

# 9  
2013

vmm

VerbandsMagazin

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

**4** SCHWERPUNKT BENCHMARKS

Wie sich Wohnungsunternehmen messen lassen

**12** VERBANDSTAG  
DES VDW SÜDWEST

**L2** LANDESAUSGABE NRW  
VdW-Dialoggespräche werden  
fortgesetzt



# Informationen auf einen Klick.



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

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



**LIEBE LESER >>** In wenigen Tagen ist Bundestagswahl. Vor der Wahl zählt die Wohnraumversorgung zu den politischen Topthemen. Doch welche Weichen werden nach der Wahl gestellt werden? Die Mietpreisbremse wäre für die Investitionen kontraproduktiv und würde zudem das preisgünstige und mittlere Preissegment nicht begünstigen. Für die Investoren des preisgünstigen Wohnungsbaus sind vor allem die steigenden Baupreise Gift.



## Vom *falschen Ende* her gedacht

**A**lle Menschen wohnen – irgendwie. Deshalb ist die Wohnungspolitik eigentlich für Wahlzeiten ein besonders geeignetes Thema. Das war nicht immer der Fall. Aber jetzt – alle Medien berichten schließlich über Entwicklungen an den Wohnungsmärkten – ist es ein Topthema. Wie selektiv bei der Themenwahl in politischen Diskussionen vorgegangen wird, ist erstaunlich. Schließlich finden die politischen Hauptthemen der letzten Jahre – Finanzkrise in großen Euro-Ländern oder die Energie- wende – im Wahlkampf faktisch nicht statt.

Vor der Wahl sind natürlich die Maßnahmen besonders beliebt, die in den Wählerohren vermeintlich gut klingen. Das unterscheidet derzeit die Wohnungspolitik von anderen politischen Feldern. Die viel diskutierte Mietpreisbremse vermittelt den Wählern den Eindruck: Die tun was oder die wollen zumindest etwas tun!

Die Diskussion um die Mietpreisbremse zäumt die Probleme an den Wohnungsmärkten allerdings vom Ergebnis her auf. Märkte suchen einen Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage. Diese treffen sich an einem Punkt, der Marktmiete.

Alle – ob Politiker oder Experten – sind sich zugleich einig, dass mehr Neubau erforderlich ist. Dabei ist nicht erkennbar, weshalb politisch gedämpfte Mieten zu Mehrinvestitionen führen sollen. Welche Zusammenhänge zwischen Miethöhe und Angebotsentwicklung bestehen, wird politisch einfach ausgeblendet. Dass die Mieten aber die zen-

trale Triebfeder des Marktes sind, ist daran erkennbar, dass das andere vermeintliche „Schmiermittel“ für eine Marktbeschleunigung, niedrige Bauzinsen, schon seit geraumer Zeit gegeben ist, und trotzdem lange Zeit nicht zu Mehrinvestitionen geführt hat. Diese finden zudem nur im höherpreisigen Segment statt. Es fehlen aber Wohnungen im mittleren und niedrigen Preissegment.

Wie paradox teilweise die Diskussionen sind, ist an einigen Argumentationsmustern zu erkennen. So wird unter anderem dafür plädiert, dass die Mietpreisbremse nur so lange greifen soll, bis der Markt wieder von selbst verträgliche Mieten realisiert. Verkürzt heißt das: Der Markt wird so lange ausgesetzt, bis seine Mechanismen zu den gewünschten Ergebnissen führen. Ein anderes, im Kern ähnliches Ziel ist die Vermeidung des Missbrauchs der angespannten Marktsituation durch die Anbieter. Doch was ist hier Marktmissbrauch? Im Hinblick auf die Neuvermietungen scheint es, dass nach der politischen Definition der Missbrauch gegeben ist, wenn der Vermieter bei der Neuvermietung die Marktmiete verlangt, nachdem er sich zuvor weit unterhalb dieses Niveaus bewegt hat. Das kann kein Missbrauch sein. Es erscheint vielmehr als ein Fehler der Vermieter, wenn diese die Mieten nicht kontinuierlich anheben. Vermieter werden daraus den Schluss ziehen müssen, dass sie künftig die Bestandsmieten kontinuierlich anheben.

Das diskutierte Rezept bewirkt also bei seiner Umsetzung genau das Gegenteil von dem, was bewirkt werden soll: Es würde also „der

vermeintliche Teufel mit dem Beelzebub ausgetrieben“.

Manchen Politikern scheint nicht ganz wohl bei dem Gedanken, für die Umsetzung dieses in den Wählerohren wohlklingenden Instruments verantwortlich sein zu sollen. Der Ausweg liegt hier nahe: Sollen doch die betroffenen Kommunen entscheiden, ob und für welche Teilregionen sie das Instrument nutzen. Das löst aber das Problem nicht, sondern verlagert eine vom falschen Ende her erfolgte Problemanalyse mit ihren Konsequenzen auf eine andere politische Ebene.

Vor wenigen Tagen hat der Geschäftsführer eines Wohnungsunternehmens das eigentliche Problem auf der gemeinsam von unseren Verbänden mit der Architektenkammer in Rheinland-Pfalz organisierten Informationsreise mit dem für Wohnungsbau zuständigen Finanzminister auf den Punkt gebracht: Uns laufen die Kosten davon. Die Baupreise steigen jährlich stärker als die durchschnittlichen Mieten. Den Investoren des preisgünstigen Wohnungsbaus wird damit die Luft abgeschnürt.

Ihr

Rudolf Ridinger

Verbandsdirektor/Vorstandsvorsitzender  
des VdW südwest und des VdW saar

### 4 Schwerpunkt Benchmarks



### 5 Gastbeitrag: Bessere Vergleich- barkeit von Daten muss Ziel sein



### 12 Hessens Ministerpräsident Volker Bouffier auf dem Verbandstag



## SCHWERPUNKTTHEMA

- 4 **Wie sich Wohnungsunternehmen messen lassen**  
Schwerpunkt Benchmarks
- 5 **Bessere Vergleichbarkeit von Daten muss Ziel sein**  
Gastbeitrag von Prof. Dr. Norbert Raschper
- 8 **Wie können Wohnungsunternehmen Benchmarking nutzen?**  
Kontinuierliche Vergleichsprozesse
- 9 **Der Betriebsvergleich**  
Benchmarking-Tool der Verbände
- 11 **Baukosten im Vergleich**  
Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen

## AKTUELLES

- 12 **Verbandstag des VdW südwest am 20./21. August 2013 in Wiesbaden**  
Diskussion um Mietpreisbremse belastet wohnungspolitische Debatte
- 17 **Zensus 2011 sorgt für Überraschungen**  
Volkszählung

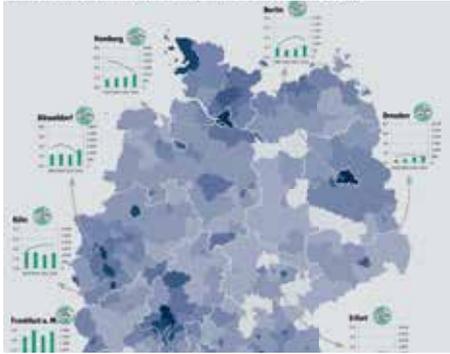
- 19 **Rege Aktivitäten des Gesetzgebers vor der parlamentarischen Sommerpause**  
Neue Gesetze
- 20 **Mieten neuwertiger Wohnungen steigen in Krefeld und Bielefeld am stärksten**  
InWIS-Studie
- 21 **Wohnen im Alter**  
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
- 22 **Bundestag beschließt Aktienrechtsnovelle 2012**  
Änderung des Aktiengesetzes  
**Wiedereinführung der Vermieterbestätigung zum 1. Mai 2015**  
Neues Melderecht verabschiedet
- 23 **Studie: Arme Familien können sich Großstadtwohnungen kaum leisten**  
Empirica-Studie zu Wohnungs-knappheit
- 24 **Neues zu KfW-Förderungen**  
KfW-Bankengruppe

- 25 **Multimedia – Die Wohnung als Gesundheitsstandort**  
Interessante Veranstaltung  
**Nachhaltigkeit bei Genossenschaften – fit für den Generationswechsel**  
22. Symposium Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften

## STEUERN

- 26 **Ministerium stimmt sich mit Softwarefirmen zu automatischen Kirchensteuerabzug ab**  
Kirchensteuer  
**Steuertlastung gemäß § 53 bei Blockheizkraftwerken**  
Energiesteuergesetz

20 InWIS-Studie zu Mieten neuwertiger Wohnungen



30 Schäden nach Hausdurchsuchung sind Eigentümer zu ersetzen



32 Elektrische Speicherheizsysteme sind weiterhin erlaubt



27 Aufwendungen für Dichtheitsprüfungen von Abwasseranlagen § 35 a EStG  
**Fachbuch „Praxis der Besteuerung von Wohnungs- und Immobilienunternehmen“ neu aufgelegt**  
 Fachbuch  
**Ministerium: Pro und Contra Vermögensteuer**  
 Gutachten  
**Neuregelung ab dem 1. Januar 2014**  
 Reisekosten

**RECHT**

28 Aus der Beratungspraxis  
**Baujahr für Tritt- und Schallschutz auch nach Estricharbeiten maßgeblich**  
 Mietrecht  
 29 Mietrechtsprechung des Bundesgerichtshofs in Leitsätzen  
 30 Schäden nach Hausdurchsuchung sind Eigentümer zu ersetzen  
 Schadensersatzrecht

**TECHNIK, BAUEN, PLANEN**

32 Elektrische Speicherheizsysteme weiter erlaubt  
 EnEG - Energieeinsparungsgesetz in Kraft getreten  
 33 Überarbeitet: Arbeitshilfe Trinkwasserverordnung  
 GdW Arbeitshilfe 70

**FÜR SIE GELESEN**

34 18040 Norm zu Barrierefreiheit im Fokus des Bauordnungsrechts  
 Nadine Metlitzky, Lutz Engelhardt  
**Gesellschaftliche Verantwortung von Genossenschaften durch MemberValue-Strategien**  
 Theresia Theurl

**SEMINARE**

35 Seminare im Oktober

**LANDESAUSGABEN**

**HESSEN**

- L2 Aktuelles
- L4 Politik
- L8 Verbandstag des VdW südwest
- L10 Verband und Gremien
- L10 Personalia und Jubiläen
- L11 Medienecho
- L12 Termine

**NORDRHEIN-WESTFALEN**

- L2 Aktuelles
- L9 Politik
- L10 Verband und Gremien
- L11 Aus den Unternehmen
- L13 Personalia und Jubiläen
- L15 Termine

**RHEINLAND-PFALZ/ SAARLAND**

- L2 Aktuelles
- L8 Politik
- L9 Verbandstag des VdW südwest
- L11 Verbände und Gremien
- L11 Termine



Fotos: Kerstin Selle – foto.a.com/camap.us – shutterstock.com

Wohnungsunternehmen legen das Maßband an – wie gut sind sie im Vergleich zu anderen?

### SCHWERPUNKT BENCHMARKS

# Wie sich Wohnungsunternehmen messen lassen

Ohne Vergleich keine Erkenntnis: Nur wer die eigenen Unternehmenszahlen mit denen von anderen in Beziehung setzt, kann feststellen, ob die eigenen Prozesse effizient ablaufen, ob etwa die Betriebskosten hoch oder niedrig ausfallen. Genau dafür eignen sich Benchmarks: Doch welche gibt es und wann vergleichen sie Äpfel mit Birnen?

**A**ls England vermessen wurde, setzten die Landvermesser zur Orientierung Marken in die Erde – sogenannte „bench marks“. Heute wird mithilfe von Benchmarks nicht nur bei Ländereien Maß genommen, Unternehmen aller Art werden

verglichen, wirtschaftlichen Kennzahlen werden Orientierungspunkte gesetzt. Das VerbandsMagazin erklärt, worauf es bei wohnungswirtschaftlichen Benchmarks ankommt und wofür sie genutzt werden können.

### Die kommenden SCHWERPUNKTE

Im Oktober-Heft des VerbandsMagazins steht das Facility-Management im Mittelpunkt. Im November geht es um Mitarbeiterführung.

#### Kontakt:

Andreas Gröhbühl  
Goltsteinstraße 29  
40211 Düsseldorf  
Tel.: 0211 16998-94  
Fax: 0211 16998-50  
Mobil: 0173 6342350  
E-Mail: a.groehbuehl@vdw-rw.de

**GASTBEITRAG** >> von Prof. Dr. Norbert Raschper, Lehrstuhl für technisches Immobilienmanagement an der ebz Business School, Bochum, und Geschäftsführer der iwB Entwicklungsgesellschaft mbH, Braunschweig



Prof. Dr. Norbert Raschper

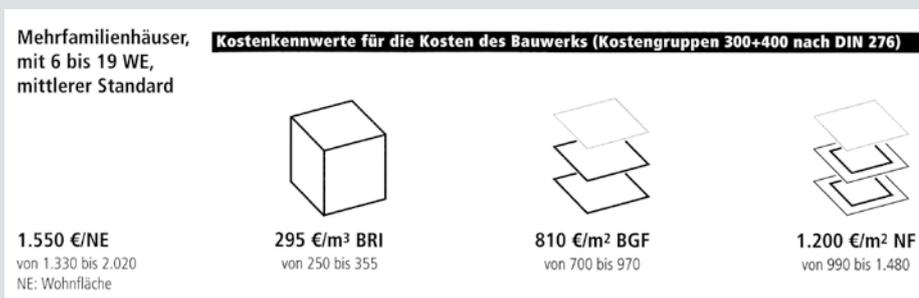
## Bessere Vergleichbarkeit von Daten muss Ziel sein

**E**in Entscheidungsträger der Wohnungswirtschaft berichtet davon, die Neubaukosten im mittleren Standard betragen ca. 1.500 Euro/m<sup>2</sup>. Der technische Prokurist eines großen Wohnungsunternehmens gibt an, bei ihm seien es rund 1.700 Euro. Andere meldden wiederum Neubaukosten von mehr als 2.000 Euro/m<sup>2</sup>. Die Anwesenden fragen sich nun: „Was stimmt? Zahlt jemand zu viel?“

Abgespielt hat sich die oben geschilderte Szene im Rahmen des Workshops „Baukostenmanagement“ auf dem jüngsten VdW-Forum Wohnungswirtschaft des VdW Rheinland Westfalen. Alle Gesprächsteilnehmer sind Immobilienprofis und wissen durchaus, wovon sie sprechen, wenn sie die durchschnittlichen Baukosten ihres Unternehmens benennen. Die Tatsache jedoch, dass 1.700 Euro nicht zwangsläufig mehr sein müssen als 1.500 Euro, beleuchtet

schlaglichtartig, wie viel Unsicherheit in der Wohnungswirtschaft noch in Bezug auf das Thema Benchmarking herrscht. Denn im Workshop zeigte sich nach kurzem Austausch, dass der eine die Baukosten errechnet, indem der Aufwand der Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ der DIN 276 addiert werden. Beim anderen fließen dagegen alle Herstellungskosten (Kostengruppen 200 bis 700, das heißt auch Planungs- oder Baunebenkosten) ohne Grundstückskosten in die Berechnung mit ein. Und die Baukosten größer 2.000 Euro/m<sup>2</sup> berücksichtigen noch Sonderausstattungen wie eine Tiefgarage, aufwendige Fassadengestaltungen oder komplexe Heizungssysteme. Die nackten Zahlen sind also höchst trügerisch, wenn sie in keinen sinnvollen Kontext gesetzt werden.

Abb. 1: Beispiel Neubaukosten „Mehrfamilienhäuser mit 6 bis 19 ME, mittlerer Standard“ (Quelle: www.bki.de, Kostenstand 1. Quartal 2012, inkl. MwSt.)



Einen ersten schnellen und kostengünstigen Einstieg in objektive Baukostenvergleiche ermöglicht das Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH (www.bki.de). Es schafft auf Basis einer Vielzahl unterschiedlicher Neubau- und Modernisierungsvorhaben in ganz Deutschland deutliche Transparenz und ermöglicht belastbare Kostenorientierungen. Neben zusammengefassten Baukosten und Kostenaufschlüsselungen nach Kostengruppen (siehe Beispiel Abb. 1) sind auch Bauteilkosten vorhanden.

Und auch bei der Ermittlung zukünftiger Investitionsrisiken im Bestand, zum Bei-

**Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2. Ebene DIN 276**

KG	Kostengruppen der 1. Ebene	Einheit	von	€/Einheit	bis	von	% an 300+400	bis
100	Grundstück	m <sup>2</sup> FBG						
200	Herrichten und Erschließen	m <sup>2</sup> FBG	11	26	40	0,9	3,1	5,4
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	m <sup>2</sup> BGF	594	674	783	79,5	83,7	86,6
400	Bauwerk - Technische Anlagen	m <sup>2</sup> BGF	103	134	209	13,4	16,3	20,5
	Bauwerk (300+400)	m <sup>2</sup> BGF	703	808	967		100,0	
500	Außenanlagen	m <sup>2</sup> AUF	42	79	180	2,6	4,6	7,9
600	Ausstattung und Kunstwerke	m <sup>2</sup> BGF	-	3	-	-	0,4	-
700	Baunebenkosten	m <sup>2</sup> BGF	116	133	146	14,6	17,5	18,9

**Abb. 2: Typischer Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf in den nächsten 15 Jahren nach Unternehmensformen aus ca. 70 Portfolioanalysen**

Unternehmensform	Vollmodernisierung		nur dringliche Instandhaltung	
	Spanne €/m <sup>2</sup> Mfl.	Ø €/m <sup>2</sup> Mfl.	Spanne €/m <sup>2</sup> Mfl.	Ø €/m <sup>2</sup> Mfl.
Kommunale Wohnungsunternehmen	400 – 800	550	70 – 190	140
Wohnungsgenossenschaften	350 – 600	450	70 – 120	100
Privatwirtschaftliche Unternehmen	300 – 650	500	80 – 180	145
Kirchliche Wohnungsunternehmen	350 – 550	450	80 – 120	100

spiel als Grundlage einer strategischen Bestandsentwicklungsplanung, ergeben sich deutliche Unterschiede in Abhängigkeit der Betrachtungsebene (aktueller Investitionsbedarf zur Verkehrssicherung oder Vermietungserleichterung, Instandsetzungsprognose über 5, 10 oder 15 Jahre oder nachhaltig zielgruppengerechte Modernisierung) und natürlich der Bestandszusammensetzung. Und auch die Gesellschaftsform und die damit verbundenen Investitionsstrategien beeinflussen die Investitionserfordernisse in Euro/m<sup>2</sup>a Mfl (siehe Abb. 2).

Das vielleicht bekannteste Beispiel der fehlerhaften Interpretierbarkeit von Kenngrößen ist die Differenz zwischen errechneten Bedarfs- und tatsächlichen Verbrauchs-Energiekennwerten von Wohngebäuden. Zahlreiche Studien haben inzwischen belegt, dass der Verbrauch älterer, nicht modernisierter Gebäude bis zu 60 kWh/m<sup>2</sup> geringer ist als nach der üblichen vereinfachten Bedarfsberechnung mit normiertem, nicht praxisingerechtem Nutzerverhalten. Und modernisierte Gebäude liegen im Verbrauch zumeist bis 40 kWh/m<sup>2</sup>a über den Bedarfswerten, da das Mieterverhalten sich nachhaltig verbrauchssteigernd, zum Beispiel mit höherem Temperaturniveau in den Räumen, verändert (siehe Abb. 3).

Auch können viele Geschäftsführer leidvoll über Diskussionen in Aufsichtsgremien berichten, wenn über zu hohe Verwaltungskosten diskutiert wird.

Denn Verwaltungskosten von 600 Euro/Wohnungseinheit müssen nicht zu hoch sein, wenn das Unternehmen mit ihnen eine Vielzahl attraktiver Zusatzleistungen für die Mieter oder zur Verbesserung des Marktauftrittes etc. verbindet.

Und wer kann schon ohne Detailwissen behaupten, eine technische Abteilung sei ineffizient, nur weil auf einen technischen Mitarbeiter lediglich 1.000 Wohneinheiten kommen? Denn möglicherweise werden in anderen Unternehmen eingesparte Personalkosten in der Bautechnik durch den Einkauf teurerer, externer Planungsleistungen ersetzt, die dann aber als erhöhte Investitionsquoten sogar positiv wahrgenommen werden.

All diese Beispiele zeigen, dass mehr Kommunikation zwischen den Wohnungsunternehmen dringend nottut. Zum einen müssen sie den Mut finden, tatsächlich Zahlen offenzulegen und den Vergleich mit ihren Kollegen zu wagen. Viele Unternehmen scheuen heute noch davor zurück, eventuell auch eigene Verbesserungspotenziale für Dritte sichtbar zu machen, und darunter leidet das Benchmarking-Potenzial der gesamten Branche. Darüber hinaus geht es aber auch darum, einheitliche Standards für Benchmarks zu definieren. Als Beispiel führte der Technische Vorstand der GAG Immobilien AG Köln, Kathrin Möller, im oben genannten Workshop die Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen (AGW) an: „Ihre Mitglieder haben sich inzwischen auf eine Systematik geeinigt, nach der die maßgeblichen Kennwerte ihrer Unternehmen berech-

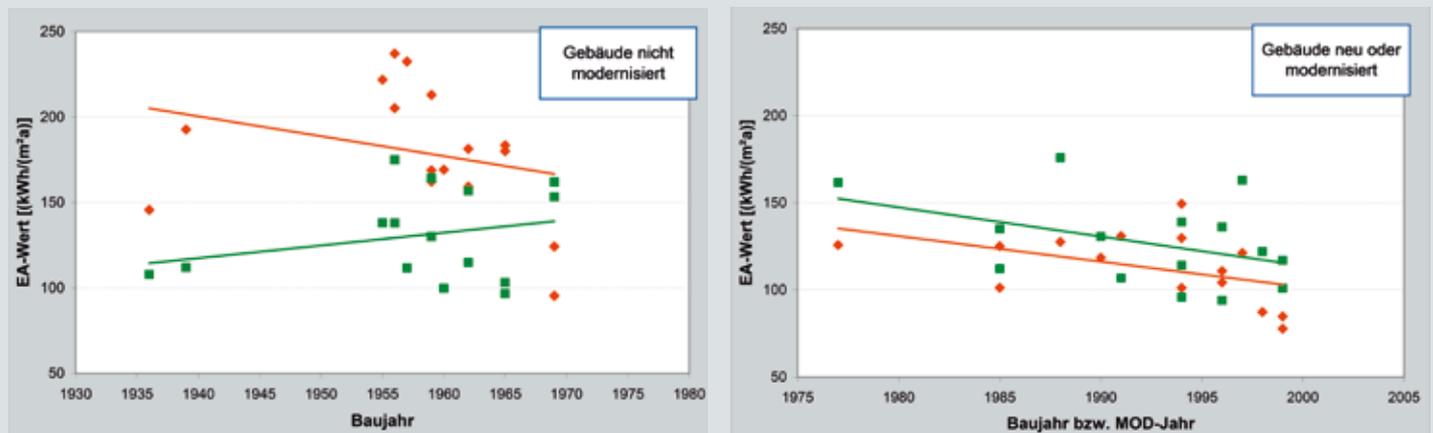
net werden. Erhält ein AGW-Unternehmen Zahlen von einem anderen, so kann es in der Regel davon ausgehen, dass diese Zahlen auf der gleichen Grundlage zustande gekommen sind wie die eigenen.“

Im Rahmen ihres Studiums an der EBZ Business School Bochum erfahren die Studenten, dass nicht die Größe des Unternehmens über den Sinn oder Unsinn von Benchmarks entscheidet. Natürlich verursacht es Aufwand, ein Benchmarking-System einzuführen. Dieser Aufwand muss aber nicht unverhältnismäßig hoch sein und zahlt sich auch für kleinere Wohnungsunternehmen aus.

In der Literatur findet man zahlreiche Datenbasen mit vergleichenden Zahlen. Allerdings ist die Suche und das Nutzbarmachen dieser Quellen nicht immer einfach. Die Mitgliedschaften in Interessenskreisen, die Kauf- oder Nutzungskosten kommerzieller Anbieter oder die ausschließliche Verfügbarkeit für Mitglieder von Verbänden erschweren den Zugang. Mangels einheitlicher Bezugsgrößen (Wohnfläche oder Nutzfläche, Zahl Wohneinheiten oder Zahl Mieteneinheiten, marktbedingter, investitionsbedingter oder Gesamtleerstand, Kosten laufender Instandhaltung mit oder ohne fluktuationsbedingter Wohnungsmodernisierung etc.) sind diese Zahlwerke zudem häufig schwer vergleichbar. Jeder Nutzer muss sich also immer wieder über die Bechmarkermittlung klar werden.

Wer zum Beispiel einen guten Betriebskosten-Benchmark durchführen will, sollte sich an den Vorgaben der Geislinger Konvention ([www.hfwu.de/de/geislinger-konvention.html](http://www.hfwu.de/de/geislinger-konvention.html)) orientieren. Darüber hinaus können die kleineren Wohnungsunternehmen ebenso wie die großen für andere Themenkreise eigene Standards festlegen, nach denen sie ihre Zahlen aufbereiten wollen. Dies ist insbesondere Aufgabe der Verbände sowie deren Arbeitsgemeinschaften und der EBZ-Arbeitskreise (siehe Betriebsvergleich, Seite 9). Dass auch kleinere Unternehmen sich verstärkt mit dem Thema Benchmarking zur Optimierung der eigenen Organisation befassen, ist deutlich erkennbar. Und macht Mut für die steigende Transparenz und damit für die Optimierung unserer Branche.

Abb. 3: Vergleich bedarfsbasierter (rot) oder verbrauchsorientierter (grün) Energiekennwerte bei repräsentativen Wohngebäuden



Anzeige



## Wettbewerber schlägt man anders ...

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

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

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



**Einfach anders. Einfach besser.**

**KONTINUIERLICHE VERGLEICHSPROZESSE**

# Wie können Wohnungsunternehmen Benchmarking nutzen?

**Das langlebige, unbewegliche Wirtschaftsgut Immobilie steht im Mittelpunkt eines jeden Wohnungsunternehmens. Jede Immobilie muss daher kontinuierlich im Rahmen des Lebenszyklus überwacht, analysiert und gesteuert werden. Hierbei spielt im Rahmen des Immobiliencontrollings das Benchmarking sowohl von betrieblichen Leistungsprozessen, des Unternehmens als Ganzem als auch einzelner Objekte eine zunehmend größer werdende Rolle.**

Benchmarking soll im Rahmen eines systematischen, kontinuierlichen Vergleichsprozesses qualitative und/oder quantitative Daten des eigenen Unternehmens bzw. der eigenen Immobilien denen von anderen Unternehmen gegenüberstellen. Benchmarking ermöglicht also dem Unternehmer den Vergleich mit einer anderen Gruppe von Unternehmen oder den jeweils besten Marktteilnehmern. Daraus kann die Leistungslücke zum Durchschnitt oder auch zum besten Marktteilnehmer erkannt und geschlossen sowie ein kontinuierlicher Lern- und Verbesserungsprozess gesteuert werden. Benchmarking ist also eine Standortbestimmung als Grundlage für genauer zu untersuchende Optimierungs- und Kostenreduzierungsmaßnahmen zum Nutzen von Wohnungsunternehmen.

