

7-8

2013

vmm

VerbandsMagazin

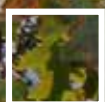
Themen, Trends und Fakten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
für Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Saarland

4 SCHWERPUNKT MIETERBEFRAGUNGEN

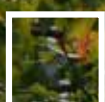
Zufriedenheit als Messgröße



sehr zufrieden



zufrieden



weniger zufrieden



unzufrieden

**21 DAS ERWARTET SIE AUF
DEN VERBANDSTAGEN**

L2 LANDESAUSGABE NRW

Der VdW auf der Rehacare

Informationen auf einen Klick.



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

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



LIEBE LESER >> Die Baukosten zu steigern dürfte wohl kaum ein geeignetes Mittel sein, um den dringend notwendigen Neubau in Ballungsräumen anzukurbeln. Ist das nun auch Bundespolitikern klar geworden? Angesichts des heißen Wahlkampfs sind Zweifel angebracht. Die anstehenden Verbandstage dürften spannend werden.



Kehrt nun Vernunft ein in die *energetische Debatte*?

Der Bundesrat hat nun also doch noch die Notbremse gezogen: Die neue Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde in die Fachausschüsse zurückverwiesen. Eigentlich hätte sie am 5. Juli verabschiedet werden sollen. Die energetischen Anforderungen an Neubauten wären zu den Jahren 2014 und 2016 jeweils um 12,5 Prozent angehoben worden. Dies wird nun noch einmal von den Fachpolitikern diskutiert.

Ist das ein gutes Zeichen?

Die drastisch steigenden Mieten in einigen Metropolregionen und die anhaltende Debatte darüber im Wahlkampf könnten einige Politiker zum Umdenken bewegt haben. Vielleicht haben sie sich die Frage gestellt, ob es wirklich sinnvoll ist, die Baukosten durch rigidere energetische Vorschriften zu verteuern, obwohl die Menschen gerade neue preiswerte Wohnungen in den angesprochenen Ballungszentren brauchen. Möglicherweise ist ihnen klargeworden, dass Baukosten und Mietpreise in einem Zusammenhang stehen. Und vielleicht wollte sich kein Politiker diesen Schuh so kurz vor der Bundestagswahl anziehen.

Doch es wäre falsch, voreilige Schlüsse zu ziehen. Es könnte ja auch sein, dass sich im Bundesrat eine zwiespältige Koalition gebildet hat: ein Zusammenschluss derjenigen, die die energetischen Vorgaben auch im Neubaubereich moderat halten wollen, mit denjenigen, die die Vorgaben auch für den Bestand verschärfen möchten. Sollte dies der Fall sein, würde das gesamte EnEV-Paket noch einmal aufgeschnürt. Das ist nicht zu hoffen. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist auf Planungssicherheit angewiesen. Politisches Hin und Her ist das genaue Gegenteil.

So oder so steht nun bereits fest, dass der von der EU vorgegebene Zeitplan nicht eingehalten wird. Denn mit der neuen Energieeinsparverordnung soll die EU-Gebäuderichtlinie umgesetzt werden, die eigentlich schon im vergangenen Jahr in nationales Recht hätte umgewandelt sein müssen. Deshalb heißt die neue Verordnung ja eigentlich auch EnEV 2012. Jetzt müsste sie EnEV 2014 ½ genannt werden, denn vor Mitte 2014 wird sie kaum in Kraft treten können. Eine Klage gegen Deutschland vor dem Europäischen Gerichtshof ist deshalb wahrscheinlich – es wäre die zweite Stufe des EU-Vertragsverletzungsverfahrens. Der Bundesrat wird sich frühestens Mitte Oktober wieder mit der EnEV befassen können. Dies gibt zumindest ein wenig Grund zur Hoffnung, dass dann die Wahlkampfretorik aus den politischen Debatten verschwunden ist und fachlich diskutiert werden kann. Selbiges wünscht man sich auch von der Erarbeitung des Klimaschutzplans in NRW, wo gar verbindliche Sanierungsraten diskutiert werden.

Verständlicherweise befinden sich viele Politiker zurzeit in jenem Wahlkampfmodus, der Fachdiskussionen so schwierig macht. Dies war auch auf dem VdW-Forum Wohnungswirtschaft des VdW Rheinland Westfalen am 18./19. Juni 2013 in Düsseldorf zu merken. Ob Mietpreisbremse oder Vermögensteuer: Die Wohnungspolitische Runde mit Bundestagsabgeordneten aller Parteien aus dem Bauausschuss war von Wahlkampfthemen geprägt. Wie stark Mieter und Vermieter durch die Politikpläne finanziell belastet werden, spielte dabei eine untergeordnete Rolle. Ganz anders die Unternehmen auf dem VdW-Forum: Sie setzten sich in Workshops mit der Frage auseinander, wie die Wohnkosten jedes einzelnen Bewohners

tatsächlich effektiv gesenkt werden können. Baukosten und Energieverbrauch standen dabei ganz oben auf der Agenda. Berichte über das VdW-Forum finden Sie ab Seite 11.

Auch die anstehenden Verbandstage stehen ganz im Zeichen wahlkampfgeprägter Debatten. Den Beginn macht der VdW südwest mit seinem Verbandstag am 20./21. August in Wiesbaden: Hier steht nicht nur die Bundestags-, sondern auch die Landtagswahl an. Und hier erläutern unter anderem sowohl der Hessische Ministerpräsident Volker Bouffier (CDU) als auch sein Herausforderer Thorsten Schäfer-Gümbel (SPD) ihre wohnungspolitischen Konzepte.

Einen Tag nach der Bundestagswahl beginnt der Verbandstag des VdW Rheinland Westfalen in Dortmund. Dabei wird das Wahlergebnis sicherlich für einigen Gesprächsbedarf sorgen: Was bedeutet der Wahlausgang für die Wohnungswirtschaft? Analytisches Licht ins Dunkel wird unter anderem Prof. Dr. Jürgen Falter, Politikwissenschaftler an der Universität Mainz, bringen. Das komplette Programm der Verbandstage finden Sie ab Seite 21.

Bis dahin wünschen die Verbände Ihnen schöne sommerliche Urlaubstage und den Wahlkampfpolitikern, dass Sie einen kühlen Kopf behalten.

Ihr

Alexander Rychter
Verbandsdirektor/Vorstand
des VdW Rheinland Westfalen

4 Schwerpunkt Mieterbefragungen



7 Gastbeitrag: Mieterzufriedenheitsbefragungen – warum und wie?



11 Nachbericht zum VdW-Forum: Facharbeit in Wahlkampfzeiten



SCHWERPUNKTTHEMA

- 4 **Zufriedenheit als Messgröße**
Schwerpunkt Mieterbefragungen
- 6 **Die Wahrheit liegt auf dem Platz**
Interview mit Andreas Vondran,
Vorstand der WOGEDO, Düsseldorf
- 7 **Mieterzufriedenheitsbefragungen – warum und wie?**
Gastbeitrag von Dr. Holger Cischinsky, Institut Wohnen und Umwelt GmbH
- 10 **Analyse ja, aber bei wem?**
Im Überblick

- 16 **Unternehmergespräche mit Steinmeier und Özdemir**
Vor der Bundestagswahl
- 17 **Bund beteiligt sich bis 2019 weiter an Sozialer Wohnraumförderung**
Einigung zwischen Bund und Ländern
- 18 **Investitionen im Jahr 2012 leicht zurückgegangen**
GdW-Jahresstatistik
- 19 **Torsten Bölting neuer Geschäftsführer**
InWIS Forschung & Beratung GmbH

- 21 **Verbandstag 2013 des VdW südwest vom 20. bis 21. August 2013 in Wiesbaden**
Renaissance der Wohnungspolitik
- 24 **Verbandstag des VdW Rheinland Westfalen vom 23. bis 25. September 2013 in Dortmund**
Nach der Wahl: Womit muss die Wohnungswirtschaft rechnen?

AKTUELLES

- 11 **VdW-Forum Wohnungswirtschaft 2013**
Facharbeit in Wahlkampfzeiten
- 15 **Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte**
Veranstaltungsreihe

- Urlaub in Gästewohnungen der Genossenschaften**
Marktplatz Wohnungsgenossenschaften am 11. September 2013
- 20 **Investitionsbedarf der Städte und Gemeinden**
Altengerechter Umbau der Infrastruktur

STEUERN

- 27 **Aufwendungen für den Einbau von Netzkabeln**
Bilanzsteuerrecht
- Teile des Jahressteuergesetzes umgesetzt**
Amtshilferichtlinie-Umsetzungsgesetz

21
 Verbandstag des VdW südwest:
 Renaissance der Wohnungspolitik



24
 Verbandstag des VdW Rheinland
 Westfalen: Nach der Wahl



32
 Bundestag zögert Beschluss
 über EnEV weiter hinaus



28 **Wohnungsunternehmen bei
 Energiewende weiter benachteiligt**
 Gewerbesteuer
**Zählen öffentliche Wohnungsunter-
 nehmen zum Konzern „Stadt“?**
 Energiewirtschaftsgesetz
 29 **Änderungen bei ehrenamtlicher
 Tätigkeit**
 Einkommensteuer

**Finanzministerium verschärft
 Regeln zur Organschaft**
 Umsatzsteuer

RECHT

30 **Aus der Beratungspraxis**
**Eigentümergeinschaft darf
 über Einbau und Wartung von
 Rauchwarnmeldern entscheiden**
 WEG-Recht
 31 **Winterdienstvertrag ist ein Werk-
 und kein Dienstleistungsvertrag**
 Vertragsrecht

TECHNIK, BAUEN, PLANEN

32 **Bundesrat zögert Beschluss über
 Energieeinsparverordnung weiter
 hinaus**
 Informationen Technik
 33 **Beschlossen: Neue Honorar-
 ordnung für Architekten und
 Ingenieure**
 HOAI 2013

FÜR SIE GELESEN

34 **Who is Who**
 ImmobilienManager

SEMINARE

35 **Seminare im August/September**

LANDESAUSGABEN

HESSEN

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

NORDRHEIN-WESTFALEN

- L2 Aktuelles
- L4 Politik
- L6 Verband und Gremien
- L9 Personalia und Jubiläen
- L10 Aus den Unternehmen
- L12 Termine

RHEINLAND-PFALZ/SAARLAND

- L2 Aktuelles
- L8 Verbände und Gremien
- L12 Termine



Glückliche Mieter

SCHWERPUNKT MIETERBEFRAGUNGEN

Zufriedenheit *als Messgröße*

Die Zufriedenheit der Mieter liegt im vollen Interesse von Wohnungsunternehmen. Glückliche Mieter ziehen weniger oft um, identifizieren sich mit ihrem Wohnumfeld, bringen sich in das Leben des Viertels ein und machen es so attraktiver. Außerdem sind sie die beste Werbung für Wohnungssuchende. Mieterbefragungen können deshalb ein sinnvolles Instrument der Unternehmensführung sein.

Der eine oder andere Mieter muss schon mal motiviert werden, bei einer Befragung seines Vermieters mitzumachen. Nicht jeder hat Spaß daran, seine Freizeit mit umfangreichen Fragebögen zu verbringen. Große jährliche Mieterbefragungen sind deshalb wohl auch kaum auf Dauer durchzuhalten. Doch die Einstel-

lungen seiner Mieter zum Unternehmen, zum Wohnumfeld, zur eigenen Wohnung zu kennen, ist mehr als hilfreich, um die eigene Unternehmenspolitik zu kontrollieren. Arbeitet das Unternehmen an den Wünschen der Mieter oder der Genossenschaftsmitglieder vorbei? Vorbei also am Kunden beziehungsweise sogar Eigentümer? Wäre

das der Fall, könnte das langfristig negative Konsequenzen für die Unternehmensentwicklung haben. Mitgliederbefragungen im richtigen Maß sind also wichtig.

Doch wie sieht eine gut gemachte Mitgliederbefragung aus? Wann fördert sie Ergebnisse zutage, die auch im operativen

AUSWERTUNG → **MIETER**

FRAGE 13 → Auf einer Skala von 1 bis 6 wie beurteilen Sie Ihr näheres Wohnumfeld?
[1 = voll und ganz zutreffend, 6 = überhaupt nicht zutreffend]?

Fragen ...

- 1 → Eingangsbereich, Treppenhaus
- 2 → Garten und Grünflächen
- 3 → Ruhe im Gebäude und in der Anlage
- 4 → 4) Sauberkeit im Gebäude bzw. in der Anlage

Frage	1	2	3	4
1	71 → 21,01%	123 → 36,39%	59 → 17,46%	38 → 11,24%
2	92 → 27,21%	151 → 44,67%	61 → 18,05%	20 → 5,92%
3	72 → 21,30%	138 → 40,82%	64 → 18,93%	35 → 10,36%
4	76 → 22,48%	133 → 39,34%	65 → 19,23%	25 → 7,40%

Mieterbefragung

Sehr geehrte Mieter, sehr geehrte Mieterinnen,
Ihre Zufriedenheit steht an erster Stelle!

Um auf Ihre individuellen Bedürfnisse optimal reagieren zu können, führen wir eine umfangreiche Mieterbefragung durch. Nur mit Ihrer Hilfe können wir unser Leistungsangebot fortlaufend verbessern.

Ihre Mühe soll sich lohnen! Alle bis zum 31.12.2008 abgegebenen vollständig ausgefüllten Fragebögen, nehmen an unserer Verlosung teil. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Voraussetzung für die Teilnahme an der Verlosung ist ein gültiger Mietvertrag mit der Wobau Velbert GmbH. Fragebögen ohne ausgefüllte Adresszeilen können leider nicht bei der Verlosung berücksichtigt werden. Die Gewinner der Verlosung werden bis zum 30.01.2009 schriftlich benachrichtigt.

1. Preis 500,00 € in bar
2. Preis 200,00 € in bar
3. Preis 100,00 € in bar
4.-10. Preis Einkaufsgutscheine von Douglas im Wert von je 50,00 €
11.-50. Preis attraktive Sachpreise

Diesen Fragebogen können Sie in unseren Hausmeisterbüros, im Vermietungsbüro in der Friedrichstraße 101 und in der Verwaltung der Wobau abgeben oder per Post an die Wobau Velbert, Rheinlandstraße 15-19 in 42551 Velbert senden.

1. Würden Sie die WOBÄU an Bekannte, Freunde und Kollegen weiterempfehlen?
 ja nein

2. Bitte kreuzen Sie an, in welchem Velberter Gebiet Sie wohnen:
 Beig Bism Klinikum Kostenberg Langerberg Néviges Nordpark Zentrum

3. Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung und dem Wohnumfeld?

3.1 Wohnung

	sehr zufrieden	zufrieden	weniger zufrieden	unzufrieden
Größe der Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raumaufteilung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausstattung des Badezimmers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Helligkeit der Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Balkon, Terrasse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Höhe der Kaltmiete	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Höhe der Neben- und Betriebskosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Qualität der Wohnung insgesamt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Vermietung **Objektverwaltung** **Mieterservice** **Verkauf**

Geschäft Beachtung finden können? Holger Cischinsky vom Institut Wohnen und Umwelt in Darmstadt stellt die Grundregeln einer wissenschaftlich verlässlichen Mieterbefragung dar.

Für Andreas Vondran, Vorstand der Genossenschaft WOGEDO in Düsseldorf,

ist die Mieterzufriedenheit eine wichtige Messgröße im Unternehmen. So kontrollieren er und sein Team, ob sie bei der Umsetzung der neuen Unternehmensstrategie noch die richtigen Pfade verfolgen. Stellt er fest, dass seine Wohnungsgenossenschaft vom Weg abkommt, muss er nachjustieren. „Die Wahrheit liegt

auf dem Platz“, sagt er in Anspielung auf den Fußball.

Denn ob ein angebotenes Produkt gut oder schlecht ist, entscheiden die Kunden. Oder in seinem Fall: die Genossenschaftsmitglieder.



Andreas Vondran

INTERVIEW >> mit Andreas Vondran, Vorstand der WOGEDO, Düsseldorf

Die Wahrheit liegt auf dem Platz

VM: Herr Vondran, wissen Sie aus dem Kopf, wie viele Ihrer Mitglieder zufrieden mit Ihrer Genossenschaft sind?

Andreas Vondran: Das muss man differenziert betrachten: Zufrieden mit welcher Leistung von uns? Mit dem Service, mit der Höhe der Miete? Diese Zufriedenheiten sind alle wichtig. Grundsätzlich sind die WOGEDO-Mitglieder aber schon zufrieden. Immerhin würden 87 Prozent unserer Mitglieder eine Mitgliedschaft bei der WOGEDO weiterempfehlen.

VM: Was ändert sich dadurch, dass Sie diese Zahlen kennen? Anders gefragt: Wozu brauchen Sie eine Mieterzufriedenheitsanalyse?

Andreas Vondran: Wir haben eine Unternehmensstrategie mit dem Titel „WOGEDO 2019“. Ziel ist es, 2019 das Wohnungsunternehmen in Düsseldorf mit dem besten Preis-Leistungsverhältnis zu sein. Ob wir das schaffen, hängt entscheidend von unserer Servicequalität ab. Und ob der Service gut ist, entscheidet am Ende der Kunde, der Mieter. Wir können uns selbst für noch so hervorragend halten: Wenn der Mieter das anders sieht, leidet der Unternehmenserfolg. Um es in der Fußballsprache zu sagen: Die Wahrheit liegt auf dem Platz. Mit den Analysen schauen wir, ob wir bei unserer Strategie „WOGEDO 2019“ auf dem richtigen Weg bleiben.

VM: Wie oft führen Sie denn Mieterzufriedenheitsanalysen durch?

Andreas Vondran: Sie müssen wissen, dass wir zwei Instrumente nutzen, um die Mieterzufriedenheit zu messen: eine

umfangreiche Mitgliederbefragung, die wir alle drei Jahre zum Einsatz bringen und eine Kundenzufriedenheitsanalyse, bei der wir Kunden nach einem Kontakt mit der WOGEDO stichprobenhaft danach fragen, ob wir ihrer Meinung nach gut oder schlecht waren. Die erste Mitgliederbefragung fand im Jahr 2010 statt, die Kundenzufriedenheitsanalyse befindet sich gerade in der Entwicklung.

VM: Richten Sie denn in Ihrem Unternehmen alles auf die Mieterzufriedenheit aus? Oder gibt es noch andere Kennzahlen – und stehen die nicht manchmal im Widerspruch zur Entwicklung der Mieterzufriedenheit? Die Rendite beispielsweise?

Andreas Vondran: Wir verfahren nach dem so genannten Balanced-Scorecard-Modell. Das Modell bildet Wirkungszusammenhänge im Unternehmen ab und berücksichtigt dabei harte und weiche Faktoren. Weiche, in der Regel schwer messbare Faktoren werden in messbare Werte überführt und können so mit anderen, einfacher messbaren Werten wie zum Beispiel der Rendite in Beziehung gesetzt werden. Aber im Mittelpunkt unserer Betrachtung steht der Kunde, nicht die Rendite. Die Gewinne stellen sich automatisch ein, wenn der Kunde zufrieden ist.

VM: Und wann ist der Kunde zufrieden?

Andreas Vondran: Laut Branchenanalysen sehen Mieter vor allem bei der Erreichbarkeit und der Reaktionsgeschwindigkeit bei Reparaturen Verbesserungsbedarf. Wir sind beide Themen angegangen. Kleinere Reparaturen unter 500 Euro, immerhin 80 Prozent unserer Aufträge, können unsere Mieter nun selbst

beim jeweiligen Handwerker beauftragen. So können beide Seiten gleich einen Termin miteinander vereinbaren, die Reparatur wird schneller abgewickelt. Für eine verbesserte Erreichbarkeit haben wir eine neue Telefonanlage angeschafft, Anpassungen in Ablauf- und Aufbauorganisation vorgenommen und die Geschäftszeiten erweitert. Besichtigungen bieten wir in der Woche bis 19 Uhr und samstags an.

VM: Mit welchen Kosten muss man rechnen?

Andreas Vondran: In unsere Mitgliederbefragung haben wir rund 10.000 Euro investiert. Die Kundenzufriedenheitsanalyse wird ja erst noch eingeführt. Es könnte sein, dass wir das intern umsetzen.

VM: Ist eine Mieterzufriedenheitsanalyse Pflicht?

Andreas Vondran: Diese Frage muss jedes Unternehmen für sich selbst beantworten. Entscheidet man sich für dafür, sollte man einige Punkte berücksichtigen: Wichtig ist, dass das Ziel der Befragung klar ist. Bei uns geht es zum Beispiel darum, den Erfolg unserer Unternehmensstrategie zu überprüfen. Außerdem sollten die Mieter nicht mit zu häufigen und umfangreichen Befragungen überfordert werden. Und dann muss ich an den Situationen, die Unzufriedenheiten hervorrufen, auch etwas ändern können. Wenn einem Unternehmen die Mittel fehlen, um Fassaden zu sanieren, sollte es nicht fragen, ob die Fassaden gefallen. In der Befragung von Mietern oder Mitgliedern überwiegen aber sicher die Chancen.

GASTBEITRAG >> von Dr. Holger Cischinsky, Institut Wohnen und Umwelt GmbH



Dr. Holger Cischinsky

Mieterzufriedenheitsbefragungen – warum und wie?

Die Bewohnerzufriedenheit als wichtiger strategischer Erfolgsparameter

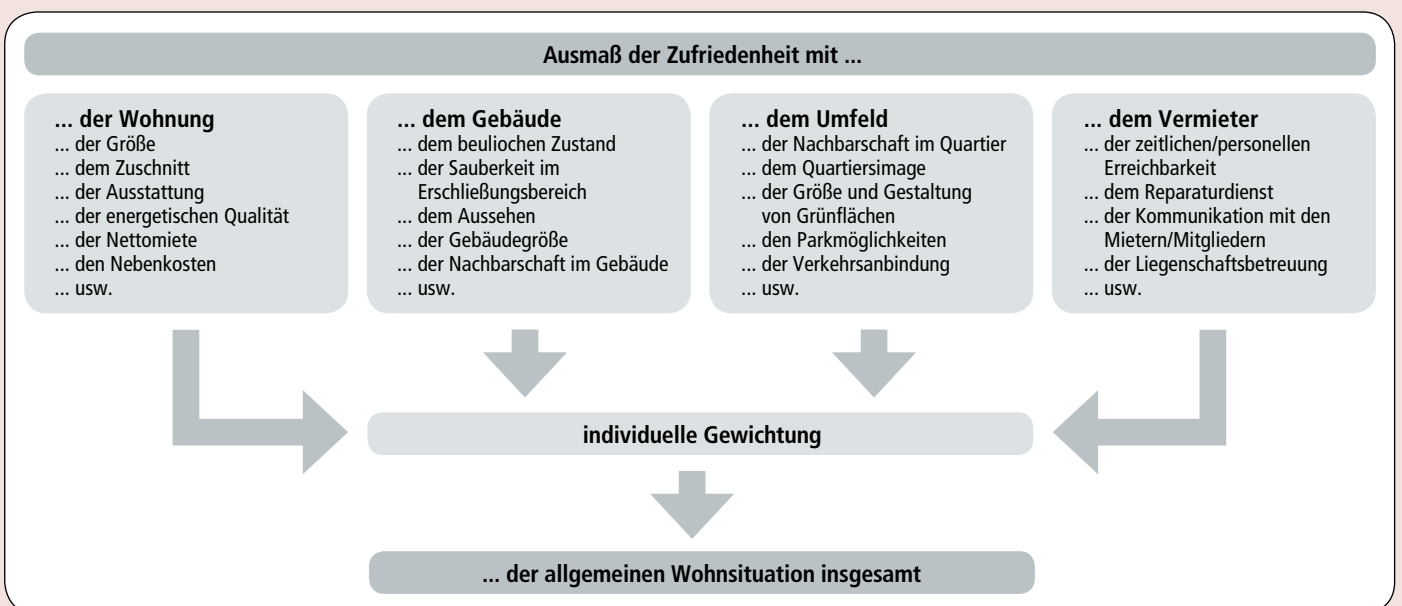
Zufriedene Bewohner bilden die Basis für den langfristigen Erfolg eines Wohnungsunternehmens beziehungsweise einer Wohnungsgenossenschaft. Für Letztere ist die Mitgliederförderung und damit die Steigerung des Werts der Mitgliedschaft (Member Value) bereits aufgrund des gesetzlichen Auftrags zentrales Wesensprinzip und oberste Leitmaxime des Handelns. Und auch für Wohnungsunternehmen gleich welcher

Rechtsform stellen zufriedene Mieter einen zentralen Erfolgsparameter dar, denn zufriedene Mieter ziehen nicht nur weniger häufig um, sondern behandeln erfahrungsgemäß auch ihre Mietsache pfleglicher, haben seltener Mietrückstände und engagieren sich stärker im Quartier. Sofern sie ihre Zufriedenheit nach außen kommunizieren, wirken sie überdies als Werbeträger, was gerade in stagnierenden Wohnungsmärkten ein wichtiger Wettbewerbsvorteil ist.

