbeigehen lassen möchte. Aufgrund der hohen Absatzmenge zahlten die Wohnungsunternehmen statt 5,50 Euro pro Gerät nur 4,50 Euro. Alleine dadurch sparten die Unternehmen also 170.000 Euro.

Da in Rheinland-Pfalz der Vermieter für die Installation und die Wartung der Rauchwarnmelder zuständig ist, werden die Kosten auf den Mieter umgelegt. Werden die Kosten für den Auftrag reduziert, spart also auch der Mieter. Beispielsweise hätte die GAG Ludwigshafen, wäre die Ausschreibung nicht im

Verbund vorgenommen worden, bei einer Dreizimmerwohnung die Betriebskosten um 1,94 Euro pro Monat anheben müssen. Nach der gemeinsamen Ausschreibung waren es lediglich 1,59 Euro. Eine Zweizimmerwohnung profitiert von 1,22 Euro statt 1,49 Euro pro Monat.

Klaus Schäffner, Technischer Leiter der GAG Ludwigshafen: „Durch diese erfolgreiche Kooperation der Wohnungsunternehmen konnten wir den aktuellen gesetzlichen Vorgaben umgehend nachkommen, unsere Mieter schützen und zudem die entstehende finanzielle Belastung auf ein Mindestmaß reduzieren.“ Rheinland-Pfalz hatte als erstes deutsches Bundesland eine Rauchwarnmelderpflicht eingeführt. Seit dem 31. Dezember 2003 gilt für Neu- und Umbauten und ab dem 12. Juli 2007 für alle Bestandswohnungen die Pflicht, diese Geräte zu montieren. Im Jahr 2012 ist die Übergangsfrist verstrichen. ▶



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 oder per Telefon unter **0421-49134422**.



Einfach anders. Einfach besser.



Sind die Gasrohre einmal verlegt, können Unternehmen dauerhaft Geld sparen – wenn sie das Gas gemeinsam einkaufen.

ARBEITSGEMEINSCHAFT EHEMALS GEMEINNÜTZIGE SIEGERLÄNDER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Mit Gemeinschaftsaktion den Gaspreis gedrückt

Am 28. Oktober 2010 begann in Olpe eine Sitzung, durch die die Energiekosten für etwa 25.000 Mietern im Siegerland nachhaltig gesenkt wurden. An diesem Tag entschieden die Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft Ehemals gemeinnützige Siegerländer Wohnungsunternehmen (argewo) darüber, wer in den kommenden zwei Jahren die Wohnungen der Arbeitsgemeinschaft mit Gas beliefern sollte. Bis dahin hatten die Unternehmen ihr Gas einzeln eingekauft. Die Sitzung markierte den vorläufigen Schlusspunkt eines jahrelangen, teils anstrengenden Prozesses, der sich aus Sicht der teilnehmen Wohnungsunternehmen aber gelohnt hat. Die Mieter bezahlen nun etwa 20 Prozent weniger für das Gas als vor dem Gemeinschaftseinkauf.

Folker Naumann, Vorsitzender der argewo und Vorstand der Wohnungsgenossenschaft im Kreis Olpe, Südsauerland eG, erinnert sich noch gut an die gemeinsamen Gesprächsrunden in der Arbeitsgemeinschaft. „Alles fing damit an, dass wir uns über die Preiserhöhung unserer Energieversorger geärgert haben“, erzählt Naumann. Im Frühling 2008 waren die entsprechenden Briefe in die Geschäftsstellen der Wohnungsunternehmen geflattert. „Wir haben beschlossen, dass wir gemeinsam reagieren müssen. Ein einzelnes Unternehmen hat schließlich keine so große Marktmacht wie eine Gemeinschaft. Bei größeren Abnahmemengen sind Dienstleister eher bereit, größere Preisnachlässe zu gewähren. Wir sollten Recht behalten“, berichtet Naumann. Ungefähr 50.000 Kilowattstunden Gas werden jedes Jahr in den Wohnungen der zwölf Mitgliedsunternehmen der Arbeitsgemeinschaft verbraucht. Eine Menge, die für Energieversorger durchaus interessant ist.

Allerdings hätte es die Kapazitäten der Arbeitsgemeinschaft überschritten, die Ausschreibung selbst durchzuführen. Also ließen sie sich erst einmal Angebote von Unternehmen kommen, die für sie diese Gas Ausschreibung vornehmen sollten. Ein Ingenieurbüro machte schließlich das Ren-

nen. Die Kosten für diesen Auftrag teilten sich die Wohnungsunternehmen der Arbeitsgemeinschaft entsprechend dem Gasverbrauch der einzelnen Unternehmen.

Zunächst ohne Erfolg

Die Wohnungsunternehmen stellten die Gasverbräuche und die Abnahmestellen zusammen: Die Bestände lagen in drei Marktgebieten, manche Wohnungen wurden mit L-, manche mit H-Gas beliefert. Damit die Energieversorger ein Angebot abgeben konnten, bedurfte es daher einer unternehmensinternen Datenerhebung.

Die erste Ausschreibung, deren Angebotsfrist im Juli 2009 endete, verlief allerdings nicht zufriedenstellend: Nur drei Energieversorger hatten ein Angebot abgegeben, die bisherigen Lieferanten waren günstiger. „Wir mussten deshalb also einen längeren Atem beweisen. Wir haben die Angebote abgelehnt und beschlossen, eine neue Ausschreibung 2010 anzugehen“, erklärt Naumann.

Für die neue Ausschreibung im Jahr 2010, bei der manche Lieferverträge am 1. Januar, andere am 1. April 2011 beginnen sollten, legte die Arbeitsgemeinschaft folgende Regeln fest:

- Das Angebot sollte als Energiepreisantrag abgegeben werden.
- Das Angebot konnte sowohl für die gesamte Abnahmemenge in allen Marktgebieten als auch ausschließlich für ein Marktgebiet erstellt werden.
- Das Angebot war als Festpreisangebot, gültig bis zum 31. Dezember 2012, abzugeben.
- Der Gaspreis war für das Jahr 2011, mit der geringeren Liefermenge, und für 2012 jeweils einzeln zu benennen.
- Die Abrechnung des Gasbezugs sollte pro Messstelle und Wohnungsunternehmen erfolgen.

- Die Abrechnung des Gasbezugs erfolgte als All-inclusive-Preis, bestehend aus Energiekosten und den spezifischen Netzkosten pro Kilowattstunde des jeweiligen Netzbetreibers bezogen auf die jeweiligen Wohnungsunternehmen.

Fünf Anbieter reagierten auf die neue Ausschreibung und gaben Angebote ab. Das Ingenieurbüro fertigte Mitte Oktober 2010 eine Übersicht an, woraufhin die Unternehmenschefs rechtzeitig vor der besagten, entscheidenden Sitzung am 28. Oktober mitteilen sollten, welchen Energieversorger sie bevorzugen.

350.000 Euro gespart

Und die Angebote unterschieden sich zum Teil erheblich voneinander. Grundpreise und Festpreise variierten stark: Der Quadratmetergrundpreis beispielsweise lag zwischen null und 20,52 Euro. In Hochrechnungen und anhand repräsentativer Verbrauchsmessstellen im Bestand ließ sich die argewo die günstigste Alternative berechnen. Dabei zeigte sich, dass die Wohnungsunternehmen im Jahr etwa 350.000 Euro sparen konnten. Eine Ersparnis, von denen die Mieter profitieren. Folker Naumann ist zufrieden: „Ein solch günstigerer Gaspreis ist ein Wettbewerbsvorteil gegenüber Konkurrenten auf dem Wohnungsmarkt. Gerade heute, da die Energiekosten nur noch eine Richtung kennen und die Leute zum Teil sehr auf ihren Geldbeutel schauen müssen, ist das ein Pfund, mit dem wir wuchern können.“

Nachdem der Vertrag mit dem Gaslieferanten Ende 2012 ausgelaufen war, schrieb die argewo im Juni 2012 den Gaseinkauf erneut aus – für die Jahre 2013 bis 2016. Diesmal lagen die meisten Daten schon vor, der Prozess war eingeübt. Das gemeinsame Ausschreibungsverfahren lief daher reibungsloser ab als noch beim ersten Mal.

Die Arbeitsgemeinschaft weiß nun, dass sie ein Instrument zur Kostensenkung im eigenen Werkzeugkasten hat: die gemeinsame Ausschreibung. 

Kostensparnis dank Leistungskatalog

HAGENER GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH >> Vor zehn Jahren hat die Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft ihr Ausschreibungswesen verbessert. Seitdem reduzierte sich der administrative Aufwand. Kostenreduzierungen von bis zu 20 Prozent sind üblich.



Ein tropfender Wasserhahn? Dafür hat die ha.ge.we einen Festpreis verhandelt.

Dass sich mit der professionellen Ausschreibung von Handwerkerleistungen Kosten sparen lassen, beweist die Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (ha.ge.we). Ein Nebeneffekt ist, dass sich der administrative Aufwand minimiert, weil damit viele Vergabeprozesse standardisiert wurden. Dies gilt insbesondere für Kleinreparaturen. Davor musste die Gesellschaft mit den Handwerkerfirmen häufig Kostensteigerungen und die Qualität der verwendeten Materialien diskutieren.

Das modifizierte Ausschreibungssystem sieht vor, dass Leistungen gemäß ihrem Kostenaufwand in drei Bereiche unterteilt werden. Dies reicht von der Reparatur eines tropfenden Wasserhahnes bis zur Fassadendämmung. „Allen anstehenden Arbeiten ist gemein, dass bereits bei der Ausschreibung beziehungsweise Vergabe ein Leistungskatalog mitgeschickt wird, in dem etwa 90 Prozent der Einzelarbeiten aufgeführt werden“, erläutert Ernst Uhing, technischer Leiter bei der ha.ge.we. Zudem verhandelt die ha.ge.we bei umfangreichen Tätigkeiten die Angebote mit

den Gewerken nach. Durch dieses Bündel an Maßnahmen erzielt das Unternehmen, das 5.219 Wohnungen im Bestand hat, pro Instandhaltungsmaßnahme eine Kostensparnis von 15 bis 20 Prozent.

Bei Kleinreparaturen mit einem Volumen bis 250 Euro hat die ha.ge.we für den Großteil der Arbeiten Vergabe-Musterschreiben, die mit einem Festpreis verknüpft sind. Mitarbeiter, die das Objekt betreuen, können selbstständig die Reparatur veranlassen. Jedes Jahr fallen etwa 5.700 dieser Kleinreparaturen wie defekte Schließanlagen oder Fensterriegel an. Die Handwerkerrechnungen werden in Stichproben geprüft.

Bei größeren Maßnahmen mit einem Volumen bis 1.500 Euro hat die ha.ge.we mit vielen Gewerken ein Einheitspreisabkommen geschlossen, das jeweils bis zum Ende des Folgejahres läuft. Kernstück dieser Ausschreibungen ist ein Qualitäts- und Leistungskatalog, den die Mitarbeiter der ha.ge.we erarbeitet und in der Software hinterlegt haben. Dieser wird ständig aktualisiert. „Damit sind wir in der Lage, bereits in den Ausschreibungsunterlagen alle anfallen-

den Leistungen detailliert aufzuführen. Es kommt nur selten zu Unklarheiten“, so ha.ge.we-Geschäftsführer Dr. Marco Boksteen. Dabei steckt die Tücke im Detail. Denn die Genossenschaft besitzt neben Wohnungen aus den 1950er- und 1960er-Jahren viele Denkmalgebäude. Diese Objektunterschiede müssen bei der Vergabe berücksichtigt werden.

Bei großen Maßnahmen wie Bad- oder Fassadensanierungen verhandelt sie häufig die Angebote mit Firmenvertretern nach. „Zumeist setzen wir uns mit den besten drei Anbietern an den Tisch. Dabei kommt beispielsweise raus, dass eine baugleiche Badarmatur von einer Handelsfirma auf dem Markt ist, die 25 Prozent günstiger als das Markenprodukt ist. Als vor einigen Jahren die Kupferpreise stiegen, konnten wir dank dieser Gesprächsrunden auf günstigere Aluminiumverbundrohre umsteigen“, erläutert Architekt Uhing. Unter Umständen werden auch einzelne Bestandteile aus dem Angebot gelöst und an einen günstigeren Anbieter vergeben.

Bei umfangreichen Arbeiten sind die ha.ge.we-Mitarbeiter häufiger auf der Baustelle als üblich. Auch während der Bauphase diskutieren sie mit den Auftragnehmern alternative Materialien und Ausführungen, die günstiger und besser sind. „Man muss mit den Handwerkern reden und die Situation vor Ort kennen. Diese Mehrarbeit macht sich bezahlt und man behält die Übersicht und Kontrolle, wenn man die Auftragnehmer nicht selbsttätig über Veränderungen entscheiden lässt“, so die Erfahrung von Dr. Boksteen.

Was sagen die Handwerker zu den Verhandlungsgesprächen mit der städtischen Tochterfirma? „Wir werden als Vertragspartner mehr respektiert als früher. Außerdem freuen sich die Handwerker, wenn wir ihre Ideen umsetzen und sie sehen, dass Mitdenken anstatt Dienst nach Vorschrift belohnt wird“, so Uhing.

HOCHTAUNUS BAUGENOSSENSCHAFT EG, BAD HOMBURG

Ausschreibung für Compliance und Wettbewerb

Eigentlich könnte sich die HOCHTAUNUS Baugenossenschaft eG einen großen Teil des Aufwandes sparen: Weil sie kein öffentlicher Auftraggeber im Sinne des Gesetzes ist, müsste sie viele Vergaben gar nicht ausschreiben. Sie tut es aber trotzdem – für sich selbst.

Vergabeverfahren können zeitaufwendig, ermüdend und kompliziert werden. Unter Umständen werden Papierberge aus Ausschreibungstexten, Angeboten, Preisspiegeln und Niederschriften produziert. Tun sich das nur Unternehmen an, die dazu verpflichtet sind? Nein, die HOCHTAUNUS Baugenossenschaft eG verfährt auch dann nach den Grundsätzen der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB), wenn sie dies gar nicht müsste – um den Wettbewerb zu fördern und Korruption zu verhindern.

Für die Instandhaltung gibt die Baugenossenschaft im Jahr etwa 2,5 Millionen Euro aus, für Modernisierungsmaßnahmen vergibt sie eigenständig um die zwei Millionen Euro. Dazu hat sich die Genossenschaft klare Regeln gegeben, die sich an der VOB orientieren. Generell müssen bei der Einholung von Angeboten Verdingungsunterlagen zusammengestellt werden, die grundsätzlich aus folgenden Teilen bestehen:

- Leistungsbeschreibung
- Beschreibung der Baustelle mit Angaben zur Baustellenbewirtschaftung
- ZTV – Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen
- ATV – Allgemein Technische Vertragsbedingungen gemäß VOB/C
- ZVB – Zusätzliche Vertragsbedingungen
- AVB – Allgemeine Vertragsbedingungen gemäß VOB/B
- Angebotsformular

Die Bauleistungen sind möglichst genau nach Art und Umfang und Qualität zu beschreiben. Zur Minimierung der Kosten sind die Leistungen in der Beschreibung in Elementen zusammenzufassen (in sich abgeschlossene, funktionsfähige Teile). Leistungen, die nicht genauer beschrieben werden können (zum Beispiel Fehlersuche), sind nach Aufwand an Zeit, Gerät und Mate-

rial abzurechnen. Dazu sind entsprechende Einheitspreise einzuholen.

Bei Modernisierungen und Instandhaltungen gilt Folgendes: Bis zu einem Wert von 500 Euro können die Mitarbeiter Aufträge frei vergeben, zwischen 500 und 5.000 Euro müssen sie mindestens ein Angebot einholen, zwischen 5.000 und 20.000 Euro bis zu drei Angebote. Ab 20.000 Euro muss beschränkt öffentlich ausgeschrieben werden, bei mehr als 200.000 Euro greift das volle Verfahren. Bei öffentlich geförderten Wohnungen muss ab einem Auftragswert über 60.000 Euro ausgeschrieben werden. Bei Neubauten gilt: Neubaumaßnahmen, die mit öffentlichen Landesmitteln gefördert werden, sind grundsätzlich nach VOB/A öffentlich auszuschreiben, wenn deren Bewilligung dies bedingt. In allen anderen Fällen können die Bauleistungen nach § 3 VOB/A beschränkt ausgeschrieben werden.

Diese Dinge hat der Vorstand seit 2004 in einer Dienstanweisung geregelt, die im Februar 2013 aktualisiert worden ist.

Laut Genossenschaftsvorstand Bernd Arnold lohnt sich der Aufwand. „Erst durch eine Ausschreibung kann Wettbewerb zwischen den verschiedenen Bietern entstehen und so dafür sorgen, dass die Kosten minimiert und die Leistungen auch optimiert werden können. Ohne Ausschreibung wird ein Wettbewerb eher nicht stattfinden“, sagt er. Und nur bei Wettbewerb bilden sich möglichst günstige Preise.

Ein weiterer Vorteil ist Arnold zufolge, dass jeder die Entscheidung über die Auftragsvergabe nachvollziehen kann, zum Beispiel auch Firmen, die nicht zum Zuge gekommen sind. Es herrscht Transparenz. Diese Transparenz gibt auch dem Techniker und dem Sachbearbeiter, der die Aufträge erteilt, Sicherheit durch klare Vorgaben. Gleiches gilt für den Abteilungsleiter, den Vorstand und den Aufsichtsrat. Sie alle wissen, es wurde das bestmögliche Ergebnis für das Unternehmen erzielt. Und natürlich wird durch diese Transparenz auch der Korruption ein Riegel vorgeschoben.



Foto: Hochtaunus Baugenossenschaft

Die Baugenossenschaft saniert in Bad Homburg an der Altkönigstraße 24 Wohnungen aus dem Baujahr 1920. Sie kann sicher sein, dass alle Aufträge einwandfrei vergeben wurden.