Der Benchmarking-Zyklus, also der kontinuierliche Vergleich und die kontinuierliche Verbesserung, umfasst eine Definition des Untersuchungsgegenstandes, die Auswahl der Vergleichsobjekte und Teilnehmer, Datenerhebung, Feststellung der Leistungsunterschiede, Ursachenanalyse, Verbesserungsmaßnahmen, Einsparpotenziale und Entscheidungshilfen zur Umsetzung.

Untersuchungsgegenstand können hierbei zum Beispiel folgende Teilbereiche des Unternehmens beziehungsweise der Immobilie sein:

- Wert, Kosten und Nutzung
- Betriebskosten

- Leerstandsentwicklung
- Fluktuationsbewertung
- Kundenorientierung
- Personalbereich
- Gebäude-Instandhaltung
- Dienstleistungen

Der Benchmarking-Zyklus bietet diverse Anknüpfungspunkte an immobilienwirtschaftliche Kennzahlensysteme. So sind ebenso möglichst homogene Vergleichsgruppen zusammenzufassen, Unterschiede in der Aussagefähigkeit zu analysieren oder Probleme der Vergleichbarkeit zu berücksichtigen. Unterschiedlichste finanzielle und nichtfinanzielle Kennzahlen – sei es aus innerbetrieblichen oder überbetrieblichen Vergleichen – können für das Benchmarking mittels Unterstützung unserer wohnungswirtschaftlich geschulten Prüfer herausgearbeitet werden. Für Informationen des Aufsichtsrates im Rahmen von Schlussbesprechungen sind Kennzahlen sehr wertvoll, aber auch für Zwecke der Unternehmenskommunikation können sodann Kennzahlen in die Lageberichterstattung einfließen.

Neben klassischen finanzwirtschaftlichen und bestandsorientierten Kennzahlen beziehungsweise Kennzahlensystemen kann für Benchmarking-Zwecke auch die „Balanced Scorecard“ als strategisches Entscheidungsinstrumentarium genutzt werden. Es ermöglicht hierbei eine transparente Systematik zu einer marktorientierten Unternehmensführung mittels Konzentration auf wenige Kennzahlen in den Bereichen Finanzwirtschaft, Kunden, interne Prozesse und Innovation, die miteinander in Verbindung gebracht werden.

Letztendlich bieten aber auch Portfolio-Analysen Hilfestellungen im Rahmen eines Benchmarking-Prozesses. Eine Verbesserung der eigenen Stellung am Markt – ebenso wie die wertmäßige Bestandsoptimierung – kann durch differenzierte Analyse, Bewertung und Veränderung des Bestandes anhand verschiedenster Kriterien (Stand-

ortattraktivität, Ausstattung, Objektstandard oder anderen Primärdaten) erfolgen.

Hingewiesen sei abschließend auf Probleme beim Benchmarking. Einerseits bestehen diese in der Ermittlung vergleichbarer Leistungsbereiche und -gebieten der beteiligten Unternehmen. Andererseits aber betreffen sie insbesondere die Gruppe von Unternehmen, die sich als Mitbewerber beziehungsweise Konkurrent sehen und deren psychologische Hemmschwelle außerordentlich hoch ist, einem Konkurrenten mit Hilfe von Informationen Einblick über eigene Stärken oder Schwächen zu geben. Benchmarking setzt daher auf diejenigen Partner, die sich bewusst für einen Know-how-Transfer entscheiden, um mittels Transparenz gegenseitig Verbesserungen in Leistungsprozessen und Ergebnisstruktur vornehmen zu können.

Unser Verband bietet interessierten Unternehmen auf anonymer Basis an, das Benchmarking-Tool „Betriebsvergleich“ zu nutzen. Auch der GdW ermittelt jährlich eine Vielzahl von Daten zur unternehmerischen Wohnungswirtschaft als durchschnittliches Bild der gesamten Branche und bietet grobe Richtwerte für die Positionierung im Wettbewerb. In einem weiteren Schritt könnten sich Unternehmen dazu entschließen, einen tiefer gehenden, offenen Austausch im Rahmen von Zusammenarbeit und Vernetzung durchzuführen. Damit würde sich Immobilien-Benchmarking als Instrument für mehr Transparenz und zur eigenen Optimierung weiter etablieren.



**KONTAKT >>**

**Dr. Heinz Jürgen Schirduan**  
 Prüfungsdirektor VdW südwest  
 Tel.: 069 97065-137  
 Fax: 069 97065-143  
 E-Mail: [dr.schirduan@vdwsuedwest.de](mailto:dr.schirduan@vdwsuedwest.de)

# Der Betriebsvergleich

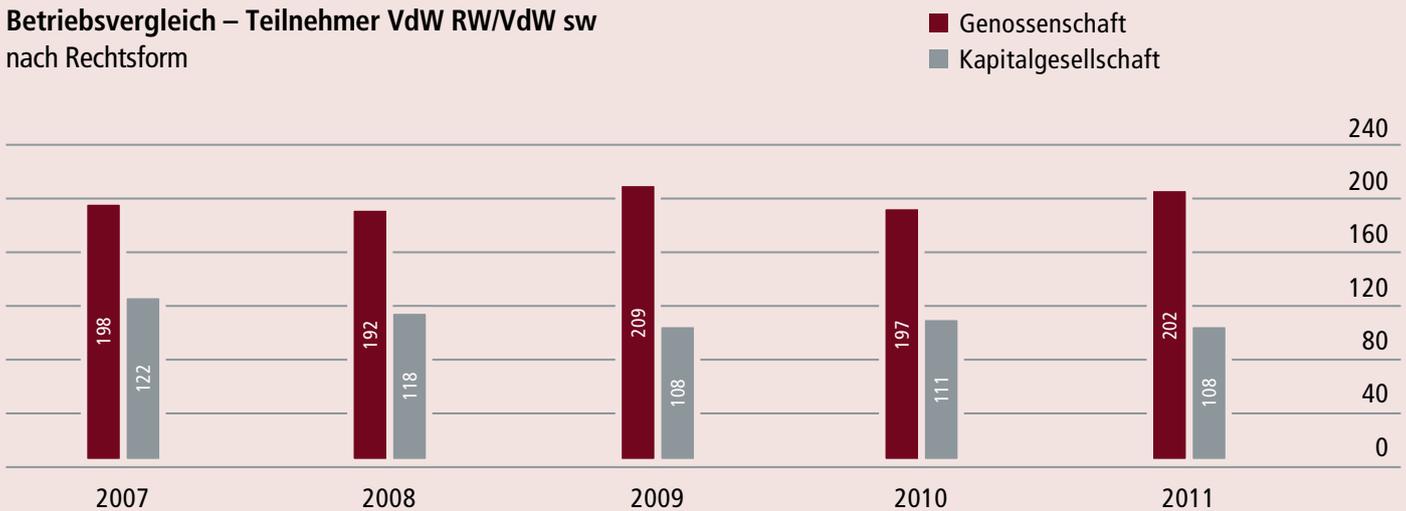
**BENCHMARKING-TOOL DER VERBÄNDE** >> Um einschätzen zu können, ob das eigene Unternehmen effizient und rentabel arbeitet, lohnt sich der Vergleich mit anderen Unternehmen. Der VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest bieten ihren Mitgliedern deshalb einen kostenlosen Service an: den Betriebsvergleich.

Mehr als 100 betriebswirtschaftliche jährliche Kennzahlen – von Eigenkapitalquote über Betriebskosten bis Leerstand – macht der Betriebsvergleich im Branchenvergleich sichtbar. Für viele Verbandsmitglieder ist er zum unverzichtbaren Benchmarking-Tool geworden. Seit vielen Jahren wird er im VdW Rheinland Westfalen und VdW

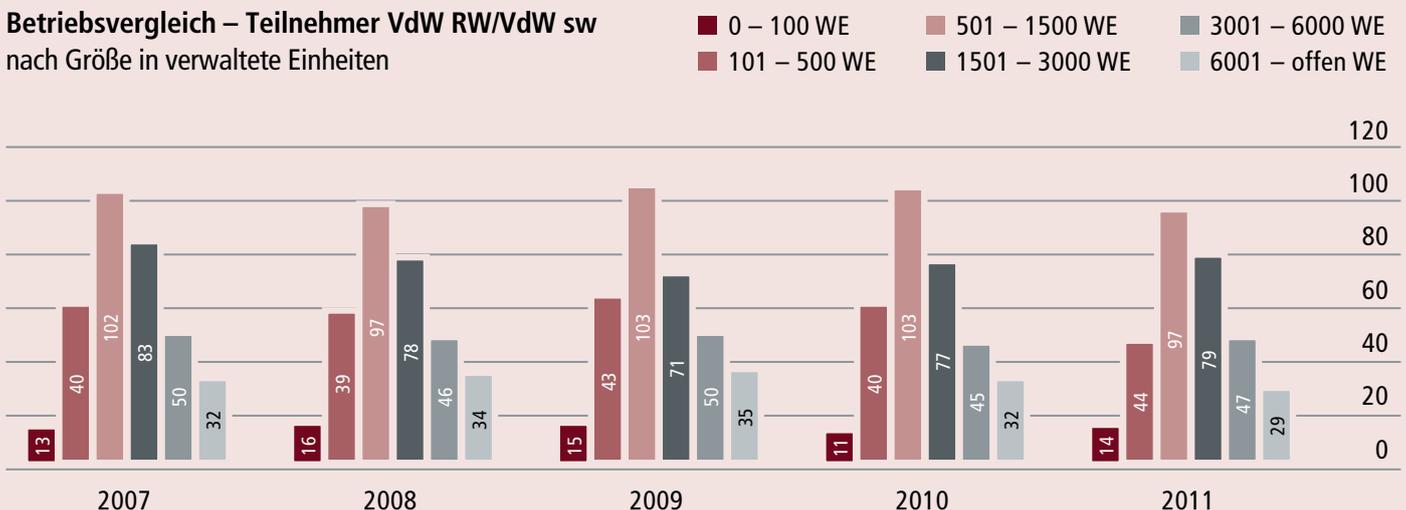
südwest eingesetzt. In der aktuellen Version liefert der Betriebsvergleich Kennzahlen überwiegend aus den Bereichen Jahresabschluss und Hausbewirtschaftung. Die Teilnahme ist für alle Mitgliedsunternehmen freiwillig und kostenlos, es muss lediglich ein recht umfangreicher Erfassungsbogen im Format MS-Excel bearbeitet und an den

Regionalverband zur Weiterverarbeitung zurückgesandt werden. Nach der Verarbeitung steht eine Vielzahl von Auswertungsmöglichkeiten zur Verfügung, die von der einfachen Papiauswertung über die interaktive Webauswertung bis hin zu stark individualisierten Auswertungen reichen.

**Betriebsvergleich – Teilnehmer VdW RW/VdW sw nach Rechtsform**



**Betriebsvergleich – Teilnehmer VdW RW/VdW sw nach Größe in verwaltete Einheiten**



### Welche Kennzahlen liefert der Betriebsvergleich?

Der Schwerpunkt der ermittelten Kennzahlen liegt in den Bereichen Jahresabschlusskennzahlen und Hausbewirtschaftung. Hier ein kurzer Überblick:

- a) Vermögens- und Kapitalstruktur (zum Beispiel Anlagenintensität, Eigenkapitalquote, Anlagendeckungsgrad, Liquidität, EBITDA)
- b) Rentabilität (zum Beispiel Eigen-/Gesamtkapitalrentabilität (auf GuV- und Cashflow-Basis, Cashflow-Marge, Innenfinanzierungsgrad)
- c) Strukturkennzahlen zur Hausbewirtschaftung in Euro pro Quadratmeter, in Prozent der Sollmieten oder je Wohnungseinheit (zum Beispiel Sollmieten, Umlagenerlöse, Instandhaltungskosten, Betriebskosten, Abschreibungen, Verwaltungskosten)
- d) Kennzahlen zur Vermietungssituation (Fluktuation, Leerstand – auch differenziert nach Ursachen)

### Wer nimmt teil?

Teilnahmeberechtigt sind alle Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest. Für die Jahre 2007 bis 2011 ergaben sich folgende Teilnehmerstrukturen:

In allen hier ausgewerteten Jahren lag die Teilnehmerzahl in den beiden Verbänden bei über 300. Bundesweit nutzen über 700 Wohnungsunternehmen den Betriebsvergleich. Eine solide Datenbasis kann daher unterstellt werden. Es soll jedoch nicht verschwiegen werden, dass insbesondere die sehr kleinen Wohnungsunternehmen nur unterdurchschnittlich im Datenbestand vertreten sind. Die Verbände führen dies darauf zurück, dass der Aufwand für die Datenerfassung noch häufig gescheut wird.

### Wie läuft die Datenerfassung?

Die Datenerfassung erfolgt anhand eines standardisierten Excel-Erfassungsbogens, in dem bereits Plausibilitätskontrollen vorgenommen und auf Basis der Eingaben die unternehmensindividuellen Kennzahlen errechnet werden. Die Erfassungsbögen werden von den Teilnehmern – in der Regel per E-Mail – an die für die Weiterverarbeitung der Erfassungsbögen zuständigen Mitarbei-

ter im VdW gesandt. Dort werden die Daten noch einmal auf Plausibilität durchgesehen und, bei Bedarf nach Rücksprache, korrigiert. Zum Abschluss der Datenerfassung werden die Erfassungsbögen in eine zentrale Datenbank (Microsoft SQL-Server) eingelesen. Dort werden auf Basis der Eingangsdaten die einzelnen Kennzahlen berechnet und stehen dann unmittelbar für Auswertungszwecke zur Verfügung.

### Welche Auswertungsmöglichkeiten bietet der Betriebsvergleich?

Der Betriebsvergleich bietet den Teilnehmern im Grundsatz drei Möglichkeiten, Auswertungen zu erhalten:

- 1) Auswertung in Papierform: Diese standardisierte Auswertung erhält jeder Teilnehmer. Sie enthält – jährliche Teilnahme vorausgesetzt – zunächst sämtliche Kennzahlen des Teilnehmerunternehmens der letzten fünf Jahre. Als Vergleichswerte werden der Mittelwert, der Median, Maximum und Minimum sowie Standardabweichung der Gruppe, die nach Größe und Rechtsform mit dem Teilnehmerunternehmen vergleichbar ist, herangezogen. Zusätzlich enthält die Auswertung eine Gesamtübersicht über alle Gruppen sowie eine Auswertung nach Regionen. Einige Kennzahlen sind zudem in Diagrammen dargestellt.
- 2) Auswertungen auf der Webseite: Jeder Teilnehmer erhält Zugangsdaten zur Webseite [www.vdw-betriebsvergleich.de](http://www.vdw-betriebsvergleich.de). Dort können über die Standardauswertung hinaus weitere Auswertungen vorgenommen werden, die im Wesentlichen wie die Papierauswertung formatiert sind. Insbesondere können hier die Werte der Vergleichsgruppe variiert werden. So ist es zum Beispiel möglich, überregionale Auswertungen zu erstellen oder den Vergleichsdatenbestand auf nur eine Region zu begrenzen. Weitere Variationen sind möglich durch Auswahl einer anderen (oder aller) Rechtsform(en) beziehungsweise Größenklassen. Die Flexibilität ist hier bereits deutlich größer als in der Papierauswertung.
- 3) Auswertung von OLAP-Cubes: Vollständige Flexibilität in der Gestaltung von Auswertungen bieten die ebenfalls zur Verfügung gestellten OLAP-Cubes. Diese können direkt von der Webseite heruntergeladen und auf dem lokalen PC ge-

speichert werden. Sie enthalten dann den kompletten Datenbestand des jeweiligen Teilnehmerunternehmens sowie sämtliche aggregierten Gruppenwerte. Dabei ist sichergestellt, dass die Identifikation der Daten eines bestimmten Unternehmens nicht möglich ist. Ausnahmen bilden hier die sogenannten „Kooperationen“, bei denen sich einzelne Teilnehmer explizit bereit erklären können, ihre Einzeldaten auch den Kooperationspartnern zur Verfügung zu stellen. Die Cubes können als Datenbank eingesetzt werden, auf die mit Excel (ab Version 2007) direkt zugegriffen werden kann. Damit ist es möglich, jede denkbare und mögliche individuelle Auswertung nach den eigenen Bedürfnissen zu erstellen. Ein Beispiel für eine derartige Auswertung – die Kompaktübersicht – kann ebenfalls von der Webseite heruntergeladen werden.

### Die Zukunft des Betriebsvergleichs

Der Betriebsvergleich wurde seit seiner Einführung vor mittlerweile mehr als 20 Jahren laufend ergänzt und überarbeitet. So wurde die eingesetzte Technologie immer wieder an den technischen Fortschritt angepasst. Momentan steht wieder ein Umzug auf einen neuen Server und eine Anpassung des Content-Management-Systems (CMS) an, die aufgrund der ständig wachsenden Teilnehmerzahl notwendig geworden ist. Diese Aufgaben obliegen einer überregionalen Arbeitsgruppe, die zu regelmäßigen Beratungen zusammentrifft und die Fortentwicklung des Betriebsvergleichs thematisiert. In die Beratungen fließen auch die Erfahrungen und Wünsche der Teilnehmer ein, deren Umsetzung ein wesentliches Ziel ist.

Ein wesentliches Ziel für die Zukunft ist – neben der Gewinnung weiterer Teilnehmer – die über die Papierform hinausgehenden Auswertungsmöglichkeiten intensiver bekannt zu machen.



KONTAKT >>

### Weitere Informationen bei:

**Achim Palm**

VdW Rheinland Westfalen

Tel.: 0211 16998-36

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

## ARBEITSGEMEINSCHAFT GROSSER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

## Baukosten im Vergleich

**Die Baukosten in den Griff zu bekommen, ist eines der Hauptanliegen von Wohnungsunternehmen. Um dies aber zu erreichen, ist erst einmal notwendig zu wissen, wie hoch die eigenen Baukosten im Vergleich zur Branche sind. Die Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen (AGW) im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat deshalb eine Baukostenbenchmark entwickeln lassen.**

Zuvor hatten Wohnungsunternehmen, so die Analyse der AGW, ihre Bauprojekte stets mit undifferenzierten und nicht praxisgerechten Kostenkennwerten verglichen. Ziel der Benchmark war deshalb, eine praxisorientierte Vergleichbarkeit zu schaffen – sowohl für verschiedene Baualtersklassen als auch für technische Einzelmaßnahmen. Sie soll für mehr Klarheit und Versachlichung in der Diskussion

von Kostenkennzahlen in den Führungsetagen beitragen, indem die technische Geschäftsführung in der Argumentation mit der kaufmännischen Geschäftsführung auf solides Zahlenmaterial zurückgreifen kann. Deshalb wurde eine große Datenbank aufgebaut, die vom Ingenieurbüro für Beratung im Immobilienmanagement, Dr.-Ing. Karsten Schönberger, entwickelt wurde.

Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden drei Referenzklassen gebildet: eine 1920er-Jahre-Siedlung (R1), eine 1950er-Jahre-Siedlung (R2) und eine 1970er-Jahre-Großbausiedlung (R3) – allesamt im unsanierten Zustand. Dann wurden die Sanierungsmaßnahmen definiert: von der Komplettsanierung in Standardqualität ohne Berücksichtigung von wesentlichen Grundrissänderungen sowie Sanierung der Grundleitungen über die energetische Sanierung nach EnEV-2009-Standard bis hin zur Kellerdeckendämmung und der

Überarbeitung der Aufzüge (bei der 1970er-Jahre-Referenzsiedlung). Der Baupreisdex und die regionalen Unterschiede bei Baukosten wurden eingerechnet.

Insgesamt wurden knapp 90 Bauprojekte in den verschiedenen Referenzklassen untersucht. Dabei wurden Kostenkennwerte für die energetische Großmodernisierung von allen drei Baualtersklassen mit Differenzierung nach Region errechnet: R1 – 600 bis 913 Euro pro Quadratmeter; R2 – 567 bis 863 Euro pro Quadratmeter; R3 – 395 bis 603 Euro pro Quadratmeter. Außerdem wurden insgesamt 41 technische Einzelmaßnahmen analysiert. Die Ergebnisse wurden den teilnehmenden Unternehmen zur individuellen Auswertung vorgelegt.

■ **Ansprechpartner: Helmut Asche**  
Technischer Leiter, Allbau AG, Essen  
E-Mail: [h.asche@allbau.de](mailto:h.asche@allbau.de)

Anzeige



# ENERGIE CLEVER WEITERGEBEN

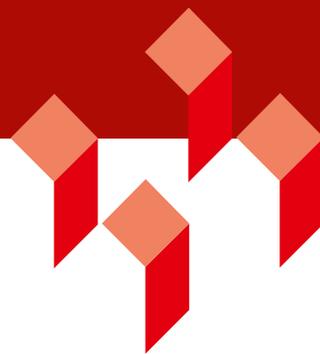
## WÄRMEÜBERGABESTATION WTH 29-2 FÜR TRINKWASSER UND HEIZUNG

- Nachhaltig Energie und Kosten senken
- Mit allen gängigen Heizsystemen zu kombinieren
- Einfache, exakte Verbrauchserfassung pro Wohnung möglich
- Erfüllt die Novellierung der Trinkwasserverordnung W 551

EHT Haustechnik GmbH | Markenvertrieb AEG | Gutenstetter Str. 10 | 90449 Nürnberg | Tel. 0911 9656-254 | [www.aeg-haustechnik.de](http://www.aeg-haustechnik.de)

Wir stellen aus:  
VdW Verbandstag, 23.–25.09.2013, Dortmund

**AEG**  
HAUSTECHNIK



VERBANDSTAG DES VDW SÜDWEST AM 20. UND 21. AUGUST 2013 IN WIESBADEN

## Diskussion um Mietpreisbremse belastet die wohnungspolitische Debatte

Wie selten zuvor beherrschte beim diesjährigen Verbandstag des VdW südwest die Politik die Diskussionen. Kein Wunder, stand er doch kurz vor zwei Wahlen in Hessen und im Bund unter dem Motto „Renaissance der Wohnungspolitik“. Außerdem war der Mangel an preiswertem Wohnraum mit dem wachsenden Zustrom von Menschen in Ballungsräume sowie den steigenden Studentenzahlen in den Medien und der Politik auf der Skala der wichtigen Themen in den vergangenen Jahren ganz nach vorne gerückt.

Wohnungsmarkt und Politik hatten bereits im vergangenen Jahr reagiert. So stieg die Zahl der Bauanträge und die Forderung nach einer Mietpreisbremse beherrschte monatelang die politische Debatte und fand ihren Eingang in die meisten Wahlprogramme der Parteien. Auch die Medien entdeckten das Thema, bot es doch alles, was eine spannende Story verlangt: Konflikte, Bedrängte und edle Ritter in der Not.

Vor diesem Hintergrund war es fast kein Wunder, dass der Verbandstag am 20. und

21. August 2013 in Wiesbaden mit 470 Teilnehmern die Anmeldezahlen des Verbandstages im vorigen Jahr in Worms noch einmal übertraf. Und wo immer mehr Wohnungen gebaut werden, da brauchen Wohnungsgesellschaften auch Hersteller, Dienstleister und Berater, was sich in einer Rekordzahl von mehr als 50 Ausstellern und Sponsoren spiegelte.

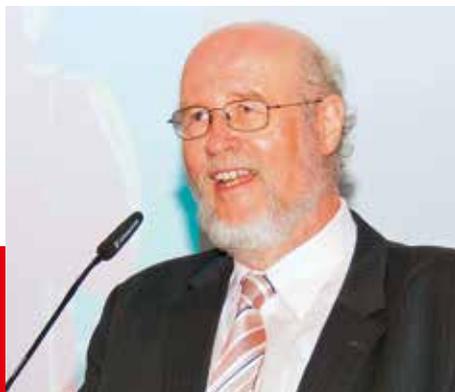
### Labile Wohnungsmarktkonjunktur

Dr. Rudolf Ridinger, Vorstandsvorsitzender des VdW südwest, hatte im Vorfeld des Kongresses gegenüber den Medien die aus Sicht der Wohnungswirtschaft relevanten Problemfelder bereits benannt. So sei die Wohnungsmarktkonjunktur trotz steigender Zahl von Bauanträgen als labil einzuordnen. Neubau finde nahezu ausschließlich in den höherpreisigen Segmenten statt. Die Mieten stiegen keineswegs überall drastisch an, vor allem im Wohnungsbestand seien die Steigerungsraten unterhalb der allgemeinen Teuerungsrate der Verbraucherpreise. Paradox sei ferner, dass mit geringen Fördermitteln teure Sozialwohnungen gebaut würden, anstatt das Geld für Belegungsrechte einzu-

setzen, die das untere Preissegment schnell entlasten. Auch sei darauf zu achten, dass die Studentenzahlen nicht ewig stiegen und wegen der wachsenden Zahl älterer, allein lebender Menschen ganz neue politische Instrumente erforderlich seien, zum Beispiel eine bessere Verknüpfung von Wohnungspolitik mit Stadt- und Dorfentwicklungsinstrumenten.

Vor allem aber kritisierten Dr. Ridinger und andere Verbandsvertreter, dass sich nahezu alle Parteien für eine Deckelung der Mieten einsetzten. Eine solche Mietpreisbremse könne angesichts steigender Baupreise allerdings „fatale Konsequenzen für den Markt“ entwickeln. Sie bringe nichts für untere und mittlere Einkommensschichten, da dadurch kein zusätzlicher Anreiz für erforderliche Baumaßnahmen geschaffen werde.

„Wir bieten mit unserem Verbandstag nicht nur die Plattform, wir diskutieren mit der Politik und sehen uns als Partner und Baustein in diesem Prozess“, erläuterte Alfred Böhmer, Vorsitzender des Verbandsrates, die Rolle des VdW südwest. Weil eine solche Rolle mehr als verbandspolitische Parolen erfordert, lieferte Renate Szameitat, Geschäftsführerin der GEWOS GmbH aus Hamburg, die relevanten wohnungswirtschaftlichen Fakten. So seien die Baukosten in den letzten Jahren wesentlich stärker als die Mieten gestiegen.



Alfred Böhmer, Vorsitzender des Verbandsrates, eröffnete den Verbandstag.



Der hessische Wirtschaftsminister Florian Rentsch

**Rentsch: Kein Freund von „öffentlichen Placebos“**

Der auch das für Wohnen zuständige hessische Wirtschaftsminister Florian Rentsch machte klar, dass er kein Fan von Debatten um Mietpreisbremsen sei, die er als „öffentliche Placebos“ bezeichnete. Ministerpräsident Volker Bouffier hatte sich in der Vergangenheit für eine kommunale Lösung ausgesprochen. Das Wirtschaftsministerium habe ein Gutachten über die Auswirkungen einer solchen Deckelung in Auftrag gegeben und frage derzeit, welche Städte Interesse an einer individuellen Lösung für ihre Kommune oder einzelne Stadtteile haben. Ob noch vor der Landtagswahl mit einer Entscheidung zu rechnen sei und ob der Ministerpräsident in der Sache das letzte Wort hat, ließ Rentsch offen.