Wohnungsunternehmen und -genossenschaft erhalten bereits durch ihr Tagesge-

schäft einen Eindruck von der Zufriedenheit ihrer Mieter und Mitglieder. Und wenn beispielsweise Reklamationen systematisch erfasst und ausgewertet werden oder das Fluktuationsverhalten permanent beobachtet wird, lassen sich durchaus Rückschlüsse ziehen. Allerdings sind diese Wahrnehmungen selektiv und verzerrt, das heißt nicht repräsentativ für die Gesamtbewohnerschaft. Denn nicht jede Reklamation ist Ausdruck von Unzufriedenheit. Und umgekehrt äußert nicht jeder unzufriedene Bewohner seine Unzufriedenheit gegenüber dem Vermieter

Abbildung 1: Dimensionen der Zufriedenheit mit der Wohnsituation



GASTBEITRAG >> von Dr. Holger Cischinsky, Institut Wohnen und Umwelt GmbH

durch Reklamation. Auch eine erhöhte Fluktuation lässt nicht sicher auf eine allgemeine Unzufriedenheit der Bewohnerschaft schließen, denn bekanntlich gibt es die unterschiedlichsten Gründe für einen Wohnungswechsel. Hinzu kommt, dass sich die Zufriedenheit einer Person mit ihrer allgemeinen Wohnsituation aus „Einzelzufriedenheiten“ in Bezug auf einzelne Aspekte der Wohnsituation speist, wobei jede Person diese „Einzelzufriedenheiten“ anders gewichtet (vgl. Abbildung 1). Ein Mieter kann mit seiner allgemeinen Wohnsituation somit durchaus zufrieden sein, nicht aber mit allen Aspekten seiner Wohnsituation in gleichem Maße. Und auch insgesamt unzufriedene Bewohner können einzelnen Aspekten ihrer Wohnsituation durchaus auch Positives abgewinnen, zum Beispiel den niedrigen Nebenkosten oder der angenehmen Nachbarschaft.

Für ein Wohnungsunternehmen beziehungsweise eine Genossenschaft ist es deshalb nicht nur wichtig zu wissen, wie zufrieden die Mieter beziehungsweise Mitglieder im Durchschnitt mit ihrer Wohnsituation sind und gegebenenfalls, ob es Unterschiede zwischen verschiedenen Bewohnergruppen gibt, sondern auch, wie sich die Zufriedenheit in Bezug auf Einzelaspekte der Wohnsituation darstellt, welche dieser Aspekte besonders wichtig für die Gesamtzufriedenheit sind und ob sich ein Zusammenhang zwischen der Zufriedenheit und Fluktuationsabsichten erkennen lässt. Nur dann können im Bedarfsfall Instrumente gezielt eingesetzt werden, um die Gesamtzufriedenheit zu erhöhen und die Fluktuation einzudämmen.

Instrument der Wahl zur Befriedigung der skizzierten Informationsbedarfe ist eine Mieterzufriedenheitsbefragung. Hierbei handelt es sich um eine standardisierte Voll- oder Stichprobenerhebung auf Basis eines nach wissenschaftlichen Grund-

sätzen ausgearbeiteten Fragenkatalogs. Im Idealfall wird diese Erhebung im Sinne eines Zufriedenheitsmonitorings in regelmäßigen Abständen durchgeführt, um Maßnahmen zur Erhöhung der Wohnzufriedenheit evaluieren zu können.

Auf die Methodik kommt es an

Damit eine Mieterzufriedenheitsbefragung mit geringem Kosten- und Zeitaufwand valide und für die Gesamtbewohnerschaft repräsentative Ergebnisse liefert und dabei einschlägige datenschutzrechtliche Vorgaben erfüllt, sind eine Vielzahl von methodischen Anforderungen zu erfüllen, die häufig in enger Wechselwirkung zueinander stehen (vgl. Abbildung 2).

Im Fall einer Mieterzufriedenheitsbefragung sprechen mehrere Gründe für telefonische Interviews als Befragungsform. Telefonbefragungen durch geschulte Interviewer lassen sich, anders als schriftliche oder mündliche („face-to-face“) Befragungen, innerhalb weniger Wochen zeitlich straff abwickeln, wobei die Kosten – je nach Umfang und Fallzahl etwa zehn bis 15 Euro je Vollinterview – im vertretbaren Rahmen bleiben. Für eine telefonische Befragung spricht außerdem, dass sie, anders als persönliche Interviews, einen ausreichend großen Abstand zum Mieter und seiner Wohnung wahrt, ohne dabei jedoch auf die Herstellung der notwendigen Verbindlichkeit einer persönlichen Interaktion zu verzichten, wie sie eine schriftliche Befragung auf postalischem Wege oder online niemals erreichen kann. Angesichts der sensiblen Befragungsinhalte einer Mieterbefragung und mit Blick auf die angestrebte Validität der Angaben ist es ratsam, ein externes und unabhängiges Institut mit der Befragungsdurchführung zu beauftragen. Die telefonische Befragung bietet darüber hinaus die Möglichkeit der Präzisierung von Fragen und der Klärung von Antworten im kommunikativen Austauschprozess. Durch die computergesteuerte Interviewführung lassen sich überdies

unplausible beziehungsweise logisch inkonsistente Angaben gezielt verhindern, wodurch im Vergleich zu schriftlich-postalischen Befragungen die Validität der Angaben spürbar höher ist. Die Möglichkeit, bei Sprachproblemen der Befragten Interviews auch in anderen Sprachen durchzuführen, wirkt sich ebenfalls positiv auf die Validität der Antworten aus. Ferner lässt sich bei der telefonischen im Gegensatz zur schriftlichen Befragung sicherstellen, dass auch wirklich die Zielperson antwortet. Daneben kann der Interviewer nach Gesprächsende festhalten, wie das Interview gelaufen ist, beispielsweise ob der Befragte glaubwürdig geantwortet hat. Dass Fragen, die sich als nicht eindeutig oder schwer verständlich herausstellen, frühzeitig identifiziert und ohne Mehrkosten modifiziert beziehungsweise ausgetauscht werden können, stellt einen weiteren Vorteil von telefonischen Interviews gegenüber schriftlichen Befragungsformen dar. Und schlussendlich wirken Telefonbefragungen erfahrungsgemäß weniger selektiv als schriftliche, da erstere alle Bildungsschichten gleichermaßen erreichen, während sich von letzteren eher höhere Bildungsschichten angesprochen fühlen.

Aus dem konkreten Informationsbedarf des Vermieters ergeben sich die Befragungsinhalte, deren valide Erhebung Ziel der Fragebogenkonstruktion ist. Aus der Kognitionspsychologie ist bekannt, dass die Art des Fragens das Antwortverhalten beeinflussen kann. Insofern gilt es, die Fragen einfach, aber dennoch präzise zu formulieren, allgemein verständliche Begriffe zu verwenden und hypothetische oder gar suggestive Fragen zu vermeiden. Auch bei der Vorgabe von Antwortoptionen, insbesondere bei der Vorgabe von Skalen zur Abstufung der Zufriedenheit, sind kognitionspsychologische Erkenntnisse beispielsweise in Bezug auf die Festlegung der Breite sowie der angemessenen Verbalisierung der Skala zu berücksichtigen. Die Antworten auf offene Fragen, das heißt Fragen ohne vorgegebene

Antwortoptionen, sind zwar aufwändig aufzubereiten und nur eingeschränkt statistisch auswertbar. Dennoch sollten auch solche Fragen allein schon deshalb eingesetzt werden, um das Interview aufzulockern.

Bei umfangreicheren Beständen (etwa ab 500 Wohneinheiten) genügt durchaus eine Befragung auf Stichprobenbasis. Dies spart Zeit wie Kosten, und bei einem sorgfältigen Stichprobendesign hält sich die stichprobenimmanente Ergebnisunsicherheit in engen Grenzen. In jedem Fall sollte die Auswahl der Befragten zufallsabhängig erfolgen, da dann das Instrumentarium der Wahrscheinlichkeitstheorie zur Quantifizierung dieser Ergebnisunsicherheit zum Einsatz kommen kann. Zufallsabhängigkeit bedeutet im Übrigen nicht, dass alle Mieter mit der gleichen Wahrscheinlichkeit in die Befragung gelangen müssen. Vielmehr kann es auch angezeigt sein, eine Stichprobe mit so genannte disproportionalen Auswahlwahrscheinlichkeiten zu ziehen,

um so zahlenmäßig schwach besetzte, aus inhaltlicher Sicht aber besonders interessante Bewohnergruppen wie zum Beispiel neue Mieter in statistisch ausreichender Zahl in die Stichprobe zu bekommen. Durch die Zuweisung spezifischer Gewichtungsfaktoren zum Ausgleich der Disproportionalität lässt sich dennoch statistische Repräsentativität der Stichprobe beziehungsweise der aus ihr abgeleiteten Ergebnisse sicherstellen.

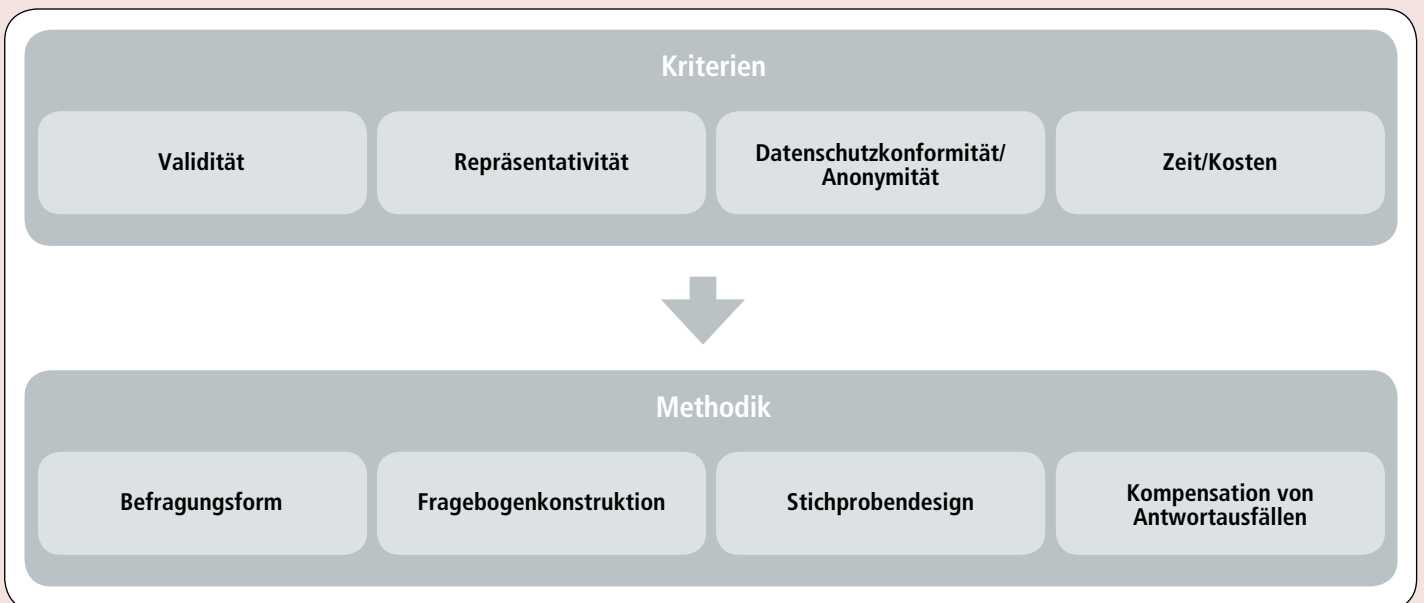
Da bei jeder sozialwissenschaftlichen Befragung – auch auf Vollerhebungsbasis – trotz aller Anstrengungen Antwortausfälle nicht ausbleiben, gilt es im Zuge der Datenaufbereitung und Ergebnisauswertung, die Antwortausfälle auf ihre verzerrende Wirkung hin zu überprüfen und im Bedarfsfall mittels geeigneter statistischer Verfahren gegenzusteuern.

Fazit

Die Mieterzufriedenheit ist zumindest auf mittlere Sicht ein nicht zu unterschätzender

Erfolgsparameter von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften. Eine sorgfältig konzipierte und gewissenhaft durchgeführte Befragung der Mieter beziehungsweise Mitglieder liefert entsprechende handlungsorientierte Informationen zu vergleichsweise günstigen Kosten. Bei regelmäßiger Durchführung besteht zudem die Möglichkeit der Erfolgskontrolle von Maßnahmen zur Steigerung der Mieterzufriedenheit. Aber auch über ihren eigentlichen Zweck als strategisches Informationsinstrument hinaus bringen solche Befragungen einen weiteren Vorteil mit sich: Sie zeigen der Bewohnerschaft, dass man auf Unternehmensseite an einem kommunikativen Austausch mit ihr interessiert ist und ihre Sorgen, Ängste und Nöte ernst nimmt – bereits dies ist ein erster Beitrag zur Steigerung der allgemeinen Wohnzufriedenheit.

Abbildung 2: Kriterien und Komponenten einer Erhebungsmethodik für eine Mieterzufriedenheitsbefragung



IM ÜBERBLICK

Analyse ja, aber bei wem?

Eine Reihe von Einrichtungen bieten Mieterbefragungen an. Das Verbands-Magazin hat einige von ihnen aufgelistet – ohne den Anspruch auf Vollständigkeit zu erheben.

Chempirica GbR

Chempirica ist ein Markt-, Meinungs- und Sozialforschungsinstitut, das ein Mieterbarometer entwickelt hat, um das Maß der Zufriedenheit der Mieter zu ermitteln. Außerdem werden die Stärken und Vorteile des eigenen Wohnungsbestandes herausgestellt und sind dadurch zielgerichteter zu bewerten. Der Standort des Unternehmens ist Chemnitz.

■ www.chempirica.de

FFG – Facts & Figures Group

Die Facts & Figures Group aus Filderstadt gehört dem Berufsverband Deutscher Markt- und Sozialforscher an und führt für wohnungswirtschaftliche Unternehmen im Rahmen von Umfragen, Markt- und Meinungsforschungen Mieterbefragungen durch.

■ www.ffg.de

F+B GmbH

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH ist 1992 als unabhängiges Forschungsinstitut gegründet worden. Als privates Beratungsunternehmen erbringt das Institut praxisorientierte Forschungs- und Beratungsleistungen im Bereich der Analyse und Gestaltung von Umweltplanung, Wohnungs- und Immobilienmärkten.

■ www.f-und-b.de

IFM – Institut für Markt- und Medienforschung Berlin GmbH

Das Institut für Markt- und Medienforschung Berlin GmbH, kurz IFM, wurde 1974 gegründet. Im Bereich der Wohnungswirtschaft bietet IFM den beauftragenden Unternehmen und Genossenschaften branchenspezifische Markt-, Stadt- und Regionalforschungsergebnisse an.

■ www.ifmberlin.de

Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU)

Das Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) in Darmstadt ist eine gemeinnützige Forschungseinrichtung der Gesellschafter Land Hessen und Stadt Darmstadt. Das Institut betreibt sowohl Grundlagenforschung als auch anwendungsorientierte Forschung. Neben der institutionellen Förderung durch die Gesellschafter finanziert sich das IWU über Drittmittelprojekte von der kommunalen bis zur europäischen Ebene. Drei Forschungsfelder umreißen den Tätigkeitsbereich: Wohnen, Energie und integrierte nachhaltige Entwicklung.

■ www.iwu.de

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) in Bochum kooperiert mit der EBZ Business School und der Ruhr Universität Bochum. Kundenbefragungen, Wohnzufriedenheitsanalysen, Haushalts- und Zielgruppenbefragungen und Potenzialanalysen zur Bindung und Gewinnung von

Kunden bilden neben zahlreichen anderen Themenbereichen das Angebot des Forschungsinstitutes.

■ www.inwis.de

in-summa GbR

Das Unternehmen wurde 2008 als unabhängiges Marktforschungsinstitut in Braunschweig gegründet. Das Institut übernimmt die Planung, Organisation, Durchführung und Auswertung von empirischen Datenerhebungen. Anhand der jeweiligen Ausgangssituation werden individuelle methodische Ansätze für eine Mieterbefragungen entwickelt.

■ www.in-summa.de

JBC Janis Bailitis Consulting

Das in Berlin ansässige Unternehmen JBC wurde 2007 gegründet und bietet Beratungs- und Trainingsleistungen für die Wohnungswirtschaft an. Zu den Leistungen zählen neben Mieterbefragungen unter anderem auch Vermietungstests und das Projektmanagement von Immobilien.

■ www.jb-c.de

wimes Wirtschaftsinstitut

Das Angebot des in Rostock ansässigen Wirtschaftsinstitutes wimes erstreckt sich im Sektor der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft von integrierten Stadtteilentwicklungskonzepten über Standortgutachten bis hin zu sozialwissenschaftlichen Forschungen. Die evaluierten Daten werden zu Prognosen oder Berichten ausgewertet und können durch Wirkungsanalysen ergänzt werden.

■ www.wimes.de

Die kommenden SCHWERPUNKTE

Da es sich bei dem vorliegenden Verbands-Magazin um die Doppelausgabe handelt, erscheint die nächste Nummer im September. Darin wird es um Benchmarks gehen. Welche gibt es, wie können gute von schlechten Benchmarks unterschieden werden? Welche veröffentlichten Vergleichsstudien sind gar mit Vorsicht zu genießen? Denn eines ist klar: Die Kennzahlen des eigenen Wohnungsunternehmens mit denen von anderen zu vergleichen ist sinn-

voll, um die Unternehmensstrategie im Blick zu behalten.

Das Oktoberheft behandelt das Thema Instandhaltung. Wann lohnt es sich, ein eigenes Tochterunternehmen zu gründen, das das Facility Management übernimmt? Wie kann der Aufwand für Instandsetzungen minimiert werden? Wer in seinem Unternehmen innovative Konzepte bei der Instandhaltung umsetzt, ist eingeladen, sich in der Redaktion des VerbandsMagazins zu melden.

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

VDW-FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT 2013

Facharbeit in Wahlkampfzeiten

Ein Stück weit musste die zwölfte Auflage des VdW-Forum Wohnungswirtschaft der beginnenden heißen Phase des Bundestagswahlkampfes Rechnung tragen. Schließlich ist Wohnen eines der meistdiskutierten politischen Themen dieser Tage. Trotzdem war das VdW-Forum geprägt von der fachlichen Arbeit in den Workshops und den Referenten im Plenum.

Ulrich A. Büchner schaut zurzeit mit Sorge nach Berlin. Der Verbandspräsident des VdW Rheinland Westfalen sieht auf seine Branche Ungemach zukommen: die vieldiskutierte „Mietpreisbremse“ etwa, auf die sich das Gros der Parteien bundespolitisch geeinigt zu haben scheint, auch wenn es in der Ausgestaltung derselben Unterschiede in den Details gibt, oder die Verschärfungen der energetischen Anforderungen in der Energieeinsparverordnung (EnEV). „Der Verband hat sich hierzu klar positioniert: Deutschland braucht in der Klimaschutzpolitik ein schlüssiges Gesamtkonzept. Und dieses Gesamtkonzept muss ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltig sein!“, rief Büchner den etwa 400 Teilnehmern des VdW-Forums in Düsseldorf zu. Denn die Wohnungsunternehmen seien zwar ein Schlüsselpartner bei der Umsetzung der Energiewende, doch müssten für

sie auch verlässliche Rahmenbedingungen herrschen.

Dass diese Rahmenbedingungen zurzeit allerdings alles andere als verlässlich sind, offenbarte die Wohnungspolitische Runde, zu der Wohnungspolitiker aus allen Bundestagsfraktionen nach Düsseldorf gekommen waren. Vermögensteuer, Mietpreisbremse, der ordnungspolitische Rahmen für die Wohnungswirtschaft könnte sich bundespolitisch entscheidend verschlechtern (mehr zur Wohnungspolitischen Runde auf Seite 13).

Doch auch auf Landesebene verheißen die Klimaschutzpläne des NRW-Umweltministeriums nichts Gutes: In der Diskussion werden VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter zufolge auch Forderungen nach verpflichtenden Sanierungsquoten laut. Er

beruft sich auf das „Bündnis für Wohnen“, das der VdW gemeinsam mit anderen Verbänden mit dem NRW-Bauministerium geschlossen hat. „Wir setzen uns dafür ein, dass Wohnen energieeffizient, altersgerecht und bezahlbar bleibt“, sagte Rychter zu den Teilnehmern. Es zeige sich, dass das Wohnquartier zur wichtigen, vielleicht entscheidenden Handlungsebene werde. Darauf wolle nun auch die Förderpolitik in NRW reagieren, so Rychter. „Wir brauchen nicht unbedingt mehr, aber eine andere Förderung“, erklärte er. Städtebau- und Wohnraumförderung sollten miteinander verzahnt werden. „Wir wollen nicht, dass Menschen zum Umzug gezwungen sind, weil sie sich altersgerechten und energieeffizienten Wohnraum nicht leisten können!“

Damit das Ziel, Wohnen bezahlbar zu halten, erreichbar bleibt, ist die fachliche Diskussion

>>



Gedränge auf der Messe im Van der Valk Airporthotel



VdW-Präsident Ulrich A. Büchner



VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter

und Weiterbildung unerlässlich – wie in den Workshops des VdW-Forums. So standen Energieverbrauch, steigende Baukosten und Förderpolitik ganz oben auf der Agenda der fünf Arbeitsgruppen, die zum ersten Mal nicht nur einmal stattfanden, sondern am zweiten Tag wiederholt wurden (mehr zu den Workshops auf Seite 14).

