

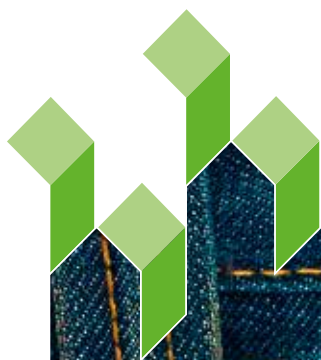
10

2013

vm

VerbandsMagazin

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



4 SCHWERPUNKT FACILITY MANAGEMENT
Teamspieler sind gefragt

13 NACH DER
BUNDESTAGSWAHL

L2 LANDESAUSGABE NRW
Erster Wohnungsbautag
in NRW



Informationen auf einen Klick.



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

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



LIEBE LESER >> Die Bundestagswahl hat zu einem politisch schwierigen Ergebnis geführt. Schwierig nicht nur für die Parteien, die nun auf der Suche nach einer regierungsfähigen Koalition sind, sondern auch schwierig für die Wohnungswirtschaft. Denn die Themen Mietpreisbremse und Vermögensteuer werden nun eine große Rolle in den Verhandlungen spielen.



Nach der Wahl ist *vor der Mietpreisbremse?*

Der 22. September 2013 hat die politische Farbenlehre der Bundesrepublik einigermaßen durcheinander gewirbelt. Derzeit ringen Schwarz, Rot und Grün darum, eine Koalition auf die Beine zu stellen, welche die nächsten vier Jahre Bestand hat.

Was schon die Parteien vor eine nicht einfache Aufgabe stellt, hat auch für die Wohnungswirtschaft durchaus problematische Konsequenzen. Zwar konnte der Branche in den vergangenen Jahren die reale Politik der FDP nicht immer gefallen, doch die Liberalen waren die einzige regierungsrelevante Partei, in deren Programm nicht von Mietpreisbremse und/oder Vermögensteuer die Rede war. Genau diese Themen aber werden nun wieder eine größere Rolle spielen, ganz gleich, ob es nun eine Große Koalition, Schwarz-Grün oder gar doch Rot-Rot-Grün geben sollte.

Immerhin hat die Wohnungspolitik im Wahlkampf eine prominente Rolle gespielt: Nicht wenige Menschen dürften die nun im Bundestag vertretenen Parteien gewählt haben, weil sie sich von ihnen ein Mittel gegen die steigenden Mieten in den Metropolregionen erhoffen. Die Wohnungswirtschaft wird nun vielleicht noch eindringlicher als vorher klar machen müssen, dass das Mittel der Wahl eben nicht eine Mietpreisbremse ist. Sie bremst nämlich nicht den Wohnungsmangel, sie befördert ihn – sie ist Gift für die Wohnungsmärkte. Denn sie hemmt exakt das, was der Markt, dringend benötigt: Investitionen.

Die einzige Medizin, die den engen Wohnungsmärkten in Köln, Düsseldorf, Münster, Aachen, Frankfurt und in anderen wachsenden Großstädten hilft, ist der Bau neuer Wohnungen. Damit dies aber geschieht, muss gesichert sein, dass sich die Investitionen zumindest langfristig rechnen. Mit der Mietpreisbremse ist aber genau das Gegenteil der Fall. Den Plänen der Parteien zufolge soll der Mietpreis bei Wiedervermietung nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Was die Investitionsspielräume schon im Bestand arg beschneidet, ist für den Neubau fatal. Zwar soll die Erstvermietung nicht von der Mietpreisbremse betroffen sein. Sollte aber beispielsweise der erste Mieter nach wenigen Monaten wieder ausziehen, dürfte die Wohnung nur zu einem Preis zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete angeboten werden. Dieser Betrag liegt jedoch wegen der gestiegenen Baukosten in aller Regel weit unter dem Mietpreis einer Neubauwohnung. Wer will da noch in den Neubau investieren?

Und während die Politik auf der einen Seite bezahlbares Wohnen erhalten möchte, arbeitet sie auf der anderen Seite zum Teil darauf hin, dass dies unmöglich wird. Denn mit einer weiteren Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) etwa erreicht sie nur, dass die Baukosten noch weiter steigen. Und mit den Baukosten die Mieten. Aktuell steht sogar ein Vorschlag im Raum, die EnEV zum Jahr 2016 um 25 Prozent zu verschärfen. Dagegen werden sich die wohnungswirtschaftlichen Verbände zur Wehr

setzen. Es kann nicht sein, dass Vermietern und Mietern beinahe alleine die Kosten der Energiewende auferlegt werden.

Ein anderes Beispiel der politikgemachten Baukostenentwicklung findet sich in Nordrhein-Westfalen: Dort soll die Landesbauordnung so geändert werden, dass Neubauten demnächst nicht nur barrierefrei, sondern sogar rollstuhlgerecht ausgestaltet sein müssen. Die notwendigen zusätzlichen Kosten wären immens.

Die Wohnungswirtschaft wird also weiter bei den Politikern dafür werben müssen, dass Wohnen bezahlbar bleibt. Die nächste Gelegenheit dazu bietet sich auf der Expo Real, wo sowohl der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen als auch der VdW Rheinland Westfalen mit einem eigenen Stand vertreten sind (siehe Seite 20). Wir würden uns freuen, Sie dort begrüßen zu dürfen.

Ihr

Alexander Rychter
Verbandsdirektor/Vorstand
des VdW Rheinland Westfalen

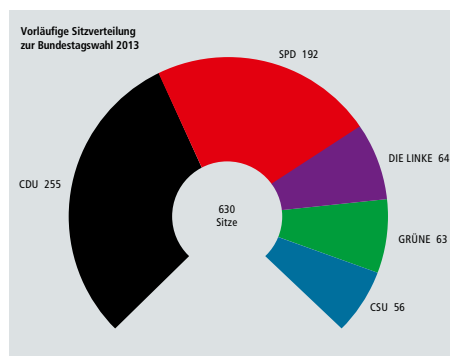
4 Schwerpunkt Facility Management



SCHWERPUNKTTHEMA

- 5 **Teamspieler sind gefragt**
Schwerpunkt Facility Management
- 6 **Facility Management ist ...**
- 7 **„Das Thema Facility Management wird sich noch entwickeln“**
Interview mit Oliver Arnemann, Geschäftsführer der VHB Facility Management GmbH
- 9 **Bewusst gegen Tochterunternehmen entschieden**
Gastbeitrag von Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt
- 11 **Vor zwei Jahren ging die Deutsche Annington mit einer eigenen Handwerkerorganisation und Objektbetreuern an den Start**
Alle Gewerke an Bord
- 12 **Mitarbeit beim Deutschen Verband für Facility Management**
Arbeitskreis Wohnungswirtschaft

13 Nach der Bundestagswahl



AKTUELLES

- 13 **Wohnungswirtschaft fordert eine stabile Regierung und verlässliche Rahmenbedingungen**
Nach der Bundestagswahl
- 14 **Technologieoffene Energiewende ist günstiger**
Studie
- 16 **Stadtentwicklungsbericht 2012 erschienen**
Jahresbericht
Steigende Gebühren ab 1. August 2013
Kostenrechtsmodernisierungsgesetz
- 17 **85 Prozent der Mieter mit Wohnsituation zufrieden**
Umfrage
Entschädigungsregelungen für Fluglärm
Neue Fluglärmverordnung
- 18 **Deutscher Bauherrenpreis für Modernisierung vergeben**
Preisverleihung
- 19 **Forschungsinstitut erwartet zunehmenden Leerstand**
Prognose Wohnungsmarkt
- 20 **Die Wohnungswirtschaft auf der Expo**
Expo Real

14 Studie: Technologieoffene Energiewende ist günstiger



- 21 **Hard Facts und Soft Skills für die Leistungsträger von morgen**
Julius-Brecht-Sommerakademie
EBZ Akademie lädt zum Praxistreff
Austausch
- 22 **Urlaub in Gästewohnungen der Wohnungsgenossenschaften**
Marktplatz Wohnungsgenossenschaften am 11. September 2013
- 23 **Fünf Veranstaltungen an drei Terminen**
Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften
Aktuelles Steuerrecht
Gemeinsame Veranstaltung der Südwestdeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft und des VdW südwest

STEUERN

- 24 **Veröffentlichung der Taxonomie 5.2 - Angebot zur Dienstleistung**
E-Bilanz
Benachteiligung der Dachflächenüberlassung zum Betrieb von Fotovoltaikanlagen
Gewerbesteuer

16
Stadtentwicklungsbericht 2012
erschienen



20
Die Wohnungswirtschaft
auf der Expo Real



34
Junkernheinrich/Ziegler:
Räume im Wandel



TECHNIK, BAUEN, PLANEN

- 25 **Neue Freistellungsaufträge für Kapitalerträge**
Einkommensteuer
- 26 **Neue Vordrucke im Voranmeldungsverfahren für das Kalenderjahr 2013 und Authentifizierung**
Umsatzsteuer
- Vermietungsgenossenschaften**
Subventionsbericht der Bundesregierung
- 27 **Umstellung verläuft zäh**
SEPA-Zahlungsverkehr

RECHT

- 28 **Aus der Beratungspraxis**
Kommune darf Grundstück zum Bau von Luxuswohnungen nicht erwerben
Gemeindewirtschaftsrecht
- 29 **Hinweispflicht des Verkäufers auf Altlastenverdacht**
Grundstücksrecht
- 30 **Einschränkungen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Siedlungen**
Mietrecht

- 31 **Erleichterungen bis Ende 2013: Jetzt Mitarbeiter in Expertenliste eintragen lassen!**
Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme
- Neue Auslegung veröffentlicht**
Energieeinsparverordnung 2009
- 32 **Geothermie-Bohrungen: Grundlage für Zertifizierung überarbeitet**
Neue Prüfungsgrundlage für thermostatische Mischer erschienen
DVGW

FÜR SIE GELESEN

- 33 **Wohnungsgenossenschaften als Träger sozialer Aufgaben**
Wegner/Kowalski
- Ambient Assisted Living (AAL): ein Zukunftskonzept für die Wohnungswirtschaft?**
Melanie Rosliwek-Hollering
- Räume im Wandel – Empirie und Politik**
Junkernheinrich/Ziegler

SEMINARE

- 34 **Seminare im November**

LANDESAUSGABEN

HESSEN

- L2 **Aktuelles**
- L9 **Politik**
- L10 **Aus den Unternehmen**
- L11 **Termine**

NORDRHEIN-WESTFALEN

- L2 **Aktuelles**
- L5 **Politik**
- L7 **Verband und Gremien**
- L10 **Aus den Unternehmen**
- L11 **Personalien und Jubiläen**
- L12 **Termine**

RHEINLAND-PFALZ/SAARLAND

- L2 **Aktuelles**
- L8 **Verbände und Gremien**
- L11 **Medienecho**
- L11 **Termine**



© Natursports, Shutterstock.com

Ein eingespieltes Team – im Fußball so wichtig wie im Facility Management

SCHWERPUNKT FACILITY MANAGEMENT

Teamspieler *sind gefragt*



Installateure, Elektriker, Tischler, Hausmeister – an der Wartung und Instandhaltung eines Gebäudes sind viele Berufe beteiligt. Doch wie bekomme ich diese so koordiniert, dass das Ergebnis nicht nur qualitativ gut ist, sondern auch kosteneffizient? Eine Antwort darauf bietet das Facility Management (FM) mit eingespielten Handwerkerteams. Und während die einen Wohnungsunternehmen diese Teams selbst anstellen, gründen andere eigene FM-Töchter.

Im Fußball gewinnen die Mannschaften, die am besten eingespielt sind, in denen der eine Mitspieler ganz genau den Laufweg des anderen kennt, in denen sich die Spieler den Ball fast ohne hinzuschauen hin- und herpassen. Im Facility Management dürfte es sich ähnlich verhalten: Die einzelnen Gewerke müssen gut aufeinander abgestimmt sein. Um das zu erreichen, gibt es unterschiedliche Wege, einige davon zeigt diese Ausgabe des VerbandsMagazins.


Während einige Wohnungsunternehmen die Aufträge an Dienstleister jeweils einzeln

vergeben und selbst auf die Abstimmung der einzelnen Zeitpläne achten, haben andere Teams aus Handwerkern und Hausmeistern gebildet, die sich mit der Zeit immer besser aufeinander einstellen. Wieder andere haben diese Aufgabe gar ausgelagert. Tochterunternehmen übernehmen für sie die Aufgabe des Facility Managements. Und im Übrigen nicht nur für das Mutterunternehmen, sondern auch für andere.

Wann aber lohnt es sich, ein eigenes Tochterunternehmen zu gründen? Welche unterschiedlichen Unternehmensstrategien gibt

es? Darüber will das vorliegende VerbandsMagazin informieren.

Dazu hat die Redaktion Interviews geführt und Wohnungsunternehmen um Erfahrungsberichte gebeten. Der Gedanke, Facility Management aus einer Hand anzubieten, scheint sich, so die Expertenmeinung, in der Wohnungswirtschaft immer mehr durchzusetzen.

Ein Problem aber trifft auch das Facility Management: der Fachkräftemangel. 

Facility Management ist ...

- 1.** „... die Praxis, den physischen Arbeitsplatz mit den Menschen und mit der Arbeit der Organisation zu koordinieren. Facility Management integriert dabei die Grundlagen der wirtschaftlichen Betriebsführung, der Architektur und Verhaltens- und Ingenieurwissenschaften.“ (Amerikanische Definition, United States Library of Congress, 1988)
- 2.** „... der ganzheitliche strategische Rahmen für koordinierte Programme, um Gebäude, ihre Systeme und Inhalte kontinuierlich bereitzustellen, funktionsfähig zu halten und an die wechselnden organisatorischen Bedürfnisse anzupassen.“ (Euro-FM-Definition, Glasgow 1990)
- 3.** „... die Betrachtung, Analyse und Optimierung aller kostenrelevanter Vorgänge rund um ein Gebäude, ein anderes bauliches Objekt oder eine im Unternehmen erbrachte (Dienst-)Leistung, die nicht zum Kerngeschäft gehört.“ (GEFMA-Definition Richtlinie 100, Bonn 1996)
- 4.** „... die Gesamtheit aller Leistungen zur optimalen Nutzung der betrieblichen Infrastruktur auf der Grundlage einer ganzheitlichen Strategie.“ (VDMA-Einheitsblatt 24196, Berlin 1996)
- 5.** „... ein strategisches Konzept zur Bewirtschaftung, Verwaltung, und Organisation aller Sachressourcen innerhalb eines Unternehmens.“ (Nävy, J., Facility Management, 4. Auflage 2006)



Oliver Arnemann

INTERVIEW >> mit Oliver Arnemann,
Geschäftsführer der VHB Facility Management GmbH

„Das Thema Facility Management wird sich noch entwickeln“

Als Tochterunternehmen kümmert sich die VHB Facility Management GmbH um das Facility Management von rund 180.000 Wohnungen, darunter die rund 150.000 Wohnungen des GAGFAH Konzerns. Ein Modell, dem mehr Wohnungsunternehmen nacheifern sollten?

VM: Herr Arnemann, was kann Ihr Unternehmen besser als andere Handwerker, die sonst für die Instandhaltung einer Wohnung sorgen?

Arnemann: Der wesentliche Punkt ist nicht die Handwerksleistung, sondern das, was davor und danach kommt. Wir maßen uns nicht an, zu sagen, dass unsere Handwerker besser „schrauben“ können. Aber ich kann sie besser steuern, festlegen, wann und wie schnell die Aufgaben erledigt werden, wie die Leistung dokumentiert und wie abrechnet wird. Vielleicht haben wir auch einen Kostenvorteil, weil wir beispielsweise größere Mengen an

Material einkaufen können. Aber es wäre unfair zu behaupten, wir hätten die besseren Handwerker.

VM: Welche Vorteile hat denn der Kunde, wenn er ein spezialisiertes Facility-Management-Unternehmen wie Ihres beauftragt?

Arnemann: Grundsätzlich liegt der Vorteil ja darin, dass er die einzelnen Handwerkerwerke nicht koordinieren muss, wir schicken eingespielte Teams. Ein wesentlicher Punkt aber ist auch, dass die Prozesse transparent, strukturiert und standardisiert sind. Er muss sich dann nicht mehr selbst kümmern, sondern kann sich darauf verlassen, dass er die eigentlichen Leistungen, Abrechnungen und Co. immer in gleicher Qualität erhält.

VM: Welche Vorteile hat denn die GAGFAH von der Gründung eines Facility-Tochterunternehmens?

Arnemann: Wenn sich ein Unternehmen entscheidet, das Facility Management selbst zu übernehmen, stellt sich die Frage, ob in-

nerhalb des Unternehmens oder in Form einer eigenen Gesellschaft. Die Gesellschaft hat den Vorteil, dass die Schnittstelle zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer klar definiert ist. Es ist eindeutig geregelt, wer was macht. Außerdem können wir so auch andere Marktteilnehmer bedienen. Ob ein Wohnungsunternehmen das Instandhaltungsgeschäft überhaupt selbst übernimmt, ist wiederum eine Frage der Unternehmensgröße. Ab einer gewissen Anzahl von Wohnungen kann das sinnvoll sein.

VM: Ab welcher Größe sollte sich denn ein Wohnungsunternehmen mit der Überlegung auseinandersetzen, Handwerkerleistungen selbst anzubieten?

Arnemann: Das ist schwierig zu sagen. Aber ich denke, man braucht mindestens mehrere Tausend Wohnungen, damit sich der Aufwand – etwa einer eigenen Führungsstruktur oder eines eigenen EDV-Systems – lohnt.

VM: Zu Ihren Teams gehört auch immer ein Hausmeister. Hält die GAGFAH dann noch selbst Hausmeister als Ansprechpartner der Mieter vor?

Arnemann: Die GAGFAH kümmert sich um das Thema Vermietung und die gesamte kommerzielle Seite der Bewirtschaftung. Unsere Hausmeister sind Ansprechpartner in Fragen der Technik und der infrastrukturellen Leistungen. Zum Teil nutzen die Hausmeister dabei auch die Vermietungsbüros der GAGFAH in den Siedlungen selbst, die regelmäßig Sprechstunden anbieten.

VM: Ihr Premiumkunde ist die GAGFAH. Leiden darunter nicht Ihre anderen Kunden?

Arnemann: Nein. Sobald wir einen neuen Kunden haben, richten wir für den ein neues Team ein. Da schauen die Kunden natürlich auch genau drauf.

VM: Wie viele Kunden haben Sie neben der GAGFAH?

Arnemann: Fünf größere und eine ganze Menge Eigentümergemeinschaften – zum Teil aus den Wohnungsverkäufen der GAGFAH heraus.

VM: Aus Ihrer Sicht: Kommt das Thema Facility Management in der Wohnungswirtschaft gerade auf oder befindet es sich noch im Dornröschenschlaf?

Arnemann: Also, gemessen an den Reaktionen – die ich etwa nach Vorträgen wahrnehme – ist das Interesse groß, gemessen aber etwa an Messebeteiligungen, egal ob Expo Real oder Facility-Management-Messe, wird das Thema in der Wohnungswirtschaft immer noch sehr, sehr stiefmütterlich behandelt. Und das wird dem Thema angesichts der Menge an Wohnungen, die für Facility Management infrage kommen, überhaupt nicht gerecht. Ich denke aber, das Thema wird sich in den kommenden Jahren entwickeln.

VM: Hat der Dornröschenschlaf vielleicht auch etwas damit zu tun, dass die Wohnungswirtschaft oft lokal aufgestellt ist – mit zusammenhängenden Gebäudebeständen, die relativ gut betreut werden können?

Arnemann: Mag sein. Es gibt viele Unternehmen, die in einer Region eine große Anzahl an Wohnungen haben und die auch gut managen können. Je breiter man aufgestellt ist, desto wichtiger ist es, jemanden zu haben, der das Facility Management zusammenhält.

VM: Wie schätzen Sie denn die personellen Entwicklungen in dem Bereich Facility Management in der Wohnungswirtschaft ein?

Arnemann: Rund 1.000 Mitarbeiter zählt die VHB zurzeit. Neueinstellungen von über 100 sind in den letzten zwölf Monaten dazugekommen. Doch wir werden uns noch weiter verstärken. Aber die Personalknappheit insbesondere in handwerklichen Berufen ist leider spürbar.



© kurhan - Fotolia.com

Installateure können auf eigene Rechnung arbeiten – oder im Team. In jedem Fall sollten die Gewerke koordiniert werden.

**GASTBEITRAG VON DR. CONSTANTIN WESTPHAL,
GESCHÄFTSFÜHRER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE/WOHNSTADT**

Bewusst gegen Tochterunternehmen entschieden

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt bietet seit 90 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Sie beschäftigt rund 660 Mitarbeiter und entstand 2005 durch den Zusammenschluss der Nassauischen Heimstätte in Frankfurt und der Wohnstadt in Kassel. Durch den Zusammenschluss avancierten die beiden Wohnungsunternehmen zu einem der führenden deutschen Immobilienkonzerne mit 61.000 Mietwohnungen in 140 Städten und Gemeinden. Diese werden aktuell von rund 260 Mitarbeitern in vier Regionalcentern, untergliedert in 13 Service-Center, betreut.

Das technische Facility Management ihrer rund 8.000 Gebäude wickelt die Unternehmensgruppe größtenteils dezentral über die Regionalcenter ab. Rund 63 Haus- und Siedlungsbetreuer, 25 Techniker und zwölf Haustechniker stehen direkt in den Regionalcentern für technische Aufgaben und Betriebsführung zur Verfügung. Hinzu kommen 14 Gärtner und Landmaschinenschlosser in zwei Regiebetrieben für die Pflege von rund 690.000 Quadratmetern Freiflächen und Wege in ausgewählten Großsiedlungen (von insgesamt rund drei Millionen Quadratmetern). 23 Facharbeiter kümmern sich in drei weiteren Regiebetrieben um Sanitär-, Schreiner- und Malerarbeiten in den Beständen der Nassauischen Heimstätte.