Der Wirtschaftsminister machte ebenfalls deutlich, dass Hessen mit seinem Sonderprogramm Wohnen die unterschiedlichen Interessen der Ballungsräume und Hochschulorte ebenso wie die der ländlichen Regionen berücksichtige. Erfreut sei er über den großen Ansturm auf die Fördermittel für Belegungsrechte, die dem Ministerium geradezu aus den Händen gerissen würden. Die Mieten seien in den vergangenen Jahren nur moderat gestiegen. Gestiegen seien allerdings die Mietnebenkosten, die kommunalen Gebühren und die bei der Umsetzung der Energieeinsparverordnung entstehenden Kosten. Hier sah Rentsch einen Anlass für Korrekturen und erklärte: „Mieten müssen sozial ausgewogen, aber auch am Markt orientiert sein. Sie müssen aber vor allem Re-Investitionen ermöglichen.“

Wolfgang Hessenauer, Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes Hessen, setzte erwartungsgemäß einen ganz anderen Akzent. Das Hauptproblem seien die bei einer Wiedervermietung in Ballungsräumen erheblich steigenden Mieten. Hessenauer ließ auch nicht gelten, dass gerade bei Mieterwechseln häufig modernisiert werde und deshalb höhere Mieten gerechtfertigt seien. Er wiederholte vielmehr die Forderung, den zulässigen Modernisierungszuschlag von elf auf neun Prozent zu senken und im Falle energetischer Modernisierungen den Staat, den Mieter und den Vermieter gleichermaßen zu einem Drittel zu belasten. Schließlich seien Wohnungen nicht nur als Wirtschaftsgut zu behandeln. ▶

**VON RUDERBOOTEN, TANKERN UND PADDELBOOTEN**

# Bei der Diskussion um preisgünstiges Wohnen saßen nicht alle im selben Boot

**Selbstkritisch gaben sich einige wohnungspolitische Sprecher der Fraktionen im Hessischen Landtag in der von Thomas Kreuzmann, dem Leiter des landespolitischen Fernsehstudios des Hessischen Rundfunks, moderierten Diskussionsrunde über preisgünstiges Wohnen und die am besten geeigneten Wege zur Schließung von Lücken im Angebot.**

Ja, bekannte Ulrich Caspar von der CDU, seine Partei habe lange Zeit zu viele Grünflä-

chen und zu wenige Wohngebiete geschaffen. Auch Michael Siebel von der SPD räumte ein, dass seine Partei bei Fragen der Nachverdichtung in der Vergangenheit zu zurückhaltend gewesen sei. Aber, wie löst man mehr Investitionen aus? Diese Frage stellte Moderator Kreuzmann. Durch eine Mischung der Fördermittel, sagten vor allem CDU, SPD, FDP und Grüne. Ein bisschen Förderung für Wohneigentum, ein bisschen für Sozialwohnungen und Studenten und natürlich auch für Belegungsrechte. Der Landtagsab-

geordnete Hermann Schaus von den Linken lehnt diesen Mix ab. Der Staat alleine solle es richten und statt 1.000 insgesamt 4.000 neue Sozialwohnungen pro Jahr fördern.

**Spendierhosen mit leeren Taschen**

Weil die Spendierhosen des Staates vor der Wahl zwar meist größere Taschen haben als sonst, diese Taschen aber erfahrungsgemäß mehr Luft als Geld enthalten, setzen alle Parteien außer der FDP auch auf eine Mietpreisbremse – für die Liberalen reine Symbolpolitik. Doch so ganz kommt der hessische Koalitionspartner der CDU um das Thema nicht herum. Auch bei den anderen Fraktionen herrscht eine bunte Vielfalt an Modellen: bundesweit, regional, zehn oder 15 Prozent als Obergrenze, zeitlich befristet oder regional differenziert, als Bundesgesetz

>>



Fotos: Kóranzki

*Politiker und Vertreter von Wohnungsunternehmen legten ihre Positionen dar.*

oder sollte man das Thema lieber doch den Kommunen überlassen? Einig waren sich die Diskutanten lediglich darin, dass in Hessen vor der Landtagswahl wohl keiner auf die Bremse tritt.

CDU und FDP wollen außerdem vermeiden, dass Investitionen durch weitere energetische Auflagen, zum Beispiel der Energieeinsparverordnung oder das Absenken der Modernisierungumlage von elf auf neun Prozent, behindert werden.

### Wohnungsbau ein „dicker Tanker“

Einig waren sich die Diskutanten allerdings in der Beurteilung des Wohnungsbaus als einem „ganz dicken Tanker“, der sich nicht so schnell umsteuern lasse. Der Linken-Abgeordnete Schaus verglich die Wohnungsbaupolitik hingegen mit einem Paddelboot, mit dem die Landesregierung einfach zu spät den Kurs gewechselt habe.

Mit den Politikern diskutierten auf dem Podium auch zwei Vertreter von wohnungswirtschaftlichen Unternehmen. So machte Dr. Thomas Hain, Geschäftsführer der landeseigenen Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, deutlich, dass die Probleme regional sehr unterschiedlich seien. So habe Nordhessen mit Leerständen und Rückbau zu kämpfen, während in Südhessen Wohnungsmangel herrsche. Hier habe aber nicht der Markt versagt. Vielmehr stiegen die Preise, wenn das Angebot gering sei und der Markt passte sich dem nur langsam an.

Xaver Braun, Geschäftsführer der GWW Wiesbadener Wohnungsbaugesellschaft, räumte ein, dass auch die Wohnungsunternehmen die Mittelschicht in den vergangenen Jahren nicht ausreichend „auf dem Schirm“ gehabt hätten. In fünf bis sechs Jahren sei der Wohnungsmangel aber kein Thema mehr, weil „jetzt alle loslaufen und Wohnungen bauen“. Die Mietpreisbremse sei dabei nicht hilfreich, sie schade aber auch nicht. Dr. Hain bestätigte dies mit der Bemerkung, die Wohnungswirtschaft sei ein Ruderboot, denn „wir rudern oft gegen den Strom“. Wichtig sei, über den Tag und das Gebäude hinaus zu denken. So suchten die Mieter nicht nur ein Dach über dem Kopf, sondern ein Zuhause. Deshalb investiere die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt viel Geld in das Sozialmanagement.

### Qualität ist nicht billig, aber preiswert – sagt der Architekt

Da erwartungsgemäß bei der Diskussion der Politiker mit den Geschäftsführern das Thema der Gestaltungsmöglichkeiten des preisgünstigen Bauens in den Hintergrund trat, füllte anschließend der Frankfurter Architekt Stefan Forster diese Lücke.

Wer vom Praktiker Forster allerdings simple Bauspar-Tipps erwartete, sah sich jedoch getäuscht. Unterhaltsam und wortgewaltig wie immer, rechnete der Architekt mit den Standardisierungen und der Gleichmacherei der 1950er-Jahre ab. Auch wetterte er gegen die Mode von Zertifizierungen, die nach



„Langlebigkeit ist das Gebot der Stunde!“, so das Plädoyer des Architekten Stefan Forster

seiner Einschätzung entwicklungshemmend wirken.

Immer billiger führe nicht weiter, donnerte Forster vom Rednerpult. Langlebigkeit sei das Gebot der Stunde! So müsse eine nachträglich auf die Fassade aufgebrachte Thermohaut in 100 Jahren drei Mal erneuert werden, das aber sei am Ende teurer als eine Klinkerfassade. Auch zu viele neue Studentenwohnungen kämen teuer zu stehen, wenn die Studentenzahlen wieder sinken. Wie macht man es besser? Von ihm geplante Mehrspanner hätten zum Beispiel Regeldurchbrüche, um auf künftige Bedürfnisse reagieren zu können. Am Ende war zumindest für Stefan Forster klar: „Preisgünstiges Wohnen setzt immer auf Qualität und „Billig Bauen“ ist niemals preiswert“, so das Credo des Architekten. 

## SPITZENPOLITIKER BEIM VDW SÜDWEST

# Wohnungspolitik im Zeichen des Wahlkampfes

**K**napp vier Wochen vor dem Doppel-Wahltermin im September in Hessen und im Bund war der Verbandstag des VdW südwest für die Spitzen der hessischen Landespolitik die ideale Gelegenheit, Position in einem der wichtigsten Themen dieses

Wahlkampfes zu beziehen – der Wohnungspolitik. Neben allen inhaltlichen Unterschieden zwischen Ministerpräsident Volker Bouffier und seinem SPD-Herausforderer Thorsten Schäfer-Gümbel wurde dabei eines besonders deutlich: „Die Politik hat sich für Instrumente

geöffnet, die noch vor wenigen Monaten kaum denkbar waren“, so Verbandsdirektor Dr. Rudolf Ridinger in Bezug etwa auf den verstärkten Ankauf von Belegungsrechten. „Es bleibt zu hoffen, dass sich diese positive Entwicklung auch nach dem 22. September fortsetzt.“

**Volker Bouffier: Sicherheit und Vernetzung**

Für den amtierenden Ministerpräsidenten gibt es zwei zentrale Themen in der Wohnungspolitik: Akteure und Bereiche miteinander zu vernetzen, die für die Schaffung attraktiver Wohnräume entscheidend sind, und Investoren sichere und klar geregelte Rahmenbedingungen zu bieten, um Anreize für den Neubau zu schaffen.

Wie Bouffier vor den Mitgliedern des Verbandes erklärte, dürfe man die Wohnungspolitik nicht isoliert betrachten, sondern müsse sie stets als wichtigen Teil der Stadt- und Regionalentwicklung sehen. Themen wie bedarfsgerechte Infrastrukturen müssten ebenfalls beachtet werden, wenn Quartiere funktionieren sollen. Um dies möglich zu machen, sei es wichtig, sämtliche Akteure wie das Land, die Kommunen, IHKs, Regionalplanung, Wohnungswirtschaft und nicht zuletzt auch den Bund an einen Tisch zu holen, um sinnvolle Konzepte zu erarbeiten.

Aufgabe der Politik sei es, eine gesunde Balance zu schaffen: Gesetzliche Rahmenbedingungen müssten dort greifen, wo der an sich stabile hessische Wohnungsmarkt Lücken aufweise, etwa bei der Bereitstellung von Wohnraum für Menschen mit niedrigem Einkommen, erläuterte Bouffier weiter. Gleichzeitig dürfe der Markt nicht zu sehr eingeschränkt werden, da dies potenzielle Investoren abschrecke. Eine Mietpreisbremse bei Neuvermietungen werde es daher mit der CDU nicht geben und auch die immer höheren Anforderungen durch novellierte Verordnungen wie die Energieeinsparverordnung bewertete er als kritisch. Die Schraube dürfe hier nicht überdreht werden.

Als Erfolg bezeichnete Bouffier das Förderprogramm der Hessischen Landesregierung, das in enger Abstimmung mit dem VdW südwest entwickelt worden sei. Der große Zuspruch beim Ankauf und der Verlängerung von Belegungsrechten zeige, dass man auf dem richtigen Weg sei.

**Thorsten Schäfer-Gümbel: Bezahlbarkeit und soziale Gerechtigkeit**

Bouffiers Herausforderer Thorsten Schäfer-Gümbel kennt die Probleme der hessischen Wohnungsmärkte, immerhin war er lange wohnungspolitischer Sprecher der SPD-Fraktion. Auf Leerstände im Norden und angespannte Märkte in Südhessen und in den Ballungszentren ließe sich, so der SPD-Spitzenkandidat, nur gezielt reagieren. Zentraler Baustein für ihn dabei: Menschen mit geringem Einkommen angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Da sich gerade Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen per Satzung dazu verpflichteten, sei der offene Dialog mit ihnen ein wichtiger Teil der Wohnungspolitik.

Schäfer-Gümbel versprach den Gästen des Verbandstages einen aktiven Austausch darüber, wie sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen optimal gestalten lassen, beispielsweise bei der Gestaltung der mietrechtlichen Rahmenbedingungen.

**Axel Gedaschko: Überforderung der Wohnungswirtschaft**

Axel Gedaschko, Präsident des GdW-Bundesverbandes, machte in seiner Rede deutlich, dass, trotz Annäherung, die Positionen von Politik und Wohnungsunternehmen

an vielen Stellen noch weit voneinander entfernt seien. So seien die Ansprüche an die Wohnungswirtschaft, gerade in den vergangenen Monaten, extrem gestiegen. Durch die heterogenen Märkte reichten die Forderungen von massenhaftem Neubau über flächendeckenden Abriss an anderen Orten bis hin zum umfassenden Bau altengerechter und studentischer Wohnungen. Nicht zuletzt werde auch der Standard bei den Modernisierungen immer weiter nach oben getrieben. Gerade dies zeige die teilweise vorherrschende Unkenntnis vieler Politiker über die Lage am Markt. Eine stete Erhöhung der bautechnischen Anforderungen bedeute zwangsläufig höhere Kosten für die Mieter. Setze sich diese Entwicklung fort, könnten sich immer weniger Menschen eine geeignete Wohnung leisten.

Die Widersprüchlichkeit der an die Wohnungswirtschaft adressierten Forderungen zeige, so Gedaschko, dass die Politik sich viel stärker auf einzelne Kernbereiche fokussieren müsse. Nur so könne die Lage verbessert werden. Pünktlich zum Wahlkampf, so Gedaschko, würde von SPD und Linken auch die erneute Einführung der Vermögensteuer gefordert, die Wohnungswirtschaft müsse hier ausgespart bleiben. Für die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen drohe sonst eine jährliche zusätzliche steuerliche Belastung von einer Milliarde Euro. Von den derzeit drei Milliarden Euro Investitionen der GdW-Mitglieder bliebe dann wohl nichts mehr übrig. Das könne nicht im Sinne der Politik sein, so Gedaschko.



Axel Gedaschko, Präsident des GdW, mahnte die Politiker zur Fokussierung auf einzelne Kernbereiche.



Der Hessische Ministerpräsident, Volker Bouffier, und sein Herausforderer Thorsten Schäfer-Gümbel nutzten den Verbandstag, um ihre wohnungspolitischen Positionen darzulegen.



Fotos: Konanzki

## DIENSTLEISTUNGEN IN DER VERBANDSGRUPPE

## Austausch und Vernetzung ermöglichen gezielte Beratung

Zu Beginn des zweiten Veranstaltungstages erhielten die Gäste einen direkten Einblick in die lebendige Beratungstätigkeit der Verbandsgruppe. In diesem Jahr stellten sich gleich mehrere Ansprechpartner vor und berichteten von aktuellen Fällen aus der Praxis. Dabei wurde deutlich, wie sehr der Austausch der Kollegen untereinander sowie die Kooperation mit externen Partnern dazu beitragen, die angebotenen Leistungen genau auf die Bedürfnisse der Mitgliedsunternehmen abzustimmen. „Wir sind stolz darauf, inzwischen in jedem Aufgabenbereich eine entsprechende Dienstleistung anbieten zu können, sei es bei der Wirtschaftsprüfung, bei steuerrechtlichen oder technischen Fragen unserer Mitglieder“, unterstrichen die Verbandsvorstände Dr. Rudolf Ridinger und Dr. Heinz Jürgen Schirduan.

## Berichte aus der Beratungspraxis

Anke Kirchhof, Leiterin der Steuerabteilung des VdW südwest, verdeutlichte den Vorteil einer auf die Wohnungswirtschaft spezialisierten Beratung. So ließen sich Fragestellungen, die bei einzelnen Unternehmen aufkommen, durch die homogene Mandantenstruktur meist auf weitere Wohnungsgesellschaften übertragen. Einmal gefundene Lösungsansätze kämen so auch anderen Verbandsmitgliedern zugute. Der zurzeit am stärksten nachgefragte Themenbereich seien

Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien. Gerade Genossenschaften müssten hier steuerrechtliche Fallstricke beachten.

Dass er einmal Experte für Legionellenprüfungen und die Vermittlung zwischen Gesundheitsämtern und Wohnungsunternehmen sein würde, hätte sich Sascha Lankes aus der technischen Abteilung noch vor wenigen Jahren kaum vorstellen können. Gerade die Umsetzung der Trinkwasserverordnung aber beschäftige momentan viele Mitglieder. Unterstützung liefert die Abteilung außerdem bei der Rechnungs- und Vergabeprüfung sowie bei weiteren Dienstleistungen wie einem Heizungs-Check, bei dem die Mitarbeiter die Heizungsanlagen genau prüfen und im Anschluss konkrete Handlungsempfehlungen aussprechen, wie die Leistung der Anlagen verbessert werden kann.

Von einer gestiegenen Nachfrage an Beratungsleistungen konnte auch André Kazmierski von der Treuhandgesellschaft TdW berichten. Weil besonders die Unterstützung bei Personalengpässen angefragt werde, habe die TdW ein neues Angebot erarbeitet: Die „Experten auf Abruf“. Sie können zeitnah in die Unternehmen entsendet werden und die Mitarbeiter dort bei den betrieblichen Aufgaben unterstützen, so etwa im Rechnungswesen.

## Kooperation mit Partnern

Dass in einigen Bereichen auch die Kooperation mit externen Partnern sinnvoll sein kann, zeigt die verstärkte Zusammenarbeit der Verbandsgruppe mit dem Hamburger Institut GEWOS. Das Beratungs- und Forschungsinstitut hat sich auf die Analyse immobilienwirtschaftlicher Rahmenbedingungen sowie die Erarbeitung kommunaler Wohnungsmarktkonzepte spezialisiert. In Kooperation mit der TdW südwest ist beispielsweise das Angebot zur Entscheidungsunterstützung bei der Investitionsplanung (EIP) entstanden. Die Treuhandgesellschaft ist dabei Ansprechpartner für die Bestandsanalyse und die Wirtschaftlichkeitsberechnung, das GEWOS-Institut bringt seine Kompetenzen in der Standort- und Marktanalyse ein. „Wir freuen uns über die konstruktive Zusammenarbeit mit GEWOS“, bedankte sich Verbandsdirektor Dr. Ridinger bei Geschäftsführerin Renate Szameitat.

## Ganzheitlicher Servicegedanke

Wie Szameitat berichtete, steigen vor allem die Ansprüche an die Servicequalität der Wohnungsunternehmen immer stärker an. „Mieter erwarten eine kundenfreundliche Betreuung, und das in sämtlichen Bereichen, ob bei der Vermietung, der Verwaltung oder bei den Hausmeistern. Außerdem ist die telefonische Erreichbarkeit der Unternehmen ein Punkt, der von vielen Mietern bemängelt wird“, so Szameitat. Für die Positionierung von Wohnungsunternehmen am Markt sei es daher wichtig, den ganzheitlichen Servicegedanken zu verinnerlichen und weiter auszubauen.

- Weitere Infos zu den Dienstleistungen unter [www.vdwsuedwest.de](http://www.vdwsuedwest.de) sowie im monatlich erscheinenden Mitglieder- und Mandantennewsletter des Verbandes



Die Vorstände und zuständigen Referenten stellen das erweiterte Dienstleistungsspektrum der Verbandsgruppe vor.

# Zensus 2011 sorgt für Überraschungen

**VOLKSZÄHLUNG** >> Nach den letzten Volkszählungen in der Bundesrepublik im Jahr 1987 und in der DDR 1981 liegen mit dem Zensus 2011 erstmals wieder neue Daten vor. Neben genauen Einwohnerzahlen liefert der Zensus 2011 auch Angaben zur Struktur des Wohnungs- und Gebäudebestands. Letztere enthalten so manche Überraschung.

## 500.000 mehr Wohnungen als angenommen

Mit 80,2 Millionen Einwohnern lebten zum Erhebungstichtag am 9. Mai 2011 rund 1,5 Millionen weniger Menschen in Deutschland als bisher angenommen. Im Gegensatz hierzu lag die Zahl der Wohnungen um 500.000 höher als in der bislang gültigen Fortschreibung des Wohnungsbestandes angegeben. Konkret befanden sich zum Stichtag in rund 18,4 Millionen Wohngebäuden (Gebäude mit Wohnen als überwiegende Nutzungsart ohne Wohnheime) 39,4 Millionen Wohnungen (ohne rund 500.000 Wohnungen in Wohnheimen). Die 1,4 Millionen Wohnungen in sonstigen Gebäuden hinzugerechnet, ergeben einen Gesamtwohnungsbestand von 40,8 Millionen (oder 41,3 Millionen Wohnungen einschließlich solcher in Wohnheimen). Dies entspricht 500.000 Wohnungen mehr als bisher ange-

nommen. Dabei sind die Experten im Vorfeld der Erhebung einstimmig von einem Fortschreibungsfehler der Wohnungsbestandsstatistik ausgegangen, der deutlich nach oben abweicht. Dies ist jedoch lediglich bei den Wohnungen in Wohngebäuden (mehr als 50 Prozent der Nutzfläche dienen dem Wohnen) der Fall, die 91.000 Wohnungen weniger zählen als in der Fortschreibung angegeben. Deutlich mehr Wohnungen (+ 615.000) wurden hingegen in Gebäuden ermittelt, die nicht vorrangig Wohnzwecken dienen.

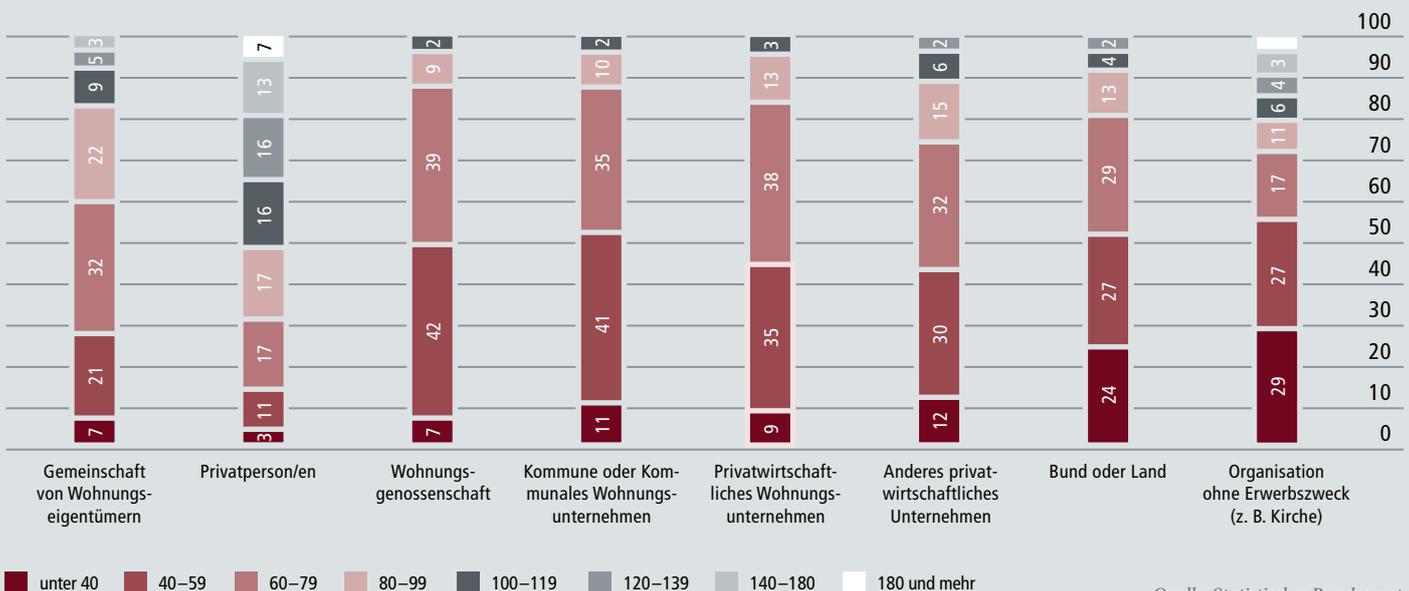
## Mieterquote von 54,2 Prozent

Die Reduzierung der 40,8 Millionen Wohnungen (ohne Wohnungen in Wohnheimen) um die leerstehenden Wohnungen (1,8 Millionen) und die anschließende Unterscheidung, ob von Mietern oder Eigentümern bewohnt, führt zu einer Quote vermieteter

Wohnungen von 54,2 Prozent und selbstnutzender Eigentümer von 45,8 Prozent.

Nach Angaben des GdW offenbaren sich dabei regional deutliche Unterschiede: Mit einer Mieterquote von 37,2 Prozent im Saarland und 42,2 Prozent in Rheinland-Pfalz weisen insbesondere die Länder im Südwesten die niedrigsten Werte auf. Berlin hingegen hebt sich mit einer Mieterquote von 84,4 Prozent deutlich von den übrigen Bundesländern ab. Auffällig ist an dieser Stelle, dass insbesondere die Großstädte in Ostdeutschland wie beispielsweise Leipzig, Dresden, Halle, Magdeburg, Chemnitz, Schwerin, Rostock und Potsdam ebenfalls Mieterquoten von über 80 Prozent erreichen. In Westdeutschland zählen Frankfurt am Main mit 79,9 Prozent, München mit 74,8 Prozent und Köln mit 72,6 Prozent zu den Städten mit einer hohen Mieterquote.

Durchschnittliche Wohnungsgröße in Quadratmetern nach Eigentümergruppen



Quelle: Statistisches Bundesamt

## Die Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt am 9. Mai 2011



Tendenziell wird im städtischen Raum häufiger zur Miete gewohnt als auf dem Land.

### 23,8 Millionen Mietwohnungen insgesamt – 65 Prozent von privaten Vermietern

Der Zensus zählt für Deutschland 23,8 Millionen Mietwohnungen und 17,5 Millionen von Eigentümern selbst genutzte Wohnungen.

Die größte Gruppe unter den Anbietern von Mietwohnungen nehmen dabei laut einer Sonderauswertung des GdW die privaten, nicht institutionellen Vermieter mit rund 15,4 Millionen Wohnungen ein. Dies entspricht einer Bewirtschaftung von 65 Prozent aller Mietwohnungen und 37 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes in Deutschland. Die übrigen 35 Prozent des Mietwohnungsbestandes werden von professionell-gewerblichen Anbietern gehalten, die damit knapp 8,4 Millionen Mietwohnungen bewirtschaften.

### Durchschnittliche Wohnungsgröße von 90,7 Quadratmeter

Die durchschnittliche Wohnungsgröße gemäß Zensus beträgt 90,7 Quadratmeter, wobei die Wohnungen in den ostdeutschen

Bundesländern im Durchschnitt weiterhin kleiner als in den übrigen Bundesländern sind. Denn während die westdeutschen Bundesländer eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 93 Quadratmeter aufweisen, betragen die Wohnungsgrößen in den ostdeutschen Bundesländern durchschnittlich 78,2 Quadratmeter. Bei der letzten Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 1987 betrug die durchschnittliche Wohnfläche in der damaligen Bundesrepublik Deutschland 85,6 Quadratmeter. Die Wohnraum- und Gebäudezählung 1981 ergab für die DDR eine durchschnittliche Wohnfläche von 63 Quadratmeter.

### Kleine Wohnungen vor allem bei Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen

Die meisten kleinen Wohnungen befinden sich prozentual im Bestand der Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen. Etwa die Hälfte der Wohnungen dieser Anbieter ist kleiner als 60 Quadratmeter.

Im Vergleich hierzu beläuft sich die Zahl von Wohnungen mit weniger als 60 Quadratme-

ter im Portfolio der Wohnungsunternehmen der Privatwirtschaft lediglich auf 44 Prozent. Die größten Wohnungen befinden sich im Eigentum von Privatpersonen.