Blick auf die Weltwirtschaft

Immerhin scheinen die wirtschaftlichen Aussichten für Deutschland zumindest mittelfristig nicht schlecht zu sein. Prof. Dr. Michael Bräuninger vom Hamburgischen WeltWirtschaftsinstitut rechnet für die Jahre 2014 und 2015 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,7 beziehungsweise 1,8 Prozent. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass die Finanz- und Geldpolitik sich weiter so verhält wie bisher: dass sich die Staats- und Regierungschefs sich also weiterhin „durchwursteln“, so Bräuninger. Diese „Strategie“, die Rückkehr zu den Maastricht-Regeln, bezeichnete der Wirtschaftsexperte als „Szenario 1“. Dieses Szenario sei für den Markt zwar geprägt von großer Unsicherheit, aber bei Weitem nicht das schlechteste. Die

Wahrscheinlichkeit für ein längerfristiges „Durchwursteln“ bezifferte Bräuninger auf 50 Prozent.

Das zweite Szenario zeichnet ein weitaus düstereres Bild: das Auseinanderfallen der Euro-Zone. Demnach verließen nach Griechenland weitere südliche Länder die Währungsunion, die Folge wäre eine Bankenkrise und eine tiefe weltweite Rezession.

Die dritte Variante, Eurobonds einzuführen, ohne zugleich eine Fiskalunion zu gründen, würde laut Bräuninger das Problem zwar kurzfristig lösen, berge aber die Gefahr, dass sich die Euro-Länder noch weiter verschulden. Dies würde langfristig zu einem noch höheren Wirtschaftsrisiko beitragen.

Szenario vier, einer Fiskalunion oder Föderation, bei der die Staaten geld- und wirtschaftspolitische Kompetenzen an die europäische Ebene abgäben, räumt der Wirtschaftswissenschaftler keine reale Chance ein. „Dazu fehlen sowohl der politische Wille als auch die Instrumente“, sagte er.

Als Fazit forderte Bräuninger neue Institutionen für die Währungsunion. Ohne diese wäre die Eurozone nicht weiter händelbar.

Blick ins Dunkel

Was aber, wenn einer der tragenden Säulen der Wirtschaft komplett ausfiel, eine Säule, die als so selbstverständlich gilt, dass sie kaum noch wahrgenommen wird: der Strom etwa. Diese Horrorvision zeichnet der Autor Marc Elsberg in seinem Buch „Blackout“, für die Teilnehmer des VdW-Forums skizzierte er sie in seinem Vortrag, den das Auditorium auffallend ruhig verfolgte.

„Stellen Sie sich vor, das Licht fällt aus. Auch der Fernseher ist aus, draußen auf der Straße sind keine Lichter mehr an. Naja, ist nicht so schlimm, denken Sie sich, in zwei Minuten ist der Strom ja wieder da. Doch nach zwei Minuten passiert immer noch nichts“, beginnt Elsberg. Gleichzeitig fallen die Ampelanlagen aus, das Licht in Tunneln funktioniert nicht mehr, Bahnschranken schließen nicht mehr. Zugleich versagt der Wasserhahn seinen Dienst: Denn wenn das Trinkwasser aus dem Grundwasser gewonnen wird, bedarf es Pumpen, die bei einem extremen Stromausfall auch nicht mehr arbeiten. Und auch der Wassertank der Klospülung wird nicht mehr aufgefüllt. Bei einem Mehrfamilienhaus mit 20 Parteien kann das auf Tage hinweg schon unangenehm werden ...

Mit seiner Erzählung, die auf sorgsamer Recherche unter anderem bei Energieversorgern und Katastrophenschutzämtern basiert, verdeutlicht Elsberg die ungeheure Abhängigkeit vom Strom. Er plädiert für Chemietoiletten und Notgeneratoren in Haushalten und schreibt einer Institution in der Wohnungswirtschaft eine sehr große Bedeutung in einem solchen Ausnahmezustand zu: dem Hausmeister. Sein Plädoyer: Stellen Sie genug Hausmeister ein.

Fotos, Audiobeiträge und Vorträge auf www.vdw-forum.de

Zahlreiche Fotos und Audio-Mitschnitte des VdW-Forums finden Sie auf www.vdw-forum.de.

Dort können sich Teilnehmer auch die Vorträge der Referenten herunterladen. Das notwendige Passwort ist allen Gästen per Mail zugegangen. Sollten Sie Probleme haben, die Vorträge zu öffnen, melden Sie sich bei Nadine Büscher, n.buescher@vdw-rw.de.



Marc Elsberg



Prof. Dr. Michael Bräuninger

WOHNUNGSPOLITISCHE RUNDE

Bundesbaupolitiker eröffnen Wahlkampf

Der Name war Programm: „Wohnen im Wahlkampf“ war die Wohnungspolitische Diskussionsrunde auf dem VdW-Forum Wohnungswirtschaft am 18./19. Juni 2013 in Düsseldorf übertitelt – und die geladenen Bundestagsabgeordneten nutzten das Plenum des VdW Rheinland Westfalen dann auch, um Wahlkampf zu machen. Mitunter ging es hoch her, besonders beim Thema Vermögensteuer.

Unter der Moderation von Deutschlandfunk-Journalist Andreas Stopp diskutierten fünf Mitglieder des Bauausschusses des Deutschen Bundestags vor den knapp 400 Teilnehmern des VdW-Forums: Heidrun Bluhm, Die Linke, Michael Groß, SPD, Bettina Herlitzius, Bündnis 90/Die Grünen, Thomas Jarzombek, CDU, und Petra Müller, FDP. Die Wohnungspolitische Runde sollte zeigen, was die Wohnungswirtschaft nach der Bundestagswahl erwartet. Die Antwort: vermutlich neue Regulierungen, wie etwa die Mietpreisbremse.

Denn auch, wenn sich Thomas Jarzombek in diesem Punkt von seiner Kanzlerin distanzierte, die Mietpreisbremse steht im Wahlprogramm der CDU. Bei einer Wiedervermietung soll der Mietpreis auf zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt werden. Ähnliche Überlegungen finden sich in den Programmen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen. Allein FDP-Abgeordnete Petra Müller stemmte sich in der Wohnungspolitischen Runde vehement gegen eine solche Regelung: „Damit produzieren wir die Wohnungsnot von Morgen!“, warnte sie.

Wie ein Damoklesschwert hängt auch die Wiedereinführung der Vermögensteuer über der Wohnungswirtschaft. SPD, Grüne und Die Linke favorisieren diese



Engagierte Diskutant: Petra Müller (FDP, rechts)

Abgabe. Michael Groß (SPD) und Bettina Herlitzius (Grüne) legten jedoch Wert darauf, dass sie die Vermögensteuer nicht als Substanzbesteuerung ausbilden wollen, die Unternehmen treffen würde. Vielmehr sei es eine Personenabgabe, so Herlitzius. Diese Äußerung rief heftigen Widerstand auf Seiten der Regierungskoalitionäre hervor. „Eine Vermögensteuer kann gar nichts anderes als eine Substanzsteuer sein“, sagte Thomas Jarzombek.

Sollte die Vermögensteuer kommen, hätte dies aus Sicht der Wohnungswirtschaft gravierende Folgen für die Investitionen: Ihr stünden – bei einer Steuer von einem Prozent – etwa eine Milliarde Euro weniger für Neubau, Sanierung und Instandhaltung zur Verfügung. Dieses Argument aber wollte Heidrun Bluhm (Die Linke) nicht gelten lassen: „Wer sagt uns denn sicher, dass diejenigen, die dann die Vermögensteuer zahlen müssen, das Geld sonst auch in die Investitionen gesteckt hätten? Investitionen werden doch immer dann getätigt, wenn mit dem Geld auch wieder neues realisiert

werden kann.“ Sie möchte den Unternehmen Investitionssicherheit geben, indem die Fördermittel für die energetische Verbesserung der Gebäude auf fünf Milliarden Euro jährlich angehoben werden.

Gräben zeigten sich auch bei der Diskussion um die Situation der Kommunen. Alle waren sich zwar darin einig, dass die Kommunen eine wichtige Größe in der Wohnungspolitik sind. Doch sind sie auch finanziell in der Lage, diese aktiv zu betreiben? „Den Kommunen geht es so gut wie lange nicht mehr“, erklärte Thomas Jarzombek. Die Entgegnung von Michael Groß (SPD) kam prompt: „Die Koalition rechnet sich die Situation der Kommunen schön!“

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter kommentierte die Runde pessimistisch: „Wir haben die Sorge, dass wir nach dem 22. September eher regulativ erwischt werden – und wenn es zur Förderung kommen soll, die Finanzpolitiker sagen: Das geht jetzt leider doch nicht.“

DIE WORKSHOPS

Steigende Baukosten, Energieeinsparung und Förderung waren die bestimmenden Themen

Eine Neuerung kam bei den Teilnehmern ersten Ergebnissen einer Umfrage zufolge schon einmal gut an: Die fünf Workshops des VdW-Forums wurden am zweiten Tag wiederholt. Teilnehmer mussten daher ein interessantes Thema nicht schon allein deshalb verpassen, weil es parallel zu einem anderen Workshop lag.

Thematisch standen explodierende Baukosten, Energieeinsparung und die Akquise von Fördermitteln im Mittelpunkt der Fachtagung. Anhand von praktischen Beispielen von Wohnungsunternehmen diskutierten

die VdW-Forum-Teilnehmer zum Beispiel, wie ein Modernisierungshandbuch, in dem detailliert die Standards der verschiedenen Wohnungskategorien (etwa: gehoben oder preisgünstig) beschrieben werden, zur Senkung der Baukosten beitragen kann.

Im Workshop zum Energieverbrauch stellten Wissenschaftler dar, wie hoch der Einfluss des Nutzerverhaltens auf den Energieverbrauch ist. So kommt es vor, dass manche Bewohner in unsanierten Altbauten weniger Energiekosten verursachen als andere Mieter in hochgedämmten Häusern.



Foto: Saltmann

In den Workshops des VdW-Forums lohnte sich das Mitschreiben.

FACHMESSE

Wir danken allen Unternehmen, die das 12. VdW-Forum Wohnungswirtschaft als Sponsoren und/oder als Aussteller während der Messe unterstützt haben und dort ihre innovativen Produkte präsentiert haben.



...wirtschaftlich warmes Wasser.



VERANSTALTUNGSREIHE

Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte

Am 4. Juni 2013 fand im Konferenzzentrum des ZDF auf dem Lerchenberg in Mainz die mittlerweile fünfte Tagung im Rahmen der gemeinsamen Veranstaltungsreihe „Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte“ statt.

Im Mittelpunkt der diesjährigen Tagung standen die Möglichkeiten, die das Genossenschaftsgesetz und die Mustersatzung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen zur Gestaltung einer individuellen Satzung geben.

Beleuchtet wurden dabei von den Referenten, Rechtsanwalt Stephan Gerwing und Rechtsanwältin Andrea Lorentz, beide Vier-Länder-Büro, Bonn, auch die zugrundeliegenden rechtlichen Erwägungen. Besondere Berücksichtigung fanden die aufsichtsratsbezogenen Rechte und Pflichten. Des Weiteren gaben die Referenten Einblick in die aktuellen genossenschaftsrechtlichen Entwicklungen und die aktuellen genossenschaftsrechtlichen Rechtsprechung.

Nach Abschluss der Veranstaltung nutzten die Teilnehmer die Gelegenheit zu einer Führung durch das ZDF-Sendezentrum. Sie konnten so einen Blick hinter die Kulissen des ZDF-Fernsehgartens und weiterer Fernsehstudios werfen und erfuhren viele spannende Details über die tägliche Sendungsproduktion.



Das ZDF auf dem Lerchenberg

Zukunftsorientierte Medienversorgung mit der pepcom



Ralf Böhring, Peter Conrad, Wilfried Pantke

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

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

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

Fordern Sie uns!

Tel. 089 - 710 40 89-5

Fax 089 - 710 40 89-6

Mail: service@pepcom.de



VOR DER BUNDESTAGSWAHL

Unternehmergespräche mit Steinmeier und Özdemir

Im Hinblick auf die Bundestagswahl hat der VdW Rheinland Westfalen gemeinsam mit dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen eine Dialogreihe mit Spitzenpolitikern der im Deutschen Bundestag vertretenen Parteien begonnen.

Erster Dialogpartner war am 20. Juni 2013 im Berliner Café Einstein Dr. Frank-Walter Steinmeier, Vorsitzender der SPD-Bundestagsfraktion. Steinmeier betonte dabei die Bedeutung des Städtebaus für die Kommunen sowie die Kontinuität und Verlässlichkeit von Förderung. Gleichwohl zeigte er zwar Verständnis für die Kritik an der Mietpreisbremse, hält diese jedoch in Bestandsbauten für zwingend notwendig. Holger Hentschel, Mitglied des Vorstandes der LEG Immobilien AG und einer der Teilnehmer des Gesprächs, kommentierte, dass es insgesamt sehr positiv zu bewerten sei, dass die beiden Verbände Steinmeier für einen solchen Gedankenaustausch gewinnen konnten, aber: „Die Diskussion mit ihm war leider wenig zielführend, da unsere Statements keinen spürbaren Effekt auf seine Meinungsbildung hatten.“ Auffallend sei gewesen, dass die Berliner Wohnungsmarktsituation in der Diskussion verallgemeinert werde. „Zusammen mit den Berliner Kollegen konnten wir uns als Wohnungswirtschaft stark positionieren und durch plastische Beispiele Hintergrundwissen vermitteln und vor allem der Wohnungswirtschaft ein kompetentes Gesicht geben“, so Hentschel.

Der zweite Dialogpartner war am 27. Juni 2013 im Berliner Capital Club Cem Özdemir, Bundesvorsitzender von Bündnis 90/Die Grünen und einer der grünen Spitzenkandidaten. Nach dem Gespräch sagte Dirk Schmitt, Generalbevollmächtigter der GAGFAH Group: „Wir denken in Zielen, die Mittel kann man diskutieren“, war die gut gemeinte Aussage von Cem Özdemir. Vorausgesetzt, die Mittel sind vorhanden. Dennoch: Das persönliche Gespräch zwischen Unternehmern und Spitzenpolitik ist durch



Dr. Frank-Walter Steinmeier (r.)



Cem Özdemir (2. v. r.) neben Dirk Schmitt (GAGFAH, r.), Maren Kern (BBU) und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter

nichts zu ersetzen, da auf beiden Seiten Vertrauen da sein muss. Das geht nicht alleine durch Positionspapiere oder Studien.“ Das

nächste Dialoggespräch findet am 21. August 2013 in Potsdam mit FDP-Generalsekretär Patrick Döring statt.

EINIGUNG ZWISCHEN BUND UND LÄNDERN

Bund beteiligt sich bis 2019 weiter an Sozialer Wohnraumförderung

Der Bund hat sich bei einem Treffen der Ministerpräsidenten und Finanzminister der Länder mit dem Bundesfinanzminister Wolfgang Schäuble bereiterklärt, die Entflechtungsmittel, zu denen auch die Kompensationszahlungen für die Soziale Wohnraumförderung zählen, auf dem bisherigen Niveau bis 2019 fortzusetzen.

Bisher werden vom Bund jährlich 518 Millionen Euro Wohnraumförderungsmittel an die Länder gezahlt. Diese Zahlungen waren bis dato aber nur bis 2014 garantiert, der neue Beschluss des Bundes verbessert nun die Situation gerade für die ärmere Bevölkerung, die auf geförderte Wohnungen angewiesen ist.

GdW begüßt Einigung

Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, begrüßt die Entscheidung des Bundes und teilt mit: „Gerade angesichts der immer akutereren Knappheit an günstigem Wohnraum in städtischen Ballungsräumen ist diese Entscheidung ein wichtiges Signal.“ Der GdW hatte sich bereits über einen langen Zeitraum für diese Regelung eingesetzt.

Allerdings weist Axel Gedaschko auch darauf hin, dass die Länder das Geld nicht für eigene Haushaltskonsolidierungen verwenden dürften. Des Weiteren fordert er eine „Wohnbauförderung für die Mitte“, eine Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen für den Neubau, beispielsweise in Form von Anpassungen der Abschreibungssätze von zwei auf vier Prozent, sowie eine Vereinfachung und Regionalisierung der Länder-Förderprogramme.

Mit unseren Lösungen hat auch die nächste Generation noch Spaß!



Rundfunk, Multimedia und Medientechnik in der Immobilie

Unsere Technik

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

Unsere Produkte

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

Unsere Leistungen

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

Fordern Sie uns!

Tel. 089 - 710 40 89-5

Fax 089 - 710 40 89-6

Mail: service@pepcom.de



GDW-JAHRESSTATISTIK

Investitionen im Jahr 2012 leicht zurückgegangen

Sinkende Leerstandsquoten, unterdurchschnittlich steigende Betriebskosten, ein Plus an barrierearmen beziehungsweise -freien Wohnungen, sinkende Energieverbräuche und stabile, jedoch leicht gesunkene Investitionen kennzeichnen die Jahresstatistik des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die der Verband auf seiner Jahrespressekonferenz Mitte Juni bekanntgab.

2012 wurden GdW-weit etwa 9,6 Milliarden Euro von den Wohnungs- und Immobilienunternehmen in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Die Investitionen liegen damit allerdings 0,5 Prozent unter dem Vorjahreswert. In den neuen Bundesländern ist die Investitionsquote der Wohnungs- und Immobilienunternehmen um fast 4,7 Prozent angestiegen.

Die Entwicklung ist laut GdW-Präsident Axel Gedaschko unter anderem auf die unsicheren gewordenen Rahmenbedingungen für Investitionen zurückzuführen: „Die stetig nach oben geschraubten energetischen Anforderungen durch die Energiesparverordnung, aber auch das monatelange im Vermittlungsausschuss versickerte und schließlich gescheiterte Gesetz zur steuerlichen Förderung der energetischen Sanierung kombiniert mit einer generellen Unsicherheit über verfügbare Fördermittel nach den Kürzungsarien der letzten Jahre haben bei den Unternehmen zu einem deutlichen Attentismus geführt.“

Neubau und Wohnungsbedarf

Für das Jahr 2013 prognostiziert der GdW erstmals seit 2001 einen Anstieg der Gesamtinvestitionen von rund 10,7 Prozent, sodass die Zehn-Milliarden-Marke überschritten werden könnte. So planen GdW-Unternehmen für 2013 den Neubau von über 16.000 Wohnungen in Deutschland, werden dem Nachholbedarf von etwa 500.000 Wohnungen damit aber nicht nachkommen können. Akuter Wohnungsmangel herrsche vorrangig in den „Top Ten“ der kreisfreien Städte: Berlin, München, Frankfurt, Köln, Leipzig, Dresden, Münster, Stuttgart und Düsseldorf. 90 Prozent der Menschen in Deutschland leben demnach in entspannten Märkten.

„Der Neubau ist durch die technischen Anforderungen, unter anderem an die Energieeffizienz, aber auch durch die Preise für den Baugrund und die Baukosten so teuer geworden, dass er sich in vielen Fällen nur noch im oberen Mietpreissegment rechnet“, so Axel Gedaschko. Jedoch ist die Zahl der Baugenehmigungen 2012 um 4,8 Prozent gestiegen. Für das Jahr 2013 wird für die Baufertigstellungen laut GdW mit einem Anstieg von elf Prozent gerechnet.

Mietpreisentwicklung

Die Nettokaltmiete ist bundesweit seit 2000 um nur 16 Prozent gestiegen, wobei die Inflationsrate für den Zeitraum 22 Prozent beträgt. Die kalten Betriebskosten, zu denen Wasserversorgung, Müllabfuhr und weitere Dienstleistungen gehören, haben einen Anstieg von 19 Prozent erfahren. Die Energiepreise sind eindeutig die Preistreiber und sind seit 2000 um über 117 Prozent gestiegen.

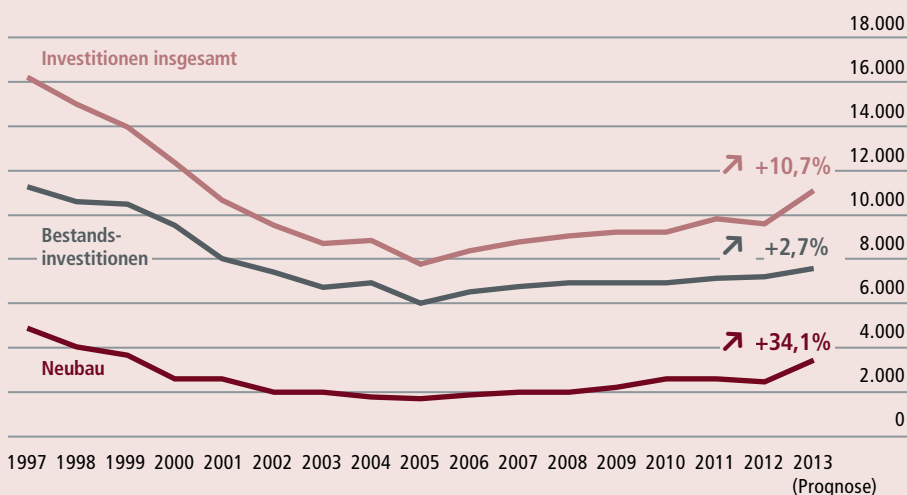
Im Durchschnitt liegen die GdW-Mieten von 2012 bei 5,04 Euro pro Quadratmeter und mit einem Anstieg von 1,6 Prozent unter der Inflationsrate von zwei Prozent. Die kalten Betriebskosten lagen 2012 wie auch im Jahr 2011 bei 1,39 Euro pro Quadratmeter.

Altersgerechter Wohnraum

Bundesweit leben nach einer neuen Studie des Kuratoriums deutsche Altershilfe (KDA) im Auftrag des Bundesbauministeriums nur etwa eine halbe Millionen der Seniorenhaushalte in Deutschland in barrierearmen oder barrierefreien Wohnungen. Das entspricht 1,4 Prozent aller Wohnungen in Deutschland. Eine Befragung des GdW hat gezeigt, dass bereits rund 5,7 Prozent der Wohnungen in den Mitgliedsunternehmen barrierearm oder barrierefrei sind. Das sind rund 328.000 Wohnungen. Dennoch herrscht hier weiter großer Handlungsbedarf. „In den kommenden Jahren wird der starke Anstieg des speziellen Wohnbedarfs älterer Menschen eine große Herausforderung für die Wohnungswirtschaft in Deutschland darstellen“, erklärte Axel Gedaschko und forderte die Bundesregierung auf, das entsprechende Förderprogramm wieder angemessen mit Mitteln auszustatten.

■ Die ausführlichere Version dieser Meldung mit weiteren Zahlen und Grafiken (unter anderem zu Wohnkosten, Stadtbau und Leerständen und Energieverbrauch) steht zum Download unter der Kurz-URL <http://tiny.cc/e6qozw> bereit.