Trend zur Tariftreue: So regeln die Länder die öffentliche Vergabe

AUS DEN BUNDESLÄNDERN >> Nachdem Hessen und das Saarland nachgezogen haben, gelten nun in allen Bundesländern des Verbandsgebiets eigene Vergabegesetze. Meist soll damit sichergestellt werden, dass die beauftragten Unternehmen ihre Mitarbeiter auch angemessen entlohnen. NRW aber geht noch einen Schritt weiter.



Hessen

Erst seit Anfang April dieses Jahres gilt in Hessen das Gesetz zur Förderung der mittelständischen Wirtschaft und zur Vergabe öffentlicher Aufträge. Den Kern des von der schwarz-gelben Regierungskoalition erarbeiteten Gesetzes bilden zwei Artikel, die sich – wie der Name sagt – einerseits mit der Mittelstandsförderung und andererseits mit Vergaberegeln befassen.

Der Artikel zur Vergabe legt unter anderem Anforderungen, Verfahren und Vergabearbeiten fest. Zudem werden Normen für Projekte bestimmt, die in öffentlich-privater Partnerschaft (ÖPP) realisiert werden. Das Gesetz gilt für die Vergabe und Ausführung öffentlicher Aufträge des Landes Hessen, sowie der Gemeinden und ihrer Eigenbetriebe.

Im Hinblick auf Tariftreuregelungen sind für Unternehmen keine Verpflichtungen enthalten, die über die zuvor bereits geltenden gesetzlichen oder tariflichen Pflichten hinausreichen.

Der Präsident des Hessischen Handwerktages (HHT), Bernd Ehinger, lobte das neue Gesetz. Demnach werde insbesondere durch die Fortschreibung der Vergabefreigrenzen nach dem Hessischen Vergabeerlass einem zentralen Anliegen des Handwerks Rechnung getragen. Hiernach können bis zu einer Grenze von 100.000 Euro öffentliche Aufträge freihändig vergeben werden und bis zu einer Grenze von einer Million Euro ist lediglich eine beschränkte Ausschreibung notwendig.



Rheinland-Pfalz

Am 1. März 2011 ist in Rheinland-Pfalz das Landestariftreuegesetz (LTTG) in Kraft getreten, das die Tariftreue und die Mindestentgelte bei öffentlichen Aufträgen regelt. Mit dem Gesetz soll laut rheinland-pfälzischem Arbeitsministerium „die Möglichkeit einer fairen öffentlichen Ausschreibungspraxis“ eröffnet werden. Aufgrund dieses Gesetzes könne die öffentliche Hand bei Aufträgen, die aus Steuermitteln finanziert werden, Beschäftigten ein Mindestentgelt sichern.

„Soweit Tarifverträge nach dem Arbeitnehmerentsendegesetz (AEntG) für allgemeinverbindlich erklärt sind, können Unternehmen bei öffentlichen Vergaben verpflichtet werden, ihren Mitarbeitern das mittels Tarifvertrag festgelegte Mindestentgelt zu zahlen“, schreibt das Ministerium. Gilt kein Mindestentgelt nach dem AEntG, sind bei öffentlichen Aufträgen 8,50 Euro als Stundenlohn einzuhalten. Eine weitere Anpassung soll von einer unabhängigen Kommission im Ministerium für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Demografie überprüft werden.



Saarland

Auch im Saarland geht es dem Gesetzgeber um die Bezahlung der Arbeitskräfte von Unternehmen, die von einem öffentlichen Auftrag profitieren. Öffentliche Auftraggeber dürfen Aufträge über Bau- und Dienstleistungen nur an solche Unternehmen vergeben, die sich bei Angebotsabgabe verpflichten, die nach

dem Arbeitnehmerentsendegesetz geltenden Arbeitsbedingungen und Tariflöhnen einzuhalten. Hierzu gehören unter anderem die für allgemeinverbindlich erklärten Tarifentgelte des Bauhauptgewerbes und der Gebäudereinigung. Soweit die Aufträge vom Mindestarbeitsbedingungengesetz (MiArbG) erfasst sind, dürfen die Aufträge nur an solche Unternehmen vergeben werden, die ihren Beschäftigten ein Entgelt bezahlen, das nach Art und Höhe der auf Grundlage des MiArbG erlassenen Rechtsverordnung entspricht. Im Rahmen eines „Auffangtatbestands“ ist vorgesehen, dass öffentliche Aufträge nur an Unternehmen vergeben werden dürfen, die sich bei Angebotsabgabe schriftlich verpflichten, ihren Beschäftigten bei der Ausführung der Leistung ein Mindestentgelt von 8,50 Euro brutto pro Stunde zu zahlen. Nähere Informationen gibt es im Landesteil Rheinland-Pfalz/Saarland, L8, dieser Ausgabe.



NRW

Das Land Nordrhein-Westfalen hat neben einer fairen Bezahlung noch weitere Kriterien formuliert, die bei einer öffentlichen Vergabe beachtet werden müssen. So dürfen öffentliche Aufträge nur an Unternehmen gehen, die erklären, dass sie einen spezifischen Mindestlohn einhalten, Aspekte des Umweltschutzes und der Energieeffizienz „verbindlich“ berücksichtigen sowie soziale Aspekte und solche der Frauenförderung beachten. Das Gesetz trat am 1. Mai 2012 in Kraft, im April 2013 folgte eine Rechtsverordnung, die die Umsetzung konkretisiert. Danach gelten diese Vergaberegeln für alle öffentlichen Aufträge, die einen Wert von 500 Euro übersteigen.

LITERATUREMPFEHLUNGEN

ROLF THEISSEN

VOB/B – Bauvertragsabwicklung anhand von Musterformularen

Aufgrund von Änderungen in der Rechtsprechung liegt dieses Buch nun in der 2. Auflage überarbeitet vor. Mit der erweiterten Musterformularsammlung wird dem öffentlichen und gewerblichen Auftraggeber ein Leitfaden an die Hand gegeben, der die praktische Abwicklung eines Bauvorhabens deutlich erleichtert.

Entsprechend dem Ablauf eines Bauprojekts sind die Musterformulare nach 17 Praxisschwerpunkten strukturiert, die typische Abwicklungsschwerpunkte und

Konfliktsituationen während eines Bauablaufs behandeln und zu lösen helfen. Zu jedem Musterformular werden zugleich Praxishinweise gegeben. Schaubilder und Checklisten ergänzen das Werk. Die Musterbriefe richten sich an den Praktiker und wurden bereits in zahlreichen Bauvorhaben mit gutem Erfolg angewendet.

- Rolf Theissen, VOB/B – Bauvertragsabwicklung anhand von Musterformularen, Fraunhofer Verlag, 2., aktual. Auflage, 2011, ISBN 978-3-8167-8531-6, 49 Euro



ANDREAS BELKE

Vergabep Praxis für Auftragnehmer

Ausschreibungs- und Vergabeverfahren von Bauleistungen bergen auch für den Auftragnehmer in der Angebotsphase Tücken und Fallstricke. Die komplexe Thematik kommt in der Ausbildung an Hochschulen und Universitäten oft viel zu kurz.

Dieses praxisnahe Fachbuch erklärt die Verfahren und die Vorgehensweisen nicht nur für den Auftragnehmer Schritt für Schritt. Bezüge zu den relevanten Gesetzen und Verordnungen (VOB/A und

HOAI) ermöglichen dem Auftragnehmer ein strukturiertes Herangehen und eine fehlerfreie und regelkonforme Teilnahme und Angebotsabgabe und dient dem Auftraggeber ebenfalls als Orientierung und zeigt ihm die Perspektive des Auftragnehmers auf.

- Andreas Belke, Vergabep Praxis für Auftragnehmer, Springer Vieweg Verlag, 2012, ISBN 978-3-8348-1500-2, 29,95 Euro



Die kommenden SCHWERPUNKTE

Auch wenn es das Wetter noch nicht ahnen lässt: Der Sommer steht vor der Tür und damit die Doppelausgabe Juli/August des VerbandsMagazins. Darin wird es um Mitgliederbefragungen gehen. Wann lohnen sich solche Umfragen, wie werden sie wissenschaftlich korrekt durchgeführt und wie sollten sie in die Unternehmensstrategie eingebunden werden? Die Vorbereitungen zu diesem Schwerpunkt sind weitestgehend abgeschlossen. Wer einen innovativen Weg der Umfrage gegangen ist, kann

sich aber gerne noch in der VerbandsMagazin-Redaktion melden.

Das Thema Bechnmarks wir die September-Ausgabe prägen. Welche betriebswirtschaftlichen Vergleichsmöglichkeiten gibt es für Wohnungsunternehmen? Wie nutzen Geschäftsführer und Vorstände diese für die eigene Unternehmensführung? Wer Benchmarks besondere Beachtung bei der Leitung seines Unternehmens schenkt und aus ihnen Lehren abgeleitet hat, darf gerne in der Redaktion anrufen beziehungsweise mailen.

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

PROGNOSE DER KfW

Wohnungsneubau bleibt im Aufwind

Die KfW-Bankengruppe rechnet deutschlandweit mit 204.000 neu gebauten Wohnungen im Jahr 2013. Dies leitet sie unter anderem aus ihrem KfW-Indikator Eigenheimbau ab, der im März um zwei Prozent gestiegen ist. Die Bankengruppe führt den aktuellen Aufwärtstrend auf das niedrige Zinsniveau, das steigende Einkommen, einen robusten Arbeitsmarkt und hohe Anlagepräferenzen zurück.

Schon in den vergangenen Jahren hatte die Neubautätigkeit zugelegt: 2011 wurden insgesamt 183.110 Wohnungen in Deutschland fertiggestellt. Davor war die Neubauquote auf ein historisches Tief gefallen, ein Grund für die steigenden Mietpreise in wachsenden Ballungsräumen. Wohnungsbauinvestitionen haben laut KfW im letzten Jahr real um knapp ein Prozent gegenüber dem Vorjahr angezogen, während die gesamten realen Bauinvestitionen gegenüber dem Vorjahr um 1,5 Prozent gesunken seien. Der Rückgang habe sich auf den Nichtwohnungsbau beschränkt, der um fast fünf Prozent gegenüber 2011 verloren habe. Wesentliche Ursache hierfür sei der deutliche Rückgang der öffentlichen Bauinvestitionen nach dem Auslaufen der Konjunkturpakete gewesen.

Dr. Jörg Zeuner, Chefvolkswirt der KfW-Bankengruppe: „Auch im Jahr 2013 wird der Wohnungsbau insgesamt und damit auch der Neubau der Wachstumsmotor des Bau-



Es werden wieder mehr Bauanträge gestellt.

gewerbes bleiben.“ Trotz dieser erfreulichen Entwicklung mahnt Zeuner: „Um den zukünftig benötigten Bedarf an Wohnraum in Ballungsräumen zu decken, müssten noch mehr Wohnungen pro Jahr neu gebaut beziehungsweise fertig gestellt werden.“ Die Tendenz zu kleineren Haushalten, steigende Haushaltszahlen und eine zunehmende

Wohnfläche pro Haushalt verursachten neben der Zuwanderung in die Städte einen wachsenden Wohnraumbedarf. „Auch das aktuelle Neubauniveau ist nicht ausreichend, um den Preisanstieg für Wohnimmobilien gerade in Ballungsgebieten abzu-dämpfen“, erklärt Zeuner.

KAMPAGNE FÜR RESSOURCENSCHUTZ

„Grüner beschaffen“ zertifiziert Nutzung von Recyclingpapier

Im Rahmen der Kampagne „Grüner beschaffen“ zeichnet die Initiative Pro Recyclingpapier gemeinsam mit dem Umweltbundesamt, dem Deutschen Städtetag und dem Verband kommunaler Unternehmen Firmen aus, die einen hohen Anteil Altpapier verwenden. Die Kampagne richtet sich nunmehr auch an öffentliche/kommunale Wohnungsunternehmen.

Teilnahmevoraussetzung ist eine Quote von mindestens 50 Prozent Recyclingpapier mit dem Blauen Engel oder die Bereitschaft einer Umstellung bis Ende 2013. Für Unternehmen der öffentlichen Hand aus den Bereichen Wohnungs- und Gesundheitswirtschaft, kommunale Unternehmen sowie Institute und Universitäten ist eine Teilnahme kostenlos möglich. Jochen Flasbarth (Präsident Umweltbundesamt) verleiht bei erfolgreicher Teilnahme den Unternehmen abschließend ein Zertifikat. Außerdem werden die

Unternehmenslogos auf der Kampagnenplattform und durch Medienpartner veröffentlicht. Ziel der Kampagne und des Einsatzes von Recyclingpapier mit dem Blauen Engel sei ein Schärfen des Bewusstseins für ökologische Einsparpotenziale, der Schutz natürlicher Ressourcen und die Verbesserung der Umweltbilanzen der öffentlichen Wohnungsunternehmen.

■ Weitere Informationen und Teilnahme unter www.gruener-beschaffen.de.

Landesausgabe Nordrhein-Westfalen

L2 NRW-Wohnungsunternehmen investieren 1,8 Milliarden Euro

L9 Antrag: Mieten sollen noch stärker gedeckelt werden

Investitionen 2008 bis 2012 in Millionen Euro



JAHRESSTATISTIK 2012 FÜR NORDRHEIN-WESTFALEN

1,8 Milliarden Euro investiert

Nachdem die Jahresstatistik 2012 für die 419 Wohnungsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen in Nordrhein-Westfalen weitestgehend abgeschlossen ist, stellen wir nachstehend einige ausgewählte Ergebnisse anhand einer Hochrechnung vor:

Wohnungsbestand

Die 419 Wohnungsunternehmen bewirtschafteten am 31. Dezember 2012 zusammen 964.626 eigene Wohnungen und 62.665 fremde Wohnungen. Der gesamte bewirtschaftete Wohnungsbestand hat sich damit geringfügig um 5.702 Wohnungen beziehungsweise um 0,6 Prozent verringert.

Wohnungsl Leerstand

Der gesamte Wohnungsl Leerstand hat sich um 5,3 Prozent auf 31.001 Wohnungen verringert. Die Leerstandsquote von 3,7 Prozent ist die niedrigste seit fünf Jahren. Der Leer-

stand aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten ist um 28,2 Prozent gesunken und betrug nur noch 7.126 Wohnungen. Hier beträgt die Leerstandsquote gerade noch 0,85 Prozent und ist damit die niedrigste Quote in den zurückliegenden fünf Jahren.

Investitionsvolumen

Im Vergleich der Jahre 2011 und 2012 sind die gesamten Investitionen mit 1,8 Milliarden Euro fast unverändert. Während im Neubau ein leichter Rückgang um 6,8 Prozent auf 486 Millionen Euro zu verzeichnen war, fand im Bestand (Instandhaltung + Modernisierung) mit 0,9 Prozent ein Anstieg auf 1,311 Milliarden Euro statt. Für das laufende Jahr 2013 planen die Wohnungsunternehmen eine deutliche Steigerung der Investitionen auf 1,9 Milliarden Euro (= + 5,7 Prozent). Der Anstieg ist ausschließlich im Neubaubereich mit einem Plus von über 40 Prozent auf dann 700 Millionen Euro geplant.

Baufertigstellungen

Die Baufertigstellungen sind im Jahr 2012 im Vergleich zum Vorjahr um 16,4 Prozent auf nunmehr 2.851 Wohnungen zurückgegangen.

Während im Mietwohnungsbereich die Fertigstellungen um 22,5 Prozent auf 2.351 Wohnungen zurückgingen, stiegen die Fertigstellungen im Eigentumsbereich um 32,1 Prozent auf 500 Wohnungen. Eine wachsende Bedeutung hat der bestandersetzen- de Neubau: 2012 wurden 28 Prozent der Wohnungen durch vorherigen Abriss und folgenden Neubau erstellt. Für das Jahr 2013 werden über 3.500 Wohnungsfertigstellungen geplant. Während der Eigentumssektor rückläufig ist, wird für den Mietwohnungsbereich ein Anstieg von über 30 Prozent geplant. Diese Entwicklung korrespondiert im Übrigen mit dem Anstieg der geplanten Neubauinvestitionen.

Investitionen 2008 bis 2012 in Millionen Euro



Miete

Die Bruttowarmmiete ist im Vergleich der Jahre 2011 und 2012 geringfügig um 0,9 Prozent auf nunmehr 7,57 Euro/Quadratmeter im Dezember 2012 gestiegen. Während ein Anstieg bei der Nettokaltmiete um 1,4 Prozent auf 4,92 Euro/Quadratmeter im Dezember 2012 und bei den kalten Betriebskosten um 1,9 Prozent auf 1,64 Euro/Quadratmeter im Dezember 2012 stattfand, sind die Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasserbereitung leicht um 2,9 Prozent auf 1,01 Euro/Quadratmeter im Dezember 2012 gesunken. Hier machen sich insbesondere die Investitionen der Wohnungsunternehmen in die energetische Sanierung bemerkbar.

Wohnungen mit Preis- und/oder Belegungsbindungen

Die Anzahl der Wohnungen mit Preis- und/oder Belegungsbindungen ist auf 243.115 Wohnungen und damit um 2,9 Prozent zu-

rückgegangen. Ende 2012 unterlagen noch drei von zehn Wohnungen der Mitgliedsunternehmen in Nordrhein-Westfalen Preis- und/oder Belegungsbindungen.

Wohnungsmarktbarometer – Wohnungstypen

Die Nachfrage im unteren Preissegment wird auch in den kommenden zwei bis drei Jahren zunehmen: Sowohl 2011 als auch 2012 gehen 73 Prozent beziehungsweise 74 Prozent der befragten Unternehmen von einer leichten bis starken Zunahme aus.

Eine Veränderung zeichnet sich bei der Zunahme der Nachfrage nach Eigentumswohnungen ab: Während 2010 noch 20 Prozent der befragten Unternehmen von einer leichten bis starken Zunahme in den kommenden zwei bis drei Jahren ausgingen, waren es 2011 bereits 30 Prozent und 2012 nun 37 Prozent. Eine deutliche Veränderung

zeichnet sich bei der Einschätzung der Nachfrage nach Ein- und Zweizimmerwohnungen ab: Gingen 2011 noch 57 Prozent der befragten Unternehmen von einer leichten bis starken Zunahme der Nachfrage in den kommenden zwei bis drei Jahren aus, so waren es im Jahr 2012 fast 75 Prozent.