### Leerstand von 4,5 Prozent

Der Leerstand in Deutschland belief sich laut Zensus zum Stichtag auf 4,5 Prozent. Dies bedeutet, dass von 23,8 Millionen Mietwohnungen in etwa 1,8 Millionen leer standen. Dabei weisen mit Sachsen (10,1 Prozent), Sachsen-Anhalt (9,5 Prozent) und Thüringen (7 Prozent) ostdeutsche Länder die höchste Leerstandsquote auf. Die niedrigste Leerstandsquote beläuft sich auf 1,6 Prozent und gehört zu dem Stadtstaat Hamburg.

Differenziert man laut GdW die Eigentümergruppen, so ist zu erkennen, dass private Hauseigentümer sowohl in den alten als auch in den neuen Bundesländern am stärksten von Leerstand betroffen sind.

■ Weitere Infos sind im Internet in der Zensusdatenbank unter <https://ergebnisse.zensus2011.de> zu finden.

## Landesausgabe Nordrhein-Westfalen

**L2** VdW-Dialoggespräche  
werden fortgesetzt

**L4** Die neue Internetseite  
geht an den Start





Foto: Kothe

Zahlreiche Unternehmer kamen zum VdW-Dialoggespräch mit MdB Thomas Jarzombek (CDU) und MdB Gisela Piltz (FDP) nach Düsseldorf.

### VDW-DIALOGGESPRÄCHE

# VdW-Unternehmen diskutieren mit Bundestagskandidaten vor der Wahl

In den Sommermonaten hat der VdW Rheinland Westfalen seine Dialoggespräche fortgesetzt. Gemeinsam mit dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen hatte der Verband Gespräche mit Dr. Frank-Walter Steinmeier und Cem Özdemir organisiert. Am 22. August 2013 fand ein Dialoggespräch mit dem Generalsekretär der FDP und stellvertretendem Vorsitzenden der FDP-Fraktion im Deutschen Bundestag, Patrick Döring, statt. Außerdem wurde die Reihe mit Bundestagskandidaten in den Regionen fortgeführt.

Zum Dialoggespräch mit Patrick Döring im Truman-Haus der Friedrich-Naumann-Stiftung kamen auch Holger Ellerbock, Sprecher des Ausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr im Landtag NRW,

und Manfred Todtenhausen, der neben seiner Tätigkeit als Bundestagsabgeordneter auch ehrenamtliches Vorstandsmitglied bei der Wuppertaler Bau- und Sparverein eG ist.

Döring stellte in seinem Statement und einer anschließenden Diskussion heraus, dass die FDP sowohl Vermögens- als auch Erbschaftsteuer ablehnt. Zudem sprach er sich für die Wiedereinführung der degressiven Absetzung für Abnutzungen (AfA) aus und betonte, dass Städtebaufördermittel nach seiner Auffassung nur rein investiven und keinen sozialen Maßnahmen dienen dürfen, da das Bauministerium dafür nicht zuständig sei.

In den regionalen Dialoggesprächen stand unter anderem Silvia Jörißen am 1. August 2013 den VdW-Mitgliedsunternehmen der

Arbeitsgemeinschaft „Wohnungsunternehmen der Städte Hamm – Lünen – Unna – Werne“ in der Geschäftsstelle der WBG Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG Rede und Antwort.

Die 45-Jährige kandidiert für die CDU in Hamm für den Bundestag, sie selbst verwaltet bisher hauptberuflich 300 Wohnungen. Dementsprechend interessant war es für die Wohnungsunternehmer zu erfahren, wie sie zu der von der Bundeskanzlerin ins Auge gefasste Mietpreisbremse steht. Jörißens eindeutige Antwort: „In dieser Frage gehe ich auf Distanz zur Unions-Meinung. Eine Mietpreisbremse bekämpft nicht das Übel stark steigender Mieten, sondern verhindert Investitionen in den Wohnungsbau.“ Ziel müsse es stattdessen sein, den Neubau zu

fördern, etwa durch Steuervergünstigungen, oder die Anhebung der degressiven AfA.

Mit Blick auf die stetig steigenden energetischen Anforderungen sagte Jörissen, die deutsche Politik solle nicht alle EU-Vorgaben blind umsetzen, vielmehr sei Augenmaß gefragt. „Man kann nicht auf der einen Seite bezahlbaren Wohnraum fordern und auf der anderen Seite Wohnen immer teurer machen“, erklärte sie vor der Arbeitsgemeinschaft.

Ein Unternehmer aus der Runde wehrte sich gegen die häufig gehörte Darstellung, allein die Höhe der Mieten sei das gesellschaftliche Problem. Stattdessen müsse die Regierung dafür sorgen, dass die Menschen wieder mehr verdienen, etwa indem sie einen Mindestlohn einführt und Leiharbeit begrenzt. Rainer Heubrock, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft und der WBG Lünen, machte zudem darauf aufmerksam, dass die extrem gestiegenen Energiepreise das viel größere Problem für die Menschen seien.

### Düsseldorf

Bereits am 9. Juli 2013 diskutierten die Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft „Wohnungsunternehmen in Düsseldorf und der Region“ mit Gisela Piltz (FDP) und Thomas Jarzombek (CDU) über wohnungspolitische Themen. Dabei sprach sich Gisela Piltz ganz klar gegen eine Mietpreisbremse aus. Gleichwohl betonte sie, dass man dennoch in Metropolen, wie beispielsweise Düsseldorf, eine Lösung für den Druck auf dem Wohnungsmarkt finden müsse. Dabei sprach sie sich für eine stärkere Objektförderung und, wie im Übrigen Thomas Jarzombek ebenfalls, gegen eine Vermögensteuer aus.

Entsprechend der Forderung der CDU versuchte Jarzombek im Sinne der Mietpreisbremse zu argumentieren, auch wenn er zugab, von der Bundeskanzlerin bei diesem Thema überrascht worden zu sein. Er sieht hier auch nach der Bundestagswahl noch einmal Gesprächsbedarf.

Weitere Gespräche haben im Vorfeld der Bundestagswahl mit den Bundestagskandidaten Dierk Timm (SPD, Rhein-Erft-Kreis), Bettina Herlitzius (Bündnis 90/Die Grünen, Aachen) und Gisela Manderla (CDU, Köln) stattgefunden.



Foto: Kothe

Das VdW-Dialoggespräch mit MdB Patrick Döring (FDP, 2. v. r.) in Berlin



Foto: Gröhlbühl

Silvia Jörissen (CDU) kandidiert in Hamm für den Bundestag.



Foto: Bütscher

Dierk Timm (SPD) stand Rede und Antwort.



Foto: Bütscher

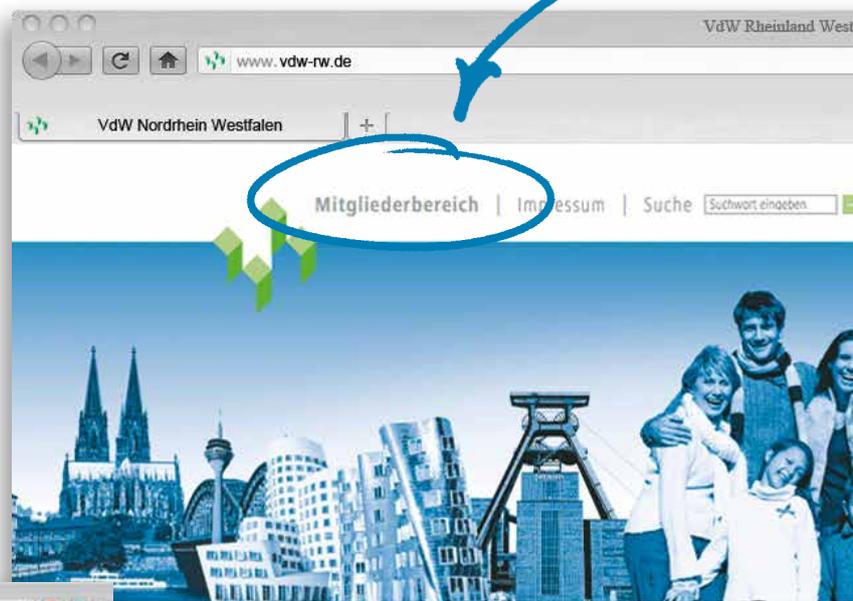
Bettina Herlitzius (Bündnis 90/Die Grünen) im Gespräch mit Wohnungsunternehmern.

# Die neue Internetseite des VdW geht an den Start!

Übersichtlicher, funktionsreicher und im eigenen Corporate Design: So präsentiert sich die neue Internetseite des VdW Rheinland Westfalen ab Ende September. Sie ist nicht nur sehr gut auf dem Tablet lesbar, sie verfügt auch über eine eigene Mobilversion für Smartphones. Und die wohl beste Änderung für Mitgliedsunternehmen: Sie können ihr Passwort für den Mitgliederbereich selbst ändern.

## STARTSEITE

Das aktuelle Top-Thema, die jüngste Pressemitteilung, das aktuelle VerbandsMagazin und eine übersichtliche Gliederung – findet man alles hier.



## AKTUELLES

Hier gibt es die neuesten Pressemitteilungen, Stellungnahmen und Publikationen. Über die rechte Spalte kann man die Meldungen nach Themengebieten sortieren.



**MITGLIEDERBEREICH**

Das Passwort vergessen? Kein Problem: Auf „Passwort vergessen“ klicken und ein neues Passwort wird an die hinterlegte E-Mail-Adresse geschickt. Außerdem findet man neu eingestellte Dokumente ganz leicht.



**ANSPRECHPARTNER**

In der rechten Spalte findet man immer den richtigen Ansprechpartner mit Telefonnummer und E-Mail-Adresse. Außerdem: weiterführende Infos wie Publikationen zu dem Thema.



Grundstücksmark...  
fenbart das Problem ho...  
an die Kommunen, Gr...



**WAS IST DER VdW?**

Der VdW in Kürze: Der neue Imagefilm des VdW Rheinland Westfalen, Ansprechpartner im Überblick und die Leistungen des Verbands finden sich auf „Was ist der VdW?“



## BAUMINISTERIUM

**Gewinner des Rauchwarnmelder-Kreativwettbewerbs**

**Staatssekretär Gunther Adler und Dr. Jan Heinisch, Vorsitzender des Verbands der Feuerwehren in NRW, gratulieren den Gewinnern des Rauchwarnmelder-Kreativwettbewerbs, Jennifer und Christoph Schmalz, und stellen das Siegermotiv vor.**

Die Gewinner des Kreativwettbewerbs für Rauchwarnmelder, Jennifer und Christoph Schmalz, wurden am 14. August 2013 im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV) von Adler und Heinisch empfangen.

Ziel des Kreativwettbewerbs war es, ein Bild zu gestalten, das die Bekanntheit und Akzeptanz der Rauchwarnmelderpflicht erhöht. Jeder, der sich an einem Logo versuchen wollte, war eingeladen, Vorschläge an das MBWSV zu senden.

Eine mehrköpfige Jury, bestehend aus Mitarbeitern von Feuerwehren, Verbänden, Ver-

einen und Organisationen, wählte schließlich das Motiv von Jennifer und Christoph Schmalz als Gewinnerbild aus.

Christoph Schmalz – Hauptbrandmeister bei der Feuerwehr in Solingen – liegt das

Thema Rauchwarnmelderpflicht besonders am Herzen. Schließlich weiß er als Experte, dass bei einem Brand jede Sekunde zählt. Die Entscheidung, an dem Wettbewerb teilzunehmen, fiel ihm daher leicht. Die kreative Umsetzung übernahm seine Frau

Jennifer Schmalz, Lehrerin für Deutsch und Kunst an einer Gesamtschule in Solingen. Die Jury war sich einig, dass das eingesandte Logo die in Nordrhein-Westfalen neu eingeführte Rauchwarnmelderpflicht grafisch auf den Punkt bringt. Das Gewinnermotiv steht jetzt den Verbänden, Vereinen und Feuerwehren in Nordrhein-Westfalen kostenlos für ihre Projekte und Maßnahmen zur Bewerbung von Rauchwarnmeldern als Lebensretter zur Verfügung. Der VdW wird sich an einer Rauchwarnmelderkampagne beteiligen. 



*Staatssekretär Gunther Adler (rechts) und der Vorsitzende des Verbands der Feuerwehren NRW, Dr. Jan Heinisch (links), mit den Gewinnern im Kreativwettbewerb, Jennifer und Christoph Schmalz, und ihrem Gewinnermotiv*

## VEREIN NEUES WOHNEN IM ALTER

**„Nachbarschaft geht alle an – Partizipation im Veedel/Quartier“**

**A**lljährlich lädt der Verein Neues Wohnen im Alter, Köln, zu einer Fachtagung nach Köln ein. Dieses Mal lautete das Motto der Veranstaltung am 2. Juli 2013 „Nachbarschaft geht alle an – Partizipation im Veedel/Quartier“.

Elfi Scho-Antwerpes, Bürgermeisterin der Stadt Köln und Vorsitzende des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes, hatte die Schirmherrschaft für diese Tagung übernommen. Gefördert wurde die Veranstaltung vom Generali Zukunftsfonds, dem Kuratorium Deutsche Altershilfe und dem Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter des Landes Nordrhein-Westfalen.

Nach einem Grußwort von Bürgermeisterin und Schirmfrau Elfi Scho-Antwerpes

sprach Marlis Bredehorst, Staatssekretärin im Gesundheitsministerium, zur Bedeutung von Partizipation und Nachbarschaft im Quartier. Schon etwas ironisierend bemerkte sie, dass das Wort Quartier mittlerweile zum Zauberwort geworden sei. Dennoch habe ihr Ministerium berechnet, dass mit einem Monat Herausschieben der Pflege durch Versorgtsein im Quartier 50 Millionen Euro Pflegekosten im Jahr in Nordrhein-Westfalen eingespart werden könnten.

Kölsche Töne kamen anschließend in einem Gespräch zwischen Prof. Dr. Dr. Klaus Dörner, Hamburg, und Pfarrer Franz Meurer, Köln, hervor. Prof. Dr. Dr. Klaus Dörner stellte fest, dass er in den einschlägigen Fachgesprächen häufiger auf den Begriff Nachbarschaft stoße als auf die Worte Partizipation oder Quartier. Im Sinne eines

Seelsorgers wies Pfarrer Meurer darauf hin, dass das Gefühl überflüssig zu sein für ältere Menschen das Schlimmste sei. Daher müsse man Teil einer Gemeinschaft sein. Ausgelastet zu sein, wäre der beste Begriff für Gesundheit.

Weitere spannende Fachvorträge gab es anschließend unter anderem von Torsten Bölting, Bochum, über Partizipation aus Sicht des neu eingerichteten „Landesbüro altengerechte Quartiere.NRW“.

Roswitha Sinz, VdW Rheinland Westfalen, nahm abschließend an einer größeren Gesprächsrunde teil zu den Fragen: Wie kann Teilhabe im Viertel gesichert werden? Wie sehen die notwendigen Rahmenbedingungen dazu aus?

# Studie: Geförderte Wohnungen wirken noch nach Jahren preisdämpfend

**NRW.BANK** >> Nach längerer Zeit konnte die NRW.BANK wieder eine aktuelle Statistik zu Mieten im öffentlich geförderten Wohnungsbestand zusammenstellen. Wie die NRW.BANK in ihrem Newsletter Wohnungsmarktbeobachtung Nr. 41 mitteilt, stammen die Daten aus Meldungen der Vermieter, die im Rahmen der Darlehensverzinsung erhoben wurden, und umfassen knapp die Hälfte der nordrhein-westfälischen „Sozialwohnungen“. Den Schwerpunkt bilden Wohnungen aus den 1970er- bis 1990er-Jahren. Ältere Wohnungen aus den 1950er- und 1960er-Jahren sind größtenteils bereits aus der Sozialbindung gefallen.

In der Untersuchung werden die Kostenmieten öffentlich geförderter Wohnungen mit den Mieten auf dem Gesamtmarkt verglichen. Dahinter steht die Frage, so die NRW.BANK, „welche öffentliche Rolle die geförderten Mietwohnungen als geschütztes Segment für einkommensschwächere Haushalte heute spielen“. Ein entscheidender Faktor sei die Frage, ob die preisgebundenen Mieten im Vergleich zur Marktmiete noch preisgünstig sind. Als Indikator für die Marktmiete dienen Angebotsmieten aus Internet-Wohnungsanzeigen sowie die kommunalen Mietspiegel. Die NRW.BANK benennt die Ergebnisse der Preisdatenanalyse wie folgt:

- Die Höhe der Kostenmieten preisgebundener Wohnungen hängt in erster Linie von den Förder- und Finanzierungsbedingungen sowie den Baukosten zu ihrer Entstehung ab. Die preisgebundenen Mieten variieren daher weniger von Region zu Region als die Marktmieten. Daher ist auch der Abstand zur Marktmiete regional sehr verschieden.
- In den allermeisten Regionen liegt der überwiegende Anteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen nach wie vor im unteren, teilweise sogar im untersten Preissegment.

Andere Ergebnisse zeigen die Regionen, die von demografischer Schrumpfung und rückläufigen Preisen gekennzeichnet sind: In einigen Städten und Kreisen im Ruhrgebiet sowie in Süd- und Ostwestfalen liegen nennenswerte Anteile des öffentlich geförderten Bestands auf oder sogar über dem mittleren Marktmietenniveau. Diese Wohnungen stehen preislich im Wettbewerb zum frei finanzierten Markt und müssen dann auch qualitativ konkurrenzfähig sein. Wo dies nicht der Fall ist, so folgert die NRW.-

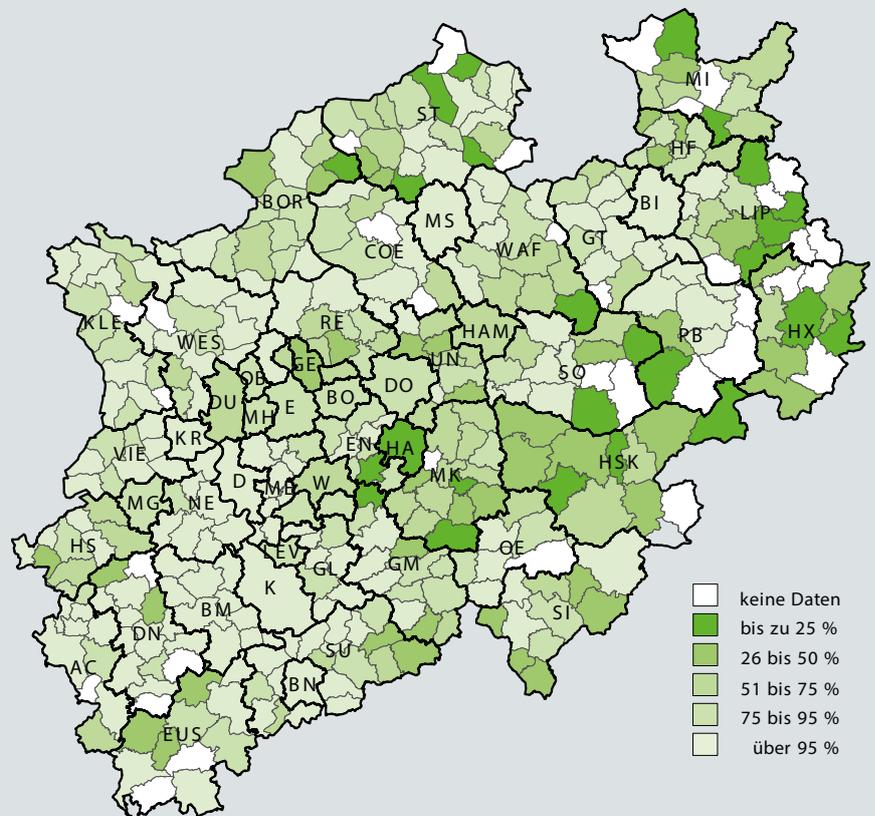
BANK, „müssen die Eigentümer entweder modernisieren, Leerstände akzeptieren oder unterhalb der Kostenmiete vermieten, die ja nur die Obergrenze darstellt“.

In der Studie versucht die NRW.BANK auch abzuschätzen, in welchem Maß Mieterhöhungen möglich sind, wenn die Preisbin-

dung der Wohnungen ausläuft. Der Vergleich der Kostenmieten mit den Werten der kommunalen Mietspiegel zeigt:

- In den meisten Regionen lassen sich mit den Mietspiegeln in bestehenden Verträgen Mieterhöhungen begründen – zumindest für einen Teil der Bestände.

**Anteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen mit unterdurchschnittlichen Mieten**  
(Kostenmieten günstiger als der Mittelwert aller Angebotsmieten 2009–2011)



*Lesebeispiel: Im Kreis Warendorf (WAF) liegt die Hälfte bis drei Viertel der öffentlich geförderten Wohnungen mit ihren Kostenmieten im preisgünstigen Angebotsviertel. Die Gemeindegarte zeigt aber deutliche Unterschiede zwischen den ländlicheren Kommunen im Südosten und dem Münsteraner Umland, wo fast alle Kostenmieten zumindest günstiger sind als das Marktmittel der Gemeinde.*

Quelle: empirica-Preisdatenbank, NRW.BANK



## FACHTAGUNG

## Sind Wohngemeinschaften mit differenzierten Wohnformen für die unterschiedlichen Altersbilder finanzierbar?

**Die Freie Wohlfahrtspflege NRW hat am 4. Juli 2013 in der Jüdischen Gemeinde Bochum eine gut besuchte Fachtagung durchgeführt. Ziel der Veranstaltung war das Aufzeigen der rechtlichen und finanziellen Gestaltungsmöglichkeiten und eine Vernetzung der unterschiedlichen Akteure auf dem Sektor der ambulanten Versorgung.**

Dazu waren Vertreter des Landes, der Kommunen, der Wohnungswirtschaft und der Freien Wohlfahrtspflege sowie Angehörige als Referenten und Mitdiskutanten geladen.

Ambulant betreute Pflegewohngemeinschaften sind einer der Schlüssel, um quartiersnahe Versorgungskonzepte realisieren zu können. Der von der Landesregierung immer wieder betonte Grundsatz des Lebens im Quartier und der Betonung des Vorrangs der ambulanten vor der stationären Versorgung kann ohne Erwei-

terung des Angebots nicht erreicht werden. Auf der anderen Seite muss das Angebot aber für alle Beteiligten finanzierbar sein.

In der Finanzierung ambulant betreuter Wohngemeinschaften gibt es nach Einschätzung der Freien Wohlfahrtspflege NRW landesweit ein sehr heterogenes Bild. Viele Kommunen bestünden darauf, dass ambulant betreute Wohngemeinschaften nicht teurer sein dürften als stationäre Angebote und versuchten, in den aktuellen Verhandlungen Refinanzierung so einzuengen, dass die Weiterführung von betroffenen Wohngemeinschaften gefährdet sei. „Aus meiner Logik heraus kann man aber ein Rund-um-die-Uhr-Angebot für zum Teil 8 bis 10 pflegebedürftige Menschen nicht zu gleichen oder niedrigeren Vergütungssätzen sicherstellen wie in stationären Pflegeheimen“, so Hermann Zaum, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft der Spitzenverbände der Freien Wohlfahrtspflege.

Die Wohnungswirtschaft als Partner war die Quintessenz des Vortrags von Roswitha Sinz, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen und Koordinatorin des VdW Arbeitskreises Wohnen für ein langes Leben. Sie stellte bereits durchgeführte Projekte vor und wies auf die Kompetenzen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hin, die genauso im Neubau und in Modernisierungen der Wohnungen, der Entwicklung des Wohnumfeldes und des Quartiers liegen wie in der nachhaltigen Bewirtschaftung von Wohnungen inklusive allgemeiner Dienstleistungen. Eine Besonderheit der Genossenschaften stellt die Mitgliederbestimmung und Mitwirkung dar. Die Möglichkeiten der Wohnungswirtschaft, verbunden mit denen der Freien Wohlfahrtspflege sind Garant für ein gutes Gelingen der verschiedenen Angebote an Wohngemeinschaften.

### ENTWURF ZUM ALTEN- UND PFLEGESETZ SOWIE WOHN- UND TEILHABEGESETZ NRW (GEPANRW)

## Landesregierung trägt Praxisproblemen Rechnung

Ende Juli 2013 hat das Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter (MGEPA) des Landes Nordrhein-Westfalen eine große Anzahl Sachverständiger zur öffentlichen, zweitägigen Anhörung am 12. und 13. September 2013 in den Landtag geladen. Es geht um das etwas sperrig klingende „Gesetz zur Entwicklung und Stärkung einer demografiefesten, teilhabeorientierten Infrastruktur und zur Weiterentwicklung und Sicherung der Qualität von Wohn- und Betreuungsangeboten für ältere Menschen, pflegebedürftige Menschen, Menschen mit Behinderung und ihre Angehörigen (GEPANRW)“.

Der Gesetzentwurf hat die erste Lesung im Landtag passiert. In der Anhörung haben nun die zahlreichen Träger der Wohlfahrtspflege, weitere Sozialverbände und Vereine,



Die Landesregierung möchte, dass mehr Menschen in vertrauter Umgebung alt werden.

&gt;&gt;

Kommunen und Wohninitiativen sowie die Wohnungswirtschaft Gelegenheit zu einer Stellungnahme gegenüber den Abgeordneten des Landtags. Der Gesetzentwurf der Landesregierung (Drucksache 16/3388) umfasst zwei wesentliche Gegenstände beziehungsweise Artikel: das Alten- und Pflegegesetz (APG) und das die Wohnungswirtschaft vor allem interessierende fortentwickelte Wohn- und Teilhabegesetz (WTG).

Der VdW Rheinland Westfalen wird schriftlich wie auch in der Anhörung selbst Stellung nehmen und sich insbesondere zu den Angebotsformen „Anbieterverantwortete Wohngemeinschaften“ und „Servicewohnen“ sowie zu den diesbezüglichen Anforderungen äußern, da die Bereitstellung des Wohnraums im Rahmen dieser Angebotsformen ein wichtiges Handlungsfeld der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft berührt.

Der Verband hat als Mitglied der Arbeitsgemeinschaft nach § 17 WTG an dem bereits im August 2011 begonnenen Prozess der Überprüfung des WTG im Rahmen der Sitzungen der Arbeitsgruppe 1 (Geltungsbereich/Ein-

richtungstypen) teilgenommen. Diese Form der frühzeitigen Beteiligung war nicht nur ein arbeitsreicher Prozess für alle Seiten; sie hat auch unter der prioritären Zielsetzung „ambulante vor stationär“ dem Verband wie anderen beteiligten Akteuren ermöglicht, zahlreiche Hinweise aus der Praxis zu geben und in die Beratungen einfließen zu lassen. Insgesamt bewertet der Verband diese intensive frühzeitige Beteiligungsphase als einen konstruktiven und transparent gestalteten Dialogprozess, in dem sich die Akteure und zugleich Interessenvertreter jeweils mit ihrem Expertenwissen wie auch im Sinne eines aufgeklärten Eigeninteresses einbringen konnten.

Der Verband hatte ebenfalls die Gelegenheit, im Rahmen der sogenannten Verbändeanhörung Anfang April 2013, bereits eine Stellungnahme zu dem Gesetzentwurf abzugeben. Die Ergebnisse wurden in einem umfangreichen Termin am 30. April 2013 im Ministerium den Teilnehmern rückgekoppelt.