Entwicklung der Investitionsleistungen 1997–2013
bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen (in Mio. Euro)



Quelle: GdW-Jahresstatistik 2012. Jahr 2013 eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen

v m

Landesausgabe Nordrhein-Westfalen

L2 Der VdW
auf der Rehacare

L4 Genossenschaften und Mietpreisbremse
im Landtag diskutiert

REHACARE-KONGRESS 2013

VdW spricht auf Rehacare über die Wohnungswirtschaft als Innovationstreiber

Am 25. und 26. September 2013 lädt die internationale Fachmesse Rehacare in Düsseldorf zum 6. Kongress „Wohn(t)raum – Selbstbestimmtes Wohnen und Pflege zu Hause“ ein. In sechs parallel stattfindenden Vortragsreihen können sich Fachleute, Betroffene und ihre Angehörigen über altersgerechtes Bauen und Wohnen, aktuelle Wohn- und Pflegeformen und über die Möglichkeiten informieren, Rehabilitation und Pflege im häuslichen Umfeld zu organisieren. Durchgeführt wird die Veranstaltung von der Messe Düsseldorf in fachlicher Kooperation mit führenden Experten aus Pflege und Rehabilitation, Forschung und Technik, Architektur und Bauwesen. Veranstaltungsort ist das Congress Center Düsseldorf CCD Süd.

Quartierskonzepte der Wohnungswirtschaft stehen am Donnerstag, 26. September 2013, auf der Agenda des Kongresses. Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, und Anna Schewerda, InWis Forschung & Beratung GmbH, Bochum, leiten die Vortragsreihe um 10.15 Uhr, Raum 6, mit Ausführungen zur Rolle der Wohnungsunternehmen im 21. Jahrhundert unter dem Titel „Innovationstreiber Wohnungswirtschaft?“ ein.



Im letzten Jahr auch auf der Rehacare unterwegs: die NRW-Gesundheitsministerin (2. v. l.)

Weitere Themen im Rahmen der Reihe sind unter anderem die Förderung von Neu- und Umbauprojekten für Senioren, Nachbarschaftsagenturen und Informationen über die politischen Leitgrundsätze der Landesregierung zum „Wohnen für ein langes Leben“.

Neben aktuellen Wohn- und Pflegekonzepten befasst sich der Rehacare-Kongress in diesem Jahr in weiteren Themenschwerpunkten mit der „Volkskrankheit“ Schlaganfall sowie der Inklusion in Tourismus und Sport.

Die Tageseintrittskarte für den Rehacare-Kongress kostet 45 Euro, die Dauerkarte ist für 80 Euro erhältlich. Ermäßigte Tickets werden für zwölf beziehungsweise 20 Euro angeboten. Die Karten berechtigen auch zum Besuch der Fachmesse Rehacare, die vom 25. bis 28. September mit 650 Ausstellern aus 32 Ländern stattfindet.

■ Das vollständige Kongressprogramm ist ab Mitte Juli 2013 im Internet unter www.rehacare.de/kongress verfügbar.

WORKSHOP DES NRW-BAUMINISTERIUMS

Abriss als Baustein zur Umstrukturierung

Der Abriss von Wohngebäuden kann ein wesentlicher Bestandteil der Quartiersentwicklung sein – davon ist das NRW-Bauministerium überzeugt. Aus diesem Grund veranstaltete das Ministerium am 22. Mai 2013 den Workshop „Lebenswerte Quartiere gestalten: Abriss als Baustein zur Umstrukturierung von Quartieren in Nordrhein-Westfalen“ in Düsseldorf.

Um die Auswirkungen des demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels der Wohnungsmärkte diskutieren und in diesem Rahmen bestehende Handlungsmöglichkeiten sowie deren Grenzen erörtern zu können, trafen sich Entschei-

dungsträger der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Düsseldorf zum Workshop des Bauministeriums.

Die Rahmenbedingungen des Treffens waren klar: Die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen haben sich in den vergangenen Jahren weiter ausdifferenziert. In wachsenden Regionen, wie beispielsweise der Rheinschiene, sind die Wohnungsmärkte angespannt; andernorts ist die Stadtentwicklung von sinkenden Haushalts- und Bevölkerungszahlen geprägt.

Da leerstehende und mindergenutzte Gebäude eine nachhaltige Quartiersentwick-

lung erschweren und sich die Eigentümer im Umfeld derartiger Immobilien mit sinkender Quartiersstabilität, Vermietungsproblemen und Wertverlusten konfrontiert sehen, sind individuelle Handlungskonzepte zu erarbeiten, hieß es in der Einladung des Ministeriums. Ein Abriss von zusammenhängenden Gebäudegruppen wie auch Einzelgebäuden komme für viele Unternehmen mittlerweile regelmäßig in Frage. Uwe Schramm, Vorstandsvorsitzender der WohnBau Westmünsterland eG, präsentierte in diesem Zusammenhang mit einem Projektbeispiel, wie nachhaltige Wohnquartiere auch durch Abrissmaßnahmen gestaltet werden können.

NRW.BANK

Quartierskongress: „Wir im Quartier – Heimat vor der Haustür“

Nach der Projektbereisung mit Bauminister Michael Groschek (siehe VM 06-13) am 17. und 18. April 2013 folgte am 8. Mai 2013 der Quartierskongress unter dem Motto „Wir im Quartier – Heimat vor der Haustür“.

Dietrich Suhlrie, Vorstand der NRW.BANK, eröffnete den Kongress als Hausherr und zog in seiner Begrüßung sogleich ein Fazit der Projektbereisung aus seiner Sicht: Die Besichtigung der sechs im Land verteilten Projekte und die Erörterung der Strategien mit den Akteuren vor Ort hätten verdeutlicht, dass es nicht die eine Lösung zur Quartiersentwicklung gäbe. So sei über Best-Practice-Beispiele der Weg von Erfahrungen zu Neuerungen zu gehen.

Bauminister Michael Groschek führte dann mit einem programmatischen Vortrag zu „Präventive Quartiersentwicklung – vorausschauende Politik statt kostenintensiver Reparatur“ in den Kongress ein. Er versprach, dass das Thema Quartier keine Eintagsfliege bleiben werde; vielmehr gehe das Ministerium mit einem großen Kreis an Bündnispartnern die Aufgabenstellung an.

Wenn der Begriff Quartier derzeit geradezu inflationär benutzt werde, so bedeute das Wort für ihn eine charmante Absage an die Gießkannenpolitik der Förderung. Er bestätigte Suhlrie in der Auffassung, dass es keine einheitlichen Rezepte gäbe. Zudem seien verschiedene Quartierskategorien zu formulieren.

Für Wohnquartiere stehe fest, dass die Wohnraumförderung zur Sozialraumförderung geöffnet werden müsse, wozu es allerdings eines langen Atems bedürfe. Die neue Förderperspektive laute, den die Wohnung umgebenden Sozialraum förderfähig zu gestalten.

Ein solches Förderverständnis gehe von einem partnerschaftsorientierten Ansatz aus: Den Kommunen obliegt die Erarbeitung und Steuerung der integrierten Handlungskonzepte, in denen jede Quartiersentwicklung eine Unikatentwicklung bedeute. Die privaten Partner wie unter anderem die Woh-

nungs- und Immobilienwirtschaft müssten sich darin als Motor einbringen und ehrenamtliche Initiativen seien auch jenseits der Wohnungswirtschaft erwünscht.

Aus der Bereisung sei ihm, so Groschek, am Beispiel des Veedelshausmeisters in Köln-Kalk deutlich geworden, dass es eine neue Form von Stadtteilmanager als Quartiersmanager geben müsse. Es sei nun die große (und noch ungelöste) Aufgabe, wie die Finanzierung solcher Menschen zu bewerkstelligen sei.

Groschek ging dann auf das kürzlich abgeschlossene Bündnis für Wohnen ein, das er als eine Verantwortungsgemeinschaft bezeichnete. Den Dreiklang von „energieeffizient, generationengerecht, bezahlbar“ zu erreichen, sei insbesondere eine schwierige Aufgabe im Bestand, wobei vor allem Lösungen für den Klimaschutz gefunden werden müssten. Hier müsse man sich „wechselseitig ehrlich machen“.

Prof. Dr. Rolf G. Heinze von der Ruhr-Universität Bochum erläuterte anschließend aus wissenschaftlicher und zugleich handlungs- und praxisorientierter Sicht „Erfolgskriterien und Restriktionen einer nachhaltigen Quartiersentwicklung“. Auch er forderte

am Schluss seines Vortrages eine „andere“ Förderung ein, die stärker präventiv wirken müsse, womit er ausdrücklich nicht „sozialpädagogisch“ meinte, sondern die Förderung einer Quartiersrendite.

Vier Berichte aus der Praxis (Essen, Bochum, Köln und Gelsenkirchen), die teilweise schon Gegenstand der Bereisung waren, beleuchteten die Möglichkeiten der Quartiersentwicklung vor allem unter der Finanzierungs- und Fördersicht.

Von Hartmut Miksch, Präsident der Architektenkammer NRW, und Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, wurde schließlich eine Vision für die Quartiersentwicklung erbeten. Die Vorschläge reichten von der Erprobung von Quartiersentwicklungen im Rahmen von ExWoST-Modellvorhaben bis hin zur Wiederholung des Bündnisses für Wohnen auf örtlicher Ebene.

■ Eine Dokumentation der Vorträge des Kongresses hält die NRW.BANK zum Download bereit unter www.nrwbank.de/de/corporate/veranstaltungen/termine/sonstige-veranstaltungen/2013/05-Mai/quartierskongress2013.html



Auf der Quartiersbereisung von Minister Michael Groschek im April wurde der Grundstein für den Quartierskongress gelegt.

Rot-Grün für Genossenschaften, FDP gegen Mietpreisbremse

NEUES AUS DEM LANDTAG >> In den Plenarsitzungen am 20. und 21. Juni 2013 wurden zwei die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft direkt betreffende Anträge behandelt.

Am 20. Juni 2013 berieten die Abgeordneten den Antrag „Stärkung der gemeinwohlorientierten und solidarischen Wirtschaft“ der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (Drucksache 16/3228). Die FDP wollte einen Beschluss gegen die Mietpreisbremse herbeiführen.

In dem SPD-Grünen-Antrag heißt es: „Genossenschaften eignen sich in besonderer Weise zur Bündelung von wirtschaftlich orientierten Zusammenschlüssen von Einzelpersonen oder Institutionen, die durch ihr Wirken auch gemeinwohlorientierte, soziale oder ökologische Zwecke verfolgen. Damit wird eine wirtschaftlich tragfähige Konstruktion geschaffen, die eine gemeinwohl- und bedürfnisorientierte Versorgung sichert. Diese Grundausrichtung erfährt insbesondere vor dem Hintergrund der Wirtschaftskrise der vergangenen Jahre eine besondere Bedeutung. So sind die eingetragenen Genossenschaften deutschlandweit die insolvenzsicherste Rechtsform mit einer Insolvenzquote von 0,13 Prozent (im Jahr 2011) und stellen somit einen krisensicheren Pfeiler für die deutsche Wirtschaft dar.“

Zur Stärkung der gemeinwohlorientierten und solidarischen Wirtschaft empfehlen die Antragsteller, dass der Landtag die Landesregierung auffordern möge, unter anderem zu prüfen:

- Belastungen speziell bei der Gründung von nicht-kapitalintensiven Kleinstgenossenschaften zu minimieren, ohne die Stabilität und Insolvenzfestigkeit von Genossenschaften zu gefährden.

Auch wird die Landesregierung gebeten, sich im Rahmen einer Bundesratsinitiative dafür einzusetzen, dass unter anderem

- gesetzliche Erleichterungen bei der Rechnungslegung unter Beachtung der entsprechenden EU-Richtlinien festgelegt werden.

Das Plenum verständigte sich darauf, den Antrag an den Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk – federführend –, an den Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr sowie an den Ausschuss für Arbeit, Gesundheit und Soziales zu überweisen; die abschließende Beratung und Abstimmung sollen im federführenden Ausschuss in öffentlicher Sitzung erfolgen.

Der VdW Rheinland Westfalen mit seinen über 300 Genossenschaften als Mitgliedsunternehmen wird das Beratungsverfahren verfolgen und die Interessen der Genossenschaften an ihrer insolvenzsicheren Rechtsform, die mit der Prüfungspflicht im Zusammenhang steht, verdeutlichen.

Am 21. Juni 2013 stand ein Antrag der Fraktion der FDP „Wohnungsmarkt entfesseln statt ausbremsen – Die Menschen in unseren wachsenden Großstädten brauchen Wohnungen und keine staatlich verordneten Markthemmnisse“ (Drucksache 16/3238) auf der Tagesordnung.

Nach einer Darstellung der Markthemmnisse regt die FDP-Fraktion dort zur Beschlussfassung an:

1. Der Landtag erkennt an, dass die schwarzgelbe Bundesregierung mit dem Mietrechtsänderungsgesetz eine solide Grundlage geschaffen hat, um Investitionen in den Wohnungsmarkt zu ermöglichen und gleichzeitig ein hohes Maß an Mieterschutz zu gewährleisten. Weitergehende Markteingriffe wären nicht zielführend und würden der Absicht, mehr bezahlbaren Wohnraum in wachsenden Großstädten zu schaffen, entgegenlaufen.

2. Der Landtag stellt fest, dass die im Rahmen des Bundestagswahlkampfes diskutierte „Mietpreisbremse“ Investitionen in den Wohnungsmarkt einschränken und bezahlbaren Wohnraum in wachsenden Großstädten verknappen würde. Die Landesregierung erhält daher den Auftrag, sich auf Ebene des Bundesrates gegen die Einführung einer wohnungsmarktschädlichen „Mietpreisbremse“ einzusetzen. Bestehende Aktivitäten, die diesem Auftrag entgegenlaufen, werden unverzüglich eingestellt.

3. Der Landtag stellt fest, dass mehr bezahlbarer Wohnraum in wachsenden Großstädten nur durch Investitionsanreize geschaffen werden kann. Die Landesregierung erhält daher den Auftrag, sich auf Ebene des Bundesrates für die Wiedereinführung der degressiven Abschreibung für Anlagen einzusetzen.

4. Die Landesregierung erhält den Auftrag, auf Bundes- und Landesebene dafür zu sorgen, dass Kostensteigerungen für den Wohnungsbau durch staatliche Vorgaben möglichst vermieden werden. Zudem prüft die Landesregierung, auf welche bestehenden staatlichen Vorgaben zur Senkung der Kosten für den Wohnungsbau verzichtet werden könnte und unterbreitet dem Landtag entsprechende Vorschläge.

Dieser Antrag wurde nach Beratung in direkter Abstimmung mit den Stimmen der Fraktionen von SPD, CDU, Grünen und Piraten gegen die Stimmen der Fraktion der FDP abgelehnt.



2. FORUM PERSONAL

ARBEITSPLÄTZE DER ZUKUNFT – ZUKUNFT DER ARBEITSPLÄTZE

5./6.
NOVEMBER 2013
WÄLDERHAUS
HAMBURG

Mit der Reihe „Forum Personal“ bündeln drei wohnungswirtschaftliche Verbände, der AGV und das EBZ ihre Kräfte.

Bereits zum zweiten Mal laden wir die Personalverantwortlichen der Wohnungswirtschaft ein, um konkrete Unterstützung, neue Impulse und gute Ideen zu geben sowie fachlichen Austausch zu ermöglichen. Praxisnähe und fundierte Diskussionen stehen im Vordergrund und der wohnungswirtschaftliche Bezug bleibt dabei stets gewahrt.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft umfasst zahlreiche Arbeitgeber, die Berufseinsteigern ein vielfältiges Tätigkeitsgebiet und weitreichende Entwicklungs- und Karrierechancen bieten. Dennoch sind auch die Wohnungsunternehmen zukünftig darauf angewiesen talentierte Schulabgänger als Nachwuchs zu gewinnen und Fachkräfte zu binden. Über die Wahl des Arbeitgebers entscheidet nicht nur die Höhe des Gehaltes. Attraktive Arbeitgeber zeichnen sich vor allem dadurch aus, dass sie sich in den Bereichen Familie und Beruf, betriebliches Gesundheitsmanagement und lebenslanges Lernen engagieren.

Themen:

- Wohnungsunternehmen als attraktiver Arbeitgeber
- Lebenslanges Lernen
- Organisation der Arbeit

Praxisbeispiele:

- Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft eG
- Vivawest Wohnen GmbH
- Altonaer Spar- und Bauverein eG
- NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH

Ausführliche Informationen über Veranstaltung, Vorträge und Referenten finden Sie unter:
www.e-b-z.de/forum-personalentwicklung.html

Ansprechpartnerin Lara Bonnemann:

Telefon: 0234 / 94 47-517 · Fax: -599 · E-Mail: L.Bonnemann@e-b-z.de · www.e-b-z.de

VERBANDSRÄTE DES VDW RHEINLAND WESTFALEN UND DES VDW SÜDWEST IN MAINZ

Neue Kooperationsform zwischen Verbänden beschlossen

Am 25. Juli 2013 tagten die Verbandsräte des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest jeweils einzeln und anschließend gemeinsam in Mainz.

Auf der Agenda der Sitzung des Verbandsrates des VdW Rheinland Westfalen standen unter anderem ein umfangreicher Bericht des Verbandsdirektors zur Wohnungs- und Immobilienpolitik, ein Bericht über die Soziale Wohnraumförderung 2013 in Rheinland-Pfalz von Abteilungsleiterin Roswitha Sinz, mehrere Projekte und Themen aus der verbandsinternen Arbeit sowie der Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012 des VdW Rheinland Westfalen.

Wohnungspolitik

Verbandsdirektor Alexander Rychter ging in seinem Bericht auf die wohnungspolitischen Programmaussagen der SPD und CDU/CSU im Vorfeld der Bundestagswahl ein, erläuterte den aktuellen Stand der Be-

ratungen zum Energieeinsparungsgesetz und zur Energieeinsparverordnung 2012 und berichtete Aktuelles zum Stand des im März 2013 abgeschlossenen Bündnisses für Wohnen mit dem Untertitel „bezahlbar, generationengerecht, energieeffizient“.

Der Verbandsrat beschloss, den mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss 2012 der Mitgliederversammlung am 25. September 2013 zur Beschlussfassung vorzulegen.

Kooperationsausschuss


Ebenfalls stimmte der Verbandsrat dem Vorschlag des Kooperationsausschuss über die Auflösung des Vier-Länder-Büros, Bonn, und die Einrichtung von Kompetenzclustern an den Standorten Düsseldorf und Frankfurt/Main zu. Dieser Beschluss bildete die Grundlage zur weiteren Beratung der künftigen Entwicklung der Kooperation in der anschließenden gemeinsamen Sitzung.

Im Anschluss an die eigene Sitzung tagte der VdW-RW-Verbandsrat dann zusammen mit dem Verbandsrat des VdW südwest.

Gemeinsame Sitzung

Die Tagesordnung der gemeinsamen Sitzung war im Wesentlichen von zwei Beratungspunkten geprägt: Bericht des Kooperationsausschusses und den Gremien der Verbände zur künftigen Entwicklung der Kooperation im Bereich der Interessenvertretung und im Bereich Wirtschaftsprüfung sowie Bericht und Diskussion zur Verbändekooperation auf Bundesebene mit den Auswirkungen für die Regionalverbände.

Aus zeitlichen Gründen entfielen weitere auf der Tagesordnung benannte Beratungsthemen.

Die nächste gemeinsame Sitzung der beiden Verbandsräte wird voraussichtlich am 6. Mai 2014 stattfinden. 

GEMEINSAME SITZUNG DER TECHNISCHEN AUSSCHÜSSE

Von Energieeinspar- bis Trinkwasserverordnung: umfangreiche Tagesordnung

Die Mitglieder der technischen Ausschüsse des VdW Rheinland Westfalen und des vdw Niedersachsen Bremen trafen sich zu einer gemeinsamen Sitzung am 7. Juli 2013 im Zuge der Studienreise nach Nürnberg.

Nach der Vorstellung des gastgebenden Unternehmens wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen stieg der Ausschuss direkt in die vielschichtigen Tagesordnungspunkte der Sitzung ein, die hier nicht in vollem Umfang dargestellt werden können.

Der Verband berichtete über die aktuellen Entwicklungen der EnEV 2012 und den Zusammenhang zu Denkmälern. Darauf folgte ein Erfahrungsaustausch zu den zu erwartenden Auswirkungen der EnEV 2012.

Die 2. Novellierung der Trinkwasserverordnung ist auch Ergebnis einer erfolgreichen Arbeit der wohnungswirtschaftlichen Verbände und deren Ausschüsse. Es konnte eine deutliche Reduzierung der Belastungen für die Wohnungsunternehmen und Mieter erzielt werden. Dennoch kritisierten die Ausschüsse auch an dieser Stelle die fehlende Planungssicherheit.

Seit März 2012 verlangt das Berliner Landesamt für Gesundheit und technische Sicherheit, dass nicht nur Vinyl-Asbestplatten ausgebaut werden, sondern auch der Kleber, der ebenfalls Asbestfasern enthalten kann. Dies muss mit wesentlich aufwändigeren Verfahren erfolgen. Hiermit sind nicht nur erheblich höhere Kosten, sondern auch ein erheblich höherer Zeitaufwand aufgrund der umfangreicheren Staubschutzvorkehrungen erforderlich. Es ist zu erwarten, dass sich diese Verfahrensweise auch in weiteren Bundesländern durchsetzen wird.

GENOSSENSCHAFTSAUSSCHUSS UND VOLLVERSAMMLUNGEN VON ÖKU UND IPW

Bündnis für Wohnen in den Verbandssparten des VdW Rheinland Westfalen diskutiert

Im Vorfeld des 12. Forum Wohnungswirtschaft tagten die Genossenschaften und die Sparten ÖKU und IPW des VdW Rheinland Westfalen im Ausschuss beziehungsweise in ihren Vollversammlungen am 18. Juni 2013 in Düsseldorf.

Genossenschaftsausschuss

Unter Leitung seines Vorsitzenden, Ulrich Bimberg, kam der Genossenschaftsausschuss im Van der Valk Airporthotel Düsseldorf zusammen. Im Mittelpunkt der Beratungen stand ein Bericht über den Referentenentwurf eines Gesetzes „zur Einführung der Kooperationsgesellschaft und zum weiteren Bürokratieabbau bei Genossenschaften“ vom 7. März 2013. Es wurde betont, dass die Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft (eG) als die solideste Rechtsform ein hohes Vertrauen ihrer Mitglieder, der Gläubiger und der Gesellschaft genießt. Dies sei im zurückliegenden „Internationalen Jahr der Genossenschaften 2012“ auch von politischer Seite in zahlreichen Reden deutlich herausgestellt worden. Die Prüfung habe ganz entscheidend dazu beigetragen, dass die eingetragene Genossenschaft die am Wenigsten von Insolvenzen betroffene Rechtsform ist.

Verbandsdirektor Alexander Rychter ging in seinen Ausführungen insbesondere auf das am 4. März 2013 im nordrhein-westfälischen Landtag zusammen dem Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr, Michael Groschek, geschlossene „Bündnis für Wohnen – bezahlbar, generationengerecht, energieeffizient“ ein.

