

#12-1

2013/14

vmm

VerbandsMagazin

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

17 WIRTSCHAFTSWEISE KRITISIEREN
MIETPREISBREMSE

4 SCHWERPUNKT WERT(E)ORIENTIERTE
UNTERNEHMENSFÜHRUNG
Werte oder Wert?

L2 LANDESAUSGABE NRW
13. Parlamentarischer Abend

Informationen auf einen Klick.



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

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



LIEBE LESER >> Unter dem Motto „Deutschlands Zukunft gestalten“ haben CDU, CSU und SPD ihren gemeinsamen Koalitionsvertrag am 27. November 2013 in der Bundespressekonferenz in Berlin der Öffentlichkeit vorgestellt. Auf den Seiten 114 ff. des Koalitionsvertrages finden Sie zentrale Aussagen zum Thema „Gutes und bezahlbares Wohnen“.



Koalitionsvertrag sorgt für *negative* Zukunftsperspektiven in der Wohnungswirtschaft

Auch wenn es dem GdW und allen Regionalverbänden im Rahmen der Koalitionsverhandlungen gelungen ist, bei der Städtebauförderung, dem altersgerechten Umbau, dem Wohngeld sowie im Bereich der Baukostenentwicklung einiges zu erreichen und gleichzeitig weit Schlimmeres zu verhindern, bleibt am Ende als Fazit, dass dieser Koalitionsvertrag schwierige Baustellen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aufmacht. Anstatt den notwendigen, geforderten Wohnungsneubau zu fördern, dürfte das Gegenteil erreicht werden. Wirkungsvolle Instrumente für die gezielte Förderung „bezahlbaren Wohnens“ sind im Koalitionsvertrag nicht erkennbar, stattdessen wird unverbindlich ein „Aktionsprogramm zur Belebung des Wohnungsbaus“ angekündigt.

Entgegen ursprünglicher Zusagen wird die degressive Abschreibung im Mietwohnungsbau, die in Verbindung mit der Mietpreisbremse umgesetzt werden sollte, im Koalitionsvertrag nicht berücksichtigt. Deren Wiedereinführung wäre wichtig gewesen, um den Wohnungsbau in Ballungsgebieten gezielt zu fördern.

Umso kontrastreicher fällt hier der Beschluss der nordrhein-westfälischen Landesregierung vom 3. Dezember 2013 aus, das Wohnraumförderprogramm des Landes künftig nicht mehr jährlich, sondern als mehrjähriges Programm aufzulegen und bis 2017 insgesamt 3,2 Milliarden Euro für die Förderung des Wohnungsneubaus und die Bestandsentwicklung bereitstellen zu wol-

len; ein deutliches Signal für den nordrhein-westfälischen Wohnungsmarkt.

Statt nun auch auf Bundesebene die tatsächlichen Hemmnisse in Angriff zu nehmen, die für die viel zu geringe Neubautätigkeit der vergangenen Jahre tatsächlich verantwortlich gewesen sind, wie an erster Stelle die immer weiteren Verschärfungen des energetischen Ordnungsrechts, wird mit Hilfe des Mietrechts nunmehr nur an den Symptomen herumgedoktert.

Der GdW warnt zu Recht vor den Folgen der sogenannten Mietpreisbremse und einer Absenkung des Mieterhöhungsanspruchs bei Modernisierung auf zehn Prozent ohne Befristung bis zur Amortisierung der Modernisierungskosten.

Die Einschätzungen der Branche sprechen eine klare Sprache: Über 80 Prozent der bei einer Blitzumfrage des GdW befragten Wohnungsunternehmen gehen davon aus, dass dadurch weniger Wohnungen gebaut werden, sollte die Mietpreisbremse tatsächlich Gesetzeskraft erlangen. Infolge der künftig fehlenden Wirtschaftlichkeit wird genau dort die Situation verschärft, wo die Menschen dringend mehr bezahlbaren Wohnraum benötigen. Auch reicht die Aufstockung von KfW-Mitteln zur energetischen Gebäudesanierung nicht aus. Jährlich mindestens zwei Milliarden Euro und eine steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung wären notwendig; beides ist jedoch im Koalitionsvertrag nicht konkret festgelegt.

Nun wäre es verfehlt, diese Vereinbarungen nur auf das Thema Mietpreisbremse zu reduzieren.

So ist es ein außerordentlich wichtiges Signal, dass für die Städtebauförderung insgesamt 600 Millionen Euro zusätzlich zur Verfügung gestellt werden sollen und der Bund gleichzeitig wieder den altersgerechten Wohnungsbau unterstützen will, nachdem die alte Bundesregierung diese Förderung eingestellt hatte. Angesichts der steigenden Zahl älterer Menschen in unserem Land sind mehr altersgerechte Wohnungen dringend notwendig.

Nach schwierigen Verhandlungswochen stehen nun die Weihnachtszeit und der Jahreswechsel und damit einige ruhige Tage vor der Tür. Der VdW Rheinland Westfalen, der VdW südwest und der VdW saar wünschen Ihnen und allen Menschen, die Ihnen persönlich nahestehen, ein frohes und gesegnetes Weihnachtsfest und für das neue Jahr 2014 alles Gute.

Ihr

Alexander Rychter
Verbandsdirektor/Vorstand
des VdW Rheinland Westfalen

- 4 Schwerpunkt wert(e)orientierte Unternehmensführung



SCHWERPUNKTTHEMA

- 5 **Kein Entweder-oder, sondern beides!**
Werte oder Wert?
Gastbeitrag von Prof. Dr. Markus Knüfermann
- 8 **10 Fragen zu Compliance in der Wohnungswirtschaft**
Interview mit Isabella Oppenberg und Manfred W. Artl
- 11 **And the winner is ...**
Corporate Social Responsibility,
Gastbeitrag von Hedda Werner
- 13 **Werteorientierte Wohnungswirtschaft – Beispiele**
– bauverein AG
– CSR-Preis der Bundesregierung
– Nassauische Heimstätte
– Altenaer Baugesellschaft
– Bauverein Langenfeld

- 11 Corporate Social Responsibility



AKTUELLES

- 16 **Kein Maklerhonorar bei Vermittlung einer mit Landesmitteln geförderten Wohnung**
Gesetzliche Grundlagen für Datenbankgrundbuch geschaffen
Neue Gesetze
- 17 **Wirtschaftsweise kritisieren Mietpreisbremse**
Jahresgutachten des Sachverständigenrats zur Beurteilung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung
- 18 **Zahl der Baugenehmigungen gestiegen**
Mitteilung des Statistischen Bundesamtes
- 19 **empirica-Immobilienpreisindex III/2013**
Mietpreisentwicklung
- 20 **Modellvorhaben beendet und ausgewertet**
„Altersgerecht umbauen – mehr Lebensqualität durch weniger Barrieren“
Die Wohnung als dritter Gesundheitsstandort
Multimedia-Veranstaltung
- 21 **140 ehrenamtliche Genossenschaftler diskutierten aktuelle Themen**
Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften

- 17 Wirtschaftsweise kritisieren Mietpreisbremse



- 22 **Das digitale Zeitalter: Neue Wege in der Kommunikation**
Symposium der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland
Erkenntnisgewinn groß, Potenzial erheblich
Zweites Forum Personal

STEUERN

- 24 **Umkehr der Steuerschuldnerschaft bei Strom- und Gaslieferungen durch Wiederverkäufer**
Umsatzsteuer
- 25 **Dezentral verbrauchter Strom**
Umsatzsteuer
Anhebung der Verlustrücktragsmöglichkeit bei der Körperschaftsteuer
Körperschaftsteuer
- 26 **Änderungen bei der Dividendenbesteuerung ab 2015**
Kirchensteuer
Besteuerung „Streubesitz“-Dividenden
Körperschaftsteuer/Gewerbsteuer
Aktueller Stand zur Musterklage EK 02
Abgeltungsteuer

22 „Zweites Forum Personal“ fand in Hamburg statt



31 Novellierte EnEV tritt am 1. Mai 2014 in Kraft



35 Barrierefreiheit im Bestand



27 Neue BFH-Urteile zur 110-Euro-Freigrenze für Betriebsveranstaltungen
Lohnsteuer

RECHT

28 Aus der Beratungspraxis
Mieterhöhung zu einem späteren als im § 558b BGB bestimmten Zeitpunkt zulässig
Mietrecht

29 Stilllegung von Müllschächten in Großwohnanlagen zulässig
Bauordnungsrecht

30 Fristlose Kündigung gegenüber schuldunfähigem Mieter möglich
Mietrecht

TECHNIK, BAUEN, PLANEN

31 Novellierte EnEV tritt am 1. Mai 2014 in Kraft - wichtige Eckpunkte im Überblick
Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014

33 **Miete der Geräte**
Einbau von Wärmezählern gemäß § 9 Abs. 2 HeizKV
Förderungen nach dem Gesetz für die Erhaltung, die Modernisierung und den Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung (KWKG)
Kraft-Wärme-Kopplung

34 **Verordnung über Bauprodukte und Baustoffe**
Evaluierung der Energiekennzeichnungsrichtlinie und bestimmter Aspekte der Ökodesign-Richtlinie
Verordnungen Technik

FÜR SIE GELESEN

35 **Immobilien-Fachwissen im Test**
Erwin Sailer

Barrierefreiheit im Bestand
Günter Kohlbecker

StadtGrün
Almut Jirku

SEMINARE

36 **Seminare im Januar/Februar**

LANDESAUSGABEN

HESSEN

- L2 Aktuelles
- L5 Politik
- L6 Verband und Gremien
- L11 Aus den Unternehmen
- L11 Personalia und Jubiläen
- L12 Termine

NORDRHEIN-WESTFALEN

- L2 Aktuelles
- L7 Politik
- L8 Verband und Gremien
- L10 Personalia und Jubiläen
- L11 Aus den Unternehmen
- L12 Termine

RHEINLAND-PFALZ/ SAARLAND

- L2 Aktuelles
- L6 Politik
- L7 Verbände und Gremien
- L11 Personalia und Jubiläen
- L12 Termine

- 
- Corporate Governance
 - Kapital
 - Nachhaltigkeit
 - Verantwortung
 - Gewinn
 - Corporate Social Responsibility

In Unternehmen sollten bei der strategischen Planung sowohl werte- als auch wertorientierte Aspekte berücksichtigt werden.

WERTE ODER WERT?

Kein Entweder-oder, sondern beides!



Deutschlands Sicht auf die Wirtschaft teilt sich in zwei Lager: Werteorientierung sei jetzt das Gebot der Unternehmen, findet das eine Lager. An Wertorientierung käme niemand vorbei, meint das andere. Dieses kleine „e“ kann eine Gesellschaft also spalten? Ganz so schlimm ist es sicher nicht. Doch tendenziell kann eine solche Differenzierung der Bewertung unternehmerischen Handelns schon konstatiert werden. Worin liegen also die Unterschiede in Wert(e)orientierung?

Den Begriff Werte definiert der Philosophieprofessor Hermann Lübbe wie folgt: „Werte sind Messgrößen für schwankende Zustände elementarer Lebensstatsachen.“ (Lübbe 2006, Seite 55). Inhaltlich ähnlich, aber sprachlich schlichter beschreibt der Unternehmer Klaus Woltron: „Werte sind zunächst ordnende Ideen, die uns Orientierung geben. Werte sind das, was Menschen für wertvoll halten.“ (Woltron 2004, Seite 114). Damit sind sie Gegenstand der Ethik, die uns Menschen ebenfalls, und zwar übergeordnet, einen Rahmen geben soll für unser zwischenmenschliches Verhalten zum Zwecke eines friedlichen Zusammenlebens. Denn der Mensch ist in seinen

Entscheidungen im Grunde genommen selbstverantwortlich beziehungsweise frei und orientiert sich am gesellschaftlichen Gefüge. Ethik liefert an dieser Stelle ein wissenschaftliches Reflektieren der moralischen Bewertung menschlichen Handelns. Der Kontext dieses Bewertungsrahmens soll uns entsprechend im Leben leiten. Ethik ist damit die Lehre von Sitte und Moral. Werte sind ihre Benchmarks und können zum Beispiel durch die Kardinaltugenden Klugheit, Gerechtigkeit, Maßhalten und Tapferkeit abgebildet sein.

Nach so viel Sprachakrobatik stellt sich die konkrete Frage nach den wesentlichen Wer-

ten, die uns leiten. In angelsächsischen Gesellschaften rekurren sie integriert auf ethisch-moralischen Werten und ökonomisch-monetären Werten. So fußt auch die Begründung der heutigen Wirtschaftswissenschaften auf dem Werk des 18. Jahrhunderts „Wohlstand der Nationen“ von Adam Smith, einem britischen Moralphilosophen. Und der heutige Strategiepapst, der Harvard Business School-Professor Michael Porter, hat die gesellschaftliche Unternehmensverantwortung (Corporate Social Responsibility) in sein Konzept der Wertschöpfungskette und Wettbewerbsstrategien international beachtet eingearbeitet.

>>

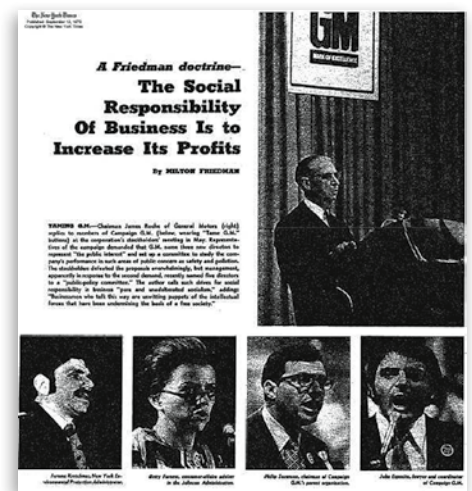
Dagegen haben sich im deutschsprachigen Raum extra Lehrstühle für Wirtschaftsethik gebildet. Deren Output halte ich jedoch – zumindest in Teilen – für fragwürdig. So sind die entsprechenden öffentlich finanzierten Professuren durch Personen ohne signifikante Unternehmenserfahrungen besetzt. Dieser Sachverhalt führt spätestens dann zu Problemen, wenn sich Wirtschaftsethiker in den Medien nicht über effektive Wege der moralischen Bewertung äußern, sondern sich selbst zum Moralmaßstab erheben, indem sie unreflektiert und tendenziell marktkritisch bewerten. So urteilte zum Beispiel der Wirtschaftsethikprofessor Peter Ulrich über das Renditeziel der Deutsche Bank AG im Jahr 2009: „Ein legitimes Geschäftsgebahren muss sich mit begrenztem Gewinnstreben zufriedengeben.“ (Handelsblatt vom 4. November 2009, Seite 38). Der kontinentaleuropäisch vorherrschende Dualismus zur wert- und wertorientierten Unternehmensführung vernachlässigt auf der Seite der Wirtschaftsethiker zumeist betriebswirtschaftliches Grundlagenwissen, wie es der „alte“ Wöhe seit nun 25 Jahren lehrt, der schließlich die „langfristige Gewinnmaximierung als oberstes Unternehmensziel“ (Wöhe/Döring 2013, Seite 67) sieht.