Wärmeversorgung

Rund drei Viertel der Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen in Nordrhein-Westfalen werden mit Erdgas beheizt.

Der VdW Rheinland Westfalen dankt allen VdW-Mitgliedsunternehmen, die sich an der Jahresstatistik 2012 beteiligt haben, sehr herzlich für ihre wichtige Unterstützung seiner Arbeit.

Mietpreisentwicklung 2008 bis 2012

in Euro/Quadratmeter Wohnfläche

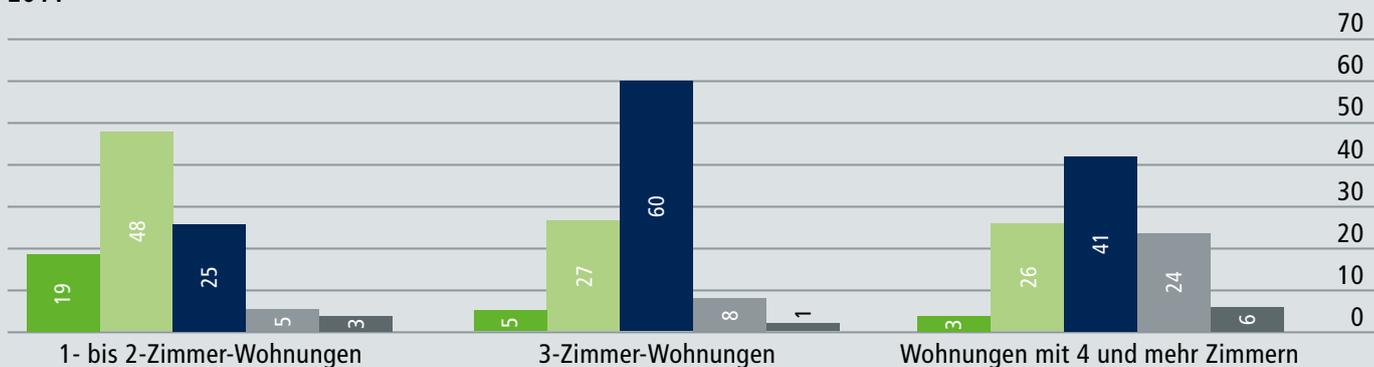


Einschätzung zur künftigen Wohnraumnachfrage in NRW

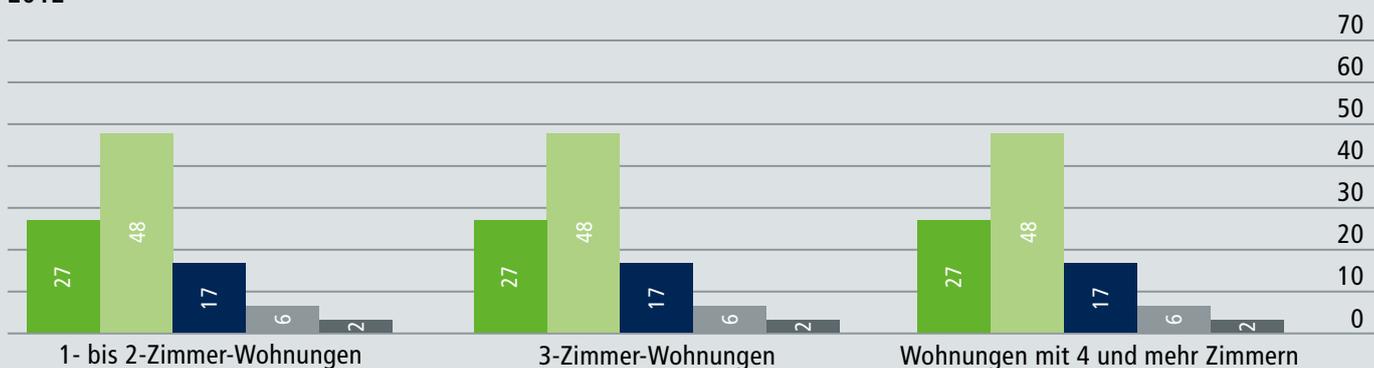
in Prozent

„Wie wird sich Ihrer Einschätzung nach die Nachfrage nach Wohnungstypen innerhalb der nächsten 2 bis 3 Jahre auf dem Mietwohnungsmarkt verändern?“

2011



2012



■ stark zunehmen (1)
 ■ leicht zunehmen (2)
 ■ gleich bleiben (3)
 ■ leicht abnehmen (4)
 ■ stark abnehmen (5)

Wärmeversorgung/Energieträger 2012 in NRW

Vom eigenen Wohnungsbestand werden beheizt mit ...	Anteil am eigenen Wohnungsbestand in Prozent
Ofenheizung (Einzelöfen)	1,8
Gasetagenheizung	26,0
Elektroheizung	4,9
Gaskessel zentral im Gebäude	48,2
Ölkessel zentral im Gebäude	1,8
Biomasseheizkessel	0,8
Fern-/Nahwärme	14,7
Blockheizkraftwerk (KWK)	1,1
Wärmepumpensystem (Strom/Gas)	0,7

EINFACH GUT WOHNEN IM QUARTIER

Eindrücke und erste Ergebnisse der Projektbereisung mit Bauminister Michael Groschek

Die systematische Förderung und Entwicklung größerer Siedlungsbereiche und Stadtquartiere ist ein besonderes Anliegen der Landesregierung. Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen unterstützt diesen Ansatz mit Nachdruck.

Dazu hatte er mit der Architektenkammer NRW und in Kooperation mit der NRW.BANK eine zweitägige Projektbereisung mit dem nordrhein-westfälischen Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr, Michael Groschek, organisiert (siehe VM 5-13). Groschek machte sich in verschiedenen Regionen des Landes ein Bild davon, wie energieeffizientes, altersgerechtes, preiswertes und damit zukunftssicheres Wohnen im Quartier sowohl durch Neubau als auch im Bestand gesichert werden kann.

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

den Problemen von Quartieren orientierte Finanzierungswege und -instrumente entwickelt werden.

Station Bielefeld: Quartier Carlmeyerstraße/Albert-Schweitzer-Straße

Das Quartier umfasst knapp 1.000 Wohnungen im Eigentum der BGW und der Baugenossenschaft Freie Scholle e.G. Die Bestände sind altersmäßig sehr gemischt. Es gibt ein Mehrgenerationenhaus der AWO als Begegnungszentrum, einen Nachbarschaftstreff, ein Wohncafé, einen Pflegestützpunkt und ein Outdoor Fitnessparcours. Die Mietobjekte der BGW sind in den letzten Jahren energetisch ertüchtigt und attraktiviert worden; die Freie Scholle hat den Großteil ihrer Wohnungen abgerissen und Ersatzneubauten, unter anderem auch im Passivhausstandard errichtet. Zurzeit läuft ein Projekt zur Weiterentwicklung des Quartiers als Kooperationsprojekt zwischen der BGW, der Freien Scholle, der AWO und dem Verein Alt & Jung als Betreuungsdienst, mit dem Ziel, zukünftige Aktivitäten besser aufeinander abzustimmen, um damit das Quartier aufzuwerten und für die Bewohner attraktiver zu machen. Groschek befand das Quartier beispielgebend, und brachte zum Ausdruck „mit Goldmedaillengewinnern“ gesprochen zu haben.

Station Kreishaus Unna – Zukunftsdialog: Strategie Stadtentwicklung und neues Wohnen im Kreis Unna

Der Kreis Unna mit seinen zehn Städten und Gemeinden wird 2030 so viele Einwohner haben wie 1975. Der Strukturwandel, unter anderem erhöhte Arbeitslosigkeit und geringe Kaufkraft prägen den Kreis. Vertreter des Kreises und der Kommunen wie der Wohnungswirtschaft erläuterten, wie sie mit dem Zukunftsdialog eine gemeinsame Positionierung und Handlungsempfehlungen zur Stärkung des Kreises erarbeiten. Wissenstransfer und Erfahrungsaustausch, Wohnungsmarktbeobachtung wie die Erarbeitung von kommunalen Handlungskonzepten „Wohnen“ sind Bausteine im Zukunftsdialog. In Arbeit ist ein „Werkzeugkasten“ als kompaktes, praxisnahes Handbuch für Kommunen zur Gestaltung der Zukunft des Wohnens.

Sabine Leifse, Leiterin der Stabsstelle Planung und Mobilität, Kreis Unna, forderte als Ergebnis aus dem Zukunftsdialog einen „Quartiersmanager neuen Typs“. Dieser müsse sich als „Kümmerer auf Kreisebene“ verstehen und steter Ansprechpartner sein.

Station Bochum – Quartier Flussesiedlung

Gerade im Ruhrgebiet sind Wohnquartiere mit überwiegend Wohnungsbeständen der

>>



Foto: Gröbbitz

NRW-Bauminister Michael Groschek (Bildmitte) in Bielefeld

50er- und 60er-Jahre dem demografischen Wandel anzupassen und mit bezahlbarem Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen zu ertüchtigen. Die Flussesiedlung in Bochum steht beispielhaft für einen solchen regionsspezifischen Quartierstyp: versehen mit vielen guten Potenzialen zeigt das Quartier deutliche Veränderungen der Sozial- und Altersstruktur. Mehrere punktuelle Maßnahmen zur Erneuerung des Quartiers in der Vergangenheit müssen jetzt von einer ganzheitlichen abgestimmten Quartiersentwicklung abgelöst werden. Die zentrale Aufgabe lautet hier, die konventionellen Förderbausteine des Landes für eine solche Quartiersertüchtigung zu überprüfen und für schrumpfende Teilmärkte neu zu justieren.

Station Borken: Quartier Breslauer Straße

„Dieses Projekt ist ein Mutmacher.“ Dieses Lob gab Minister Groschek für die Sanierung der Gebäudekomplexe an der Breslauer Straße. Das Quartier war mit seiner Ende der 1960er, Anfang der 1970er errichteten Wohnanlage in die Jahre gekommen: bauliche, energetische, maßstäbliche wie umgebungsbedingte Schwachstellen der Wohnanlage sowie erste Stigmatisierungstendenzen ließen eine steigende Leerstandsentwicklung befürchten. Die Wohnbau Westmünsterland begegnete dem mit einer umfassenden, nahezu abgeschlossenen Modernisierung der Wohnanlage mit Fördermitteln des Landes und der KfW. Ein Nachbarschaftstreff steht kurz vor der Fertigstellung. Bedauerlich bleibt für die Gesamtentwicklung des Quartiers, dass die beiden Fremdeigentümer sich zu einer Mitwirkung nicht entscheiden konnten.

Station Wesel: Quartier Zitadellenviertel

Wesel, nahezu komplett zerstört im Zweiten Weltkrieg, steht heute vor einer „echten Schrumpfung“ einschließlich Überalterung der Bewohnerschaft. Das am Stadtzentrum gelegene Quartier mit mehr als 500 Wohnungen im Besitz des Bauvereins Wesel hat sich

zu seinem Nachteil verändert. Der Bauverein leitete deshalb umfangreiche vielfältige Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des Programms Stadtumbau West ein.

Perspektivisch soll ein innerstädtisches Neubaugebiet entwickelt werden wie ein kommunikativer Treffpunkt im Zentrum des neuen/alten Zitadellenviertels. Minister Groschek zeigte sich beeindruckt von der vorbildlichen Quartiersentwicklung. Dennoch: Die Leistungsfähigkeit des Unternehmens zugunsten

Projekt zur Quartiersentwicklung der Montag Stiftung Urbane Räume und initiiert von der GAG Immobilien AG.

Mit Hilfe des Programms Soziale Stadt (bis 2005) wurde der Kölner Stadtteil Kalk vom klassischen Industriestandort zu einem Wohnstandort weiterentwickelt. Von dieser positiven Entwicklung blieb der Kalker Norden jedoch abgehängt. In einer Laufzeit von dreieinhalb Jahren hat das Projekt „KALKschmiede“ die drei Themenfelder Wohnen, „Jugend und Wohnen“ sowie Nachbarschaft bearbeitet. Der

„Wohndialog Kalk Nord“, eine Kooperation der drei großen Wohnungsanbieter, hat bereits vielfältige Verbesserungen angestoßen und erreicht, beispielsweise die Installation eines Veedels-Hausmeisters. Perspektivisch, so die Akteure in Kalk-Nord, benötige das Quartier vor allem eine kleinräumige schlagkräftige Kombination aus Gemeinwesenarbeit, Moderation und Fördermanagement; denn das Engagement der KALKschmiede endete März 2013.

Beeindruckt von dem Motto der GAG Immobilien AG „Einfach gut wohnen in Kalk Nord“ sagte Groschek, er könne keinen dicken Scheck zusagen, aber er verspreche, „regelmäßig wieder hierher zu kommen. Man muss nicht nur in Steine investieren, sondern auch in Beine und Köpfe. Es geht um gelebte Nachbarschaft.“

Während der Bereisung kündigte Minister Groschek an, dass sein Haus ein Lehr- und

Lesebuch unter dem Motto „Quartiersentwicklung“ erarbeiten werde, in das auch die Erkenntnisse der Quartiersbereisung einfließen werden.

Quartierskongress „Wir im Quartier – Heimat vor der Haustür“

Als nächstes folgte der von der NRW.BANK organisierte Quartierskongress „Wir im Quartier“



Der Flyer der Quartiersbereisung

einer Quartierserneuerung in der Fläche zeigt ihre Grenzen. Land, Kommune und Wohnungsunternehmen müssen weiter im Gespräch bleiben.

Station Köln: Quartier Kalk Nord

„Einfach gut wohnen in Kalk Nord“ lautete die Forderung der „KALKschmiede“, einem



Michael Groschek in Wesel

Heimat vor der Haustür“ am 8. Mai 2013. Die zentralen Fragen dort lauteten: „Wie schaffen wir es, Quartiere so zu gestalten, dass sie ein gutes Zusammenleben befördern, dass sie den alltäglichen Bedürfnissen ihrer Bewohner nach Nahversorgung und Nahmobilität gerecht werden, generationengerechte und bezahlbare Wohnungen bieten und auch eine

gute soziale Infrastruktur? Kurz, wie schaffen, wie erhalten, wie stärken wir nachhaltige Quartiere, ohne das ökonomisch Machbare aus den Augen zu verlieren?“

Anhand von Praxisbeispielen aus Essen, Bochum, Köln und Gelsenkirchen sowie mittels Fachvorträgen sollten gemeinsam die

anstehenden Herausforderungen diskutiert werden:

- Was sind die Erfolgsbedingungen für eine vorbeugende Quartiersentwicklung?
- Was sind mögliche Hemmnisse? Welche Partnerschaften werden gebraucht?
- Wie sind die Förderinstrumente der Wohnraum- und Städtebauförderung weiterzuentwickeln und miteinander und mit anderen Förderungen zu verzahnen?

Minister Michael Groschek führte unter dem Motto „Präventive Quartiersentwicklung – vorausschauende Politik statt kostenintensiver Reparatur“ in den Kongress ein. Gunther Adler, Staatssekretär im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, informierte die Kongressteilnehmer über die „Förderung von Quartiersentwicklung – aktueller Stand und künftige Erfordernisse“.

In der nächsten Ausgabe des VerbandsMagazin wird ausführlich über die Ergebnisse des Kongresses berichtet.

FORSCHUNGSBERICHT

Urbanes Grün in der integrierten Stadtentwicklung

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Notwendigkeit in den Städten, sich an Klimafolgen anzupassen, ist die Situation der innerstädtischen Freiflächen und des gesamten „urbanen Grüns“ von neuer Bedeutung. Stadtbäume, Alleen, Parks, Dachbegrünungen und neue städtische Freiräume tragen dazu bei, dass unsere Städte „atmen“ können und Räume (neu) in Wert gesetzt werden. Attraktive Wohnungsangebote und Büros entstehen insbesondere dort, wo ein qualitativvolles grünes Umfeld ermöglicht wird. Kleingärten und Bürgergärten können dazu beitragen, den sozialen Zusammenhalt in den Stadtquartieren zu verbessern. Wer von städtischer Lebensqualität redet, muss daher urbanes Grün in strategischen Planungen, in Klimaschutz- und sonstigen Maßnahmenkonzepten verstärkt und nachhaltig in den Fokus nehmen.

In dem Forschungsbericht „Urbanes Grün in der integrierten Stadtentwicklung“, den



das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung GmbH, Dortmund, und das Institut für Umweltplanung an der Gottfried Wilhelm Leibniz Universität, Hannover,

im Auftrag des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW erarbeitet haben, wird die Bedeutung des Themas „Urbanes Grün“ für die Stadtentwicklung, Stadtplanung und die Wohnqualität in den Städten dargestellt. Der Bericht gibt einen Überblick über nationale und internationale Grünstrategien, erläutert erfolgreiche kommunale Beispiele in Nordrhein-Westfalen sowie ihre Umsetzung und beschreibt die künftigen Handlungsbedarfe und mögliche Instrumente.

- Die Publikation steht als pdf-Datei (Achtung: Größe 95 MB) zum kostenlosen Download auf der Internetseite des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen unter www.ils-forschung.de/urbanes_gruen/mbvsv_urbanes_gruen_121212_final_druck.pdf zur Verfügung. Sie kann dort auch in der Rubrik Service/Broschüren kostenlos bestellt werden.

FLÄCHENMANAGEMENT IM INNENBEREICH

Wie nordrhein-westfälische Kommunen Innenentwicklung in die Praxis umsetzen

Boden ist die Grundlage der Stadtentwicklung. Ein sparsamer Umgang mit dieser nicht reproduzierbaren Ressource gehört daher seit langem zu den wesentlichen Zielsetzungen der Stadtentwicklungspolitik, steht aber auch ebenso im Mittelpunkt der Planung auf Regional-, Landes- und Bundesebene.

Derzeit werden in Deutschland täglich noch etwa 90 Hektar Fläche im Außenbereich in Anspruch genommen. Mit der Umwandlung, insbesondere der Versiegelung des Bodens, sind vielfältige negative Auswirkungen verbunden, wie etwa der Verlust der natürlichen Funktionen. Trotz der anhaltenden Bemühungen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist der Flächenbedarf weiterhin hoch.