Ferner nahm der Genossenschaftsausschuss Berichte über das nächste Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ von VdW Rheinland Westfalen und IfG Münster am 15. Oktober 2013, die Marketinginitiative und den Verein „Wohnen in Genossenschaften e.V.“ zur Kenntnis.

Vollversammlung der Sparte ÖKU

Auch in der Vollversammlung der Sparte ÖKU, unter Leitung ihres Vorsitzenden Christof Henn, stand das im März 2013 geschlossene „Bündnis für Wohnen“ auf der Tagesordnung. Das Bündnis sieht unter anderem eine Datenerhebung, insbeson-



Die Sparten tagten im Van der Valk Airporthotel Düsseldorf.

dere eine Erfassung des gebäudebezogenen Ausstoßes an Treibhausgasen, vor. Auf dieser Grundlage können perspektivisch mögliche Beiträge der Wohnungswirtschaft zur Minderung von Treibhausgasen formuliert und im Bündnis gegebenenfalls angeboten werden. InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, hat dem Verband ein Angebot für die notwendige Datenerhebung unterbreitet. Der Geschäftsführer der InWIS Forschung & Beratung GmbH, Dipl.-Ök. Michael Neitzel, stellte das Vorgehen bei der Datenerhebung vor und beleuchtete die damit einhergehenden Erfordernisse an die Mitwirkung der Wohnungsunternehmen.

Anschließend referierte Dr.-Ing. Simone Planinsek, Projektleitung Stadtentwicklung, NH ProjektStadt, Kompetenzzentrum Klima und Energie, Frankfurt, zu Praxisbeispielen, die das Förderprogramm des Bundes „Energetische Stadtsanierung“ umsetzen. Das im November 2011 gestartete Förderprogramm verfolgt das Ziel, Gebäude und Infrastrukturen in Stadtquartieren als Einheit zu betrachten. Im Mittelpunkt stehen integrierte Konzepte, die von einzelnen Modernisierungsmaßnahmen weg hin zu umfassenden Quartiersstrategien führen.

Rechtsanwältin Andrea Lorentz, Referentin des VdW Rheinland Westfalen, berichtete über den Referentenentwurf eines Gesetzes zur Entwicklung und Stärkung einer demografiefesten, teilhabeorientierten Infrastruktur und zur Weiterentwicklung und Sicherung der Qualität von Wohn- und Betreuungsangeboten für ältere, pflegebedürftige

Menschen, Menschen mit Behinderung und ihre Angehörigen (GEPa NRW). Dieser beinhaltet die Weiterentwicklung des Landespflegegesetzes sowie des Wohn- und Teilhabegesetzes (WTG) nebst Durchführungsverordnungen.

Vollversammlung der Sparte „IPW“

Robert Schmidt, Vorsitzender der Sparte der Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft (IPW) leitete deren Vollversammlung. Auch er begrüßte als auswärtigen Gast und Referenten Dipl.-Ök. Michael Neitzel, Geschäftsführer der InWIS Forschung & Beratung GmbH. Die Teilnehmer der Vollversammlung diskutierten eingehend das vorgeschlagene Vorgehen bei der Datenerhebung zur Erfassung des gebäudebezogenen Ausstoßes an Treibhausgasen und die damit einhergehenden Erfordernisse an die Mitwirkung der Wohnungsunternehmen.

Ferner wählte die Vollversammlung Torsten Mischnik, Vorstandsmitglied der Handwerksbau Niederrhein AG, Düsseldorf, zum Delegierten für die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft beim GdW, und schlug dem VdW-Verbandsrat vor, Marion Sett, Geschäftsführerin der Wohnungsbaugesellschaft für das Rheinische Braunkohlenrevier GmbH, Köln, als Mitglied des VdW-Finanzausschusses zu wählen.

Auch in dieser Vollversammlung gab Verbandsdirektor Rychter seinen Bericht über Aktuelles aus der Wohnungs- und Immobilienpolitik und dem Verband.

AUSSCHUSS „STEUERN UND BILANZIERUNG“

Steuerexperten bewerten Wahlkampfaussagen der Parteien

Am 6. Juni 2013 fand bei der Wohnstätte Krefeld AG die Sitzung des Ausschusses „Steuern und Bilanzierung“ mit folgenden Tagesordnungspunkten statt: Überlegungen zur Wiedereinführung einer Vermögensteuer, Umsetzung der E-Bilanz, Steuervereinfachungsgesetz 2013, Pauschalierung von Sachzuwendungen gem. § 37 b EStG, neues Reisekostenrecht ab 2014 und Ehrenamtsförderung.

Die Ausschussmitglieder diskutierten auf der Grundlage der GdW-Argumente vom März 2013 zur Vermögensteuer die Wahlkampfaussagen der Parteien zur Steuerpolitik.



Bezüglich der Einführung der Vermögensteuer fordert die wohnungswirtschaftliche Interessenvertretung, dass zumindest das betriebsnotwendige Betriebsvermögen von der Vermögensbesteuerung ausgenommen wird. Ausnahmen von der Vermögensbesteuerung erscheinen vor dem Hintergrund der zur Erbschaftsteuer ergangenen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und dem aktuellen Vorlagebeschluss an das Bundesverfassungsgericht möglich, wenn ausreichende Sach- und Gemeinwohlgründe vorliegen.

Bei der E-Bilanz haben steuerbefreite Vermietungsgenossenschaften eine längere Frist zur Anwendung. Der GdW setzt sich gegenüber dem Bundesfinanzministerium dafür ein, dass Vermietungsgenossenschaften, die häufig nur einen sehr kleinen nicht begünstigten Bereich haben, nur auf vereinfachte Weise Daten zu übermitteln haben. Der GdW hat bei den Regionalverbänden eine Abfrage vorgenommen, ob die Buchführungsgrenzen der Abgabenordnung, bezogen auf den partiell steuerpflichtigen Bereich, regelmäßig unterschritten bleiben.

Viele steuerberatende Verbände, so der VdW Rheinland Westfalen, arbeiten mit der

DATEV-Software. Die DATEV wird den wohnungswirtschaftlichen Kontenrahmen in ihre Software übernehmen, so dass auch für Wohnungsunternehmen der Datenbestand überspielt werden kann, um die Konten in die Taxonomie der Finanzverwaltung zu überführen.

Die Ausschussmitglieder diskutierten darüber, Häuserdachflächen an Dritte zu überlassen, damit diese darauf Fotovoltaikanlagen errichten und betreiben. Oftmals werden allerdings günstige Fernwärmeangebote gemacht beziehungsweise sind die Stadtwerke bei Verhandlungen zu umfangreichen Zugeständnissen bereit.

Das Amtshilferichtlinie-Umsetzungsgesetz ist endgültig verabschiedet und greift wesentliche Dinge des nicht verabschiedeten Jahressteuergesetzes 2013 auf. Bei der Grunderwerbsteuer soll eine Neuregelung Grunderwerbsteuervermeidungsgestaltungen in Konzernen verhindern. Eine Grunderwerbsteuerliche Befreiungsregelung wurde für Zusammenschlüsse von Gebietskörperschaften, nicht jedoch für weitere Vorgänge (zum Beispiel Zusammenschlüsse von Wohnungsunternehmen) eingeführt.



Lohnt es sich, Dachflächen Dritten zu überlassen, damit diese dort Solaranlagen betreiben? Der Steuerausschuss diskutierte darüber.

August/September 2013

Jubiläen von
Mitgliedsunternehmen

90 Jahre

13. September 2013

Gemeinnützige Baugenossenschaft eG
Herzogenrath

60 Jahre

3. August 2013

Wohnungsbaugenossenschaft
Erkrath eG, Erkrath

DEM VDW RHEINLAND WESTFALEN WURDE MITGETEILT

Aus den Mitgliedsunternehmen


Die **Wohnungsbaugenossenschaft Hilchenbach eG, Hilchenbach**, teilt mit, dass am 7. April 2013 Werner Krönert aus dem Vorstand der Genossenschaft ausgeschieden ist. Zu seinem Nachfolger wurde Udo Hoffmann am 16. April 2013 als ehrenamtliches Vorstandsmitglied gewählt. Weitere Vorstandsmitglieder sind im Hauptamt Reinhard Stahlschmidt und im Nebenamt Bernd Strohmann.

Die **Gemeinnützige Baugenossenschaft Marienheide eG, Marienheide**, teilt mit, dass Hans-Dieter Hütt altersbedingt aus dem Vorstand ausgeschieden ist. Als neues Mitglied wurde Ute Hartlieb in den Vorstand berufen.

Die **GWG Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Neuss, Neuss**, teilt mit,

dass sie ihre Geschäftsstelle zum Markt 36, 41460 Neuss, verlegt hat.

Die **Kreis- Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Soest eG, Soest**, teilt mit, dass der Aufsichtsrat mit Wirkung ab dem 14. Mai 2013 Andreas Sommer zum weiteren Vorstandsmitglied bestellt hat. Dem Vorstand gehören als hauptamtliches Mitglied Kai Schwendrat sowie als nebenamtliche Mitglieder Ulrich Kleinetigges, Dr. Andreas Sommer und Klaus Wehmeyer an.

Die **Siedlungsgenossenschaft Arbeiterheim Witten eG, Witten**, teilt mit, dass Wolfgang Rehkopp sein Vorstandsmandat wegen Erreichens der Altersgrenze zur Verfügung gestellt hat. Zu seinem Nachfolger wurde Johannes Wilgenbus am 4. März 2013 gewählt. 

50 JAHRE IM DIENST DER GENOSSENSCHAFT

Friedel Borgmann mit Ehrennadel ausgezeichnet

Im Rahmen der Mitgliederversammlung am 17. Juni 2013 wurde das langjährige nebenamtliche Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft Ibbenbüren eG, Ibbenbüren, Friedel Borgmann, verabschiedet. Aus den Händen von VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter erhielt Borgmann die Ehrennadel in Silber des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen.

Borgmann begann am 1. April 1963 zum nebenamtlichen Mitarbeiter in der Buchhaltung und wurde im Jahr 1991 zum nebenamtlichen Vorstandsmitglied bestellt. Am 30. April 2013 beendete Borgmann seine Vorstandstätigkeit.

In seiner Laudatio ging Rychter auch auf aktuelle wohnungspolitische und wohnungswirtschaftliche Fragen ein. „Viele Menschen fragen sich, ob angesichts steigender Mieten das ihnen zur Verfügung stehende Haushaltseinkommen ausreicht, um auch in Zukunft gutes und lebenswertes Wohnen bezahlen zu können“, stellte Rychter heraus. „Vor diesem Hintergrund haben wir am 4. März 2013 im nordrhein-



Verbandsdirektor Alexander Rychter überreicht Friedel Borgmann (Mitte) die Urkunde, Aufsichtsratsvorsitzender Heinz Steingröver gratuliert.

westfälischen Landtag gemeinsam mit dem Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr, Michael Groschek, das ‚Bündnis für Wohnen – bezahlbar, generationengerecht, energieeffizient‘ ins Leben gerufen“, berichtete Rychter.

„Wenn wir dann über die Leistungen sprechen, die Wohnungsgesellschaften und –genossenschaften täglich für die Menschen

in unserem Land erbringen, müssen wir aber auch über die Menschen sprechen, die für dieses Unternehmen stehen“, folgte Rychter. Der VdW-Verbandsdirektor dankte Borgmann dafür, dass dieser sich in vielen Jahren als nebenamtliches Vorstandsmitglied mit viel persönlichem Engagement und Einsatz um die Baugenossenschaft Ibbenbüren eG verdient gemacht hat.

Sieger im Landeswettbewerb „Nachhaltige Nachbarschaft“ gekürt

NEUSSER BAUVEREIN AG >> NRW-Bauminister Michael Groschek hat Architekten und Städteplaner im Rahmen des Landeswettbewerbs Nordrhein-Westfalen 2012 „Nachhaltige Nachbarschaften – Generationsübergreifende Quartierentwicklung. Wohnen in Neuss Weckhoven“ ausgezeichnet. Dabei sparte er nicht mit Lob und Anerkennung für die Stadt und die Neusser Bauverein AG.



Foto: Andreas Woitschitzke

Die Auszeichnung nahm NRW-Bauminister Michael Groschek (5. v. r.) vor. Mit dabei: Preisgerichtsvorsitzender Rolf-Egon Westerheide, Herbert Napp, Bürgermeister der Stadt Neuss, und Frank Lubig, Vorstandsvorsitzender Neusser Bauverein AG

Architekten und Städteplaner von vier Entwürfen für die städtebauliche Neuordnung eines Wohnquartiers der Neusser Bauverein AG im Stadtteil Weckhoven wurden von dem NRW-Bauminister prämiert. Vergeben wurden die mit insgesamt 75.000 Euro dotierten Preise im Haus am Pegel, dem Firmensitz der Neusser Bauverein AG. Den Architekten und Städteplanern war die Aufgabe gestellt worden, Lösungen für die städtebauliche Neuordnung des Wohnquartiers Hülchrather Straße zu finden, wo die Neusser Bauverein AG vier achtgeschossige Mehrfamilienhäuser aus den 1960er Jahren zurückbaut.

Am 11. Dezember 2012 haben insgesamt 28 Architekten anonymisierte Entwürfe eingereicht, die die Vielschichtigkeit der heutigen Lebensstile widerspiegeln und insbesondere die Aspekte der Nachhaltigkeit erfüllen sollten.

Den ersten Platz, des vom Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV) und der Architektenkammer ausgelobten Landeswettbewerbs, hat das Düsseldorfer Architektenbüro „SOP Architekten“ erhalten. Sie entschieden sich dabei für die geplante Errichtung von 134 Zwei- bis Fünf-Zimmerwohnungen, drei Gruppenwohnungen und 30 Einfamilienhäuser. Professor Rolf-Egon Westerheide, Vorsitzender des Preisgerichts, erklärte, dass dieser Entwurf ästhetisch ansprechend sei, eine klare städtebauliche Figur vertrete und die architektonische und funktionale Umsetzung praktikabel sei. Der zweite Platz ging an den Architekten Siegbert Feldmeier aus Münster.

Frank Lubig, Vorstandsvorsitzender der Neusser Bauvereins AG, versprach, dass der Stadtteil Weckhoven „durch die Realisierung der Wettbewerbsplanung und Errichtung eines lebendigen Stadtquartiers mit unterschiedlichen Wohnformen und

einer hohen Wohnqualität weiter deutlich aufgewertet“ werden wird. Auch Herbert Napp, Bürgermeister der Stadt Neuss, sieht die Notwendigkeit solcher Maßnahmen und erklärt, dass Wohnen ein Grundbedürfnis sei und bezahlbar bleiben müsse.

Den Erfolg des Wettbewerbs fasste Professor Westerheide folgend zusammen: „Hier sind Lösungen entwickelt worden, die durch ihre besondere Qualität im Städte- wie im Wohnungsbau einen Beitrag zum innerstädtischen Wohnen leisten und den Menschen die Möglichkeit geben, auch im Alter und als Familie im Quartier eine hochwertige Wohnform zu finden.“

■ Die Dokumentation zum Landeswettbewerb wird im Service-Bereich des MBWSV kostenlos zum Download angeboten. Die Broschüre kann bei den Gemeinnützigen Werkstätten Neuss kostenfrei bestellt werden (mbwsv@gwn-neuss.de).

LEG IMMOBILIEN AG / WOHNBAU GMBH

VdW-Wohnungsunternehmen gewinnen Zukunftspreis

Zwei der drei Gewinner des Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft 2013 sind Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen: die LEG Immobilien AG, Düsseldorf, und die Wohnbau GmbH aus Bonn. Der Preis zu dem Thema „Web 2.0 – Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft“ wurde auf dem Aareon-Kongress in Garmisch-Patenkirchen verliehen.

Der Zukunftspreis 2013, der von der Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft und der Aareon AG ausgelobt wird, würdigte herausragende Leistungen von Unternehmen, die ihre Abläufe mithilfe von Digitalisierung verbessert haben. GdW-Präsident Axel Gedaschko erklärte bei der Verleihung des Preises: „Die innovativen Strategien, die die ausgezeichneten Wohnungsunternehmen mit ihren Projektbeiträgen vorgelegt haben, zeigen, wie digitale Strategien Prozessabläufe optimieren und effizienter gestaltet werden können.“

Die Leitung der Jury übernahm Prof. Dr. Hansjörg Bach der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen. Das Komitee legte auf die arbeitsintensiven

Kernprozesse der Wohnungswirtschaft wie Instandhaltung, Kundenbeziehungsmanagement und Kommunikation mit Zielgruppen besonderen Wert. Das Credo: Soll in Deutschland ein gutes und sicheres Wohnen langfristig ermöglicht und in Zukunft sogar stetig verbessert werden, ist der Einsatz der präsentierten und innovativen Lösungsansätze unverzichtbar. Außerdem gebühre, so die Jury, der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft große Anerkennung, da sie als Vorreiter für die Umsetzung von innovativen Projekten gelte.

Die LEG Immobilien AG gewann mit dem Beitrag „Mit polyEstate Kampagnen erfolgreich steuern“, einem Steuerungssystem für das Kundenbeziehungsmanagement. Die strukturierte und zentrale Verwaltung der Daten ermöglicht eine erhebliche Zeiterparnis, sodass die Vermieter der LEG durch die Einführung des neuen Systems mehr Zeit für persönliche Kundengespräche und Wohnungsbesichtigungen haben. Eine weitere Entlastung wird durch Schnittstellen zu allen relevanten Anwendungen erreicht. Nach der Dateneingabe können auch Immobilienportale gezielt und regional mit

Wohnungsangeboten bestückt werden. So werden beispielsweise eine schnelle Mietvertragsabwicklung, das Reporting und Controlling auf Knopfdruck möglich.

Die prämierte Wohnbau GmbH, Bonn, reichte den Beitrag „Verliebt beim ersten Touch – Prozesse beim Mieterwechsel im iPad-Zeitalter“ ein. Die Objektbetreuer werden dort jeweils mit einem iPad ausgestattet und können so den Aufwand bei Wohnungsübergaben und -abnahmen erheblich schmälern. Eine doppelte Datenerfassung wird verhindert und die relevanten Daten stehen allen Parteien stets zur Verfügung. Das Programm bildet nicht nur bloß die Prozessschritte ab, sondern ermöglicht alle Arbeitsschritte eines Mieterwechsels ohne Medienbrüche.

Der dritte Preisträger ist die Nibelungen-Wohnbau-GmbH, Braunschweig, die mit ihrer „Nibelungen-App“ eine Anwendung hat, mit deren Hilfe Mieter die Serviceleistungen des Wohnungsunternehmens bequem und zeitgemäß nutzen können.

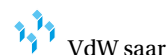
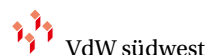
■ Weitere Informationen stehen im Internet unter www.gdw.de zur Verfügung.



Foto: DW

Die Preisträger des DW-Zukunftspreises

Termine



Gremien / Ausschüsse / Arbeitskreise / Arbeitsgemeinschaften

2013

			Veranstalter
Mitgliederversammlung	Mittwoch, 25.09., 10.00 Uhr	Dortmund	
Verbandsrat	Montag, 23.09., 16.00 Uhr	Dortmund	
Sparte GENO >> Vollversammlung	Dienstag, 24.09., 10.00 Uhr	Dortmund	
Sparte IPW >> Vollversammlung	Dienstag, 24.09., 10.00 Uhr	Dortmund	
Sparte ÖKU >> Vollversammlung	Dienstag, 24.09., 10.00 Uhr	Dortmund	
Ausschuss „Technik und Energieeffizienz“	Mi. - Fr., 28. - 30.08.	Hamburg	
Arbeitskreis „PR & Marketing“ (i. V. m. vnw und vdw Niedersachsen Bremen)	Do./Fr., 29./30.08.	Rostock	
Arbeitskreis „Wohneigentum und Bauträgergeschäft“	Donnerstag, 19.09., 10.00 Uhr	N. N.	
Arbeitskreis „Wohnen für ein langes Leben“	Dienstag, 10.09., 10.00 Uhr	Neuss	

Allgemeine Termine

2013

Herausforderung und Perspektiven der Sozialen Stadtentwicklung in Rheinland-Pfalz	Mittwoch, 02.09., 13.00 Uhr	Bad Kreuznach	
Marktplatz Genossenschaften	Mittwoch, 11.09., 10.00 Uhr	Bonn	
Messe Stuzubi	Samstag, 28.09.	Düsseldorf	
Verbandstag	Mo. - Mi., 23. - 25.09.	Dortmund	

Veranstaltungsreihen

2013

Aktuelles Mietrecht >> 2. Veranstaltung	Dienstag, 17.09., 10.00 Uhr	Bochum	
Aktuelles Steuerrecht >> 2. Tagung	Donnerstag, 05.09., 10.00 Uhr	Wiesbaden	

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 VerbandsMagazins? 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

INWIS FORSCHUNG & BERATUNG GMBH

Torsten Bölting neuer Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Torsten Bölting, der bereits seit 2007 für das Beratungsinstitut tätig ist und in Dortmund Raumplanung studiert hat, wird künftig gemeinsam mit Dipl.-Ök. Michael Neitzel die InWIS Forschung & Beratung GmbH leiten.

Der neue Geschäftsführer stieg als Werkstudent bei InWIS ein und übernahm be-



Foto: InWIS

Dipl.-Ing. Torsten Bölting

reits nach kurzer Zeit die Leitung der Geschäftsstelle der Kooperation kommunaler Wohnungsunternehmen „WIR“. Ab 2009 verantwortete er verschiedene Bereiche des Forschungsinstitutes und wurde 2011 Prokurist der Abteilung „Marktanalysen“.

Torsten Bölting wird Nachfolger von Dipl.-Ök. Matthias Wirtz, der das Haus auf eigenen Wunsch verlassen hat.

Das InWIS beschreibt er wie folgt: „Ich habe InWIS Forschung & Beratung in den vergangenen Jahren als ein Unternehmen mit unglaublich viel Kreativität und Potenzial kennengelernt. Das liegt natürlich an der langjährigen Erfahrung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, die InWIS und seine Muttergesellschaft das EBZ haben.“

Das wissenschaftliche Institut ist in den Bereichen Forschung und Beratung für Wohnungsunternehmen, Bauträger, Kommunen, Projektentwickler und andere Akteure der Immobilienwirtschaft tätig und über eine Stiftung mit dem VdW Rheinland Westfalen verbunden.

MARKTPLATZ WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN AM 11. SEPTEMBER 2013

Urlaub in Gästewohnungen der Genossenschaften

Im Rahmen der gemeinsamen Veranstaltungsreihe „Marktplatz Wohnungsgenossenschaften“ des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest findet am Mittwoch, dem 11. September 2013, die nächste und damit bereits siebte Veranstaltung statt. Thema ist „Urlaub in Gästewohnungen der Genossenschaften“.