Die Haus- und Siedlungsbetreuer sind die ersten Ansprechpartner vor Ort, sowohl für unsere Mieter als auch für die Mitarbeiter in den Regionalcentern. Sie sind für Wohnungsabnahmen und -besichtigungen zuständig und kontrollieren regelmäßig die technischen Einrichtungen oder nehmen Hinweise der Mieter entgegen. Bei Mängeln veranlassen sie umgehend entsprechende Reparaturen. Unsere Mieter können übrigens über den so genannten Mieter-TÜV eigenverantwortlich Kleinreparaturen bis zu einer Höhe von 250 Euro bei Vertragspartnern der Unternehmensgruppe veranlassen. Dieser unbürokratische Service spart Zeit und Verwaltungsarbeit und kommt bei den Mietern außerordentlich gut an. Die Techniker in den Regionalcentern sind für den

technischen Zustand der Gebäude zuständig und betreuen vor Ort die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Auch sie sind für die Mieter jederzeit ansprechbar bei Mängeln an der Gebäudesubstanz und unterstützen die Leitungen der Regionalcenter mit ihrer Vor-Ort-Kompetenz bei der Planung und Abwicklung von technischen Investitionen.

Betrieb und Instandhaltung haustechnischer Anlagen ist Aufgabe der Haustechniker. Zu den zentralen Anlagen gehören fast 1.800 Wärmeversorgungsanlagen, über 300 Öltankanlagen, rund 120 Lüftungsanlagen, rund 120 Trinkwasseranlagen, 20 Abwasseranlagen und rund 600 Aufzugsanlagen. Über 50.000 Einzelanlagen in den Wohnungen kommen da noch oben drauf. Technik und Haustechnik können dabei auf die in den Regiebetrieben vorgehaltenen Fachkräfte für Sanitär, Schreiner- und Malerarbeiten zurückgreifen. Die dezentralen Personalkapazitäten in den Regionalcentern werden durch zentral organisierte Ingenieur- und Führungsaufgaben in den Konzernzentralen Frankfurt und Kassel unterstützt.

Über das Tochterunternehmen MET Medien-Energie-Technik-Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH versorgt die Unternehmensgruppe ihre Mieter mit Multimediadiensten. Die MET ist im Geschäftsfeld Energie als unternehmensinterner Contractor für die Bereitstellung von Wärme und Warmwasser zuständig und übernimmt in zunehmendem Maße auch als interner Dienstleister die Abrechnung von Wärme und Warmwasser. Strategisch steht die MET auch für das immer interessanter werdende Geschäftsfeld der unternehmenseigenen Energieerzeugung zum Beispiel mit Photovoltaikanlagen bereit.

Immer mal wieder stand die Frage im Raum, ob Aufgaben des Facility Management ausgelagert oder in ein eigenes Tochterunternehmen überführt werden. Wir haben uns ganz bewusst entschieden, diese Aufgaben im Rahmen der dezentralen Bestandsbewirtschaftung zum Teil selbst wahrzunehmen und bei Bedarf Fremdfirmen zusätzlich zu



Dr. Constantin Westphal

beauftragen. Drei Gründe möchte ich dafür nennen:

1. Eigene Mitarbeiter sind Botschafter des Unternehmens, für die Mieter erkennbar an der unternehmenseinheitlichen Arbeitsbekleidung. Sie zeigen Tag für Tag: Wir als Vermieter kümmern uns um die Belange unserer Mieter. Diese „Kommunikationsaufgabe“ kann man keinem externen Dienstleister übertragen.
2. Durch das Zusammenspiel unterschiedlicher Aufgaben und Fachkompetenzen in den Regionalcentern, zu den technischen Aufgaben kommen noch die kaufmännische Kundenbetreuung und die Mietschuldnerberatung sowie Aufgaben des Sozialmanagements hinzu, entstehen Synergieeffekte zugunsten des Mieters. Sozusagen die Rundumbetreuung mit unschlagbar kurzen und interdisziplinären Abstimmungswegen.
3. Mit dieser Interdisziplinarität und der sich natürlich ständig weiterentwickelnden Fachkompetenz im eigenen Hause sind wir in der Lage, eigene Qualitätsstandards zu definieren und umzusetzen. Diese sind dann auch im Auftragsverhältnis mit externen Dienstleistern erprobte Maßstäbe, unternehmensweit und unternehmenseinheitlich. Wir möchten, mit anderen Worten, das Know-how gerne im Hause behalten. ▶



Für alle, die mehr
als beste Statik
erwarten



Mit Wandlösungen unserer Qualitätsmarke
Poroton wird nachhaltiges Bauen wirtschaftlicher:
Höchste Energieeffizienz kombiniert mit
besten statischen Werten und hervorragenden
Schall- und Brandschutzeigenschaften.

Erfahren Sie mehr auf www.wienerberger.de

ALLE GEWERKE AN BORD

Vor zwei Jahren ging die Deutsche Annington mit einer eigenen Handwerkerorganisation und Objektbetreuern an den Start

Ein quietschendes Türschloss oder ein kaputtes Dachfenster. An einem Haus gibt es ständig etwas zu tun und oft ist schnelle Hilfe notwendig. Die Deutsche Annington hat deshalb einige Hebel in Bewegung gesetzt, um den Service und die Wohnqualität für ihre Kunden zu verbessern. So wurde im Oktober 2011 eine unternehmenseigene Handwerkerorganisation gegründet, die Deutsche TGS (Technischer Gebäude Service). Über 968 Mitarbeiter sind tagtäglich im Einsatz, um Maler-, Klempner-, Elektro- oder Maurerarbeiten schnell und zuverlässig zu erledigen. Ergänzt wird dieser Service durch 331 Objektbetreuer, die bundesweit in den Siedlungen der Deutsche Annington als „Kümmerer“ vor Ort aktiv sind.

Bestmöglicher Service für die Kunden vor Ort – das ist das Ziel der Deutschen Annington. Um das zu erreichen, setzt das Wohnungsunternehmen seit zwei Jahren auf seine eigenen Objektbetreuer und eine eigene Handwerkerorganisation. Die Objektbetreuer kümmern sich in ihren Siedlungen um Service, Sicherheit sowie Sauberkeit und damit um das Erscheinungsbild der Gebäude und Anlagen. Sie sind jeden Tag in „ihrem“ Viertel unterwegs und direkte Ansprechpartner für die Mieter der Deutschen Annington.

Dabei übernehmen die Objektbetreuer nicht nur klassische Hausmeister Tätigkeiten. Zu ihren Aufgaben gehören unter anderem regelmäßige Sicht- und Funktionskontrollen. Die Objektbetreuer prüfen, ob die Lichter in den Treppenhäusern und Kellern brennen, kontrollieren Wasserleitungen, den Zustand von Leerwohnungen, sorgen für saubere Müllstandplätze und dafür, dass es nirgendwo Stolperfallen gibt. Auch bei Wohnungsübergaben, Vor- und Endabnahmen sind sie zur Stelle. Als Qualitätsmanager kontrollieren sie zusätzlich die Arbeit externer Dienstleister, die zum Beispiel die Grünanlagen in den Siedlungen pflegen und den Winterdienst durchführen.

Der größte Pluspunkt für die Mieter der Deutschen Annington: Sie treffen ihre Objektbetreuer regelmäßig vor der eigenen Haustür an und können sie bei Fragen und Alltagsproblemen rund ums Wohnen an-




sprechen. Außerdem haben die Mieter an vielen Standorten die Möglichkeit, in wöchentlich stattfindenden Mietersprechstunden ihre Probleme persönlich mit ihrem Objektbetreuer zu besprechen. Fragen zu einem Schreiben der Deutschen Annington? Ein Türschloss ölen? In der Küche einer älteren Dame mal schnell eine Glühbirne einschrauben? Die Objektbetreuer helfen bei zahlreichen Problemen schnell und unkompliziert weiter.

Ähnlich erfolgreich verlief auch die Einführung der unternehmenseigenen Handwerkerorganisation. Die Deutsche TGS, die mit einem erfahrenen Partner aus der Branche zusammen im Oktober 2011 aufgebaut wurde, hat mittlerweile 968 Mitarbeiter an Bord. Diese „schnelle Eingreiftruppe“, 258 sind allein im Ruhrgebiet im Einsatz, ist mit einer einmaligen Logistik organisiert und arbeitete allein im Jahr 2012 rund 195.000 Kleinreparaturen ab. Die TGS-Monteur stellen ihre Fahrzeuge nach der Arbeit vor der eigenen Haustür ab. Auf dem Tablet-PC werden ihnen schon die Aufträge für den nächsten Tag angezeigt. Das System erkennt dann automatisch, welche Ersatzteile möglicherweise morgen bei den geplanten Reparaturen benötigt werden. Das Auto wird dann durch Übernachtbelieferung mit allem Nötigen ausgestattet. Der Monteur hat dadurch immer die richtige Ware direkt vor

Ort und bedient den Kunden bei der ersten Anfahrt.

Gemeinsam mit B&O Service- und Messtechnik wurde die Deutsche TGS gegründet, die die handwerklichen Arbeiten erledigt, zum Beispiel Maler-, Klempner-, Elektro-, Maurer- und Glaserarbeiten. Die Mehrheit an diesem Gemeinschaftsunternehmen hält die Deutsche Annington. Das Joint Venture wurde ausgehend vom Rheinland in zwei Phasen bis 2013 auf die gesamte Bundesrepublik ausgedehnt. Die Qualität der Handwerkerleistungen ist eine entscheidende Komponente für die Kundenzufriedenheit. „Wir versprechen uns von dem gemeinsamen Unternehmen mehr Qualität und Schnelligkeit im Interesse unserer Kunden.“

Mit dieser konsequenten Insourcing-Strategie ist ein wichtiger Schritt zum optimierten Kundenservice getan. Die Ergebnisse sind inzwischen messbar und erfolgreich – zahlreiche zufriedene Kunden bestätigen das in regelmäßig durchgeführten Kundenbefragungen.

Durch den Aufbau der Objektbetreuer und der Handwerkerorganisation konnten in nur zwei Jahren über 1.000 neue Arbeitsplätze bei der Deutschen Annington geschaffen werden. 

ARBEITSKREIS WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Mitarbeit beim Deutschen Verband für Facility Management

Der Deutsche Verband für Facility Management (GEFMA) hat im Juni 2012 einen Arbeitskreis Wohnungswirtschaft gegründet. Mit Mirja Kothe ist eine Mitarbeiterin des VdW Rheinland Westfalen ebenfalls Teil der Runde, die sich bisher zwei Mal getroffen hat.

Hintergrund des Arbeitskreises ist die durch strukturelle Veränderungen gewandelte

Sicht auf das Facility Management und das damit verbundene Ziel, eine Kommunikationsplattform für Eigentümer und Eigentümervertreter großer Wohnungsportfolien sowie deren FM-Dienstleister zu bieten. Der Arbeitskreis beschäftigt sich unter anderem mit einem wohnungswirtschaftlich ausgerichteten FM-Benchmarking und Standardisierungsansätzen und plant zudem die

Einrichtung einer Informationsbörse zu aktuellen Themen.

Der GEFMA versteht sich als das deutsche Netzwerk der Entscheider im Facility Management. Über 850 Mitglieder haben sich im Verband organisiert, um sich gemeinsam für Bekanntheit und Weiterentwicklung des FM einzusetzen.



Der Arbeitskreis Wohnungswirtschaft beim Deutschen Verband für Facility Management

Die kommenden **SCHWERPUNKTE**

Die November-Ausgabe des VerbandsMagazins widmet sich der Mitarbeiterführung. Wer Menschen gut führen kann, motiviert seine Mitarbeiter und kommt so nicht nur zu einem besseren Unternehmensklima, sondern auch zu besseren Ergebnissen. Wer besondere Strategien zur Mitarbeiterführung in seinem Unternehmen umsetzt, kann sich gerne in der Redaktion melden.

Als Thema der Dezember-Ausgabe ist wertorientierte Unternehmensführung angedacht.

Wenn sich Unternehmer gerne zu diesem Thema äußern wollen, weil sie sich dezidiert damit beschäftigt haben, sind sie eingeladen, dies im VerbandsMagazin zu tun.

Mit dem vorliegenden VerbandsMagazin endet die Zeit von Andreas Gröhbühl als Chefredakteur. Aus privaten Gründen geht er beruflich neue Wege.

Von nun an steht die neue Chefredakteurin, Gabriele Busse, als Ansprechpartnerin in Fragen

rund um das VM bereit. Sie ist zugleich neue Pressesprecherin des VdW Rheinland Westfalen.

Kontakt:

Gabriele Busse
Goldsteinstraße 29
40211 Düsseldorf
Tel.: 0211 16998-94
Fax: 0211 16998-50
E-Mail: g.busse@vdw-rw.de

NACH DER BUNDESTAGSWAHL

Wohnungswirtschaft fordert eine stabile Regierung und verlässliche Rahmenbedingungen

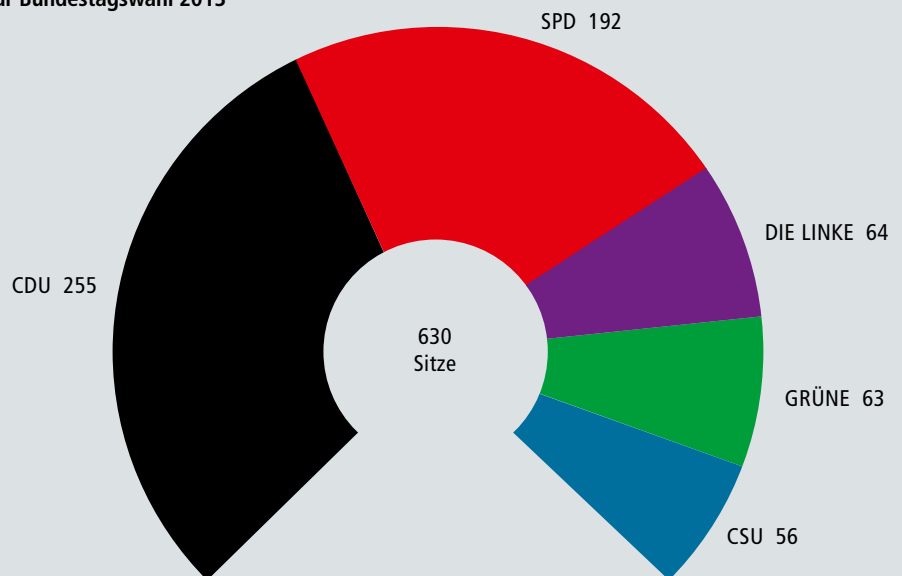
Die Deutschen haben gewählt: Kurz vor Redaktionsschluss des VM stand das vorläufige amtliche Endergebnis fest. Demnach benötigt die CDU nun einen anderen Koalitionspartner, die FDP wurde nicht mehr in den Bundestag gewählt. Die übrigen Sitze teilen sich SPD, Grüne und Die Linke. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen appellierte an die Parteien, sich schnell den aktuellen Herausforderungen des Wohnungsmarktes mit einer ausgefeilten Strategie zu widmen.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft brauche stabile Rahmenbedingungen, um bezahlbaren und guten Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung sichern zu können, so GdW-Präsident Axel Gedaschko. Auch im Hinblick auf mögliche Auswirkungen der Finanzkrise auf die deutsche Wirtschaft sei eine stabile Koalition für eine künftige Bundesregierung gefordert. Zu den am dringendsten anstehenden Herausforderungen zählt der GdW-Präsident die Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Neubau in Ballungsgebieten. Gleichzeitig warnte der GdW-Chef davor, im Zuge der Diskussionen um zu knappen Wohnraum die Regionen außen vor zu lassen, in denen immer noch ein großer Wohnungsüberhang herrscht.

Dringenden Handlungsbedarf gibt es auch bei der Bewältigung des demografischen Wandels. „Bis zum Jahr 2020 benötigen wir in Deutschland etwa drei Millionen altersgerechte Wohnungen“, erklärte Axel Gedaschko. „Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem und altersgerechtem Wohnraum sowie Betreuungs- und Pflegeangeboten ist eine zentrale Zukunftsaufgabe. Dabei müsse es oberstes Ziel bleiben, den Menschen möglichst lange ein Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Dazu sind auch neue Konzepte und Kooperationsformen zwischen der Wohnungswirtschaft und dem Pflegesektor gefragt.“

Zudem warnte er vor Schnellschüssen. „Regulierende Eingriffe wie Mietpreisbremsen lösen das Problem nicht, sondern verschlim-

Vorläufige Sitzverteilung zur Bundestagswahl 2013



Schwarz-Gelb ist abgewählt, doch Rot-Grün hat auch keine Mehrheit.

mern es nur. Der Wohnungsneubau wird so ausgebremst. Die Folge wären eine weitere Verknappung des Wohnungsangebots in den Ballungsregionen“, so Gedaschko. Auch Investitionen in die Modernisierung würden so verhindert.

Ein ebenso zentrales Thema ist die Umsetzung der Energiewende im Gebäudebereich. „Wir können hier nur vorankommen, wenn die Unternehmen unter der Maßgabe der Wirtschaftlichkeit handeln können. Die Umsetzung von Energiesparmaßnahmen muss sich für Eigentümer und Mieter lohnen“, erklärte Gedaschko.

Eine klare Absage erteilte der GdW-Präsidenten in den Programmen der SPD und der Grünen geforderten Vermögensteuer. ▶





Technologieoffene Energiewende ist günstiger

STUDIE >> Das Fraunhofer-Institut für Bauphysik (IBP) hat gemeinsam mit der Technischen Universität (TU) Darmstadt verschiedene Sanierungsfahrpläne für die Umsetzung des Energiekonzepts der Bundesregierung analysiert und Empfehlungen für die Umsetzung bis 2050 gegeben. Ein Ergebnis: Die Energiewende im Gebäudebereich kostet 2,1 Billionen Euro.

Die Studie „Energetische Gebäudesanierung in Deutschland“ des Fraunhofer-Instituts für Bauphysik IBP und des Forschungszentrums für betriebliche Immobilienwirtschaft (FBI) der TU Darmstadt, in der die Wissenschaftler verschiedene Lösungsansätze für die Umsetzung des aktuellen Energiekonzepts erarbeitet haben, wurde vom Institut für Wärme- und Öltechnik (IWO) in Auftrag gegeben. Die Forschungsreihe sollte aufzeigen, welcher Weg sich am besten eignet, die angestrebte Primärenergieeinsparung bis 2050 zu erreichen und gleichzeitig die finanzielle Belastung für Eigentümer und Mieter so gering wie möglich zu halten.

Das Energiekonzept der Bundesregierung sieht vor, dass bis 2050 der Primärenergiebedarf für die Wärmeerzeugung im Wohngebäudebereich um 80 Prozent gesenkt werden soll. Die Finanzierung der Sanierung der Wohnge-

bäude sollen die privaten Haushalte jedoch selbst übernehmen. Dabei kann das Energiekonzept der Bundesregierung die künftigen Wohnkosten je nach Art der Umsetzung unterschiedlich stark erhöhen, so die Wissenschaftler. Wie die Studie von Fraunhofer IBP und FBI aufzeigt, können so bis 2050 Kosten von rund 2,1 Billionen Euro für die Sanierung von Ein- oder Mehrfamilienhäusern entstehen. Das entsprechende Konzept aus dem Jahr 2010 und der angekündigte Sanierungsfahrplan der Regierung für die Energiewende liegen bisher allerdings noch nicht vor.

Ein zentrales Resultat der Studie der beiden Institute hat ergeben, dass bei Fortführung der aktuellen Trends mit einer Sanierungsquote von etwa einem Prozent pro Jahr gerechnet werden kann und somit der Energieverbrauch bis 2050 um circa 64 Prozent sinken würde. Um die noch fehlenden 16 Prozent

einzusparen, müssten im Bereich der energetischen Sanierung effizientere Technologien entwickelt sowie die Sanierungsaktivitäten wesentlich gesteigert werden.

Auf der Basis dieser Erkenntnis ist das Fraunhofer IBP während des Forschungszeitraums für die Entwicklung und energetische Bewertung alternativer Sanierungsfahrpläne zuständig gewesen und hat drei verschiedene Umsetzungsvarianten näher in Betracht gezogen:

Im Basis-Szenario haben die Wissenschaftler die momentane Entwicklung des Sanierungsverhaltens der Gesellschaft und die angekündigten Verschärfungen der Anforderungen durch die Regierung bis 2050 beschrieben. Das Ergebnis: Das Ziel ist so nicht zu erreichen. Daraufhin wurden ein zweites und ein drittes Szenario entwickelt.



© barbaliss, Shutterstock.com

Im Fokus der Untersuchungen der Fraunhofer-Forscher standen letztlich zwei unterschiedliche Szenarien – ein technologieoffener und ein technologiegebundener Ansatz – die im direkten Vergleich analysiert und bewertet wurden.

Bei dem ersten Konzept, von den Forschern als Fahrplan bezeichnet, handelt es sich um einen technologieoffenen Ansatz, bei dem die privaten Hauseigentümer, solange damit das Energiesparziel erreicht wird, die Energieeinsparmaßnahmen wie beispielsweise Außen- oder Innendämmung frei wählen können. Der technologiegebundene Ansatz schreibt den privaten Hauseigentümern hingegen gesetzlich die Art der Maßnahmen und deren zeitliche Umsetzung vor.

Im Rahmen der Studie hat das FBI der TU Darmstadt die Aufgabe übernommen, die Kosten der Ansätze für die Umsetzung zu prognostizieren und die jeweilige finanzielle Belastung für Eigentümer und Mieter herauszuarbeiten. So konnten die Forscher der beiden Institute die vorgesehenen Sanierungsfahrpläne (technologieoffen und -gebunden) im unmittelbaren Vergleich gegenüberstellen.

Der direkte Vergleich der zwei Umsetzungskonzepte ist dabei eindeutig gewesen, denn der technologiegebundene Ansatz ist mit rund 2,1 Billionen Euro um 22 Prozent

kostenintensiver als der technologieoffene, der Kosten von rund 1,7 Billionen Euro hervorrufen würde. „Aus technischer und ökonomischer Sicht ist ein technologieoffener Sanierungsfahrplan mit konkreten Zielvorgaben, jedoch ohne Festlegung einer bestimmten Umsetzungsart der kostenoptimalen Weg“, sagt Hans Erhorn, Leiter der Abteilung Wärmetechnik im Fraunhofer IBP. So ließen sich mit einem technologieoffenen Sanierungsfahrplan die Kosten je nach Gebäudetyp zwischen 16 und 33 Prozent reduzieren. Die Wohnkosten würden bei

einem technologiegebundenen Ansatz für ein Mehrfamilienhaus bis 2050 um insgesamt 140 Euro pro Wohneinheit und Monat und bei einem Einfamilienhaus um 260 Euro pro Monat steigen. Bei einer technologieoffenen Umsetzung würden sich die Kosten bis 2050 im Mehrfamilienhaus auf 100 Euro pro Wohneinheit und Monat und im Einfamilienhaus auf 140 Euro belaufen.