Der Unterschied zwischen wert- und wertorientierter Unternehmensführung wird letztlich in der Ergebnismessung deutlich. Eine Werteorientierung spiegelt sich im friedlichen Miteinander aller Stakeholder, also Anspruchsgruppen hinsichtlich eines Unternehmens (Eigentümer/Mitglieder, Management, Mitarbeiter, Mieter, Zulieferer, Baugesellschaften etc.) wider. Die Wertorientierung rekurriert auf den Unternehmenswert als auf eine Maximierung der auf den heutigen Zeitpunkt abdiskontierten für die Zukunft prognostizierten Cash-flows eines Unternehmens. Stakeholder Value und Shareholder Value sind in diesem Zusammenhang die entscheidenden und keineswegs sich diametral gegenüberstehenden, sondern sich zwingend ergänzenden Kennzahlen. So fasst Managementberaterlegende Fredmund Malik in einem seiner Standardwerke („Führen, leisten, leben“, 15. Auflage von 2013, Seite 38) sogar etwas provokant zusammen: „Selbstverständlich gibt es unter wirksamen Menschen auch solche mit ausgeprägten Tugenden. Das mag ihnen manches leichter machen. Aber es ist nicht das Entscheidende.“

Die notwendig enge Verzahnung von Werte- und Wertorientierung impliziert in der Theorie, dass es keiner aktiv gesteuerten gesellschaftlichen Verantwortung eines Unternehmens bedarf, weil ein Unternehmen an sich eine gesellschaftliche Funktion ausübt. Denn es integriert alle Stakeholder in einem Wertschöpfungsprozess. Nur wenn dieser Prozess gewährleistet wird, kann ein Unternehmen letztlich sozialen Anforderungen gerecht werden. Demzufolge konstatierte sogar Ulrich im oben angegebenen Handelsblatt-Beitrag am Beispiel der Kreditinstitute: „Banken sind zwar rechtlich gesehen private Unternehmen [Sparkassen, Landesbanken, Förderbanken natürlich nicht; Anm. MK], soziologisch und ordnungspolitisch gesehen, stellen sie aber eine gesellschaftliche Infrastruktur dar. Sie sind faktisch öffentliche Versorgungsbetriebe. Ihre volkswirtschaftliche Aufgabe ist die Versorgung der Wirtschaft mit Geld und Kredit. Diese Infrastruktur muss funktionieren so wie die Energie- oder Verkehrsinfrastruktur.“

In diesem Sinn betitelte der Begründer des Monetarismus, Volkswirtschaftsprofessor Milton Friedman, seine schon im Jahr 1970 in der New York Times abgedruckte Doktrin mit: „The Social Responsibility of Business is to increase its Profits“. Dieser viel zitierte und seitens der Wirtschaftsethiker kritisierte Beitrag geht zurück auf den eingangs genannten „Wohlstand der Nationen“ von Smith. In einer ausschließlich langfristigen Betrachtung ließe sich der Wohlstand beziehungsweise dessen heute herangezogener Indikator, das Bruttoinlandsprodukt pro Kopf, nur steigern, wenn alle Wirtschaftssubjekte sich auf die Wettbewerbspositionierung und damit Wertschöpfung im Kerngeschäft des Unternehmens konzentrierten. Jegliches von Friedman beispielhaft aufgezeigtes, nicht das Kerngeschäft stützende Handeln eines Unternehmens (zum Beispiel die Einstellung von niedrigqualifizierten Personen im Zuge staatlicher Sozialmaßnahmen zu Ungunsten qualifizierter Mitarbeiter des Arbeitswettbewerbsmarkts) reduziere die Wirtschaftsleistung eines Unternehmens: „In each of these cases, the corporate executive would be spending someone else's money for a general social interest.“

Ohne Berücksichtigung der langfristig ökonomisch-monetären Ausrichtung eines Unternehmens wird dessen Existenz zweifellos gefährdet. Und ohne eine moralkonforme Ausrichtung des unternehmerischen Han-



The New York Times, 13. September 1970

dels werden sich Stakeholder vom Unternehmen abwenden und ebenfalls dessen Existenz gefährden. Nicht umsonst steigt im Zeitalter omnipresenter Medienberichterstattungen die Marktmacht des investigativen Journalismus wie zum Beispiel der Stiftung Warentest (siehe zum Beispiel das Debakel um Ritter Sport) oder der Wirtschaftspresse (vgl. die Entwicklung zur EM.TV AG oder aktuell zur Debeka-Versicherung). Die deutsche Wohnungswirtschaft ist demnach gut beraten, sich nicht dem kontinentaleuropäischen Dualismus von Werte- und Wertorientierung zu verschreiben, sondern vielmehr eine integrierte wert- und wertorientierte Unternehmensführung zu gewährleisten. Schließlich ist kaum eine andere Branche so nahe an der gesellschaftlichen Entwicklung beteiligt wie die Wohnraum (also die sozialste aller Grundbedürfnisse) bereitstellende Wohnungswirtschaft.

Wie soll die Wohnungswirtschaft handeln?

Die Wohnungswirtschaft beteiligt sich aktiv durch Ausübung ihres Geschäftsmodells an der Stadt- und Regional- sowie vor allem der Quartiersentwicklung. Diesbezügliche Aktivitäten von Wohnungsunternehmen reichen über die Bereitstellung, Bewirtschaftung und Instandhaltung von Wohnraum hinaus. Hier ist nur an die organisierte Pflege von Außenanlagen, Spielplätzen etc. zu denken. Neue Wohnkonzepte im Hinblick auf das Wohnen im Alter verbinden den Wohnraum mit Serviceleistungen. Und ohne dass mir Zahlen vorliegen, hörte ich zuletzt, dass viele Wohnungsunternehmen Kindertagesstätten gegründet hätten. Diese Aspekte sind zwar nicht originäres Kerngeschäft wie die Wohn-

raumvermietung an sich. Sie stehen jedoch so eng damit in Zusammenhang, dass es zum Teil notwendige Ergänzungen sind, die Mietern eine entsprechende Nachfrage (zum Beispiel im Alter) erst ermöglichen.

Die genannten Aspekte fallen in anderen Branchen in die Kategorie der aktiv forcierten Corporate Social Responsibility (CSR). Allerdings wirkt CSR außerhalb der Wohnungswirtschaft häufig eher suspekt. So fragen sich sicher einige Aktionäre, warum die Deutsche Bank AG sich monetär derart intensiv in der Kunst- und Kulturbranche engagiert.¹ Projektförderungen zur Stadterneuerung der Dortmunder Nordstadt durch die Wohnungsunternehmen erschließen sich dagegen auch Nichtfachleuten als dem Geschäftsmodell dienlich.²

Die konzeptionelle Verzahnung von Werte- und Wertorientierung im CSR-Hinblick zeigt sich für die Wohnungswirtschaft durch den Abgleich der vier gängigen Begründungen sozialer Verantwortung im Rahmen der Wettbewerbskonzeption von Porter wie folgt (Porter/Kramer 2007):

- Moralische Verpflichtungen zwingen Unternehmen dazu, sich an geltende Regeln aus Rechtsrahmen und moralischen Werten zu halten. Interessanterweise bewertet die Gesellschaft Verfehlungen Einzelner nicht immer gleich (siehe die Medienberichterstattungen zu den Steuerrückstellungen der Herren Klaus Zumwinkel sowie Boris Becker und Uli Hoeneß). Demnach ist für ein Unternehmen auch nicht immer absehbar, welches Ausmaß moralische Verfehlungen unternehmerischen Handelns haben werden. Von Wohnungsunternehmen wird in jedem Fall erwartet, lebensdienlichen Wohnraum bereitzustellen und das Wohnen innerhalb der Mietvertragsdauer nicht unnötig zu beeinträchtigen. Vor diesem Hintergrund werden börsennotierte Wohnungsunternehmen in der Gesellschaft vielleicht mit einer kritischen Distanz aus der Angst heraus betrachtet, ein Renditedruck der Shareholder könne zur Vernachlässigung der Instandhaltung führen. Hier ist das Unternehmen natürlich gefragt, das eigene Kerngeschäft eben nicht infrage zu stellen, schließlich hat es „to increase its profits“.
- Nachhaltigkeit meint Eigennutz, der letztlich ebenfalls der Gesellschaft zugute

kommt. Hierbei werden die drei Säulen Ökonomie, Soziales und Ökologie betrachtet. Die Wohnungswirtschaft ist zum Beispiel mit dem energieeffizienten Bauen nicht immer ökonomisch, weil es die Baukosten aus sozialen Gründen nicht direkt auf die Mieter umlegen kann. Doch zielt sie auch auf die Ökologie des Bauens (wenn die Dämmstoffe denn wirklich einem ökologisch vertretbaren Herstellungsprozess entspringen). Die Diskussion um das energieeffiziente Bauen ist also ein wesentliches Engagement für das Kerngeschäft von Wohnungsunternehmen.

- Gesellschaftliche Legitimation ist für einige Branchen durchaus schwer zu kommunizieren. Der Hochfrequenzhandel im Wertpapiergeschäft zum Beispiel dient der Liquiditätsverbesserung an den Kapitalmärkten und führt damit zu Wohlstandsgewinnen für die gesamte Gesellschaft. Aber nachvollziehen können es wohl primär die Finanzmarktakteure selbst. Ganz anders in der Wohnungswirtschaft: Das Wohnen ist bereits im Grundgesetz als unverletzlich verankert und besitzt damit höchste Bedeutung auf Verfassungsebene. Insofern liefern die Anforderungen der Stakeholder eines Wohnungsunternehmens indirekt konstruktive Hinweise für die Werte- und Wertorientierung der Unternehmensführung.
- Reputation gilt als das Ziel aller und in der Regel autarker CSR-Maßnahmen, wie zum Beispiel Spenden für Kunst und Kultur. Allerdings lassen moderne Marketing-Forschungsergebnisse fundiert vermuten, dass CSR-Einzelmaßnahmen wenig zur guten Reputation eines Unternehmens beitragen können. Stattdessen können Einzelverfehlungen von Unternehmen beziehungsweise ihrer handelnden Personen überproportional stark die Reputation eines Unternehmens beschädigen. Diejenigen Aktivitäten der Wohnungswirtschaft, die in anderen Branchen unter CSR-Maßnahmen fallen würden, werden von Wohnungsunternehmen strukturiert zur Weiterentwicklung ihres Geschäftsmodells eingesetzt. Damit können gerade diese Unternehmen ihre gesellschaftliche Verantwortung reputationsfördernd kommunizieren.

Zusammenfassend bleibt es, die Wohnungsunternehmen zu motivieren, ihre gesell-

schaftlichen und sozialen Beiträge zum Wohle eines Quartiers, einer Region oder Stadt kommunikativ hervorzuheben. Insbesondere die Wohnungswirtschaft arbeitet quasi geschäftsmodellinhärent werte- und wertorientiert. Sie sollte sich also nicht vom Dualismus der deutschen Debatte beeinflussen lassen, und selbst die Themen ebenfalls getrennt fokussieren. Vielmehr möge sie erkennen, dass gerade Wohnungsunternehmen das Potenzial haben, über ihre gesellschaftliche Verantwortung sich positiver in der Bevölkerung zu verankern.

■ Informationshinweise

Mohn, L. et al. (2006): **Werte. Was die Gesellschaft zusammenhält.** Gütersloh: Bertelsmann

Unger, S. et al. (2006): **Was uns wichtig ist: Eine neue Führungsgeneration definiert die Unternehmenswerte von morgen.** Weinheim: Wiley.

„Forum Wirtschaftsethik“ zum Download: www.dnwe.de/284.html

„Zeitschrift für Wirtschafts- und Unternehmensethik“ mit Downloads aller Ausgaben (nach einer Sperrfrist von jeweils drei aktuellen Ausgaben): www.zfwu.de/index.php?id=873

i GASTBEITRAG >> von Prof. Dr. Markus Knüfermann



Prof. Dr. Markus Knüfermann lehrt an der EBZ Business School – University of Applied Sciences (Bochum) zur monetären Volkswirtschaft. Er ist zudem selbstständig tätig in der Beratung zu Banken- und Kapitalmarktfinanzierungen sowie makroökonomischen Entwicklungen. Zuvor war er viele Jahre als Führungskraft und Prokurist im Bankgeschäft engagiert.

¹ Siehe dazu im Internet die URL: „https://www.deutsche-bank.de/medien/de/content/kunst_tuerme.htm“.

² Siehe dazu im Internet die URL: „http://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/planen_bauen_wohnen/stadterneuerung_nordstadt/qm_nordstadt_1/aktivitaeten_qmn/projekte_von_wohnungsunternehmen/“.



Isabella Oppenberg



Manfred W. Arlt

INTERVIEW >> mit Isabella Oppenberg und Manfred W. Arlt, den beiden Vorsitzenden des neuen VdW-Arbeitskreises

NEUER ARBEITSKREIS COMPLIANCE DES VdW RHEINLAND WESTFALEN

10 Fragen zu Compliance in der Wohnungswirtschaft

Der VdW Rheinland Westfalen hat seit 2011 eine Compliance-Richtlinie im Verband eingeführt, die auf der GdW-Arbeitshilfe 62 „Compliance in der Wohnungswirtschaft“ basiert. Um das Thema Compliance noch besser im Verband zu verankern und den Austausch zwischen den Mitgliedsunternehmen zu fördern, startet der VdW Rheinland Westfalen im Januar 2014 einen Arbeitskreis Compliance. Zu dessen Vorsitzenden sind als erfahrene Führungskräfte in den Bereichen Controlling, Revision und Compliance bestellt: Isabella Oppenberg, Stabsbereichsleiterin Revision & Compliance bei der LEG Management GmbH, sowie Manfred W. Arlt als Leiter Konzernrevision der GAGFAH Immobilien-Management GmbH. Beide sind Mitglieder des Arbeitskreises Interne Revision in der Immobilienwirtschaft des Deutschen Institutes für Interne Revision (DIIR). Manfred Arlt hat zudem von 2004 bis 2008 den Arbeitskreis Immobilien-Risikomanagement der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) geleitet.

VM: Frau Oppenberg, Herr Arlt. Sie befassen sich beide ausführlich mit dem Thema Compliance. Können Sie den Begriff und das damit beschriebene Gebiet näher erklären?