Gästewohnungen erfreuen sich bei Wohnungsgenossenschaften einer immer größeren Beliebtheit. Sie sind mittlerweile mehr als nur ein Nischenangebot, denn eine wachsende Zahl von Wohnungsgenossenschaften sieht Gästewohnungen als ein besonderes Dienstleistungsangebot für ihre Mitglieder. Im Rahmen von Mitgliederförderung und positiver Imagebildung sind Gästewohnungen die entweder Mitgliedern anderer Wohnungsgenossenschaften oder den

Angehörigen von Mitgliedern der eigenen Wohnungsgenossenschaft zur Verfügung gestellt werden, ein Mehrwert für Genossenschaftsmitglieder.

Dabei stellen sich natürlich steuerliche und auch rechtliche Fragen, die im Rahmen der gemeinsamen Veranstaltungsreihe „Marktplatz Wohnungsgenossenschaften“ des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest beleuchtet werden. In der Veranstaltung am 11. September 2013 in Bonn werden daneben auch erfolgreiche Praxisbeispiele von Wohnungsgenossenschaften vorgestellt.

- Nähere Informationen bei:
Dr. Gerhard Jeschke
Tel.: 0211 16998-25, Fax: 0211 16998-50
oder E-Mail: g.jeschke@vdw-rw.de

Unsere Stärke ist unsere Nähe.



Besuchen Sie uns auch zu unserer **Blauen Stunde** im Rahmen des Verbandstags am 20./21.08.2013 in Wiesbaden.

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@wlbk.de

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

www.wlbk.de



ALTENGERECHTER UMBAU DER INFRASTRUKTUR

Investitionsbedarf der Städte und Gemeinden

Der bundesweite demografische Trend der Alterung stellt auch neue Anforderungen an die Infrastrukturen der kommunalen Daseinsvorsorge. Um den spezifischen Bedürfnissen älterer Menschen gerecht zu werden und ihnen eine gesellschaftliche Teilhabe zu ermöglichen, sind weitreichende gesellschaftliche, politische und planerische Aufgaben umzusetzen.

Vor diesem Hintergrund hat das Deutsche Institut für Urbanistik im Auftrag der KfW-Bankengruppe eine Studie zum Investitionsbedarf in einen altengerechten Umbau der Infrastruktur von Städten und Gemeinden durchgeführt. Neben der Darstellung der demografischen Altersentwicklung und daraus erwachsenden Herausforderungen für einzelne Infrastrukturbereiche der Kommunen, standen Aktivitäten der kommunalen und freigemeinnützigen Träger sowie Defizite und Hemmnisse der altengerechten

Anpassung der Infrastrukturen im Fokus. Ein weiterer Schwerpunkt war die Investitionsbedarfsschätzung für nötige Investitionen in altengerechte, barrierefreie Infrastrukturen.

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

Zentrales Ergebnis der schriftlichen Befragung der Kommunen, der Fokusgruppendifkussion und der Experteninterviews ist, dass bis zum Jahr 2030 gut 53 Milliarden Euro investiert werden müssen; der größte Investitionsbedarf mit insgesamt rund 50 Milliarden Euro besteht in den Bereichen Wohngebäude, Straßen und ÖPNV. Hier sehen die

Kommunen auch den höchsten Bedarf an entsprechenden Förderprogrammen. Zum gleichen Ergebnis kommt auch die analytische Investitionsbedarfsschätzung. Förderprogramme, die diese Infrastrukturen integrativ als Lebensumfeld älterer Menschen begreifen, über die sektorale Betrachtung von Einzelmaßnahmen hinausgehen und altengerechte Anpassungen als Gesamtkonzept planen, dürften daher einen hohen Mehrwert für die Kommunen darstellen. Die restlichen rund drei Milliarden Euro des geschätzten Investitionsbedarfs werden für Sportstätten und Bäder, Pflegeeinrichtungen, Gesundheit, Verwaltungsgebäude sowie Kultureinrichtungen benötigt.

■ **Weitere Informationen und Bezug der Studie unter:**

www.difu.de/publikationen/2012/altengerechter-umbau-der-infrastruktur-investitionsbedarf.html

Stellenanzeige

Wir sind ein betriebswirtschaftliches Beratungsunternehmen in Frankfurt/Main. Unser Team bietet Wohnungs- und Immobilienunternehmen umfassende betriebswirtschaftliche Dienstleistungen. Durch unsere Gesellschafter und die Einbindung in einen immobilienwirtschaftlichen Verband sind wir mit unseren Kunden eng verbunden. Unsere klassischen Dienstleistungen in den Bereichen Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung sowie Lohn- und Gehaltsbuchhaltung bilden die Basis für eine fundierte und gleichzeitig moderne Unternehmensberatung von der Organisationsberatung über Interne Revision und Projektmanagement bis hin zu Investitionsrechnungen.

Wir suchen zur Verstärkung unseres dynamischen Teams:

Buchhalter **Schwerpunkt Wohnungswirtschaft (m/w)**

Ihre Aufgaben:

- Erstellung von Jahresabschlüssen einschl. Vorbereitungstätigkeiten
- Kontierung und Verbuchung von Geschäftsvorfällen nach HGB
- Verwaltung von Sach-, Bestands- und Verrechnungskonten
- Begleitung von Jahresabschlussprüfungen

Ihr Profil:

- Abgeschlossene kaufmännische Ausbildung/Bilanzbuchhalter (IHK) oder vergleichbare Zusatzqualifikation ist wünschenswert
- Kenntnisse der Wohnimmobilienverwaltung (Mieterhöhung, Betriebskosten sowie die tägliche Verwaltung) sind von Vorteil
- Gutes Zahlenverständnis
- Fundierte EDV-Kenntnisse (MS Office/GES/WODIS/WoWi/C/S/DATEV)

Ideal passen Sie zu uns, wenn Kunden- bzw. Dienstleistungsorientierung, Teamfähigkeit, Verantwortungsbewusstsein und eine effiziente Arbeitsweise keine Fremdworte für Sie sind.

Wir freuen uns auf Sie!

Ihre Bewerbungsunterlagen (mit Angabe zur Verfügbarkeit und Ihren Gehaltsvorstellungen) richten Sie bitte ausschließlich per E-Mail an: nicole.koenig@vdwsuedwest.de. TdW südwest, Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt/Main. Für Fragen steht Ihnen Frau Nicole König unter der Rufnummer 069 97065-167 zur Verfügung.

Mitarbeiter in der Lohn- und Gehaltsabrechnung (m/w)

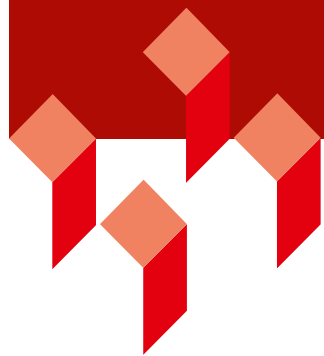
Ihre Aufgaben:

- Erstellung von monatlichen Gehaltsabrechnungen
- Mandantenbetreuung (sozialversicherungs- und lohnsteuerrechtliche Themenkomplexe)
- Hochrechnungen/Berechnungen von Urlaubs- bzw. Überstundenrückstellungen

Ihr Profil:

- Abgeschlossene Ausbildung zur/zum Steuerfachangestellten mit erweiterten Kenntnissen in der Lohn- und Gehaltsabrechnung
- Kenntnisse im Umgang mit Tarifverträgen, Altersteilzeitberechnungen und der betrieblichen Altersvorsorge sind von Vorteil
- Fundierte EDV-Kenntnisse (MS Office/DATEV)





VERBANDSTAG 2013 DES VDW SÜDWEST VOM 20. BIS 21. AUGUST 2013 IN WIESBADEN

Renaissance der Wohnungspolitik

Die Entwicklung der Wohnungsmärkte in den Verdichtungsregionen hat in den letzten Monaten erhebliche wohnungspolitische Debatten ausgelöst. Dabei steht das gesamte wohnungspolitische Instrumentarium – vom Mietrecht über die Förderpolitik bis hin zu den Qualitätsvorgaben im Wohnungsbau – auf dem Prüfstand.

Der Verbandstag findet im Vorfeld der Bundestagswahl und der Landtagswahl in Hessen statt. Alle Parteien haben in ihren Wahlprogrammen wohnungspolitische Aussagen getroffen.

Welche Konzepte sind realistisch? Wodurch können kurzfristig Impulse auf den Woh-

nungsmärkten erreicht werden? Welche Zukunftschancen hat das preisgünstige Wohnen?

Dies sind nur einige der Fragen, die Vertreter der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit hochrangigen Vertretern aus Politik und beratender Wissenschaft diskutieren werden.

Gäste sind unter anderem Ministerpräsident Volker Bouffier, Staatsminister Florian Rentsch und der SPD-Landesvorsitzende Thorsten Schäfer-Gümbel.

Der VdW südwest lädt herzlich zum Mitdiskutieren ein!



Rhein-Main-Hallen Wiesbaden, Veranstaltungsort des Verbandstags

Programm

DIENSTAG, 20. AUGUST 2013

- | | |
|--|---|
| <p>9.00 Uhr Eröffnung der Fachausstellung
Dr. Rudolf Ridinger, Vorstandssprecher
VdW südwest, Frankfurt</p> <p>10.00 Uhr Eröffnung und Begrüßung
Alfred Böhmer, Vorsitzender des Verbandsrates
VdW südwest, Frankfurt</p> <p>10.10 Uhr Grüßwort des Oberbürgermeisters
der Stadt Wiesbaden
Sven Gerich,
Oberbürgermeister der Stadt Wiesbaden</p> <p>10.20 Uhr Einführung in das Programm des Verbandstages
Dr. Rudolf Ridinger, Vorstandssprecher
VdW südwest, Frankfurt</p> <p>10.30 Uhr Aktuelle Wohnungspolitik in Hessen
Staatsminister Florian Rentsch
Ministerium für Wirtschaft, Verkehr
und Landesentwicklung, Wiesbaden
im Gespräch mit Dr. Rudolf Ridinger</p> <p>11.00 Uhr Preisgünstiges Wohnen:
Wege zur Reduktion aktueller Angebotslücken
Wohnungspolitische Sprecher der
hessischen Landtagsfraktionen diskutieren
mit Wohnungsunternehmern</p> | <p>11.45 Uhr Kaffeepause</p> <p>12.00 Uhr Preisgünstiges Wohnen:
Was können Architekten dazu beitragen?
Stefan Forster
Stefan Forster Architekten GmbH, Frankfurt</p> <p>12.30 Uhr Bedarfsgerechte Wohnungspolitik:
Anforderungen und Maßnahmen
Wolfgang Hessenauer,
Vorsitzender Deutscher Mieterbund
Landesverband Hessen, Wiesbaden
im Gespräch mit Dr. Rudolf Ridinger</p> <p>13.00 Uhr Mittagspause</p> <p>14.30 Uhr Mitgliederversammlung
– Nur für Vertreter der Mitgliedsunternehmen des
VdW südwest –
Parallel: Besuch der Fachausstellung für die
übrigen Teilnehmer</p> <p>16.30 Uhr Blaue Stunde in der Fachausstellung</p> <p>18.30 Uhr Abendveranstaltung: „Zeitreise“
Marktgewölbe des Restaurants „Lumen“
Marktplatz, 65183 Wiesbaden
Parkmöglichkeiten im Parkhaus „Am Markt“</p> |
|--|---|

MITTWOCH, 21. AUGUST 2013

- | | |
|--|--|
| <p>9.00 Uhr Besuch der Fachausstellung</p> <p>Dienstleistungen in der Verbandsgruppe</p> <p>9.30 Uhr Neuer Dienstleistungsverbund:
Ziele und Maßnahmen
Dr. Rudolf Ridinger,
Vorstandsvorsitzender VdW südwest, Frankfurt
Dr. Heinz Jürgen Schirduan,
Vorstand VdW südwest, Frankfurt</p> <p>9.40 Uhr Aktuelle Erfahrungen aus Beratungsleistungen
Kurzpräsentationen aus Verband,
Domizil Revisions AG und TdW südwest</p> <p>10.10 Uhr Positionierung von Wohnungsunternehmen
am Markt
Renate Szameitat,
Geschäftsführerin GEWOS GmbH, Hamburg
im Gespräch mit Dr. Rudolf Ridinger</p> <p>10.30 Uhr Kaffeepause</p> | <p>Wohnungspolitik im Wahlkampf?
Konkurrenz um (neue?) politische Rezepte</p> <p>11.00 Uhr Aktuelle Debatten auf Bundesebene
Axel Gedaschko, Präsident
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V., Berlin</p> <p>11.20 Uhr Zielvorstellungen der aktuellen Landesregierung
für die nächste Legislaturperiode
Volker Bouffier, Ministerpräsident Hessen
Wiesbaden</p> <p>11.50 Uhr Alternativen zur aktuellen Wohnungspolitik
in Hessen
Thorsten Schäfer-Gümbel, Partei- und
Fraktionsvorsitzender SPD Hessen
Wiesbaden</p> <p>12.20 Uhr Schlusswort
Dr. Rudolf Ridinger,
Vorstandsvorsitzender VdW südwest, Frankfurt</p> <p>12.30 Uhr Imbiss und Ausklang des Verbandstages</p> |
|--|--|

FACHAUSSTELLUNG

Auch in diesem Jahr werden sich beim Verbandstag des VdW südwest am 20. und 21. August 2013 in Wiesbaden in den Rhein-Main-Hallen wieder viele Unternehmen mit ihren Produkten und Dienstleistungen präsentieren:





VERBANDSTAG DES VDW RHEINLAND WESTFALEN VOM 23. BIS 25. SEPTEMBER 2013 IN DORTMUND

Nach der Wahl: Womit muss *die Wohnungswirtschaft* rechnen?

Am Tag nach der Bundestagswahl beginnt der Verbandstag 2013 des VdW Rheinland Westfalen in Dortmund. Klar, dass die Diskussion mit Wissenschaftlern und Politikern von dem Wahlergebnis geprägt sein wird: Welche Wohnungspolitik ist in den kommenden Jahren zu erwarten?

Normalerweise sind im Dortmunder Konzerthaus Beethoven, Strauss und Mozart zu hören. Vom 22. bis 25. September 2013 werden in dem Saal wohnungspolitische Töne dominieren. Doch so kurz nach der Bundestagswahl wird es interessant sein zu erfahren, welche Klangfarbe vorherrschen wird. Ist die Diskussion unter den Politikern der verschiedenen Parteien weiterhin vom Wahlkampfgetöse geprägt, oder hat die Sachlichkeit wieder Einzug gehalten? Weitaus mehr Zwischentöne sind wohl von Prof. Dr. Jürgen W. Falter zu erwarten. Der Politikwissenschaftler und Wahlforscher von der Universität Mainz analysiert für die Wohnungswirtschaft die Faktoren, die zu dem Wahlausgang geführt haben. Wie wichtig waren die wohnungspolitische Debatte um steigende Mieten und die Mietpreisbremse?

- Die Einladung mit der Möglichkeit zur Anmeldung geht den Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen in den kommenden Tagen zu.

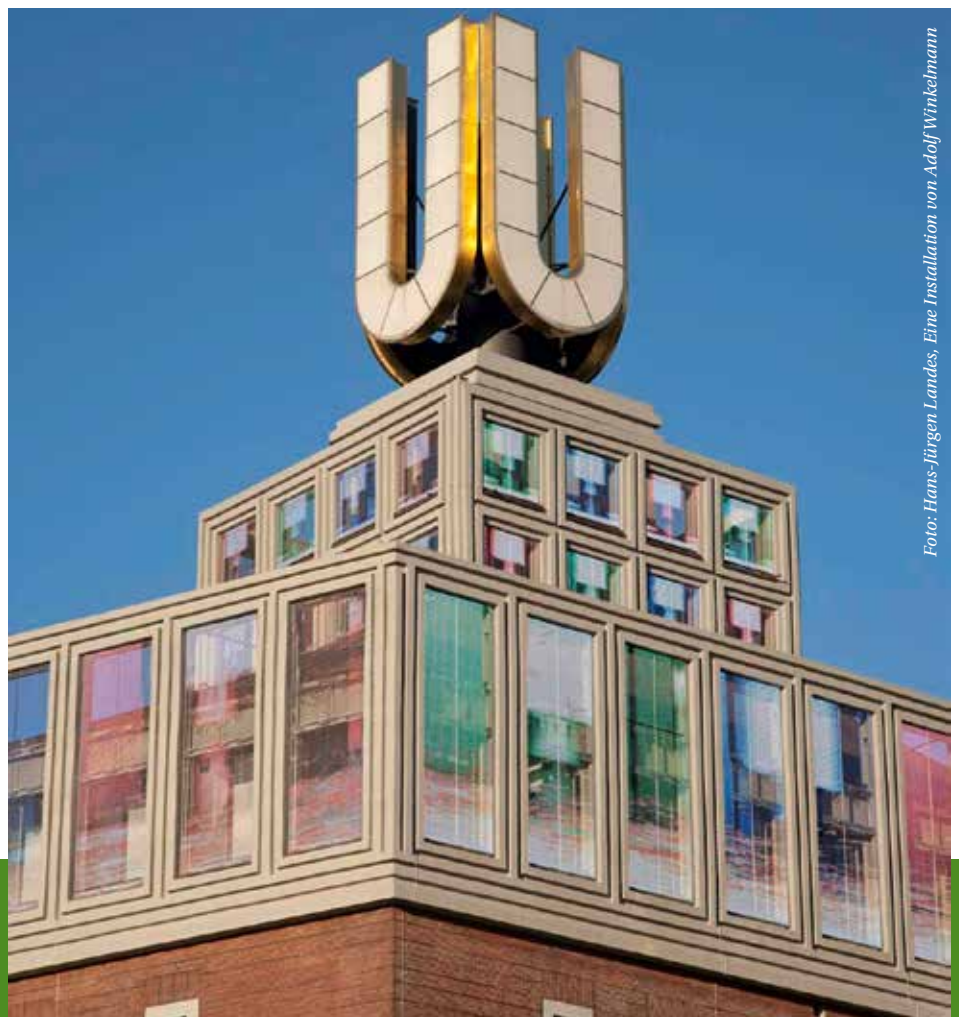


Foto: Hans-Jürgen Landes, Eine Installation von Adolf Winkelmann

Das Dortmunder U, Ort der ersten Abendveranstaltung

Programm

MONTAG, 23. SEPTEMBER 2013

- 14.00 Uhr Sitzung des Präsidiums
- 16.00 Uhr Sitzung des Verbandsrats
- 19.00 Uhr Abendveranstaltung im Dortmunder U

DIENSTAG, 24. SEPTEMBER 2013

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 9.00 Uhr Eröffnung der Fachmesse 10.00 Uhr Vollversammlung der Sparte IPW
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft 10.00 Uhr Vollversammlung der Sparte ÖKU
Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand und der Kommunen 10.00 Uhr Vollversammlung der Sparte GENO
Wohnungsgenossenschaften 12.00 Uhr Mittagsimbiss in der Fachmesse 13.00 Uhr Mitgliederversammlung
des Fördervereins für die Aus- und Fortbildung
im EBZ Bochum e. V. <p>Öffentlicher Teil</p> <ul style="list-style-type: none"> 14.00 Uhr Begrüßung
Ulrich A. Büchner
Präsident des VdW Rheinland Westfalen
 Ullrich Sierau
Oberbürgermeister der Stadt Dortmund
 14.30 Uhr Gastbeitrag
Prof. Dr. Jürgen W. Falter
Senior Research Professor,
Institut für Politikwissenschaft,
Johannes Gutenberg-Universität Mainz | <ul style="list-style-type: none"> 15.30 Uhr Kaffeepause 15.30 Uhr Die Wohnungspolitik in der neuen Legislaturperiode
Marlis Bredehorst
(Bündnis 90/Die Grünen)
Staatssekretärin im Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter des Landes Nordrhein-Westfalen Gunther Adler (SPD)
Staatssekretär im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen Rainer Bomba (CDU)
Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
 16.30 Uhr Gerecht wohnen? Die Auswirkungen der Bundestagswahl auf die Wohnungswirtschaft
Alexander Rychter
Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen e.V.
 Senator a. D. Axel Gedaschko
Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
 17.00 Uhr Blaue Stunde 19.00 Uhr Abendveranstaltung
im Signal Iduna Park* |
|--|--|

**Am 24. und 25.09.2013 findet die 2. DFB-Pokalrunde statt. Sollte Borussia Dortmund diese Runde erreichen und ein Heimspiel zugelost bekommen, kann die Abendveranstaltung aus organisatorischen Gründen leider nicht im Signal Iduna Park stattfinden. Die Alternative wäre in diesem Fall die Spielbank Hohensyburg (Hohensyburgstr. 200, 44265 Dortmund). Darüber würden wir Sie dann noch informieren.*

MITTWOCH, 25. SEPTEMBER 2013

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 9.30 Uhr Kaffee in der Fachmesse 10.00 Uhr Mitgliederversammlung
des VdW Rheinland Westfalen e. V. | <ul style="list-style-type: none"> 12.00 Uhr Ausklang beim Mittagsimbiss
in der Fachmesse |
|--|---|

FACHAUSSTELLUNG

Wir danken folgenden Firmen, die sich als Aussteller oder Sponsoren an dem VdW-Verbandstag beteiligen:



...wirtschaftlich warmes Wasser.



BILANZSTEUERRECHT

Aufwendungen für den Einbau von Netzkabeln

Werden in einem bestehenden Bürogebäude in Kabelschächten erstmals Netzkabel, ein neuer Server und zwischenschaltbare Switches für die Datenbündelung eingebaut, stellen die Aufwendungen keinen sofort abziehbaren Instandhaltungsaufwand, sondern Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten für eigenstän-

dige bewegliche Wirtschaftsgüter dar. Dies gilt zumindest dann, wenn die Netzkabel aufgrund der Verlegung unter Fensterräumen, hinter Rigipswänden oder in Zwischendecken verlaufenden Kabelschächten jederzeit wieder ausgebaut und anderweitig verwendet werden können und daher keine wesentlichen Gebäudebestandteile i. S. v. § 93, § 94 Abs. 2 BGB darstellen. So hat das

Finanzgericht (FG) Sachsen-Anhalt für das Streitjahr 1999 entschieden, in dem Datenkabel nebst Zubehör zur Vernetzung einer EDV-Anlage nach Ansicht des Gerichts noch nicht zum typischen Standard eines Bürogebäudes gehören (FG des Landes Sachsen-Anhalt, Urteil vom 12. Dezember 2011, 1 K 1071/06, Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt, Az. BFH III B 47/12).

AMTSHILFERICHTLINIE-UMSETZUNGSGESETZ

Teile des Jahressteuergesetzes umgesetzt

Wesentliche Regelungen aus dem gescheiterten Jahressteuergesetz 2013 sind nun doch in Form eines anderen Gesetzes verabschiedet worden. Bundestag und Bundesrat haben sich auf einen entsprechenden Kompromissvorschlag beim Amtshilferichtlinie-Umsetzungsgesetz verständigt. Das Amtshilferichtlinie-Umsetzungsgesetz (AmtshilfeRLUmsG) griff die vorgesehenen Gesetzesänderungen aus dem bisherigen Jahressteuergesetz 2013 wieder auf, allerdings ohne die Maßnahmen zur Verhinderung von ungewollten Steuergestaltungen, zu denen im Vermittlungsausschuss im Dezember 2012 bereits Einvernehmen erzielt worden war. Das war auch der Grund dafür, warum der Bundesrat dem am 28. Februar 2013 vom Bundestag verabschiedeten Gesetz am 22. März 2013 die Zustimmung versagte und den Vermittlungsausschuss anrief.