Abschließend haben sich die zuständigen Wissenschaftler für einen technologieoffenen Sanierungsfahrplan mit einer konkreten Zielvorgabe ausgesprochen. So würden, laut dem Fraunhofer-Institut, allgemeingültige, technologieoffene Sanierungsfahrpläne neue Zielhorizonte und Planungssicherheit für die Baubranche wie auch für die Eigentümer und Mieter erzeugen. Unterstützend sei zudem eine etappenweise Betrachtung mit Zwischenzielen sinnvoll. Eine Festlegung auf eine technologiegebundene Umsetzungsart haben sie jedoch als kritisch erachtet. Auch zukünftig sollten individuelle und situationsbedingte Gegebenheiten der Wohngebäude bei Sanierungen berücksichtigt und somit Kosten minimiert werden können.

- Die Studie kann kostenlos heruntergeladen werden unter: www.ibp.fraunhofer.de/de/Kompetenzen/waermetechnik/energiekonzepte/strategische-studien-und-systemanalysen.html#tabpanel-1



JAHRESBERICHT**Stadtentwicklungsbericht 2012 erschienen**

Der alle vier Jahre erscheinende Bericht des Bundes über die Stadtentwicklung ist nun verfügbar. Er benennt Herausforderungen, vor denen Städte und Stadtentwicklungspolitik stehen.

Wie sieht die aktuelle Situation deutscher Städte aus? Vor welchen Herausforderungen stehen sie? Welche Aktivitäten zeigt der Bund bei der Stadtentwicklungspolitik? Der „Stadtentwicklungsbericht 2012“ gibt Antworten.

Alle vier Jahre über die Stadtentwicklung in Deutschland berichten – dazu hatte der Deutsche Bundestag die Bundesregierung im Jahr 2005 aufgefordert. Mit dem „Stadtentwicklungsbericht 2012“ kommt die Bundesregierung dieser Aufforderung nach. Der Bericht „Stadtentwicklungspolitik: Politik für Stadt und Land“ beschreibt, dokumentiert und benennt:

- die aktuelle Situation deutscher Städte und Stadtregionen,
- die Aktivitäten des Bundes in der Stadtentwicklungspolitik und
- die Herausforderungen, vor denen Städte und Stadtentwicklungspolitik stehen.

Inhaltlich fokussiert der Bericht die folgenden Themen:

- Stadt und Land – Regionen stärken durch Kooperation und Vernetzung
- Zentrale Stadträume stärken: Innenstädte, Stadtteilzentren
- Den gesellschaftlichen Zusammenhalt in den Städten stärken
- Energieeffiziente und umweltfreundliche Städte fördern
- Weiterentwicklung der Stadtentwicklungspolitik

Die neue Attraktivität großer Städte

Die meisten deutschen Großstädte verzeichnen seit etwa einem Jahrzehnt steigende Einwohnerzahlen. Dieses Bevölkerungswachstum beruht durchgängig auf Wanderungsgewinnen – immer mehr Menschen zieht es in die Stadt. Der Geburtensaldo dagegen ist nach wie vor negativ: Es sterben mehr Menschen als geboren werden.

Die Bundesregierung stellt fest, dass in vielen Großstädten der Zuzug bereits dazu

geführt hat, „dass es zu Engpässen auf dem Wohnungsmarkt kommt und Mieten somit steigen. Betroffen sind vor allem einkommensschwächere Haushalte: Sie sammeln sich in sozial benachteiligten Quartieren mit niedrigem Mietpreinsniveau.“

Die zunehmende Vielfalt der Gesellschaft verändert Städte und Gemeinden. Im Jahr 2012 lebten mehr als 16 Millionen Personen mit Migrationshintergrund in Deutschland – das sind fast 20 Prozent der Gesamtbevölkerung. In vielen Großstädten ist dieser Anteil deutlich höher.

Großstädte, Metropolregionen und Ballungsräume beanspruchen Ressourcen in einem hohen, vielfach natur- und umweltbelastenden Ausmaß. Es entsteht ein großer Teil an Treibhausgasen, die es zu reduzieren gilt.

- **In gedruckter Form ist der Stadtentwicklungsbericht für 14,00 Euro unter <https://shop.bundesanzeigerverlag.de/parlamentsdrucksachen/stadtentwicklungsbericht-2012/> zu beziehen. Unter http://dipbt.bundestag.de/dip21.web/search/find_without_search_list.do?sellid=54914&method=select&offset=0&anzahl=100&ort=3&direction=desc ist die Bundestagsdrucksache kostenfrei zu beziehen.**



Wie entwickelt sich das Zusammenleben in der Stadt? Die Studie zeigt es.

KOSTENRECHTS-MODERNISIERUNGSGESETZ**Steigende Gebühren ab 1. August 2013**

Das Zweite Gesetz zur Modernisierung des Kostenrechts (2. Kostenrechtsmodernisierungsgesetz) wurde im Bundesgesetzblatt vom 29. Juli 2013 (BGBl. 2013, Teil I, Nr. 42, Seite 2.586 ff.) veröffentlicht und ist damit zum 1. August 2013 in Kraft getreten.

Durch das Kostenrechtsmodernisierungsgesetz (KostRMOG) werden das Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (RVG) und das Gerichtskostengesetz (GKG) modifiziert. Die bisherige Kostenordnung (KostO) für Notare wird durch ein neues „Gesetz über Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare“ (GNotKG) ersetzt.

Rechtsanwaltsvergütungsgesetz

Die Rechtsanwaltsgebühren wurden angehoben. Bei den Wertgebühren gibt es eine neue Gebührentabelle mit aktualisierten Gegenstandswertstufen, bei Betragsrahmengebühren neue Beträge. Spezielle Einzelfälle, zum Beispiel einzelne Anrechnungen von Gebühren, werden neu geregelt. Außerdem enthält das RVG neue Auslagenregelungen für Farbkopien, elektronische Dateien und Abwesenheitsgeld.

Gerichtskostengesetz

Die Gerichtsgebühren wurden erhöht. Dies hat Auswirkungen auf die Kosten für einen Mahnbescheid (Anhebung der Mindestgebühr) sowie einen Pfändungs- und Überweisungsbeschluss (Anhebung der Gebühr).

Gerichts- und Notarkostengesetz

Die Vergütungsregeln für Notare erhielten eine neue Grundlage. Das GNotKG hat die bislang geltende KostO ersetzt. Neben einer Anpassung der Gebührentabellen sind umfangreiche strukturelle Änderungen erfolgt.

Im Ergebnis müssen die Wohnungsunternehmen in nahezu allen Bereichen mit steigenden Kosten rechnen.

UMFRAGE

85 Prozent der Mieter mit Wohnsituation zufrieden

Steigende Mieten erzeugen in der öffentlichen Wahrnehmung ein bedenkliches Bild der aktuellen Entwicklung des Mietmarktes. Daher haben der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und ImmobilienScout24 das Marktforschungsinstitut USUMA beauftragt, Mieter zu ihrer Wohnsituation zu befragen.

Das Marktforschungsinstitut fragte im Rahmen der Studie „Bezahlbarer Wohnraum“ 1.510 Mieter in deutschen Großstädten (ab 100.000 Einwohnern) beispielsweise, wie sie ihre eigene Wohnsituation wahrnehmen und ob Mieterhöhungen sowie steigende Betriebs- und Nebenkosten zu spüren sind. Das Ergebnis war eindeutig: Die meisten Mieter sind zufrieden, jedoch haben einige die Befürchtung, den jetzigen Wohnstandard in der Rente nicht mehr halten zu können.

Laut der aktuellen Studie tragen vor allem die Lage der Wohnung, die Wohnungsgröße und die Zimmeranzahl zur Zufriedenheit der Bewohner bei. Über 70 Prozent der Befragten sind mit ihrem Mietpreis zufrieden, 20 Prozent sogar sehr. Allerdings sorgen die Nebenkosten oftmals für Unmut, so sind rund 43 Prozent mit den monatlichen Ausgaben für Heizung und Warmwasser nicht einverstanden. „Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind eindeutig die Energiepreise“, so Axel Gedaschko, Präsident des GdW. „So sind



Das Gros der Mieter ist mit dem Wohnumfeld und der Wohnung zufrieden.

die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie seit dem Jahr 2000 um 117 Prozent gestiegen. Eine zusätzliche Belastung stellen die steigenden Strompreise dar – eine Nebenwirkung der Energiewende. Sie kletterten seit dem Jahr 2000 um 79 Prozent.“ Hingegen seien die kalten Betriebskosten um lediglich 19 Prozent gestiegen.

64 Prozent der befragten Mieter befürchten allerdings, dass sie sich im Falle eines Umzugs keine gleichwertige Wohnung mehr leisten können; in angespannten Teilmärkten sind es sogar 74 Prozent. „Bisher gibt es keine Anzeichen für eine Verdrängung von Mietern in Randlagen oder aufs Land“, kommentiert Marc Stilke, CEO und Sprecher der Geschäftsführung bei ImmobilienScout24. „Aber die öf-

fentliche Wahrnehmung über stark steigende Mieten und entsprechende Aussagen seitens der Politik schüren die Befürchtungen der Mieter. Die Folge ist eine zunehmende Immobilität auf dem Wohnungsmarkt. Bezahlbarer Wohnraum ist dringend notwendig. Dafür muss die kommunale Politik die richtigen Rahmenbedingungen schaffen.“

80 Prozent der Befragten meinen zudem, dass der Staat den sozialen Wohnungsbau stärker fördern sollte. Jedoch fürchten 74 Prozent die Folgen der Gentrifizierung und somit eine Verdrängung der „kleinen Leute“ aus den angesagten Vierteln der Städte.

■ Die gesamte Studie kann unter presse@gdw.de angefragt werden.

NEUE FLUGLÄRMVERORDNUNG

Entschädigungsregelungen für Fluglärm

Am 29. August 2013 ist die Dritte Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Fluglärm-Außenwohnbereichsentschädigungs-Verordnung – 3. FlugLSV) vom 20. August 2013 in Kraft getreten (BGBl. 2013, Teil I, Nr. 51 vom 28. August, Seite 3.292 ff.).

Die neue Verordnung regelt, wie Wohnungs- und Hauseigentümer entschädigt werden, die in ihren Gärten, auf Balkonen oder auf Terrassen Fluglärm ertragen müssen. Voraussetzung für eine Entschä-

digung ist die Art, wie die Außenanlagen genutzt werden können. Ist ein regelmäßiger Aufenthalt und eine wohnähnliche Nutzung im Außenbereich möglich, kommt ein Anspruch auf Entschädigung gegen den Flughafenbetreiber in Betracht. Bei der Außenwohnbereichsentschädigung handelt es sich um eine einmalige Zahlung.

Die Verordnung dient dem schnelleren und einfacheren Vollzug des novellierten Fluglärmgesetzes von 2007 und soll für Rechts- und Planungssicherheit bei der Abwicklung von Entschädigungen sorgen. Entschä-

gungsberechtigt sind, je nach Intensität der Beeinträchtigungen in gestaffelter Höhe, die Eigentümer von Grundstücken oder Wohnungen, die in der so genannten Tag-Schutzzone 1 liegen. Erster Anwendungsfall ist die Erweiterung des Frankfurter Flughafens, wobei eine Entschädigung gemäß § 9 Abs.1 Fluglärmenschutzgesetz erstmalig ab dem 13. Oktober 2016 verlangt werden kann. Weitere Entschädigungsansprüche nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

Deutscher Bauherrenpreis für Modernisierung vergeben

PREISVERLEIHUNG >> Bei dem WohnZukunftsTag 2013 wurde der Bauherrenpreis für Modernisierung verliehen. Zwei der Preise und Anerkennungen gingen an VdW-Mitgliedsunternehmen.

Die Preisträger



Studentenwohnungen, Darmstadt, bauverein AG, Darmstadt

Die bauverein AG, Darmstadt, hat aus einem typischen Verwaltungsgebäude aus den 1950er-Jahren eine Wohnanlage für Studierende und wissenschaftliche Mitarbeiter gestaltet. Das nachhaltige Projekt kann zukünftig aber auch flexibel für andere Zwecke genutzt werden.



Umbau Dreifaltigkeitskirche, Münster, Wohn+Stadtbau Münster GmbH

Die Wohn+Stadtbau Münster GmbH erhielt eine besondere Anerkennung für den Umbau der Dreifaltigkeitskirche in Münster. In dem denkmalgeschützten Sakralbau sieht ein besonderes Konzept eine Mischung aus Wohnen in betreuten Wohngemeinschaften und gewerblichen Räumen vor.

vmm

Landesausgabe Nordrhein-Westfalen



L2 Erster Wohnungsbautag
in NRW

L4 NRW-Wohnungen
89,4 Quadratmeter groß

AKTIONSBÜNDNIS „IMPULSE FÜR DEN WOHNUNGSBAU“

Erster „Wohnungsbautag NRW“

Der einfache Weg, das Wohnungsproblem in angespannten Märkten zu lösen, lautet: Wohnungen bauen. Mit dieser Devise stieg Olaf Scholz, Erster Bürgermeister der Freien und Hansestadt Hamburg, in seinen Vortrag „Gemeinsam Wohnungen bauen – Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ ein und faszinierte sein Publikum in Düsseldorf mit einer klaren Analyse des Wohnungsmarktes und mit überzeugenden Lösungsansätzen für aktuelle Probleme im Wohnungsbau. Scholz war der erste prominente Redner auf dem ersten „Wohnungsbautag NRW“, zu dem das Aktionsbündnis „Impulse für den Wohnungsbau“ am 11. September 2013 nach Düsseldorf in die Räume der NRW.BANK eingeladen hatte.

Wie die Wachstumsstädte entlang der Rheinschiene und Münster in NRW kann sich Hamburg über einen wachsenden Zuzug und eine steigende Wohnungsnachfrage freuen. Zugleich ergeben sich ähnliche Probleme: Mangel an Wohnraum, insbesondere an preiswertem Wohnraum, Gefahr der Verdrängung in aufzuwertenden Quartieren, teilweise starker Anstieg der Mietpreise.

Scholz sprach sich dafür aus, bei allen Bemühungen der Stadt die soziale Balance



Olaf Scholz (SPD), Erster Bürgermeister von Hamburg

halten zu wollen. Der Hamburger Senat hat dazu ein Wohnungsbauprogramm aufgelegt, das jährlich 6.000 neue Wohneinheiten vorsieht. Über eine Quote von 30 Prozent geförderten Wohnungsbau soll die soziale Durchmischung erreicht werden. Zudem schloss die Stadt ein Bündnis mit Wohnungsbauinvestoren und Mietervereini-

gungen. „Gleichzeitig hat sich die Stadt mit der Politik verbündet“, so Scholz. Mit allen sieben Hamburger Stadtbezirken wurde ein Vertrag geschlossen, in dem sich die Bezirke anteilig zur Beibringung einer bestimmten Anzahl von Wohnungen verpflichten. Nebenbei bemerkt: Der Beitrag wird monatlich anhand von Statistiken geprüft. Auf diese



Ein gefüllter Saal in der NRW.BANK



Reiner Priggen (Bündnis 90/Die Grünen)



Christian Lindner (FDP)



Armin Laschet (CDU)

Weise konnte die Zielzahl von 6.000 neuen Wohneinheiten in den vergangenen zwei Jahren tatsächlich erreicht werden – einschließlich der jeweils 2.000 Sozialwohnungen. Auch aktuell wird eine hohe Zahl an erteilten Baugenehmigungen, auch für den geförderten Wohnungsbau, erzielt.

Scholz umschreibt das Vorgehen der Hansestadt als „dringendes Anbieten: so wird man sozialen Wohnungsbau los“. Er stellte abschließend für das Gelingen das „Miteinander“ und die Kooperation der Beteiligten heraus. Ans Publikum richtete er den Appell, beim Thema Wohnen „nicht so defizitär zu reden“.

Groschek: Wir brauchen kommunale Bündnisse des Wohnens

Auch Bauminister Michael Groschek verwies auf die Dringlichkeit, mit der bezahlbare Wohnungen neu errichtet und demografiefest umgebaut werden müssten. All dies muss im Rahmen der Quartiersentwicklung geschehen, wobei soziale Aufwertung und bauliche Aufwertung Hand in Hand gehen müssten.

Nordrhein-Westfalen stelle mit 800 Millionen Euro im Jahr noch immer ein großes Wohnungsbaufördervolumen bereit. Um den Abruf dieser Mittel durch die Wohnungswirtschaft anzuregen, habe die Landesregierung die verschiedenen Förderprogramme modifiziert, zielgruppengerecht zugeschnitten und die Konditionen vielfach verbessert.

Aus seiner Sicht sei Kooperation eine Voraussetzung für das Gelingen. Sie reiche aber nicht immer aus, weshalb es auch des

Ordnungsrechts bedürfe, zum Beispiel einer Mietpreiskontrolle.

In allen Städten mit Wohnungsengpässen wünsche er sich ein kommunales Bündnis des Wohnens.

Laschet: Eigentum fördern!

Der Landesvorsitzende der CDU-Opposition in NRW, Armin Laschet, stimmte den Förderansätzen der Landesregierung im Bereich des sozialen Wohnungsbaus grundsätzlich zu. Allerdings forderte er eine bessere Unterstützung privater Investoren, vor allem „kleiner Eigentümer“, die den Großteil des Wohneigentums ausmachen.

Diskussion der Baupolitiker des Landtags

Ähnlich wie ihre Partei- und Fraktionsvorsitzenden diskutierten am Nachmittag auch die baupolitischen Sprecher der Parteien die Frage, wie der Wohnungsbau konkret angeregt werden könnte. Sie konnten dabei auch auf Anregungen aus der kommunalen Praxis stützen: Dr. Detlef Kron, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Stuttgart, informierte über das „Stuttgarter Modell“, ein Stadtwachstum nach innen. Für die Stadt Köln präsentierte sein Kollege Stefan Ferber „Kommunale Handlungsstrategien für bezahlbaren Wohnraum“.



Moderator Thomas Reisener diskutiert mit den Vertretern des Aktionsbündnisses „Impulse für den Wohnungsbau NRW“.

NRW-BAUMINISTERIUM

„Lern- und Lesebuch zur Quartiersentwicklung“ in NRW online

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen hat ein „Lern- und Lesebuch zur Quartiersentwicklung“ im Internet gestaltet, das über Projekte in Quartieren berichtet und zum Nachahmen anregen soll.

Das Quartier ist die „Heimat vor der Haustür“, sagt Michael Groschek, Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW. In dem zentralen Lebensraum der Bürger werden Herausforderungen sichtbar, vor denen die Gesellschaft aktuell steht, beispielsweise der demografische Wandel.



Die neue „Quartiersseite“ des Ministeriums

Eine gezielte Quartiersentwicklung könne mit Hilfe des Engagements der Bürger und der sozialen Verantwortung von Unternehmen ein lebenswertes Umfeld gestalten. So könnten gemeinsam Herausforderungen wie der demografische Wandel, Integration, Umstrukturierung der Wohnungsbestände und Inklusion erfolgreich bewältigt werden, ist die Meinung des Ministeriums.

Im „Lern- und Lesebuch der Quartiersentwicklung“ sind alle Informationen unter den Punkten: Projekte, Konzepte, Rechtsgrundlagen, Leitfäden, Finanzierungsmöglichkeiten, Verschiedenes und weitere Hinweise online einzusehen. Die sich regelmäßig weiterentwickelnde Plattform bietet Interessierten die Möglichkeit, stets über aktuelle Projekte und deren Rahmenbedingungen informiert zu werden und Kontaktdaten der jeweiligen Ansprechpartner zu erhalten.

- Das „Lern- und Lesebuch der Quartiersentwicklung“ NRW kann unter www.mbwsv.nrw.de/quartiersentwicklung/index.php eingesehen werden.

STATISTIK

11,4 Prozent mehr genehmigte Wohnungen für NRW

Die Bauämter in Nordrhein-Westfalen haben für das erste Halbjahr 2013 insgesamt 19.916 Baugenehmigungen für Wohnungen gemeldet. Im Vergleich zum Vorjahr, so das statistische Landesamt Information und Technik NRW, waren dies 11,4 Prozent mehr, wobei die Hälfte des Anstiegs auf Nachmeldungen aus den vorangegangenen Berichtsperioden zurückzuführen sei.

Etwa 17.960 Wohnungen, die ein Plus von 11,9 Prozent ausmachen, sollten in neuen Wohnhäusern entstehen. Plus 1,3 Prozent und somit 1.622 Wohnungen resultieren aus Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden. In neuen „Nichtwohngebäuden“, also gemischt genutzten Gebäuden, die überwiegend nicht Wohnzwecken dienen, waren weitere 334 Wohnungen (+ 42,1 Prozent) geplant.

Die höchste Zuwachsrate bei den Baugenehmigungen hat das statistische Landesamt NRW für den Regierungsbezirk Arnsberg (3.548 Wohnungen; + 64,8 Prozent) festgestellt. Weitere Zuwächse waren in den Regierungsbezirken Köln mit 5.816 Wohnungen (+ 10,2 Prozent), Detmold (2.629 Wohnungen; + 7 Prozent) und Düsseldorf (4.084 Wohnungen; + 4,8 Prozent) zu verzeichnen. Im Regierungsbezirk Münster wurden 3.839 Wohnungen bewilligt, ein Minus von 6,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

- Ergebnisse für kreisfreie Städte und Kreise können unter www.it.nrw.de/presse/pressemitteilungen/2013/pres_199_13.html eingesehen werden.

STATISTISCHES LANDESAMT

NRW-Wohnungen durchschnittlich 89,4 Quadratmeter groß

Im Mai 2011 hatten die Wohnungen in Nordrhein-Westfalen, laut IT.NRW, durchschnittlich eine Größe von 89,4 Quadratmetern. Auf Basis der Zensusergebnisse des untersuchten Monats teilte das statistische Landesamt mit, dass die Wohnungsgröße somit etwa einen Quadratmeter unter dem Bundesdurchschnitt (90,6 Quadratmeter) liegt.

Am kleinsten waren die Wohnungen in Berlin mit durchschnittlich 72,4 Quadratmetern, die größten Wohnungen (103 Quadratmeter) sind hingegen im Saarland zu finden, gefolgt von Rheinland-Pfalz (102,9 Quadratmeter) und Niedersachsen mit 100,8 Quadratmetern.