Manfred W. Arlt: Compliance ist in aller Munde. Die grundsätzliche Frage ist: Handelt es sich um etwas Neues oder ist es das, was der ordentliche und gewissenhafte Kaufmann schon immer zu erfüllen hatte? Ich gehe davon aus und interpretiere den Begriff so, dass aufgrund diverser Vorfälle in den vergangenen Jahren eine Renaissance dieses Leitbildes erforderlich ist. Dieser Compliance-Gedanke fasst die zugegebenermaßen alten Begriffsdefinitionen des ehrbaren Kaufmannes neu, fügt weitere hinzu und passt sie an moderne Unternehmensstrukturen an.

Isabella Oppenberg: Aus meiner Sicht fasst der Begriff Compliance die Einhaltung und Befolgung gesetzlicher oder anderer externer Vorgaben. Dies ist zunächst nichts anderes als ein rechtsstaatliches Prinzip. Ergänzend befasst sich Compliance aber auch mit

der Frage, wie die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und unternehmensinterner Richtlinien sichergestellt werden kann. Als wertorientierte Unternehmensführung ist es wichtig, die bestehende Organisation zu berücksichtigen, um angemessene Compliance im Unternehmen umzusetzen.

VM: Das hört sich an, als wäre Compliance mehr ein Thema für große Unternehmen. Die gewerbliche Wohnungswirtschaft besteht zum großen Teil aber aus mittelständischen und kleinen Unternehmen mit anderen Unternehmensstrukturen. Lohnt sich die Auseinandersetzung mit Compliance für alle?

Isabella Oppenberg: Die Unternehmensgröße ist nicht beim „Ob“, sondern beim „Wie“ entscheidend. Unabhängig von der Betriebsgröße verantwortet die Geschäftsleitung die Umsetzung und Überwachung rechtlicher Anforderungen im Unternehmen. Das Aufsichtsorgan (zum Beispiel Aufsichtsrat) hat die Überwachungsverpflichtung. Compliance-Maßnahmen müssen

zum Risiko und zur Unternehmensgröße passen. Bei mittelständischen und kleinen Unternehmen ist daher Compliance häufig mit den anderen Instrumenten der Unternehmensführung verzahnt.

VM: Was können typische Risikofelder sein?

Isabella Oppenberg: Für uns als Wohnungswirtschaft haben die Risiken aus der Verkehrssicherungspflicht eine herausragende Bedeutung. Es gibt aber auch rechtliche Vorgaben, die unabhängig von unserer Branche und der Unternehmensgröße sind. Das sind zum Beispiel die allgemeinen Regelungen des Gesellschafts-, Handels- und Steuerrechts, die Arbeitssicherheit, das Datenschutzrecht und das Straf- und Ordnungswidrigkeitenrecht. Den ersten Schritt in die Umsetzung von Compliance sollte deshalb die Analyse der vorhandenen Rechtsrisiken ergeben.

VM: Welche Gemeinsamkeiten zu anderen Instrumenten der Unternehmensüberwachung gibt es?

Manfred W. Arlt: Die Überwachungssysteme innerhalb der Unternehmensorganisationen

sind für uns in erster Linie im Aktienrecht und im Haushaltsgrundsätzegesetz geregelt. Hierzu zählen das Risikomanagementsystem, das Interne Kontrollsystem und die Interne Revision. Alle drei Systeme lassen sich nicht trennen von einer ordnungsgemäßen Compliance-Organisation. Nach unseren Vorstellungen sollen die Gedanken in dem Arbeitskreis so zusammengefasst werden, dass im Wesentlichen alle Überwachungssysteme generisch an unterschiedliche Unternehmensgrößen angepasst werden können. Dabei ist es oberstes Ziel, die Ressourcen, die hierfür benötigt werden, ebenfalls an die Unternehmensgröße anzupassen.

VM: Wenn Unternehmen planen, das Thema Compliance umzusetzen, sollte dann immer eine durchgängige Strategie entwickelt werden?

Manfred W. Arlt: Ja, das ist empfehlenswert. Wie bereits erwähnt, sollten verschiedene Funktionen und Prozesse grundsätzlich vorhanden sein. Diese sind nicht nur bei großen Gesellschaften definiert, sondern auch bei kleineren Unternehmen der Wohnungswirtschaft, wenn auch nicht immer als solche bezeichnet. Zum Beispiel verlangt

der § 53 HGrG in Verbindung mit den entsprechenden Prüfungsstandards der Wirtschaftsprüfer von Unternehmen mit öffentlicher Beteiligung auch die Darlegung der Überwachungssysteme. Dies betrifft auch kleinere Unternehmen. Wie gesagt, wir empfehlen eine durchgängige Prozessstrategie; zum einen, um dem Jahresabschlussprüfer und der Internen Revision Genüge zu tun, zum anderen auch in Hinsicht auf eine grundsätzlich nachvollziehbare Organisationsstruktur, die auch der Unternehmensleitung die entsprechenden notwendigen Informationen offenbart.

VM: Welche Abteilungen sind genau betroffen?

Isabella Oppenberg: Da Compliance eine Haltung ist, sind alle Personen und Abteilungen im Unternehmen beteiligt. Nehmen wir als Beispiel das Compliance-Risiko Verkehrssicherheit: Die konkreten Risiken und Maßnahmen werden gemeinsam in den Unternehmensbereichen Recht, Technik und Hausbewirtschaftung ermittelt. Die Trainingsmaßnahmen dazu organisiert und dokumentiert die Abtei-



Foto: vege - fotolia.com

INTERVIEW >> mit Isabella Oppenberg und Manfred W. Arlt, den beiden Vorsitzenden des neuen VdW-Arbeitskreises

lung Personal. Der Bereich IT verantwortet die Abbildung in der Unternehmenssoftware. Häufig wird das Zusammenwirken durch einen Compliance-Verantwortlichen gesteuert, dessen Aufgabe die Strukturierung der Compliance-Organisation ist. Diese Aufgabe kann aber auch von Abteilungen wahrgenommen werden, die bereits Instrumente der Unternehmensführung verantworten (zum Beispiel: Recht, Controlling, Revision).

VM: Wann wird Compliance ein Thema in Unternehmen? Muss es konkrete Verdachtsmomente geben, dass Mitarbeiter sich unkorrekt verhalten?

Isabella Oppenberg: Die Unternehmensleitung muss Sicherheit haben, ob die Compliance-Maßnahmen eingehalten werden. Diese Prüfungen sind geplant und angekündigt. Nach der Prüfung wissen die Beteiligten, was sie richtig machen und wo Verbesserungspotenziale sind.

Völlig unabhängig davon sind Prüfungen bei konkreten Verdachtsmomenten gegenüber Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die sich unkorrekt verhalten haben. Wer solchen Anhaltspunkten im Auftrag der Unternehmensleitung nachgeht, hängt von den internen Zuständigkeiten ab. Das kann die Interne Revision, Compliance oder aber auch ein externes Unternehmen sein.

VM: Wie ist denn die aktuelle Compliance-Lage in der Wohnungswirtschaft?

Isabella Oppenberg: Bereits 2009 hat der GdW mit der Arbeitshilfe 62 „Compliance in der Wohnungswirtschaft“ Leitlinien für die unternehmensinterne Umsetzung zusammengestellt. Darin werden typische Compliance-Risikofelder der Wohnungswirtschaft erörtert und konkrete Anregungen für Umsetzungsmaßnahmen vorgestellt. Eine Vielzahl der Unternehmen im Verband hat diese Arbeitshilfe aufgegriffen. Allerdings zeigt eine im letzten Jahr

veröffentlichte Studie über Compliance-Systeme in der Bau- und Immobilienwirtschaft noch Verbesserungspotenziale.

VM: Wie sollte man beim Aufbau der Compliance-Organisation vorgehen?

Isabella Oppenberg: Es gibt zwischenzeitlich viele Anregungen. Zusätzlich zu der bereits erwähnten Arbeitshilfe des GdW bietet der vom Institut für Wirtschaftsprüfer erarbeitete freiwillige Prüfungsstandard zu Compliance Managementsystemen eine gute Orientierung. Insbesondere aber auch der Austausch mit anderen Unternehmen ist wertvoll beim Aufbau und bei der Weiterentwicklung von Compliance-Systemen. Mit dem Arbeitskreis Compliance wird dazu eine weitere Möglichkeit gegeben.

VM: Wie wird sich das Thema Compliance in der Wohnungswirtschaft entwickeln?

Manfred W. Arlt: Was wir hier wollen, ist „kein alter Wein in neuen Schläuchen“. Die Vergangenheit hat uns gezeigt, dass eine notwendige moderne Anpassung an alte Vorgaben notwendig ist. Wir haben von 1998 mit dem Gesetz zur Transparenz und Kontrolle im Unternehmensbereich bis heute diverse Gesetzesänderungen erfahren, die sich mit der internen Überwachung von Unternehmensstrukturen auseinandersetzen. Dies gilt nicht nur, um die Unternehmensleitung de jure vor Organisationsverschulden zu bewahren. Vielmehr muss es Ziel aller Unternehmen sein, spezifische ethische Grundsätze in Verhaltensregeln, sogenannte Ethikrichtlinien, umzusetzen. Aber: Es gelten nicht nur Leitlinien, Vorgaben etc. Es ist viele wichtiger, die Geschäftsleitungen, Mitarbeiter, Kunden und alle anderen, die in einem Unternehmensprozess beteiligt sind, davon zu überzeugen, dass die heutige Unternehmenskultur an aktuelle und zukünftige Gegebenheiten angepasst werden muss. Dabei kommt den Führungskräften eine ganz besondere Bedeutung zu: Sie müssen das Thema nicht nur predigen, sondern Compliance auch vorleben. Ich gehe davon aus, dass Compliance sich eher noch weiter-

entwickelt, als dass es irgendwann wieder von der Bildfläche verschwindet. Wir freuen uns auf den Arbeitskreis. Unser Ziel soll es sein, die bereits oben erwähnte GdW Arbeitshilfe 62 zu „modernisieren“ und an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

Isabella Oppenberg: Ich bin überzeugt, dass der Arbeitskreis „Compliance“, den wir im VdW Rheinland Westfalen auf den Weg bringen, auf großes Interesse stoßen wird. Bereits jetzt freuen wir uns über verschiedene Anfragen zur Mitarbeit von Mitgliedsunternehmen.



KONTAKT >>

Der erste Arbeitskreis „Compliance“ des VdW Rheinland Westfalen tritt am 14. Januar 2014 bei der GAGFAH in 45128 Essen, Rütterscheider Straße 28 – 34, zusammen. Interessierte Unternehmen sind herzlich aufgerufen, sich für eine Teilnahme bei dem nachfolgend angegebenen Kontakt anzumelden. Hier können auch Vorschläge für Tagesordnungspunkte eingereicht werden.

Fragen und Anregungen können gerichtet werden an:

Isabella Oppenberg
Tel.: 0211 45 68-420
E-Mail: isabella.oppenberg@leg-nrw.de

Manfred W. Arlt
Tel.: 0201 1751-309
E-Mail: MArlt@GAGFAH.de

bzw.

Heike Breuer
Tel.: 0201 1751-258
E-Mail: HBreuer@GAGFAH.de

CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY

And the winner is ...

Was geht eigentlich in einem Unternehmen und was nicht (oder nicht mehr)? Und wenn ja, wie geht es? Unternehmensleitbild, Unternehmenskodex, Compliance, Corporate Governance, Corporate Citizenship, Corporate Identity und Corporate Philosophy sollen hier eine Antwort geben. Nur bedauerlich, dass sie zum Teil unvollständig vorhanden sind, nicht klar voneinander abgegrenzt oder dem einzelnen Mitarbeiter nicht oder unzureichend definiert und bekannt sind. Noch seltener sind sie im Unternehmen verinnerlicht und implementiert. Dabei ist dies der eigentliche Kerngedanke.

„Corporate Social Responsibility“ oder kurz CSR steht für die gesellschaftliche Verantwortung von Unternehmen. Sie bezeichnet ein nachhaltiges Management und dessen Aktivitäten: faire Geschäftspraktiken, mitarbeiterorientierte Personalpolitik und -entwicklung, sparsamer Einsatz von natürlichen Ressourcen, Klima- und Umweltschutz, ernst gemeintes Engagement vor Ort und Verantwortung in der Produktions- und Lieferkette. Der Fachbegriff ist international in Unternehmen, Verbänden, Politik und Interessengruppen seit circa zehn Jahren etabliert. Und auch bei deutschen Betrieben ist CSR zu einer Determinante in der Unternehmensführung und im Marketing geworden. Uneinig ist man sich allerdings, was genau unter CSR zu verstehen ist. Häufig wird der Begriff nach eigenem Gutdünken ausgelegt und marketingorientiert genutzt.

So ist CSR mittlerweile ein beliebtes Schlagwort. Es taucht auf zahlreichen Websites und in Printmedien auf und informiert den Interessierten über gute Taten. Viele Unternehmen sammeln darunter alles, was sie an Gutem tun: Kultur- und Sportveranstaltungen, Sponsoring, Spenden an hilfsbedürftige Kinder, Unterstützung von bedrohten Tierarten und Baumanpflanzungen am Amazonas.

CSR ist ... mehr

Das alles ist gut, sehr gut sogar, allerdings greift es zu kurz. Denn das allein macht nicht den ureigentlichen Ansatz einer ernst gemeinten Corporate Social Responsibility aus. Vielmehr setzt CSR im Inneren, im Kern



Einen Baum zu pflanzen, reicht nicht – CSR bedeutet weit mehr.

des Betriebes an. Sie ist sozusagen der Herzschlag, der verantwortungsvolle Takt, nach dem das Unternehmen wirtschaftet und arbeitet. Es steht eben nicht in erster Linie das punktuelle soziale Engagement, das mit Gewinnen finanziert wird, im Mittelpunkt. CSR bedeutet vielmehr, die gesellschaftliche, innerbetriebliche, soziale, menschliche und ökologische Verantwortung eines Unternehmens in ihrer Gesamtheit.

CSR ist sozusagen der rote Leitfaden verantwortlichen Handelns, der sich durch sämtliche Bereiche zieht. Im Klartext bedeutet das für ein Unternehmen zunächst eine Auseinandersetzung mit sich selbst. Hier stellen sich Fragen wie: Welchen Führungsstil und welche Art der Personalentwicklung bevorzuge ich? Welche Werte sind mir wichtig? Wie gehe ich mit meinen Mitarbeitern, Mietern, Kunden und Dienstleistern um? Wie kommuniziere ich? Welche Bau-, Produktions- und Lieferprozesse durchlaufe ich? Welche Art von Wohnraum schaffe ich? Welche Techniken und Baustoffe verwende ich? Welche Immobilie nutze ich als Büro? Sind meine Arbeits- und Logistikabläufe ressourcenschonend? Richte ich meine Termine und Veranstaltungen nach klimaneutralen Gesichtspunkten aus?