Gleichzeitig sind viele Städte von Schrumpfung betroffen. Leerstände, Baulücken und nicht mehr benötigte Infrastruktur sind die Folge. Auch der Strukturwandel führt zu Brachflächenbildungen innerhalb des Stadtkörpers. Die verstärkte Entwicklung innerstädtischer Flächen (bisher ungenutzte Nachverdichtungsflächen, Reserveflächen, suboptimal genutzte Flächen, Blockinnen-

bereichsflächen, Brachflächen) ist ein wichtiges Instrument zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden.



Innenentwicklung wird als Strategie der Stadtentwicklung bereits seit Jahren in den meisten Kommunen Deutschlands prakti-

ziert. Das Forum Baulandmanagement NRW sieht aufgrund der aktuellen Entwicklungen die Notwendigkeit, sich bewusst mit einer sparsamen Bodennutzung zu beschäftigen und möchte mit der Studie „Flächenmanagement im Innenbereich – Dossier von Fallbeispielen in nordrhein-westfälischen Kommunen“ den Erfahrungsaustausch fördern. Anhand von 52 konkreten Projekten wird erläutert, wie Innenentwicklung in der Praxis umgesetzt wird, welche Instrumente dabei zum Einsatz kommen und welche Chancen, aber auch Herausforderungen in diesem Ansatz liegen. Fast alle Projekte weisen in Folge des Flächenmanagements eine Mobilisierung von Bauland für Wohnen auf.

- **Verfasser der Studie sind Egbert Dransfeld und Daniel Lehmann. Die Broschüre kann bei der Koordinierungsstelle Forum Baulandmanagement NRW c/o Stadt-RaumKonzept GmbH unter der E-Mail-Adresse kontakt@forum-bauland.nrw.de in gedruckter Form kostenfrei bestellt werden. Als pdf-Datei steht sie zum Download zur Verfügung unter www.forum-bauland.nrw.de/publikationen/fminnen.html#bestellung.**

TREFFPUNKT HAUSMEISTER

Schimmel: Liegt es an den Mietern oder am Gebäude?

Bauphysik, Schimmelpilze und Wohn-gesundheit waren die Themen des dies-jährigen „Treffpunkt Hausmeister“ in der Wohnungswirtschaft am 19. und 20. April 2013 in Seeheim bei Darmstadt.

Qualitätsverluste in haustechnischen Anlagen, aber auch mögliche Schadstoffbelastungen, falsches Mieterverhalten oder eventuelle Baumängel zu erkennen, standen im Mittelpunkt des ersten Treffpunkts Hausmeister in diesem Jahr.

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

Was tun bei Gesundheitsgefährdungen der Mieter?

Wie bei einer konkreten Belastung vorzugehen ist und wie Gesundheitsgefährdungen vermieden werden können, war ein weiterer wesentlicher Punkt. Der Austausch

unter den Kollegen und die Diskussion über verschiedene Herangehensweisen und Lösungen in der Praxis gehörten ebenfalls zur Gestalt der Veranstaltung. Natürlich bestand auch in diesem Jahr wieder die Möglichkeit, sich bei einem gemeinsamen Abend in lockerer Atmosphäre über Erfahrungen mit den Kollegen auszutauschen.

- **Der nächste Treffpunkt Hausmeister findet am 29./30. November 2013 in Köln statt.**

NEUES AUS DEM LANDTAG

NRW-Antrag: Mieten sollen noch stärker gedeckelt werden

In der Plenarsitzung am 25. April 2013 wurde der gemeinsame Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen „Mietsteigerungen begrenzen – soziale Spaltung verhindern“ (Drucksache 16/2617) beraten und mit den Stimmen der Fraktionen von SPD, Grünen und Piraten gegen die Stimmen der Fraktionen von CDU und FDP und einer Enthaltung angenommen.

Unter der Überschrift „Ausgangslage und Herausforderungen“ legen die beiden Fraktionen unter anderem dar: „In den wachsenden Ballungsräumen des Landes und insbesondere in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster findet eine fortwährende Verknappung von preisgünstigem Wohnraum statt: Die Mieten steigen, Menschen müssen ihr angestammtes Viertel verlassen, weil sie die Mieterhöhungen oder bei einem notwendigen Wohnungswechsel die Miete für die neue Wohnung nicht mehr bezahlen können. Bestehende soziale Netzwerke und Kontakte werden auseinandergerissen. Dies gefährdet den gesellschaftlichen Zusammenhalt.“

Nach geltendem Recht darf die Wohnraummietsumme innerhalb von drei Jahren um maximal 20 Prozent bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden (so genannte Kappungsgrenze). Die Mietrechtsreform, die am 1. Mai 2013 in Kraft getreten ist, gibt aber die Möglichkeit, diese Kappungsgrenze in Gebieten, in denen eine angemessene Mietraumversorgung der Bevölkerung gefährdet ist, auf 15 Prozent zu senken. Dies aber reicht laut SPD und Grüne nicht, um Mieterhöhungen landesweit wirksam zu begrenzen. „In Flächenländern mit sehr unterschiedlichen Wohnungsmarktverhältnissen müssen zunächst zeit- und kostenintensive Gutachterverfahren für eine Gebietsabgrenzung durchgeführt werden, ehe die Mietsteigerungen stärker eingeschränkt werden können“, argumentieren die Regierungsfractionen. Damit die Mieter wirksam und rechtssicher vor unzumutbaren Mieterhöhungen geschützt werden könnten, sollte daher bundesweit geregelt werden, dass Mieterhöhungen innerhalb von vier Jahren maximal 15 Prozent betragen dürfen.

Und weiter: „Die jetzt in § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) geschaf-

fene Verordnungsermächtigung für die Länder ist zwar unzureichend, sollte aber nach ihrem Inkrafttreten schnellstmöglich so lange genutzt werden, bis eine bundesweite Regelung zur Absenkung der Kappungsgrenze durchgesetzt werden kann.“

Mit der mehrheitlichen Annahme des Antrags wurde die Landesregierung aufgefordert, in einer Verordnung auf Basis einer qualifizierten empirischen Untersuchung gemäß § 558 Abs. 3 BGB für die Dauer von fünf Jahren Gebiete zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teilbereich der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und daher die Mietsteigerungen innerhalb von drei Jahren auf 15 Prozent begrenzt sind. Bekannt ist, dass das Bauministerium NRW dazu bereits ein Gutachten in Auftrag vergeben hat.

Außerdem haben die beiden Fraktionen Mitte Mai eine Bundesratsinitiative beschlossen, die landes- und bundesweit gültige niedrigere Kappungsgrenze bei Mietpreiserhöhungen erreichen soll.

ARBEITSKREIS „WOHNEN IM QUARTIER“

Förderansätze für Wohnquartiere diskutiert

Der VdW-Arbeitskreis „Wohnen im Quartier“ tagte am 23. April 2013 bei der Genossenschaft Wohnbau Lemgo eG. Thomas Kleinebckel, Vorstandsvorsitzender der Wohnbau Lemgo eG, stellte das Gemeinschaftswohnprojekt am Pöstenhof vor. Die Grundidee ist, Nachbarschaft zu fördern und individuelles und gemeinschaftliches Wohnen gleichzeitig zu ermöglichen. Heute leben Bewohner zwischen zwei und 80 Jahren in 33 barrierefreien und acht öffentlich geförderten Wohnungen und können einen Gemeinschaftsraum, eine Gästewohnung und eine Tagespflegeeinrichtung nutzen. Die Wohnungen werden über Laubengänge erschlossen, die Aufenthaltsqualität besitzen und zur Kommunikation einladen. Private Loggien mit Gartenbereichen bieten dennoch Rückzugsmöglichkeiten – ein großzügiger Innenhof lädt zum nachbarschaftlichen Austausch ein. Der Arbeitskreis „Woh-

nen im Quartier“ zeigte sich beeindruckt von dem Projekt, das durch den NRW-Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr, Michael Groschek, mit dem Landespreis für Architektur, Wohnungs- und Städtebau NRW 2012 ausgezeichnet wurde.

Im Anschluss informierte Roswitha Sinz, Betreuerin des Arbeitskreises, über Aktuelles zum Thema Quartier auf Landesebene. Im Fokus stand die am 17. und 18. April 2013 stattgefunden Quartiersbereisung mit Michael Groschek. Mit der Sichtung der jeweiligen Quartiersansätze in wachsenden, stagnierenden sowie schrumpfenden Regionen, sollten Fragen der präventiven Weiterentwicklung von Quartieren sowie die Passgenauigkeit der (Förder-)Instrumente erörtert und neue, an den Problemen von Quartieren orientierte Finanzierungswege und -instrumente entwickelt werden. Da-



Das Projekt Pöstenhof in Lemgo

ran anknüpfend erörterte der Arbeitskreis förderpolitische Fragestellungen und diskutierte notwendige Veränderungen der Wohnraum- und Städtebauförderung.

Zu Beginn der Sitzung hatte Thomas Kleinebckel die Teilnehmer durch das Quartier und die Wohnanlage geführt.

ARBEITSKREIS PR UND MARKETING

Wenn Mieter Vermieter bewerten

Wer in Urlaub fährt, orientiert sich bei der Wahl seines Hotels nicht selten an den Beurteilungen, die frühere Gäste des Hauses abgegeben haben. Entsprechende Portale im Internet sind hinlänglich bekannt. Müssen auch Vermieter bald mit solchen Beurteilungen rechnen? Mit dieser Frage beschäftigte sich der Arbeitskreis PR & Marketing des VdW Rheinland Westfalen auf seiner Sitzung am 14. Mai 2013 bei der Wohnbau eG in Essen.

Das Wohnungssuch-Portal „Immobilien-scout“ hat die Bewertungsfunktion bereits eingeführt. Wohnungssuchende können den Wohnungsanbieter beurteilen. In Form von Sternen wird dargestellt, wie gut der Anbieter in Sachen Exposé, Erreichbarkeit und Beratung war, ob die Immobilien so aussehen, wie er sie beschreibt, und welchen Eindruck er insgesamt hinterlassen hat. Es ist nicht

unwahrscheinlich, dass sich potenzielle Mieter von diesen Bewertungen leiten lassen. Hendrik Vogel, stellvertretender Leiter des Key-Account-Managements von Immonet, stellte die grundlegenden Überlegungen seines Unternehmens vor, ohne dabei allzu viele Details zu nennen, da sich die Bewertungsfunktion noch in der Entwicklungsphase befindet. Grundsätzlich aber sei Immonet an einer qualitativvollen Bewertungsfunktion interessiert, die eine Bewertung nicht schon nach nur einer E-Mail-Anfrage zulasse.

In der Diskussion innerhalb des Arbeitskreises wurde deutlich, dass für Wohnungsunternehmen eine Bewertung wie bei Immobilienscout durchaus ambivalent sein kann, da die Beurteilungen lediglich auf den Vertriebsleistungen fußen: Insofern werden Wohnungsunternehmen mit Maklern gleichgestellt, die Qualität des Unterneh-

mens als Vermieter (Kümmern um Krach im Mietshaus, Richtigkeit der Betriebskostenabrechnungen, Investitionen in den Bestand etc.) fällt unter den Teppich. Aber auch solche Leistungen könnten in Zukunft zunehmend bewertet werden: Erste Versuche sind Plattformen wie wohnradar.de und mietermeinung.de.

Ein weiterer Punkt auf der Tagesordnung war die Microsite „Ersterzuhaue.de“ der SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim. Christina Holz stellte die im Aufbau befindliche Internetseite vor, die – abgekoppelt von der eigentlichen Unternehmensseite – neubauähnlichen Modernisierungen der SWB frühzeitig vermarktet. Ein Vorteil solcher Microsites ist es, dass über den Namen eine neue griffige Marke geschaffen wird, die innovativ beworben werden kann. 

ZWEI JAHRZEHNTE IM DIENST DER GENOSSENSCHAFT

Norbert Kochannek bekommt Ehrennadel

Im Rahmen der Feierstunde am 8. Mai 2013 wurde das langjährige Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglied der gws-Wohnen Dortmund-Süd eG, Dortmund, Norbert Kochannek verabschiedet. Aus den Händen von VdW-Abteilungsleiter Dr. Gerhard Jeschke erhielt Kochannek, der an diesem Tag seinen 70. Geburtstag feierte, die Ehrennadel in Silber des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen.

In seiner Laudatio betonte Jeschke, dass sich Kochannek „geprägt durch seine berufliche Tätigkeit als Elektrotechniker vor allem mit Blick auf technischen Aspekte stark in die Genossenschaft eingebracht hat“ Jeschke wies in diesem Zusammenhang vor allem auf die Photovoltaik-Anlage, die das Tochterunternehmen der Genossenschaft betreibt, hin. Kochannek hat sich zwar fast 20 Jahre im Aufsichtsrat und Vorstand engagiert, aber er wohnt schon sehr viel länger bei der gws-Wohnen Dortmund-Süd eG. 



(v.l.n.r.): Diethart Döring (gws-Vorstand), Frau Kochannek, Norbert Kochannek, Manfred Renno (AR-Vorsitzender), Barbara Chaluppa (gws-Wohnen), Johannes Hessel (gws-geschäftsführender Vorstand)

VERBANDSRAT

Neue Mitglieder

Am 23. Mai 2013 hat der Verbandsrat des VdW Rheinland Westfalen vier Dienstleistungsunternehmen als Fördermitglieder aufgenommen. Außerdem ging es um die aktuelle Verbandspolitik.

So ging Verbandsdirektor Alexander Rychter unter anderem auf die auch medial erfolgreiche Quartiersbereisung mit dem nordrhein-westfälischen Bauminister Michael Groschek ein. In dem anschließenden Quartierskongress am 8. Mai 2013 stellte Groschek seine ersten Eckpunkte für eine „präventive Quartiersentwicklung“ vor. Eine ähnliche Projektbereisung mit dem rheinland-pfälzischen Finanz- und Bauminister Dr. Carsten Kühl ist für den 22./23. August 2013 geplant.

DEM VERBAND MITGETEILT

Aus den Mitgliedsunternehmen

Die Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH, Werdohl, teilt mit, dass sie ab sofort unter der neuen Briefadresse Bahnhofsweg 3, 58791, zu erreichen ist.

VIVAWEST bringt die Ruhrmetropole in Bewegung

VIVAWEST >> Unter dem Motto „Laufen, wo das Herz schlägt“ gingen beim ersten VIVAWEST-Marathon am 12. Mai 2013 trotz einiger Regenschauer 7.000 Läufer an den Start. Angefeuert wurden sie dabei von Tausenden Fans entlang der Strecke. Der Reiz dieses Marathons bestand darin, dass er gleich durch vier Städte führte: Gelsenkirchen als Start- und Zielpunkt, Essen, Bottrop und Gladbeck.



Und los geht's: 7.000 Läufer machen sich auf den Weg.

Nachdem vor vier Jahren zum letzten Mal ein Ruhrmarathon stattgefunden hatte, nahm das größte Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen die Anregung vieler Sportbegeisterter aus der Region auf und initiierte den VIVAWEST-Marathon.



Helfer am Wegesrand

„Das haben wir gern getan, denn Sport gehört zum Lebensgefühl dieser Region“, sagt Robert Schmidt, der Vorsitzende der Geschäftsführung der Vivawest Wohnen. VIVAWEST setzte dabei auf das Gemeinschaftsgefühl und auf gute Stimmung und verzichtete bewusst auf den Einkauf von Spitzenathleten. Stattdessen nutzten viele Freizeitläufer die Chance, ihre Kondition auf einer langen Strecke zu testen. Neben den mehr als 1.600 Marathonläufern und 3.500 Halbmarathonis starteten knapp 800 Staffelläufer und 600 Schüler. Die Läufer passierten in einem abwechslungsreichen Rundkurs Denkmäler der Industriekultur, wie das Weltkulturerbe Zollverein und das Gelände der ehemaligen Zeche Nordstern, und durchquerten belebte Wohn- und Siedlungsgebiete ebenso wie ruhige Naturlandschaft.

„Getragen von der guten Stimmung in den beteiligten Städten gab es beim VIVAWEST-

Marathon nur Sieger“, so Robert Schmidt. Ganz gleich, ob Marathoni, Walker oder Staffelläufer – sie alle wurden von den Zuschauern unterstützt und von Samba-Trommlern angefeuert. Für die Fans entlang der Strecke gab es an verschiedenen „Hotspots“ ein buntes Rahmenprogramm mit Moderation, Musik und Catering. VIVAWEST organisierte eine eigene Fanmeile auf dem Nordstern-Gelände, wo die Zuschauer die Läufer noch einmal für die letzten Kilometer zum Durchhalten anfeuert.

„Wir erlebten ein stimmungsvolles Familiensportfest, bei dem Tausende Menschen auf den Straßen waren“, resümiert der VIVAWEST-Chef. „Wir haben gezeigt, dass sich in der Ruhrmetropole viel bewegt.“ Die große Resonanz ist für VIVAWEST eine Ermutigung, eine Neuauflage des Marathons im nächsten Jahr positiv zu prüfen. 