Insgesamt lag die durchschnittliche Größe der Wohnungen in 251 von 396 Städten und Gemeinden in NRW bei mehr als 100 Quadratmetern. Dabei war Stemwede im Kreis Minden-Lübbecke mit 128,7 Quadratmetern Wohnfläche der Spitzenreiter. Die im Durchschnitt kleinsten Wohnungen in Deutschland haben die Statistiker für Gelsenkirchen mit 74 Quadratmetern ermittelt. Auch Duisburg (75 Quadratmeter), Düsseldorf (75,1 Quadratmeter) und Köln (75,7 Quadratmeter) lagen unter dem Bundesdurchschnitt. Im Ruhrgebiet waren die Wohnungen im Schnitt 81,4 Quadratmeter groß.

Um die durchschnittlichen Wohnungsgrößen zu ermitteln, hat das statistische Landesamt NRW die Gesamtwohnfläche der Wohneinheiten in Relation zur Gesamtzahl der Wohn- und sonstigen Gebäude mit Wohnraum (ohne Wohnheime) gesetzt. Dabei sind Ferien- und Freizeitwohnungen nicht in die Berechnung einbezogen worden.

- Ein Kartogramm sowie die Ergebnisse für Gemeinden, Städte und Kreise können unter: http://www.it.nrw.de/presse/pressemitteilungen/2013/pres_210_13.html eingesehen werden.

Wohnen für ein langes Leben: 5,7 Prozent der GdW-Wohnungen sind barrierearm oder barrierefrei


LANDESBAUORDNUNG NRW >> Im Zuge der anstehenden Novellierung der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen wird bereits über mögliche Regelungen zum barrierefreien oder auch barrierearmen Bauen von Wohnungen diskutiert. Dies auch vor dem Hintergrund, dass in vielen Veröffentlichungen darauf hingewiesen wird, dass bisher lediglich zwei bis drei Prozent der etwa 8,6 Millionen Wohnungen nach einem barrierefreien oder barrierearmen Standard ausgestattet sind.

Dieser Anteil ist sicherlich zu gering: Rund 20 Prozent der Bevölkerung in Deutschland sind 65 Jahre und älter. Das entspricht 16 Millionen Menschen. Etwa 3,7 Millionen davon sind mindestens 80 Jahre alt. Bis zum Jahr 2050 dürfte sich die Zahl der über 80-Jährigen auf gut zehn Millionen Menschen fast verdreifachen. Bundesweit leben nach einer neuen Studie des Kuratoriums deutsche Altershilfe (KDA) im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) nur etwa eine halbe Million der Seniorenhaushalte in Deutschland in barrierearmen oder barrierefreien Wohnungen. Das entspricht 1,4 Prozent aller Wohnungen in Deutschland.

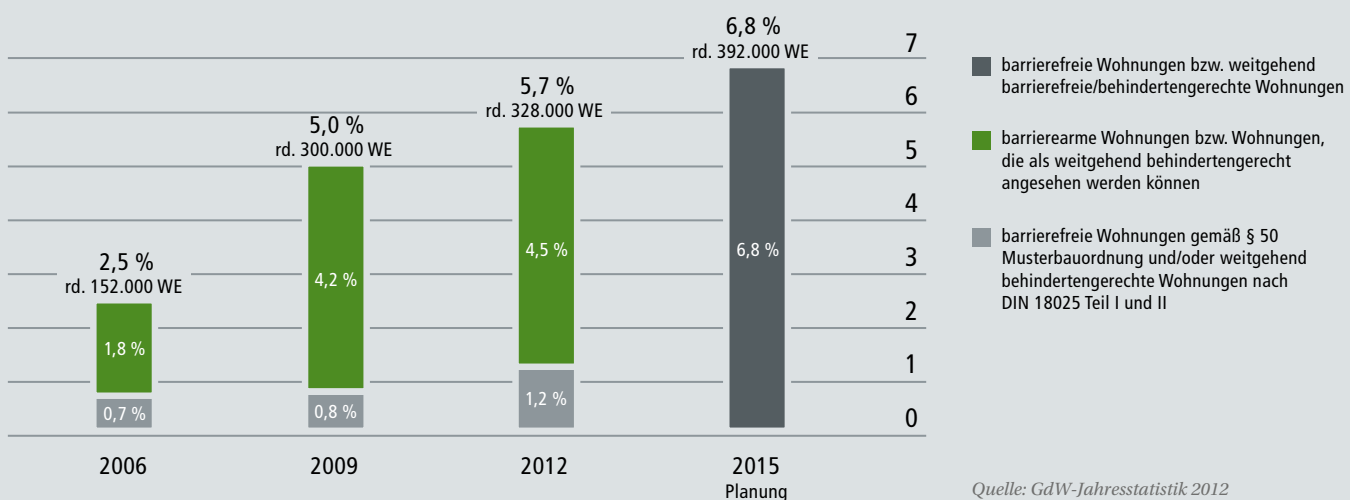
Eine Befragung des GdW hat gezeigt, dass bereits rund 5,7 Prozent der Wohnungen in den Mitgliedsunternehmen barrierearm oder barrierefrei sind. Das sind rund 328.000 Wohnungen. Dennoch herrscht hier weiter großer Handlungsbedarf. „In den kom-

menden Jahren wird der starke Anstieg des speziellen Wohnbedarfs älterer Menschen eine große Herausforderung für die Wohnungswirtschaft in Deutschland darstellen“, erklärte Axel Gedaschko. Die Versorgung mit bedarfsgerechtem Wohnraum und sozialen Dienstleistungen zu bezahlbaren Mieten werde gerade vor dem Hintergrund schlechterer Einkommensverhältnisse der künftigen älteren Generationen eine zentrale Aufgabe sein. Dabei müsse es oberstes Ziel bleiben, den Menschen möglichst lange ein Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen.

Der GdW fordert daher die Bundesregierung angesichts des wachsenden Bedarfs altersgerechter Wohnungen auf, die erforderlichen Bundesmittel für das KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ so schnell wie möglich im Bundeshaushalt wieder bereitzustellen. Der GdW begrüßte hierzu eine entsprechende Ankündigung des Bundesbauministers auf dem Demografie Gipfel der

Bundesregierung. Auch müsse die Förderung von kommunalen und quartiersbezogenen Demografiekonzepten ergänzt werden. „Auf kommunaler Ebene müssen sich die Beteiligten zusammenfinden und gemeinsam Lösungen für eine barrierearme Ausgestaltung der kommunalen Infrastruktur und die Bereitstellung von ausreichend barrierearmem Wohnraum finden“, so Gedaschko. Auch die Sicherung der medizinischen Versorgung im Quartier, wohnungsnah Einkaufsmöglichkeiten und ambulante Pflegeleistungen sowie sonstige Dienstleistungen, die ältere Menschen benötigen, um möglichst lange in ihrem Umfeld verbleiben zu können, sollten in diese Demografiekonzepte eingearbeitet werden. Die Wohnungsunternehmen hoffen, dass der aktuell diskutierte neue Pflegebedürftigkeitsbegriff tatsächlich zu mehr Bedarfsgerechtigkeit in der Pflege und einer stärkeren wohnungsnahen Versorgung beitragen könne und zügig umgesetzt werde, so der GdW-Chef. 

Barrierefreie und barrierearme Wohnungen bei den Unternehmen des GdW



GEPA NRW

Breite Anhörung zum Wohnen im Alter im Landtag

Unter straffer Leitung des Vorsitzenden des Ausschusses für Arbeit, Gesundheit und Soziales, Günter Garbrecht, konnte die auf ursprünglich zwei Tage angesetzte Anhörung an einem Tag, dem 12. September 2013, durchgeführt werden. Gegenstand der Anhörung war im ersten Teil das Alten- und Pflegegesetz Nordrhein-Westfalen einschließlich der Verordnungsentwürfe und im zweiten Teil das Wohn- und Teilhabegesetz (WTG) einschließlich der Verordnungsentwürfe, zusammenfassend und abgekürzt GEPA NRW genannt.

Über 80 Verbände, Vereine und Institutionen waren als Sachverständige geladen; viele haben davon Gebrauch gemacht, der Anhörung beizuwohnen. Die Interessen der im VdW organisierten Wohnungsunternehmen haben Norbert Mül-

ler, Geschäftsführer der BGW Bielefeld und Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft OWL, sowie Roswitha Sinz vom Verband vertreten. Beide begrüßten die Zielrichtung des Gesetzes „ambulant vor stationär“ wie die zahlreichen Verbesserungen, die diese Novellierung des WTG gegenüber dem noch geltenden Gesetz vorsieht (vergleiche hierzu VM 9/13, Landesteil NRW). Der Verband wie auch die BGW Bielefeld hatten vorab eine schriftliche Stellungnahme abgegeben. Die Interessen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an einem breiten Wohnen mit Versorgungssicherheit im Quartier gehen nicht immer überein mit den Interessen anderer Verbände, wie es die Anhörung gezeigt hat. So befürchten die Vertreter der Kranken-/Pflegekassen, dass mit der Wohnform der anbieterverantworteten Wohngemeinschaften letztlich nur die Regelungen für die stationären Einrichtungen mit umfassendem

Leistungsangebot unterlaufen werden. Für sie sind ambulante Wohngemeinschaften letztlich „Kleinstheime“ und nicht zuletzt teuer.

Andere mahnten an, dass die UN-Behindertenrechtskonvention nicht stringent in den Regelungen des Gesetzes umgesetzt worden sei. Kommunale Vertreter forderten teilweise strengere beziehungsweise häufigere Prüfintervalle an. Nächste Schritte sind nunmehr die Auswertung der Anhörung und die weitere parlamentarische Beratung mit einer zweiten Lesung im Parlament. Das GEPA NRW soll möglichst im neuen Jahr in Kraft treten.

■ Die Stellungnahme ist abrufbar auf der Homepage des Verbandes unter www.vdw-rw.de/stellungnahmen-politik-rw/

BÜNDNIS FÜR WOHNEN

Kommunale Bündnisse für Wohnen – Erfahrungsaustausch zwischen Großstädten, Wohnungswirtschaft und Mieterbund in NRW

Bauminister Michael Groschek hatte am 3. September 2013 zu einem „Wohnungsgipfel“ nach Düsseldorf geladen, unter anderem mit dem Ziel, das bereits auf Landesebene geschlossene „Bündnis für Wohnen“ nunmehr zu kommunalisieren und/oder zu regionalisieren.

Gekommen waren eine Reihe kommunaler Vertreter aus Städten wie Bielefeld, Münster, Köln, Aachen oder Remscheid. Natürlich waren auch die Partner des Bündnisses und des noch zu bildenden Beirates dabei: die Wohnungswirtschaft, die Architektenkammer, die NRW.BANK und der Mieterbund NRW. Zum Einstieg in die Diskussion hielt Timo Heyn von empirica zunächst ein kurzes Inputreferat und stellte die wesentlichen Ergebnisse der Studie „Wohnungsangebote für arme Familien in Großstädten. Eine bundesweite Analyse am Beispiel der 100 einwohnerstärksten Städte“ im Auftrag der Bertelsmann Stiftung vor, die sich kommunalspezifisch durchaus unterschiedlich darstellen.



Düsseldorf: Schauplatz des Wohnungsgipfels und Stadt mit Wohnungsknappheit

Daran anknüpfend betonte Groschek, wie wichtig kommunale Verabredungen im Rahmen und zur Belebung des Bündnisses für Wohnen auf Landesebene seien. Auf Landesebene haben die Landesregierung und sein Haus schon einige Weichen gestellt. Er benannte die Fokussierung auf das Quartier

als die wichtige und präventiv wirkende Handlungsebene des Wohnens sowie die Bündelung und Verzahnung von Fördermitteln auf der Quartiersebene. Bezogen auf die Mietwohnraumförderung hob er neben den bekannten Verbesserungen der Förderkonditionen hervor, eine Mehrjährigkeit bei Programm und Konditionen der Wohnraumförderung zugunsten einer besseren Planbarkeit anzustreben. Auch könnten die Kommunen für Grundstücke, die vom Liegenschaftsbetrieb BLB NRW erworben werden, Sozialwohnungsquoten vereinbaren.

Im Anschluss an das Treffen sagte Groschek: „Es geht mir vor allem darum, bei den Städten die Werbetrommel für den geförderten Wohnungsbau zu rühren. Ich wünsche mir, dass das Thema nicht nur in meinem Ministerium, sondern auch in den Rathäusern zur Chefsache gemacht wird. Gerade in den Boomstädten suchen immer mehr Familien mit Kindern händeringend bezahlbaren Wohnraum. Dieses Problem können wir nur gemeinsam lösen.“

NEUE PRESSESPRECHERIN

Gabriele Busse folgt auf Andreas Gröhbühl

Gabriele Busse ist seit dem 1. Oktober 2013 neue Pressesprecherin beim VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen. In der Funktion der Chefredakteurin übernimmt die Nachfolgerin von Andreas Gröhbühl zukünftig auch die Steuerung und Themenplanung des VM.

Seit mehr als zehn Jahren entwickelt die erfahrene PR-Managerin für Unternehmen und Institutionen Botschaften, die Anklang finden. Redaktionelles Texten off- und online, Steuerung und Kontrolle von internen und externen PR-Kampagnen im gesamten Marketingmix, mit diesen Kompetenzen im Gepäck tritt sie ihre neue Position beim Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen an. In Berlin leitete die Kommunikationsexpertin die Pressestelle eines Architekturbüros. Auf der Expo Real in München führte sie in der Öffentlichkeit den „Bonn International Business District“ ein, der heute als Bonner Bogen vermarktet wird. Für die Köln Messe machte Gabriele Busse die Orgatec Nacht der Unternehmensarchitektur publik.

VM: Wie war Ihre erste Arbeitswoche?

Gabriele Busse: Sehr aufregend und intensiv, es stürzt natürlich viel Neues auf einen

ein: von der Anfahrt zum Büro über den Schreibtisch bis zu den vielen noch unbekanntem Gesichtern! Aber das Team des VdW hier in Düsseldorf unterstützt mich wunderbar und hilft mir über die eine oder andere Anfangshürde.

VM: Frau Busse, was reizt Sie an Ihrer neuen Aufgabe beim VdW?

Gabriele Busse: Ich finde Immobilien, Häuser, Wohnungen sind in vielerlei Hinsicht das Zentrum unseres Lebens, das Dach über dem Kopf, das Zuhause, der Ort, an dem wir unsere Arbeitszeit verbringen. In meiner neuen Position den VdW dabei unterstützen zu können, dass Politik und Gesellschaft verantwortungsvoll mit diesem Gut umgehen, in wirtschaftlicher wie in ideeller Hinsicht, finde ich ungemein spannend.

VM: Gibt es schon Ideen für die Zukunft?

Gabriele Busse: Es wäre, glaube ich, nicht richtig, nach so kurzer Zeit schon mit Neuem aufwarten zu wollen. Die Arbeit, die Andreas Gröhbühl hier für das VM und die Pressearbeit geleistet hat, ist erfolgreich und sehr engagiert. Vielleicht kann ich mit meinem frischen Blick hier und da noch einen Akzent setzen oder eine strategische Ergänzung entwickeln, aber das Fundament der Presse-




Foto: Gröhbühl

Hat ab Oktober das VM in der Hand: Chefredakteurin Gabriele Busse

und Öffentlichkeitsarbeit des VdW ist stabil und so habe ich Zeit, mich in Ruhe in die neuen Aufgaben einzufinden.

VM: Herr Gröhbühl, weshalb verlassen Sie den Verband?

Andreas Gröhbühl: Die Liebe zieht mich nach Rheinland-Pfalz, wo ich neue Aufgaben übernehme. Ich habe mich beim VdW Rheinland Westfalen sehr wohlgefühlt. 

AUSSCHUSS FÜR WOHNRAUMFÖRDERPOLITIK

Intensive Diskussion über die Förderrichtlinien „BestandsInvest“

Der Ausschuss für Wohnraumförderpolitik des VdW Rheinland Westfalen traf sich zu seiner mittlerweile dritten Sitzung in diesem Jahr am 12. September 2013 zu einer Arbeitssitzung im Verbandshaus Düsseldorf.

Unter Leitung des Vorsitzenden des Ausschusses, Uwe Schramm, Vorstandsvorsitzender der Wohnbau Westmünsterland eG, erörterten die Ausschussmitglieder anhand von vergleichenden Beispielerrechnungen der GAG Köln und der Wohnbau Westmünsterland eG intensiv die Auskömmlichkeit der Förderkonditionen, die die Richtlinien des Landes für BestandsInvestitionen bieten.

Hintergrund der Diskussion ist unter anderem, dass diese Fördermittel in den letzten Jahren lediglich in einem geringen Umfang und vorrangig nur aus bestimmten Wohnmarktregionen abgerufen worden sind. Auch wurden im Vergleich zu den Förderrichtlinien für den Neubau von Mietwohnungen die Richtlinien für den Wohnungsbestand für das Jahr 2013 diesbezüglich nicht nachgebessert.

Die intensive Erörterung der Förderrichtlinien und Konditionen führte den Ausschuss dazu, grundsätzlich die Passgenauigkeit der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen für die unterschiedlichen Wohnungsteilmärkte im Lande zu hinterfragen. Die Mietpreisdifferenz zwischen der Marktmiete und der Fördermiete als ein

wesentlicher Motor für den Einsatz vom Wohnraumfördermitteln wie auch als ein bestimmender Faktor für die Wirtschaftlichkeit einer Maßnahme fällt bekanntermaßen in den unterschiedlichen Wohnungsteilmärkten auch unterschiedlich hoch beziehungsweise gering aus. Somit ist auch die Legitimation der Wohnraumförderung, soweit sie auf die Ausweitung des Wohnungsangebotes ausgelegt ist, für bestimmte Regionen auf den Prüfstand zu stellen und gegebenenfalls neu zu formulieren.

Der Ausschuss für Wohnraumförderpolitik des Verbandes stellt sich diesen Fragen und beabsichtigt, Empfehlungen an die Landespolitik zu formulieren und diese im Verband zur Diskussion zu stellen.



2. FORUM PERSONAL

ARBEITSPLÄTZE DER ZUKUNFT – ZUKUNFT DER ARBEITSPLÄTZE

5./6.
NOVEMBER 2013
WÄLDERHAUS
HAMBURG

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

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

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

Themen:

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

Praxisbeispiele:

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

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

Ansprechpartnerin Lara Bonnemann:

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

ARBEITSKREIS PR UND MARKETING

Von „Kiezbook“ und Agenturhandling

Zweieinhalb Jahre haben Melanie Römermann und ihr Team des Wohnungsunternehmens meravis aus Hannover an der Social-Media-Plattform „Kiezbook“ gearbeitet. Das Ergebnis stellte Römermann auf dem gemeinsamen Treffen der Marketing-Arbeitskreise und -Fachauschüsse von VdW Rheinland Westfalen, VdW Niedersachsen Bremen und vnw am 29./30. August 2013 in Rostock vor.

Mit „Kiezbook“ möchte meravis einen virtuellen Treffpunkt für die verschiedenen Stadtteile und gleichzeitig eine Plattform für eigene Unternehmensinhalte schaffen. Obwohl das Forum zum Austausch und auch Tausch von Gegenständen und Dienstleistungen dem bekannten Facebook ähnelt, unterscheidet sich „Kiezbook“ durch den konsequenten Stadtviertelansatz. Die Mitglieder bekommen so mit, was in ihrer unmittelbaren Nähe angeboten wird und

was dort passiert. Von Stadtteilfesten über Tauschangebote bis hin zum Angebot von Kleinhändlern um die Ecke. Gleichzeitig hat meravis einen seiner Mietertreffs zum „Café Kiezbook“ ausgebaut. Demnächst soll „Kiezbook“ online gehen – und über ein Lizenzmodell an andere Wohnungsunternehmen verkauft werden; wobei nicht nur die Mieter der Wohnungsunternehmen die Online-Plattform nutzen können, sondern alle Bewohner. Meravis stellt den Stadtteil ein, von dem man Nachrichten bekommen möchte. Gibt man an, dass man Mieter des Wohnungsunternehmens ist, erhält man auch Nachrichten seines Vermieters.

Weitere Schwerpunkte der Tagung waren der richtige Umgang mit einer PR-Agentur und interne Kommunikation.

Einmal im Jahr treffen sich PR- und Marketingverantwortliche von Mitgliedsunter-

nehmen aus den drei Verbänden zu einem gemeinsamen Austausch über Ländergrenzen hinweg. Der Veranstaltungsort wechselt zwischen den Verbandsgebieten. Im kommenden Jahr werden die Neusser Bauverein AG und die GWG Neuss eG die Gastgeber des gemeinsamen Treffens sein.

■ Der AK PR und Marketing richtet sich an Mitarbeiter in den Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen, zu deren operationellen Arbeitsschwerpunkten die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit gehören, die also beispielsweise Pressemitteilungen schreiben und Pressekonferenzen vorbereiten. Auskünfte erteilt Gabriele Busse, Pressesprecherin des VdW Rheinland Westfalen
Tel.: 0211 16998-94
E-Mail: g.busse@vdw-rw.de

ARBEITSKREIS WOHNEN FÜR EIN LANGES LEBEN

Erste gemeinsame Sitzung mit dem BFW Nordrhein-Westfalen

In seiner Herbstsitzung am 10. September 2013 in dem Mietertreff „Römerstube“ der Gemeinnützigen Wohnungs-Genossenschaft eG (GWG), Neuss, tagte der Arbeitskreis „Wohnen für ein langes Leben“ des VdW Rheinland Westfalen erstmals zusammen mit den Mitgliedern des Arbeitskreises „Wohnen im Alter“ des BFW Nordrhein-Westfalen. Die gemeinsamen Sitzungen stärken die Kooperationen beider Verbände auf Landesebene und ermöglichen einen vielseitigen Erfahrungsaustausch.

Einleitend stellte das gastgebende Unternehmen, die GWG Neuss, ihren „Wohnservice“ für ihre Mieter sowie die Planung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit einer Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte vor. Anschließend referierte Prof. Dr. Wolfgang Goetzke, Vorstand Gesundheitsregion KölnBonn, über das Thema „Vernetztes Wohnen – zum Nutzen älterer Menschen“. In seinem Vortrag zeigte er auf, dass die




Im Alter in den eigenen vier Wänden wohnen – eine schöne Vorstellung

Entwicklung von altersgerechten, vernetzten Quartieren in Kombination mit wohnungsnahen, sozialen- und pflegerischen Dienstleistungen ein wichtiges Zukunftskonzept ist,

um den Auswirkungen des demografischen Wandels entgegenzuwirken. Er forderte die beteiligten Akteure zu einer stärkeren Kooperation auf.