Die Folgen sind das A und O

Ernst gemeinte CSR gibt transparente Antworten auf solche Fragen und zeigt die damit verbundenen Auswirkungen des Unternehmens in den unterschiedlichsten Arbeits- und Lebensbereichen auf. Auf den Punkt gebracht, betrachtet CSR sämtliche Folgen aller Aktivitäten eines Unternehmens. Es geht darum, wie und auf welche Art und Weise Gewinne erwirtschaftet werden und welche kurz- und weitreichenden Konsequenzen das für Mitarbeiter, die Gesellschaft, das städtebauliche Umfeld, das Gemeinwesen, das Wertesystem, das Klima und die Umwelt hat. Dies umso mehr, da durch die fortschreitende Globalisierung jedes Unternehmen auch Einfluss auf das Geschehen an jedem anderen beliebigen Ort der Welt ausübt.

Die EU legt bei CSR einen Schritt zu

Diese Sichtweise teilt inzwischen auch die EU-Kommission. Sie hat Ende Oktober 2011 ihre CSR-Strategie bis 2014 vorgelegt. Darin legt die Kommission eine neue Definition vor, wonach CSR „die Verantwortung von Unternehmen für ihre Auswirkungen auf die Gesellschaft“ ist.

Auch wird hier erstmals ein Vorschlag für eine Rechtsvorschrift in diesem Bereich ange-

>>

kündigt. Diese neue Sichtweise verdeutlicht, dass CSR eben nicht nur ein abgegrenztes soziales Engagement, häufig losgelöst vom Kerngeschäft darstellt. Auch plant die EU-Kommission eine Vorschrift zur Offenlegung von sozialen und ökologischen Kerndaten für Unternehmen sämtlicher Branchen. Mit diesem signifikanten Vorstoß ändert die EU-Kommission ihre bisherige CSR-Politik, die auf rein freiwilligen Ansätzen basierte. Sie geht damit auch einen bedeutenden Schritt weiter als der CSR-Aktionsplan der Bundesregierung, der weiterhin ausschließlich auf Freiwilligkeit und Anreize setzt.

Ein solcher positiver Anreiz zur freiwilligen Verantwortung ist zum Beispiel der ausgiebte CSR-Preis der Bundesregierung. Mit diesem Preis werden vorbildliche und innovative Unternehmen ausgezeichnet, die sich auf den Weg gemacht haben, ihre gesamte Geschäftstätigkeit sozial, ökologisch und ökonomisch verträglich zu gestalten (siehe Kasten CSR-Preis der Bundesregierung).

Auch in der Wohnungswirtschaft ist CSR auf dem Vormarsch

Traditionell ist die Wohnungswirtschaft ganz eng mit dem Thema befasst. So lassen sich etwa die Gartenstadt, der soziale Wohnungsbau oder die Wohnungsgenossenschaften im ausgehenden 19. Jahrhundert durchaus als CSR-Vorreiter sehen. In den vergangenen fünf Jahren rückt eine ernst zu nehmende CSR zunehmend wieder in den Fokus einer nachhaltigen Unternehmensstrategie von Wohnungsunternehmen.

Aktuell fand dazu am 10. Oktober 2013 in Potsdam die CSR-Tagung zur wachsenden Bedeutung von CSR und Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft statt. Auch gehen bereits große Unternehmen verstärkt dazu über, umfassende und transparente CSR-Berichte zu erstellen. So hat die bauverein AG, Darmstadt, im Juni 2009 als erstes Unternehmen der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft einen CSR-Bericht vorgelegt. Sie dokumentiert damit ihr Engagement, die schwierige Dreiecksbeziehung zwischen ökonomischem Erfolg, Umweltqualität und Sozialkapital langfristig und nachhaltig ausgewogen zu gestalten. Aber auch mit einem kleineren Budget gibt es Möglichkeiten, CSR zu dokumentieren. So bietet sich zum Beispiel ein eigener ausgewiesener Reiter auf der Website an, um die Verantwortung des Unterneh-

mens nach innen und außen entsprechend zu positionieren.

Besonders wichtig ist in diesem Zusammenhang, alle Mitarbeiter auf sämtlichen Hierarchieebenen eng in den Prozess mit einzu beziehen. Das bedeutet im ersten Schritt, die CSR-Unternehmensziele – möglichst in Mitarbeiterbeteiligung – klar und messbar zu definieren. Der zweite Schritt umfasst die transparente Dokumentation und Information der Inhalte. Und in einem dritten Schritt erfolgt ein regelmäßiger CSR-Soll-Ist-Abgleich. Unabdingbar ist dabei, dass dieser Prozess nicht bei der Dokumentation und einer möglichen Zertifizierung aufhört. Was zählt ist, dass die Inhalte im wahrsten Sinne des Wortes von den Mitarbeitern und dem Unternehmen überzeugt gelebt werden. Ob dies im Einzelnen durch interne Mitarbeiter oder durch externe Berater begleitet wird, bleibt Entscheidung der Unternehmensführung.

And the winner is ...

And the winner is: das Unternehmen, das weiß, was geht und was eben nicht (mehr) geht – im Umgang mit Menschen, Ressourcen, Umwelt, Klima und Natur. Und das nebenbei beschreibt die klassische Win-win-Situation. Denn: Wenn ein Unternehmen CSR konsequent in sämtliche unternehmerische Aktivitäten einbezieht, dann stärkt es nicht nur das soziale, ökonomische und ökologische Gleichgewicht, sondern es eröffnen sich ihm zahlreiche neue Chancen und Wettbewerbsvorteile.

Unternehmen, die sich glaubwürdig ihrer Verantwortung stellen, schaffen bei Mitarbeitern, Geschäftspartnern, Mietern, Kunden, Verbrauchern, Medien und in der Öffentlichkeit grundlegendes, dauerhaftes Vertrauen als Basis für nachhaltigen Erfolg. Vertrauen trägt entscheidend dazu bei, ein Umfeld zu schaffen, in dem die Mitarbeiter ihre Potenziale

entwickeln können. Und nur so können Unternehmen innovativ arbeiten und wachsen.

Auch ist nichts dagegen einzuwenden, eine ernst gemeinte CSR als Marketinginstrument zu nutzen. Denn da trifft der Gewinn für das Unternehmen mit dem Gewinn für die Mitarbeiter, die Kunden, die Gesellschaft und die Umwelt zusammen. Und das ist dann ein echter Gewinn.



GASTBEITRAG >> von

Hedda Werner



Hedda Werner, Fachautorin und Beraterin für Unternehmenskommunikation, bietet freiberuflich und im Rahmen der Zusammenarbeit mit der

Südwestdeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V. in Wiesbaden Inhouse-Seminare, Beratung und Coaching zum Thema Unternehmenskommunikation speziell für Wohnungsunternehmen an. Ihr Schwerpunkt ist die Festlegung von spezifischen Unternehmenszielen im Bereich der Kommunikation und der Corporate Social Responsibility sowie deren transparente Darstellung, Umsetzung und Weiterentwicklung nach außen und innen.

Weitere Infos unter:
www.kunden-kontakt-management.com
www.sfa-immo.de

Die kommenden SCHWERPUNKTE

Das neue Jahr startet für das VM im Februar 2014 mit einer Ausgabe zum Thema Kunst als Bestandteil von Alltags- und Stadtbaukultur.

Die weiteren Themenschwerpunkte des VM 2014 werden wie immer an dieser Stelle rechtzeitig bekannt gegeben.

Kontakt:
VdW Rheinland Westfalen
Goldsteinstraße 29
40211 Düsseldorf
Tel.: 0211 16998-94
Fax: 0211 16998-50
E-Mail: presse@vdw-rw.de

WERTEORIENTIERTE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

CSR-SÄULE „FÖRDERUNG DER LOKALEN SOZIALEN AUSGEWOGENHEIT“: KOOPERATIONSPROJEKT DER BAUVEREIN AG MIT DER STADT DARMSTADT ZUR SICHERUNG GEFÖRDERTEN WOHNRAUMS

Corporate Social Responsibility (CSR) bei der bauverein AG, Darmstadt

Christina Haerle-Petit, Bereichsleiterin Organisation & Recht, erläutert: „CSR bedeutet für uns, stets langfristig zu agieren und sich an den Anforderungen unserer internen und externen Stakeholder zu orientieren. Da die bauverein AG ein kommunales Unternehmen ist, handelt es sich dabei um vielfältige, teilweise widersprüchliche Anforderungen. Wichtig ist uns daher, dass dies im Rahmen eines ganzheitlichen, strukturierten Prozesses geschieht und dass die gesetzten Ziele Teil unserer strategischen Zielplanung sind. Darüber hinaus legen wir Wert darauf, dass unser CSR-Engagement mit einem Zahlenwerk hinterlegt ist, das Erfolge messbar macht.“

CSR basiert bei der bauverein AG auf fünf Säulen:

- Förderung der lokalen sozialen Ausgewogenheit
- Umweltschutz
- Verantwortungsvolle Unternehmensführung
- Ökonomische Nachhaltigkeit
- Verantwortungsbewusste Personalführung

i INFO >>

Jährlich 100 Wohnungen als Sozialförderung

Wie vielerorts steigt auch in Darmstadt die Nachfrage nach Sozialwohnungen. Bis 2025 wird sich der sozial geförderte Wohnungsbestand in Darmstadt um 1.401 Wohnungen reduzieren. Eine Entwicklung, der sich die bauverein AG im Rahmen ihres breit aufgestellten CSR-Konzeptes annahm und mit der Stadt Darmstadt eine Kooperationsvereinbarung über den Erhalt geförderten Wohnraums abschloss. Aktuell hält die Stadt Belegungsrechte an 5.496 Wohnungen mit Mietpreisbindung. 3.863 dieser Wohnungen gehören der bauverein AG, die damit wichtigster städtischer Partner bei der Versorgung einkommensschwacher Menschen mit Wohnungen ist. In der Kooperationsvereinbarung verpflichtet sich die bauverein AG, jedes Jahr mindestens 100 Wohnungen mit Mietpreisbindung zu schaffen.



Grundsteinlegung zu den Sozialwohnungen in der Elisabeth-Schumacher-Straße in Darmstadt

NÄCHSTE BEWERBUNGSRUNDE: 6. JANUAR BIS 22. FEBRUAR 2014

CSR-Preis der Bundesregierung

Der CSR-Preis der Bundesregierung wurde 2013 erstmalig vergeben. Ausgezeichnet werden vorbildliche und innovative Unternehmen, die sich auf den Weg gemacht haben, ihre gesamte Geschäftstätigkeit sozial, ökologisch und ökonomisch verträglich zu gestalten.

Um die Vergleichbarkeit der Bewerbungen sicherzustellen, wird der Preis innerhalb vergleichbarer Unternehmensgrößen vergeben. Weitere Informationen können unter folgendem Link abgerufen werden: www.csr-preis-bund.de



WERTEORIENTIERTE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

CSR DER NASSAUISCHEN HEIMSTÄTTE, FRANKFURT AM MAIN

Helfer im Alltag

Wir wollen es unseren Mietern leicht machen, so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden zu wohnen“, formuliert Angela Reiser-Bersch, Leiterin Sozialmanagement und Marketing, den Anspruch der Nassauischen Heimstätte. Aus diesem Grund hat die Wohnungsgesellschaft im Sommer 2007 in Kooperation mit der Gemeinnützigen Offenbacher Ausbildungs- und Beschäftigungsgesellschaft (GOAB) das Projekt „Wohn-Service-Team – Ihre Helfer im Alltag“ (WST) ins Leben gerufen. Ob Putzhilfe, Wäscheservice, kleinere Besorgungen im Haushalt oder Begleitgänge zum Arzt: Rund 15 Prozent der älteren Mieter nutzen den Service regelmäßig – Tendenz steigend. Seit 2013 betreut ein Wohn-Service-Team in Wiesbaden als Kooperationsprojekt 2.600 Wohnungen der Nassauischen Heimstätte und 1.400 Wohnungen der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft 1950 eG (GENO50) und kann sich mit einer zusätzlichen Finanzierung durch die Nassauische Heimstätte aus den Einnahmen selbst tragen. Die Minijobber kommen direkt aus dem jeweiligen Viertel und arbeiten auf 400-Euro-Basis. Vier Teilzeitkräfte überwachen vor Ort den Ablauf, zwei Mitarbeiter in der Zentrale sind Ansprechpartner für die Mieter und gleichzeitig verantwortlich für Disposition und Abrechnung. Die Minijobber aus der Nachbarschaft stärken in vielerlei Hinsicht das Quartierleben.

Um ein gepflegtes Wohnumfeld zu erhalten, rief die Nassauische Heimstätte 2007 die Initiative „Kleine Feger“ ins Leben. Damit animiert das Wohnungsunternehmen schon die Kleinen zur Pflege ihres Viertels. Mit Handschuhen, Greifzange und Plastiksäcken ausgestattet, ziehen die Kinder los, um aufzulesen, was andere achtlos fallen ließen. Bislang läuft das Projekt erfolgreich in Frankfurt-Sossenheim, in Frankfurt-Fechenheim sowie in Mörfelden.



Fotos: Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

Hin und wieder macht das Wohn-Service-Team sogar einem Dackel mit Gassigehen sein Hundeleben leichter.



Ganz wichtig für die fünf- bis 14-jährigen Aufräumer ist ein Stempelheft, der „Feger-Aktions-Pass“. Wer sechs Stempel vorweisen kann, dem winkt ein Gutschein fürs Kino, Karten für das Kindertheater oder es wird ein gemeinsamer Ausflug organisiert.

ALTENAER BAUGESELLSCHAFT SETZT GDW ARBEITSHILFE UM

Wie der Weihnachtsmann Compliance lernte

Es war Oktober 2011. Eine Regelung zu Compliance gab es bei der Altenaer Baugesellschaft (ABG) zu dieser Zeit noch nicht und der Begriff war weitgehend unbekannt, erinnert sich Vorstandsmitglied Joachim Effertz. Ungeschriebene, praktizierte Verhaltensweisen regelten beispielsweise die Annahme und Gewährung von Zuwendungen im geschäftlichen Verkehr. Dies ist nicht unüblich und in angemessenem Umfang grundsätzlich auch zulässig. Um die Weihnachtszeit kann die Auslegung einer ange-

messenen Größenordnung freundlicher Zuwendungen für Geber wie Empfänger allerdings zum Problem werden. So bei der ABG geschehen, als ein Handwerker einen Umschlag mit 150 Euro Bargeld übergeben wollte. Doch in der Altenaer Baugesellschaft lag man mit dem Bauchgefühl richtig und schlug die gut gemeinte Spende des verlegenen und unwissenden Handwerkers an die „Kaffeekasse“ aus. Diesem bot man stattdessen an, das Geld zurückzunehmen oder einer gemeinnützigen Einrichtung zu spenden, und hatte

die Klippe für alle Beteiligten erfolgreich umschiffert. Dem reinen Bauchgefühl wollte Vorstand Joachim Effertz die Entscheidung bei Compliance-Fragen jedoch nicht überlassen. Er stellte eine kleine Arbeitsgruppe von drei Mitarbeitern des Unternehmens zusammen und ließ diese in Anlehnung an die GdW Arbeitshilfe Compliance eigene ABG-Dienstanweisungen zusammenstellen, die seit 2. April 2012 erfolgreich gelebt werden.