Der VdW Rheinland Westfalen begrüßt, dass die Landesregierung mit dem Gesetzent-

wurf unter anderem Rahmenbedingungen gestalten will, die ein Wohnen im Alter und die gesellschaftliche Teilhabe quartiersnah ermöglichen. Ferner begrüßt der Verband, dass das Fachministerium die vielfältigen Praxisprobleme und Rechtsunsicherheiten des noch geltenden WTG 2008 mit den „Neuen Wohnformen“ wie beim sogenannten Betreuten Wohnen aufgegriffen hat. Nach Auffassung des Verbandes bietet der Gesetzentwurf, Artikel 2 WTG, mit der Formulierung der fünf Angebotsformen und den darauf abgestellten Anforderungen eine gute Voraussetzung, künftig Rechtsunsicherheiten zu vermeiden.

Für das Servicewohnen soll künftig lediglich eine Anzeigepflicht bestehen. Anbieterverantwortete Wohngemeinschaften haben einen überschaubaren Rahmen von Anforderungen an die Ausgestaltung der Wohnräume und Gemeinschaftsräume zu erfüllen sowie den Bewohnern gewisse Mitwirkungs- und Mitbestimmungsmöglichkeiten einzuräumen. 

## AUSSCHUSS „BETRIEBSWIRTSCHAFT“

# Forschungsvorhaben zur Mietpreisgestaltung

**Die Themen Mietpreisgestaltung, Wirtschaftlichkeit des Förderprogramms Bestandsinvest und betriebswirtschaftliche Steuerungssysteme bestimmten die Sitzung des Ausschusses Betriebswirtschaft des VdW Rheinland Westfalen am 2. Juli 2013 in Essen.**

Zum Thema Mietpreisbestimmung wurde ein Forschungsvorhaben der InWIS GmbH vorgestellt, das folgende Schwerpunkte zum Inhalt haben soll:

- Bedeutung und Funktion der Miete als betriebswirtschaftliche Steuerungsgröße
- Mechanismen der Mietpreisbildung
- Möglichkeiten zur aktiven Gestaltung der Miete
- Wechselwirkungen zwischen der betriebswirtschaftlichen Konzeption und den politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen

Die Ausschussmitglieder stimmten der Konzeption zu, wiesen aber auch darauf hin, dass ein Schwerpunkt der Untersuchung auf der Identifikation der den Mietpreis beeinflussenden Kriterien aus Anbieter- und insbesondere aus Nachfragersicht liegen muss.

An einem konkreten Beispiel aus einem Mitgliedsunternehmen wurden die maßgeblichen Gründe für die geringe Akzeptanz des Förderprogramms Bestandsinvest untersucht. Kritisiert wurden insbesondere:

- der zu geringe Umfang der förderfähigen Kosten, da ein erheblicher Teil der typischerweise bei einer Modernisierung anfallenden Kosten nicht förderfähig ist,
- das in wachsenden Märkten, in denen die Differenz zwischen Fördermiete und Marktmiete groß ist, der Vorteil aus der Zinssubventionierung nicht ausreicht, um die Nachteile der Preisbindung auch nur annähernd zu kompensieren.

Im Ergebnis würde eine Anpassung der Förderkonditionen – insbesondere eine Erweiterung des Umfangs der förderfähigen Kosten und damit verbunden der Darlehenshöhe – annähernd auf das Niveau der Neubauförderung die Attraktivität des Programms deutlich erhöhen.

Abschließend wurden die Ergebnisse einer unter den Ausschussmitgliedern durchgeführten Umfrage zum Thema betriebswirtschaftliche Steuerungssysteme vorgestellt. Alle Teilnehmer verfügen nach dem Ergebnis der Umfrage über ein unternehmensspezifisch zugeschnittenes Steuerungssystem. Eine allgemeingültige Struktur für wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Unternehmen ließ sich aus den Ergebnissen jedoch nicht ableiten. Der Ausschuss wird sich daher in den kommenden Sitzungen mit den wesentlichen Bausteinen eines Steuerungssystems und deren Ausgestaltung beschäftigen.

## VIVAWEST

## VIVAWEST revitalisiert Breuskesbach-Siedlung

Das Wohnungsunternehmen VIVAWEST modernisiert die Großsiedlung Breuskesbach unweit des Stadtkerns. Für das Projekt mit der vorläufigen Bezeichnung „Neue Stadtgärten“ steht ein Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als 19 Millionen Euro bereit.

Bereits anlässlich des Besuchs von NRW-Bauminister Michael Groschek in der Siedlung im März dieses Jahres hatte Robert Schmidt, Vorsitzender der Geschäftsführung von VIVAWEST, erklärt: „Der Entschluss, in solchem Umfang in die Standort- und Stadtteilkonsolidierung Breuskesbach zu investieren, resultiert aus unserem Selbstverständnis, als größtes wohnungswirtschaftliches Unternehmen der Region eine ebenso große soziale Verantwortung zu tragen. Diese in Vergessenheit und leider auch in Verruf geratene Adresse wollen wir mit aller Kraft neu beleben.“

Dass eine solche Herausforderung, wenn auch mit viel Aufwand, gemeistert werden kann, hat VIVAWEST in der Vergangenheit zum Beispiel mit dem Umbau des Schillerparks in Oer-Erkenschwick bereits bewiesen. Nachdem VIVAWEST die letzten Monate gemeinsam mit dem Büro Stadtbildplanung Dortmund GmbH, spezialisiert auf die Revitalisierung von Großwohnsiedlungen, unter Hochdruck an Sanierungskonzept und Entwurfsplanung der 368 Wohneinheiten umfassenden Recklinghäuser Siedlung gear-



So soll die Breuskesbach-Siedlung einmal aussehen.

beitet hat, ist man gegenwärtig in der Phase der Ausschreibung und Werkplanung.

Mit einem differenzierten Mix an Maßnahmen wird insbesondere das äußere Erscheinungsbild des Quartiers deutlich aufgewertet. Für den Hochbau bedeutet das die komplette Erneuerung der Fassaden inklusive einer modernen Farbgestaltung. Auch die heute wenig einladenden Hauseingangsbereiche und Treppenhäuser werden eine durchgängig neue Anmutung erhalten, die großzügig, freundlich und hell wirken wird. Um künftig dunkle Ecken und Angsträume in den Häusern zu vermeiden, stehen Tiefgarage und Keller ebenso im Fokus der Planungen.

Flankiert werden die Veränderungen an und in den Gebäuden von einer hochwertigen Neuanlage der weitläufigen Außenbereiche. Hier erfolgt der konsequente Abbruch sämtlicher baufälliger und unansehnlicher Betoneinbauten, die zumeist noch aus den 1970er-Jahren stammen. Neue Wegführungen, Spiel- und Aufenthaltsflächen sollen dem Quartier zusammen mit den hausnahen Bereichen einen parkgleichen Charakter verleihen.

Auch für die Stadt Recklinghausen hat das Projekt einen hohen Stellenwert: „Die Stadt und VIVAWEST arbeiten seit Jahren konstruktiv zusammen. Umso mehr freue ich mich über das jetzige Engagement des Unternehmens, das für die Lebensqualität vor Ort eine zentrale Aufwertung bedeutet und ein deutliches Signal für den starken Immobilienstandort Recklinghausen ist“, sagt Bürgermeister Wolfgang Pantförder. Die Siedlung Breuskesbach in ihrer heutigen Form entstand Mitte der 1970er-Jahre im Rahmen des „Standortprogramms NRW“.

Voraussetzung für die öffentliche Förderung war seinerzeit die Bildung eines „Verdichtungsraums“ innerhalb eines Radius von 1.000 Metern um Haltepunkte des öffentlichen, schienengebundenen Nahverkehrs. Die damals geschaffenen Grundrisse haben sich bis heute bewährt. Das Wohnumfeld, auf das bereits damals großer Wert gelegt wurde, ist auch heute wieder einer der Planungsschwerpunkte.

### ARBEITSGEMEINSCHAFT KÖLNER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

## Studienfahrt 3. bis 5. Juli 2013 nach Brüssel

Die diesjährige Studienfahrt der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen führte die Teilnehmer in die Schaltzentrale der Europäischen Union nach Brüssel.

Begleitet von Herrn Dr. Özgür Öner vom GdW-Büro in Brüssel stand bei dieser Studienfahrt das Geschehen rund um die politische Arbeit im Vordergrund. Vorträge von Dr. Öner über die Verbandsarbeit des GdW, von Thomas Wiltberger und Bodo Wißen von der Landesvertretung Nordrhein-Westfalen in Brüssel sowie von Julien Dijol von der Organisation Cecodhas Housing Europe, zeigten auf, wie intensiv und notwendig die

verbandspolitische und auch parteipolitische Arbeit vor Ort ist. Die dargestellte Langfristigkeit der politischen Projekte ernüchterte die Teilnehmer, er öffnete aber zugleich eine neue Sichtweise auf die europäische Gesetzgebung.

Als Wohnungsunternehmen gab es natürlich auch Bedarf zur Besichtigung von Liegenschaften. Ein Besuch einer alten Arbeitersiedlung im Bezirk Marolles (Cité Hellemans) rundete hierbei das Programm ab.

Ein besonderer Dank gilt der intensiven Betreuung durch Dr. Öner.



Auf Besichtigungstour in Brüssel

# „Honsberg GroßARTig“: Kunstfestival vor Abriss

**GEWAG WOHNUNGSAKTIENGESELLSCHAFT REMSCHEID** >> Am 13. und 14. Juli 2013 feierten Anwohner und Besucher aus dem gesamten Bergischen Städtedreieck gemeinsam am Honsberg in Remscheid die Kunst und das Miteinander der Kulturen an einem vergänglichem Ort. Doch der Sinn dahinter steckt viel tiefer ...



*Kinder spielen in den Räumen, die abgerissen werden sollen. Das Kunstprojekt macht es möglich.*



*Zwischen Wohnraum und Natur: Künstler konnten die Zimmer nach ihren Wünschen gestalten.*

Der Honsberger Anwohner Mariuzs Mateja war es, der die Aktion ins Leben rief und die GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid, voran Vorstand Hans-Jürgen Behrendt, machte es letztendlich möglich: Mehr als 100 Akteure und Künstler wurden in der alten Arbeitersiedlung, Halskestraße 32–50 in Remscheid, versammelt und durften frei von Dogmen im Inneren der Häuser wie auch an der Fassade manipulieren. Im Herbst schon werden die Häuser abgerissen, sodass die Menschen, die das vorurteilsbehaftete Problemviertel noch nicht verlassen haben, ins Grüne schauen statt in leere, dunkle Fenster.

Sei Anfang Mai fanden sich nach und nach freischaffende Künstler, Theatergruppen, Fotografen und Musiker an der Halskestraße ein, bezogen teils schon vorab für eine Weile den Block. In monatelanger Arbeit füllten sich verlassene Räume mit Farbe und mit Leben — von außen hüllten sich die Gebäude in explosive großformatige Graffitis. Von Weitem schon sah jeder: „Hier bewegt sich etwas!“ Auch die Lokalpresse reagierte alsbald und dokumentierte wöchentlich. Der WDR

kam mit einem ganzen Filmteam. Dann, am Wochenende Mitte Juli, wurden alle Vorarbeiten zum Höhepunkt gebracht: Das Kunstfestival „Honsberg GroßARTig“ ging zwei ganze Tage live. Ein bewegender Moment im wahrsten Sinne des Wortes, denn Stunde um Stunde wurden ganze Besucherströme in das Problemviertel in Remscheid gelockt.

Die Aktion gilt als Projekt, das nachhaltig wirken soll. Das Zusammengehörigkeitsgefühl der Anwohner in diesem Stadtteil soll wachsen, um in einer Zeit leerer Stadtkassen mit vereinten Kräften von unten das Image des Viertels gemeinschaftlich zu verbessern. Dass das Erfolg haben kann, machen seit einigen Jahren auch andere Städte vor. Zwischennutzung von Leerstand ist hier der Begriff, um den es sich in der Fachwelt dreht. Schrumpfende Städte fordern die Menschen kulturell heraus, Wohnsituationen und Infrastrukturen müssen von den Bürgern selbst unterstützt werden.

Der GEWAG liegt es am Herzen, dass sich die Anwohner mit ihrem Quartier identifi-

zieren und das Umfeld dadurch wohnlich und lebendig wird. Anwohner wie Mariuzs Mateja und seine Familie sehen das auch so. Und es macht den Anschein, als hätte „Honsberg GroßARTig“ etwas losgetreten, was die Aktivierung weiterer Anwohner in Richtung Bürgerbeteiligung angeht.

Die Organisatoren hoffen, es wurde ein Anstoß gegeben. Den Menschen am Honsberg soll bewusst werden, dass sie selbst viel bewirken und mitwirken können an einem Umfeld, in dem sie leben und in dem sie auch alt werden wollen. Was die leer stehenden Häuser betrifft, da haben sich durch die Aktion bereits Stimmen geregt. Aus Künstlerreihen kam wiederholt die Frage auf, warum diese Häuser eigentlich abgerissen werden sollen. Wer weiß? Möglicherweise entwickelt sich doch noch alles anders! Ein lebendiges Künstlerhaus mit Wohnungen und Ateliers, das würden auch die Honsberger nach diesem Wochenende begrüßen!

■ Weitere Infos zum Projekt auf [www.meinhonsberg.de](http://www.meinhonsberg.de)

## 25 JAHRE IM DIENSTE DER GENOSSENSCHAFT

## Silberne Ehrennadel für Klaus-Jürgen Winter

**Im Rahmen der Feierstunde am 5. Juli 2013 beging der Aufsichtsratsvorsitzende der Wohnstättengenossenschaft Wetter eG, Wetter, Klaus-Jürgen Winter, sein 25-jähriges Jubiläum als Aufsichtsratsmitglied. Aus den Händen von VdW-Abteilungsleiter Dr. Gerhard Jeschke erhielt Winter, der seit 1988 Mitglied und seit 2008 Vorsitzender ist, die Ehrennadel in Silber des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen.**

In seiner Laudatio betonte Jeschke, dass Winter „einen großen Anteil an der positiven Entwicklung der Genossenschaft hat. Darüber hinaus lebt Klaus-Jürgen Winter das genossenschaftliche Ehrenamt. Er packt getreu den genossenschaftlichen Grundsätzen der Selbsthilfe und der Selbstverwaltung an. Der genossenschaftliche Förderungsauf-

trag gemäß § 1 Genossenschaftsgesetz war und ist für Klaus-Jürgen Winter keine bloße Gesetzesformel, sondern Auftrag und Verpflichtung bei all seinen Entscheidungen.“ In diesem Zusammenhang verwies Jeschke darauf, dass gerade „sicheres Wohnen für die Menschen immer wichtiger wird angesichts der großen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen. Vor dem Hintergrund ist es umso wichtiger, dass Menschen in einem ihrer ganz zentralen Bezugspunkte, ihrer Wohnung, auf Stabilität und Sicherheit blicken können.“ In der Feierstunde gratulierte Jeschke auch den beiden hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern der Wohnstättengenossenschaft Claudia Büchel und Jürgen Brause, die auf ein zehnbeziehungsweise 25-jähriges Dienstjubiläum zurückblicken konnten. 

## 34 JAHRE IM DIENSTE DER GENOSSENSCHAFT

## Wilfried Fuhrmeister mit Ehrennadel ausgezeichnet

**Im Rahmen der Feierstunde am 5. Juli 2013 wurde der Aufsichtsratsvorsitzende der Wuppertaler Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG, Wuppertal, Wilfried Fuhrmeister, verabschiedet. Aus den Händen von VdW-Referentin RAin Andrea Lorentz erhielt Fuhrmeister, der seit 1979 Mitglied und seit 1997 Vorsitzender ist, die Ehrennadel in Silber des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen.**

In seiner Laudatio betonte Lorentz, dass Wilfried Fuhrmeister als langjähriger Aufsichtsratsvorsitzender einen ganz erheblichen Anteil an der erfolgreichen Entwicklung der Wuppertaler Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG gehabt habe. Die Leistungen eines Wohnungsunternehmens oder einer -genossenschaft seien immer auch die Leistungen von Men-

schen, die sich in dem Unternehmen für die Menschen einsetzen.

Zurückblickend stellte Lorentz fest, dass Fuhrmeister in den vergangenen 34 Jahren alle Höhen und Tiefen am Wohnungsmarkt hautnah, weil in verantwortlicher Position, miterlebt hat. „Wohnungsleerstand in den achtziger Jahren und Wohnungsmangel in den neunziger Jahren, Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes und demografischer Wandel“ sind nur einige wenige Stichworte, stellte Lorentz fest.

Lorentz dankte Fuhrmeister für sein langjähriges Engagement und betonte dabei, dass er das für die Genossenschaften charakteristische Ehrenamt mit Leben erfüllt hat.

## LANGJÄHRIGE VORSTANDS- UND AUFSICHTSRATSMITGLIEDER

## Ehrennadel in Silber für Karl-Heinz Brockmann

**I**m Rahmen der Feierstunde am 19. Juli 2013 wurde der ausscheidende Aufsichtsratsvorsitzende der Wohnungsbaugenossenschaft Wesel eG, Wesel, Karl-Heinz Brockmann, verabschiedet. Aus den Händen von VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter erhielt Brockmann, der seit 1992 dem Aufsichtsrat angehörte und seit 2008 dessen Vorsitzender war, die Ehrennadel in Silber des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen.

Gleichzeitig erhielten Friedhelm van Dreumel, Vorgänger von Brockmann im Aufsichtsratsvorsitz, und Karl-Heinz Hüls, langjähriges Vorstandsmitglied, die Ehrenurkunde des VdW Rheinland Westfalen.

In seiner Laudatio betonte Rychter, dass das „Wohnen in Genossenschaften auch Vertrauen heißt. Die Mitglieder vertrauen natürlich in die Beständigkeit ihres Wohnungsbestandes, auf Mauern, auf Steine, auf ihr anfassbares Leistungsangebot. Vertrauen erstreckt sich aber auch auf die Menschen, die für die Wohnungsbaugenossenschaft Wesel stehen und für die Genossenschaft Verantwortung tragen, so wie dies Karl-Heinz Brockmann, Friedhelm van Dreumel und Karl-Heinz Hüls getan haben.“

Rychter hob auch die Bedeutung des genossenschaftlichen Ehrenamtes hervor. „Es ist nicht selbstverständlich, gerade heute, dass sich Menschen in ihrer Freizeit im Ehrenamt zusammenfinden und sich freiwillig zum Wohle der Mitglieder engagieren, getreu dem Motto des vergangenen Internationalen Genossenschaftsjahres: Cooperatives build a better future – Genossenschaften bauen eine bessere Zukunft.“

## WOHNBAU ESSEN DANKT LANGJÄHRIGEM AUFSICHTSRATSVORSITZENDEN UND VORSTANDSMITGLIED

**Günter Streich und Rainer Mertens verabschiedet – Ehrennadel und Ehrenurkunde verliehen**

**I**m Rahmen der Feierstunde am 19. Juli 2013 verabschiedete die Wohnbau EG Wohnungsbaugenossenschaft Essen, Essen, ihren langjährigen Aufsichtsratsvorsitzenden, Günter Streich, und ihr technisches Vorstandsmitglied, Rainer Mertens. Aus den Händen von VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter erhielt Streich, der seit 1987 dem Aufsichtsrat angehörte und von 1992 bis 2011 dessen Vorsitzender war, die Ehrennadel in Silber des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen. Gleichzeitig erhielt

Mertens, seit 1991 Vorstandsmitglied, die Ehrenurkunde des VdW Rheinland Westfalen.

In seiner Laudatio erinnerte Rychter an das zurückliegende Internationale Jahr der Genossenschaften. „Es wurde oft und viel auch von wohnungspolitischer Seite über Wohnungsgenossenschaften und ihre Entwicklung gesprochen.“ Es wurde stets betont, dass „Wohnungsgenossenschaften für eine langfristige Bewirtschaftung und Weiterentwicklung ihrer Wohnungsbestände stehen. Sie sehen in der Erfüllung ihres genossenschaftlichen Förder-

auftrages eine dauerhafte Verantwortung und Verpflichtung für das Wohl ihrer Mitglieder. Sie tun das in unserem Land seit mehr als 150 Jahren, nämlich den Menschen im Wege eigenverantwortlicher und solidarischer Selbsthilfe guten und preiswerten Wohnraum zu verschaffen. In diesem Sinne haben sich Günter Streich und Rainer Mertens in den vergangenen Jahren als Vorsitzender des Aufsichtsrates sowie als technischer Vorstand mit viel persönlichem Engagement und Einsatz um die Wohnungsbaugenossenschaft Essen verdient gemacht.“

## 51 JAHRE IM DIENSTE DER GENOSSENSCHAFT

**Dierk Volkenand geht in den Ruhestand**

**Dierk Volkenand, Vorstandsvorsitzender der Hertener Wohnstätten Genossenschaft (hwg) eG, Herten, ging am 31. Juli 2013 in den Ruhestand. Offiziell verabschiedet wurde er am 18. Juli 2013 im Westerholter Schloss.**

51 Jahre war Volkenand für die Wohnungsgenossenschaft tätig, bei der er 1962 als 14-Jähriger eine Ausbildung zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft begann. 1970 übernahm er die Leitung der Finanzierungsabteilung, 1979 wurde er stellvertretender Geschäftsführer und 1987 wurde er Geschäftsführer, um kurze Zeit später Vorstandsvorsitzender zu werden.

Zu seiner Verabschiedung kamen zahlreiche Gäste – von der Stadtspitze über Vorstände

aus der Verwaltung bis hin zu seinen langjährigen Mitarbeitern. Wolfgang Lücke, Aufsichtsratsvorsitzender, begrüßte die Gäste und hob die Leistungen von Dierk Volkenand hervor, der durch seine Arbeit das Hertener Stadtbild entscheidend mitgeprägt hat.

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter betonte in seinem Grußwort, dass „wenn wir über die Leistungen sprechen, die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften täglich für die Menschen in unserem Land erbringen, dann müssen wir aber auch über die Menschen sprechen, die für dieses Unternehmen stehen, die mit ihrer täglichen Arbeit und Verantwortung maßgeblich hierzu beitragen. Wenn wir auf die erfolgreiche Entwicklung der Hertener Wohnstätten



Von links nach rechts: Wolfgang Lücke (Aufsichtsratsvorsitzender der hwg), Dr. Uli Paetzel (Bürgermeister der Stadt Herten) RA Alexander Rychter, Dierk Volkenand

schauen, dann hatten Sie, sehr geehrter Herr Volkenand, mehr als fünf Jahrzehnte hier einen ganz maßgeblichen Anteil“.

## 100 JAHRE ERBBAUVEREIN KÖLN EG

**„Tanke, das Ihr für Generationen paut!“**

**Am 27. März 2013 feierte der Erbbauverein Köln eG, Köln, sein 100-jähriges Jubiläum. Die Genossenschaft bewirtschaftet im Jubiläumsjahr 267 Wohnhäuser mit 2.294 Wohnungen im gesamten Kölner Stadtgebiet.**

Die Kölner Genossenschaft setzt schon seit Jahren auf moderne Technologien. Vier Wohnanlagen erhielten von der Landesre-

gierung das Prädikat „Solarsiedlung NRW“. 2010 erhielt sie den Deutschen Solarpreis der EUROSOLAR in der Kategorie „Solares Bauen und Stadtentwicklung“ für beispielhaftes Engagement in der nachhaltigen Entwicklung des Bestandes und für den bewussten Umgang mit den schwindenden Ressourcen. Die Genossenschaft investierte allein zwischen 2001 und 2009 rund 130 Millionen Euro in fast 800 neue beziehungsweise neuwertig modernisierte

Wohnungen, sodass heute ein Drittel ihres Wohnungsbestandes über Neubausstandard verfügt. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter würdigte in einem Grußwort die Verdienste des Erbbauvereins und hob insbesondere das städtebauliche Projekt „ICE-Terminal Köln-Deutz“ heraus, bei dem mit dem Gründungsviertel „Barmer Viertel in Köln-Deutz“ ein ganzes Wohnquartier verlagert worden war.

## DEM VDW RHEINLAND WESTFALEN WURDE MITGETEILT

## Aus den Mitgliedsunternehmen

Die **Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen** teilt mit, dass in der Nachfolge von Christof Henn die Vollversammlung der Arbeitsgemeinschaft am 3. Juli 2013 Thomas Will, Geschäftsführer Wohnbau Mainz GmbH, Mainz, zum Vorsitzenden der Arbeitsgemeinschaft gewählt hat. Weiterhin wurde Michael Siegel, Geschäftsführer Koblenzer Wohnungsbau-gesellschaft mbH, Koblenz, in der Nachfolge von Guido Höffner zum stellvertretenden Vorsitzenden der Arbeitsgemeinschaft gewählt. Ebenfalls stellvertretender Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft ist Michael Schurich, Vorstandsmitglied Gemeinnützige Baugenossenschaft Speyer eG, Speyer.

Die **Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG, Essen**, teilt mit, dass in der Nachfolge des bisherigen Aufsichtsratsvorsitzenden, Gerd Feldhaus, am 16. Mai 2013 der bisherige stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Thomas Hermes zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt wurde. Weiterhin wählte der Aufsichtsrat Johannes Breuer zum stellvertretenden Vorsitzenden.

Die **Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Kirn, Kirn**, teilt mit, dass Manfred Ahrens nach 40-jähriger ehrenamtlicher Tätigkeit aus dem Vorstand ausgeschieden ist. In seiner Nachfolge wurde Rolf Gillmann in den Vorstand berufen.

Die **Bauverein Bergisches Heim eG, Leverkusen**, teilt mit, dass zum 31. Juli 2013 Gisela Basting aus dem Vorstand ausgeschieden ist. Der Vorstand setzt sich nunmehr aus Klaus-Dieter Kasper (hauptamtlich), Peter-Michael Festag (nebenamtlich) und Hans-Dieter Offenbroich (nebenamtlich) zusammen.

Die **GWSG Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH Mönchengladbach, Mönchengladbach**, teilt mit, dass ihr Geschäftsführer Armin Maaßen am 1. August 2013 sein 40-jähriges Dienstjubiläum bei der GWSG feiern konnte. Maaßen gehört im VdW Rheinland Westfalen dem Arbeitsausschuss der Sparte ÖKU und dem Arbeitskreis „Wohnen für ein langes Leben“ sowie als Delegierter dem GdW-Verbandstag an.

Die **GeWoGe Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft von 1897 eG, Mönchengladbach**, teilt mit, dass das Unternehmen eine neue Adresse hat: Am Steinberg 37, 41061 Mönchengladbach.

Die **Wohnungsgenossenschaft Witten-Süd eG, Witten**, teilt mit, dass Adelheid Sebert zum 30. Juni 2013 aus dem Vorstand ausgeschieden und in ihrer Nachfolge Dirk Rosenthal zum Vorstandsmitglied bestellt worden ist.