Aus aktuellem Anlass und zur gemeinsamen Beratung und Wertung erläuterte VdW-Abteilungsleiterin Roswitha Sinz den derzeitigen Stand des Gesetzentwurfes GEPA – insbesondere des Wohn- und Teilhabegesetzes NRW. Der Arbeitskreis erörterte die gemeinsamen Positionen der Verbände, die danach in der Sachverständigenanhörung am 12. und 13. September 2013 vertreten worden sind.

Abschließend informierte Sinz über die Novellierung der Landesbauordnung NRW mit Fokus auf die Anforderungen an eine rollstuhlgerechte Wohnung und deren Erschließung nach DIN 18040 Teil 2 (R). Der Arbeitskreis tauschte seine Erfahrungen über spezifische Mehraufwendungen aus und diskutierte die praktische Umsetzung. 

DOGEWO21, LEG IMMOBILIEN AG, SPAR- UND BAUVEREIN DORTMUND EG UND VIVAWEST

Ein Rundgang durch die Dortmunder Nordstadt: „Im Norden geht die Sonne auf“

Am 2. September 2013 haben die vier Wohnungsunternehmen DOGEWO21, LEG Immobilien AG, Spar- und Bauverein Dortmund und VIVAWEST zu einer Tour durch die Dortmunder Nordstadt eingeladen. Vorstände, Geschäftsführer und Mitarbeiter der vier Wohnungsunternehmen führten dabei Vertreter des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW, des Deutschen Städtetages, der Stadt Dortmund sowie des VdW Rheinland Westfalens durch die dortigen Bestände. Begleitet wurde die Tour durch die sachkundige Unterstützung von Annette Kritzer, die unter dem Namen „Borsigplatz Verführungen“ regelmäßig Gruppen durch die Nordstadt führt.

DOGEWO21, LEG Immobilien AG, Spar- und Bauverein Dortmund und VIVAWEST engagieren sich in der Nordstadt nicht nur in hohem Maße in eigenen baulichen und sozialen Projekten, sondern arbeiten an vielen Stellen auch seit langem erfolgreich zusammen. Insbesondere die Unterstützung des Quartiersmanagements steht bei der Zusammenarbeit im Fokus. Über die vielen sozialen und kulturellen Initiativen wurde dementsprechend im Rahmen der Tour auch informiert.

Zentrales Thema war dennoch der wohnungswirtschaftliche Bestand der Unternehmen und der Umgang mit Problemimmobilien, über die in den Medien zuletzt teilweise sehr einseitig berichtet wurde. Die Geschäftsführer und Vorstände der vier Wohnungsunternehmen betonten jedoch, dass die Nordstadttour nicht als Antwort oder Stellungnahme auf fragwürdige Berichte im Vorfeld zu sehen sei, sondern sie genauso wie auch andere Quartierstouren bereits langfristig mit dem Ziel einer fachlichen Vertiefung von bestimmten Stadtteilen geplant wurde.

Nach einer Fahrt durch die Nordstadt entlang der Wohnungsbestände der Unternehmen hielt der Bus an dem Hochhaus „Heiligegartenstraße“, das der DOGEWO21 gehört. Geschäftsführer Klaus Graniki berichtete, dass keine der insgesamt 102 barrierefreien Wohnungen leer stehen würde



Das Hochhaus der DOGEWO21



Der „kleine Hannibal“ der LEG



In den Beständen der Spar- und Bauverein eG



Zu Gast bei VIVAWEST

und sogar Wartelisten vorlägen. Dies zeigt, dass auch Hochhäuser durchaus marktfähig sein können. Vor diesem Hintergrund war der Kontrast zum baugleichen, so genannten „Horrorhaus“ direkt nebenan besonders groß. Das „Horrorhaus“ ist bereits komplett leergezogen und soll abgerissen werden.

Zunächst müssen aber von der Stadt Dortmund die Einzeleigentümer der Wohnungen ausfindig gemacht werden.

Von dort aus ging es zu Fuß weiter zum „kleinen Hannibal“ (nicht zu verwechseln mit dem „großen Hannibal“ in Dortmund-Dorstfeld), der sich im Eigentum der LEG Wohnen befindet. Hier stellten Thomas Schwarzenbacher, LEG-Regionalleiter Ruhrgebiet, und Andrea Kisters, LEG-Niederlassungsleiterin Dortmund, die zehn Gebäude mit 232 Wohnungen vor. Schwarzenbacher erklärte, dass das Gebäude komplett aus Maisonette-Wohnungen bestehe und sich die Architektur an das olympische Dorf in München anlehne.

Anschließend präsentierte der Spar- und Bauverein Dortmund den „Uhlandblock“ und die dazugehörige, erst kürzlich modernisierte Außenstelle der Genossenschaft an der Unverhaustraße 1. Der Vorstandsvorsitzende, Franz-Bernd Große-Wilde, erläuterte dabei den historischen Hintergrund der Straßenbezeichnung, die auf einen der Gründer des Spar- und Bauvereins, Wilhelm Unverhau, zurückgeht. Große-Wilde beschrieb zudem die Modernisierungsstrategie in dem Quartier, in deren Rahmen die Genossenschaft im Jahr 2012 den Fassadenwettbewerb gewonnen hat.

Letzte Station waren dann die Häuser an der Uhland-, Bach- und Herderstraße von VIVAWEST. Dr. Norbert Ripke, Geschäftsführer, und Martin Püschel, Leiter des Dortmunder Kundenzentrums von VIVAWEST, stellten hier die Modernisierung der 371 Wohnungen vor. Neben der Dämmung von Fassade, Dach und Kellerdecke, neuen Bädern, dem Anbau von Balkonen und der Neugestaltung der Außenanlagen widmete sich VIVAWEST auch explizit der Farbgestaltung. Beispielhaftes Ergebnis sind die Häuser an der Herderstraße, die den Eindruck eines Farbverlaufs erwecken.

Nach Ende der Bustour gab es in der Depottheke, dem alten Straßenbahn-Depot an der Immermannstraße, bei einem Abendessen noch Gelegenheit zu weiteren Gesprächen und Diskussionen.

Seniorengerechtes „Wohnen am Niedertor“

GBSL BAU- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT LÜBBECKE EG >> In Lübbecke entsteht bis voraussichtlich Ende 2014 das Wohnprojekt „Wohnen am Niedertor“ der GBSL und der PariSozial Lübbecke. Die seniorengerechte Wohnanlage, die nach dem Grundsatz „So viel Selbstständigkeit wie möglich – so viel Hilfe wie nötig“ entwickelt worden ist, besteht aus insgesamt 37 Wohneinheiten. Ziel des Projektes ist ein ganzheitliches Service- und Sicherheitskonzept für alle Bewohner.



v. l.: Manfred Spilker (Vorsitzender des Aufsichtsrates der GBSL), Achim Grube (Sprecher des Vorstandes der GBSL), Eckhard Witte (Bürgermeister der Stadt Lübbecke)

Der demografische Wandel stellt eine zunehmende Herausforderung für Städte und Gemeinden dar, denn bereits 2030 wird voraussichtlich rund ein Drittel der Bürger aus NRW im Seniorenalter sein. Aufgrund dieser Prognose, sehr guter Erfahrungen, die die GBSL zuvor mit bestehenden Wohnanlagen des betreuten Wohnens gemacht hat, und regelmäßig eingehender Nachfragen nach hochwertigen und kleinen Wohnungen, die einen Betreuungs- und Sicherheitsservice bieten, haben die Lübbecke Kooperationspartner das neue Projekt entwickelt.

Das Planungsteam, bestehend aus Architekten, Sozialarbeitern, Sozialwissenschaftlern und Mitarbeitern der GBSL, hat eine Wohn- und Lebensform entwickelt, die den sozialen Ansprüchen der Genossenschaft nachkommt und wie folgt zu definieren ist:

- Erhalt der Selbstbestimmung und Individualität
- Plattform für Kontakt, Geselligkeit, Kommunikation und Freizeitgestaltung
- Leben in der Gemeinschaft mit sozialer Bindung und Sicherheit im Alltag
- Hilfe nur bei Bedarf
- Betreuung auch bei Schwerstpflegebedürftigkeit
- Bezahlbarer Wohn- und Lebensraum



So soll das „Wohnen am Niedertor“ einmal aussehen. Bis dahin wird es noch bis Ende 2014 dauern. Doch der Grundstein ist bereits gelegt.

Eine selbstständige und eigenverantwortliche Lebensweise ermöglichen 26 hochwertig ausgestattete seniorengerechte Wohnungen. Der gemeinsame Haustreff wird zudem die Möglichkeit geben, gemeinsam aktiv am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen. Ergänzend wird eine Wohngemeinschaft aus elf weiteren Appartements errichtet, die Wohnraum für demenziell erkrankte Menschen bietet. So soll eine Weiterführung des gewohnten Tagesablaufs ermöglicht werden. Alle Appartements können individuell mit eigenen Möbeln eingerichtet werden und bieten Bäder, die auf eine optionale Pflege abgestimmt sind. Die persönliche Betreuung der Bewohner liegt in den Händen des Teams der PariSozial Lübbecke. Außerdem wird auch hier ein Gemeinschaftsraum mit Küche zur Verfügung stehen. So kann eine betreute Wohngruppe eine mögliche Alternative zur Pflegeheimunterbringung darstellen.

Die Wohnanlage wird auf einem etwa 3.782 Quadratmeter großen Grundstück errichtet und sich aufgrund der offenen Struktur des Gebäudes in die vorhandene Bebauung entlang der Niedertorstraße einbetten. In der zweigeschossigen Wohnimmobilie werden sich die Wohngruppe für demenzerkrankte Bewohner im Erdgeschoss und die barrierefreien Wohnungen im Ober- sowie Staffel-

geschoss befinden. Alle Geschosse werden über Treppenhäuser und Aufzüge erreichbar sein. Außerdem werden die Wohneinheiten durch Balkone, Loggien oder Terrassen ergänzt und Wohnflächen zwischen 48 und 76 Quadratmeter haben. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite, einem Grundstück der GBSL, stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung.

Im Kellergeschoss werden notwendige Abstell-, Technik- und Waschräume mit Waschmaschinen und Trocknern vorhanden sein. Das Gebäude soll mit seinen Außenanlagen ein Geflecht aus Außen- und Innenraum, öffentlichen und privaten Bereichen bilden. Zum Verweilen laden Gartenbereiche der Wohngruppe und des Haustreffs ein. Die individuelle Architektur haben die bks-Architekten aus Lübbecke gestaltet. Erstellt wird die Immobilie durch das Familienunternehmen Erik Kükelhan aus Oppenwehe und Handwerker aus der Region.

■ Der Baufortschritt ist unter www.gbsl-luebecke.de zu verfolgen.

November 2013

Jubiläen von Mitgliedsunternehmen

120 Jahre

23. November 2013

Wohnungsverein Münster von 1893 eG, Münster

100 Jahre

13. November 2013

Gemeinnützige Wohnungsbau-genossenschaft für Stadt und Kreis Düren eG, Düren

Termine



VdW Rheinland Westfalen



VdW südwest



VdW saar

Gremien / Ausschüsse / Arbeitskreise / Arbeitsgemeinschaften

2013

			Veranstalter
Verbandsrat	Dienstag, 05.11. Montag, 09.12.	Düsseldorf Düsseldorf	
Präsidium	Dienstag, 05.11. Montag, 09.12.	Düsseldorf Düsseldorf	
Finanzausschuss	Dienstag, 05.11. Montag, 09.12.	Düsseldorf Düsseldorf	
Delegierte zum GdW-Verbandstag	Dienstag, 05.11.	Düsseldorf	
Sparte GENO >> Ausschuss	Donnerstag, 07.11., 11.00 Uhr Donnerstag, 07.11., 13.00 Uhr	Speyer Speyer	
Ausschuss „Betriebswirtschaft“	Mittwoch, 04.12., 10.00 Uhr	Bochum	
Ausschuss „Steuern und Bilanzierung“	Donnerstag, 17.10., 14.00 Uhr	Trier	
Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften	Mittwoch, 16.10., 10.00 Uhr	Bochum	
Treffpunkt „Sozialarbeit“	Mittwoch, 09.10., 09.30 Uhr	Bochum	

Allgemeine Termine

2013

Parlamentarischer Abend NRW	Mittwoch, 13.11.	Düsseldorf	
Perspektiven der Personalentwicklung (i. V. m. VNW, vdw Niedersachsen Bremen)	Di./Mi., 05./06.11.	Hamburg	

Veranstaltungsreihen

2013

Aktuelles Genossenschaftsrecht	Donnerstag, 10.10., 10.00 Uhr	Düsseldorf	
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., 10.00 Uhr	Münster	
Technik in der Wohnungswirtschaft >> Multimedia >> Technik und Energieeffizienz	Dienstag, 19.11., 10.00 Uhr Mittwoch, 04.12., 10.00 Uhr	Bonn 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	

PROGNOSE WOHNUNGSMARKT

Forschungsinstitut erwartet zunehmenden Leerstand

Neue Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) legen dar, dass nicht die steigenden Immobilienpreise und horrenden Mieten zukünftig zum flächendeckenden Problem werden, sondern vielmehr die immer größere Zahl der Wohnungsleerstände. So sollen nicht nur ländliche Regionen im Osten von hohen Leerstandsquoten geprägt sein, auch Großstädte im Westen sollen in Zukunft deutliche Rückgänge zu verzeichnen haben.

Im Rahmen der wissenschaftlichen Analyse des Kölner Institutes ist die Nachfrage nach Wohnfläche für alle 402 Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland vorausberechnet worden. Dabei ist in verschiedenen Szenarien berücksichtigt worden, dass sich der Pro-Kopf-Bedarf an Wohnraum unterschiedlich entwickeln kann.

Die Analyse des ersten Szenarios hat beispielsweise ergeben, dass bei einem konstanten Pro-Kopf-Bedarf bereits bis zum Jahr 2030 die Nachfrage nach Wohnraum in 240 Landkreisen und kreisfreien Städten

zurückgeht. Regionen in Sachsen-Anhalt, Thüringen und Brandenburg wären laut IW am stärksten betroffen. Doch auch Metropolen in Nordrhein-Westfalen wie Essen und Dortmund wären von dieser Entwicklung gezeichnet. Der größte Nachfragezuwachs wäre allerdings für das Münchener Umland zu prognostizieren. Die Nachfrage nach Wohnraum soll dort lediglich bis 2020 steigen; allerdings um durchschnittlich nur 0,6 Prozent im Vergleich zu 2012.

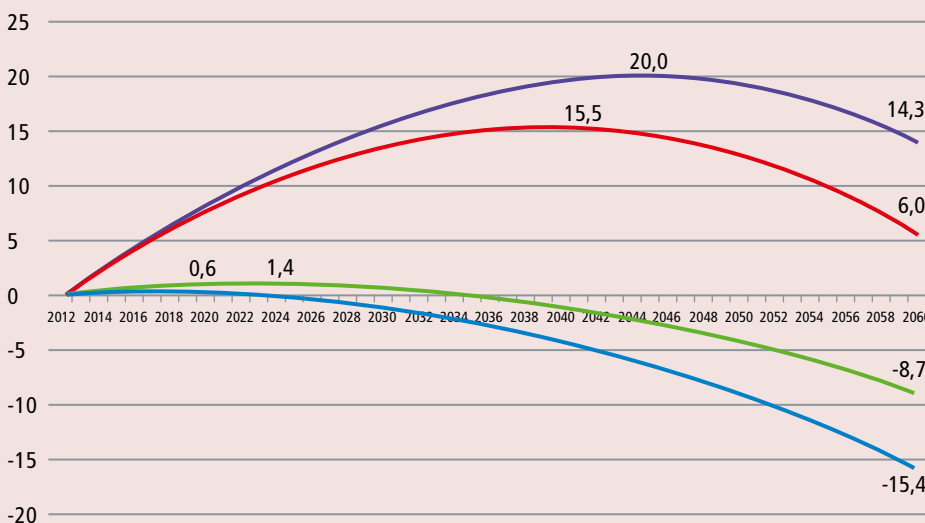
Im zweiten Szenario geht das Institut von einem Anstieg des Pro-Kopf-Bedarfs an Wohnraum aus, denn in den Jahren zwischen 1995 und 2011 ist der Wohnflächenkonsum über alle Altersgruppen hinweg um 21 Prozent gestiegen. Auf Grundlage dieser Annahme ergeben die Berechnungen im Vergleich zum Jahr 2012 bis 2020 immerhin einen Anstieg um fast acht Prozent.

Ebenso sei bezüglich der Wohnraumnachfrage festzuhalten, dass die Einwohnerzahl in Deutschland deutlich sinken wird. So werden bei einer Nettozuwanderung, die die Differenz aus Zu- und Abwanderung

darstellt, von 100.000 Personen pro Jahr und einer Geburtenrate von 1,4 Kindern pro Frau im Jahr 2060 noch etwa 65 Millionen Bürger in der Bundesrepublik leben; das ist rund ein Fünftel weniger als heute. Die Prognose der Kölner Wissenschaftler hat auch ergeben, dass sich die Entwicklung der Bewohnerzahlen regional unterschiedlich vollziehen wird. Denn ausschließlich die Bundesländer Hamburg, Berlin, Bremen und Bayern sollen bis 2030 mehr Einwohner aufweisen. Ostdeutsche Regionen sollen dem IW zufolge hingegen einen Rückgang von bis zu 20 Prozent zu verzeichnen haben.

Außerdem werde die Stadt als Wohnraum zunehmend beliebter, weil sowohl junge als auch ältere Menschen diese aufgrund der hohen Mobilität, der zahlreichen Freizeiteinrichtungen und Kulturangebote sowie der flächendeckenden Gesundheitsversorgung schätzen würden. IW-Professor Michael Voigtländer: „Wichtig ist, dass wir aus den absehbaren Entwicklungen die richtigen Schlüsse ziehen und mit einer Vielzahl langfristiger finanzieller Maßnahmen die Potenziale im ländlichen Raum bündeln.“

Erwartete Wohnflächennachfrage in Prozent



- Variante 1: Wohnflächennachfrage pro Kopf steigt; Nettozuwanderung: 200.000
- Variante 2: Wohnflächennachfrage pro Kopf steigt; Nettozuwanderung: 100.000
- Variante 3: Wohnflächennachfrage pro Kopf konstant; Nettozuwanderung: 200.000
- Variante 4: Wohnflächennachfrage pro Kopf konstant; Nettozuwanderung: 100.000

In den Varianten 1 und 2 steigt die Wohnflächennachfrage pro Kopf um knapp 27 Prozent bis zum Jahr 2060.

Quelle: IW Köln, Statistisches Bundesamt

Wohnungswirtschaft auf Expo Real

EXPO REAL 2013 >> Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft spielt eine immer bedeutendere Rolle auf der Expo Real. Europas größte Immobilienfachmesse in München zieht in diesem Jahr vom 7. bis 9. Oktober Unternehmer, Politiker, Vertreter von Kommunen und Journalisten an: Erwartet werden etwa 38.000 Besucher. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und der VdW Rheinland Westfalen beteiligen sich mit eigenen Ständen.

Die Expo Real wartet im Jahr 2013 mit einer Fläche von 64.000 Quadratmetern und 1.700 Ausstellern auf. Das Messeprogramm umfasst rund 80 Symposien, Konferenzen und Gesprächsrunden, die von 400 Referenten geleitet werden und an denen die Fachbesucher teilnehmen können, um über aktuelle Trends und Innovationen zu debattieren.

Der GdW ist auf dem Gemeinschaftsstand der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland in der Halle B2 vertreten (Standnummer: 220). In Diskussionen auf der Expo wird die Bundestagswahl wenige Wochen zuvor noch ihren Nachhall finden. So beantworten die Verbandsspitzen der BID gleich zu Beginn (7. Oktober 2013, 11.15 Uhr) die Frage „Hopp oder topp: Was erwartet die Branche von der neuen Bundesregierung?“. In eine ähnliche Richtung, allerdings auf die einzelnen Themenbereiche fokussiert, gehen die Debatten zur geplanten Energieeinsparverordnung („Wird die Immobilienwirtschaft bei der Energiewende überfordert?“, 7. Oktober 2013, 14.30 Uhr),



Einladung zum Green Evening des VdW Rheinland Westfalen

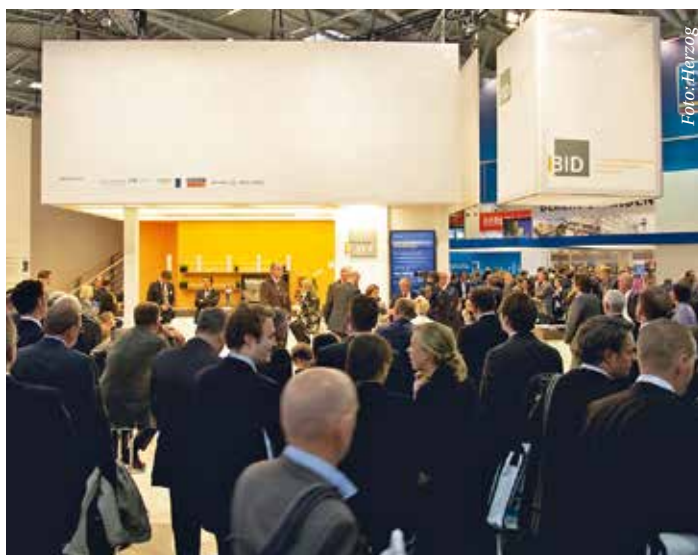
zum Verhältnis von Finanzmarktregulierung und Immobilienmarkt (7. Oktober 2013, 15.30 Uhr) und Mietpreisbremse (8. Oktober 2013, 11 Uhr).

Zwei Preise werden ebenfalls verliehen: der DIA-Forschungspreis (7. Oktober 2013, 13 Uhr) und der Immobilien Marketing Award (8. Oktober 2013, 16 Uhr). Interessant dürfte auch die geplante Diskussion zwischen Journalisten auf dem BID-Stand werden. Das Thema: „Ein hässliches Entlein? Die Immobilienwirtschaft in der öffentlichen Wahrnehmung“ (7. Oktober, 11.45 Uhr).

Günther Oettinger, EU-Kommissar für Energie, wird am 7. Oktober 2013 um 15 Uhr an dem BID-Stand erwartet.