MEMBER VALUE-KONZEPT DES BAUVEREINS LANGENFELD

Verbrauchsoptimierung selbstgemacht

Seit 2008 hat die Bauverein Langenfeld eG für Mieter als Member Value-Konzept ein Mieterserviceportal eingerichtet. Über die Homepage der Genossenschaft kann der Wohnungsnutzer viele Serviceangebote einfach abrufen. Im Verbrauchsportale gibt es die Möglichkeit, via Smartbox und Internet jederzeit seine individuelle und aktuelle Entwicklung des Energieverbrauchs zu beobachten. Was das bringt? Die Mieterin einer entsprechend ausgestatteten Wohnung berichtet: „Ich logge mich aus finanzieller und energieeinsparender Sicht in das Portal ein und erhalte auf einfache Weise jederzeit Einsicht in meinen Energieverbrauch. Das Resultat: Wenn ich mir zum Beispiel eine Tasse Tee koche, koche ich das Wasser nicht mehr auf dem Herd, sondern nutze dafür einen Wasserkocher. Der Wasserkocher erhitzt das Wasser effizienter. Mit dem Energietacho kann ich jetzt meine Verbrauchsabrechnungen selbst steuern.“



Der Energietacho hilft dem Nutzer bei der Optimierung seines Verbrauchs.

NEUE GESETZE

Kein Maklerhonorar bei Vermittlung einer mit Landesmitteln geförderten Wohnung

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechte-Richtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung ist eine EU-Verbraucherrichtlinie umgesetzt worden. Das Gesetz wurde am 27. September 2013 im Bundesgesetzblatt verkündet. Die neuen Vorschriften treten am 13. Juni 2014 in Kraft.

Durch die Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung ist in § 2 Abs. 3 klargestellt worden, dass einem Wohnungsvermittler auch gegen den Mieter einer durch Landesrecht aus öffentlichen Haushalten geförderten Wohnung kein Anspruch auf Zahlung eines Vermittlungshonorars zusteht. Ausweislich der Gesetzesbegründung sei der Mieter einer nach Landesrecht geförderten Wohnung hier nicht weniger schutzbedürftig als der Mie-

ter einer nach dem Wohnraumförderungsgesetz des Bundes geförderten Wohnung.

Das Gesetz sieht darüber hinaus insbesondere folgende Änderungen des allgemeinen Verbraucherrechts im Zivilrecht vor:

- Mit der Einführung allgemeiner Pflichten und Grundsätze für Verträge mit Verbrauchern, die unabhängig von der Vertriebsform gelten, wird der Verbraucher vor versteckten und unangemessenen Zusatzkosten geschützt. So muss eine Vereinbarung über eine Zahlung, die über das Entgelt für die Hauptleistung des Unternehmers hinausgeht, etwa eine Bearbeitungsgebühr oder ein Entgelt für eine Stornoversicherung, künftig ausdrücklich getroffen werden. Eine Vereinbarung im Internet darüber ist nur wirksam, wenn der Unternehmer sie nicht

durch eine sogenannte Voreinstellung herbeiführt (Kreuz oder „Häkchen“ ist bereits gesetzt und soll vom Verbraucher gelöscht werden, wenn er die Vereinbarung nicht möchte).

- Die Vorschriften über das Widerrufsrecht bei Verbraucherverträgen sind grundlegend neu gefasst. Das Widerrufsrecht bei fehlender oder falscher Belehrung erlischt wie von der Richtlinie vorgesehen nach zwölf Monaten und vierzehn Tagen.

Die Bundesarbeitsgemeinschaft der Immobilienwirtschaft (BID) hatte sich im Gesetzgebungsverfahren dafür ausgesprochen, Maklerverträge ausdrücklich vom Anwendungsbereich der gesetzlichen Neuregelungen auszunehmen. Dem ist der Gesetzgeber allerdings nicht nachgekommen.

Gesetzliche Grundlagen für Datenbankgrundbuch geschaffen

Das Gesetz zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs (DaBaGG) schafft die Rechtsgrundlage für die Einführung eines vollstrukturierten Datenbankgrundbuchs. Es wurde im Bundesgesetzblatt vom 8. Oktober 2013 (BGBl. I 2013, Nr. 59) verkündet und trat größtenteils unmittelbar in Kraft.

Das Gesetz geht zurück auf eine Initiative der Landesjustizverwaltungen, die bereits seit mehreren Jahren gemeinsam an der Entwicklung eines Datenbankgrundbuchs arbeiten.

Das derzeit bestehende, elektronische Grundbuch orientiert sich weitestgehend an der Struktur des Papiergrundbuchs. Insbesondere aufgrund der neuen technischen Möglichkeiten sind die Anforderun-

gen auch an das Grundbuchverfahren erheblich gestiegen, so die Gesetzesbegründung. Zahlreiche Institutionen und Personen greifen auf das Grundbuch zurück, um gezielt Auskunft über Grund und Boden zu erhalten, etwa Unternehmen, Kreditinstitute, Versorgungseinrichtungen, Notare und Behörden. Ziel ist es, Daten gezielt recherchieren und automatisiert in andere Verfahren übernehmen zu können. Dies erfordert ein neu strukturiertes Datenbankgrundbuch mit logisch verknüpften Informationen.

Das Gesetz ermächtigt die Landesregierungen, ein Datenbankgrundbuch einzuführen. Darüber hinaus können sie für bestimmte Eintragungen grundbuchamtsübergreifende Zuständigkeiten begründen. Für das Datenbankgrundbuch werden neue Darstellungsformen des Grundbuchinhalts eingeführt

oder zugelassen, wobei allerdings die bisherige Darstellungsform erhalten bleiben soll. Die neuen Ansichtsformen sollen ein zusätzliches Angebot an die Nutzer darstellen, die herkömmliche Grundbuchansicht bleibt daneben erhalten. Die aktuellen Grundbuchinhalte werden stufenweise überführt. Ziel ist die vollständige Strukturierung der aus den bisherigen Grundbüchern übernommenen Grundbuchinhalte.

Die wohnungswirtschaftlichen Verbände hatten sich während des Gesetzgebungsverfahrens sogar für eine Pflicht der Länder zur Einführung des Datenbankgrundbuchs eingesetzt. Der Gesetzgeber beließ es aber letztlich bei der Schaffung einer fakultativen Rechtsgrundlage.



Foto: Petair - fotolia.com

Die angestrebte Mietpreisbremse könnte sich in letzter Konsequenz nachteilig auf Wohnraumsuchende auswirken.

JAHRESGUTACHTEN DES SACHVERSTÄNDIGENRATS ZUR BEURTEILUNG DER GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG

Wirtschaftsweise kritisieren Mietpreisbremse

Im November haben die fünf sogenannten Wirtschaftsweisen, die den Sachverständigenrat zur Beurteilung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung bilden, ihr Jahresgutachten für 2013 mit dem Titel „Gegen eine rückwärtsgewandte Wirtschaftspolitik“ an die Bundeskanzlerin übergeben. In ungewohnter Schärfe kritisieren sie darin viele Pläne der angehenden Großen Koalition, unter anderem die angestrebte Mietpreisbremse. Die Ökonomen äußern sich außerdem zum sozialen Wohnungsbau, zum Wohnungsgeld, zur Abschreibung und zur Gefahr einer möglichen Immobilienblase.

Zu den Plänen von Union und SPD, die Höhe der Mietpreise zukünftig zu regulieren, um so der steigenden Wohnraumnachfrage in Ballungsräumen zu begegnen, erklärten die Wirtschaftsweisen: „Der Versuch, das Problem durch Obergrenzen für neu abzuschließende Mietverträge zu lösen, ist jedoch kontraproduktiv und daher abzulehnen. Kurzfristig würde damit der Preis durch indirekte und oft diskriminierend wirkende Zuteilungsmechanismen ersetzt. Mittel- und langfristig nehme die Knappheit sogar zu. Für Anleger würde es weniger attraktiv, in neue Wohnimmobilien als Mietobjekte zu investieren. Zudem steige dann die Zahl der Eigentümer, die aufgrund niedriger Miet-

niveaus ihren Wohnraum verstärkt selbst nutzen. Eine Mietpreisbremse komme letztlich denjenigen zugute, die bereits in einer Mietwohnung leben, während gleichzeitig solche Haushalte benachteiligt würden, die auf Wohnraumsuche sind, aber auf dem Markt kaum eine Chance haben. Bei der Vergabe kämen dann andere Mechanismen zum Tragen, „wie beispielsweise persönliche Beziehungen oder aber indirekte Zahlungen in der Form von hohen Ablösesummen für in der Wohnung befindliches Mobiliar“.

Der Sachverständigenrat spricht sich gegen eine Wiederbelebung beziehungsweise Aufstockung des sozialen Wohnungsbaus aus.

>>

Dabei handele es sich um „kaum mehr als einen Tropfen auf den heißen Stein“. Problematisch sei dabei zudem, dass „Mietern in der Regel nicht gekündigt wird, wenn sie die Bedürftigkeitsschwelle überschreiten“. Für die Wirtschaftsweisen ist es „höchst bedenklich“, dass sozial schwache Haushalte immer höhere Wohnkosten aufbringen müssten.

Die Experten präferieren anstatt der Stärkung der Objektförderung mehr Investitionen in die Subjektförderung. In 60 der 100 größten deutschen Städte habe eine vierköpfige, einkommensarme Familie im regionalen Vergleich abzüglich der Miete weniger Geld zur Verfügung als ein vergleichbarer Hartz-IV-Haushalt. Der finanzielle Anreiz, statt Arbeitslosengeld II einen Job anzunehmen, werde „durch steigende Mietbelastungen weiter reduziert“. Daher plädieren die Wirtschaftsweisen dafür, das seit 2009 nicht mehr erhöhte Wohngeld anzupassen, „um einen ausreichenden Abstand zwischen dem Lohn bei Erwerbstätigkeit und dem Transferbezug bei Nichterwerbstätigkeit zu sichern“.

Verbesserte Abschreibungsregeln für Investitionen im Wohnungsbau ließen sich dem

Gutachten zufolge nur schwer rechtfertigen, da bereits heute Immobilieninvestitionen steuerlich begünstigt seien, etwa durch die Steuerfreiheit von Veräußerungsgewinnen nach einer Frist von zehn Jahren sowie durch das Nebeneinander von steuerlicher Abschreibung und der Möglichkeit, Erhaltungskosten als Aufwand anzusetzen.

Die Gefahr einer Immobilienblase schätzen die Sachverständigen deutschlandweit als gering ein, warnen aber vor potenziellen Überhitzungstendenzen in einigen Ballungsräumen. Dort sei es „zu Entwicklungen gekommen, die sich als nicht nachhaltig erweisen könnten“, mit anderen Worten drohe dort Anlegern mitunter langfristig ein Wertverlust ihrer Immobilien. Insgesamt sei der Markt aber stabil, was vor allem auf hohe Eigenkapitalquoten und Tilgungsraten bei der Finanzierung zurückzuführen sei. Die aktuellen Preisentwicklungen seien vor allem durch Nachholeffekte sowie das niedrige Zinsniveau bedingt.

Neben einer gegenwärtigen Lageeinschätzung äußern sich die Wirtschaftsexperten auch zur Zukunft: „Die aktuelle wirtschaftli-

che Situation und die gute Position Deutschlands im Vergleich zu den Krisenländern des Euro-Raums scheinen bei vielen politisch Handelnden den Blick auf die großen zukünftigen Herausforderungen verstellt zu haben.“ Als größte dieser Herausforderungen stellen die Regierungsberater die demografische Entwicklung und das zügige Bearbeiten des Problems der rasch alternden Gesellschaft heraus.

VERBANDSBÜROS

Zwischen Weihnachten und Neujahr nicht besetzt

Der letzte Arbeitstag in diesem Jahr in den Büros des VdW Rheinland Westfalen ist Montag, der 23. Dezember. Die Geschäftsstelle des VdW südwest schließt bereits am Freitag, dem 20. Dezember 2013. Der erste Arbeitstag im neuen Jahr ist Donnerstag, der 2. Januar.

MITTEILUNG DES STATISTISCHEN BUNDESAMTES

Zahl der Baugenehmigungen gestiegen

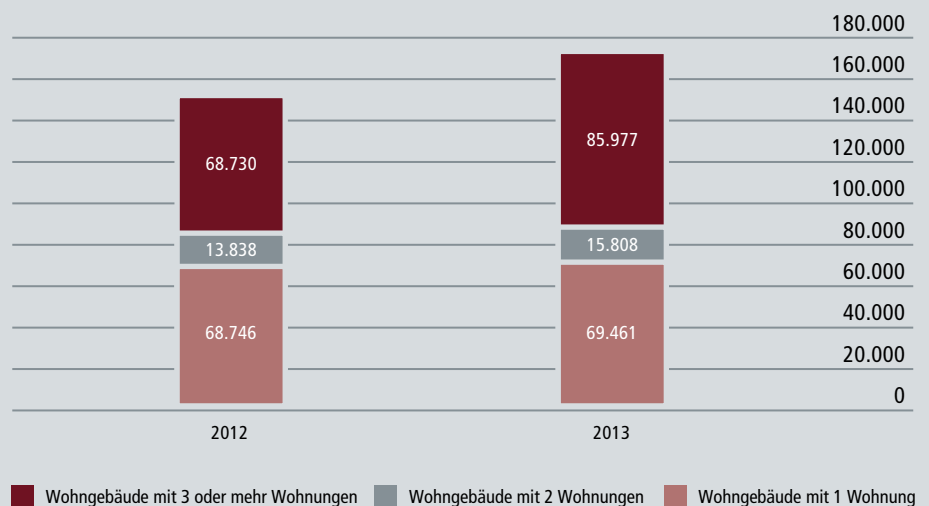
Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitgeteilt hat, wurde von Januar bis September 2013 in Deutschland der Bau von 202.123 Wohnungen genehmigt. Dies waren 24.026 Wohnungen oder 13,5 Prozent mehr als in den ersten neun Monaten des Jahres 2012. Damit setzte sich die bereits im Jahr 2010 begonnene, positive Entwicklung der Baugenehmigungen im Wohnungsbau fort.