## Oktober 2013

## Jubiläen von Mitgliedsunternehmen

## 60 Jahre

30. Oktober 2013

Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH, Herne

## Termine



VdW Rheinland Westfalen



VdW südwest



VdW saar

## Gremien / Ausschüsse / Arbeitskreise / Arbeitsgemeinschaften

2013

			Veranstalter
<b>Mitgliederversammlung</b>	Mittwoch, 25.09., 10.00 Uhr	Dortmund	
<b>Verbandsrat</b>	Montag, 23.09., 16.00 Uhr Dienstag, 05.11.	Dortmund Düsseldorf	
<b>Präsidium</b>	Dienstag, 05.11.	Düsseldorf	
<b>Finanzausschuss</b>	Dienstag, 05.11.	Düsseldorf	
<b>Delegierte zum GdW-Verbandstag</b>	Dienstag, 05.11.	Düsseldorf	
<b>Sparte GENO</b> >> <b>Vollversammlung</b> >> <b>Ausschuss</b>	Dienstag, 24.09., 10.00 Uhr Donnerstag, 07.11., 11.00 Uhr Donnerstag, 07.11., 13.00 Uhr	Dortmund Speyer Speyer	  
<b>Sparte IPW &gt;&gt; Vollversammlung</b>	Dienstag, 24.09., 10.00 Uhr	Dortmund	
<b>Sparte ÖKU &gt;&gt; Vollversammlung</b>	Dienstag, 24.09., 10.00 Uhr	Dortmund	
<b>Ausschuss „Steuern und Bilanzierung“</b>	Donnerstag, 17.10., 14.00 Uhr Mittwoch, 13.11., 10.00 Uhr	Trier Bochum	

Gremien / Ausschüsse / Arbeitskreise / Arbeitsgemeinschaften			2013
Arbeitskreis „Wohnen für ein langes Leben“	Dienstag, 10.09., 10.00 Uhr	Neuss	
Arbeitskreis „Wohnen im Quartier“	Montag, 11.11.	N. N.	
Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften	Mittwoch, 16.10., 10.00 Uhr	Bochum	
Treffpunkt „Sozialarbeit“	Mittwoch, 09.10., 09.30 Uhr	Bochum	

Allgemeine Termine			2013
Marktplatz Genossenschaften	Mittwoch, 11.09., 10.00 Uhr	Bonn	
Messe Stuzubi	Samstag, 28.09.	Düsseldorf	
Parlamentarischer Abend NRW	Mittwoch, 13.11.	Düsseldorf	
Perspektiven der Personalentwicklung (i. V. m. VNW, vdw Niedersachsen Bremen)	Di./Mi., 05./06.11.	Hamburg	
Verbandstag	Mo. – Mi., 23. – 25.09.	Dortmund	

Veranstaltungsreihen			2013
Aktuelles Genossenschaftsrecht	Donnerstag, 10.10., 10.00 Uhr	Düsseldorf	
Aktuelles Mietrecht >> 2. Veranstaltung	Dienstag, 17.09., 10.00 Uhr	Bochum	
Aktuelles Steuerrecht >> 3. Tagung	Donnerstag, 28.11., 10.00 Uhr	Bochum	
ETHC (ehem. Europäischer Tisch) >> 2. Tagung	Mo./Di., 11./12.11.	Lünen	
Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften (i. V. m. IFG) >> 22. Symposium	Dienstag, 15.10.	Münster	
Technik in der Wohnungswirtschaft >> Multimedia	Dienstag, 19.11., 10.00 Uhr	Bonn	
Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften >> 1./2. Treffpunkt >> 3. Treffpunkt >> 4./5. Treffpunkt	Fr./Sa., 08./09.11. Fr./Sa., 15./16.11. Fr./Sa., 29./30.11.	Bad Neuenahr-Ahrweiler Kassel Münster	
Treffpunkt Hausmeister >> 2. Treffpunkt	Fr./Sa., 29./30.11.	Köln	

## ANREGUNGEN, KRITIK ODER FRAGEN

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

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

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

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

Ansprechpartner:

**Andreas Gröhbühl**

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

Tel.: 0211 16998-94

Fax: 0211 16998-50

Postadresse:

VdW Rheinland Westfalen,  
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

# Rege Aktivitäten des Gesetzgebers vor der parlamentarischen Sommerpause

**NEUE GESETZE** >> Kurz vor Beginn der parlamentarischen Sommerpause haben die Gesetzgebungsorgane auch mit Blick auf die am 22. September 2013 stattfindende Bundestagswahl noch einmal eine Vielzahl von Bundesgesetzen und -verordnungen verabschiedet, die zumindest punktuell auch relevante Änderungen für die Wohnungswirtschaft beinhalten. Einige dieser Änderungen stellen wir im Folgenden vor:

## **Gesetz zur Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens und zur Stärkung der Gläubigerrechte**

Im Rahmen der zweiten Stufe der Reform des Insolvenzrechts sind nunmehr das „Gesetz zur Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens und zur Stärkung der Gläubigerrechte“ und somit auch die Änderungen des Genossenschaftsgesetzes zum Schutz der Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften vom 15. Juli 2013 im Bundesgesetzblatt (BGBl) verkündet worden (vgl. unser Mitgliederrundschreiben vom 23. Juli 2013). Damit sind die Änderungen des Genossenschaftsgesetzes unmittelbar am 19. Juli 2013 in Kraft getreten. Der Großteil der insolvenzrechtlichen Änderungen tritt hingegen am 1. Juli 2014 in Kraft. Die für Wohnungsgenossenschaften primär bedeutenden Neuregelungen, nach denen zukünftig die Kündigung der Mitgliedschaft von insolventen oder zahlungsunfähigen Mitgliedern durch den Insolvenzverwalter oder Drittgläubiger unter bestimmten Voraussetzungen ausgeschlossen ist, sind in den neu eingeführten §§ 66a und 67c GenG enthalten. Dadurch sollen Nutzer von Genossenschaftswohnungen im Insolvenzfall genauso effektiv vor dem Verlust ihrer Wohnung geschützt werden wie andere Mieter. Das Gesetz enthält darüber hinaus hauptsächlich Änderungen der Insolvenzordnung. Im Kern geht es darum, insolventen Verbrauchern einen schnelleren wirtschaftlichen Neustart zu ermöglichen. Hierzu soll in den ab dem 1. Juli 2014 beantragten Verfahren eine Restschuldbefreiung bereits nach drei Jahren – und nicht wie bislang nach sechs Jahren – erfolgen können. Voraussetzung ist, dass der Schuldner mindestens 35 Prozent der Gläubigerforderungen sowie die Verfahrenskosten begleichen kann.

## **Gesetz zur Verbesserung der steuerlichen Förderung der privaten Altersvorsorge**

Das „Gesetz zur Verbesserung der steuerlichen Förderung der privaten Altersvorsorge“ (Altersvorsorge-Verbesserungsgesetz-AltV VerbG) vom 24. Juni 2013 wurde im BGBl vom 28. Juni 2013 veröffentlicht. Es ist am 1. Juli 2013 in Kraft getreten. Zu den Kernpunkten des Gesetzes gehören die Einführung eines einheitlichen Produktinformationsblatts, einer einheitlichen Kostenstruktur sowie die Deckelung der Kosten beim Wechsel eines Altersvorsorgeprodukts. Verbessert wurde in einigen Punkten die Ausgestaltung des genossenschaftlichen Sparens von weiteren Geschäftsanteilen von Wohnungsgenossenschaften im Rahmen der Riester-Rente. Das betrifft vor allem die Flexibilisierung des Erfordernisses der Selbstnutzung der Wohnung in der Ansparphase sowie die Absicherung der weiteren Geschäftsanteile. Zudem müssen aber auch die Wohnungsgenossenschaften, die geförderte genossenschaftliche Altersvorsorgeprodukte anbieten oder anbieten wollen, künftig Produktinformationsblätter erstellen und weitere Informationspflichten erfüllen.

## **Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts**

Im BGBl vom 20. Juni 2013 wurde das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ verkündet. Dabei sind zwei wesentliche Punkte mit Auswirkungen auf die Bautätigkeit der Wohnungswirtschaft im Baugesetzbuch (BauGB) geändert worden.

In §§ 11, 124 BauGB wurde ausdrücklich geregelt, dass städtebauliche Verträge, somit auch Erschließungsverträge, mit von der Ge-

meinde beherrschten Unternehmen, sogenannten Eigengesellschaften, geschlossen werden dürfen. Diese Änderung, die in Konsequenz einer nachteiligen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts aufgegriffen wurde, gilt seit dem 21. Juni 2013. Bei der Novellierung des Rückbaugesetzes (§ 179 BauGB) wurde der Vorschlag der wohnungswirtschaftlichen Verbände übernommen, die Verursacher an den Kosten zur Beseitigung sogenannter Schrottimmobilien zu beteiligen. Künftig müssen sich Eigentümer solcher Immobilien an den Kosten der Beseitigung bis zur Höhe des Vermögensvorteils, in aller Regel also der Wertsteigerung des Grundstücks, beteiligen. Diese Regelung tritt zum 20. September 2013 in Kraft.

## **Gesetz zur Neuregelung des gesetzlichen Messwesens**

Im BGBl vom 31. Juli 2013 wurde das neu konzipierte „Gesetz zur Neuregelung des gesetzlichen Messwesens“ veröffentlicht, durch das in mehreren zeitlichen Schritten das bisherige Eichgesetz abgelöst wird.

Bedeutend für die Wohnungsunternehmen ist eine neue Anzeigepflicht nach § 32 des neuen Gesetzes. Danach muss ein Verwender von neuen oder erneuerten Messgeräten dies der nach Landesrecht zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen nach der Inbetriebnahme anzeigen. Anzugeben sind die Geräteart, der Hersteller, die Typbezeichnung und das Jahr der Kennzeichnung des Messgeräts sowie die Anschrift desjenigen, der das Messgerät verwendet. Unter bestimmten Voraussetzungen sieht das Gesetz aber punktuelle Erleichterungen von dieser Anzeigepflicht vor. Die Anzeigepflicht tritt zum 1. Januar 2015 in Kraft.

## INWIS-STUDIE

## Mieten neuwertiger Wohnungen steigen in Krefeld und Bielefeld am stärksten

Der Mietwohnungsmarkt in Deutschland differenziert sich immer weiter aus. Weiterhin sind es die großen Metropolen wie München, Hamburg, Frankfurt, Düsseldorf und Köln, die aufgrund des hohen Nachfragedrucks die höchsten Durchschnittspreise in ganz Deutschland erreichen. Hinsichtlich der Preisentwicklung, gemessen im Zeitraum zwischen 2009 und 2012 anhand

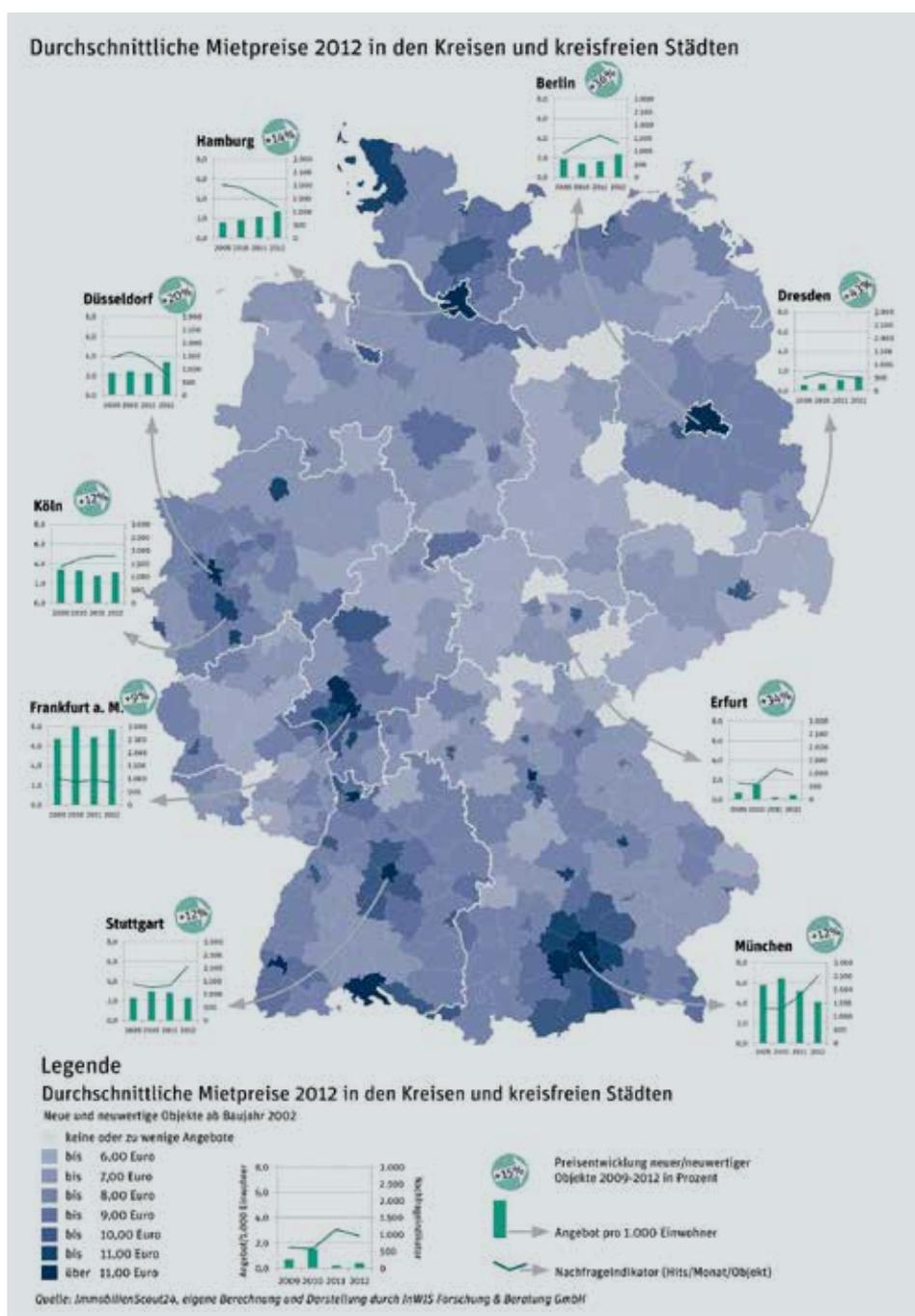
neuer und neuwertiger Mietwohnungen, ziehen auch andere Regionen in Deutschland wie Nordrhein-Westfalen mittlerweile nach und können für Investoren eine gute Rendite versprechen. Dies zeigt ein deutschlandweiter Vergleich der durchschnittlichen Mieten von neuen und neuwertigen Objekten. Deutlich wird: Die Erweiterung des Blickfeldes kann sich also lohnen!

Mit über 20 Prozent gehören fünf in Nordrhein-Westfalen liegende Kreise und kreisfreie Städte zu den oberen 13 Prozent mit der deutlichsten Preissteigerung im Segment der neuen und neuwertigen Wohnungen seit 2009. Dabei handelt es sich jedoch nicht etwa um die bekannten Räume, in denen die Mieten ohnehin bereits auf einem sehr hohen Niveau liegen (wie beispielsweise Köln mit 10,53 Euro pro Quadratmeter). Ganz vorne liegen hingegen Krefeld, der Landkreis Euskirchen, der Märkische Kreis, Bielefeld sowie der Landkreis Paderborn. Düsseldorf bildet unter den westdeutschen Metropolen mit einer Preissteigerung von 20 Prozent eine Ausnahme – Offenbar wurden hier noch deutlich mehr Wohnungen im sehr hochpreisigen Segment errichtet als in vergleichbaren Städten. Köln erreicht somit nicht nur ein niedrigeres Preisniveau, sondern auch eine deutlich niedrigere Preissteigerung von 12 Prozent.

Trotz der deutlichen Preissteigerungen in den genannten Städten befinden sich die Preise noch auf moderatem Niveau, wie beispielsweise in Bielefeld mit 7,80 Euro pro Quadratmeter. Der Durchschnitt über alle Angebote der entsprechenden Baujahre lag im gesamten Bundesgebiet bei 9,64 Euro pro Quadratmeter.

Vor allem im ostdeutschen Bundesgebiet zeigt sich im Gegenzug in einigen Teilen ein sehr geringes Angebotsspektrum an mindestens neuwertigen Wohnungen. Insbesondere gilt dies für Bereiche in Thüringen und Sachsen-Anhalt. Die Gründe hierfür können vielseitiger Natur sein: Zum einen kann eine tatsächlich ausbleibende Nachfrage die Ursache sein, zum anderen kann – trotz Nachfrage – eine zögerliche Flächenpolitik seitens der Kreise und Kommunen verantwortlich sein, die ein Ausbremsen der Nachfrage nach Wohnungen zur Folge haben könnte. Dabei sind es gerade die großen Städte in Ostdeutschland, die aufgrund einer deutlich überdurchschnittlichen Preissteigerung auffallen.

■ Eine detaillierte Auflistung der Einzeldaten sind im Internet unter [www.inwis.de/pages/preisentwicklung.html](http://www.inwis.de/pages/preisentwicklung.html) zu finden.



BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG

# Wohnen im Alter

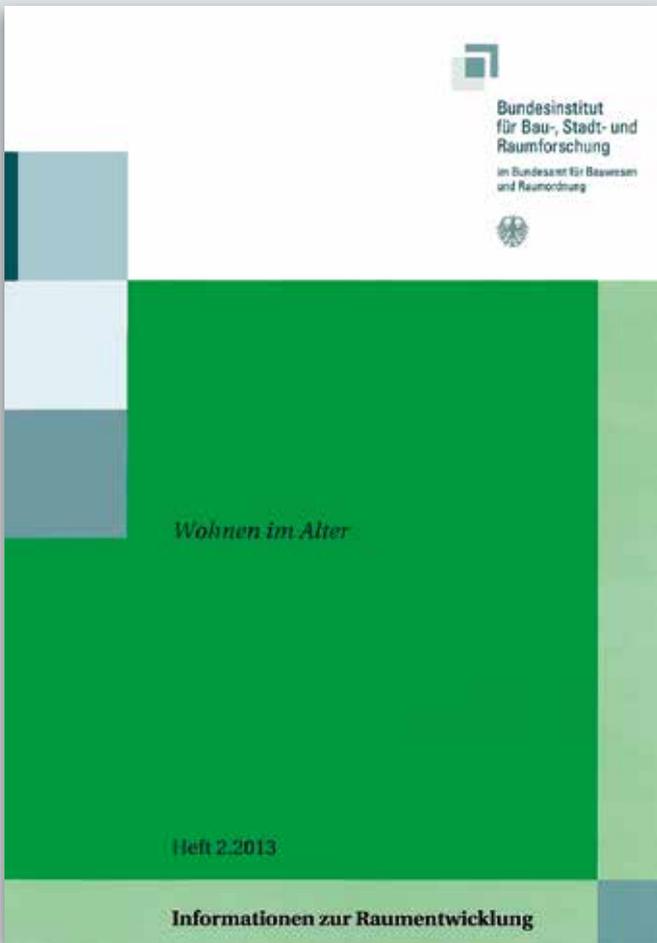
Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sieht das „Wohnen im Alter“ als einen überaus wichtigen Teilmarkt des Wohnungsmarkts und hier dringenden Handlungsbedarf bei Vermietern sowie bei selbstnutzenden Eigentümern, um eine geeignete Wohnraumversorgung für ältere Menschen zu gewährleisten. Die Vielfalt ist auch im BBSR-Heft 2.2013 zu erkennen.

gerechtigkeit, vor allem im Wohnungsbestand, wird auch die Sensibilisierung von Fachleuten und Bürgern genauer betrachtet. Hierzu zählen neben einer Bestandsaufnahme auch die Perspektiven für das Wohnen älterer Menschen bis hin zur Versorgung von Pflegebedürftigen. Dabei wird zum einen der Bedarf der Senioren-Haushalte auf der Nachfrager- und Anbieterseite vorgestellt. Zum anderen werden

Aufgaben und Strategien von Kommunen betrachtet und lokale Handlungsansätze aufgezeigt.

In dem Kreis verschiedener Autoren schreibt auch Rolf. G. Heinze. Er gibt einen empirischen Überblick zur Wohnsituation älterer Menschen in Deutschland und untersucht die Einbindung ins Quartier und in soziale Netzwerke als eine wichtige Voraussetzung für eine selbstständige Lebensführung.

Welche Möglichkeiten des altersgerechten Umbaus im Wohnungsbestand bestehen, zeigt Eckhard Feddersen in seinem Beitrag an praxisorientierten Beispielen auf.



Darin wird das Thema aus verschiedenen Blickrichtungen wissenschaftlich beleuchtet: Wie wohnen ältere Menschen? Welche Wohnformen werden zukünftig an Bedeutung gewinnen? Was benötigen ältere Menschen für ein selbstbestimmtes Leben?

Neben baulichen Anforderungen zur Herstellung von Barrierefreiheit und Alters-

- Das in der Reihe Informationen zur Raumentwicklung erschienene Heft 2.2013 „Wohnen im Alter“ kann beim BBSR zu einem Einzelheft-Preis von 19 Euro (versandkostenfrei) oder auf der Homepage unter [www.bbsr.bund.de/BBSR/IzR](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/IzR) bestellt werden.

Unsere Stärke ist unsere Nähe.



Besuchen Sie uns auch zu unserer **Blauen Stunde** im Rahmen des Verbandstages: 23.-25.09.2013 in Dortmund

Ein Unternehmen der WGZ BANK-Gruppe

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

Sprechen Sie uns an:

**Frank Thureau**

Bremen, Niedersachsen, Westfalen  
Tel. 0251 4905-4305  
Mobil 0171 6156406  
[frank.thureau@wlbank.de](mailto:frank.thureau@wlbank.de)

**Berndt Henke**

Hessen, Rheinland, Rheinland-Pfalz, Saarland  
Tel. 0211 210942-4330  
Mobil 0171 6131720  
[berndt.henke@wlbank.de](mailto:berndt.henke@wlbank.de)

[www.wlbank.de](http://www.wlbank.de)

Besuchen Sie uns auf unserem Messestand: Halle B2, Stand 220 07.-09.10.2013



## ÄNDERUNG DES AKTIENGESETZES

**Bundestag beschließt Aktienrechtsnovelle 2012**

**Der Deutsche Bundestag hat am 27. Juni 2013 das Gesetz zur Änderung des Aktiengesetzes (AktG – Aktienrechtsnovelle 2012) beschlossen. Das Gesetz ist bereits seit 2010 Gegenstand der parlamentarischen Beratung.**

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist allein die beabsichtigte Neufassung des § 394 AktG für die kommunalen Wohnungsunternehmen von Bedeutung. Die Vorschrift regelt das Verhältnis einer bestehenden Berichtspflicht eines auf Veranlassung einer Kommune oder sonstigen Gebietskörperschaft in den Aufsichtsrat des eigenen kommunalen Tochterunternehmens gewählten oder entsandten Aufsichtsratsmitglieds zu der im Aktienrecht normierten grundsätzlichen Verschwiegenheitspflicht. Gemäß § 394 Satz 1 AktG unterliegen Aufsichtsratsmitglieder in kommunalen Unternehmen hinsichtlich der Berichte, die sie der Kommune zu erstatten

haben, keiner Verschwiegenheitspflicht. Satz 2 normiert, dass dies für vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Gesellschaft, namentlich Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse, nicht gelte, wenn ihre Kenntnis für die Zwecke der Berichte nicht von Bedeutung ist. Grundsätzlich sind diese Bestimmungen auf die GmbH übertragbar.

In der vom Deutschen Bundestag beschlossenen Fassung heißt es nunmehr: „Die Berichtspflicht nach Satz 1 kann auf Gesetz, auf Satzung oder auf dem Aufsichtsrat in Textform mitgeteiltem Rechtsgeschäft beruhen.“

Mit der Einfügung, dass eine auf Rechtsgeschäft beruhende Berichtspflicht dem Aufsichtsrat zumindest in Textform mitzuteilen ist, wurde jedoch eine durch die wohnungswirtschaftlichen Verbände erhobene Forderung aufgegriffen, zumindest eine

schriftliche Grundlage für die Ausweitung der Berichtspflicht vorzuschreiben.

Bemerkenswert ist zudem, dass der massiv kritisierte Ansatz des Referentenentwurfes des Justizministeriums, durch Satzungsregelung die Öffentlichkeit von Aufsichtsratsitzungen bei kommunalen Unternehmen zu ermöglichen, nicht weiterverfolgt wurde. Diese Möglichkeit wurde zwischenzeitlich gestrichen.

Das Gesetz unterliegt zwar nicht der Zustimmungspflicht des Bundesrates, muss diesen jedoch im Rahmen von dessen Einspruchsmöglichkeiten passieren. Da die nächste Sitzung des Bundesrates erst für den 20. September 2013 und damit zwei Tage vor der Bundestagswahl angesetzt ist, ist fraglich, ob das Gesetz noch in dieser Legislaturperiode verabschiedet wird. 

## NEUES MELDERECHT VERABSCHIEDET

**Wiedereinführung der Vermieterbestätigung zum 1. Mai 2015**

**Mit dem im Bundesgesetzblatt (BGBl. I 2013, Nr. 22, Seite 1.084 ff.) veröffentlichten „Gesetz zur Fortentwicklung des Meldewesens (MeldFortG)“ werden die gesetzlichen Grundlagen für ein einheitliches Melderecht geschaffen, das erstmals bundesweit und unmittelbar für die Bürger sowie die mit dem Melderecht befassen Behörden gilt. Das Gesetz tritt allerdings erst am 1. Mai 2015 in Kraft.**

Mit § 19 MeldFortG wird insbesondere die Mitwirkungspflicht des Vermieters bei der An- und Abmeldung von Mietern eingeführt. Hierdurch soll Scheinanmeldungen wirksamer begegnet werden. Eine entsprechende Mitwirkungspflicht war früher jahrzehntelange Praxis und existierte bereits bis zum Jahr 2002.

Die Mitwirkungspflicht der Wohnungsunternehmen in § 19 MeldFortG, der sich an frühere Landesregelungen anlehnt, beinhaltet im Wesentlichen Folgendes:

- Der Vermieter hat dem Mieter beziehungsweise der meldepflichtigen Person den Ein- oder Auszug schriftlich oder elektronisch innerhalb von zwei Wochen zu bestätigen; für die elektronische Bestätigung soll es ein entsprechendes Authentifizierungsverfahren geben.
- Die Bestätigung hat den Namen und die Anschrift des Vermieters, den Ein- oder Auszug mit Datum, die Anschrift der Wohnung sowie die Namen der Mieter beziehungsweise der meldepflichtigen Personen zu enthalten.
- Der Mieter beziehungsweise die meldepflichtige Person ist verpflichtet, dem Vermieter die für die Bestätigung erforderlichen Auskünfte zu geben.
- Die Meldebehörden können separat vom Vermieter verlangen, dass dieser Auskunft über die Personen erteilt, die bei ihm wohnen oder gewohnt haben.
- Der Vermieter ist seinerseits berechtigt, durch Rückfrage bei der Meldebehörde zu überprüfen, ob sich der Mieter beziehungsweise die meldepflichtige Person ordnungsgemäß an- oder abgemeldet hat. Bei einem berechtigten Interesse hat der Vermieter zudem einen Anspruch gegenüber der Meldebehörde auf Auskunft, wer tatsächlich in seiner Wohnung gemeldet ist (§§ 44 f MeldFortG).

- Vermieter, die die Bestätigung des Ein- oder Auszugs nicht, nicht richtig oder nicht in der entsprechenden Frist ausstellen, droht ein Bußgeld von bis zu 1.000 Euro. Verboten ist es, einem Dritten eine Wohnanschrift anzubieten oder zur Verfügung zu stellen, ohne dass dieser dort tatsächlich einzieht oder einziehen will. In dem Fall droht ein Bußgeld von bis zu 50.000 Euro (§ 54 MeldFortG).