Eine Halle weiter – in der Halle B1 – beteiligt sich der VdW Rheinland Westfalen an dem NRW-Stand der Expo Real, der außerdem von der NRW.BANK, NRW.URBAN, NRW.INVEST, der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen und dem BLB NRW betrieben wird (Standnummer: 420). Dort richtet er gemeinsam mit der NRW.BANK seinen „Green Evening“ aus (8. Oktober 2013, 17 Uhr). Schon einen Tag zuvor wird NRW-Bauminister Michael Groschek am NRW-Stand auch die besten Master-Absolventen der EBZ Business School ehren (7. Oktober 2013, 12 Uhr).

- **Das gesamte Programm des BID-Stands und Infos zum Green Evening des VdW Rheinland Westfalen wird rechtzeitig vor der Expo auf den Seiten www.gdw.de beziehungsweise www.vdw-rw.de veröffentlicht.**



Der Stand der BID



Der NRW-Stand, an dem der VdW Rheinland Westfalen beteiligt ist

JULIUS-BRECHT-SOMMERAKADEMIE

Hard Facts und Soft Skills für die Leistungsträger von morgen

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und das EBZ in Bochum haben die neunte Julius-Brecht-Sommerakademie veranstaltet, an der insgesamt 47 Teilnehmer aus Unternehmen der GdW-Mitgliedsverbände aus ganz Deutschland teilgenommen haben, um eine einzigartige Mischung aus Wissensvermittlung, Methodentraining und Diskussionen zu erleben.

Das Ziel der Akademie ist es, den talentierten Nachwuchs systematisch zu fördern. Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ, betont: „Um ein Leistungsträger, letzten Endes sogar eine Führungskraft zu werden, bedarf es mehr als nur blanken Fachwissens. Neugier, eine Begeisterung für unsere facettenreiche Wohnungswirtschaft und starke kommunikative Fähigkeiten sind unverzichtbar.“ Entsprechend lautete das Motto der diesjährigen Julius-Brecht-Sommerakademie: „Mit Hard Facts und Soft Skills zum Erfolg“.

Wie bisher bei jeder Sommerakademie stellen sich Fach- und Führungskräfte aus den Unternehmen und Verbänden zur Verfügung, um mit dem Nachwuchs in Kontakt zu treten. So haben Axel Gedaschko, VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und



Teilnehmer der Julius-Brecht-Sommerakademie

Klaus Leuchtmann in einem Dreierdialog die Relevanz der Parteiprogramme für die Wohnungswirtschaft beleuchtet. Dirk Miklikowski (Vorstand Allbau AG, Essen) berichtete über Portfolioentscheidungen und ihre Variablen. WP Christian Gebhardt (Referent für Betriebswirtschaft/Rechnungslegung und Prüfung, GdW, Berlin) sprach über Unternehmenskommunikation und Nachhaltigkeit.

Außerdem erläuterte Joachim Eckert, der die Sommerakademie als GdW-Vertreter vor Ort gemeinsam mit dem EBZ-Team organisierte und betreute, wie Präsentationsmethoden konkret umgesetzt und praktisch angewendet werden können. Andreas Vondran (Vorstand WOGEDO Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG) stellte die Frage: „Strategisches Management – was ist das und wer braucht das überhaupt?“

Das anspruchsvolle dreitägige Programm wurde durch Exkursionen und eine Reihe von Freizeitveranstaltungen ergänzt.

AUSTAUSCH

EBZ Akademie lädt zum Praxistreff

Was sagen eigentlich erfahrene Praktiker aus Wohnungsunternehmen, wenn sie das Seminarangebot der EBZ Akademie beurteilen sollen? Um das zu erfahren, sind Vertreter von Wohnungsunternehmen zum ersten EBZ-Praxistreff eingeladen worden.

Rüdiger Grebe ist Leiter der EBZ Akademie und für ein weit gefächertes Angebot von Seminaren und Tagungen, Führungsforen, Arbeitskreisen und Lehrgängen verantwortlich. Er betont: „Das EBZ hat traditionell guten Kontakt zu den Unternehmen und richtet seine Weiterbildungen an ihren Bedarfen aus. Über unsere Beiräte und andere Netzwerke holen wir uns laufend Feedback aus der Immobilienwirtschaft. Die Idee des Praxistreffs

steht genau in dieser Tradition und soll uns weitere Impulse geben.“

Das EBZ hat Vertreter von Wohnungsunternehmen verschiedener Größe sowie verschiedener Schwerpunkte in einer Runde vereint. So trafen sich im Rahmen des Praxistreffs Vorstände, Bestandsmanager, Leiter des Rechnungswesens, Ausbilder und Immobilien Techniker. Über 80 Seminarthemen bewerteten und diskutierten das Team der EBZ Akademie und seine Gäste. So wurde insbesondere die wichtige Verschränkung von theoretischer Wissensvermittlung und Praxisbezug ausführlich besprochen. Einig waren sich die Teilnehmer auch hinsichtlich der Vermittlung technischer Grundlagen an Immobilienkaufleute: Das sei ein wichtiges Thema und müsse vorangetrieben werden.

Außerdem solle das EBZ-Angebot um Grundlagenseminare erweitert werden, um Anwendungen wie beispielsweise Excel, SAP, Gess, Wodis zu vermitteln.

EBZ-Vorstandsvorsitzender Klaus Leuchtmann hat selber am Praxistreff teilgenommen und dankte den Vertretern der Wohnungswirtschaft dafür, dass sie dem Bildungszentrum ihre Zeit geschenkt haben. „Das partnerschaftliche Verhältnis, das zwischen der Branche und unserer Stiftung besteht, ist etwas ganz Besonderes. Ich finde es toll, dass wir mit unseren Gästen so ergiebige Diskussionen führen konnten. Nun liegt es an uns, die gewonnenen Erkenntnisse für unsere künftige Arbeit zu nutzen.“ So ist auch eine Neuaufgabe des Praxistreffs bereits beschlossen.

MARKTPLATZ WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN AM 11. SEPTEMBER 2013

Urlaub in Gästewohnungen der Wohnungsgenossenschaften

Am 11. September 2013 fand im Rahmen der gemeinsamen Veranstaltungsreihe „Marktplatz Wohnungsgenossenschaften“ des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest die bereits achte Veranstaltung statt. Sie widmete sich


dem Thema „Urlaub in Gästewohnungen der Wohnungsgenossenschaften“.

In seiner Begrüßung stellte VdW-Abteilungsleiter und Referent für Genossenschaftswesen, Dr. Gerhard Jeschke, fest, dass „Gäste-

wohnungen einen weiteren Baustein in der Förderung der Mitglieder darstellen. Sie sind ein Mehrwert für die Mitglieder und tragen außerdem zu einer positiven Imagebildung der Genossenschaft bei.“ RA Stephan Gerwing und WP/StB Jürgen Gnewuch, Vierländer-Büro des VdW Rheinland Westfalen, VdW südwest und VdW saar, Bonn, gingen zunächst auf rechtliche beziehungsweise steuerliche Fragestellungen ein. Da die Gästewohnungen in der Regel möbliert und vollausgestattet sind, empfahl Gerwing eine möglichst genaue Zustands- und Ausstattungsbeschreibung in den Mietvertrag aufzunehmen. Gnewuch machte deutlich, dass Gästewohnungen im Regelfall ertragssteuerpflichtig sind. Die Mieterlöse (zuzüglich Umsatzsteuer) belasten die Zehn-Prozent-Einnahmengrenze und deshalb müssen Gästewohnungen im partiell steuerpflichtigen Bereich der Vermietungsgenossenschaft erfasst werden.

Susanne Schmidt von der „Gilde“ Heimbau Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin, die die Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften Deutschland betreut, stellte das Gästewohnungsportal der Marketinginitiative vor (www.wohnungsbaugenossenschaften.de/gaestewohnung-finden). 44 Genossenschaften beteiligen sich derzeit in 23 Regionen mit 53 Wohnungen.

Andreas Vondran, Vorstandsmitglied Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost (WOGEDO) eG, Düsseldorf, stellte den Gästewohnungsring vor (www.gaeworing.de). Der Zusammenschluss begann zunächst mit acht Genossenschaften im Jahre 2003 durch einen Kooperationsvertrag und umfasst derzeit 17 Genossenschaften.

In zwei weiteren Praxisbeispielen berichteten Olaf Rabsilber, Vorstandsmitglied Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen Sterkrade eG, Oberhausen, und Uwe Flotho, Vorstandsmitglied Vereinigte Wohnstätten 1889 eG, Kassel, über ihre Erfahrungen mit Gästewohnungen. Beide konstatierten eine Erhöhung der Kundenbindung. 



Gästewohnungen sind bereits fertig eingerichtet. Sie werden von anderen Genossenschaftsmitgliedern für ihre Urlaube genutzt.

TREFFPUNKT EHRENAMT IN GENOSSENSCHAFTEN

Fünf Veranstaltungen an drei Terminen

Die traditionellen Informationstage für ehrenamtliche Organmitglieder von Wohnungsgenossenschaften finden im Jahr 2013 an folgenden Terminen und Orten statt:

- 8./9. November 2013 in Bad Neuenahr-Ahrweiler
(Doppelveranstaltung zwei paralleler tagender Gruppen)
- 15./16. November 2013 in Kassel
- 29./30. November 2013 in Münster
(Doppelveranstaltung zweier paralleler tagender Gruppen)

In den Veranstaltungen wird über aktuelle, die Wohnungsgenossenschaften betreffende Fragen diskutiert und über wohnungswirtschaftliche wie auch rechtliche und organisatorische Belange informiert. Der „Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften“ soll auch die Zusammenarbeit zwischen haupt- und ehrenamtlichen

Organmitgliedern stärken. Aus diesem Grund sind auch hauptamtliche Vorstandsmitglieder herzlich willkommen. Der diesjährige Treffpunkt wird sich mit folgenden Themen befassen:

- Urlaub in Gästewohnungen
- Jahresabschlussanalyse
- Workshop Geno2020
- Software in der Wohnungswirtschaft
- Aktuelles Genossenschaftsrecht: Übungen anhand von Fallbeispielen
- Aus-, Fort- und Weiterbildung
- Genossenschaft als Marke

Referenten sind erfahrene Praktiker sowie Mitarbeiter aus dem Vier-Länder-Büro (VLB), Bonn. An allen Terminen beginnen die Veranstaltungen am Freitag um 14.00 Uhr und enden am Samstag um 13.00 Uhr.

Auch diejenigen Wohnungsgenossenschaften, die bereits Plätze reserviert haben, werden gebeten, sich nochmals anzumelden.



Inhalte zum Mitschreiben: der Treffpunkt Ehrenamt

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

GEMEINSAME VERANSTALTUNG DER SÜDWESTDEUTSCHEN FACHAKADEMIE DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT UND DES VDW SÜDWEST

Aktuelles Steuerrecht

Am 5. September 2013 fand in den historischen Sälen der IHK Wiesbaden die zweite Tagung „Aktuelles Steuerrecht“ des VdW südwest, des VdW Rheinland Westfalen und des VdW saar in Zusammenarbeit mit der Südwestdeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft (SFA) statt.

Nach der Begrüßung durch Manfred Bucksch, stellvertretender Vorstandsvorsitzender der SFA, stellten die Referenten in vier aufeinanderfolgenden Seminarteilen ihre Themen vor.

Der Schwerpunkt der Veranstaltung lag dabei auf dem Thema „Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger“ sowie der Neure-

gelung der organisatorischen Eingliederung bei einer umsatzsteuerlichen Organschaft.

WP/StB Jürgen Gnewuch vom VdW Rheinland Westfalen erläuterte das Sachgebiet „Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger“ und ging hierbei auf die bilanzielle Behandlung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien, steuerliche Fragen zur Energieerzeugung sowie das Energiewirtschaftsgesetz ein.

Anschließend berichtete StB Anke Kirchoff vom VdW südwest über die Neufassung von Abschnitt 2.8 Abs. 7 UStAE durch das BMF-Schreiben vom 7. März 2013 und die damit verbundenen neugefassten Voraus-

setzungen, bei deren Vorliegen die umsatzsteuerlich relevante organisatorische Eingliederung von Tochtergesellschaften in Muttergesellschaften anerkannt wird.

Weitere Referenten waren WP/StB Ingeborg Esser vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie vBP/StB Jörg Cammann, VdW Niedersachsen Bremen, die über den aktuellen Stand der steuerlichen Gesetzgebung, die SEPA-Umstellung im Wohnungsunternehmen, die Entwicklungen der E-Bilanz und die Wohnungsbauprämie bei Wohnungsgenossenschaften informierten. ▶

E-BILANZ

Veröffentlichung der Taxonomie 5.2 – Angebot zur Dienstleistung

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat das aktualisierte Datenschema der Taxonomien (Version 5.2) als amtlich vorgeschriebenen Datensatz nach § 5b EStG veröffentlicht. Die aktualisierten Taxonomien (Kern-, Ergänzungs- und Branchentaxonomien) stehen unter www.esteuer.de zur Ansicht und zum Abruf bereit (BMF, Schreiben vom 27. Juni 2013).

Die Taxonomien sind grundsätzlich für die Bilanzen aller Wirtschaftsjahre zu verwenden, die nach dem 31. Dezember 2013 beginnen. Sie gelten entsprechend für die in Rn. 1 des BMF-Schreibens vom 28. September 2011 genannten Bilanzen sowie für Eröffnungsbilanzen, sofern diese nach dem 31. Dezember 2013 aufzustellen sind. Es wird nicht beanstandet, wenn diese auch für das vorangehende Wirtschaftsjahr 2013 oder 2013/2014 verwendet werden. Die Übermittlungsmöglichkeit mit dieser neuen Taxonomie wird voraussichtlich ab November 2013 gegeben sein.

In Gemeinschaft mit dem GdW und den übrigen Regionalverbänden wird für die E-Bilanz eine praktikable Aufbereitung auf der Basis des wohnungswirtschaftlichen Formblatts vorgenommen.

Viele steuerberatende Regionalverbände arbeiten mit der DATEV zusammen, mit der vereinbart wurde, eine entsprechende branchenbezogene Lösung zu erarbeiten, die im Oktober 2013 fertiggestellt sein soll.

Im GdW-Leitfaden (GdW Information 137) wird auf das so genannte „Kontenmapping“ (Zuordnung der Konten des unternehmensindividuellen Kontenplans zur Taxonomie) und die Alternativen im Hinblick auf die elektronische Übermittlung, das heißt die Handelsbilanz mit Überleitungsrechnung (Regelfall) oder eine gesonderte Steuerbilanz, eingegangen. Es ist ausreichend, die handelsrechtlichen Konten in die Taxonomie einzubringen.

Der VdW Rheinland Westfalen, der VdW südwest und die wohnungswirtschaftlichen Treuhandgesellschaften sind auf das Thema E-Bilanz vorbereitet und stehen zur Beratung und Unterstützung – sowohl bezüglich des Kontenmappings als auch der Vornahme der elektronischen Übermittlung an die Finanzverwaltung – zur Verfügung. Über den E-Bilanz-Assistenten der DATEV ist der VdW in der Lage, alle notwendigen Arbeiten betreffend E-Bilanz zu erledigen.

- Für eine Kontaktaufnahme und Fragen stehen zur Verfügung:
VdW Rheinland Westfalen,
WP/StB Jürgen Gnewuch
Tel.: 0211 16998-27
E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de bzw.
VdW südwest,
StB Anke Kirchhof
Tel.: 069 97065-138
E-Mail: anke.kirchhof@vdwsuedwest.de

GEWERBESTEUER

Benachteiligung der Dachflächenüberlassung zum Betrieb von Fotovoltaikanlagen

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hatte eine Kleine Anfrage an die Bundesregierung zum Thema „Wohnungsunternehmen und die Erzeugung erneuerbarer Energien“ gestellt. Über die Antwort der Bundesregierung hatten wir informiert.

Der GdW hatte das Bundesfinanzministerium bezüglich der Überlassung von Dachflächen an ein Tochterunternehmen angeschrieben und um Bestätigung gebeten, dass die Auskunft der Bundesregierung dahingehend zu verstehen ist, dass grundsätzlich die Dachflächenvermietung nicht für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung schädlich ist.

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hatte den problematisierten Sachverhalt

(Betriebsaufspaltung durch Überlassung von Dachflächen an eine Tochtergesellschaft des Wohnungsunternehmens zur Energieerzeugung) mit den obersten Finanzbehörden der Länder erörtert und den GdW mit Schreiben vom 4. Juli 2013 über das Ergebnis der Erörterung mit den obersten Finanzbehörden der Länder unterrichtet.

Danach ist in den Fällen, in denen ein Wohnungsunternehmen einer Tochtergesellschaft Dachflächen zur Erzeugung von Energie überlässt, regelmäßig eine Betriebsaufspaltung gegeben, da die Voraussetzungen für die personelle und sachliche Verflechtung erfüllt sind. Damit kann das Wohnungsunternehmen die erweiterte Gewerbesteuerkürzung nicht beanspruchen.

Die Antwort der Bundesregierung auf die Frage 10 der Kleinen Anfragen läuft somit ins Leere. Wohnungsunternehmen bleibt dieser Weg weiterhin verschlossen, wenn sie die erweiterte Gewerbesteuerkürzung nicht verlieren wollen.

- Das Schreiben des BMF vom 4. Juli 2013 ist erhältlich bei:
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@vdwsuedwest.de

EINKOMMENSTEUER

Neue Freistellungsaufträge für Kapitalerträge

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat mit Schreiben vom 31. Juli 2013 ein neues Muster für den Freistellungsauftrag für Kapitalerträge veröffentlicht. Ursächlich hierfür ist die nunmehr erfolgte gesetzliche Gleichstellung von Ehegatten und Lebenspartnern in der Einkommensteuer.

Das „Gesetz zur Änderung des Einkommensteuergesetzes in Umsetzung der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes vom 7. Mai 2013“ ist am 19. Juli 2013 in Kraft getreten. Ab diesem Zeitpunkt finden die Bestimmungen der Randziffern des BMF-Schreibens vom 9. Oktober 2012 zu Ehegatten auch auf Lebenspartner Anwendung. Diese dürfen damit nun auch einen gemeinsamen Freistellungsauftrag erteilen.

Es wird allerdings nicht beanstandet, wenn ab dem 19. Juli 2013 erteilte gemeinsame Freistellungsaufträge aus automationstechnischen Gründen erst mit Wirkung ab dem 1. Januar 2014 berücksichtigt werden.

- Das neue Muster für den Freistellungsauftrag, gerne auch in einer Word-Version, ist erhältlich bei:
VdW Rheinland Westfalen,
WP/StB Jürgen Gnewuch
Tel.: 0211 16998-27
E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de bzw.
VdW südwest,
StB Anke Kirchhof
Tel.: 069 97065-138
E-Mail:
anke.kirchhof@vdwsuedwest.de

Bereits gedruckte Muster der Freistellungsaufträge, die die Änderungen noch nicht enthalten, dürfen noch bis zum 30. Juli 2014 weiter verwendet werden.

Zukunftsorientierte Medienversorgung mit der pepcom



Ralf Böhling, 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



Neue Vordrucke im Voranmeldungsverfahren für das Kalenderjahr 2013 und Authentifizierung

UMSATZSTEUER >> Mit dem Schreiben des Bundesfinanzministeriums (BMF) vom 1. August 2013 wurden die Muster der Vordrucke im Umsatzsteuer-Voranmeldungs- und -Vorauszahlungsverfahren für die Voranmeldungszeiträume September bis Dezember 2013 bekannt gegeben (BMF IV D 3 – S 7344/12/10002).



Das Bundesfinanzministerium in Berlin

Hintergrund: Durch Art. 10 Nr. 6 Buchst. a und b i. V. m. Art. 31 Abs. 5 des Amtshilferichtlinie-Umsetzungsgesetzes wurde unter anderem mit Wirkung vom 1. September 2013 der Anwendungsbereich der Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers ergänzt (siehe hierzu auch Landesfinanzdirektion Thüringen, Verfügung vom 17. Juli 2013).

Mit BMF-Schreiben vom 30. Oktober 2012, BStBl I, Seite 1.087, wurden im Umsatzsteuer-Voranmeldungs- und -Vorauszahlungsverfahren für die Voranmeldungszeiträume ab Januar 2013 die Vordruckmuster USt 1 A (Umsatzsteuer-Voranmeldung 2013) USt 1 H (Antrag auf Dauerfristverlängerung und Anmeldung der Sondervorauszahlung 2013) und USt 1 E (Anleitung zur Umsatzsteuer-Voranmeldung 2013) eingeführt.

Im Umsatzsteuer-Voranmeldungs- und -Vorauszahlungsverfahren werden für die Anmeldezeiträume ab September 2013 neue Vordruckmuster eingeführt.

Arbeitgeber und Unternehmer müssen spätestens ab dem 1. September 2013 ihre Lohnsteuer-Anmeldungen und ihre Umsatzsteuer-Voranmeldungen nicht nur elektronisch, sondern auch mit Hilfe eines Sicherheitszertifikats an das Finanzamt übermitteln.

Diese authentifizierte, also eindeutig einem Unternehmen zuzuordnende Übermittlung ist gesetzlich vorgeschrieben, um größtmögliche Datensicherheit zu gewährleisten. Zwar besteht die Regelung hierzu bereits seit dem 1. Januar 2013. Nach Ablauf einer großzügigen Übergangsfrist, die am 31.

August 2013 endet, sind Übermittlungen an das Finanzamt ohne Registrierung nicht mehr möglich.

Aus diesem Grund verschicken die Finanzämter Informationsschreiben an Unternehmen, die bislang ohne Sicherheitszertifikat übermittelt haben. Sollte die hierfür erforderliche Registrierung bis zum 31. August 2013 nicht erfolgt sein, können die Steuer(vor-)anmeldungen nicht vom Finanzamt bearbeitet werden. Die betroffenen Unternehmen müssen in diesem Fall mit einem Verspätungszuschlag rechnen.

Vorteil dieser Art der Datenübermittlung: Durch die papierlose Kommunikation, bei der eine Unterschrift nicht mehr erforderlich ist, werden Zeit und Kosten gespart.

Das erforderliche Zertifikat – in diesem Fall für Organisationen – gibt es kostenlos nach einer Registrierung unter www.elsteronline.de. Es ist zu empfehlen, die Registrierung mit der Steuernummer des Unternehmens durchzuführen.