Vorbei an der Zeche Nordstern

Termine



Gremien / Ausschüsse / Arbeitskreise / Arbeitsgemeinschaften

2013

			Veranstalter
Mitgliederversammlung	Mittwoch, 25.09.	Dortmund	
Verbandsrat	Dienstag, 25.06., 14.00 Uhr	Mainz	
	Dienstag, 25.06., 15.30 Uhr	Mainz	
Präsidium	Dienstag, 25.06., 10.00 Uhr	Mainz	
Sparte GENO >> Vollversammlung	Dienstag, 18.06., 10.00 Uhr	Düsseldorf	
Sparte IPW >> Vollversammlung	Dienstag, 18.06., 10.00 Uhr	Düsseldorf	
Sparte ÖKU >> Vollversammlung	Dienstag, 18.06., 10.00 Uhr	Düsseldorf	
Ausschuss „Betriebswirtschaft“	Dienstag, 02.07., 10.00 Uhr	Essen	
Ausschuss „Steuern und Bilanzierung“	Donnerstag, 06.06., 14.00 Uhr	Krefeld	
Ausschuss „Technik und Energieeffizienz“	Mi. - Fr., 05. - 07.06. (i. V. m. vdw Niedersachsen Bremen)	Nürnberg	
	Mi. - Fr., 28. - 30.08.	Hamburg	
Arbeitskreis „PR & Marketing“ (i. V. m. vnw und vdw Niedersachsen Bremen)	Do./Fr., 29./30.08.	Rostock	

Allgemeine Termine

2013

12. Forum Wohnungswirtschaft	Di./Mi., 18./19.06.	Düsseldorf	
Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte	Dienstag, 04.06., 10.00 Uhr	Mainz	
Medientraining (i. V. m. Bauindustrie-Verband NRW)	Mittwoch, 12.06./26.06.	Bonn	
Sommerfest EBZ (i. V. m. AGV, BFW)	Donnerstag, 18.07., 17.00 Uhr	Bochum	
Verbandstag VdW Rheinland Westfalen	Mo. - Mi., 23. - 25.09.	Dortmund	

ANREGUNGEN, KRITIK ODER FRAGEN

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

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

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

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

Ansprechpartner:

Andreas Gröhbühl

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

Tel.: 0211 16998-94

Fax: 0211 16998-50

Postadresse:

VdW Rheinland Westfalen,

Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

EUROPÄISCHE UNION

EU stellt klimapolitische Weichen für die kommenden Jahrzehnte

Die EU-Kommission hat grundlegende Entscheidungen in der Klima- und Energiepolitik getroffen. So hat sie Ende März ein Grünbuch angenommen, auf dessen Basis der Rahmen dieser Politik bis 2030 aufgestellt wird, und den Fortschrittsbericht „Erneuerbare Energien“ veröffentlicht, in dem die Fortschritte der Mitgliedsstaaten auf dem Gebiet der erneuerbaren Energien dargestellt werden. Außerdem hat das Europäische Parlament eine Entschließung zum Energiefahrplan bis 2050 verabschiedet.

Das Grünbuch enthält eine Vielzahl von offenen Fragen, die sich hauptsächlich mit den energiepolitischen Zielen bis 2030 befassen und am 2. Juli 2013 im Rahmen einer öffentlichen Konsultation, an der Mitgliedsstaaten, EU-Organe und Interessenvertreter teilnehmen können, diskutiert werden. Auf dieser Grundlage wird bis zum Ende des Jahres der Politikrahmen für die klima- und energiepolitischen Ziele bis zum Jahr 2030 durch die EU-Kommission festgelegt werden.

Günther Oettinger, EU-Kommissar für Energie, erklärt dazu: „Wir müssen unseren klima- und energiepolitischen Rahmen bis 2030 möglichst bald aufstellen, um angemessene Investitionen zu sichern, die uns nachhaltiges Wachstum, erschwingliche, wettbewerbs-



Erneuerbare Energien will die Europäische Union ausbauen.

fähige Energiepreise und eine höhere Energieversorgungssicherheit gewährleisten.“ Außerdem solle der neue Politikrahmen die Folgen der Wirtschaftskrise und die langfristigen Ziele der Emissionsminderung um 80 bis 90 Prozent bis 2050 berücksichtigen.

Fortschrittsbericht und Entschließung

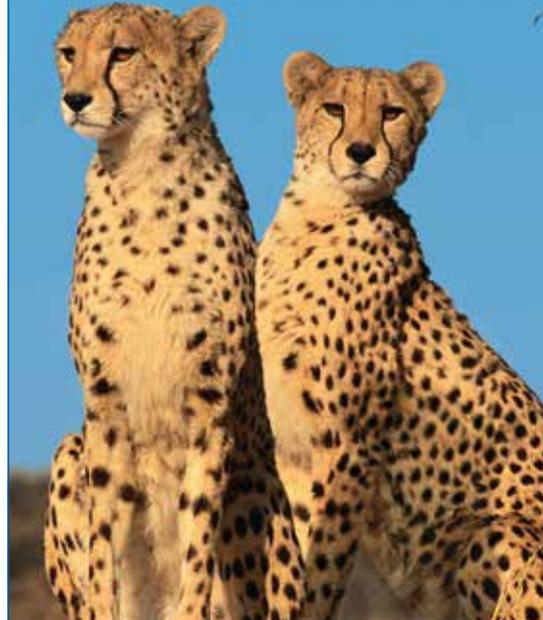
Dem veröffentlichten Fortschrittsbericht „Erneuerbare Energien“ ist zu entnehmen, dass der aktuelle Politikrahmen mit seinen rechtsverbindlichen Zielen für ein starkes Wachstum des Sektors der erneuerbaren Energien gesorgt hat. Innerhalb der EU wurde so bereits ein Anteil von 12,7 Prozent erreicht. Noch vor vier Jahren lag der Wert bei 10,2 Prozent, wie der Fortschrittsbericht aus dem Jahr 2010 ausweist – eine Steigerung um 24,5 Prozent.

Zudem hat das Europäische Parlament während der Straßburger Plenarwoche am 14. März 2013 eine Entschließung zum Energiefahrplan bis 2050 verabschiedet. Der Plan basiert auf der entsprechenden Mitteilung der Kommission vom Dezember 2011 und legt den Rahmen für die energiepolitischen Ziele für die Zeit nach 2020 fest.

Laut GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen ist unter den EU-Abgeordneten strittig, ob verbindliche Ziele für die Nutzung erneuerbarer Energieträger festgesetzt werden sollen, manche fordern einen Anteil von 45 Prozent am europäischen Energiemix bis 2030. In einem Punkt aber sind die Abgeordneten einig: Sie fordern einen neuen klimapolitischen Rahmen. Bisher unterliegt der Ausbau der Energieeffizienz noch keiner gesetzgeberischen Verbindlichkeit, die so genannten 20-Prozent-Ziele sind lediglich in der Strategie „Europa 2020“ vereinbart. Der Strategie zufolge sollen bis 2020 20 Prozent weniger Energie verbraucht, der Treibhausgasausstoß um 20 Prozent verringert und der Anteil der erneuerbaren Energien am Gesamtausstoß auf 20 Prozent ausgebaut werden.

Der GdW prognostiziert, dass es sehr wahrscheinlich sei, dass am Ende die CO₂-Einsparung einer Verbindlichkeit unterliegen werde.

Unsere Stärke ist unsere Nähe.



Besuchen Sie uns auch zu unserer **Blauen Stunde** im Rahmen des 12. VDW Forum-Wohnungswirtschaft am 18./19.06.2013 in Düsseldorf.

Ein Unternehmen der WGZ BANK-Gruppe

Ihr Vorteil ist unsere Kompetenz. Als starker Partner der Wohnungswirtschaft bieten wir Ihnen gute Konditionen, flexible Produkte und individuelle Betreuung auf Augenhöhe.

Sprechen Sie uns an:

Frank Thureau
Bremen, Niedersachsen, Westfalen
Tel. 0251 4905-4305
Mobil 0171 6156406
frank.thureau@wlbank.de

Berndt Henke
Hessen, Rheinland, Rheinland-Pfalz, Saarland
Tel. 0211 210942-4330
Mobil 0171 6131720
berndt.henke@wlbank.de

www.wlbank.de



WL BANK

VDW RHEINLAND WESTFALEN

Social-Media-Wettbewerb ausgeschrieben

Soziale Medien wie Facebook und Co. gewinnen immer mehr an Bedeutung. Auch die Wohnungswirtschaft nutzt bereits Soziale Netzwerke als Instrument für die Unternehmenskommunikation. Doch was macht eigentlich eine gute Facebook-Unternehmensseite aus? Der VdW Rheinland Westfalen sucht die besten Social-Media-Strategien seiner Mitgliedsunternehmen.

Der VdW Rheinland Westfalen ruft zum Social-Media-Wettbewerb auf! Bewerben kann sich jedes Mitgliedsunternehmen, das bereits in den Social-Media aktiv ist. Die Jury: Das sind die Marketingexperten Prof. Dr. Erpenbach, Prodekan Marketing-Management, BiTS – Business and Information Technology School, Andreas Illmer, Head of New Media, BJS Werbeagentur GmbH, Essen, und VdW-Social-Media-Referentin Lisa Wilczek. Im Wettbewerbszeitraum von April bis Ende Juli 2013 analysiert und bewertet die Jury die Social-Media-Aktivitäten der Teilnehmer. Dabei werden beispielsweise die so genannte Viralität, die Zielgruppenansprache und die Reaktions-schnelligkeit der Unternehmen analysiert.

Neben einer Berichterstattung im Verbands-Magazin warten auf die Gewinner folgende Preise:

- 1. Preis:** Ein weiterführendes Social-Media-Profi-Seminar zur Optimierung der eigenen Social-Media-Strategie.
- 2. Preis:** Eine professionelle Social-Media-Beratung mit unseren Experten Prof. Dr. Jörg Erpenbach oder Andreas Illmer – wertvolle Tipps von den Social-Media-Profis.
- 3. Preis:** Ein effizientes Social-Media-Monitoring-Tool für ein Jahr kostenlos – beobachten und analysieren, was über das Unternehmen in den Sozialen Netzwerken verbreitet wird.

- **Interessierte Unternehmen sollten sich umgehend anmelden, indem sie eine entsprechende Nachricht sowie eine kurze Auflistung der von dem Unternehmen genutzten Social-Media-Kanäle senden an:**
Lisa Wilczek
Referentin für neue Medien,
Multimedia und IT
Tel.: 0211/16 998-67
E-Mail: l.wilczek@vdw-rw.de
Twitter: www.twitter.com/VdWRW

© Ejeni Egenen, Fotolia.com



Gerne können Unternehmen auch andere Wohnungsgesellschaften für den Preis vorschlagen. Die Jury meldet sich dann bei den empfohlenen Unternehmen.

Die Gewinner werden auf dem Verbandstags des VdW Rheinland Westfalen am 24. September 2013 in Dortmund ausgezeichnet.

(SONDER-)BAUMINISTERKONFERENZ

Minister fordern vom Bund Geld für Wohnraumförderung bis 2019

Im Rahmen der 124. Bauministerkonferenz (BMK) haben sich die für Städtebau, Bau- und Wohnungswesen zuständigen Minister und Senatoren der Länder insbesondere mit dem Thema „Bezahlbares Wohnen, zukunftsfähige Wohnungsangebote und sozialer Zusammenhalt“ befasst. Schwerpunkte bildeten dabei die Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte und den Wohnungs- und Städtebau durch Faktoren wie steigende Mieten in Großstädten, steigende Baukosten und die demografische Entwicklung. Die BMK hat über Handlungsansätze, mit welchen bezahlbarer Wohnraum in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt werden kann, beraten.

Die saarländische Innenministerin Monika Bachmann und Vorsitzende der BMK: „Die Bauministerkonferenz bekennt sich zu einer eigenständigen Wohnungspolitik der Länder und hierbei insbesondere zur Verantwortung für die soziale Wohnraumförderung. Diese muss nicht nur ausreichend und dauerhaft sein, sondern auch den unterschiedlichen Anforderungen in den einzelnen Ländern entsprechen. Hierzu ist es erforderlich, dass die Instrumente der Rechts- und Standardsetzung wie auch der Förderung von Bund und Ländern überprüft und geschärft werden.“

Die BMK hat den Bund dazu aufgefordert, die Kompensationszahlungen für die Wohn-

raumförderung bis 2019 mindestens in unveränderter Höhe fortzuführen, damit die Länder diese zweckentsprechend einsetzen können. Ferner hat die BMK die Kommunen dazu aufgefordert, unter Berücksichtigung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum ausreichend Wohnbauland bereitzustellen und vorhandenes Wohnbauland zügig einer Wohnbebauung zuzuführen.

Ein weiterer Tagesordnungspunkt der 124. (Sonder-)Bauministerkonferenz war das Brandverhalten von Wärmedämmverbundsystemen mit Polystyrolämmstoffen.

BUNDESMINISTERIEN

Arbeitshilfe zur Bestimmung der Kosten der Unterkunft erschienen

Die Bundesministerien für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie für Arbeit und Soziales haben eine Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen (§ 22a SGB II) veröffentlicht. Diese richtet sich primär an Länder, die ihre Kreise und kreisfreien Städte entsprechend § 22a Abs. 1 Satz 1 SGB II ermächtigt haben, per Satzung die Höhe der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung (KdU) in ihrem Gebiet zu bestimmen.

Hessen hat eine solche Satzungsermächtigung beschlossen (§ 2a Gesetz zur Ausführung des SGB II). Gleichwohl kann sie auch in Ländern ohne Satzungsermächtigung – wie beispielsweise Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Saarland – die andauernden Bemühungen unterstützen, auch aus wohnungswirtschaftlicher Sicht zur Vereinbarung angemessener KdU zu kommen.

Die Arbeitshilfe gibt Empfehlungen zur inhaltlichen Ausgestaltung kommunaler KdU-Satzungen, die vielfach deckungsgleich mit den von wohnungswirtschaftlichen Verbänden vertretenen Forderungen sind (unter anderem Klimabonus zur Refinanzierbarkeit von Investitionen, Stadtentwicklung und Vermeidung sozialer Segregation etc.).

Die Handreichung stellt eine inhaltliche und methodische Arbeitshilfe für die Erstellung einer kommunalen KdU-Satzung dar. Ihr Schwerpunkt liegt darauf, wie die Mietobergrenzen für angemessene Aufwendungen im Rahmen einer Satzung hergeleitet werden können. Dabei sind die wohnungspolitischen Aspekte ausführlich dargestellt, die beim Erlass und der Weiterentwicklung von Satzungen einbezogen werden sollten. Die methodischen Hinweise, zum Beispiel zur Eignung und Nutzung verschiedener Datenquellen, können auch für die Erstellung schlüssiger Konzepte genutzt werden.

Hinsichtlich der Inhalte und Vorgehensweisen gibt es Gemeinsamkeiten zwischen den Anforderungen an ein schlüssiges Konzept und an eine KdU-Satzung, denn beide Methoden dienen dazu, einen Maßstab der Angemessenheit zu bestimmen. Mit der Satzung werden aber auch neue Instrumente eingeführt sowie Qualitätsanforderungen formuliert.

- Die Arbeitshilfe steht unter www.bmvbs.de/cae/servlet/contentblob/106582/publicationFile/73186/arbeitshilfe-kosten-der-unterkunft-kdu.pdf zum Download zur Verfügung.



IHRE ERDGASKOSTEN SIND UNSER THEMA.

Entspannung für Sie. Top-Service von uns.



Als Erdgas-Partner für die Wohnungswirtschaft setzen wir unsere Stärken für Sie ein:

- ✓ Günstige Erdgas-Preise durch individuelle Versorgungsmodelle
- ✓ Top-Betreuung durch persönliche Ansprechpartner vor Ort
- ✓ Einfacher Wechsel
Wir übernehmen alle Formalitäten
- ✓ Reduzierter Verwaltungsaufwand: Nur ein Rahmenvertrag für all Ihre Objekte

Vertrauen Sie uns – einem der größten mittelständischen Energielieferanten in Deutschland mit über 50 Jahren Markterfahrung.



Jetzt auch in Münster!

Wechseln Sie jetzt!

0251 / 70 366 98 - 10

ullmann@montana-energie.de

www.montana-energie.de

VERBANDSTAG DES VDW SÜDWEST 2013

Im Zeichen von zwei Wahlen

Der diesjährige Verbandstag steht im Zeichen von zwei Wahlen, den zeitgleich stattfindenden Wahlen in Hessen und auf Bundesebene. Der Termin am 20./21. August und der Ort Wiesbaden könnten – obwohl bereits lange vor der Bekanntgabe der Wahltermine festgelegt – nicht besser gewählt sein, um die Gestaltung der künftigen Wohnungspolitik zu diskutieren.

In allen Wahlprogrammen, ob auf Bundes- oder Landesebene, sind Aussagen zur künftigen Wohnungspolitik an zentralen Stellen zu finden. Das war in der Vergangenheit bei Weitem nicht immer so.

Doch sind die wohnungspolitischen Ankündigungen auch geeignet, die Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung der Wohnungsmärkte zu verbessern? Zur Beantwortung dieser Leitfrage haben sich bereits zahlreiche Redner und Diskutanten ange-

kündigt. Zu Ihnen zählen Ministerpräsident Volker Bouffier (CDU) und der hessische Wirtschaftsminister Florian Rentsch (FDP), der hessische SPD-Vorsitzende Thorsten Schäfer-Gümbel sowie der Vorsitzende des hessischen Mieterbundes Wolfgang Hessenauer. Mit dem GdW-Präsidenten Axel Gedaschko werden wir die Perspektiven auf Bundesebene diskutieren.

Preisgünstiges Wohnen durch sozialen Wohnungsbau?

Die aktuelle Konjunktur wohnungspolitischer Fragen entzündet sich vor allem an der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum in Ballungsräumen. Ist der soziale Wohnungsbau dazu der Königsweg? Sind die Programme den heutigen Anforderungen angemessen? Mit diesen Fragen wird sich eine Diskussionsrunde, unter anderem mit Beteiligung von Vertretern von Wohnungsunternehmen, auseinandersetzen.

Neue Dienstleistungswege der Verbandsgruppe

Ein Verbandstag bietet neben der Auseinandersetzung mit der Politik auch Anlass der Auseinandersetzung mit aktuellen Dienstleistungsangeboten für Wohnungs- und Immobilienunternehmen. In diesem Jahr wird dabei ein besonderes Augenmerk auf neuen Dienstleistungsangeboten in der Verbandsgruppe liegen. Dabei wurde nicht nur die Vielfalt der Dienstleistungen erweitert, zudem wurden neue Dienstleistungswege eingeschlagen.

Aber auch im Rahmen der Ausstellung, zu der sich bereits viele Dienstleister und Industrieunternehmen angemeldet haben, bietet ein reichhaltiges Angebot, um sich über Neuheiten und Trends zu informieren. ▶



Wiesbaden: Schauplatz des Verbandstags des VdW südwest.