In Wohngebäuden wurden in den ersten neun Monaten des Jahres 2013 insgesamt 177.397 Neubauwohnungen genehmigt, dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 13,3 Prozent. Einen besonders starken Anstieg verzeichneten die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern: Hier wurden mit 25,1 Prozent insgesamt 85.977 Wohnungen mehr genehmigt als im Vorjahreszeitraum. Wie der GdW berichtet, wurden damit zum ersten Mal seit 1997 im Geschosswohnungsbau mehr Wohnungen genehmigt als in Ein- und Zweifamilien-

häusern. Die Baugenehmigungen für Zweifamilienhäuser stiegen in den ersten drei Quartalen des Jahres 2013 im Vergleich zum

Vorjahreszeitraum um 14,2 Prozent. Die Genehmigungen von Einfamilienhäusern stiegen hingegen nur leicht um ein Prozent.

Baugenehmigungen in Wohngebäuden



Quelle: Statistisches Bundesamt

v m

Landesausgabe Nordrhein-Westfalen

L2 13. Parlamentarischer Abend
des VdW Rheinland Westfalen



L7 Anhörung im Landtag NRW

13. PARLAMENTARISCHER ABEND DES VDW RHEINLAND WESTFALEN

Koalitionsverhandlungen: In vielen Punkten ist die Tinte noch nicht trocken

Wie auch in den vergangenen Jahren wurden zum 13. Parlamentarischen Abend des VdW Rheinland Westfalen am 13. November 2013 in Düsseldorf wieder zahlreiche NRW-Landtagsabgeordnete und Minister des Landes erwartet. Gunther Adler, NRW-Staatssekretär für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr, sprach das Begrüßungswort und gab darin Ausblick auf das, was an diesem Abend im Mittelpunkt aller Gespräche und Diskussionen stehen sollte: Den anstehenden Koalitionsvertrag und seine Auswirkung auf die Wohnungswirtschaft.

„In der Nacht der langen Messer wird alles durchgehen, was nichts kostet, alles andere kommt auf den Prüfstand“, prognostizierte Adler und gab den Blick frei auf einzelne Zwischenergebnisse bis dahin geführter Verhandlungen. Eine deutliche Entspannung auf den Wohnungsmärkten und die Entwicklung von Konditionen, die Investoren anregen, sei das Verhandlungsziel der SPD. Dabei hätte die Zinssenkung der Europäischen Zentralbank keine reine Freude ausgelöst, so Adler. Das Land NRW würde alle Möglichkeiten nutzen, die Kommunen mit der Wohnungswirtschaft zu verzahnen.



Staatssekretär Gunther Adler (r.) mit Vertretern aus Politik und von VdW-Mitgliedsunternehmen

Das würde man auch in Berlin diskutieren. Die Mietpreisbremse solle gezielt auf angespannte Wohnräume und von den Ländern selbst entschieden und angewendet werden. Außerdem würde man über günstigere Abgaben öffentlichen Wohnraums diskutieren,

um den Neubau von energiesparendem Wohnraum auf diese Weise zu unterstützen. Dazu wäre es notwendig, die Quotenfindung für landeseigene Grundstücke leichter zu machen. Eine besondere Rolle, hob Adler heraus, werde bei der Lösung zu den The-



(v. l.): Ernst Uhing, Präsident der Architektenkammer NRW, Lutz Pollmann, Hauptgeschäftsführer der Baugewerblichen Verbände, Gunther Adler, Staatssekretär im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW, Markus Lehrmann, Hauptgeschäftsführer der Architektenkammer NRW

Fotos: Thilo Salzmann



Gunther Adler, Staatssekretär im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW



Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen



Ulrich A. Büchner, Präsident des VdW Rheinland Westfalen

men Integration, Klimaschutz und lebenslanges Wohnen in der Quartierentwicklung gesehen. Denn der Mikrokosmos Quartier mache die Herausforderungen besonders deutlich, vor denen man heute stünde. Dass ein Bündnis mit den Ländern, Kommunen und allen relevanten gesellschaftlichen Akteuren angestrebt werde, könnte sich, so Adler mit leichtem Augenzwinkern, auch im Koalitionsvertrag wiederfinden.

Gastgeber Verbandsdirektor Alexander Rychter nahm das Stichwort „Bündnis für Wohnen“ in seiner anschließenden Rede noch einmal auf. Dass Wohnen bezahlbar bleibe, dafür gebe es ein solches Bündnis in NRW. Wie aber solle man werten, dass die Energieeinsparverordnung kurz vor den Koalitionsverhandlungen noch einmal um 25 Prozent verschärft wurde? Alleine die Baukosten seien seit dem Jahr 2000 um 20 Prozent gestiegen und weitere 8,9 Prozent würden folgen. Das Paket für bezahlbares Bauen und Wohnen, das in den Koalitionsverhandlungen verabschiedet werden solle, beinhalte viele richtige Entscheidungen, würde am Ende alle Wünsche der Politik jedoch ins Gegenteil verkehren. Rychter forderte ein Moratorium bei weiteren Verschärfungen der EnEV. Die degressive AfA solle 20–30 Milliarden Euro bringen. „Mal sehen, ob sich das am Ende realisieren lässt“, sagte er und schloss mit der hoffnungsfrohen Frage: „Muss man nicht in der Zielgeraden das eine oder andere noch einmal nachjustieren?“. Sein Wunsch für den Parlamentarischen Abend: Gute und kontroverse Gespräche. Er schloss seine Rede zur Mietpreisbremse, EnEV und AfA mit einem herzlichen „Glückauf!“



Uwe Eichner (l.), Vorstandsvorsitzender GAG Immobilien AG, im Gespräch mit Mdl Bernhard von Grünberg, Vorsitzender Deutscher Mieterbund NRW



Im Fachgespräch: Staatssekretär Gunther Adler (l.) und Hubert Zimmermann, Vorstandsmitglied Bauverein Grevenbroich eG

LANDESREGIERUNG NORDRHEIN-WESTFALEN

Wohnungsaufsichtsgesetz

Auf Grundlage der Erkenntnisse der Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ plant die nordrhein-westfälische Landesregierung, den Bereich des Wohnungsaufsichtsrechts zu aktualisieren.

Das bisher im Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum geregelte Woh-

nungsaufsichtsrecht soll nunmehr in einem eigenständigen Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG) normiert werden.

Die bisherigen Instrumente der Wohnungsaufsicht werden in einigen Punkten geschärft. So sollen die Kommunen Anordnungen treffen können, um Missständen und Verwahrlosung in Wohnungsbeständen zu begegnen. Die Kommunen werden ermäch-

tigt, den Verfügungsberechtigten, das heißt in der Regel den Vermieter, zu verpflichten, bei festgestellten Missständen beziehungsweise bei Verwahrlosung die nach dem Ermessen der Kommune erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Hinsichtlich der Art der Maßnahme hat die Kommune einen weiten Ermessensspielraum. Als strengste Maßnahme ist die Unbewohnbarkeitserklärung vorgesehen. Des Weiteren erhält die Gemeinde Eingriffsrechte für den Fall der Überbelegung von Wohnraum.

Das WAG umschreibt des Weiteren die Mindestanforderungen an die Ausstattung von Wohnraum.


In seiner Stellungnahme begrüßte der Verband den Gesetzentwurf, wies aber darauf hin, dass die derzeit schwache finanzielle Ausstattung vieler Städte und Gemeinden Zweifel aufkommen lässt, dass die Kommunen der ihnen zugedachten Aufgabe dauerhaft gerecht werden können. 



Foto: Sebastian Duda - fotolia.com

STÄDTEBAUFÖRDERUNG IN NORDRHEIN-WESTFALEN

Demografischer Wandel erfordert Umgestaltung der Quartiere

Mitte Oktober unterrichtete Bauminister Michael Groschek den Landtag über das Städtebauförderungsprogramm NRW 2013. Danach werden für Investitionen in den Jahren 2013 bis 2017 rund 171 Millionen Euro (Vorjahr: 181 Millionen Euro) zur Verfügung gestellt. 96 Millionen Euro kommen vom Land NRW und 75 Millionen Euro vom Bund.

Zum Programm 2013 wurden 229 Gebiete mit einem Zuschussvolumen von über 684 Millionen Euro angemeldet. Zur Förderung konnten 162 Gebiete mit einem Zuschussvolumen von 171 Millionen Euro berücksichtigt werden. Diese große, das Programmvolumen überzeichnende Nachfrage zeichnet sich schon seit Jahren ab.

Die 171 Millionen Euro sind auf verschiedene Programmschwerpunkte der Städtebauförderung aufgeteilt. Mit jeweils 58,7 Mil-

lionen Euro erhalten der Programmteil Stadtumbau West (34 Gebiete) und der Programmteil Ruhr 2020 (41 Gebiete) die höchsten Förderungsanteile. Am geringsten mit 20,9 Millionen Euro wird der Programmteil Soziale Stadt (23 Gebiete) ausgestattet. Die jeweilige Kofinanzierung durch das Land folgt dabei der Gewichtung der Programmschwerpunkte durch den Bund.

Bei der Vorstellung des Programms forderte Minister Groschek von den Beteiligten, also Bund, Land, Städte und Gemeinden, ein, das Instrumentarium der Städtebauförderung für die Zukunft gezielt weiterzuentwickeln. Allein der demografische Wandel bringe riesige Herausforderungen. Auch müsse von gleichzeitigem Wachstum und Schrumpfung in verschiedenen Regionen, zum Teil sogar auf Stadtteilebene, ausgegangen werden.



■ Das komplette Städtebauförderungsprogramm NRW 2013 mit einer alphabetisch geführten Projektliste steht auf www.mbvsv.nrw.de zum Download bereit.

FACHEXKURSION NACH DRESDEN

Abwechslungsreiches Programm mit städtebaulichem Schwerpunkt

Vom 4. bis 6. Juni 2013 organisierte der VdW Rheinland Westfalen eine Fachexkursion nach Dresden mit Mitgliedern des NRW-Landtagsausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr sowie Vertretern aus dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. In Kooperation mit der NRW.BANK, der Sächsischen Aufbaubank, dem Sächsischen Ministerium des Innern, der Stadt Dresden, dem vdw Sachsen, dem VSWG und dem BFW Mitteldeutschland wurde dabei ein sehr abwechslungsreiches Programm mit wohnungswirtschaftlichem und städtebaulichem Schwerpunkt zusammengestellt.


Am Montagnachmittag begrüßte zunächst der Bürgermeister der Stadt Dresden, Jörn Marx, die Teilnehmer und präsentierte die kernstädtischen Bereiche Dresdens, einschließlich der sozialistischen Architektur und der Stadtumbaugebiete. Nach einer Fahrt mit der historischen Straßenbahn endete der Abend im Schloss Wackerbarth, dem Sächsischen Staatsweingut.

Am nächsten Vormittag standen zunächst Führungen durch verschiedene Genossenschaftsbestände auf dem Programm. Hierzu zeigte Dr. Jürgen Hesse, Vorstand der Eisenbahner Wohnungsbaugenossenschaft Dresden, den Teilnehmern die Stadtumbaugebiete „Kräutersiedlung“ und „Stadtblick“ sowie zwei weitere Bauvorhaben. Im Anschluss übernahm Dr. Christoph Menzel,

Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Glückauf Süd Dresden, die Gruppe und führte durch die Bestände an der Muldaer Straße, am Bismarckturm und im Clausen-Dahl-Gebiet.

Am Nachmittag ging es weiter zur Besichtigung des Lahmann-Sanatoriums, dessen historische Gebäude die Baywobau Dresden gerade zur Schaffung von neuen Wohnflächen saniert. Der Geschäftsführer der Baywobau Dresden, Berndt Dietze, stellte die Planungen, aber auch die Schwierigkeiten des Parkareals vor, auf dem das Unternehmen über 100 Wohnungen realisieren möchte.

Am Abend luden dann der vdw Sachsen und der VSWG in das Schloss Eckberg ein, wo neben Ulrich Beyer, Abteilungsleiter im Sächsischen Staatsministerium des Innern, und Gerald Otto, Sächsischer Landtagsabgeordneter, auch NRW-Staatssekretär Gunther Adler zu Gast war.

Am Mittwoch ging es zum Abschluss der Fachexkursion nach Pirna, wo die Teilnehmer zunächst durch den Oberbürgermeister Klaus-Peter Hanke begrüßt wurden. Anschließend führten dann Jürgen Scheible, Geschäftsführer der Städtischen Wohnungsgesellschaft Pirna, und sein Mitarbeiter Sören Sander durch verschiedene Wohnungsbestände und die Altstadt von Pirna, ehe die Teilnehmer sich auf die Rückreise nach Nordrhein-Westfalen machten. 



Die Exkursionsteilnehmer besichtigten in Dresden mehrere Stadtteile.

FACHTAGUNG

Praxischeck Quartier – Vision und Wirklichkeit

Die Freie Wohlfahrtspflege NRW (LAG FW NRW) befasst sich seit geraumer Zeit praktisch wie konzeptionell mit der Quartierspolitik.



Eine Fachtagung im Jahr 2011 in Gelsenkirchen, die Entwicklung eines Impulspapiers Quartier und viele weitere Aktivitäten kennzeichnen das Engagement der Verbände der Freien Wohlfahrtspflege in den letzten Jahren.

Als weiteren Schritt führte die LAG FW NRW am 19. November 2013 den Fachtag „Praxischeck Quartier, Vision und Wirklichkeit“ in der AWO-Begegnungsstätte Gelsenkirchen durch. Mit und von der Veranstaltung erhoffte sich die LAG FW NRW eine konstruktive Debatte zwischen Experten aus Wohlfahrtspflege, Kommunen, Seniorenvertretung, Pflegekassen, Pflegediensten, Wohnungswirtschaft und Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter in Gang zu bringen, was unter der fachkundigen Moderation der Journalistin Cornelia Benninghoven auch gelang. Vier Thesen wurden in vier moderierten Gesprächsrunden diskutiert und auf ihre Praxistauglichkeit überprüft. Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in NRW saß Roswitha Sinz auf dem Podium zur These drei „Quartiersentwicklung benötigt Kooperation und Vernetzung!“. Ministerin Barbara Steffens führte mit einem engagierten Grußwort in die Thematik der altengerechte Quartiere in NRW ein.

- Auf der Homepage www.freiewohlfahrtspflege-nrw.de können unter dem Suchwort Quartier verschiedene Papiere und Positionen zum Thema gefunden werden.