Statt Umsatzsteuer-Voranmeldungen selbst zu erledigen, kann dies – mit Hilfe des VdW Rheinland Westfalen beziehungsweise VdW südwest – über DATEV erfolgen. ▶

SUBVENTIONSBERICHT DER BUNDESREGIERUNG

Vermietungsgenossenschaften

Am 14. August 2013 wurde auf der Homepage des Bundesfinanzministeriums der 24. Subventionsbericht veröffentlicht. Der Bericht stellt die Entwicklung der Finanzhilfen des Bundes und der Steuervergünstigungen im Zeitraum von 2011 bis 2014 dar.

Der 24. Subventionsbericht enthält auch Ausführungen zum Thema Vermietungsgenossenschaft. Es wird ausgeführt, dass Evaluierungen bisher nicht durchgeführt wurden und derzeit nicht erforderlich sind.

■ Nähere Informationen unter: www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Pressemitteilungen/Finanzpolitik/2013/08/2013-08-14-PM62.html

SEPA-ZAHLUNGSVERKEHR

Umstellung verläuft zäh

Nach Auskunft der Bundesbank soll sich die Umstellung auf das neue Zahlungsverkehrssystem zäh gestalten. Das heißt, die meisten der kleinen und mittleren Unternehmen in Deutschland hatten im August mit den Vorbereitungen noch nicht begonnen.

Von den schätzungsweise 4,2 Millionen Gläubiger-IDs, die jedes Unternehmen, das Lastschriften einzieht, beantragen muss, waren Mitte August erst 712.738 beantragt. Aber nicht nur die Bundesbank ist hierüber besorgt. Auch der Hauptfachausschuss des Institutes der Wirtschaftsprüfer hat sich in seiner letzten Sitzung im Juni dieses Jahres mit dem Thema befasst. Er ist der Auffassung, dass der Abschlussprüfer sich im Rahmen der Prüfung vergewissern muss, ob der Umstellungsprozess planmäßig und sachgerecht eingeleitet und durchgeführt wurde beziehungsweise wird. Die Verbandsprüfer sind deshalb angehalten, nach dem Stand der Umsetzungsmaßnahmen im Unternehmen und dem voraussichtlichen Umstellungszeitpunkt zu fragen und dies im Prüfungsbericht zu erwähnen.

Auch wenn die Verbände wissen, dass das Thema generell von den Mitgliedsunternehmen aufgegriffen und auch in den Arbeitsgemeinschaften behandelt wurde und dass in Abstimmung mit den Softwarehäusern die Umsetzung zumindest geplant, zum Teil bereits in Durchführung befindlich oder vielleicht sogar schon durchgeführt ist, ist nochmals auf die Wichtigkeit hinzuweisen. Sollte, aus welchen Gründen auch immer, mit dem Prozess noch nicht begonnen worden sein, empfiehlt es sich, nicht länger zu warten. Ein Unternehmen, das noch keinerlei Vorkehrungen getroffen hat, sollte nochmals auf die Dringlichkeit und Wichtigkeit hingewiesen werden. Es geht nicht nur um die SEPA-Fähigkeit der betroffenen IT-Systeme, sondern auch um die Anpassung unterschiedlicher Arbeitsprozesse. Hinzuweisen ist auch auf eine entsprechende GdW-Arbeitshilfe zu SEPA. ▶

Mit unseren Lösungen hat auch die nächste Generation noch Spaß!



Rundfunk, Multimedia und Medientechnik in der Immobilie

Unsere Technik

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

Unsere Produkte

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

Unsere Leistungen

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

Fordern Sie uns!

Tel. 089 - 710 40 89-5

Fax 089 - 710 40 89-6

Mail: service@pepcom.de

pepcom



Aus der Beratungspraxis der Verbände

Der Wohnungsmieter hat den Mietvertrag fristgerecht zum 31. August 2013 gekündigt. Bereits am 16. August 2013 gibt er die Wohnung an den Vermieter zurück und händigt diesem auch sämtliche Schlüssel aus. Der Mieter fordert den Vermieter nun auf, ihm den anteiligen Mietzins für den Zeitraum 17. bis 31. August 2013 zu erstatten, da er nach der Rückgabe der Wohnung und insbesondere der Rückgabe sämtlicher Schlüssel keinen Zugriff mehr auf diese gehabt habe. Der Vermieter verweigert dies. Wer hat Recht?

Grundsätzlich ist der Mieter berechtigt, die Mietsache bereits vor Ablauf der Mietzeit an den Vermieter zurückzugeben, § 271 Abs. 2 BGB. Zu beachten ist in jedem Fall, dass mit der Rückgabe der Mietsache die Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 BGB beginnt. Die sechsmonatige Verjährungsfrist beginnt im vorliegenden Fall also bereits Mitte August 2013.

Unabhängig von der vorzeitigen Rückgabe der Mietsache ist jedoch die Frage zu beurteilen, inwieweit der Mieter weiterhin zur Zahlung des Mietzinses verpflichtet ist.

Soweit die Vertragsparteien keine abweichende Vereinbarung treffen, ist der Mieter bis zum Ablauf der Kündigungsfrist verpflichtet, den vereinbarten Mietzins zu begleichen. Eine andere Beurteilung kann sich allenfalls dann ergeben, wenn es dem Vermieter gelingt, die Mietsache vor Ablauf der Kündigungsfrist neu zu vermieten. Gegebenenfalls kann der Mieter im Übergabeprotokoll klarstellend schriftlich darauf hingewiesen werden, dass ihn die vorzeitige Rückgabe nicht von der Pflicht zur Zahlung der Miete entbindet.



GEMEINDEWIRTSCHAFTSRECHT

Kommune darf Grundstück zum Bau von Luxuswohnungen nicht erwerben

Der Verwaltungsgerichtshof (VGH) Baden-Württemberg hat mit Beschluss vom 29. November 2012 entschieden, dass der von der Stadt Baden-Baden über eine von ihr beherrschte offene Handelsgesellschaft (oHG) zum Bau und zur Vermarktung von Wohnungen für gehobenen Wohnbedarf beabsichtigte Erwerb von zwei Grundstücken gegen das Gemeindefinanzierungsrecht verstößt.

Denn dieser Zweck dient nicht der Daseinsvorsorge und die oHG kann ihn nicht besser und wirtschaftlicher erfüllen als ein privater Anbieter. Ein privater Kaufbewerber (Antragstellerin) kann daher die Unterlassung der Eigentumsübertragung verlangen. Die Stadt ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu unterlassen, mit denen sie oder ein Unternehmen, an dem sie beteiligt ist, das Eigentum an den zwei Grundstücken erwirbt, solange in der Hauptsache nicht über den Unterlassungsanspruch der Antragstellerin entschieden ist.

Sachverhalt

Die von der Stadt Baden-Baden gehaltene Gesellschaft für Stadterneuerung und Stadtentwicklung Baden-Baden mbH (GSE) und eine private Firma sind Gesellschafter einer oHG. Gesellschaftszweck ist der Erwerb von zwei bestimmten Grundstücken im Stadtzentrum zum Wohnungsbau. Die oHG schloss im Oktober 2011 mit der beigeladenen Grundstückseigentümerin einen notariellen Kaufvertrag. Das höhere Kaufangebot der Antragstellerin, einer privaten Bauträgerin, lehnte die Beigeladene ab. Mit ihrem Eilantrag beim Verwaltungsgericht Karlsruhe (VG) verlangte die Antragstellerin, dass die Stadt die Beteiligung der GSE an der oHG, den Abschlusses des Kaufvertrags und die Übertragung des Eigentums an den Grundstücken unterlassen müsse. Sie dürfe nach der Gemeindeordnung nicht selbst als Bauträgerin am Markt teilnehmen. Das VG lehnte den Antrag ab. Die Stadt handle über die oHG im Bereich der Daseinsvorsorge und

damit im Kernbereich ihres Selbstverwaltungsrechts. Dem ist der VGH nicht gefolgt.

Entscheidung


Der Eilantrag ist zulässig und auch begründet, soweit er auf die Verhinderung der noch ausstehenden Eigentumsübertragung zielt. Insoweit stehe der Antragstellerin ein Unterlassungsanspruch nach § 102 Abs. 1 Nr. 3 GemO zu. Die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Betätigung der Gemeinde nach dieser Vorschrift seien nicht erfüllt. Die Stadt handle über ihre Beteiligung an der oHG außerhalb der Daseinsvorsorge. Zwar fielen darunter nicht nur klassische Versorgungs- und Entsorgungsaufgaben, sondern auch andere, auf den örtlichen Wirkungskreis bezogene Aufgaben wie etwa Stadtplanung und Stadtentwicklung, sozialer Wohnungsbau oder kommunale Wirtschaftsförderung. Jedoch sei zu beachten, dass die Gemeinden nach der Vorstellung des Gesetzgebers der Privatwirtschaft nicht ohne Not schrankenlos

Konkurrenz machen sollten. Deshalb sei im Einzelfall unter Bewertung und Abwägung der Interessen der Privat- und Kommunalwirtschaft zu entscheiden, ob eine wirtschaftliche Betätigung der Gemeinde im Schwerpunkt Daseinsvorsorge sei. Das sei hier nicht der Fall. Der Schwerpunkt der Tätigkeit der oHG liege im Bau von Wohnungen für den gehobenen Wohnbedarf. Das unterscheide sich in nichts von der erwerbswirtschaftlichen Betätigung eines beliebigen privaten Bauträgers. Die bloße Benennung von Stadtplanung und Stadtentwicklung im Gesellschaftsvertrag der oHG sei insoweit unerheblich. Denn die Bauleitplanung erfolge mit den im Baugesetzbuch vorgesehenen Instrumenten und Verfahren. Dem-

entsprechend habe die Stadt auch zu Recht beschlossen, einen Bebauungsplan für das betreffende Gebiet aufzustellen. Schließlich habe die Stadt auch nicht nachgewiesen, dass ein privater Anbieter den mit der städtischen Beteiligung an der oHG verfolgten Zweck nicht ebenso gut und wirtschaftlich erfüllen könnte. Insbesondere habe sie insoweit kein so genanntes Markterkundungsverfahren mit einem Leistungsvergleich durchgeführt (Beschluss des VGH Baden-Württemberg vom 29. November 2012, Az.: 1 S 1258/12; NVwZ-RR 2013, Seite 328 ff.).

Anmerkung

Bei dieser Entscheidung des VGH handelt es sich um eine solche im vorläufigen Rechts-

schutz, sodass bis zur abschließenden und endgültigen Klärung dieser gleichermaßen interessanten wie offenen Rechtsfragen die verwaltungsgerichtliche Entscheidung im Hauptsacheverfahren abzuwarten ist. Dies kann erfahrungsgemäß einige Zeit dauern. Im September 2013 lag eine abschließende Entscheidung noch nicht vor. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die in Streit stehenden Rechtsfragen vom Gericht anhand der Vorschriften in der baden-württembergischen Gemeindeordnung bewertet wurden. Auch wenn diese Entscheidung daher nicht schrankenlos auf andere Bundesländer übertragen werden kann, kann ihr eine gewisse Signalwirkung nicht abgesprochen werden. 

GRUNDSTÜCKSRECHT

Hinweispflicht des Verkäufers auf Altlastenverdacht

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 30. November 2012 entschieden, dass ein zu Wohnzwecken genutztes Grundstück mit einem Sachmangel im Sinne des § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BGB behaftet ist, wenn es von Grundwasser durchströmt wird, das mit Giftstoffen belastet ist.

Sachverhalt

Die Kläger kauften von der Beklagten eine Eigentumswohnung in einer Wohnanlage. Das dazugehörige Grundstück ist Teil einer Gesamtfläche, auf der bis zum Jahre 1953 eine Gasanstalt betrieben wurde. Die Fläche wurde im Bodenbelastungskataster als Altlast geführt, worüber die zuständige Behörde die Verkäuferin im Jahre 2003 schriftlich unterrichtet hatte. Nach Durchführung von Bodenuntersuchungen hatte die Behörde der Beklagten 2005 mitgeteilt, dass sie das Grundstück hinsichtlich aller Wirkungspfade vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen befreie, das Grundstück jedoch von cyanidhaltigem Wasser durchströmt werde.

In dem notariellen Vertrag ist die Haftung der Verkäuferin für Sachmängel des Kaufgegenstands ausgeschlossen worden. Er enthält nur die Hinweise, dass die Flä-

che im Bodenbelastungskataster als Altlast geführt wurde, die Verwaltung jedoch mit Schreiben aus 2005 bestätigt habe, dass das verkaufte Flurstück hinsichtlich aller Wirkungspfade vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen befreit sei, und den Vermerk, dass dem Erwerber der Inhalt dieses Schreibens bekannt sei.

Die Erwerber erklärten im Juli 2008 den Rücktritt vom Kaufvertrag, mit der Begründung, dass die Erklärungen der Verkäuferin den wahren Sachverhalt bezüglich der im Boden und im Grundwasser enthaltenen Altlasten nur bruchstückhaft und beschönigend wiedergegeben hätten und verlangten die Rückzahlung des Kaufpreises.

Entscheidung

Der BGH gab den Ansprüchen der Erwerber auf Rückzahlung statt. Er stellte klar, dass es für das Vorliegen eines Sachmangels nicht erforderlich sei, dass das gekaufte Grundstück selbst mit Schadstoffen belastet ist. Auch durch die Kontamination des Grundwassers weise das Grundstück nicht die übliche Beschaffenheit eines zu Wohnzwecken genutzten Grundstücks auf. Ausreichend sei, dass sich der Mangel aus der tatsächlichen Lage zu dem Nachbargrundstück ergebe, auf dem früher eine Gasanstalt betrieben wurde

und von dem die Grundwasserverunreinigung ausgehe. Die Verkäuferin habe infolge des Behördenschreibens Kenntnis von den mangelbegründeten Umständen erlangt. Aus diesem Grund hatte sie eine umfassende Aufklärungspflicht gegenüber den Käufern bezüglich aller Informationen. Das Verschweigen der behördlichen Feststellung, dass das Grundstück von cyanidhaltigem Wasser durchströmt wird, stellt ein arglistiges Verhalten dar, das der Verkäuferin die Berufung auf den Haftungsausschluss verwehrt, § 444 BGB (Urteil des BGH vom 30. November 2012, Az.: V ZR 25/12; www.bundesgerichtshof.de).

Anmerkung

Das Urteil zeigt, dass der Käufer in Bezug auf mögliche Altlasten wahrheitsgetreu und im Zweifel umfassend über alle damit zusammenhängenden Tatsachen informiert werden muss. Auch für den Fall, dass der Verkäufer lediglich Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Altlastenverdachts hat, ist Aufklärung geboten. Sollten sich Hinweise aus Dokumenten ergeben, die dem Käufer nicht vorliegen, ist ihm stets eine Kopie der Schriftstücke auszuhändigen.

MIETRECHT

Einschränkungen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Siedlungen

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 3. Juli 2013 entschieden, dass ein Gutachten als Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ungeeignet ist, wenn es nur Vergleichswohnungen aus einer einzigen Siedlung, die im Eigentum ein und desselben Vermieters steht, berücksichtigt.

Sachverhalt

In dem zugrunde liegenden Fall ging es um die Mieter von Reihenhäusern in einer im Jahr 1953 errichteten, ehemaligen Soldatensiedlung, die zum unmittelbar benachbarten heutigen NATO-AWACS-Flughafen Geilenkirchen gehörte. Der Eigentümer verlangte von den Mietern unter Bezugnahme auf den


örtlichen Mietspiegel die Zustimmung zu einer Erhöhung der monatlichen Nettomiete. Die Mieter erteilten die Zustimmung nicht.

Das Amtsgericht hat den auf Zustimmung zu der begehrten Mieterhöhung gerichteten Klagen nach Einholung eines Sachverständigengutachtens ganz oder überwiegend stattgegeben. Das Gutachten basierte auf Vergleichswohnungen der ehemaligen Soldatensiedlung, die der Eigentümer dem Sachverständigen benannt hatte. Das Berufungsgericht hat die erstinstanzlichen Urteile teilweise geändert und die Mieter – unter Heranziehung des Mietspiegels der Stadt Geilenkirchen – nur zur Zustimmung zu einer geringeren Mieterhöhung verurteilt.

Entscheidung

Der BGH entschied, dass ein Gutachten als Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ungeeignet ist, wenn es – wie vorliegend – nur Vergleichswohnungen aus einer einzigen Siedlung, die im Eigentum ein und desselben Vermieters steht, berücksichtigt. Denn der Sachverständige müsse bei der Ermittlung der Einzelvergleichsmiete ein breites Spektrum von Vergleichswohnungen aus der Gemeinde berücksichtigen. Das Berufungsgericht habe daher bei seiner Entscheidung zu Recht nur den örtlichen Mietspiegel und nicht das erstinstanzlich eingeholte Gutachten zugrunde gelegt (Urteil des BGH vom 3. Juli 2013, Az.: VIII ZR 354/12; www.bundesgerichtshof.de).

Anmerkung

Der BGH bemängelte jedoch vorliegend, dass das Berufungsgericht den im Mietspiegel vorgesehenen Einfamilienhauszuschlag mit der Begründung abgelehnt hat, dass dadurch der Höchstwert der Mietspiegelspanne überschritten werde und dies unzulässig sei. Dies sei rechtsfehlerhaft. Mit einem solchen Zuschlag sollen ersichtlich Umstände berücksichtigt werden, die in den im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen keinen Niederschlag gefunden haben. Da keine weiteren Feststellungen zu erwarten waren, hat der Senat den Einfamilienhauszuschlag selbst geschätzt und ist auf eine ortsübliche Vergleichsmiete von 4,41 Euro je Quadratmeter gekommen. 



© ArTo - Fotolia.com

Zur Ermittlung der Vergleichsmiete nur eine Siedlung nutzen? Geht nicht, sagt der BGH.

ENERGIEEFFIZIENZ-EXPERTENLISTE FÜR FÖRDERPROGRAMME

Erleichterungen bis Ende 2013: Jetzt Mitarbeiter in Expertenliste eintragen lassen!

Seit dem 1. Juni 2013 müssen Experten, die eine geförderte Baubegleitung anbieten, höhere Qualifikationsanforderungen erfüllen. Für Sanierungsvorhaben sind seitdem nur noch Experten für diese Dienstleistung zugelassen, die in der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes (Expertenliste) eingetragen sind. Wohnungsunternehmen sollten das Zeitfenster bis Ende des Jahres nutzen, in dem Mitarbeiter leichter in die Liste aufgenommen werden können.

Ab 1. Februar 2014 werden durch die KfW nur noch Sachverständige aus der Expertenliste zugelassen für

- die Bestätigung zum Antrag beziehungsweise nach Durchführung in den Kreditvarianten (Programm-Nr.: 151/152 und 153) und
- die technische Bestätigung im Zuschussantrag sowie Verwendungsnachweis (Programm-Nr.: 430).

Der GdW hatte bereits im letzten Jahr mit der KfW das Verfahren für Mitarbeiter aus Wohnungsunternehmen abgestimmt. Bis Jahresende hat die KfW Erleichterungen für die Eintragung in die Expertenliste beschlossen:

- Übergangsfrist für die Eintragung als Experte mit BAFA-Weiterbildung für die

KfW-Programme „Energetische Fachplanung und Baubegleitung“ verlängert. Anstatt Ende Juni endet die Übergangsregelung am 31. Dezember 2013. Bis dahin können sich Experten mit einer erfolgreich abgeschlossenen Weiterbildung der Richtlinie der Vor-Ort-Beratung (BAFA) von 2006/2008/2009 für die KfW-Programme in den Kategorien „Energetische Fachplanung“ und „Baubegleitung“ mit dem zusätzlichen Nachweis von 16 Unterrichtseinheiten (UE) Fortbildung aus dem Bereich energiesparendes Bauen und Sanieren eintragen lassen.

- Experten mit einer Weiterbildung gemäß Richtlinie Vor-Ort-Beratung (BAFA) zwischen September 2006 und November 2001 können sich mit dem Nachweis einer zusätzlichen Fortbildung von 16 UE aus dem Fortbildungskatalog eintragen lassen. Innerhalb dieser Fortbildung(en) muss das Thema EnEV 2009 behandelt worden sein. Sollte das Thema EnEV 2009 in dieser Fortbildung nicht behandelt worden sein, können sie auch EnEV-Fortbildungen nach Oktober 2007 einreichen.

Listung über Referenzen bis 31. Dezember 2013 verlängert

Es besteht jetzt die Möglichkeit, sich bis Ende des Jahres für die Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes für die KfW-Programme über Referenzen

listen zu lassen. Dafür ist nachzuweisen, dass man mindestens zwei energetisch hocheffiziente Gebäude (Sanierung oder Neubau) geplant oder eine Baubegleitung durchgeführt hat. Die Gebäude müssen in der Regel mindestens die energetische Qualität der KfW-Effizienzhäuser 40 und 55, eines KfW-Effizienzhauses 40 EnEV 2007, eines KfW-Effizienzhauses 55 EnEV 2007 oder eines Passivhauses (gemäß PHPP) besitzen. Bei Sanierungen ist der Nachweis des Niveaus eines KfW-Effizienzhauses 70 möglich. Zum Nachweis sind die Planunterlagen, die Bilanzierungsunterlagen, die Baustellendokumentation und der Energieausweis einzureichen. Falls eine übermittelte Referenz nicht passen sollte, besteht einmal die Möglichkeit, eine neue Referenz nachzumelden. Ansonsten ist eine Weiterbildung nachzuweisen.

Insbesondere die Listung über Referenzen dürfte für Wohnungsunternehmen mit eigener Planungsabteilung interessant sein.

- Das Regelheft gibt es als Download unter www.energie-effizienz-experten.de/vorabinformationen

ENERGIEEINSPARVERORDNUNG 2009

Neue Auslegung veröffentlicht

Vor kurzem ist eine neue Auslegung zur Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 zum Thema „Führungsgrößen für die selbsttätige Regelung bei Zentralheizungs-Verteilnetzen“, § 14 Absatz 1, veröffentlicht worden. Durch die Auslegungen (aktuell bis zur 17. Staffel, davon sieben Staffeln zur EnEV 2009) erhalten Anwender der Verordnung eine höhere Rechtssicherheit.

In der praktischen Anwendung der EnEV kommt es immer wieder zu Detailfragen, die sich aus dem Text der Verordnung allein nicht beantworten lassen. Die für den Vollzug der Verordnung verantwortlichen Ministerien der Länder haben deshalb im Zuständigkeitsbereich der Fachkommission „Bautechnik“ eine Projektgruppe eingesetzt, die Auslegungen zu solchen Fragen entwickelt. Zur EnEV 2009 wurde die dort erar-

beitete 17. Staffel am 4. und 5. Juni 2013 von der Fachkommission verabschiedet.