EMPIRICA-STUDIE ZUR WOHNUNGSKNAPPHEIT

# Studie: Arme Familien können sich Großstadtwohnungen kaum leisten

Die bundesweite Analyse am Beispiel der 100 einwohnerstärksten Städte hat als Studie der empirica AG im Auftrag der Bertelsmann Stiftung breiten Widerhall in der Presse gefunden. Hier ein Überblick über die Ergebnisse und die kritischen Stimmen.

Die Bertelsmann Stiftung schreibt in ihrem Vorwort der Studie, dass sich diese dem Thema der (Kinder-)Armut auf einem neuen Weg nähere und die bisherigen Betrachtungen erweitere. Dazu werden die familiären Einkommen nicht im bundesweiten Vergleich dargestellt, sondern regional. So erfolgt die Analyse der bayerischen und mecklenburg-vorpommerischen Zahlen, indem die Einkommen einer Region miteinander in Beziehung gesetzt werden. Bei dieser Betrachtung lassen sich zwischen den Regionen Schwankungen von nahezu 30 Prozent beobachten – das durchschnittliche Einkommen pro Person liegt in der Region München bei 1.740 Euro im Monat, in Mecklenburg-Vorpommern hingegen bei 1.196 Euro im Monat. Bertelsmann weist daher daraufhin, dass die deutlichen regionalen Unterschiede zeigen, dass erst im Rahmen einer regionalen Differenzierung die Lebenslagen von Familien

adäquat erfasst werden können. Dann sei es auch notwendig, die regional stark variierenden Lebenshaltungskosten in die Analyse der Armutssituation miteinzubeziehen. Denn erst die gemeinsame Betrachtung der beiden Faktoren ergäbe ein Bild der (finanziellen) Möglichkeiten von Familien.

Da die Wohnkosten den höchsten Anteil der monatlichen Aufwendungen ausmachen, hat empirica diese gesondert untersucht, um die regional unterschiedlichen Lebenshaltungskosten von Familien abzubilden. Im Ergebnis der Studie wird festgestellt, dass arme Familien mehr als die Hälfte ihres verfügbaren Einkommens für die Miete ausgeben. Daher entscheide die Höhe der Miete, wie viel Geld für andere Bereiche wie Ernährung, Bildung, Kultur oder Dienstleistungen zur Verfügung stehe.

Die Studie analysiert über die bisher lokalen Betrachtungen hinaus erstmals die Wohnungsmärkte der 100 einwohnerstärksten Städte Deutschlands für die im regionalen Vergleich armen Familien – und zwar im Hinblick auf Wohnungsverfügbarkeit und -finanzierbarkeit.

Bertelsmann möchte mit dieser Studie dafür sensibilisieren, dass Armut nicht nur aus einem geringen Einkommen, sondern auch aus hohen Lebenshaltungskosten resultiert, und dafür, einen neuen Armutsbegriff zu definieren, der dies berücksichtigt – „denn arm ist, wer nicht ausreichend Geld zum Leben hat“.

Die Ergebnisse der Studie werden im politischen Raum weiter diskutiert werden. Zudem ist Wahlkampfzeit, in dem das Thema Wohnen Konjunktur hat. Wissenschaftler werden sich mit der jeweils verwendeten Datenbasis und den Ableitungs- und Berechnungsweisen auseinandersetzen. So zweifelt laut einem Bericht der Leipziger Internet-Zeitung, vom 26. Juli 2013 (Autor Ralf Julke) das Bremer Institut für Arbeitsmarktforschung und Jugendberufshilfe (BI-AJ) insbesondere die ermittelten Miethöhen in den ostdeutschen Städten an.

Bertelsmann schreibt zur Methodik der Studie: „Die Ergebnisse der Studie basieren auf Sonderauswertungen des Mikrozensus 2011, einer repräsentativen Haushaltsbefragung der amtlichen Statistik in Deutschland. Die

>>



Daten zu den Wohnkosten basieren auf einer exklusiv für diese Studie erstellten Sonderauswertung der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH), einer der umfangreichsten Auswertungen von Immobilienangeboten in Deutschland. Die Modellrechnung geht aus von einer vierköpfigen Familie mit zwei Erwachsenen, einem Kind zwischen null und sieben sowie einem Kind zwischen sieben

und 14 Jahren. Nicht berücksichtigt werden in den Berechnungen des verfügbaren Familieneinkommens die staatlich übernommenen Kosten der Unterkunft.“

■ **Um sich ein eigenes Bild machen zu können: Die Studie steht zum kostenlosen Download unter [www.bertelsmann-stiftung.de/cps/rde/xbcr/SID-311B7DED-4D3814F7/bst/xcms\\_](http://www.bertelsmann-stiftung.de/cps/rde/xbcr/SID-311B7DED-4D3814F7/bst/xcms_)**

**[bst\\_dms\\_38453\\_38454\\_2.pdf](#) bereit. Alternativ kann per Suchfunktion auf der Homepage mit dem Stichwort „Studie Wohnungsarmut“ der Download gesucht und gefunden werden. Die Studie wurde im Rahmen des Projektes „KECK: Kommunale Entwicklung – Chancen für Kinder“ erstellt.**

## Neues zu KfW-Förderungen

**KFW-BANKENGRUPPE** >> Während die Förderung der Speicher von erneuerbaren Energien reißenden Absatz findet, verbessert die KfW-Bankengruppe die Bedingungen für die energetische Stadtsanierung.



*Erneuerbare Energien: Der Strom muss auch gespeichert werden.*

Anfang Juli 2013 hat die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) mitgeteilt, dass das am 1. Mai gestartete KfW-Programm „Erneuerbare Energien „Speicher““ große Resonanz findet. In den ersten zwei Monaten seit dem Programmstart seien bei der KfW bereits über 500 Kreditanträge mit einem Volumen von rund zehn Millionen Euro eingegangen. Dies entspricht einer durchschnittlichen Kreditsumme von 18.200 Euro, meldete die KfW.

Mit dem Programm unterstützen die KfW Bankengruppe und das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit

(BMU) die verstärkte Nutzung von Batteriespeichersystemen in Verbindung mit Fotovoltaikanlagen, die an das elektrische Netz angeschlossen sind. „Batteriespeichersysteme leisten einen wichtigen Beitrag zur besseren Integration von kleinen bis mittelgroßen Fotovoltaikanlagen in das Stromnetz und zu einer effizienteren Nutzung von Solarstrom. Die erfreulich starke Nachfrage nach unserem Programm bringt uns dem Ziel näher, die technologische Weiterentwicklung und Marktdurchdringung von Batteriespeichern voranzutreiben“, sagte KfW-Vorstandsmitglied Dr. Axel Nawrath.

Das KfW-Programm „Erneuerbare Energien „Speicher““ unterstützt die Nutzung von stationären Batteriespeichersystemen in Verbindung mit einer Fotovoltaikanlage, die an das elektrische Netz angeschlossen ist, durch zinsgünstige Darlehen der KfW und durch Tilgungszuschüsse, die vom BMU finanziert werden. Mit diesem Programm soll die Markt- und Technologieentwicklung von Batteriespeichersystemen angeregt werden. Die geförderten Systeme leisten einen Beitrag zur besseren Integration von kleinen bis mittelgroßen Fotovoltaikanlagen in das Stromnetz (Programmnummer 275).

### Energetische Stadtsanierung

Am 10. Juli 2013 teilte das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) mit, dass die Rahmenbedingungen für quartiersbezogene Strategien der Wärmeversorgung deutlich verbessert werden.

Das BMVBS leiste in Zusammenarbeit mit der KfW mit dem Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ einen wichtigen Beitrag, um Sanierungsprozesse von Einzelgebäuden auf eine breitere städtebauliche Basis zu stellen. Die rund 12.000 Kommunen und kommunalen Unternehmen erhielten über die Förderung wirksame Anreize, die Energiewende aktiv mitzugestalten.

Wesentlicher Bestandteil des Programms ist die Förderung eines Sanierungsmanagers. Er soll insbesondere die Umsetzung der Konzepte begleiten. Die Förderung für den Einsatz eines Sanierungsmanagers ist nun nach Auswertung erster Erfahrungen verbessert worden:

- Der Förderzeitraum wird um ein Jahr auf drei Jahre verlängert.
- Der Förderhöchstbetrag wird auf 150.000 Euro angehoben.

Kommunen mit bereits zugesagten Förderanträgen für den Sanierungsmanager haben die Möglichkeit, den Förderzeitraum sowie die Förderhöhe entsprechend anzupassen. Dazu reicht ein als Aufstockung gekennzeichnete Antrag auf dem entsprechenden Antragsformular der KfW.

Das Teilprogramm beziehungsweise der Antrag zum Thema „Energetische Stadtsanierung – Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager“ trägt die Nummer 432.

## INTERESSANTE VERANSTALTUNG

## Multimedia – Die Wohnung als Gesundheitsstandort

Am 19. November 2013 findet in Bonn die Veranstaltung „Multimedia – Die Wohnung als Gesundheitsstandort“ statt. Ziel der Veranstaltung ist die Identifikation, Bewertung, Gestaltung und Implementierung multimedialer, medizinischer und sozialer Services für ältere Menschen auf der Basis neuer Techniken.

Die empfundene Lebensqualität älterer Menschen soll gesteigert und Kosten für das Gesundheitswesen gesenkt werden – Letzteres nicht nur aus Sicht der privaten und öffentlichen Kostenträger, sondern auch aus der individuellen Perspektive einzelner Patienten und ihrer Angehörigen. Im Frühstadium verschiedener Krankheiten oder bei altersbedingten Beeinträchtigungen sollen bereits vorhandene Anwendungen aus der Medizin und der Forschung im Umfeld Ambient Assisted Living in der Wohnung und im Gebäude integriert und ergänzt werden.

Bauliche Anpassungen innerhalb und außerhalb der Wohnung sind jedoch nur ein

Schritt, um insbesondere älteren Menschen eine langfristige Perspektive zum Verbleib in ihren Wohnungen zu bieten. Hinzu kommen spezielle Serviceleistungen, etwa in den Bereichen Sicherheit, Komfort und Gesundheit. Dabei handelt es sich im Regelfall um die klassischen Dienstleistungen des betreuten Wohnens, die auch Angebote externer Anbieter umfassen. In den vergangenen Jahren wurden diese durch wohnungsnahen Anwendungen ergänzt, die besonders durch technische Komponenten unterstützt werden.

Während der Veranstaltung werden realisierte Projekte vorgestellt und die Teilnehmer auf den aktuellen Stand der multimedialen Technik gebracht.

- Informationen bei  
**Dipl.-Ing. Architekt Sascha Lankes**  
 Tel.: 069 97065-144,  
 E-Mail: [sascha.lankes@vdwsuedwest.de](mailto:sascha.lankes@vdwsuedwest.de)  
 und bei Lisa Wilczek  
 Tel.: 0211 16998-67,  
 E-Mail: [l.wilczek@vdw-rw.de](mailto:l.wilczek@vdw-rw.de)

## 22. SYMPOSIUM PERSPEKTIVEN FÜR WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN

### Nachhaltigkeit bei Genossenschaften – fit für den Generationswechsel

Die Nutzungsgebühr steht im Mittelpunkt des 22. Symposiums „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ vom VdW Rheinland Westfalen und dem Institut für Genossenschaftswesen Münster am 15. Oktober 2013 in Münster.

Zum genossenschaftlichen Förderauftrag gehört auch eine entsprechende Gestaltung der Nutzungsgebühr. Viele Wohnungsgenossenschaften orientieren sich an dem klassischen Kostenmietprinzip im Sinne eines angemessenen Preis-Leistungs-Verhältnisses. In der Literatur wird deshalb oftmals argumentiert, dass Wohnungsgenossenschaften auf den Märkten preisregulierend wirken. Doch eben dieser Markt differenziert sich immer mehr. Wie sieht die Unternehmensstrategie bei der Mietpreisbildung in wachsenden Märkten, in ausgeglichenen Märkten und in

schrumpfenden Märkten aus? Ist die sogenannte „Unternehmensmiete“ realistisch, wenn sich in manchen Märkten keine Mieterhöhungsspielräume mehr ergeben, um beispielsweise Modernisierungskosten an die Nutzer weiterzugeben? Darüber hinaus stellt sich zunehmend die Frage nach der Mietzahlungsfähigkeit der Mieter. Diese Fragen sollen in einer Podiumsdiskussion „Wer zahlt die Mieten von morgen?“ erörtert werden. Darüber hinaus erwarten die Teilnehmer Vorträge zu Themen wie „Mietpreisgarantie – Chance oder Risiko?“ oder „Flatrate auch bei der Nutzungsgebühr?“. Das Symposium findet im Mövenpick Hotel, Kardinal-von-Galen-Ring 65, 48149 Münster, Tel.: 0251 8902-0, statt.

- Das Programm gibt es unter [www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de) oder [www.ifg-muenster.de](http://www.ifg-muenster.de).

## IHRE ERDGASKOSTEN SIND UNSER THEMA.

Entspannung für Sie. Top-Service von uns.



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

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

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



Jetzt auch in Münster!

Wechseln Sie jetzt!

**0251 / 70 366 98 - 10**

[ullmann@montana-energie.de](mailto:ullmann@montana-energie.de)

[www.montana-energie.de](http://www.montana-energie.de)

**KIRCHENSTEUER**

# Ministerium stimmt sich mit Softwarefirmen zum automatischen Kirchensteuerabzug ab

Durch das Amtshilferichtlinie-Umsetzungsgesetz wurde die Einführung des automatisierten Verfahrens für den Kirchensteuerabzug um ein Jahr auf 2015 verschoben.

Derzeit erfolgt der Einbehalt der Kirchensteuer bei Dividenden- und/oder Zinszahlungen lediglich auf Antrag des kirchensteuerpflichtigen Mitglieds einer Wohnungsgenossenschaft, des Sparers bei einer Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung oder des Anteilseigners einer Wohnungsgesellschaft.

Für Dividenden- und Zinszahlungen ab dem 1. Januar 2015 werden Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften verpflichtet, bei bestehender Kirchensteuerpflicht den Kirchensteuerabzug zusammen mit dem Kapitalertragsteuerabzug vorzunehmen. Die zur Vornahme des Kirchensteuerabzugs benötigten Daten des Mitglieds, Sparers oder Anteilseigners stellt das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) im Wege eines automatisierten Abrufs zur Verfügung. Für die Abfrage der Kirchensteuerabzugsmerkmale werden die Steuer-Identifikationsnummer und das Geburtsdatum des Steuerpflichtigen benötigt.

Am 25. Juni 2013 fand im Bundesministerium der Finanzen (BMF) die Auftaktveranstaltung zum Projekt „Kirchensteuer auf Abgeltungsteuer“ statt.



*Taste drücken und mit der Kirchensteuer ist alles geregelt – leider ist es nicht so einfach.*

Neben inhaltlichen Details zum künftigen Verfahren an sich wurden die anwesenden Softwarehersteller über den Stand der Arbeiten hinsichtlich Datensatzbeschreibung und Schnittstellenbeschreibung informiert sowie das weitere Vorgehen diesbezüglich abgestimmt (User-Group-Technik). Der GdW hat maßgebliche Anbieter wohnungswirtschaftlicher Software (Aareon AG, ESS AG, GAPmbH) über diesen Termin in Kenntnis gesetzt und wird sie auch weiterhin auf dem Laufenden halten. Vertreter der Fiducia waren ebenfalls anwesend. Die Veröffentlichung der endgültigen Datensatz- und Schnittstellenbeschreibung wurde für Herbst 2013 angekündigt.

Ebenfalls für Herbst 2013 wurden weitere Informationen angekündigt: Mustertexte, die zur Information der Steuerpflichtigen verwendet werden können, Hinweise zur Registrierung für die Teilnahme am Verfahren beim BZSt, der amtliche Vordruck für die Erteilung des sogenannten Sperrvermerks, gegebenenfalls auch ein Fragen-Antworten-Katalog und so weiter. Die Veröffentlichung erfolgt entweder auf der Homepage des BMF und/oder auf der Homepage des BZSt. Wir werden dies verfolgen und Sie entsprechend informieren.

Gleichzeitig wird der Fachausschuss Steuern beim GdW die zuvor erwähnten Musterbeschreiben zur Information der Wohnungsunternehmen und deren Mitglieder, Sparer beziehungsweise Anteilseigner – sobald das BMF beziehungsweise das BZSt die angekündigten Informationen veröffentlicht hat – abstimmen und Ihnen zur Verfügung stellen.

- **Hinweise zum weiteren Zeitplan mit Erläuterungen auf Anfrage:**  
**VdW Rheinland Westfalen:**  
**Herr WP/StB Jürgen Gnewuch**  
**Tel.: 0211 16998-27**  
**E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de bzw.**  
**VdW südwest:**  
**Frau StB Anke Kirchhof**  
**Tel.: 069 97065-138**  
**E-Mail: anke.kirchhof@vdsuedwest.de**

**ENERGIESTEUGESSETZ**

## Steuerentlastung gemäß § 53 bei Blockheizkraftwerken

**Wohnungsunternehmen betreiben verstärkt Blockheizkraftwerke, die regelmäßig aus einem Modul zur gekoppelten Erzeugung von Kraft und Wärme (KWK-Modul) bestehen. Häufig wird zusätzlich ein mit Erdgas befeuerter Heizkessel betrieben, der die Wärmeversorgung bei Ausfall der KWK-Module oder zu Spitzenlastzeiten sicherstellt.**

Wird für das Blockheizkraftwerk Gas verbraucht, kann diesbezüglich die Steuerentlastung nach § 53 Energiesteuergesetz beantragt werden. Der Entlastungsantrag wird jährlich gestellt und vom Hauptzollamt beschieden.

Zu beachten ist dabei allerdings, dass der Gasverbrauch für den zusätzlichen Heizkessel nicht der Entlastung unterliegt. Es ist ein Fall bekannt geworden, bei dem der Antrag

auch den Gasverbrauch des Zusatzkessels umfasste und deswegen die Bußgeldstelle des Hauptzollamtes eingeschaltet wurde. Es empfiehlt sich, die Entlastungsanträge diesbezüglich zu überprüfen.

Sollte ein gesonderter Gaszähler für den Heizkessel fehlen, muss auf andere Weise das Gas, das keiner Entlastung unterliegt, herausgerechnet werden.

§ 35 A EStG

## Aufwendungen für Dichtheitsprüfungen von Abwasseranlagen

Die Oberfinanzdirektion Münster hat sich in der Kurzinformation Einkommensteuer Nr. 020/2010 vom 3. Mai 2013 zu Dichtheitsprüfungen von Abwasseranlagen geäußert.

Die Aufwendungen für die Dichtheitsprüfung stellen keine nach § 35a Abs. 3 EStG begünstigten Kosten für Handwerkerleistungen dar, da es sich bei der Prüfung nicht um eine Renovierungs-, Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahme handelt.

Die Dichtheitsprüfung ist wie die vom TÜV oder von anderen autorisierten Fachkräften durchzuführende Sicherheitsprüfung einer Heizungsanlage im Gegensatz zu einer Wartung der Heizungsanlage mit einer Gutachtertätigkeit vergleichbar. Nach Rz 12 des BMF-Schreibens vom 15. Februar 2010, BStBl. I 2010, Seite 140, sind Aufwendungen, bei denen eine Gutachtertätigkeit im Vordergrund steht, nicht nach § 35a EStG begünstigt.

Die Vergleichbarkeit mit der Leistung eines Schornsteinfegers ist nicht gegeben. Dieser reinigt vielmehr und misst – als Ausfluss aus der Reinigungstätigkeit – die Werte der Heizungsanlage auf Umweltverträglichkeit. Hierbei handelt es sich um eine Handwerkerleistung.

Fallen als Folge von Dichtheitsprüfungen Reparaturmaßnahmen an den privaten Abwasserleitungen an, sind die entsprechenden Aufwendungen im Rahmen des § 35a Abs. 3 EStG begünstigt.

Nach Auffassung des Finanzgerichtes Köln (Urteil vom 18. Oktober 2012, Az. 14 K 2159/12) ist die Berücksichtigung von Aufwendungen für eine Dichtheitsprüfung der privaten Abwasserleitung als steuermäßigende Handwerkerleistung nach § 35a EStG möglich. Gegen das Urteil ist Revision eingelegt worden (Az. VI R 1/13). Entsprechende Einsprüche ruhen gemäß § 363 Abs. 2 AO.

FACHBUCH

## „Praxis der Besteuerung von Wohnungs- und Immobilienunternehmen“ neu aufgelegt

Die überarbeitete Neuauflage informiert zur Steuerpraxis in der Wohnungswirtschaft auf dem aktuellen Rechtsstand. Gesetzesänderungen bis April 2013 wurden berücksichtigt.

Das Fachbuch geht zunächst auf die allgemeinen Grundlagen der steuerlichen Gewinnermittlung ein und behandelt anschließend die wesentlichen Steuerarten Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Umsatzsteuer, Grunderwerbsteuer und Grundsteuer, jeweils unter Berücksichtigung der Besonderheiten der Branche. Ebenfalls enthalten sind Ausführungen zu den steuerlichen Bewertungsvorschriften des Grundbesitzes sowie zum Steuerabzug.

Strukturiertes Expertenwissen und ein hoher Praxisbezug erleichtern die Umsetzung

in der täglichen Arbeit. Dabei unterstützen die zahlreichen Übersichten, Tabellen und Beispiele.

Änderungen der Steuergesetzgebung, die nach Veröffentlichung verabschiedet wurden, konnten nicht mehr berücksichtigt werden. Da das deutsche Steuerrecht seit jeher einem kontinuierlichen Änderungsprozess unterliegt, wird das vorliegende Fachbuch auch in der Zukunft regelmäßig fortgeschrieben werden.

Herausgeber des Fachbuches ist der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., erschienen bei Haufe-Lexware GmbH & Co KG, Freiburg (ISBN: 978-3-648-03663-1, Bestellnr.: 06631-0002).

BUNDESFINANZMINISTERIUM

## Pro und Contra Vermögensteuer

Der Wissenschaftliche Beirat beim Bundesfinanzministerium hat die Debatte zur Wiedereinführung der Vermögensteuer zum Anlass genommen, das Pro und Contra dieser Besteuerung finanzwissenschaftlich und verfassungsrechtlich zu analysieren.

Die Ausführungen in Kapitel 3.2.1.3.2 „Rechtfertigungsgründe für eine Verschonung des Betriebsvermögens“ finden für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Anwendung. Es werden die Konsequenzen angesprochen, die die wohnungswirtschaftliche Interessenvertretung auf politischer Ebene zur Unterstützung der Forderung (keine Wiedereinführung der Vermögensteuer, ansonsten zumindest eine Ausnahme des betriebsnotwendigen Vermögens von der Besteuerung) aufgezeigt hat.

REISEKOSTEN

## Neuregelung ab dem 1. Januar 2014

Für Dienstreisen kann der Arbeitgeber auf der Grundlage von Belegen entstandene Reisekosten erstatten.

Das Reisekostenrecht ist geprägt von vielen Einzelfallregelungen und Einzelfallrechtsprechungen. Schwerpunkt der Neuregelung des Reisekostenrechts zum 1. Januar 2014 ist die gesetzliche Definition der ersten Tätigkeitsstätte sowie weitere Pauschalierungen und Typisierungen. Finanzielle Verbesserungen gibt es bei den Verpflegungsmehraufwendungen, da diese von sechs auf zwölf Euro verdoppelt wurden.

Die steuerliche Berücksichtigung von Reisekosten ist nunmehr hauptsächlich und umfassend in § 6 EStG geregelt.

- Das Merkblatt ist erhältlich bei WP/StB Jürgen Gnewuch  
Tel.: 0211 16998-27  
E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de bzw. StB Anke Kirchhof  
Tel.: 069 97065-138  
E-Mail: anke.kirchhof@vdwsuedwest.de



## Aus der Beratungspraxis der Verbände

**Der Verkauf genossenschaftseigener Wohnungsbestände ist wenig populär, manchmal jedoch wirtschaftlich unumgänglich. Der folgende Beitrag setzt sich mit den grundlegenden Voraussetzungen und rechtlichen Folgen auseinander.**

Über den Verkauf eines Grundstücks entscheidet der Vorstand im Rahmen seiner Geschäftsführungsbefugnis und gegebenenfalls im Rahmen der Grundsätze, über die der Vorstand und der Aufsichtsrat nach gemeinsamen Beratungen getrennt beschlossen haben. Eine Zustimmung der Mitgliederversammlung ist grundsätzlich nicht erforderlich.

Auf die genossenschaftlichen Dauernutzungsverhältnisse sind die mietrechtlichen Vorschriften des BGB grundsätzlich anwendbar. Mit dem Verkauf des Grundstücks gehen die Dauernutzungsverträge auf den Erwerber über, der Erwerber tritt als Vermieter in den Vertrag ein („Kauf bricht nicht Miete“). Unabhängig vom Übergang des Dauernutzungsverhältnis-

ses auf den Erwerber, bleiben die Nutzer der Wohnungen weiterhin Genossenschaftsmitglieder. Die Mitgliedschaft der Nutzer kann nur nach den genossenschaftsrechtlichen Vorschriften beendet werden.

Der Verkauf eines Grundstücks mit Wohnungsbeständen der Genossenschaft begründet kein gesetzliches außerordentliches Kündigungsrecht des Mitglieds. In der Regel beinhaltet auch die Satzung kein solches Recht. Das Mitglied kann also allein unter Einhaltung der satzungsgemäßen Kündigungsfristen eine ordentliche Kündigung aussprechen. Für das Kündigungsverfahren und die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens gelten die allgemeinen Regelungen. Alternativ kann ein Mitglied auch durch vollständige Übertragung seiner Geschäftsanteile auf ein anderes Mitglied ohne Auseinandersetzung aus der Genossenschaft ausscheiden.

In Zusammenhang mit dem Verkauf von genossenschaftlichen Wohnungen ist auch auf die einschlägige Rechtsprechung hinzuwei-

sen. Der Kartellsenat des Kammergerichts Berlin betonte in einem Urteil vom 4. November 1998, Az.: Kart U 672/98, dass den betroffenen Genossenschaftsmitgliedern durch den Verkauf der Wohnungen ein Sonderopfer auferlegt werde, da sich ihr Status als Wohnungsnutzer verschlechtere. Insbesondere könne der Erwerber individuelle Kündigungsgründe wie beispielsweise Eigenbedarf geltend machen. Den betroffenen Genossenschaftsmitgliedern stehe daher ein Ausgleichsanspruch zu. Dieser könne in der Verschaffung einer gleichwertigen Genossenschaftswohnung und dem Ersatz der Umzugskosten bestehen. Denkbar sei auch einen Mehraufwand aufgrund nach dem Verkauf gestiegener Mieten zu gewähren. Gerade hinsichtlich der Beschaffung einer genossenschaftlichen Ersatzwohnung ist jedoch zu berücksichtigen, ob dies der Genossenschaft faktisch überhaupt möglich ist.