Bundestagswahl-Analyse im Schauspielhaus

VERBANDSTAG DES VDW RHEINLAND WESTFALEN >> Brisanter könnte der Verbandstag des VdW Rheinland Westfalen kaum liegen: Einen Tag nach der Bundestagswahl steht der Kongress am 23. bis 25. September 2013 in Dortmund ganz im Zeichen des vorangegangenen Wahlsonntags. Eine eingehende Analyse etwa liefert der renommierte Politikwissenschaftler Prof. Dr. Jürgen Falter von der Universität Mainz.



Prof. Dr. Jürgen Falter

Selten zuvor hat Wohnungspolitik eine so große Rolle im Bundestagswahlkampf gespielt wie in diesem Jahr. Die steigenden Mieten in wachsenden Ballungszentren rufen die Wahlkämpfer auf den Plan – die Vorschläge reichen von einem Pflichtanteil an Sozialwohnungen bei Bauvorhaben bis zu einer Mietpreisdeckelung in Regionen mit Wohnungsknappheit. Entscheidet Wohnungspolitik die Wahl?

Prof. Dr. Jürgen Falter wird diese Frage beantworten können. Der Politologe von der Universität Mainz wird im öffentlichen Teil des Verbandstags das Wahlergebnis der Bundestagswahl genauestens unter die Lupe nehmen. Was gab den Ausschlag für die Entscheidung der Wähler? Und: Was bedeutet das Ergebnis für die Regierungsbildung und für die Politik der kommenden Jahre? Welche Strömungen innerhalb der Parteien setzen sich durch?

Genau diese Frage interessiert die Wohnungswirtschaft natürlich auch auf dem

Feld der Wohnungspolitik. „Wohin steuert die Wohnungspolitik nach der Bundestagswahl?“ heißt deshalb die entscheidende Frage. Darüber sprechen Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Rainer Bomba, Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Marlis Bredehorst, Staatssekretärin im NRW-Landesministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter, und Gunther Adler, Staatssekretär im NRW-Landesministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr.

Abends im „Dortmunder U“

Der Vorhang für den politisch spannenden Verbandstag öffnet sich am 23. September im Dortmunder Schauspielhaus. Auf die Gremiensitzungen am Montag und Dienstagvormittag und dem öffentlichen Teil am Dienstagnachmittag folgt die Mitgliederversammlung am 25. September. Die Abendveranstaltung am ersten Abend wird im „Dortmunder U“ stattfinden.



BIOGRAFIE >> Prof. Dr. Jürgen Falter

- 1944 Geburt in Heppenheim a. d. Bergstraße
- 1963 Abitur
- 1963–1968 Studium der Politikwissenschaft und der Neueren Geschichte an den Universitäten Heidelberg, Berlin (FU)
- 1968 Diplom in Politischer Wissenschaft an der Universität Berlin (FU)
- 1969–1970 Studium an der University of California in Berkeley und der University Michigan in Ann Arbor, Mich.
- 1970–1973 Wissenschaftlicher Mitarbeiter/Assistent am Institut für Theorie und Soziologie der Politik an der Rechts- und Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität des Saarlandes
- 1973 Promotion (Dr. rer. pol.) an der Rechts- und Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität des Saarlandes
- 1973–1983 Professor für Methodologie der Sozialwissenschaften und für Politische Soziologie im Fachbereich Pädagogik der Hochschule der Bundeswehr München
- 1981 Habilitation an der Rechts- und Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität des Saarlandes
- 1983–1992 Professor für Politikwissenschaft und Vergleichende Faschismusforschung an der Universität Berlin (FU)
- 1986–1988 Beurlaubung von der Freien Universität Berlin aufgrund eines dreisemestrigen Akademiestipendiums der Stiftung Volkswagenwerk
- 1993 – März 2012 Professor für Politikwissenschaft an der Universität Mainz mit dem Schwerpunkt »Politische Systeme« und »Innenpolitik«
- Seit 1. April 2012 Senior-Forschungsprofessor an der Universität Mainz am Fachbereich 02, Sozialwissenschaften, Medien und Sport



Gästewohnungen sind ein Erfolgsmodell.

MARKETINGINITIATIVE DER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN

Gästewohnungen werden immer beliebter

Gästewohnungen waren ein zentrales Thema auf der Tagesordnung der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland am 13./14. Mai 2013 in Cottbus. Unter dem Dach der Initiative wirken nun, nach der Aufnahme eines neuen Verbundes, 45 Verbünde mit 424 Wohnungsgenossenschaften mit insgesamt rund 870.000 Wohnungen zusammen.

Recht erfolgreich, so konstatiert die Marketinginitiative, entwickelt sich die Anzahl der Gästewohnungen, wie die entsprechende Datenbank ausweist. Kennzahlen, wie die Anzahl der Wohnungsgenossenschaften, die ihren Mitgliedern ein entsprechendes Angebot machen, sprechen eine deutliche Sprache. Es sind insgesamt 36 Genossenschaften mit 49 Gästewohnungen an 21 Standorten.

Eine weitere Erfolgsstory der Marketinginitiative ist das gemeinsam mit dem GdW

Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen anlässlich des Internationalen Jahres der Genossenschaften 2012 herausgegeben PIXI-Buch „Pauline zieht ein“. Mit drei Auflagen wurden insgesamt 250.000 Exemplare abgesetzt. Auch im Jahr 2013 wird die Marketinginitiative ein Symposium in Berlin veranstalten: Am 28. November 2013 wird es wieder ein interessantes Programm rund um das Thema „Marketing“ geben. Schließlich wurde über Aktivitäten aus den Regionen berichtet. So haben die Hamburger Wohnungsgenossenschaften in einer Befragung festgestellt, dass sich ihr Bekanntheitsgrad in der Hansestadt auf mittlerweile 78 Prozent erhöht hat.

Neben den inhaltlichen Punkten stand auch Formales, wie die Feststellung des Jahresabschlusses und die Entlastung des Vorstandes für das Jahr 2012 sowie der Vorstellung des Wirtschaftsplans 2013, auf der Tagesordnung.

AKTUELLES STEUERRECHT

Von Vermögen- bis Lohnsteuer

Am 15. Mai 2013 fand im EBZ in Bochum die Tagung „Aktuelles Steuerrecht“ im Rahmen der gemeinsamen Veranstaltungsreihe des VdW Rheinland Westfalen, des VdW südwest und des VdW saar statt.

Hauptgeschäftsführerin WP/StB Ingeborg Esser vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen berichtete über die geplanten Gesetzgebungsverfahren im Bereich des Steuerrechts, die Reform des Reisekostenrechts ab 2014, den aktuellen Sachstand zur Wiedereinführung der Vermögensteuer und Grundsteuerreform sowie die SEPA-Umstellung in Wohnungsunternehmen.

StB Anke Kirchhof vom VdW südwest informierte über die Besteuerung von Dividenden, Sponsoring, die organisatorische Eingliederung bei einer umsatzsteuerlichen Organschaft (Neuregelung) und die Kaufpreisaufteilung.

vBP/StB Jörg Cammann vom VdW Niedersachsen und Bremen berichtete über aktuelle Fragen zur Lohnsteuer (Zweifelsfragen zu § 37 b EStG, Freigrenze bei Betriebsveranstaltungen etc.)

Die Themen von WP/StB Jürgen Gnewuch vom VdW Rheinland Westfalen waren: Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger, § 13 b UStG (Sachstand) und Ehrenamtsförderung.

- Die Tagungsunterlagen können bei **Jürgen Gnewuch, Tel.: 0211 16998-28, E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de oder Anke Kirchhof, Tel.: 069 97065-138, E-Mail: anke.kirchhof@vdsuedwest.de zum Preis von 50,00 Euro angefordert werden.**

Weitere Termine:

Die Veranstaltung „Aktuelles Steuerrecht“ wird im August in Wiesbaden wiederholt. Der genaue Termin wird noch bekanntgegeben.

GRUNDSTEUER

Verdoppelung des Hebesatzes ist zulässig

Die Stadt Selm darf den Hebesatz für die Grundsteuer B von 445 auf 825 Prozent anheben. Das hat das Verwaltungsgericht in Gelsenkirchen mit Urteilen vom 25. Oktober 2012 (Az.: 5 K 1137/12 unter anderem) entschieden. Die Klagen von über 150 Eigentümern hatten damit keine Aussicht auf Erfolg.

Die Stadt Selm hat zur Deckung ihres Finanzbedarfes den Hebesatz für die Grundsteuer B von 445 auf 825 Prozent angehoben. Über 150 Eigentümer zogen dagegen vor Gericht. Das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen hat in mehreren von insgesamt noch rund 150 gegen die Stadt Selm anhängigen Verfahren entschieden, dass die Anhebung des Hebesatzes der für die mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke maßgeblichen Grundsteuer B von bislang 445 auf nunmehr 825 Prozent rechtmäßig ist und die dagegen erhobenen Klagen abgewiesen.

Die Kläger machten im Wesentlichen geltend, die auf dem fast verdoppelten Hebesatz beruhende Steuer führe zu einer unzumutbaren Belastung und entfalte eine unzulässige „Erdrosselungswirkung“. Der gewählte Hebesatz sei im bundesweiten Vergleich neuer „Spitzenreiter“ (bislang war Berlin Spitzenreiter mit 810 Prozent) und durch den Rat als Satzungsgeber willkürlich, unsachlich und gleichheitswidrig gewählt worden. Insbesondere habe die Stadt die Gewerbesteuer und die Grundsteuer A für landwirtschaftlich genutzte Gebäude gleichheitswidrig nicht entsprechend angehoben.

Die Kammer führte zur Begründung aus, dass den Gemeinden auch bei der Festsetzung des Hebesatzes seit jeher ein weiter kommunalpolitischer Ermessensspielraum zukomme, der allein durch das Willkürverbot begrenzt sei. Weder das Gericht noch der jeweilige Steuerpflichtige seien daher

befugt, ihre eigenen für richtig oder sachgerecht gehaltenen Vorstellungen an die Stelle des hierzu berufenen und entsprechend legitimierten Satzungsgebers zu setzen. Die Kammer konnte weder eine willkürliche Erhöhung des Hebesatzes noch eine unverhältnismäßige oder „erdrosselnde“ finanzielle Belastung der Grundeigentümer feststellen.

Kein Verstoß gegen Gleichheitssatz

Auch ein Verstoß gegen den Gleichheitssatz sei nicht zu erkennen: Zum einen scheidet nach der föderalen Struktur der Bundesrepublik ein Vergleich mit den Hebesätzen anderer Gemeinden von vornherein aus. Zum anderen seien Gewerbesteuer und Grundsteuer A schon kraft Bundesrecht unabhängig von der Grundsteuer B zu betrachten.

Die Urteile sind nicht rechtskräftig. 

LOHNSTEUER

Freigrenze für Betriebsveranstaltungen

Seit 2002 wurde die Freigrenze für Betriebsveranstaltungen nicht mehr angepasst. Nun legte der Bundesfinanzhof (BFH) in einem Urteil dar, dass der steuerfreie Höchstbetrag „alsbald“ auf der Grundlage von Erfahrungswerten angepasst werden sollte. Damit „alsbald“ möglichst schnell bedeutet, fragte der Bund der Steuerzahler beim Bundesministerium der Finanzen nach, wann die Freigrenze überprüft werden soll.

Hintergrund: Der BFH hatte mit einem im Februar veröffentlichten Urteil ausgeführt, dass die Kosten einer Betriebsveranstaltung erst bei Überschreiten einer Freigrenze Arbeitslohn sind. Nach Auffassung des BFH ist dabei zumindest für das Jahr 2007 noch an der Freigrenze in Höhe von 110 Euro festzuhalten. Er forderte die Finanzverwaltung jedoch auf, „alsbald“ den Höchstbetrag auf der Grundlage von Erfahrungswissen neu zu bemessen (BFH, Urteil v. 12. Dezember 2012, Az.: VI R 79/10).

Bisher gilt eine Freigrenze von 110 Euro je Betriebsveranstaltung. Das heißt, bis zu diesem Betrag liegt für den Arbeitnehmer kein lohnsteuerpflichtiger Vorteil vor. Diese Grenze liegt seit mehr als zehn Jahren der Besteuerung zugrunde. Eine Anpassung an die Preisentwicklung ist gerechtfertigt. Um die Dringlichkeit zu verdeutlichen und um

eine schnelle Überprüfung durch das BMF zu erreichen, hat der Bund der Steuerzahler nachgefragt, wann eine Überprüfung stattfinden soll. Weiterhin wird angeregt, dass die Freigrenzen und Höchstbeträge grundsätzlich einer regelmäßigen Prüfung unterzogen und gegebenenfalls an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst werden sollen. 



Der Bundesfinanzhof in München

Überlassung von Grundstücken bei Ausgleichsmaßnahmen

UMSATZSTEUER >> Die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 Buchst. c UStG betrifft nur solche Nutzungsrechte, die auch von dem Begriff „Vermietung und Verpachtung“ umfasst werden. Die entgeltliche Bestellung eines unwiderruflich eingeräumten dinglichen Nutzungsrechts zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist keine „Vermietung oder Verpachtung“ i. S. des § 4 Nr. 12 UStG (Bundesfinanzhof, Urteil vom 8. November 2011, Az.: V R 15/12; veröffentlicht am 17. April 2013).

Nach § 4 Nr. 12 Buchst. a UStG ist die Vermietung und die Verpachtung von Grundstücken, von Berechtigungen, für die die Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke gelten, und von staatlichen Hoheitsrechten, die Nutzungen von Grund und Boden betreffen, von der Umsatzsteuer befreit.

Der Kläger erzielte in den Streitjahren Einnahmen aufgrund eines Vertrages, mit dem er einer Gemeinde ein Grundstück zur Durchführung von Ausgleichsmaßnah-

men nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zur Verfügung stellte.

Das grundlegende Merkmal des Begriffs der „Vermietung von Grundstücken“ i. S. von Art. 135 Abs. 1 Buchst. L MwStSystRL besteht darin, dass dem Vertragspartner auf bestimmte Zeit gegen eine Vergütung das Recht eingeräumt wird, ein Grundstück so in Besitz zu nehmen, als wäre er dessen Eigentümer, und jede andere Person von diesem Recht auszuschließen.

Für die Beurteilung, ob eine bestimmte Vereinbarung dieser Definition entspricht, sind alle Merkmale des Vorgangs sowie die Umstände zu berücksichtigen, unter denen er erfolgt. Maßgebend ist insoweit der objektive Inhalt des Vorgangs, unabhängig von der Bezeichnung, die die Parteien ihm gegeben haben.

Im Streitfall liegt keine Vermietung in diesem Sinne vor. Zwar hat der Kläger der Gemeinde das Recht zur Inbesitznahme eingeräumt, um die Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück vornehmen zu können. Dabei ist es den Vertragsparteien aber nicht um eine Inbesitznahme der Grundstücke durch die Gemeinde gegangen, um ihr die Möglichkeit zu verschaffen, Dritte wie ein Eigentümer von der Nutzung ausschließen zu können.

Entscheidend war für die Gemeinde, die Grundstücke durch Umgestaltung in einen bestimmten Zustand („extensiv genutztes Grünland und Anlage eines Teiches“) zu versetzen, um damit ihren naturschutzrechtlichen Verpflichtungen nachzukommen. Das wird durch die tatsächliche spätere Nutzung bestätigt, in deren Rahmen der Kläger die Grünflächen gemäht und gedüngt hat.

Eine Vermietung scheidet darüber hinaus auch deshalb aus, weil der Kläger der Gemeinde das Nutzungsrecht nicht für eine bestimmte Zeit überlassen hat. Der Kläger hat der Gemeinde das Nutzungsrecht vielmehr „unwiderruflich und auf Dauer“ eingeräumt und sich damit einverstanden erklärt, dass das Grundstück der „derzeitigen Nutzung als Acker für immer entzogen“ wird. 



Der Bundesfinanzhof hat entschieden: Grüne Ausgleichsflächen können nicht der Vermietung oder Verpachtung zugerechnet werden.

DIVIDENDENZAHLUNGEN

Steuerausländereigenschaft: Im Zweifel für den Staat

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

Bei Zinszahlungen auf Spareinlagen eines Steuerausländers bei einer Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung bedarf es dagegen keines Steuerabzugs. Insoweit enthält das Schreiben des Bundesfinanzministerium (BMF) vom 9. Oktober 2012 unter Tz. 314 Ausführungen zur Feststellung der Ausländereigenschaft eines Kunden. Danach kann die Ausländereigenschaft anhand der Merkmale festgestellt werden, die von der Genossenschaft im Zusammenhang mit der Legitimationsprüfung nach § 154 Abgabenordnung (AO) oder der Identifizierung nach §§ 3, 4 GwG (Geldwäschegesetz) bei der Begründung der Geschäftsbeziehung oder der Kontoeröffnung erhoben werden. Ist im Einzelfall unklar, ob das Mitglied Steuerausländer ist, kann das Kreditinstitut auf die von einer ausländischen Finanzbehörde ausgestellte Wohnsitzbescheinigung vertrauen und für den Steuerabzug davon ausgehen, dass in Deutschland nur eine beschränkte



Regelmäßiger Streitpunkt: Wie viel Geld bekommt der Staat?

Steuerpflicht besteht. Klarstellend wurde in das BMF-Schreiben vom 9. Oktober 2012, Tz. 314, neu aufgenommen:

„Teilt das Mitglied seinen Umzug von Deutschland ins Ausland mit, muss es dies durch schriftliche, beweiskräftige Unterlagen nachweisen. Ansonsten ist davon auszugehen, dass weiterhin eine unbeschränkte Steuerpflicht in Deutschland besteht.

Schriftliche beweiskräftige Unterlagen sind insbesondere die melderechtlichen Nachweise des Wohnsitzwechsels (Schreiben an Meldebehörde) oder die von einer ausländischen Finanzbehörde ausgestellte Wohnsitzbescheinigung. Kann der Statuswechsel nicht zweifelsfrei nachgewiesen werden, ist weiterhin davon auszugehen, dass in Deutschland eine unbeschränkte Steuerpflicht besteht.“

DIREKTVERSICHERUNG

Subsidiärhaftung des Arbeitgebers

Der Anspruch des Arbeitnehmers auf betriebliche Altersversorgung durch Entgeltumwandlung nach § 1 a BetrAVG (Betriebsrentengesetz) kann dadurch erfüllt werden, dass der Arbeitgeber die Durchführung über einen Pensionsfonds oder über eine Pensionskasse vornimmt, andernfalls kann der Arbeitnehmer verlangen, dass eine Direktversicherung abgeschlossen wird (§ 1 a Abs. 1 S. 3 BetrAVG).