Einführung eines § 1 Abs. 3 a GrEStG zur Vermeidung von Gestaltungsmodellen mit so genannten RETT-Blocker-Strukturen in der Grunderwerbsteuer

Die Formulierung von § 1 Abs. 3 a GrEStG entspricht dem Formulierungsvorschlag des Finanzministeriums (BMV) vom 19. September 2012. Die Änderung ist erstmals auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, die nach dem Tag des Beschlusses des Deutschen Bundestages über die Empfehlung des Vermittlungsausschusses zum AmtshilfeRLUmsG verwirklicht werden (§ 23 Abs. 11 GrEStG). Der GdW hatte sich mehrfach – auch gegenüber dem Vermittlungsausschuss – gegen

diese Verschärfung und auch gegen eine rückwirkende Anwendung ausgesprochen. Nur Letzteres war erfolgreich.

Einführung eines Befreiungstatbestandes in der Grunderwerbsteuer bei Zusammenschlüssen von kommunalen Gebietskörperschaften und bei der Aufhebung der Kreisfreiheit von Gemeinden (§ 4 Nr. 4 GrEStG)

Die Änderung ist erstmals auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, die nach dem Tag des Beschlusses des Deutschen Bundestages über die Empfehlung des Vermittlungsausschusses zum AmtshilfeRLUmsG verwirklicht werden (§ 23 Abs. 11 GrEStG). Weitere Grunderwerbsteuerliche Befreiungstatbestände (zum Beispiel bei der Zusammenführung von Wohnungsunternehmen) wurden nicht in das Gesetz aufgenommen.

Ausweitung der Umkehr der Steuerschuldnerschaft (§ 13 b UStG) auf Lieferungen von Gas über das Erdgasnetz und von Elektrizität (ohne Auslandsbeteiligung)

Mit den konkreten Auswirkungen hieraus auf Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger wird sich der Fachausschuss Steuern beim GdW noch näher auseinandersetzen.

Unabhängig vom Inkrafttreten des Gesetzes steht die Ausweitung der Umkehr der Steuerschuldnerschaft unter dem Genehmigungsvorbehalt der EU. Die Neuregelung tritt zu Beginn des zweiten Monats, der dem Tag der Veröffentlichung entweder des Durchführungsbeschlusses des Rates der Europäischen Union zur Ermächtigung der Bundes-

republik Deutschland oder der Änderung der Richtlinie 2006/112/EG, mit der diese Regelung unionrechtlich abgesichert wird, je nachdem, was früher vorliegt, im Amtsblatt EU Reihe L folgt, in Kraft. Das BMF gibt den Tag der entsprechenden Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt bekannt.

Verschiebung des Starttermins des neuen Verfahrens für den Kirchensteuerabzug um ein Jahr auf 2015 und weitere Änderungen (§ 51 a Abs. 2 c und Abs. 2 e, § 52 a Abs. 18 Satz 2 EStG)

Das neue Verfahren gilt damit erstmals für Dividenden- und Zinszahlungen, die nach dem 31. Dezember 2014 erfolgen (§ 52 a Abs. 18 Satz 2 EStG).

Für die Datenabfrage ist neben der Steuer-ID auch das Geburtsdatum des Mitglieds beziehungsweise des Anteilseigners nötig. Der Sperrvermerk (das heißt: kein Kirchensteuerabzug) des Mitglieds beziehungsweise des Anteilseigners muss bis zum 30. Juni eines Jahres beim Bundeszentralamt für Steuern eingehen. Der Sperrvermerk ist auf amtlich vorgeschriebenem Vordruck zu erteilen.


Anmerkung: Maßgebliche EDV-Anbieter werden vom GdW fortlaufend über die aktuellen Entwicklungen in diesem Bereich informiert. Am 25. Juni 2013 fand im BMF ein Auftaktgespräch zum Projekt „Kirchensteuer auf Abgeltungsteuer“ statt (Erörterung von fachlichen und technischen Fragen der Verfahrenseinführung), an dem der GdW teilnahm.

>>

Änderungen im Bereich der Kapitalertragsteuer (§§ 43 bis 45 d EStG)

Das BMF hatte mit Schreiben vom 28. Dezember 2012 – bereits im Vorgriff auf die ge-

setzliche Regelung – die Änderungen im Bereich der Kapitalertragsteuer für Kapitalerträge, die nach dem 31. Dezember 2012 zufließen, für anwendbar erklärt (Stichwort:

Kein Kapitalertragsteuerabzug bei Gewinnausschüttungen von Kapitalgesellschaften an natürliche Personen bei Vorlage einer Nichtveranlagungsbescheinigung). 

GEWERBESTEUER**Wohnungsunternehmen bei Energiewende weiter benachteiligt**

Die Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen führt zum Verlust der sogenannten erweiterten Gewerbesteuerkürzung und verhindert damit ein breites Engagement der Wohnungsunternehmen auf diesem Gebiet.


Die erweiterte Gewerbesteuerkürzung ermöglicht es den Wohnungsunternehmen, den Teil der Einkünfte, der aus der Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes stammt, gewerbesteuerfrei zu stellen. Eine einzige schädliche Tätigkeit (nach Auffassung der Finanzverwaltung beispielsweise die Energieerzeugung) führt zum Verlust der erweiterten Gewerbesteuerkürzung.

Der Katalog der gesetzlich ausdrücklich zugelassenen – unschädlichen – Nebentätigkeiten muss um die Tätigkeit der Energieerzeugung (Betrieb von Anlagen zur Energieerzeugung) ergänzt werden.



Weiter Wirbel um Energieerzeugung bei Wohnungsunternehmen

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hatte eine Kleine Anfrage zu „Wohnungsunternehmen und die Erzeugung erneuerbarer Energien“ gestellt, die von der Bundesregierung (Drs. 17/13005 vom 8. April 2013) beantwortet wurde. Die Antwort auf die Frage zehn hatte der GdW zum Anlass genommen, beim

Bundesfinanzministerium (BMF) nachzufragen, inwieweit die getroffene Aussage, dass die Abwicklung der Energieerzeugung über eine Tochtergesellschaft des Wohnungsunternehmens unschädlich für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung ist, eine rechtliche Bindungswirkung für die Finanzverwaltung entfalte. Das BMF hat die Antwort der Bundesregierung eingeschränkt. Danach sei die Gründung einer Tochtergesellschaft für die erweiterte Kürzung unschädlich, aber nicht zwingend die Vermietung von Dachflächen an die Tochtergesellschaft zur Erzeugung von Energie durch die Tochtergesellschaft, da damit gegebenenfalls eine Betriebsaufspaltung begründet wird. Das BMF will den Sachverhalt nun mit den obersten Finanzbehörden der Länder erörtern. Der GdW hat die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen darüber in Kenntnis gesetzt, dass die Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage insoweit zunächst ins Leere geht. 


ENERGIEWIRTSCHAFTSGESETZ**Zählen öffentliche Wohnungsunternehmen zum Konzern „Stadt“?**

Wohnungsunternehmen könnten, wenn sie im Bereich der Energieerzeugung tätig werden, durch das Energiewirtschaftsgesetz (EnWG), betroffen sein. Nach dem EnWG wären kommunale Wohnungsunternehmen als so genannte vertikal integrierte Energieversorgungsunternehmen im Konzern „Stadt“ zu erfassen, wenn der Anteilseigner, die öffentliche Hand (Kommune), zum Beispiel auch an den Stadtwerken beteiligt ist und die Stadtwerke ein eigenes Stromnetz betreiben. Nach § 6 b Abs. 1 EnWG werden vertikal integrierte Energieversorgungsunternehmen von der Pflicht erfasst, einen Jahresabschluss und einen Lagebericht aufzustellen, prüfen zu lassen und offenzulegen.

Der GdW hat in Schreiben an die Minister Pofalla, Rösler, Altmaier und Ramsauer auf das Problem aufmerksam gemacht und eine

Stellungnahme zum EnWG-E an den Ausschuss für Wirtschaft und Technologie des Deutschen Bundestages abgegeben. Weiterhin fanden Gespräche mit dem Präsidenten der Bundesnetzagentur und der Arbeitsebene des Wirtschaftsministerium statt. Ziel der Gespräche mit der Netzagentur war es, eine Auslegung zum EnWG zu finden, die es erlauben würde, kommunale Wohnungsunternehmen nicht als vertikal integriertes Energieversorgungsunternehmen zu definieren. Der Entwurf einer Stellungnahme des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) zur Rechnungslegung nach § 6 b EnWG (IDW ERS ÖFA 2 n. F.) vertritt in der Sache bisher eine stringente Linie.

Nach Auffassung des GdW ist eine Einflussnahme der Stadtwerke auf wesentliche beziehungsweise strategische Entscheidungen von kommunalen Wohnungsunternehmen

ausgeschlossen, weil weder Stimm- noch Vetorechte, noch eine Mehrheitsbeteiligung und auch keine Beherrschungsverträge oder Ähnliches zwischen den Gesellschaften bestehen. Die Stadtwerke und das Wohnungsunternehmen sind dem entsprechend keine „verbundenen“ Unternehmen im Sinne der Fusionskontrollverordnung, denn es fehlt sowohl die Möglichkeit einer rechtlichen als auch tatsächlichen Kontrollausübung. In ihrer Stellungnahme zum IDW ERS ÖFA 2 n. F. hat die Bundesnetzagentur die Auffassung des GdW bestätigt. Nach Ansicht der Bundesnetzagentur wird es zwischen dem kommunalen Unternehmen und dem Energieversorgungsunternehmen (zum Beispiel Stadtwerke) in der Regel an einer hinreichenden Verbundenheit im Sinne des Art. 3 Abs. 2 FKVO fehlen. Der GdW hat ebenfalls eine Stellungnahme zum IDW-Entwurf abgeben und wird an der Anhörung im Herbst teilnehmen. 

EINKOMMENSTEUER

Änderungen bei ehrenamtlicher Tätigkeit

Der Bundesrat hat am 1. März 2013 dem Gesetz zur Stärkung des Ehrenamtes zugestimmt.

Dies bringt für alle ehrenamtlich Tätigen und Übungsleitern Vergünstigungen. Neben einer weiteren Beschränkung der Haftung wurden insbesondere die Übungsleiterpauschalen von 2.100 Euro auf 2.400 Euro und die Ehrenamtspauschale von 500 Euro auf 720 Euro angehoben. Die Erhöhung tritt rückwirkend zum 1. Januar 2013 in Kraft. Die neuen Freibeträge sind auch weiterhin von der Sozialversicherungspflicht befreit und werden nicht auf das Arbeitslosengeld II oder auf das Sozialgeld angerechnet. Die Neuregelung dient der Rechtssicherheit und Klarheit. Denn bislang war umstritten, unter welchen Voraussetzungen Vorstandsmitglieder eine über die Aufwandsentschädigung hinausgehende Vergütung erhalten können. Bereits nach überwiegender Meinung waren Vorstandsmitglieder grundsätzlich unentgeltlich tätig. Begründet wurde diese Ansicht mit den Regelungen des Auftragsrechts in den §§ 662

ff. BGB. Diesen Streit endgültig beendend soll durch die Neufassung nun ausdrücklich geregelt werden, dass Mitglieder des Vorstands unentgeltlich tätig sind, soweit in der Satzung nichts anderes bestimmt ist. Wie diese Klarstellung konkret zu erfolgen hat, ist nicht beschrieben. Es dürfte aber ausreichen, wenn sich aus der Satzung durch Auslegung ergibt, dass Vorstandsmitglieder eine Vergütung erhalten. Um den Vereinen die Möglichkeit zu geben, auf die Änderung zu reagieren, tritt das Gesetz erst zum 1. Januar 2015 in Kraft. Eventuelle Satzungsänderungen müssten also bis dahin erfolgt sein.

Die Übungsleiter- und Ehrenamtspauschale kann nicht für Zahlungen von Wohnungsunternehmen geltend gemacht werden, da die Voraussetzungen für den steuerlichen Freibetrag fehlen (insbesondere fehlt es an einer gemeinnützigen Tätigkeit im Sinne der Abgabenordnung). Allerdings gibt es ehrenamtliches Engagement in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in vielfältiger

Weise, zum Beispiel durch Bewohner für Bewohner und in (teilweise) nicht anerkannten Nachbarschaftsvereinen.

Der GdW und die Regionalverbände fordern, dass das bürgerliche Engagement in der Nachbarschaftshilfe in der Abgabenordnung als eigenständiger gemeinnütziger Zweck aufgenommen wird, da dies notwendig ist für den Erhalt aktiver Wohnquartiere und die Gesellschaft insgesamt. Ältere Menschen benötigen beispielsweise auch Dienstleistungen, wie Handwerkerleistungen, mobiles Essen und Einkaufshilfen.

■ **Bei Interesse wird ein Merkblatt zur Übungsleiter- und Ehrenamtspauschale übersendet von**
VdW Rheinland Westfalen:
WP/StB Jürgen Gnewuch,
Tel.: 0211 16998-27,
E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de
bzw. VdW südwest: StB Anke Kirchof,
Tel.: 069/97065-138,
E-Mail: anke.kirchof@vdwsuedwest.de.

UMSATZSTEUER

Finanzministerium verschärft Regeln zur Organschaft

Die Finanzverwaltung hat eine neue Verwaltungsanweisung zur organisatorischen Eingliederung bei der umsatzsteuerlichen Organschaft veröffentlicht. Es wurden die Verwaltungsanweisungen in Abschn. 2.8 Abs. 7 UStAE (an die Stelle von Abs. 7 sind die Abs. 7 bis 11 getreten) zur organisatorischen Eingliederung unter Auswertung der Rechtsprechung aus den letzten Jahren (an das die organisatorische Eingliederung ablehnende Urteil des Bundesfinanzhofs vom 7. Juli 2011 - VR 53/10, BStBl II 2013, Seite 218 anknüpfend) durch das BMF-Schreiben vom 7. März 2013 (BStBl I 2013, Seite 333) steuerverschärfend präzisiert.

Es empfiehlt sich, bestehende umsatzsteuerliche Organschaften daraufhin zu überprüfen, ob die Anerkennung der organisatorischen Eingliederung danach sichergestellt ist. Die Finanzverwaltung beanstandet es nicht, wenn für vor dem 1. Januar

2014 ausgeführte Umsätze noch Abschn. 2.8 Abs. 7 UStAE a. F. angewendet wird.

Die einfachste und sicherste Form der organisatorischen Eingliederung ist die Personenidentität bei den Leitungsgremien, also die Personalunion bei den Geschäftsführern und Vorständen des Organträgers und der Organ-Kapitalgesellschaften. Besteht sie, gibt es keinen Nachbesserungsbedarf.

Unproblematisch ist auch der Fall, wenn nur ein Teil der Geschäftsführer oder Vorstände des Organträgers auch Geschäftsführer (Vorstand) der Organgesellschaft ist, falls es bei dieser keine „fremden“ Geschäftsführer (Vorstände) gibt. Amtieren bei der Organgesellschaft daneben Geschäftsführer, die nicht zugleich die Geschäfte des Organträgers führen, verlangt die Finanzverwaltung schriftliche Regelungen, die eine vom Willen des Organträgers abweichende Geschäftsführung verhindern (Stimmenmehrheit bei

ziehungsweise Letztentscheidungsrecht, je nachdem, ob Gesamt- oder Einzelgeschäftsführungsbefugnis bei der Organgesellschaft besteht). Die Entsendung leitender Mitarbeiter des Organträgers als Geschäftsführer der Organgesellschaft kann die organisatorische Eingliederung nach Verwaltungsauffassung ebenfalls gewährleisten.

Die Finanzverwaltung erkennt in „Ausnahmefällen“ die organisatorische Eingliederung auch ohne personelle Verflechtung an, zum Beispiel durch eine schriftliche Konzernrichtlinie und eine Geschäftsführerordnung. Abschn. 2.8 Abs. 10 UStAE geht außerdem von der Vermutung aus, dass die organisatorische Eingliederung durch Beherrschungsverträge nach § 291 AktG und Eingliederungen nach §§ 319, 320 AktG entsteht. Abschn. 2.8 Abs. 11 UStAE enthält eine Negativliste nicht ausreichender Eingliederungsmerkmale.



Aus der Beratungspraxis der Verbände

Ein Wohnungseigentümer überträgt seinen Miteigentumsanteil auf seinen Sohn und lässt ein Wohnrecht zu seinen Gunsten in das Grundbuch eintragen (Nießbrauch), da er die Wohnung weiterhin als Altersruhesitz nutzen möchte. An den Wohnungseigentümerversammlungen möchte er weiterhin teilnehmen und seine Stimme abgeben, da er der Auffassung ist, dass er als Nießbrauchberechtigter unmittelbar von den Entscheidungen der Wohnungseigentümerversammlung betroffen ist. Hat er Recht?

Die aufgeworfene Frage ist lange Zeit umstritten gewesen. Ein Stimmrecht des Nießbrauchers käme allenfalls dann in Betracht, wenn der Beschlussgegenstand sein dingliches Recht, also sein Wohnrecht

beeinflusst. In allen anderen Fällen wäre der Eigentümer stimmberechtigt. Erhebliche Schwierigkeiten ergeben sich jedoch bei der Abgrenzung, ob ein Beschlussgegenstand ausschließlich dem Wohnrecht des Nießbrauchberechtigten zugeordnet werden kann. Der BGH hat die Frage mit Beschluss vom 7. März 2002, Az.: V ZB 24/01, dahingehend geklärt, dass ausschließlich dem Eigentümer das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung gebührt. Aus dem gesetzlichen Begleitschuldverhältnis zwischen Eigentümer und Nießbraucher ist der Eigentümer verpflichtet, sein Stimmrecht unter Berücksichtigung der Interessen des Nießbrauchers wahrzunehmen.

Grundsätzlich ist es laut BGH denkbar, dass der Nießbraucher den Eigentümer auf

Grundlage einer entsprechenden Bevollmächtigung in der Eigentümerversammlung vertritt.

Der Nießbraucher kann gegebenenfalls mit Gaststatus an der Eigentümerversammlung teilnehmen. Ein Gast ist zuzulassen, wenn ein Eigentümer an dessen Anwesenheit ein berechtigtes Interesse hat. Zu beachten ist, dass der Gast lediglich anwesend ist, beispielsweise als Berater eines Eigentümers. Er nimmt aber nicht an der Versammlung teil, er darf sich also nicht an Diskussionen beteiligen. Spricht sich ein Wohnungseigentümer gegen die Anwesenheit des Gastes aus und hat kein anderer Eigentümer ein berechtigtes Interesse an dessen Anwesenheit, hat der Gast den Versammlungsort zu verlassen.



WEG-RECHT

Eigentümergeinschaft darf über Einbau und Wartung von Rauchwarnmeldern entscheiden

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 8. Februar 2013 entschieden, dass die Wohnungseigentümer den Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen beschließen können, wenn das Landesrecht eine entsprechende eigentumsbezogene Pflicht vorsieht. Zudem wurde betont, dass Rauchwarnmelder, die aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer angebracht worden sind, nicht im Sondereigentum stehen.

Sachverhalt

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft in Hamburg. Im Hin-

blick auf die nach § 45 Abs. 6 Hamburgische Bauordnung bestehende Pflicht zur Nachrüstung vorhandener Wohnungen mit Rauchwarnmeldern beschlossen die Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung vom 20. April 2010 den Kauf von Rauchwarnmeldern zur Installation in den Wohnungen sowie den Abschluss eines Wartungsvertrages. Der Erwerb sollte aus der Instandhaltungsrücklage finanziert und die jährlichen Wartungskosten auf die Eigentumseinheiten verteilt werden. Ein Eigentümer möchte mit Hinweis auf die fehlende Beschlusskompetenz die Nichtigkeit des Beschlusses feststellen lassen.

Entscheidung

Der BGH hat festgestellt, dass der Beschluss über die nachträgliche Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern von der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer gedeckt und daher nicht nichtig ist. Er hat damit die bisher streitige Frage entschieden, ob den Wohnungseigentümern die Kompetenz zusteht, die Nachrüstung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern zu beschließen.

Die Wohnungseigentümer können den Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen jedenfalls dann beschließen, wenn das Landesrecht eine entsprechende eigentumsbe-


zogene Pflicht vorsieht. Das gilt unabhängig davon, ob sich die öffentlich-rechtliche Pflicht an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Verband, an die Mitglieder der Gemeinschaft als Mitberechtigte an dem bebauten Grundstück oder an den einzelnen Wohnungseigentümer richtet.

Die für die gemeinschaftliche Beschlusskompetenz notwendige weitere Voraussetzung, dass die Pflichtenerfüllung durch die Gemeinschaft förderlich ist, sei bei dem Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen gegeben. Rauchwarnmelder bezwecken zwar nicht unmittelbar den Schutz des Gebäudes, sondern in erster Linie den Schutz der Bewohner vor toxischen Gasen, sie dienen aber nicht nur dem Schutz des jeweiligen Sondereigentümers, sondern aller Bewohner und Besucher der Wohnanlage. Wohnungsbrände stellen stets eine Bedrohung für das gesamte Gebäude und damit für Leib und Leben aller Wohnungseigentümer

beziehungsweise ihrer Mieter und Gäste dar. Der rechtzeitige Alarm eines in einer Wohnung angebrachten Rauchwarnmelders soll und kann auch sie vor Rauchvergiftungen bewahren. Zugleich wird durch die rasche Entdeckung eines Wohnungsbrandes das Gemeinschaftseigentum ebenfalls geschützt, mag dies auch eher als Reflex der Einbauverpflichtung anzusehen sein. Der Gemeinschaftsbezug der Verpflichtung zum Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen zeigt sich zudem darin, dass die Wohnungseigentümergeinschaft bei einem Verstoß einzelner Wohnungseigentümer gegen ihre Einbauverpflichtung im Schadensfall Gefahr läuft, dass die Leistungen aus der Feuerversicherung für das Gebäude gekürzt werden.

Die Beschlusskompetenz umfasst auch Entscheidungen über eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der Rauchwarnmelder (Urteil des BGH vom 8. Februar 2013, Az.: V ZR 238/11; www.bundesgerichtshof.de).

Anmerkung

Mit diesem Urteil des BGH ist nun auch höchstrichterlich entschieden, dass Rauchwarnmelder, über deren Anbringung eine Eigentümergeinschaft entschieden hat, nicht dem Sondereigentum zuzuordnen sind. Dies war bisher umstritten. Zwar hat der BGH eine generalisierende Aussage, ob Rauchwarnmelder Gemeinschafts- oder Sondereigentum sind, vermieden, doch besteht mit dem Urteil eine dahingehende Rechtssicherheit, dass die Eigentümergeinschaft unabhängig von der landesgesetzlichen Ausgestaltung der Rauchwarnmelderpflicht in jedem Fall über die Ausstattung und Wartung entscheiden kann und darf. In Konsequenz der Entscheidung sollte ein Verwalter rechtzeitig vor Ablauf gesetzlicher Übergangsfristen für die Nachrüstung des Wohnungsbestandes auf entsprechende Beschlussfassungen hinwirken. 