### MIETRECHT

## Baujahr für Tritt- und Schallschutz auch nach Estricharbeiten maßgeblich

**Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 5. Juni 2013 entschieden, dass eine Mietwohnung in einem älteren Gebäude in schallschutztechnischer Hinsicht auch nach Vornahme bestimmter Erneuerungsarbeiten keinen Mangel aufweist, wenn der Tritt- und der Luftschallschutz den zur Zeit**

**der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Normen entsprechen.**

### Sachverhalt

Das Gebäude, in dem sich die Wohnung des klagenden Mieters befindet, war während des Zweiten Weltkriegs beschädigt

und im Jahr 1952 wiederaufgebaut worden. Im Jahr 2003 ließ der Vermieter in der über der Wohnung des Mieters gelegenen Dachgeschosswohnung Bauarbeiten durchführen, wodurch nunmehr zwei Wohnungen entstanden. Auf einer Fläche von 21 Quadratmetern wurde der Estrich entfernt und

erneuert. Auf zwei weiteren Flächen von 96 und 59 Quadratmetern wurde der Estrich lediglich abgeschliffen und verspachtelt, um die Verlegung eines neuen Bodenbelags zu ermöglichen. Der Mieter beanstandete im Jahr 2007 neben anderen Mängeln eine unzureichende Schallisierung seiner Wohnung zu den Dachgeschosswohnungen und zahlte in der Folge die Miete mit einem Minderungsvorbehalt von insoweit 20 Prozent. Er ist der Ansicht, dass die Schallisierung nicht dem im Jahr 2003 geltenden Stand der Technik entspreche.

### Entscheidung

Der BGH hat seine Rechtsprechung fortgeführt, wonach – bei Fehlen einer vertraglichen Abrede – eine Mietwohnung in einem älteren Gebäude in schallschutztechnischer Hinsicht keinen Mangel aufweist, sofern der Tritt- und der Luftschallschutz den zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Normen entsprechen. Der Umstand, dass der Beklagte den Estrich abgeschliffen und verspachtelt und ihn auf zwölf Prozent der Gesamtfläche entfernt und erneuert hat, rechtfertigt es nicht, auf die zur Zeit der Durchführung dieser Arbeiten geltenden DIN-Normen abzustellen. Denn diese

Maßnahme ist von der Intensität des Eingriffs in die Gebäudesubstanz her mit einem Neubau oder einer grundlegenden Veränderung des Gebäudes nicht vergleichbar. Der Mieter kann daher nicht erwarten, dass die Maßnahme so ausgeführt wird, dass der Schallschutz anschließend den höheren Anforderungen der zur Zeit der Durchführung der Arbeiten geltenden DIN-Normen genügt.

Der Tritt- und der Luftschallschutz der Wohnung wurden daher vorliegend als ausreichend und damit als vertragsgemäß bewertet (Urteil des BGH vom 5. Juni 2013, Az.: VIII ZR 287/12; [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)).

## Mietrechtsprechung des Bundesgerichtshofs in Leitsätzen

### Urteil des BGH vom 12. Dezember 2012, Az.: XII ZR 6/12

1. Der Vermieter muss sich eine fahrlässige Verletzung der mietvertraglichen Fürsorgepflicht durch einen Handwerker zurechnen lassen und dann für auftretende Schäden des Mieters haften.

2. Den Vermieter trifft neben der Hauptpflicht, dem Mieter den ungestörten Gebrauch der vermieteten Sache zu gewähren, die vertragliche Nebenpflicht, Störungen des Mieters und Beschädigungen der von diesem eingebrachten Sachen zu unterlassen. Aus dieser Fürsorgepflicht folgt, dass der Vermieter keine zusätzliche Gefahrenquelle schaffen darf, die die Brandgefahr für die Mieträume erhöht.

### Urteil des BGH vom 10. Juli 2013, Az.: VIII ZR 388/12

1. Für die Dauer einer unwirksamen Befristung ist im Wege ergänzender Vertragsauslegung ein beiderseitiger Kündigungsverzicht anzunehmen.

2. Eine während der Dauer des Kündigungsausschlusses ausgesprochene Kündigung ist daher unwirksam.

### Urteil des BGH vom 5. Dezember 2012, Az.: VIII ZR 74/12

Im Rahmen eines Schadensersatzanspruches nach § 536c Abs. 2 Satz 1 BGB trägt

der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast für die Verletzung der den Mieter treffenden Anzeigepflicht.

### Urteil des BGH vom 21. November 2012, Az.: VIII ZR 46/12

1. Auf die Prüfung, ob ein Mietspiegel die Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB erfüllt, kann im Bestreitensfall nicht schon deswegen verzichtet werden, weil der Mietspiegel von seinem Ersteller als qualifizierter Mietspiegel bezeichnet oder von der Gemeinde und/oder von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter als solcher anerkannt und veröffentlicht worden ist.

2. Die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels trägt diejenige Partei, die sich die Vermutung des § 558d Abs. 3 BGB zu Nutze machen will.

### Urteil des BGH vom 7. November 2012, Az.: VIII ZR 119/12

1. Eine Klausel in einem vom Vermieter gestellten Formularmietvertrag, die dem Mieter die anteiligen Kosten der jährlichen Wartung einer Gastherme auferlegt, benachteiligt den Mieter auch dann nicht unangemessen, wenn die Klausel eine Obergrenze für den Umlagebetrag nicht vorsieht.

2. Es ist lediglich das Wirtschaftlichkeitsgebot gemäß § 556 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz zu beachten.

### Urteil des BGH vom 10. April 2013, Az.: VIII ZR 379/12

1. Auf eine Sicherheit, die dem Vermieter zur Abwendung einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs gewährt wird, findet § 551 Abs. 1, 4 BGB keine Anwendung.

2. Sie kann daher den Betrag von drei Monatsmieten übersteigen.

### Urteil des BGH vom 29. Mai 2013, Az.: VIII ZR 285/12

Eine formularmäßige Klausel in einem Wohnraummietvertrag, die den Mieter verpflichtet, sich anteilig an den Kosten zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht fälliger Schönheitsreparaturen zu beteiligen (Quotenabgeltungsklausel), und zur Berechnung der Abgeltungsbeträge folgende Regelung vorsieht: „Berechnungsgrundlage ist der Kostenvoranschlag eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäfts“, ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam.

Die Mustermietverträge des GdW sind von dieser Entscheidung nicht betroffen.



*Hinterlassen Polizisten bei der Durchsuchung der Wohnung Schäden, darf der Eigentümer nicht darauf sitzen bleiben.*

## SCHADENSERSATZRECHT

# Schäden nach Hausdurchsuchung sind dem Eigentümer zu ersetzen

**Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 14. März 2013 entschieden, dass dem Vermieter einer Wohnung für Schäden, die im Zuge einer rechtmäßigen Durchsuchung der Wohnung im Rahmen eines strafrechtlichen Ermittlungsverfahrens gegen einen Mieter verursacht worden sind, grundsätzlich ein Schadensersatzanspruch zusteht.**

### Sachverhalt

Der Kläger ist Miteigentümer einer Eigentumswohnung. Im Rahmen einer richterlich angeordneten Durchsuchung der Wohnung wurde das von einem Spezialeinsatzkommando der Polizei zum Einsteigen benutzte

Fenster beschädigt und der Teppichboden durch Glassplitter verunreinigt. Hintergrund des Durchsuchungsbeschlusses war der Verdacht, dass der Mieter der Wohnung mit Betäubungsmitteln in nicht geringer Menge unerlaubt Handel trieb. Eine in der Vergangenheit liegende Verstrickung des Mieters in Drogendelikte kannte der Kläger, der mit der Schwester des Beschuldigten in einer Beziehung lebt. Der Kläger verlangt Erstattung der für die Beseitigung der entstandenen Schäden erforderlichen Kosten.

### Entscheidung

Nach Auffassung des BGH kommen Ansprüche aus enteignendem Eingriff dann in

Betracht, wenn an sich rechtmäßige hoheitliche Maßnahmen bei einem Betroffenen unmittelbar zu Nachteilen führen, die er aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen hinnehmen muss, die aber die Schwelle des enteignungsrechtlich Zumutbaren übersteigen. Der Ersatzfähigkeit steht nicht entgegen, dass Beschädigungen der hier streitgegenständlichen Art bei Wohnungsdurchsuchungen weder atypisch noch unvorhersehbar sind, sondern sich vielmehr eine Gefahr verwirklicht hat, die in der hoheitlichen Maßnahme selbst angelegt war. Ein Vermieter trägt grundsätzlich nicht das Risiko von Sachschäden bei Ermittlungsmaßnahmen gegen seinen Mieter.

Von einer freiwilligen Übernahme einer Gefahr kann nicht allein im Hinblick auf den Umstand gesprochen werden, dass sich ein Eigentümer durch die Vermietung der eher entfernt liegenden, wenn auch nicht vollständig auszuschließenden Gefahr aussetzt, dass sein Mieter straffällig wird und es im Zuge strafprozessualer Maßnahmen gegen den Mieter zu Beschädigungen der Wohnung kommt. Daher stehen die Vermietung und das den Polizeieinsatz auslösende strafbare Verhalten des Mieters grundsätzlich völlig unabhängig und selbstständig nebeneinander. Der Vermieter verliert nicht im enteignungsrechtlichen Sinn durch die bloße Vermietung seine Stellung als unbeteiligter Dritter mit der Folge, dass strafprozessuale Maßnahmen gegen den Mieter seiner Sphäre zuzuordnen wären. Daran ändert sich grundsätzlich auch nichts, wenn der Mieter im Rahmen seines strafbaren Verhaltens Gegenstände – wie etwa Diebesgut oder hier Betäubungsmittel – in die Wohnung einbringt.

Anders sei die Situation nur dann zu bewerten, wenn der Vermieter weiß beziehungsweise davon erfährt oder es sich ihm aufdrängen muss, dass die Wohnung für die Begehung von Straftaten, die Lagerung von Diebesgut oder – wie hier – von Drogen in nicht unerheblicher Menge benutzt wird oder werden soll, und er gleichwohl den Mietvertrag abschließt oder von einem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht. In einem solchen Fall kann gegebenenfalls, wenn sich das Risiko weiterer strafbarer Handlungen verwirklicht und es im Zuge strafprozessualer Maßnahmen gegen den Mieter zu Schäden an der Wohnung kommt, davon gesprochen werden, dass sich der Vermieter freiwillig der Gefahr ausgesetzt hat, sodass er den Schaden deshalb nicht als gleichheitswidriges Sonderopfer der Allgemeinheit in Rechnung stellen kann (Urteil des BGH vom 14. März 2013, Az.: III ZR 253/12; [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)).

**Anmerkung**

Da das Berufungsgericht zu der nur pauschal angesprochenen, dem Kläger bekannten „Verstrickung des Mieters in Drogendelikte“ und zu der Frage, ob diese ein Recht zur Beendigung des Mietverhältnisses begründet hat, keine näheren Feststellungen getroffen hat, wurde das Verfahren an das Oberlandesgericht Naumburg zurückverwiesen. ▶

# Zukunftsorientierte Medienversorgung mit der pepcom



Ralf Böhring, Peter Conrad, Wilfried Pantke

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

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

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

**Fordern Sie uns!**

Tel. 089 - 710 40 89-5

Fax 089 - 710 40 89-6

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



**ENERGIEEINSPARUNGSGESETZ IN KRAFT GETRETEN**

# Elektrische Speicherheizsysteme weiter erlaubt

**A**m 12. Juli 2013 wurde das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) im Bundesanzeiger veröffentlicht. Es trat am Folgetag, dem 13. Juli 2013, in Kraft. Mit Inkrafttreten ist die Ermächtigung gestrichen, durch Verordnung elektrische Speicherheizsysteme außer Betrieb zu nehmen. Mit der Änderung des EnEG wurde gleichzeitig auch die bestehende Energieeinsparverordnung (EnEV) entsprechend geändert. § 10a, der unter bestimmten Bedingungen die Außerbetriebnahme elektrischer Speicherheizsysteme ab 2020 verordnete, ist nun gestrichen.

Weitere wesentliche Änderungen sind:

**Niedrigstenergiegebäude**

Wie bereits im Rundschreiben zum Stand der EnEV berichtet, wird mit dem EnEG bestimmt, dass bis zum 31. Dezember 2018 das „Niedrigstenergiegebäude“ definiert sein muss. Dies soll für Planungssicherheit sorgen, denn ab dem 1. Januar 2021 müssen in Umsetzung von EU-Recht alle neu errichteten Gebäude Niedrigstenergiegebäude sein.

Die entsprechend EU-Recht notwendige Verankerung der Verpflichtung, neu errichtete Gebäude nach dem 31. Dezember 2020 als Niedrigstenergiegebäude auszuführen, wurde nicht über die EU-Angaben hinaus spezifiziert. Der Bundesrat hatte ursprünglich gefordert, die Definition für alle Gebäude bis zum 31. Dezember 2016 vorzunehmen. Dies wurde für Gebäude, die nicht der öffentlichen Hand gehören, auf den 31. Dezember 2018 verschoben.

**Betriebskosten/Heizkosten**

Die Ermächtigung, mit einer Verordnung die Verteilung der Betriebskosten zu regeln, wird auf Abrechnungsinformationen erweitert. Dies zielt in Umsetzung der EU-Richtlinie über Energieeffizienz auf eine Änderung der Heizkostenverordnung. Vorgeschrieben werden darf, dass die Benutzer in regelmäßigen (noch zu bestimmenden) Abständen auf klare und verständliche Weise Informationen über Daten erhalten, die für die Einschätzung, den Vergleich und die Steuerung des Energieverbrauchs und der Betriebskosten gemeinschaftlicher Anlagen relevant sind, und Informationen über Stellen, bei denen weitergehende Informationen und



© Jürgen Fräule - Fotolia.com

*Stromspeicherheizungen dürfen auch weiterhin betrieben werden. Das geplante Verbot wurde zurückgenommen.*

Dienstleistungen zum Thema Energieeffizienz verfügbar sind.

Es wird die Möglichkeit eröffnet, in der Heizkostenverordnung Regelungen zur Erhebung, Verarbeitung und Nutzung der für Heizkostenabrechnung und Abrechnungsinformation erforderlichen personenbezogenen Daten zu treffen sowie zu den erforderlichen und dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Sicherstellung von Datenschutz und Datensicherheit, insbesondere zur Gewährleistung von Vertraulichkeit und Integrität der Daten.

**Energieausweise**

Die Voraussetzungen für die Umsetzung der EU-Anforderungen an Energieausweise mit der nächsten EnEV wurden geschaffen (Vorlage beziehungsweise Übergabe der Energieausweise, Empfehlungen zur Verbesserung der Energieeffizienz als Bestandteil des Ausweises, Angaben zur Energieeffizienz in Immobilienanzeigen).

**Kontrollen**

Die Bundesregierung wird ermächtigt, die Überwachung der Einhaltung der Anforder-

ungen der EnEV an neu errichtete Gebäude zu regeln. Der Bund zieht damit das Verfahren für den Neubau an sich, bisher wurde dies ausschließlich in den Ländern geregelt. Die Länder dürfen über die Bundesanforderungen hinausgehen.

Die Bundesregierung und die Länder werden ermächtigt, die EU-Vorgaben zur Kontrolle von Energieausweisen und von Inspektionsberichten umzusetzen.

Bis auf die Streichung der Außerbetriebnahmepflicht für Nachtspeicherheizungen in der geltenden EnEV entfaltet keine der Änderungen direkte oder unmittelbare Wirkung. Die angesprochenen Änderungen sind durchweg Ermächtigungen, die erst mit Umsetzung in der nächsten EnEV beziehungsweise der nächsten Heizkostenverordnung wirksam werden. Der Entwurf der EnEV liegt bekanntermaßen vor, wird aber frühestens im Oktober 2013 im Bundesrat behandelt. Zu einer Änderung der Heizkostenverordnung in Umsetzung der EU-Energieeffizienzrichtlinie besteht noch kein Zeitplan. ▶

**GDW ARBEITSHILFE 70**

**Überarbeitet: Arbeitshilfe  
Trinkwasserverordnung**

Im Dezember 2012 ist die Zweite Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in Kraft getreten, nachdem diese erst im Jahr 2011 novelliert worden war. Grund waren vor allem notwendige Änderungen im Zusammenhang mit der Legionellenprüfung in Wohngebäuden. Die Änderungen betreffen unter anderem die Beprobungsintervalle sowie die Pflichten bei Überschreitung des Maßnahmenwertes. Aufgrund der Änderungen in der Verordnung und der in der vergangenen Zeit gesammelten Erfahrungen und Erkenntnisse wurde die Arbeitshilfe 66 komplett überarbeitet.

Aus dem Zusammenwirken von Verordnung und technischem Regelwerk ergeben sich eine Reihe von Fragen, die in der Arbeitshilfe aus wohnungswirtschaftlicher Sicht behandelt werden. Im Anhang werden zur Information die Ursachen und Auswirkungen von Legionellenerkrankungen erläutert sowie das Thema „Bleileitungen“ behandelt. Weiterhin ist eine Lesefassung der aktuellen TrinkwV sowie die GdW Information 139 „Gefährdungsanalyse“ angefügt.

Die GdW Arbeitshilfe 70 steht allen Wohnungsunternehmen im GdW-Extranet zur Verfügung. Bei Bedarf senden die Verbände die Information als Datei zu (Kontakt: sascha.lankes@vdwsuedwest.de). Darüber hinaus wird gerne ein interessanter Artikel zu dieser Thematik „Überschreitung des Technischen Maßnahmenwertes“ weitergeleitet.

**Mieteranschriften**

Aufgrund zunehmender Nachfragen zu den Mieteranschriften bezüglich Beprobung auf Legionellen und Mitteilung der Laborergebnisse sei noch einmal auf die vorbereiteten Vorlagen des GdW und seiner Landesverbände hingewiesen. Die Texte dienen der Hilfe und Anregung, können aber auch verändert werden. Flyer, Mieteranschriften und entsprechende Erläuterungen sind entweder im Extranet des GdW unter <http://extranet.gdw.de> zu finden, oder können im gemeinsamen Vier-Länder-Büro des VdW Rheinland Westfalen, VdW südwest und VdW saar bei Dipl.-Ing. Architekt Sascha Lankes (Tel.: 069 97065-144, E-Mail: sascha.lankes@vdwsuedwest.de) angefordert werden.

**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 Multimediantzwerken
- Kompletter Betrieb

**Fordern Sie uns!**

Tel. 089 - 710 40 89-5

Fax 089 - 710 40 89-6

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



METLITZKY/ENGELHARDT

## 18040 Norm zu Barrierefreiheit im Fokus des Bauordnungsrechts

Das vorliegende Werk dient Fachplanern, Sachverständigen, Beratern und Prüfern, die neuen Normen DIN 18040 Teil 1 und 2 „Barrierefreies Bauen“ im Vergleich zu den Vorgängernormen einzuordnen und zu beurteilen.

Zudem erfolgt die detaillierte Auseinandersetzung mit den einzelnen Landesbauordnungen und den Begriffen „Barrierefreiheit“ und „unverhältnismäßiger Mehraufwand“, die mit aktuellen Urteilen aus der Rechtsprechung und einem Er-



mittlungsmodell zur Wirtschaftlichkeitsberechnung des „unverhältnismäßigen Mehraufwands“ ergänzt werden.

- Nadine Metlitzky, Lutz Engelhardt: 18040 Norm zu Barrierefreiheit im Fokus des Bauordnungsrechts, ca. 220 Seiten, Fraunhofer Verlag, 2011, ISBN 978-3-8167-8409-8, 39 Euro

THERESIA THEURL

## Gesellschaftliche Verantwortung von Genossenschaften durch MemberValue-Strategien

Prof. Dr. Theresia Theurl, Geschäftsführende Direktorin des Instituts für Genossenschaftswesen der westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Münster, kommt in dem vorliegenden Aufsatz zu dem Ergebnis, dass „strikt einzelwirtschaftlich motiviert zusätzliche positive gesellschaftliche und gesamtwirtschaftliche Effekte, die aus der genossenschaftlichen Zusammenarbeit folgen, entstehen. Der MemberValue-Strategie als dem adäquaten genossenschaftlichen Steuerungskonzept ist die Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung inhärent.“

Theurl arbeitet heraus, dass „einzelwirtschaftliche Effizienzziele und die Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung nicht widersprüchlich sind, sondern sie harmonisieren. Pointiert kann formuliert



werden, dass keine Notwendigkeit für genossenschaftliche CSR-Konzepte besteht, denn die Genossenschaft ist ein solches.“ Theurl stellt fest, dass „gesellschaftliche Verantwortung von Genossenschaften ... konkret in der Stabilisierung von Rahmenbedingungen für Unternehmen und Menschen“ zum Ausdruck kommt.

- Prof. Dr. Theresia Theurl: Gesellschaftliche Verantwortung von Genossenschaften durch MemberValue-Strategien, in: Zeitschrift für das gesamte Genossenschaftswesen (zfgG), Heft 2/2013, Seiten 81–94. Der Artikel kann bei Nicole Kersting Tel.: 0211 16998-17, Fax: 0211 16998-50, E-Mail: n.kersting@vdw-rw.de abgerufen werden.

SEMINARE IM OKTOBER 2013



01.10.2013	Bochum	Mietrechtsreform – Was ist neu?	RA Detlef Wendt	2
01.10.2013	Wiesbaden	Der Vermietungsprozess – Wo hakt es? Was kann man verbessern?	Prof. Dr. Matthias Neu	3
01.10.2013	Hannover	Grundlagenwissen Buchhaltung und Controlling für „Auffrischer, Newcomer und Quereinsteiger“	Ines Manzel	4
02.10.2013	Hannover	Wie moderiere ich erfolgreich eine Mieter-/Eigentümersammlung?	Frank W. Schmidt	4
07.-09.10.2013	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Spezielle Betriebswirtschaftslehre“	Heike David	4
08.10.2013	Wiesbaden	WEG/HV Teil 2 – Wohnungseigentumsverwaltung/Hausverwaltung	Peter W. Schmitz	3
09.10.2013	Bochum	Konflikte und Kosten vermeiden – Zusammenarbeit mit Wohngeldstellen und Behörden	Sabine Petter	2
09.10.2013	Wiesbaden	FORUM Recht Der Streit um die Mietminderung/Zwingendes Recht – Willkür – Abwehr/Schönheitsreparaturen/Neues Mietrecht – Anwendung in der Praxis	Nele Rawe, Antje Iwen, Stephan Gerwing	3
10.10.2013	Bochum	Datenschutz-Update – Aktuelle Entwicklungen für Datenschutzbeauftragte	Holger Koch	2
11.10.2013	Wiesbaden	FM – Gebäudebewirtschaftung	Christin Möbus	3
12.10.2013	Bochum	Buchführung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft: Unterstufenstoff	Moritz Siepmann	2
14.10.2013	Bochum	Hausmeister: Visitenkarte des Wohnungsunternehmens	Matthias Neu	2
14./15.10.2013	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Rechnungswesen“	Heike David	4
15.10.2013	Bochum	Wohnungslüftungsnorm DIN 1946-6 – Richtig anwenden, Haftungsrisiken vermeiden	Hans Westfeld	2
16.10.2013	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Wirtschafts- und Sozialkunde“	Heike David	4
17.10.2013	Bochum	In Besprechungen punkten – Stark argumentieren, andere überzeugen	Christiane Hellwig	2

## SEMINARE IM OKTOBER 2013

17.10.2013	Hannover	Simulierte Abschlussprüfung im Anschluss an die Vorbereitungsllehrgänge für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute	Heike David	4
21.10.2013	Hannover	Der Wohnraummietvertrag – Formulare Klauseln und andere wichtige Bestandteile	Detlef Wendt	4
22.10.2013	Hannover	Textwerkstatt: Texten für Social Media, Magazine und Presse	Raik Packeiser	4
22.10.2013	Schwerin	Schimmel I – Bauphysik	Johannes Zink	5
23.10.2013	Hannover	Mitarbeiterpotenziale erkennen und fördern	Wiebke Wohlers	4
24.10.2013	Hannover	Seminarreihe Bilanzsicherheit – Modul 3: Lagebericht, Planungswesen, BAB und Controlling	N. N.	4
24.10.2013	Bremen	Typische Schadensbilder und Problemquellen an verschiedenen Bauteilgruppen richtig beurteilen – Teil 2: Innerhalb des Gebäudes	Günther Hundsrucker	4
28.10.2013	Hannover	Verkehrssicherungspflicht – Praxisgerechte und finanziell tragbare Lösungen	Norbert Raschper	4
28.10.2013	Lübeck	Rechnungswesen in der Fremdverwaltung	Kerstin Bonk	5
29.10.2013	Hannover	Unterkunftskosten nach dem SGB II und SGB XII – Kosten der Unterkunft und Heizung – Wohnraumsicherung	Frank Jäger	4
30.10.2013	Hannover	Frauen in Führungsverantwortung – Managementtraining mit DISG-Persönlichkeitsmodell	Astrid Horváth	4
30.10.2013	Hannover	Datenschutz – Grundlagenseminar, insbesondere für kleine Unternehmen	Holger Koch	4
31.10.2013	Wiesbaden	Bautechnische Grundlagen für Kaufleute und Nichttechniker – Einführung in die technisch-konstruktiven Fachbegriffe im Bauwesen	Ursula Grohnert	3

1 Nadine Büscher  
Telefon 0211 16998-21

2 Bettina Mannel  
Telefon 0234 9447-510

3 Kari Epper-Uhmann  
Telefon 0611 1746375-11

4 Karsten Dürkop  
Telefon 0511 1265-126

5 Andreas Daferner  
Telefon 040 52011-218

## IMPRESSUM

**Herausgeber:**

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

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

Verband der saarländischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.  
Wilhelm-Heinrich-Straße 11, 66117 Saarbrücken, Tel.: 0681 8412030-0, Fax: 0681 8412030-111  
E-Mail: [info@vdw-saar.de](mailto:info@vdw-saar.de), <http://www.vdw-saar.de>

**Verantwortlich für den Inhalt:**

Alexander Rychter  
Dr. Rudolf Ridinger

**Redaktion:**

Andreas Gröhbühl (Leitung)  
Sabine Oefner (Sekretariat Redaktion, Tel.: 069 97065-128)  
Stephan Gerwing, Jürgen Gnewuch, Dr. Gerhard Jeschke, Mirja Kothe, Sascha Lankes,  
Andrea Lorentz, Hans-Joachim Palm, Thorsten Schmitt, Roswitha Sinz, Lisa Wilczek, 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](mailto:info@vdw-rw.de)  
[www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de)  
[www.wohnungswirtschaft-aktuell.de](http://www.wohnungswirtschaft-aktuell.de)



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

Franklinstr. 62, 60486 Frankfurt  
Tel.: 069 97065-101, Fax: 069 97065-199  
E-Mail: [info@vdwsuedwest.de](mailto:info@vdwsuedwest.de)  
[www.vdwsuedwest.de](http://www.vdwsuedwest.de)  
[www.wohnungswirtschaft-aktuell.de](http://www.wohnungswirtschaft-aktuell.de)



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

Wilhelm-Heinrich-Straße 11, 66117 Saarbrücken,  
Tel.: 0681 8412030-0, Fax: 0681 8412030-111  
E-Mail: [info@vdw-saar.de](mailto:info@vdw-saar.de)  
[www.vdw-saar.de](http://www.vdw-saar.de)  
[www.wohnungswirtschaft-aktuell.de](http://www.wohnungswirtschaft-aktuell.de)