- Die dargestellten Fragen und Antworten sind zum jeweils angegebenen Datum in der wiedergegebenen Form beschlossen worden, betreffen den Rechtsstand der EnEV 2009 und können unter www.bbsr-energie-einsparung.de in der Rubrik EnEV/Auslegungen heruntergeladen werden.

DEUTSCHER VEREIN DES GAS- UND WASSERFACHES

Geothermie-Bohrungen: Grundlage für Zertifizierung überarbeitet

Nach Abschluss des Einspruchsverfahrens ist der Weißdruck des Arbeitsblattes W 120 Teil 2 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) erschienen. In diesem werden die Qualifikationsanforderungen für Firmen festgelegt, die im Bereich der oberflächennahen Geothermie tätig sind.

Der Weißdruck ist Grundlage der mittlerweile akkreditierten Zertifizierungsverfahren zur W 120 und wurde gegenüber der Fassung der W 120 von 2005, in dem die Geothermie mit dem Brunnenbau noch gemeinsam behandelt worden ist, speziell nur für die Geothermie konzipiert. Mit dem neuen Teil 2 der W 120 ist es gelungen, nach umfangreichen Beratungen mit den interessierten Kreisen der

komplexen Fragestellung eine angemessene Grundlage den Zertifizierungsstellen an die Hand zu geben, die den mittlerweile doch umfangreichen Anforderungen an die oberflächennahe Geothermie Rechnung trägt.

Mit der Überprüfung der Unternehmen in Bezug auf Organisation, gerätetechnische Ausstattung und Qualifikation des eingesetzten Personals sei mit der jetzigen Fassung zu erwarten, dass die auf Basis der W 120 Teil 2 zertifizierten Unternehmen in der Lage sind, oberflächennahe Erdwärmesondenanlagen zu bauen, die den Ansprüchen an Qualität und Sicherheit, insbesondere unter Berücksichtigung des Grundwasser- und Ressourcenschutzes genügen, teilt der DVGW mit.

Damit werde ein wichtiges Werkzeug zur Qualitätssicherung zur Verfügung gestellt, welches in der Vergangenheit nicht in dem Umfang zur Verfügung gestanden habe. Wenn es nun gelänge, mit einer sachgerechten Bauüberwachung die Einzelmaßnahmen, je nach Erfordernis, zu begleiten und geeignete geophysikalische Prüfverfahren es in Zukunft ermöglichen, die ordnungsgemäße Ausführung wichtiger Arbeitsschritte, wie zum Beispiel das Verpressen der Suspension, verlässlich zu dokumentieren, werde die Qualität des Gewerks Erdwärmesondenanlage messbar und ein Qualitätssicherungssystem der oberflächennahen Geothermie geschaffen, das seinem Namen gerecht wird.

Neue Prüfungsgrundlage für thermostatische Mischer erschienen

Der Deutsche Verband des Gas- und Wasserfaches (DVGW) hat eine neue Technische Prüfgrundlage für thermostatische Mischer erarbeitet. Sie wurde vom Technischen Komitee „Armaturen und Apparate“ des DVGW unter der Kurzbezeichnung „W 576“ veröffentlicht.

Die Publikation dient als Grundlage für die Prüfung von thermostatischen Mischern für Verteilsysteme für erwärmtes Trinkwasser innerhalb von Gebäuden. Diese thermostatischen Mischer regeln die Verteilungstemperatur ab dem Trinkwassererwärmer auf einen voreingestellten Wert, sind aber nicht zur Regelung der Auslauftemperatur an der Entnahmestelle bestimmt. Basierend auf der bereits bestehenden europäischen Norm DIN EN 15092 „Gebäudearmaturen – Ther-

mostatische Mischer für Warmwasserbereiter – Prüfungen und Anforderungen“ legt diese Vorläufige Prüfgrundlage zusätzlich hygienische Anforderungen an die verwendeten Werkstoffe und deren Auswirkungen auf die Beschaffenheit des Trinkwassers fest. Zudem ergäben sich, so der DVGW, aus den hygienischen Anforderungen des DVGW-Regelwerkes Abweichungen zur DIN EN 15092 hinsichtlich der Temperaturpunkte der thermostatischen Mischer. Während die europäische Norm eine Verteilungstemperatur zwischen 45 und 65 Grad Celsius definiert, werden nach DVGW W 576 (VP) die unteren Temperaturpunkte bei 55 (für die Nennweiten DN 25 bis DN 50) beziehungsweise 50 Grad Celsius (für die Nennweiten DN 15 bis DN 20) fixiert, um den hygienischen Anforderungen des DVGW-Regelwerks widerspruchsfrei ge-

recht zu werden. Die Fixierung des unteren Temperaturpunktes bei 50 Grad Celsius ist dabei ausschließlich bei Mischern der Nennweiten DN 15 bis DN 20 vorgesehen, die in Ein- und Zweifamilienhäusern eingebaut werden und bei denen ein Austausch des erwärmten Trinkwassers innerhalb von drei Tagen sichergestellt werden kann. Zudem ist für eine Armatur, die die Anforderungen dieser Vorläufigen Prüfgrundlage erfüllt, die Entsperrfunktion des oberen Temperaturpunktes obligatorisch, um eine thermische Desinfektion bei 70 Grad Celsius gemäß dem DVGW-Regelwerk zu ermöglichen.

WEGNER/KOWALSKI

Wohnungsgenossenschaften als Träger sozialer Aufgaben

Wirtschaftlichkeit und soziale Verantwortung – in diesem Spannungsfeld agieren viele Wohnungsgenossenschaften. Am Beispiel des Altonaer Spar- und Bauvereins eG, Hamburg, zeigen die Autoren, wie durch Nachbarschaftstreffs, Veranstaltungen und Beratungen in Notfällen, Partizipationsmöglichkeiten über die Gremien hinaus und gemeinsame Projekte mit den Mitgliedern ein unterstützendes Netzwerk aufgebaut werden kann.

Wegner und Kowalski stellen fest, dass „diese Aktivitäten und Projekte der Mitgliederförderung dazu führen, dass die Genossenschaft als sozialer Vermieter wahrgenommen wird. ... Die Mitglieder der Genossenschaft spüren, dass sie gut versorgt und ernst genommen werden.“ „Verdankt doch die Genossenschaft ihren Mitgliedern und Mitarbeitern,



dass sie heute gut dasteht, wirtschaftlich und sozial. ... Die Genossenschaft ist weiter auf einem guten Weg, Wirtschaftlichkeit und soziale Verantwortung zu verbinden und dies über Kommunikation deutlich zu machen, den Mitgliedern, der Öffentlichkeit und auch den Medien.“

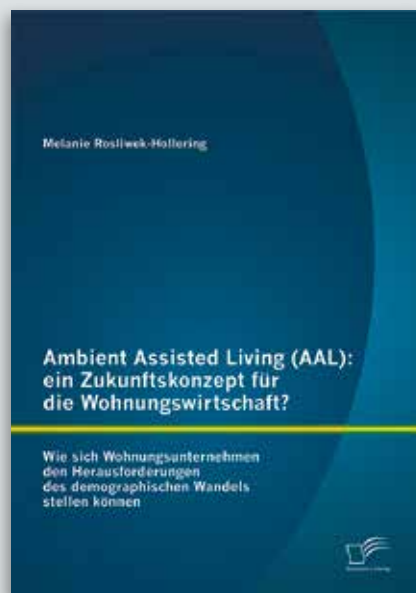
- **Bärbel Wegner/Holger Kowalski: Wohnungsgenossenschaften als Träger sozialer Aufgaben – Balance zwischen Wirtschaftlichkeit, sozialer Verantwortung und selbstbewussten Mitgliedern beim Altonaer Spar- und Bauverein; in: Zeitschrift für das gesamte Genossenschaftswesen (zfgg), Heft 2/2013, 115–125 Seiten. Der Artikel kann bei Nicole Kersting Tel.: 0211 16998-17, Fax: 0211 16998-50, E-Mail: n.kersting@vdw-rw.de abgerufen werden.**

MELANIE ROSLIWEK-HOLLERING

Ambient Assisted Living (AAL): ein Zukunftskonzept für die Wohnungswirtschaft?

Der demografische Wandel stellt die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen. Nicht nur der Wohnungsbestand muss altengerecht angepasst werden, es gilt auch, innovative Wohnkonzepte zu entwickeln. In diesem Zusammenhang gerät zunehmend das Thema Ambient Assisted Living, kurz AAL (deutsch: altersgerechte Assistenzsysteme), in den Fokus. Manche Experten sind sich sicher, dass AAL ein Lösungsansatz zur Bewältigung der Demografieprobleme ist. Doch was ist eigentlich AAL und welche Chancen und Risiken sind damit verbunden?

Das Buch von Rosliwek-Hollering führt den Leser, vor allem aus wohnungswirtschaftlicher Sicht, in die Thematik AAL ein. Es wird erörtert, warum sich Wohnungsunternehmen mit diesem Thema beschäftigen müssen, wenn sie langfristig zukunftsfähig bleiben möchten und auf dem Markt erfolgreich bestehen wollen.



Besonderes Augenmerk liegt dabei auf den Bereichen des barrierearmen oder -freien Bauens und des vernetzten Wohnens.

Um sich des Umgangs mit der Thematik Wohnen im Alter im eigenen Unternehmen bewusst zu werden und eventuell (neue) Strategien zu entwickeln, wurde von der Autorin ein Leitfaden entwickelt, dessen Schwerpunkt besonders auf der Einbindung von AAL-Lösungen und sozialen Dienstleistungen im Sinne eines vernetzten Wohnens liegt. Besonders interessant für Wohnungsunternehmen: Es wird auch die aktuelle und zukünftige Finanzierungssituation von AAL-Lösungen angesprochen.

- **Melanie Rosliwek-Hollering: Ambient Assisted Living (AAL): ein Zukunftskonzept für die Wohnungswirtschaft? Wie sich Wohnungsunternehmen den Herausforderungen des demographischen Wandels stellen können, Diplomica Verlag, 2013, 82 Seiten, ISBN: 978-3-8428-9166-1, 39,99 Euro.**

JUNKERNHEINRICH/ZIEGLER (HRSG.)

Räume im Wandel – Empirie und Politik

Der räumliche Wandel hat sich beschleunigt. Im Wechselspiel von Persistenz und Pfadabhängigkeiten auf der einen Seite sowie technisch, ökonomisch, ökologisch und sozial induzierten Entwicklungsdynamiken auf der anderen Seite verschieben sich die räumlichen Gewichte und führen zu neuen Disparitäten.

Die explizit räumlich orientierten Politiken wie Raumentwicklungspolitik, Stadtplanung und regionale Wirtschaftspolitik versuchen diese Prozesse auf nationaler Ebene normativ zu steuern. Der vorliegende Sammelband ist bewusst fachübergreifend angelegt und führt raumentwicklungspolitische, stadtplanerische, verwaltungsökonomische und



philosophisch-historische Perspektiven auf den räumlichen Wandel zusammen.

Der Inhalt:

- Wachstumsmotoren außerhalb der Metropolen
- Demografischer Wandel
- Gesunde Kommunen
- Urbaner Wandel
- Neuabgrenzungen von Gemeinden

■ Martin Junkernheinrich/Karl Ziegler (Hrsg.), Räume im Wandel Empirie und Politik, Springer Verlag, Wiesbaden 2013, ISBN 978-3-531-19189-8, 29,99 Euro

SEMINARE IM NOVEMBER 2013



04.11.2013	Hannover	Schimmelpilz-Sachkunde für die Wohnungswirtschaft mit Zertifizierung	Hans Westfeld	4
06.11.2013	Bochum	KfW-Mittel für Wohnungseigentümergeinschaften – Förderprogramme erfolgreich nutzen	Julian Weißenberg	2
06.11.2013	Wiesbaden	Schönheitsreparaturen und Schadenersatz bei Mieterwechsel – Unwirksame Klauseln: Hinweise und Erfahrungen	Antje Iwen	3
06.11.2013	Hamburg	Prävention: Zufriedener Arbeiten – Gesünder Arbeiten – Sicherer Arbeiten	N. N.	5
06.11.2013 –07.11.2013	Bochum	Intensivseminar Betriebskosten	Volker J. Ziaja	2
07.11.2013	Bochum	Rechte und Pflichten des genossenschaftlichen Aufsichtsrats	Prof. Dr. Jürgen Keßler	2
07.11.2013	Wiesbaden	Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung	Ursula Grohnert	3

SEMINARE IM NOVEMBER 2013

07.11.2013	Hannover	Seminarreihe Bilanzsicherheit – Modul 4: Bilanzpolitik, Jahresabschlussanalyse und Kennzahlen	N. N.	4
07.11.2013	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement – Raumluftechnik	N. N.	5
11.11.2013	Hannover	Versicherungen in der Wohnungswirtschaft	Melanie Schmidt, Sven Rösler	4
11.11.2013	Schwerin	Jahresabschluss und Lagebericht 2013	N. N.	5
11.11.2013 –12.11.2013	Bochum	Vermietungstraining kompakt – erfolgreich vermieten an die richtigen Kunden	Dieter Kiwus	2
12.11.2013	Bochum	Mietrechtsreform – Was ist neu?	Detlef Wendt	2
12.11.2013	Wiesbaden	Verkehrssicherungspflichten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – Praxisfragen bei Organisation, Prüfung, Dokumentation	Martin Pfeiffer	3
12.11.2013	Neubrandenburg	Jahresabschluss und Lagebericht 2013	N. N.	5
13.11.2013	Bochum	Haftungsrisiken vermeiden – Das Bauforderungssicherungsgesetz zeigt wie!	Götz Michaelis	2
13.11.2013	Wiesbaden	Wohnungswirtschaftliches Rechnungswesen	Ursula Plöger	3
13.11.2013	Hannover	Mietrecht für Sozialarbeiter und im Sozialmanagement tätige Mitarbeiter/-innen	Detlef Wendt	4
14.11.2013	Hannover	Grundlagen des genossenschaftlichen Wohnens – Wohnraumüberlassung an der Schnittstelle von Miet- und Genossenschaftsrecht	Heinrich Kleine Arndt	4
16.11.2013	Bochum	Buchführung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft: Mittelstufenstoff	Moritz Siepmann	2
18.11.2013	Hannover	Zielorientierte Teamentwicklung für Mitarbeiter in (künftiger) Führungsverantwortung	Janis Bailitis	4
19.11.2013	Wiesbaden	Wohntrends „2020“ – Zielgruppengerechte Bestandanpassung in sich verändernden Märkten	Bettina Harms-Goldt, Michael Neitzel	3
19.11.2013	Hannover	Pressearbeit und Pressemappe	Raik Packeiser	4
20.11.2013	Wiesbaden	Wohnungswirtschaftliches Rechnungswesen, Teil 2	Ursula Plöger	3
20.11.2013	Hannover	Zeitmanagement und effiziente Organisation – Methoden für effektives Planen und aktive Stressbewältigung	Iris Kadenbach	4
21.11.2013	Wiesbaden	Terminologie technischer Ausbau/Haustechnik für Kaufleute und Nichttechniker	Ursula Grohnert	3
21.11.2013	Hannover	Wer soll das bezahlen? WEG – bauliche Veränderungen – Modernisierungen – modernisierende Instandsetzungen – Streit ist vorprogrammiert!	Erhard Abitz	4
22.11.2013	Hannover	Grundlagen der Mietenbuchhaltung in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft	Heike David	4
25.11.2013	Bremen	Aktuelle Fragen des Betriebskostenrechts	Ruth Breiholdt	4
26.11.2013	Bochum	Vermieten heißt auch – In Gesprächen überzeugen!	Janis Bailitis	2
26.11.2013	Wiesbaden	Investitionsrechnung in der Wohnungswirtschaft – Professionelle Wirtschaftlichkeitsberechnungen anstellen	Jürgen Wendtland	3
26.11.2013	Hannover	Einzelmodernisierungen sind kostenintensiv und unvermeidbar? Optimierung von Kosten und Prozessen an Praxisbeispielen	Norbert Raschper	4
27.11.2013	Bochum	Telefonisches Forderungsmanagement – Strategien und Entscheidungshilfen	Robert Montau	2
27.11.2013	Wiesbaden	Umgang mit sozial belasteten Mietern	Sabine Petter	3
27.11.2013	Hannover	Die neue HOAI 2013 – Steigende Planungskosten durch die Novellierung? Vorschläge zur Vertragsgestaltung	Peter Schulze	4

SEMINARE IM NOVEMBER 2013

27.11.2013	Hannover	Aktuelles Steuerrecht	Ingeborg Esser, Jörg Cammann, Jürgen Gnewuch, Anke Kirchhof	4
28.11.2013	Bochum	Genossenschaften im Umbruch – Restrukturierung, Bestandsveräußerungen und Rückbau	Prof. Dr. Jürgen Keßler	2
28.11.2013	Wiesbaden	Genossenschaft ausleben für Mitglieder, Aufsichtsräte und Vertreter – Workshop	Klaus W. Slapnicar	3
28.11.2013	Hannover	Der betreute Mieter – Grundlagen, Rechtsprechung, Problemlösungen am Fall und Überblick über das neue Gesetz zur Stärkung der Betreuungsbehörde	Mario Viehweger	4
29.11.2013	Hannover	Die Grundlagen der Immobilien-Finanzierung	Ines Manzel	4
30.11.2013	Bochum	Buchführung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft: Unterstufenstoff	Moritz Siepmann	2

1 Nadine Büscher
Telefon 0211 16998-21

2 Bettina Mannel
Telefon 0234 9447-510

3 Susanne Schönmeier
Telefon 0611 1746375-11

4 Karsten Dürkop
Telefon 0511 1265-126

5 Andreas Daferner
Telefon 040 52011-218

Stellenanzeige



Wir sind ein leistungsstarkes und kundenorientiertes Wohnungsunternehmen und betreuen rund 2.500 Wohnungen überwiegend im Altkreis Lübbecke.

Zum nächstmöglichen Zeitpunkt suchen wir eine/einen

Teamleiter/in für unsere Wohnungseigentumsverwaltung

Ihre Aufgaben

Im Mittelpunkt Ihrer vielseitigen und verantwortungsvollen Tätigkeit steht die persönliche und streng am Kundeninteresse orientierte Beratung und Betreuung von Eigentümergemeinschaften.

Des Weiteren gehören die Vorbereitung und Leitung von Eigentümerversammlungen, Vergabe und Überwachung von Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsaufträgen sowie Umsetzung von Beschlüssen u.a. zu Ihren Aufgaben.

Ihr Profil

Sie sind Immobilienkauffrau/-mann oder haben eine vergleichbare Ausbildung und bereits mehrjährige Berufspraxis in der WEG-Verwaltung. Wenn Sie außerdem kommunikationsstark und sicher im Auftritt und Umgang mit Kunden sind, passen Sie sehr gut zu uns. Auch technisches Verständnis, sichere Anwendung von MS-Office-Produkten sowie der Software GES (Aareon AG) sind unerlässlich. Neben einer selbstständigen und verantwortungsbewussten Arbeitsweise setzen wir auch eine hohe Auffassungsgabe, Zuverlässigkeit und Flexibilität voraus.

Es erwartet Sie eine interessante und abwechslungsreiche Tätigkeit mit ständig neuen Aufgaben in einem engagierten Team. Wir bieten einen Arbeitsplatz mit einer leistungsgerechten Bezahlung nach dem Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie eine zusätzliche Altersversorgung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen einschließlich Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum **30. November 2013** zu. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen.

GBSL Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH

Personalabteilung – Frau Sylvia Hußmann
Fünfhausen 10, 32312 Lübbecke, www.gbsl-luebecke.de

Wir sind eine moderne Wohnungsgenossenschaft mit rund 4.200 Wohneinheiten im linksrheinischen Bereich Kölns. Wir blicken auf eine lange Tradition von über 114 Jahren zurück. Unsere Aufgaben liegen in der mitgliederorientierten Wohnungsverwaltung, Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestandes einschließlich ergänzenden Neubau. Für unser Team suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n

Technische|n Angestellte|n im Bereich Gebäudemanagement

Zu Ihren Aufgaben zählen die Bauleitung, Planung, Ausschreibung und Vergabe von Leistungen in den Bereichen Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung. Als Ansprechpartner für unsere Mitglieder in technischen Angelegenheiten begutachten Sie Mängel an der Mietsache und leiten notwendige Maßnahmen ein. Ihr Tätigkeitsfeld erfasst auch die Kontrolle und Abnahme von Bau- und Instandhaltungsleistungen sowie deren rechnerische Prüfung.

Sie besitzen einen Abschluss als staatlich geprüfte|r Techniker|in oder Bauingenieur|in FH und haben idealerweise bereits Erfahrungen in der Wohnungswirtschaft. Sie zeichnen sich durch gute kommunikative Fähigkeiten mit Mitgliedern und Handwerkern aus, haben auch das notwendige unternehmerische Denken und weisen ein eigenverantwortliches Arbeiten vor. Die Anstellung erfolgt zunächst befristet auf zwei Jahre mit Aussicht auf Übernahme in ein unbefristetes Anstellungsverhältnis.

Wenn Sie zukünftig in unserem engagierten Team mitarbeiten und die Zukunft unserer Genossenschaft zum Wohle unserer Mitglieder mitgestalten möchten, dann senden Sie bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des nächstmöglichen Einstellungsdatums an:

DIE EHRENFELDER Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG
z. H. des Vorstandes | Gravensteiner Str. 7 | 50825 Köln

Informationen über unsere Genossenschaft finden Sie im Internet unter:
www.die-ehrenfelder.de



IMPRESSUM

Herausgeber:

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

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

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

Verantwortlich für den Inhalt:

Alexander Rychter
Dr. Rudolf Ridinger

Redaktion:

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

Layout & Gestaltung:

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

Druck:

Krüger Druck und Verlag

Erscheinungsweise:

10 x jährlich

Auflage:

2.500 Exemplare

Anzeigen:

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

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



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

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



Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

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



Verband der saarländischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Wilhelm-Heinrich-Straße 11, 66117 Saarbrücken,
Tel.: 0681 8412030-0, Fax: 0681 8412030-111
E-Mail: info@vdw-saar.de
www.vdw-saar.de
www.wohnungswirtschaft-aktuell.de