DICHTHEITSPRÜFUNG

Selbstüberwachungsverordnung Abwasser

Nach langem politischem Tauziehen verabschiedete der nordrhein-westfälische Landtag im Februar 2013 eine Reform des Landeswassergesetzes. Die Dichtheitsprüfung privater Abwasseranlagen wurde aufgehoben und durch eine sogenannte Funktionsprüfung ersetzt.

Das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MKULNV) wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Landtags eine Rechtsverordnung zu erlassen, in der unter anderem Methoden und Fristen der Prüfung der Funktionsfähigkeit von Abwasseranlagen, Notwendigkeit und Fristen der Sanierung sowie Sachkundeforderungen an Sachverständige festgelegt werden. Soweit die zu

erlassende Rechtsverordnung keine Fristen für die erstmalige Prüfung vorsieht, können Gemeinden Fristen für die Prüfung von privaten Abwasserkanälen durch Satzung festlegen.

Von der gesetzlichen Ermächtigung hat das MKULNV nunmehr Gebrauch gemacht und mit Zustimmung des nordrhein-westfälischen Landtags die „Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen“ erlassen. Dabei hat der nordrhein-westfälische Landtag dem vom MKULNV vorgelegten Entwurf unverändert mehrheitlich zugestimmt. Die Verordnung besteht aus drei Teilen und fünf Anlagen. Der zweite Teil der Verordnung regelt die Selbstüberwachung privater Abwasseranlagen.

Innerhalb von Wasserschutzgebieten sind bestehende Abwasserleitungen, die häusliches Abwasser fortleiten und die vor dem 1. Januar 1965 errichtet wurden, erstmals bis spätestens zum 31. Dezember 2015 zu prüfen. Private Abwasserleitungen jüngeren Datums in Wasserschutzgebieten sind erstmals bis spätestens zum 31. Dezember 2020 auf ihre Funktionsfähigkeit zu prüfen.

Für die Prüfung privater Abwasserleitungen außerhalb von Wasserschutzgebieten wird keine Frist zur Erstprüfung vorgegeben. Unabhängig davon können Gemeinden eine Satzung mit abweichenden Fristen erlassen.

WOHNEN IN DER REGION KÖLN/BONN

Deichmanns Auer Gespräche

Mit der Veranstaltung „Wohnen in der Region“ führt das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) am 4. November 2013 eine neue Gesprächsreihe unter dem Titel „Deichmanns Auer Gespräch“ ein. Weit über 100 interessierte Teilnehmer aus den verschiedensten Institutionen, Verbänden, Verwaltung und Politik fanden sich zu der frühabendlichen Veranstaltung in dem ehemaligen Schloss Deichmanns Aue im historischen Sitzungssaal des BBSR ein.

Die Region Köln/Bonn gehört zu den Wachstumszentren in Deutschland. Die klassischen Instrumente der Angebotsausweitung wie Baulandausweisung, öffentliche Förderung oder sozialer Wohnungsbau stoßen immer mehr an ihre Grenzen. Neue Ideen und ein intelligentes Management mit starker Akteursansprache auf lokaler Ebene sind gefragt, um bezahlbares und angemessenes Wohnen auch auf engen Märkten zu gewährleisten.

Zur Diskussion möglicher erfolgreicher Strategien hat das BBSR eine Reihe von Experten aus Kommunalpolitik und -verwaltung, Wis-



Interessierte Teilnehmer im historischen Sitzungssaal

senschaft und Verbänden aus der Region eingeladen.

Jürgen Nimptsch, Oberbürgermeister der Stadt Bonn, führte mit einem kenntnisreichen Grußwort in die Herausforderungen seiner Stadt ein. Dabei machte er besonders deutlich, welche kommunalpolitische Überzeugungsarbeit notwendig sei, wenn Nachbarn durch Ausweisung von Baugebieten neue Nachbarn bekommen.

Werner Wingenfeld, Dezernent Stadtentwicklung und Baurecht der Stadt Bonn, legte in seinen Ausführungen einen Schwerpunkt auf die Mobilisierung von Bauland, zum

Beispiel durch Konversion, wobei die Preisverhandlungen ein besonderes Hemmnis darstellten. Stefan Ferber, Leiter des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Köln, konzentrierte sich auf die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums in Köln und erläuterte dazu das aktuelle Vorhaben der Stadt, ein Kooperationsmodell Wohnen nach Münchener Vorbild auf den Weg bringen zu wollen. Moderatorin Frauke Burgdorff, Vorstand Montag Stiftungen, Bonn, vergrößerte den kommunalen Fach-Gesprächskreis um weitere Sichtweisen. So sprachen unter anderem für den Deutschen Mieterbund NRW Bernhard von Grünberg, MdL, und für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft NRW Roswitha Sinz.

VDW RHEINLAND WESTFALEN IM NRW-LANDTAG

Regierungskoalition will Genossenschaften stärken



In einer öffentlichen Anhörung diskutierte am 13. November 2013 der Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk des NRW-Landtages zum Thema „Solidarische und gemeinwohlorientierte Wirtschaft“ gemäß einem Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion von Bündnis 90/Die Grünen.

Der VdW Rheinland Westfalen hatte vorab in einer schriftlichen Stellungnahme betont, dass der Antrag der Regierungsfractionen ein richtiges Signal für die besondere Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft ist: „Mit personenbezogenem Stimmrecht, das unabhängig von der Kapitaleinlage gilt, genießen Wohnungsgenossenschaften hohes Vertrauen ihrer Mitglieder, Gläubiger und der Gesellschaft“. Aus der Sicht des VdW Rheinland Westfalen ist es geboten, „diese

stabile Rechtsform zu fördern und nicht zu überfordern“. Mit dem Fokus auf Gewinnverwendung und nicht Gewinnerzielung sind Wohnungsgenossenschaften wichtige Partner in der durch Energiewende und demografischen Wandel bestimmten Gesellschaft.

Die Wohnungsgenossenschaften bezeichnen deshalb auch Überlegungen zur Einführung einer haftungsbeschränkten Kooperationsgesellschaft als gut gemeinten, aber fehlgehenden Förderansatz. Wohnungsgenossenschaften sind, das unterstreicht auch der Antrag, sehr kapitalintensiv und deshalb gelten für sie „aus gutem Grund hohe Anforderungen hinsichtlich gesetzlicher Prüfverfahren“. Dies hat dazu beigetragen, dass die Genossenschaft die am wenigsten von Insolvenz betroffene Rechtsform ist. Eine



Unterorganisation wie die Kooperationsgesellschaft, die von der genossenschaftlichen Prüfung befreit wäre, beschädigt das bewährte und angesehene genossenschaftliche System. Genossenschaftsverbände wie der VdW Rheinland Westfalen übernehmen mit kostenloser Erstberatung sowie Pauschalierung und Subventionierung von Gründungsprüfungen bewusst ihre Verantwortung bei der Stärkung der solidarischen und gemeinwohlorientierten Wirtschaft.

GEMEINSAME SITZUNG DER GENOSSENSCHAFTSAUSSCHÜSSE

Keine Kündigung der Mitgliedschaft bei Mitgliederinsolvenz

Am 7. November 2013 kamen in Speyer der Genossenschaftsausschuss des VdW Rheinland Westfalen und der Fachausschuss für Genossenschaften des VdW südwest zu einer gemeinsamen Sitzung zusammen. Die Sitzung wurde vom Vorsitzenden des Fachausschusses für Genossenschaften des VdW südwest, Uwe Menges, geleitet.

Ein zentrales Thema der gemeinsamen Sitzung war der Referentenentwurf eines „Gesetzes zur Einführung der Kooperationsgesellschaft und zum weiteren Bürokratieabbau“. Stephan Gerwing, Vier-Länder-Büro, Bonn, berichtete unter anderem, dass derzeit eine Umfrage des Bundesjustizministeriums bei den genossenschaftlichen Prüfungsverbänden über mögliche Erleichterungen für Kleinstgenossenschaften bei der genos-



senschaftlichen Pflichtprüfung stattfindet. Es wurde begrüßt, dass im Rahmen des Gesetzes zur Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens und zur Stärkung der Gläubigerrechte vom 15. Juli 2013 ein § 67c in das Genossenschaftsgesetz eingefügt wurde, der für viele Fälle einen Ausschluss

der Mitgliedschaftskündigung insolventer Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften durch Insolvenzverwalter oder Drittgläubiger vorsieht. Bei dieser neuen Vorschrift handelt es sich um die erste Norm des Genossenschaftsgesetzes mit ausschließlichem Bezug zu Wohnungsgenossenschaften.

Im Weiteren stellte Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender des Vereins „Wohnen in Genossenschaften e. V.“, Wirkungs- und Aufgabenbereiche dieses Vereins vor.

Abgerundet wurde die Sitzung durch Berichte aus der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften auf Bundes- und Landesebene und der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften im GdW.

GENOSSENSCHAFTSAUSSCHUSS TAGTE IN SPEYER

Kritik am „Paket für bezahlbares Bauen und Wohnen“

Unter Leitung seines Vorsitzenden Ulrich Bimberg traf sich der Genossenschaftsausschuss des VdW Rheinland Westfalen am 7. November 2013 in Speyer.

Verbandsdirektor Alexander Rychter gab zunächst einen Aus- und Überblick zu aktuellen wohnungs- und immobilienpolitischen Themen. In diesem Zusammenhang betonte er insbesondere die Bedeutung der Koalitionsverhandlungen im Anschluss an die Bundestagswahl vom 22. September 2013 für die Immobilienwirtschaft. Dem vorgeschlagenen „Paket für bezahlbares Bauen und Wohnen“ der Arbeitsgruppe Verkehr, Bau und Infrastruktur stand der Genossenschaftsausschuss insgesamt kritisch gegenüber. Eine investitionsbehindernde Wirkung der Änderung von Modernisierungumlage und Kappungsgrenze wird befürchtet. Im Zusammenhang mit der



Mietpreisbegrenzung wurden das Fehlen beziehungsweise die Mängel eines qualifizierten Mietspiegels betont.

Weitere Themen umfassten die Energieeinsparverordnung 2014, die Wohnraumförderung 2013 in Nordrhein-Westfalen, der Gesetzesentwurf zum neuen Wohn-

aufsichtsgesetz, die Novellierung des Wohn- und Teilhabegesetzes sowie der Landesbauordnung.

Es wurde ebenfalls die Vollversammlung der Sparte Wohnungsgenossenschaften vom 24. September 2013 nachbereitet. Positiv wurde dabei die konstant hohe Teilnahme der Genossenschaften hervorgehoben.

Im Weiteren wurde der Stand der Vorbereitung für das 23. Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ am 19. März 2014 vorgestellt.

Der Genossenschaftsausschuss nahm zudem Berichte der Marketinginitiative „Typisch Genossenschaften Rheinland Westfalen“, des Vereins Wohnen in Genossenschaften e. V. und aus den Gremien des GdW entgegen.

AUSSCHUSS TECHNIK UND ENERGIEEFFIZIENZ

EnEV 2014, Baukostenentwicklung und weitere aktuelle Themen

Am 13. November 2013 war der Ausschuss „Technik und Energieeffizienz“ des VdW Rheinland Westfalen bei der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG, der Genossenschaft des Ausschussvorsitzenden, zur letzten Sitzung des Jahres eingeladen.

Nach einem Bericht des Verbandes zur EnEV 2014 wurde über die Auswirkungen auf die wohnungswirtschaftliche Praxis diskutiert. Als kontraproduktiv wurde unter anderem die neue Klassifizierung in Energieausweisen durch den Ausschuss eingestuft. Auch die neue Struktur des Ausweises wird nicht zu einer höheren

Akzeptanz oder Sensibilisierung der Mieter führen.

Ein weiterer Einfluss der EnEV 2014 ist die Steigerung der Baukosten. Hier fand ein intensiver Austausch unter den Kollegen statt, welche weiteren Einflüsse zu der Baukostenentwicklung geführt haben und wie dieser Entwicklung entgegengewirkt werden kann. Eine sehr frühzeitige Planung unter Bezugnahme auf sämtliche an der Planung und Ausführung Beteiligte wird als eine Möglichkeit angesehen. Auch die rechtzeitige Ausschreibung trägt dazu bei, dass mehr Angebote tatsächlich abgegeben werden und die Auftragnehmer sich rechtzeitig auf die

Ausführungstermine einstellen können. Der Unterschied zwischen gewerkeweiser Ausschreibung und einem Generalunternehmervertrag wird bezüglich der Kosten als nicht gravierend angesehen, da beides Vor- und Nachteile bietet.

Neben diesen Themen wurde Weiteres wie zum Beispiel die Trinkwasserverordnung, der hydraulische Abgleich, Maschinendämmung, Asbestbelastungen und Barrierefreiheit besprochen. Das Thema Lüftungstechniken, zentral und dezentral als auch mit oder ohne Wärmerückgewinnung, wird in der nächsten Sitzung als Schwerpunkt behandelt.

ENERGIEKONFERENZ 2014 IN NEUEM FORMAT

Branchenübergreifende Plattform für Wohnungs-, Energiewirtschaft und technische Dienstleister

Die Energiewende ist eine der drängendsten gesellschaftlichen Herausforderungen unserer Zeit – und die Wohnungsbranche ist einer der Protagonisten. Das bedeutet ein hohes Maß an öffentlicher Aufmerksamkeit und schwierigen Aufgaben – aber ebenso auch die große Chance, in den nächsten Jahren ein wichtiges Zukunftsthema mitzugestalten. Zumal der Koalitionsvertrag noch kein klares Bild der Zukunft zeigt. Außer der Wohnungsbranche sind hier natürlich die Energiewirtschaft und die technischen Dienstleistungsunternehmen ebenso gefragt wie die Politik. Vor diesem Hintergrund konnten der VdW, RWE und Techem als Partner für die Veranstaltung gewonnen werden. Mit der Energiekonferenz 2014 schafft das EBZ eine gemeinsame Plattform für alle Protagonisten, um sich kennenzulernen und in konstruktiver Umgebung Kooperationen für gemeinsame zukunftsfähige Lösungen zu schließen. Die Konferenz wird unter dem Motto „Energieerzeuger werden? Intelligente Systeme einsetzen? Energiewende meistern!“ am 13. Februar 2014 in der Philharmonie in Essen stattfinden. Anmeldungen

sind über die Internetseiten des EBZ ab sofort möglich.

Mit der Energiekonferenz 2014 wird eine erfolgreiche Veranstaltungsreihe auf eine neue Stufe gehoben. Die Teilnehmer werden aktiv in das Geschehen einbezogen und können im Rahmen von vier unabhängigen Workshops konkreten Einfluss darauf nehmen, welche Erkenntnisse im Plenum mit prominenten Vertretern aus Wirtschaft, Politik und Mieterschutz diskutiert werden. Am Ende sollen Vorschläge für eine Positionierung der teilnehmenden Unternehmen gegenüber dem Gesetzgeber stehen.