VERTRAGSRECHT

Winterdienstvertrag ist ein Werk- und kein Dienstleistungsvertrag

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat am 6. Juni 2013 eine Entscheidung zum „Winterdienstvertrag“ getroffen und damit geklärt, dass es sich dabei grundsätzlich um einen Werkvertrag handelt.

Sachverhalt

Der Auftragnehmer verlangt bislang von dem Auftraggeber, der Eigentümer eines Hausgrundstücks ist, Restvergütung aufgrund eines so genannten „Reinigungsvertrages Winterdienst“. Der Auftragnehmer hatte sich vertraglich verpflichtet, während der Zeit vom 1. November des Jahres bis zum 30. April des Folgejahres die vereinbarten Flächen gemäß den Pflichten des Straßenreinigungsgesetzes Berlins beziehungsweise der kommunalen Satzung von Schnee freizuhalten und bei Glätte zu bestreuen. Der Auftraggeber hat eingewandt, dass der Auftragnehmer die vereinbarte Leistung an näher bezeichneten Tagen nicht vollständig erbracht habe,

und einen Teil der vereinbarten Vergütung einbehalten.

Das Berufungsgericht hatte im Wesentlichen ausgeführt, dass der Vertrag überwiegend dienstvertraglichen Charakter habe, so dass bei Schlechtleistung eine Minderung der Vergütung nicht zulässig sei.

Entscheidung

Der BGH hat dies anders gesehen. Er hat ausgeführt, dass die Parteien einen Werkvertrag geschlossen haben. Gegenstand eines Werkvertrags könne auch ein durch Arbeit oder Dienstleistung herbeizuführender Erfolg sein (§ 631 Abs. 2 BGB). Vertragsgegenstand war die erfolgreiche Bekämpfung von Schnee- und Eisglätte. Der für die Annahme eines Werkvertrags erforderliche Werkerfolg bestehe maßgeblich darin, dass die Gefahrenquelle beseitigt wird. Das Werk ist nicht abnahmebedürftig, denn Sinn und Zweck des Winterdienstes ist es, dass der Unter-

nehmer den Winterdienst versieht, ohne dass der Besteller jedes Einsatzergebnis billigen soll. Sofern der Unternehmer seine vertragliche Verpflichtung unvollständig erfüllt hat, ist das geschuldete Werk mangelhaft. Eine Fristsetzung zur Nacherfüllung ist entbehrlich. Die Vergütung kann entsprechend gemindert werden, vgl. § 638 BGB (Urteil des BGH vom 6. Juni 2013, Az.: VIII ZR 355/11; www.bundesgerichtshof.de).

Anmerkung

Mit der Qualifizierung eines Winterdienstvertrags als Werkvertrags ist nunmehr höchstrichterlich festgelegt worden, dass die mangelbehaftete Durchführung von extern beauftragten Winterdienstleistungen zu einem Minderungsrecht für den Gebäudeeigentümer führt. Der Nachweis der mangelhaften Winterdienstleistung ist allerdings vom Gebäudeeigentümer zu führen.

Bundesrat zögert Beschluss über Energieeinsparverordnung weiter hinaus

INFORMATIONEN TECHNIK >> Das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) hat der Bundesrat inzwischen beschlossen. Doch die Energieeinsparverordnung (EnEV) hat er in seiner letzten Sitzung vor der Sommerpause zurück in die Ausschüsse verwiesen. Damit wird eine Klage vor dem Europäischen Gerichtshof gegen die Bundesrepublik wahrscheinlicher.



© Jan Jansen - Fotolia.com

Wie muss gedämmt werden? Nachdem der Bundesrat die Energieeinsparverordnung zurückverwiesen hat, steht das immer noch nicht fest.

In der letzten Sitzung vor der parlamentarischen Sommerpause hat der Bundesrat die EnEV 2012 nicht verabschiedet. Vielmehr hat er die EnEV zur weiteren Beratung zurück in seine Ausschüsse verwiesen. Die EnEV 2012 kann damit nicht mehr, wie von der Bundesregierung beabsichtigt, zum 1. Januar 2014 in Kraft treten. Auch die geplanten Änderungen bei den Energieausweisen, wie die pflichtweise Angabe der Energiekennwerte in den Vermietungsanzeigen, treten damit vorerst nicht in Kraft.

Der Bundesrat hatte in seiner Sitzung am 7. Juni 2013 noch der 4. Änderung des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) zugestimmt. Er machte damit den Weg frei, die Änderung der Energieeinsparverordnung (EnEV) noch in der ausklingenden Legislaturperiode zu verabschieden. Die Bundesratsausschüsse erarbeiteten danach Empfehlungen für die Bundesratssitzung am 5. Juli 2013, in der

nun mit den Stimmen der SPD-geführten Länder die EnEV zurück in die Ausschüsse verwiesen wurde. Der Grund dafür ist, dass der Umweltausschuss des Bundesrates als einziger Ausschuss bisher die EnEV nicht abschließend beraten hatte.

Die bisherigen Anträge zur EnEV enthielten aus Sicht der Wohnungswirtschaft sinnvolle Vorschläge. So hatte der Wirtschaftsausschuss vorgeschlagen, die geplante Verschärfung im Neubau in einer Stufe um 12,5 Prozent im Jahr 2016 vorzunehmen. Die ursprünglich vorgeschlagene Energieeffizienz-Klassifizierung stand nicht auf der Tagesordnung. Auch der zusätzliche Bezug von Energiekennwerten auf die Wohnfläche sollte gestrichen werden. Die EnEV gehört zur Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie, die laut EU-Vorschriften eigentlich schon bis zum Jahr 2013 hätte umgesetzt werden müssen. Da dies bisher nicht erfolgt ist, wird

eine Klage vor dem Europäischen Gerichtshof wahrscheinlich.

Das neue EnEG zeichnet bereits die darauf folgende EnEV vor. Wer nach dem 31. Dezember 2020 ein Gebäude errichtet, das nach seiner Zweckbestimmung beheizt oder gekühlt werden muss, hat das Gebäude als Niedrigstenergiegebäude zu errichten. Für zu errichtende Nichtwohngebäude in Behördennutzung, gilt die Pflicht schon nach dem 31. Dezember 2018. Die Bundesregierung wird nun im verabschiedeten EnEG verpflichtet, durch Rechtsverordnung (EnEV) mit Zustimmung des Bundesrates die Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz von Niedrigstenergiegebäuden zu regeln. Die Verordnung ist vor dem 1. Januar 2017 (Behördengebäude) beziehungsweise vor dem 1. Januar 2019 für sonstige Gebäude zu erlassen, was auf eine erneute EnEV 2016/17 hinauslaufen wird.

HOAI 2013

Beschlossen: Neue Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

Der Bundesrat hat am 7. Juni 2013 der so genannten HOAI 2013 zugestimmt. Die grundlegend überarbeitete Honorarordnung für Architekten und Ingenieure ist am 17. Juli 2013 in Kraft getreten. Allerdings hatten nicht alle Länder zugestimmt, Nordrhein-Westfalen etwa hatte die neue Honorarordnung abgelehnt.

Wichtige Eckpunkte:

- Die Tafelwerte als Grundlage für die Honorarberechnung werden durch die neue HOAI deutlich erhöht, gleichzeitig wurden aber auch die Leistungsbilder modernisiert, sodass sich die Honorare nicht 1:1 mit den Tafelwerten entwickeln
- Keine Rückführung der „Beratungsleistungen“

Anders als vom Bundesrat 2009 und in späteren Dokumenten sowie von den Ministerkonferenzen der Bundesländer gefordert, erfolgt mit der aktuellen HOAI-Novelle keine Rückführung der Teile X bis XIII der HOAI-Fassung von 1996 (Umweltverträglichkeitsstudien, Thermische Bauphysik, Schallschutz und Raumakustik, Bodenmechanik, Erd- und Grundbau sowie Vermessungstechnische Leistungen) in den verbindlich geregelten Teil – seit 2009 werden sie unverbindlich in der Honorarordnung in Anlage 1 als „Beratungsleistungen“ geführt.

Der Bundesrat übt deutlich Kritik:

Der Bundesrat hat der HOAI 2013 zwar ohne Änderungswünsche zugestimmt (um das Inkrafttreten nicht in Gänze zu verhindern), jedoch in einer Entschließung mit Bedauern zur Kenntnis genommen, dass die Bundesregierung wesentlichen Teile seines Beschlusses vom 12. Juni 2009 nicht gefolgt ist.

Explizit äußert der Bundesrat die Bitte, den Verzicht auf verbindliche Honorarsätze für

Beratungsleistungen in seinen Auswirkungen kritisch zu begleiten und gegebenenfalls zur Verbindlichkeit der Honorare für Beratungsleistungen nach Anlage 1 der Verordnung zurückzukehren und dem Bundesrat innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der novellierten HOAI (2009) über die Entwicklung sowie über möglicherweise notwendige Anpassungsmaßnahmen, insbesondere im Hinblick unter anderem auf die Auskömmlichkeit der Honorarstruktur, zu berichten.

„Der Bundesrat stellt mit Befremden fest, dass die Unterrichtung der Länder über den Inhalt der siebten Novelle der Verordnung und den Verbleib der Beratungsleistungen im unverbindlichen Teil der HOAI so spät erfolgt ist, dass aufgrund des dadurch verursachten engen Zeitrahmens eine angemessene Diskussion auf Ebene des Bundesrates und eine Umsetzung von dessen Beschlüssen in dieser Legislaturperiode nicht mehr möglich ist, ohne das Inkrafttreten der siebten Novelle der Verordnung in Gänze zu gefährden.“(...)

„Die Länder haben sich stets mit großem Nachdruck für eine weitere Modernisierung der HOAI eingesetzt und die Bundesregierung in diesem Vorhaben bestärkt. Der jetzt gegebene, unangemessen hohe Zeitdruck entspricht diesem kooperativen Geist nicht.“

Die beabsichtigte Honorarerhöhung soll den modernisierten Leistungsbildern und dem nicht unwesentlich erhöhten Leistungsumfang Rechnung tragen.

Der Bundesrat stellt dazu fest:

- Zweistellige Steigerungssätze bedeuten auch eine besondere Belastung für die Bauhaushalte von Ländern und Kommunen, zumal unter angespannten finanziellen Rahmenbedingungen.
- Der Bundesrat nimmt zur Kenntnis, dass die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ihre mangelnde Einbeziehung in den Prozess der Novellierung kritisiert und sich

mit Blick auf steigende Baukosten gegen die Novelle ausspricht.

- Der Bundesrat bittet die Bundesregierung, in der nächsten Legislaturperiode die Auswirkungen der Honorarerhöhung zu evaluieren.
- Der Bundesrat ist der Auffassung, dass die Frage der Rückführung der Beratungsleistungen in den verbindlichen Teil der HOAI in der neuen Legislaturperiode intensiv geprüft werden muss. Er bittet die Bundesregierung, darüber innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Verordnung zu berichten.
- Der Bundesrat bittet die Bundesregierung darüber hinaus um Umsetzung der fachlichen Forderung, nach der Regelungen für die örtliche Bauüberwachung für Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen als verbindlich in die HOAI aufzunehmen sind. Stattdessen wurde in der aktuellen HOAI-Novelle die Bauüberwachung für Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen als „Besondere Leistung“ definiert (vergleiche Anlage 12.1, Abschnitt LPH 8 sowie Anlage 13.1, Abschnitt LPH 8).

Es könnte also gut sein, dass schon in der kommenden Legislaturperiode die 7. HOAI-Novelle erfolgt. Erfahrungsgemäß wird es ohnehin den Bedarf redaktioneller Korrekturen geben, sobald sich die HOAI ihrer praktischen Bewährungsprobe stellen muss.

Da keine Änderungswünsche am Verordnungstext vorgetragen worden sind, gibt der dem Bundesrat zugesandte Entwurf der HOAI 2013 schon den endgültigen Stand wieder (Bundesratsdrucksache 334/13), lediglich eine von der Bundesregierung nachgeschobene Berichtigung ist zu beachten (Bundesratsdrucksache 334/13). Gültigkeit erlangt allerdings nur die im Bundesgesetzblatt verkündete Version (inklusive aller eventuellen Fehler).

IMMOBILIENMANAGER

Who is Who

Der Immobilienmanager-Verlag veröffentlicht jährlich ein Sammelwerk, das über Adressen, Unternehmensdaten und Ansprechpartner der Immobilienwirtschaft informiert.

Das Nachschlagewerk dient innerhalb dieser heterogenen Branche der Personal- und Unternehmensrecherche. Durch die Nutzung einer zusätzlichen CD-ROM wird der Zugriff auf Informationen über Branchen, Unternehmen, Namen und Mitarbeiterzahlen ermöglicht. Die dazugehörige Online-Datenbank wird wöchentlich aktualisiert.

Zu finden sind Unternehmen, die sich beim Immobilienmanager haben registrieren lassen. Unternehmen der Immobilienwirtschaft können einen kostenfreien Grundeintrag schalten, der im Buch, auf der CD-ROM sowie im Internet veröffentlicht wird und im jeweiligen Branchen- und Regionalteil erscheint. Zum kostenfreien Grundeintrag zählen Firmenname, Adresse, Telefon/Telefax, E-Mail/Internetadresse, Namen der Firmenleitung, anderer Entscheider und Anzahl der Mitarbeiter.

- ImmobilienManager, Who is who 2013. Unternehmen und Ansprechpartner nach Branchen und Regionen. ISBN 978-3-89984-294, 107 Euro. CD-ROM: ISBN 978-3-89984-295-1, 508 Euro.



Stellenanzeige



leistet die Gesellschaft einen aktiven Beitrag zur Stadtentwicklung und versorgt breite Schichten der Bevölkerung mit qualitativ hochwertigem, bezahlbarem Wohnraum. Die direkte Nähe zur niederländischen Universitätsstadt Venlo eröffnet zusätzliche unternehmerische Perspektiven.

Die Baugesellschaft Nettetal,

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen AG hat 958 Wohnungen im eigenen Bestand und ist als professioneller Verwalter für andere Eigentümer tätig. Als größtes lokales Wohnungsunternehmen

Für den weiteren Ausbau des Unternehmenserfolgs suchen wir im Rahmen einer Nachfolgeregelung zum 01. April 2014 ein

► **KAUFMÄNNISCHES MITGLIED DES VORSTANDES (m/w)**

Gemeinsam mit einer nebenamtlichen Kollegin übernehmen Sie Verantwortung für den operativen Erfolg und die strategische Ausrichtung der Baugesellschaft Nettetal AG. Sie sind verantwortlich für kaufmännische Steuerung, Bestandsbewirtschaftung, Finanzierung und Personal und übernehmen die Kontaktpflege zu den wichtigen Ansprechpartnern in unserer Stadt. Sie setzen das Unternehmensleitbild nachhaltig um und entwickeln es gemeinsam mit den Entscheidungsgremien weiter.

Um dieser Position gerecht zu werden, verfügen Sie über einen immobilienwirtschaftlichen Hochschulabschluss oder über eine einschlägige immobilienwirtschaftliche Fortbildung mindestens auf dem Niveau Immobilienfachwirt/-in. Sie besitzen unternehmerisches Potenzial, einen motivierenden

Führungsstil, ausgeprägte kommunikative Kompetenz sowie mehrjährige Berufserfahrung in einem Wohnungsunternehmen.

Die Bereitschaft, den Wohnsitz in Nettetal oder Umgebung zu nehmen, ist wünschenswert.

Bitte richten Sie Ihre Bewerbung unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen bis zum 15.08.2013 ausschließlich per E-Mail an: Herrn Dr. Marcus Optendrenk (Vorsitzender des Aufsichtsrates) - marcus@optendrenk.de Für Rückfragen steht Ihnen Frau Draeger im EBZ unter der Tel. 0234/9447-625 zur Verfügung.

Baugesellschaft Nettetal
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen AG

www.baugesellschaft-nettetal.de



SEMINARE IM AUGUST/SEPTEMBER 2013



08.08.2013	Hamburg	Fachtagung Versorgungskonzepte im Quartier	Theresia Brechmann, Petra Fischer, Friedrich Becker, Holger Timm, Ole Ott, Vicky Gumprecht	5
12.08.2013	Hannover	Sicher starten in den Beruf – Das 1 x 1 für Büroalltag und Businessetikette	Iris Kadenbach	4
13.08.2013	Hamburg	Aktuelle Mietrechtsprechung und die Folgen für Wohnungsunternehmen	N.N.	5
14.08.2013	Rostock	VOB	Frank Zillmer	5
19.08.2013	Hamburg	Ruhe bitte! Handlungsoptionen bei Lärmbeschwerden	Robert Montau	5
20.08.2013	Rostock	Aktuelle Mietrechtsprechung und die Folgen für Wohnungsunternehmen	N.N.	5
22.08.2013	Wiesbaden	Wohnungsabnahme – Rechtliche Grundlagen und praktische Durchführung	Prof. Dr. iur. Klaus W. Slapnicar	3
26.08.2013	Wiesbaden	SEPA-Umstellung – Die Herausforderungen an die Wohnungswirtschaft	Christoph Hoffmann	3
27.08.2013	Hamburg	Rhetorik I	Joseph Fromme	5
28.08.2013	Wiesbaden	Aktuelles aus dem Genossenschaftswesen	Prof. Dr. iur. Klaus W. Slapnicar	3
28.08.2013	Hamburg	Rhetorik II	Joseph Fromme	5
28.08.2013	Hamburg	Wohnungswirtschaftliche Grundlagen für Neu- und Quereinsteiger	Kerstin Bonk	5
30.08.2013	Hamburg	Rechte und Pflichten von WEG-Beiräten	Kerstin Bonk	5
03.09.2013	Wiesbaden	Aktuelles Grundstücksrecht	Rafael Wiegmann	3
04.09.2013	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement – Aufzüge/Notstromversorgung	N.N.	5
04.09.2013	Wiesbaden	WEG/HV, Teil 1 – Grundlagen der Wohnungseigentums- verwaltung/Hausverwaltung	Peter W. Schmitz	3
05.09.2013	Wiesbaden	Aktuelles Steuerrecht	Jörg Cammann, Ingeborg Esser, Jürgen Gnewuch, Anke Kirchhof	3
10.09.2013	Bochum	Das SEPA-Verfahren – Informationen von Fachexperten aus erster Hand	Christian Gebhardt	2
11.09.2013	Bochum	Mietrechtsreform – Was ist neu? (Ausgebucht: Ersatztermine im Oktober und November)	Detlef Wendt	2
11.09.2013	Bochum	Mitarbeitergespräche – DAS Führungsinstrument	Thomas Körzel	2

SEMINARE IM AUGUST/SEPTEMBER 2013

11.09.2013	Schlangenbad	Kleinaufträge – beherrschbare Kosten? Optimierung von Leistungseinkauf und Arbeitsprozessen	Prof. Dr. Norbert Raschper	3
12.09.2013	Bochum	Vergütungsverhandlungen für WEG-Verwalter	Thorsten Woldenga	2
12.09.2013	Bochum	Schimmel in Wohnräumen – Ursachen, technische Lösungen, Mieterverhalten	Dieter Uhlig	2
16.09.2013	Bochum	Gewerbemietrecht – aktuelle Rechtsprechungen kompakt und praxisorientiert	Detlef Wendt	2
17.09.2013	Bochum	Der Bauträgervertrag – Aktuelle rechtliche Probleme und BGH-Rechtsprechung	Götz Michaelis	2
17.09.2013	Wiesbaden	Der zufriedene Mieter – Aktive Kundenbindung durch Customer-Relationship-Management (CRM)	Christian Sterr	3
18.09.2013	Bochum	Genossenschaft lernen	Diverse	2
18.09.2013	Bochum	Grundlagen der Betriebskostenabrechnung	Volker J. Ziaja	2
18.09.2013	Bochum	„Vermieten mit Kopf und Herz“ – Kunden überzeugen, erfolgreich Verträge abschließen	Dr. Marion Rehahn	2
18.09.2013	Wiesbaden	FORUM – Modernisierung im Bestand	Armin Hartmann	3
19.09.2013	Bochum	Souveräner Umgang mit der Öffentlichkeit – Auch in Krisenzeiten	Dr. Angela Harre	2
19.09.2013	Wiesbaden	Einführung in das Wohnraummietrecht	Prof. Dr. iur. Klaus W. Slapnicar	3
23.09.2013	Wiesbaden	Die novellierte Trinkwasserverordnung und Einhaltung der Trinkwasserhygiene	Dieter Uhlig	3
24.09.2013	Wiesbaden	Wie verhalte ich mich, im Rahmen des Gesetzes, gegenüber schwierigen Mietern?	Nele Rave	3
26.09.2013	Bochum	Die Eigentümerversammlung – Tipps und Tricks von der Vorbereitung bis zur Durchführung	Gudrun Lachnitt	2
26.09.2013	Wiesbaden	EnEV und das EE-Wärmegegesetz – Was ist, kommt neu und was ist zu beachten für Wohngebäude?	Prof. Dr. Martin Pfeiffer	3
30.09.2013	Bochum	Die Unabhängigkeit des Aufsichtsrates und Grundsätze ordnungsgemäßer Aufsichtsratsstätigkeit – Wiederholungstermin –	Prof. Dr. Jürgen Keßler	2

1 Nadine Büscher
Telefon 0211 16998-21

2 Claudia Bovenschulte
Telefon 0234 9447-515

3 Kari Epper-Uhmann
Telefon 0611 1746375-11

4 Karsten Dürkop
Telefon 0511 1265-126

5 Andreas Daferner
Telefon 040 52011-218

Zum nächstmöglichen Zeitpunkt suchen wir einen berufserfahrenen

Geschäftsführenden Vorstand (m/w)

Unser Unternehmen:

Die Wohnungsbaugenossenschaft Horlofftal eG mit Sitz in Mittelhessen verwaltet über 500 Wohnungen und hat das Ziel, ihren Mitgliedern zeitgemäße und preiswerte Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Weitere Informationen finden Sie unter: www.wohnungsbaugenossenschaft-horlofftal.de

Ihre Aufgabe:

In Ihrer Funktion als Vorstand verantworten Sie die strategische und operative Führung sowie die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft. Sie repräsentieren unsere Genossenschaft nach innen und außen und arbeiten zielorientiert und vertrauensvoll mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den ehrenamtlichen Vorständen sowie dem Aufsichtsrat zusammen.

Unsere Anforderung:

Wir suchen eine Berufs- und Führungskraft mit immobilienwirtschaftlichem Hintergrund, den entsprechenden technischen Kenntnissen sowie dem Fachwissen in allen Bereichen der kaufmännischen Verwaltung. Besonderen Wert legen wir auf die Förderung der Teamarbeit. Für die Position ist eine adäquate Ausbildung Voraussetzung.

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung mit Angabe Ihres möglichen Eintrittstermins einschließlich Ihrer Gehaltsvorstellung.

Wohnungsbaugenossenschaft Horlofftal eG
z. Hd. des Aufsichtsratsvorsitzenden
Niddaer Straße 14
35410 Hungen
info@wbg-hungen.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