Hat ein Wohnungsunternehmen für einen Arbeitnehmer im Rahmen der betrieblichen Altersversorgung eine Direktversicherung (zum Beispiel Vertrag über eine fondsgebundene Lebensversicherung) abgeschlossen

und kann die Versicherung bei dauerhaft schlechtem Verlauf der Kapitalanlageergebnisse oder plötzlichen massiven Kursverlusten die Versicherungsleistung im Leistungsfall nicht in voller Höhe erbringen, so haftet der Arbeitgeber voll in Höhe des Differenzbetrages.

Rechtliche Grundlage

Die externe Finanzierung einer betrieblichen Altersversorgung ist stets ein Dreiecksverhältnis zwischen Arbeitgeber/-nehmer und Versorgungsträger. Der Versorgungsträger ist eine rechtlich selbständige Versorgungseinrichtung. Diese wird durch Zahlungen des Arbeitgebers beziehungsweise Zahlungen

des Arbeitnehmers im Rahmen der Entgeltumwandlung finanziert und steht für die spätere Leistungserbringung zur Verfügung.

Subsidiärhaftung

Nach § 1 Abs.1 S. 3 BetrAVG trifft den Arbeitgeber eine Einstandspflicht für die erteilte Versorgungszusage im Wege der Subsidiärhaftung. Der aus dieser Einstandspflicht folgende Verschaffungsanspruch bedeutet, dass der Arbeitgeber für die zugesagte Leistung einzustehen hat.

Ergebnis: Reicht das Vermögen der Versorgungseinrichtung zur Erfüllung der Verpflichtungen nicht aus, erwirbt der Be-



günstigste einen unmittelbaren Anspruch gegenüber dem die mittelbare Zusage erklarenden Unternehmen. Das Wohnungsunternehmen haftet für die garantierte Leistung der Direktversicherung.

Bilanzierung

Aufgrund des Wahlrechts nach Artikel 28 Abs. 1 Satz 2 EGHGB muss der Bilanzierende für mittelbare Altersversorgungszusagen (Direktversicherung) auch dann keine Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten bilden, wenn das bei der Versorgungseinrichtung vorhandene Vermögen zur Deckung der Versorgungsverpflichtungen nicht ausreicht. In diesem Fall haben (nur) Kapitalgesellschaften den Fehlbetrag nach Artikel 28 Abs. 2 im Anhang anzugeben, um das Haftungsrisiko des Bilanzierenden aus den mittelbaren Versorgungszusagen ersichtlich zu machen.

Kann ein solcher Fehlbetrag nicht verlässlich quantifiziert werden, sind folgende qualitative Erläuterungen im Anhang aufzunehmen (vgl. IDW RS HFA 30 Tz. 94):

- die Art und Ausgestaltung der Versorgungszusagen,
- welche Versorgungseinrichtung der Bilanzierende eingeschaltet hat,
- die Höhe der derzeitigen Beiträge oder Umlagen sowie deren voraussichtliche Entwicklung,
- die Summe der umlagepflichtigen Gehälter sowie
- die geschätzte Verteilung der Versorgungsverpflichtungen auf anspruchsberechtigte Arbeitnehmer, ehemalige Arbeitnehmer und Rentenbezieher (soweit ermittelbar).

Wird das Trägerunternehmen (Wohnungsunternehmen) aus der Subsidiärhaftung in Anspruch genommen (im Leistungsfall wird die Versicherungsleistung durch die Versicherung nicht in voller Höhe erbracht), muss in Höhe der Zahlungsverpflichtung eine Verbindlichkeit passiviert werden.

Besteht die Verpflichtung darin, dass das Wohnungsunternehmen einen Teil der ursprünglich mittelbar zugesagten Leistungen in Zukunft unmittelbar zu erbringen hat, weil dem externen Versorgungsträger die finanziellen Mittel für die dauernde Erfüllbarkeit der Verpflichtung fehlen und auch nicht mehr zugewendet werden, ist also insoweit praktisch ein Wechsel des Durchführungswegs erfolgt. Dann ist keine Verbindlichkeit, sondern eine Pensionsrückstellung zu passivieren. ▶

EINKOMMENSTEUER

Kostenbeteiligung der Mitarbeiter bei Dienstwagen

Wer einen Dienstwagen bekommt und diesen auch privat nutzen darf, muss den privaten Nutzungsvorteil versteuern. Vereinbaren Arbeitgeber und Mitarbeiter, dass sich der Mitarbeiter dann auch an den Kosten für das Dienstfahrzeug beteiligen muss, so können die eigenen Zuzahlungen des Mitarbeiters steuerlich berücksichtigt werden. Dies gilt nur, wenn die Selbstbeteiligung richtig vereinbart wird.

Die Überlassung eines Dienstfahrzeugs, das auch privat genutzt werden darf, führt zu einem geldwerten Vorteil des Mitarbeiters und muss daher versteuert werden. Der Wert des Nutzungsvorteils ist grundsätzlich für jeden Kalendermonat mit einem Prozent des inländischen Bruttolistenpreises zu ermitteln (so genannte Ein-Prozent-Regelung). Nutzt der Mitarbeiter das Fahrzeug auch für den Arbeitsweg, kommen je Kalendermonat noch einmal 0,03 Prozent des vorgenannten Listenpreises für jeden Entfernungskilometer zwischen Wohnung und Betrieb hinzu. Die Anwendung der Ein-Prozent-Regelung ist zwingend, sofern nicht ein ordnungsgemäßes Fahrtenbuch geführt wird.

Muss sich der Mitarbeiter an den Kosten für das Fahrzeug beteiligen, so mindert sich der Vorteil, den er vom Arbeitgeber bekommt. Die eigene Zuzahlung führt damit zu einer Kürzung des zu versteuernden

Anteils. Dies gilt nur bei pauschalen Nutzungsentgelten!

Soll der Arbeitnehmer an den Kosten des Dienstwagens beteiligt werden, ist es daher empfehlenswert, im Arbeitsvertrag ein pauschales Nutzungsentgelt für die Nutzung des Dienstwagens zu vereinbaren (zum Beispiel eine Monatspauschale oder Kilometerpauschale).

Muss der Arbeitnehmer einzelne Fahrzeugkosten (zum Beispiel Tanken für Privatfahrten, Leasingrate, Versicherung, Wagenwäsche) übernehmen, erkennt das Finanzamt

dies im Rahmen der Ein-Prozent-Regelung nicht als Nutzungsentgelt an – mit der Folge, dass der Arbeitnehmer trotzdem den vollen geldwerten Vorteil versteuern muss. Steuerlich anerkannt wird aber die Zuzahlung des Mitarbeiters bei Anschaffung des Dienstwagens. Zahlt der Mitarbeiter zum Beispiel beim Kauf des Dienstwagens aus eigener Tasche etwas drauf, weil er mehr PS, eine schickere Farbe oder eine Sonderausstattung ausgewählt hat, so wird auch diese Zuzahlung berücksichtigt. Solche Zuzahlungen mindern den geldwerten Vorteil, den der Mitarbeiter von der Firma bekommt. ▶



Wer seinen Dienstwagen mitfinanziert, muss weniger Steuern zahlen.



Aus der Beratungspraxis der Verbände

Die Satzung einer Genossenschaft beinhaltet folgende Regelung: „Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Personen. Die Mitgliederversammlung kann eine höhere Zahl festsetzen.“ Der Aufsichtsrat der Genossenschaft hat seit jeher sieben Mitglieder. Turnusgemäß scheidet zwei Mitglieder aus. Aus Altersgründen steht jedoch nur ein Mitglied zur Wiederwahl. Weitere Kandidaten stehen nicht zur Verfügung. Kann der Aufsichtsrat zukünftig aus nur noch sechs Mitgliedern bestehen? Was ist bei

der Gestaltung der Tagesordnung der Mitgliederversammlung zu beachten und welche Beschlüsse sind von dieser zu fassen?

Wird unter den Tagesordnungspunkt „Aufsichtsratswahlen“ nur ein Aufsichtsratsmitglied wiedergewählt, obwohl turnusgemäß zwei Aufsichtsratsmitglieder ausscheiden, kann darin die Willensäußerung der Mitgliederversammlung gesehen werden, dass der Aufsichtsrat zukünftig nur noch aus sechs Mitgliedern besteht. Sollten die Mitglieder der Auffassung sein, dass der Aufsichtsrat

auch zukünftig aus sieben Mitgliedern bestehen soll, haben sie die Möglichkeit, weitere Kandidaten vorzuschlagen.

Im Interesse der Transparenz sollte die Mitgliederversammlung jedoch zweimal abstimmen, einmal bezüglich der Wiederwahl des Aufsichtsratsmitglieds und einmal bezüglich der Verringerung der Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder. Diese sollte auch bereits in der Tagesordnung entsprechend angekündigt werden.



MIETRECHT

Treppenhausreinigung: Ersatzvornahme auf Kosten des Mieters möglich

Das Amtsgericht (AG) Bremen hat mit Urteil vom 15. November 2012 entschieden, dass der Vermieter ohne vorangehende Fristsetzung zur entsprechenden Ersatzvornahme auf Kosten des Mieters berechtigt ist, wenn der Mieter der turnusmäßig geschuldeten Treppenhausreinigung zum betreffenden Monatsanfang nicht nachkommt.

Sachverhalt

Ein Mieter war entsprechend der in den Mietvertrag einbezogenen Hausordnung für den Monat Februar 2012 zur Reinigung des Treppenhauses und der Gemeinschaftsräume des Mietobjekts eingeteilt worden. Unstreitig kam er dieser Verpflichtung bis zum Zeitpunkt der Reinigung seitens der beauftragten Fachfirma am 14. März 2012 nicht nach. Der Mieter schuldete entsprechend der vertraglichen Vereinbarung spätestens ab dem dritten Werktag des Monats Februar 2012 die Durchführung der Reinigungsarbeiten.

Entscheidung

Das AG Bremen führt aus, dass mangels entgegenstehender Vereinbarung ein turnusmäßiger Putzplan und die mit diesem einhergehende Nebenpflicht des Mieters im Zweifel dahingehend zu verstehen ist, dass die Reinigung im Voraus, und also nicht erst zum Monatsende, zu erfüllen ist. Denn der Bruttomietzins ist vorliegend – wie üblich – im Voraus zu entrichten. Die Verpflichtung zur turnusmäßigen Treppenhausreinigung stellt insofern eine Position dar, die alternativ als Betriebsnebenkostenposition umlagefähig und dann im Voraus zu zahlen wäre. Außerdem macht es im Interesse aller Mieter Sinn, dass bei erstmaliger Aufnahme eines Putzplans sogleich zu Monatsbeginn eine Reinigung durchgeführt wird und diese Putzfolge in der Folgezeit beibehalten bleibt; andernfalls hätten die Mieter im ersten Monat der Aufnahme des Putzplans ein verschmutztes Treppenhaus zu beklagen. Innerhalb von drei Werktagen ist es dem Mieter regelmäßig auch möglich, seine Ver-

pflichtung, notfalls in den Feierabendstunden, abschließend zu erfüllen.

Die Pflicht zur Treppenhausreinigung ist von dem jeweils eingeteilten Mieter der Natur der Sache nach unverzüglich zu erfüllen. Da alle Mieter im eigenen Interesse ein regelmäßig und zeitnah gereinigtes Treppenhaus erwarten dürfen, ist der Vermieter nicht gehalten, einem säumigen Mieter vorab eine Frist zur Leistungserbringung zu setzen und erst nach ergebnislosem Fristablauf eine Fachfirma mit der Reinigung zu beauftragen oder die Reinigung selbst durchzuführen. Denn dies würde praktisch dazu führen, dass das Treppenhaus gegebenenfalls bis zu drei Wochen ungeputzt bliebe und sich in der Folgezeit auch andere Mieter veranlasst sehen könnten, es mit dem Putzplan nicht allzu genau zu nehmen. Wird der Putzplan von allen Mietern aber nicht pünktlich eingehalten, kann es zu Beschwerden anderer Mieter im Hause – bis hin zu Mietminderungen – kommen, die den Vermieter im Ergebnis dazu veranlassen

>>

könnten, die Treppenhausreinigung von vornherein durch ein Fachunternehmen ausführen zu lassen und die Mieter an den entsprechenden Kosten zu beteiligen. Dies kann nicht im Interesse der Mieter und also auch nicht im Interesse des jeweils zum Putzen eingeteilten Mieters liegen.

Somit nahm das AG Bremen vorliegend nach § 281 Abs. 2 Alt. 2 BGB „besondere Umstände“ an. Dem Vermieter war jedenfalls am

14. März 2012 nicht mehr zuzumuten, auf die Leistungserbringung seitens des Mieters zu warten.

Die Kosten der vom Vermieter beauftragten Fachfirma sind als Aufwendung eine zurechenbare Schadensposition im Sinne des § 249 BGB, da sie durch das vertragswidrige Verhalten des Mieters veranlasst wurden und der Sache nach erforderlich und zweckdienlich waren. Dass die Hausordnung eine

Ersatzvornahme nicht vorsieht, ist insofern unerheblich. Im Übrigen ergibt sich der Erstattungsanspruch auch unter dem Gesichtspunkt der Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 677, 683 BGB), da der Vermieter ein dem Mieter obliegendes Geschäft ausführen ließ. Der Mieter schuldet in voller Höhe Kostenersatzung (Urteil des AG Bremen vom 15. November 2012, Az.: 9 C 346/12; WuM 2012, Seite 669).

MIETRECHT

Verbot von Satellitenschüsseln nur nach Einzelfallabwägung

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat mit Beschluss vom 31. März 2013 bekräftigt, dass die Vermieter eine fallbezogene Abwägung vorzunehmen haben, in die die Eigentümerinteressen des Vermieters an der – auch optisch – ungeschmälerten Erhaltung des Wohnhauses und die Informationsinteressen des Mieters an der Nutzung allgemein zugänglicher Informationsquellen einzustellen sind. Zu berücksichtigen ist auch das Interesse ausländischer Mieter am Empfang von Rundfunkprogrammen aus ihrer Heimat, einschließlich der besonderen Situation sprachlicher und kultureller Minderheiten.

Sachverhalt

Die Mieter sind türkische Staatsangehörige turkmenischer Abstammung. Sie fühlen sich einer in der Türkei lebenden turkmenischen Minderheit zugehörig, die eigenen Traditionen und der turkmenischen Sprache verbunden geblieben ist. An der Gebäudefassade ihrer Mietwohnung hatten sie – ohne die nach dem Mietvertrag erforderliche Zustimmung des Vermieters – eine Parabolantenne angebracht. Mit dieser wollten sie ein nur über Satellit verfügbares Programm über die turkmenische Region sowie die dort lebenden Menschen empfangen, das ganztägig in türkischer und turkmenischer Sprache ausgestrahlt wird. Der Vermieter nahm die Mieter auf Beseitigung der Parabolantenne beziehungsweise Unterlassung ihrer Anbringung in Anspruch. Er obsiegte hiermit sowohl vor dem Amtsgericht (AG) als auch in der Berufungsinstanz vor dem Landgericht (LG). Gegen diese beiden

Entscheidungen richtet sich die Verfassungsbeschwerde.

Entscheidung

Das BVerfG hielt die zulässige Verfassungsbeschwerde für offensichtlich begründet. Die angegriffenen Entscheidungen wurden aufgehoben. Es führte in der Begründung aus, dass die Installation einer Parabolantenne vom Schutzbereich des Grundrechts auf Informationsfreiheit der Beschwerdeführer umfasst ist. Die Informationsfreiheit finde ihre Schranken aber unter anderem in den allgemeinen Gesetzen, zu denen auch die miet- und eigentumsrechtlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs gehören, die die Rechte und Pflichten von Mietern und Vermietern festlegen. Die Verfassung verlange aber, dass bei deren Auslegung die betroffenen Grundrechte berücksichtigt werden. In der Regel haben die Gerichte hierzu eine fallbezogene Abwägung vorzunehmen, bei der die Eigentümerinteressen des Vermieters an der – auch optisch – ungeschmälerten Erhaltung des Wohnhauses und die Informationsinteressen des Mieters an der Nutzung zugänglicher Informationsquellen zu berücksichtigen sind.

In der Regel entspricht es diesen Anforderungen, wenn die Zivilgerichte den Vermieter dann nicht für verpflichtet halten, eine Parabolantenne des Mieters zu dulden, wenn er dem Mieter einen Kabelanschluss bereitstellt. Dem besonderen Informationsinteresse dauerhaft in Deutschland lebender ausländischer Staatsangehöriger trägt dieser Grundsatz jedoch nicht in allen Fällen ausreichend Rechnung. Sie sind daran interessiert, die Programme ihres Heimatlandes

zu empfangen, um sich über das dortige Geschehen unterrichten und die kulturelle und sprachliche Verbindung zu ihrem Heimatland aufrechterhalten zu können. Ist eine angemessene Zahl von Programmen aus dem jeweiligen Heimatland nicht über den vom Vermieter bereitgestellten Kabelanschluss, sondern nur über eine Parabolantenne zu empfangen, so ist das Interesse der ausländischen Mieter am Empfang von Rundfunkprogrammen ihres Heimatlandes bei der Abwägung mit den Eigentümerinteressen des Vermieters zu berücksichtigen. Zulässige Abwägungsgesichtspunkte sind hierbei, in welchem Umfang der Mieter Programme seines Heimatlandes bereits ohne eigene Parabolantenne empfangen kann und ob er über die bereitgestellte Empfangsanlage gegen angemessenes Entgelt ein zusätzliches Programmangebot nutzen kann (Beschluss des BVerfG vom 31. März 2013, Az.: 1 BvR 1314/11).

Anmerkung

Vorliegend sah das BVerfG diese Vorgaben in den Vorinstanzen als nicht erfüllt an. Nach diesen Maßstäben verletzten das Urteil des AG und der Beschluss des LG die Beschwerdeführer in ihrem Grundrecht aus Art. 5 Abs. 1 Satz 1, 2. Halbsatz GG, unter anderem deswegen, weil die Gerichte das Informationsinteresse der Mieter schon deshalb nicht ausreichend berücksichtigt haben, da sie in ihrer Abwägung turkmenisch als türkischen Dialekt angesehen haben und auch die Besonderheiten der turkmenischen Traditionen unbeachtet ließen.



Übung macht den Meister: Doch andauernde Übungsstunden können den Nachbarn ganz schön auf die Nerven gehen.

MIETRECHT

Erteilung von Musikunterricht in Mietwohnung unzulässig

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 10. April 2013 entschieden, dass der Vermieter nicht verpflichtet ist, dem Mieter die Ausübung gewerblichen Musikunterrichts in einer Mietwohnung zu erlauben.

Sachverhalt

Die Parteien streiten um Räumung einer Mietwohnung.

Mit Anwaltsschreiben vom 2. März 2011 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis außerordentlich nach § 563 Abs. 4 BGB und gab zur Begründung an, dass der Mieter über mehrere Jahre hinweg ohne seine Erlaubnis in der Wohnung Gitarrenunterricht erteilt und die Wohnung damit entgegen dem vertraglichen Nutzungszweck gewerblich

genutzt habe. Wegen des durch den Unterricht verursachten Lärms sei es zu den Hausfrieden unzumutbar beeinträchtigenden Streitigkeiten mit Mitmietern gekommen. Die Vorinstanzen haben der Räumungsklage stattgegeben.

Entscheidung

Der BGH hat seine Rechtsprechung bekräftigt, wonach bei geschäftlichen Aktivitäten freiberuflicher oder gewerblicher Art, die nach außen in Erscheinung treten, eine Nutzung vorliegt, die der Vermieter in ausschließlich zu Wohnzwecken angemieteten Räumen ohne entsprechende Vereinbarung grundsätzlich nicht dulden muss.

Der Vermieter kann zwar im Einzelfall nach Treu und Glauben verpflichtet sein, eine

Erlaubnis zur teilgewerblichen Nutzung zu erteilen, wenn – was der Mieter dazulegen und zu beweisen hat – von der beabsichtigten Nutzung keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder Mitmieter ausgehen als bei einer üblichen Wohnnutzung. Legt man die Angaben des Mieters zu Art und Umfang seiner Tätigkeit zugrunde, der an drei Werktagen für etwa zwölf Schüler Gitarrenunterricht erteilt hatte, komme eine derartige Erlaubnis vorliegend offensichtlich nicht in Betracht. Die Kündigung des Klägers hat somit das Mietverhältnis wirksam beendet (Urteil des BGH vom 10. April 2013, Az.: VIII ZR 213/12; www.bundesgerichtshof.de).



© Jürgen Fätchle - Fotolia.com

Doch kein Auslaufmodell mehr? Nachtspeicherheizungen dürfen wohl auch nach 2019 weiter betrieben werden.

Energieeinsparungsgesetz vom Deutschen Bundestag beschlossen

ENEG UND ENEV 2012 >> Am Donnerstag, dem 16. Mai 2013, wurde das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) vom Deutschen Bundestag beschlossen. Die Fassung der Bundesregierung, über die das VM bereits berichtete, wurde dabei an einigen Punkten geändert. So gibt es voraussichtlich keine Pflicht mehr zur Außerbetriebnahme von Nachtspeicherheizungen.

Die Verordnungsermächtigung für Regelungen über die Außerbetriebnahme elektrischer Speicherheizsysteme im EnEG wurde zunächst gestrichen. Der Umweltminister aus Baden-Württemberg, Franz Untersteller, hat jedoch öffentlich angekündigt, dass der Umwelt-

ausschuss des Bundesrats zum EnEG einen Antrag auf Anrufung des Vermittlungsausschusses stellen will. Im Plenum des Bundesrates wird das EnEG am 7. Juni 2013 beraten. Über die Entscheidung des Bundestages zu den Nachtspeicherheizungen besteht somit zurzeit noch keine Sicherheit.

In Umsetzung der Europäischen Energieeffizienzrichtlinie wird die Ermächtigung zur verbrauchsabhängigen Abrechnung auf sämtliche kältetechnischen Anlagen zur Gebäude- und Raumkühlung erweitert.

In Umsetzung der Europäischen Energieeffizienzrichtlinie, Artikel 10, wird die Ermächtigung erweitert um Regelungen zur regelmäßigen unterjährigen Information des Nutzers über seinen anteiligen individuellen Verbrauch und die Ergänzung von Rechnungen und Abrechnungsinformationen mit einer Vielzahl begleitender Informationen (wie Informationen zum historischen Verbrauch, den aktuellen Energiekosten, den Vergleich des eigenen Verbrauchs mit dem Vorjahr, falls angemessen mit anderen Durchschnittskunden derselben Nutzerkategorie sowie Kontaktinformationen zu Beratungsstellen).

Diese beiden Punkte sind Ermächtigungsgrundlagen. Die Prüfung, inwieweit Informationen im Einzelnen europarechtlich gefordert, technisch machbar, wirtschaftlich sinnvoll und angemessen sind, wird hiervon nicht vorweggenommen. Dies soll in einem

nachgelagerten Verfahren zur Umsetzung der Effizienzrichtlinie geprüft werden.

Die Bundesregierung wird zum Erlass spezieller Regelungen zu Anforderungen an den Datenschutz und die Datensicherheit, zur Gewährleistung von Vertraulichkeit und Integrität der Daten im Zusammenhang mit der verbrauchsabhängigen Abrechnung ermächtigt.

Auf Bitten der Bundesländer dürfen die bei der Kontrolle von Energieausweisen gewonnenen Daten für spätere Auswertungen gespeichert werden. Die Auswertungen sind unbefristet zulässig, müssen aber anonymisiert erfolgen. Sie dürfen insbesondere keinen Rückschluss auf konkrete Gebäude und deren Eigentümer ermöglichen.

Mit dem Beschluss des EnEG durch den Bundestag wurde der Zeitplan der Gesetz-

gebungsverfahren gewahrt, so dass die EnEV am Freitag, dem 5. Juli 2013, im Plenum des Bundesrates beraten werden kann. Die entsprechenden Ausschusssitzungen werden in der Woche ab 17. Juni 2013 stattfinden.

Nach Kenntnis der Verbände wird das Land Hamburg einen fertigen Vorschlag zur Einführung einer energetischen Klassifizierung von Gebäuden, ähnlich der Klassifizierung von Kühlschränken, in die Ausschüsse einbringen. Dagegen intervenieren die Regionalverbände des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, da dies den unterschiedlichen Gebäudetypen und Baualterstufen nicht gerecht wird und der Bestand trotz erfolgter erheblicher Energieeinsparungen diskriminiert wird.

SCHORNSTEINFEGERWESEN

Änderung der Kehr- und Überprüfungsverordnung

Mit Datum vom 12. April 2013 wurde die Verordnung zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsverordnung (KÜO) im Bundesgesetzblatt Teil I Nummer 17 veröffentlicht. Die Änderungsverordnung trat, bis auf den § 5 b, am Tag danach in Kraft. Im Wesentlichen ändert die Verordnung die bisherige KÜO vom 16. Juni 2009 hinsichtlich der Trennung hoheitlicher und freier Schornsteinfeger-tätigkeiten ab.

Die hoheitlichen Aufgaben des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers und die entsprechenden Gebühren sind in § 6 der KÜO in Verbindung mit Anlage 3 geregelt.

Danach beträgt das Entgelt für einen Arbeitswert (AW) hoheitlicher Leistungen bundeseinheitlich 1,05 Euro (alt: ABL 1,02 Euro; NBL 0,92 Euro) zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.

Während sich die Anzahl der Arbeitswerte laut Gebührenverzeichnis für die Grundwerte Feuerstättenschau/Bescheide nicht verändert haben, wurden die



© Retner Wellmann, Fotolia.com

Schornsteinfeger – Freiheit über den Dächern?

Zuschläge je Feuerstätte pauschalisiert und von bisher 3,1 AW auf 6,0 AW erhöht.

Nach Aussage aus dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie ist diese Erhöhung durch das Integrieren der anteiligen

Fahrtpauschalen in den neuen Wert begründet. Mit dieser Verfahrensweise soll verhindert werden, dass durch Zusatzfahrten ungerechtfertigte Belastungen für die Eigentümer und Mieter entstehen.

PROF. DR. THERESIA THEURL / JOCHEN WICHER / CHRISTINA CAPPENBERG

Eigenschaften und Einstellungen von Bewohnern von Wohnungsgenossenschaften

Im vorliegenden Arbeitspapier vom Institut für Genossenschaftswesen in Münster wird eine neue Studie vorgestellt, die darlegt, welche Merkmale und Einschätzungen die Bewohner von Wohnungsgenossenschaften auszeichnen. Zudem findet ein Vergleich zu jenen Bewohnern anderer Wohnformen statt. Die Daten basieren auf einer jährlichen, vom DIW durchgeführten Befragung von über 12.000 Privathaushalten in Deutschland zu Themen wie Einkommen, Bildung etc.

So konnte die Studie zeigen, dass das durchschnittliche Einkommen der Be-

wohner von Genossenschaftswohnungen oberhalb des Einkommens der Bewohner kommunaler Wohnungsunternehmen, aber unterhalb des Einkommens der privaten Eigentümer liegt. Außerdem wurden zahlreiche weitere Eigenschaften der Bewohner von Genossenschaftswohnungen herausgefunden. So haben Bewohner einer Genossenschaftswohnung eine höhere Verbundenheit zu ihrem Wohnort und ein Umzug aus beruflichen oder privaten Gründen ist weniger vorstellbar als bei privaten Eigentümern. Bewohner einer Genossenschaftswohnung weisen eine höhere Beständigkeit und Verlässlichkeit auf.

■ Prof. Dr. Theresia Theurl/Jochen Wicher/Christina Cappenberg: Eigenschaften und Einstellungen von Bewohnern von Wohnungsgenossenschaften, in: Arbeitspapiere des Instituts für Genossenschaftswesen in Münster, Heft Nr. 129, März 2013. Der Artikel kann bei Nicole Kersting Tel.: 0211 16998-17 Fax: 0211 16998-50 E-Mail: n.kersting@vdw-rw.de abgerufen werden.

ROLAND KOENIGSDORFF

Oberflächennahe Geothermie für Gebäude

Unabhängig von Tages- und Jahreszeit oder Klimabedingungen, steht die Erdwärme immer zur Verfügung. Wie sie in Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und in der Industrie genutzt werden kann, beschreibt dieses Buch.

Grundlegendes zur geothermischen Energienutzung, zu Wärme- und Kältemaschinen, Gebäude- und Systemtechnik sowie das Zusammenspiel der verschiedenen Komponenten, werden ausführlich behandelt und liefern fundierte Einblicke in die Systemzusammenhänge. Projektbeispiele und Betriebserfahrungen verdeutlichen das Erläuterte und dessen Umsetzung in die Praxis.

Der Autor befasst sich mit Rechen-, Simulations- und Auslegungsverfahren und dem erforderlichen Schutz des Grundwassers und des Unter-



grundes. Darüber hinaus kann die Wirtschaftlichkeit von geothermischen Systemen bewertet werden. Des Weiteren werden wertvolle Informationen zu Genehmigungen und zur praktischen Planung von Geothermieanlagen geliefert. Dieses Buch ist für alle, die sich mit der Planung, Ausführung und dem Betrieb solcher Anlagen befassen. Damit ist es für technisch interessierte Laien genauso informativ wie für den Architekten oder den Ingenieur.

■ Roland Koenigsdorff, Oberflächennahe Geothermie für Gebäude, Grundlagen und Anwendungen zukunftsfähiger Heizung und Kühlung. 323 Seiten, 132 Abbildungen, 40 Tabellen, gebunden, Fraunhofer Verlag, 2011, ISBN 978-3-8167-8271-1, 43,00 Euro

ULRICH VISMANN

Wendehorst Bautechnische Zahlentafeln

Die Bautechnischen Zahlentafeln, seit über 70 Jahren ein unentbehrliches Standardwerk für die Bautechnik, beinhalten den neuesten Stand der Normung und Technik.

Für die 34. Auflage wurden die konstruktiven Kapitel vollständig überarbeitet und von der Struktur und dem Inhalt den Euro Codes angepasst. Neu ist zudem das Kapitel: Bauen im

Bestand. Womit der zunehmenden Bedeutung der Sanierung Rechnung getragen wird.

- Ulrich Vismann, Wendehorst Bautechnische Zahlentafeln, 1.672 Seiten, 971 Abbildungen und 1.209 Tabellen, gebunden, Springer Vieweg Verlag, 34. Auflage 2012, ISBN 978-3-8348-0960-5, 49,95 Euro



HEINZ MEICHSNER

Bauwerksrisse kurz und bündig

Es gehört zu den Eigenheiten von Bauwerken aus Beton, Stahlbeton und Mauerwerk, dass in ihnen Risse entstehen. Der Laie neigt dazu, sie als Schaden oder Mangel einzustufen. Der Fachmann weiß, dass sie sich in Mauerwerk kaum ganz vermeiden lassen oder in Stahlbetonbauteilen sogar zum statischen Konzept gehören.

Anschaulich und verständlich erläutert das Buch, wie Risse entstehen, welche typischen Rissformen es gibt und welche Ursachen sie haben. Es will sowohl dem Baupraktiker als auch dem interessierten Laien auf einfache Weise die wichtigsten Zusammenhänge über

Risse in Massivbauwerken vermitteln. Dazu gibt es Hinweise zu ihrer Vermeidung und zur fachgerechten Sanierung. Die maßgeblichen Regelwerke werden vorgestellt und die wichtigsten Fachbegriffe in einem Glossar erläutert.

- Heinz Meichsner, Bauwerksrisse kurz und bündig, Rissentstehung, -ursachen und -vermeidung, Instandsetzung gerissener Baueile, 168 Seiten, 164 meist farbl. Abbildungen und Tabellen, kartoniert, Fraunhofer Verlag, 2011, ISBN 978-3-8167-8559-0, 29,00 Euro



Anzeige

NACHVERDICHTUNG DURCH AUFSTOCKUNG

WERTEN SIE IHREN BESTAND AUF!

Zusätzlicher Wohnraum und energetische Modernisierung



- ✓ Kurze Bauzeit
- ✓ Schlüsselfertig
- ✓ Festpreis
- ✓ Alles aus einer Hand

- ✓ Natürliche Baustoffe mit sehr hoher Energieeffizienz
- ✓ Moderne Holzbauweise mit hohem Vorfertigungsgrad

www.bien-zenker-projektbau.de

Rufen Sie uns an: (06661) 98-200
oder schreiben Sie uns:
bestand@bien-zenker.de



SEMINARE IM JULI 2013



02.07.2013	Wiesbaden	Technisches Gebäudemanagement	Angelo Lo Voi	3
02.07.2013	Bochum	Mietrechtsreform 2013 – Was ist neu?	Detlef Wendt	2
04.07.2013	Bochum	Räumungen vermeiden – Gewalt vermindern	Sabine Petter	2
09.07.2013	Bochum	Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger – Zehn Schritte zum Erfolg	Jürgen Dill	2
11.07.2013	Bochum	Sicherung von Qualität und Nachhaltigkeit im Wohnungsneubau – der NaWoh-Leitfaden	N. N.	2
15.07.2013	Bochum	Spielplätze betreiben – Vorschriften, Normen, Haftungsschutz	Reinhardt Uhlig	2

1 Nadine Büscher
Telefon 0211 16998-21

3 Kari Epper-Uhmann
Telefon 0611 1746375-11

5 Andreas Daferner
Telefon 040 52011-218

2 Claudia Bovenschulte
Telefon 0234 9447-515

4 Karsten Dürkop
Telefon 0511 1265-126

Stellenanzeige

Zum nächstmöglichen Zeitpunkt suchen wir eine/n berufserfahrene/n

Vorstandsassistent/in

Sie sind verantwortlich für die inhaltliche und organisatorische Entlastung des Vorstands:

- Erstellen von fundierten Entscheidungsvorlagen
- Teilnahme an Gremien-Sitzungen mit Protokollführung
- Nachbereitung von Sitzungen
- Vorbereiten von Vorträgen, Meetings, Veranstaltungen und Präsentationen
- Korrespondenz
- Erstellen von Geschäfts- und Unterstützung von Quartalsberichten
- Eigene Projekte
- Analysieren von Marktstudien
- Kommunikation mit Gremien, Führungskräften, Mitarbeitern und Betriebsrat

Haben Sie einen Hochschulabschluss mit wohnungs- und immobilienwirtschaftlichem Bezug? Sind Sie eine offene und wahrhaftige Persönlichkeit?

Sind Sie zielstrebig, kommunikativ, teamfähig und willensstark? Sind Sie diszipliniert und haben ein gutes Zeitmanagement?

Sind Sie neugierig, arbeiten gern eigenverantwortlich und bleiben unter Belastung gleichbleibend freundlich?

Betrachten Sie konstruktive Kritik als Chance? Ist Ihnen kunden- und serviceorientiertes Verhalten wichtig?

Sind ein stilvolles und inhaltlich überzeugendes Auftreten für Sie eine Selbstverständlichkeit?

Können Sie sich für das Geschäftsmodell „Genossenschaft“ begeistern?

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung.

hwg eG, Heike Pfeiffer, Im Bruchfeld 17, 45525 Hattingen, Telefon 02324 5009-121, hpfeiffer@hwg.de

hwg
www.hwg.de

IMPRESSUM

Herausgeber:

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

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

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

Verantwortlich für den Inhalt:

Alexander Rychter
Dr. Rudolf Ridinger

Redaktion:

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

Layout & Gestaltung:

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

Druck:

Krüger Druck und Verlag

Erscheinungsweise:

10 x jährlich

Auflage:

2.500 Exemplare

Anzeigen:

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

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



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

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

**Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e.V.**

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

**Verband der saarländischen Wohnungs-
und Immobilienwirtschaft e.V.**

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