In den Workshops und Impulsvorträgen werden zentrale Themen der Wohnungswirtschaft diskutiert: Worauf müssen sich Vermieter mit der EnEV 2014 künftig einstellen? Wie kann die Energieeffizienz von Wohngebäuden im Bestand sinnvoll erhöht werden? Wie sehen die ersten Betriebs-

erfahrungen mit Niedrigenergiegebäuden aus? Welche Handlungsspielräume ergeben sich, wenn man ein Quartier als energetische Einheit betrachtet? Kann ein Wohnungsunternehmen auch Energieerzeuger sein? Was leisten intelligente Regelungssysteme? Die Workshops werden von Ingrid Vogler, Christian Gebhardt, beide GdW, Prof. Dr. Viktor Grinewitschus, EBZ, und Prof. Dr. Birgit Wilkes, Technische Hochschule Wildau, moderiert. Die Energiekonferenz 2014 will aber auch über den Tellerrand hinausschauen und lässt einen niederländischen Fachmann zu Worte kommen, der darstellt, wie das Nachbarland agiert.

Alle Workshopergebnisse werden zum Abschluss der Veranstaltung von Experten aus Politik, Wohnungs-, Energiewirtschaft und technischer Dienstleistung diskutiert. Dabei hat der Veranstalter EBZ darauf geachtet, dass das komplexe Thema „Energiewende“ von allen Seiten beleuchtet wird, auch aus Mietersicht.

■ Weitere Informationen unter:
www.e-b-z.de

29. TREFFPUNKT REGIONALE ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

Mietpreisbremse kontraproduktiv

Unter Leitung von VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter fand am 16. Oktober 2013 im EBZ – Europäisches Bildungszentrum, Bochum, der 29. Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften statt.

Rychter gab zunächst einen Überblick über aktuelle wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Themen. So ging er unter anderem auf das von der NRW-Landesregierung geplante Wohnaufsichtsgesetz ein. Der Gesetzentwurf ist zwar grundsätzlich positiv zu bewerten, da schon einzelne verfallene Gebäude ganze Stadtgebiete beeinträchtigen können. Vor dem Hintergrund der bestehenden personellen und

finanziellen Schwierigkeiten vieler Kommunen ist es jedoch fraglich, ob die Maßnahmen effektiv durchgesetzt werden können.

Torsten Bölting, Geschäftsführer InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, stellte die Studie „Mietpreisbremse = Investitionsbremse“ vor. Dabei soll die Mietpreisbremse dahingehend wirken, dass der Mietpreis bei Wiedervermietung nicht höher als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Dies kann sogar dazu führen, dass bei einer Wiedervermietung die Miete gesenkt werden muss.

Dr. Gerhard Jeschke, VdW Rheinland Westfalen, berichtete über das Konzept der

Schülergenossenschaften. Dabei gründen Schüler eine Genossenschaft, die dann von einer örtlichen Partnergenossenschaft begleitet wird.

Annegret Buch, Schulleiterin im EBZ Berufskolleg, trug zum Thema „Ausbildung für die Zukunft – der Ausbilder als Coach“ vor. Sie appellierte an die Ausbildungsbetriebe, dass eine Intensivierung des Kundenkontaktes im beruflichen Teil der Ausbildung wünschenswert und notwendig sei.

■ **Der 30. Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften findet am 26. März 2014 im EBZ in Bochum statt.**

46. EUROPÄISCHER TISCH

Deutsch-niederländischer Erfahrungsaustausch in Lünen

Unter Leitung des Vorsitzenden Bob Kempink kam der Europäische Tisch am 12. November 2013 zu seiner 46. Sitzung zusammen. Die Zusammenkunft fand auf Einladung des Bauvereins zu Lünen eG und der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG statt.

Zu Beginn der Sitzung stellten Andreas Zarembo, Vorstandsmitglied Bauverein zu Lünen eG, und Rainer Heubrock, Vorstandsmitglied Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG, ihre Unternehmen sowie gemeinsame Bauprojekte vor, die der Europäische Tisch am Tag zuvor besichtigt hatte.

In einem Themenschwerpunkt präsentierte Professor Dr. Volker Eichner, Rektor der EBZ Business School in Bochum, erste Ergebnisse des transnationalen Forschungsprojekts „I-stay@home“. Im Rahmen dessen sollen IT-gestützte Lösungen getestet und bewertet werden, die ein längeres Leben in der eigenen Wohnung ermöglichen.



Weiterhin nahm Frans Beckers, Geschäftsführer EPEA Nederland B.V., Erläuterungen auf europäischer Ebene zum Thema „Cradle to Cradle“ (sinngemäß „von der Wiege zur Wiege“) vor. Bei dem Konzept geht es darum, in der Produktion Materialströme so zu planen, dass Abfälle und eine ineffiziente Nutzung von Energie vermieden werden.

Abschließend referierte Professor Dr. Norbert Raschper zum Thema „Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger“. Raschper zeigte auf, welche Chancen und Risiken in einer Ausweitung der Wertschöpfungskette „Energie“ zugunsten der Mieter und Genossenschaftsmitglieder bestehen.

■ **Der 47. Europäische Tisch findet am 28./29. April 2014 in Veendam/NL statt.**

DEM VDW RHEINLAND WESTFALEN WURDE MITGETEILT

Aus den Mitgliedsunternehmen

Der **WBS Wuppertaler Bau- und Sparverein eG, Wuppertal**, teilt mit, dass nach 25-jähriger Vorstandstätigkeit Rainer Wirths aus dem Vorstand der Wohnungsgenossenschaft ausgeschieden ist. In seiner Nachfolge wurde Claus Burghoff zum nebenamtlichen Vorstandsmitglied bestellt. Weitere Vorstandsmitglieder sind Stefan Spannhoff (hauptamtlich) und Manfred Todtenhausen (nebenamtlich).

Januar 2014

Jubiläen von Mitgliedsunternehmen

110 Jahre

31. Januar 2014

Wohnungsverwaltungsgenossenschaft „Bürgerbauverein“ eG, Essen

ERFOLGREICHE STADTENTWICKLUNG

Bauverein zu Lünen haucht Hertie-Ruine neuen Atem ein

Vier Jahre hatte das Hertie-Gebäude in der Innenstadt Lünens leer gestanden. Nun hat die 1969 erbaute Architektur wieder eine Zukunft. Der Bauverein zu Lünen lässt hier bis Ende 2015 Stadtwohnungen auf circa 3.000 Quadratmetern entstehen und bietet Einzelhandel wie Gewerbe Platz in erster Lage.

Der große Kaufhaus-Komplex war im Herzen der Stadt Lünen schon nahezu zu einer Ruine verkommen. Nun hat der Bauverein den Koloss für eine Investitionssumme von insgesamt zehn Millionen Euro – Preis für die Immobilie inklusive – gekauft und wird den Bauantrag im Frühjahr 2014 auf den Weg bringen. Dieser sieht vor, der Stadt das


historisch gewordene Hertie-Haus zu erhalten und in einem Teilabriss nur die oberen Etagen bis auf vier beziehungsweise drei Geschosse abzutragen. Nach dem bisherigen Planungsstand werden in den neu gebauten oberen Etagen Mietwohnungen in Größen von 50 bis knapp über 100 Quadratmetern mit Dachterrassen entstehen. Das Erdgeschoss bleibt dagegen in der gesamten Fläche (2.600 Quadratmeter) erhalten. Der alte massive Baukörper wird sich in ein offenes, leichtes Gebäude verwandeln, denn der Kubus soll in der Mitte aufgeschnitten und ein Lichthof angelegt werden. Dem Platz in begehrter Zentrumslage soll zukünftig die Mischung von Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe neuen Atem einhauchen. 



Foto: Bauverein zu Lünen

Die Innenstadt von Lünen soll durch Teilabriss des Hertie-Gebäudes attraktiver werden.



Gepplant ist ein lichtdurchfluteter Umbau des Gebäudes.



Quelle: Renderings: UDING Projektmanagement GmbH

GAGFAH ERHÄLT „GOLDENEN APFEL“

Herausragende Kommunikationsarbeit



Foto: GAGFAH

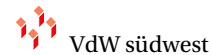
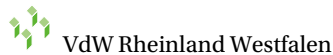
Stolz präsentieren die Mitarbeiter der GAGFAH-Pressestelle die Auszeichnung.

Im Rahmen des Kommunikationskongresses des Bundesverbandes deutscher Pressesprecher (BdP) ist die GAGFAH, zusammen mit der TU Berlin und Vodafone-Stiftung, in Berlin mit dem „Goldenen Apfel“ ausgezeichnet worden.

Der „Goldene Apfel“ zeichnet die „Pressestelle des Jahres“ in drei Kategorien aus: Unternehmen, Politik/Verwaltung und Verbände/NGOs. Als Gewinner im Bereich Unternehmen wählte die Jury aufgrund einer hervorragenden Krisenkommunikation das Immobilienunternehmen GAGFAH aus. Durch die Übernahme von Finanzinvestoren war zuvor das öffentliche Ansehen des Unternehmens eingebrochen. Die GAGFAH konzipierte ein neues Kommunikationsmodell, machte zahlreiche persönliche Besuche bei Stakeholdern und konnte so das Ansehen wieder nachhaltig aufwerten.

Den Preis im Bereich Politik/Verwaltung erhielt die Technische Hochschule Berlin (TU Berlin) für eine Pressestelle, die Wissenschaft allgemein verständlich vermittelt und beispielsweise über Veranstaltungen informiert. Die Vodafone-Stiftung wurde in der Kategorie Verbände/NGOs für ihren Zehn-Punkte-Plan als „Nachhilfe zum Bildungspaket“ ausgezeichnet. Zudem wurde an diesem Abend der Nachwuchsförderpreis für eine Abschlussarbeit der Medien- und Kommunikationswissenschaften verliehen.

Termine



Gremien / Ausschüsse / Arbeitskreise / Arbeitsgemeinschaften

2014

			Veranstalter
Mitgliederversammlung	Mittwoch, 24.09.	Aachen	
Sparte GENO > > Ausschuss	Fr./Sa., 21./22.02.	Münster	
Arbeitskreis „Compliance“	Dienstag, 14.01.	Essen	
Arbeitskreis „Wohnen im Quartier“	Mittwoch, 29.01., 13.00 Uhr	Düsseldorf	

Allgemeine Termine

2014

NRW Wohnraumförderung 2014	Freitag, 31.01., 10.00 Uhr	Bochum	
Verbandstag VdW Rheinland Westfalen	Mo.-Mi., 22.-24.09.	Aachen	

Veranstaltungsreihen

2014

Aktuelles Mietrecht > > 1. Veranstaltung	Donnerstag, 13.02., 10.00 Uhr	Wiesbaden	
Aktuelles WEG-Recht	Donnerstag, 23.01, 10.00 Uhr	Bonn	

ANREGUNGEN, KRITIK ODER FRAGEN

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

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

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

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

Kontakt:

VdW Rheinland Westfalen

E-Mail: presse@vdw-rw.de

Tel.: 0211 16998-94

Fax: 0211 16998-50

Postadresse:

VdW Rheinland Westfalen,

Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

MIETPREISENTWICKLUNG

empirica-Immobilienpreisindex III/2013

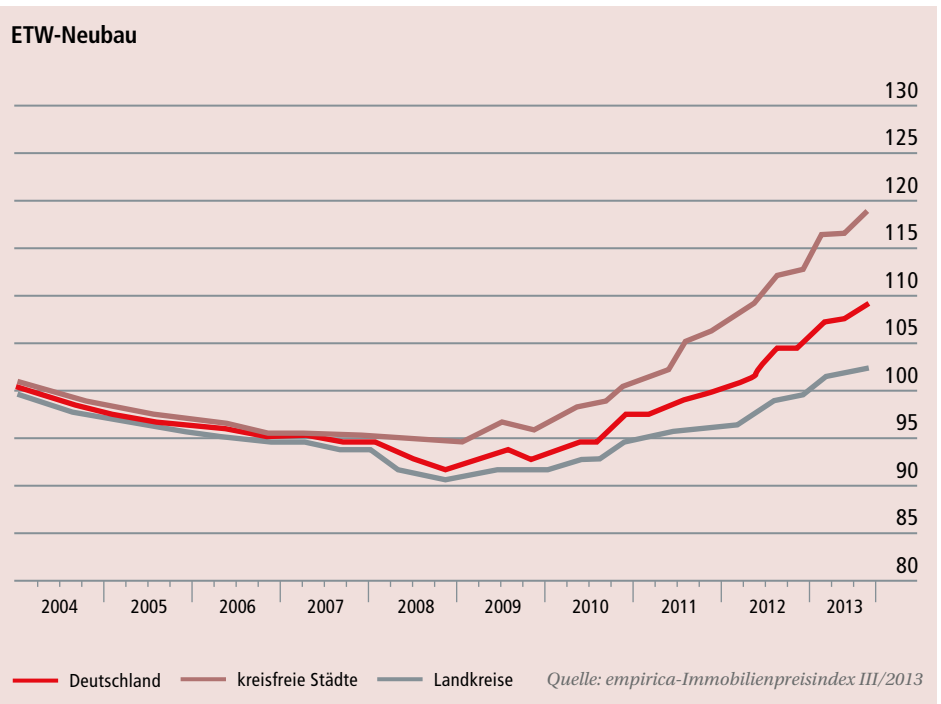
Wie das Berliner Institut empirica in seinem Immobilienpreisindex III/2013 berichtet, zeigt der Preisindex Mieten zum zweiten Mal hintereinander nicht mehr signifikant nach oben. Das Institut prognostiziert, dass der aktuelle Mietenzklus, abgesehen von regionalen Nachbeben, seinen Höhepunkt überschritten hat. Gegenüber den Mieten sieht das Institut zwar noch Nachholbedarf bei den Kaufpreisen, erwartet jedoch keine erdrutschartigen Veränderungen mehr.

Laut den empirica-Daten stiegen die Angebotsmieten im Vergleich zum Vorquartal mit 0,5 Prozent nur noch leicht an. Seit dem dritten Quartal 2012 sind die Mieten insgesamt um 2,9 Prozent gestiegen, wobei der Anstieg in kreisfreien Städten mit 3,9 Prozent deutlich höher ausfällt als in Landkreisen (2,2 Prozent).

Gegenüber dem letzten Quartal sind die inserierten Mietpreise neu gebauter Wohnungen unter den zehn teuersten Städten in Freiburg mit 4,8 Prozent am stärksten gestiegen. In Düsseldorf hingegen sind die Mietpreise um 0,68 Prozent und in Frankfurt um 0,1 Prozent gesunken. Frankfurt weist dennoch die zweithöchsten Mieten hinter München auf, Düsseldorf belegt Platz sieben.

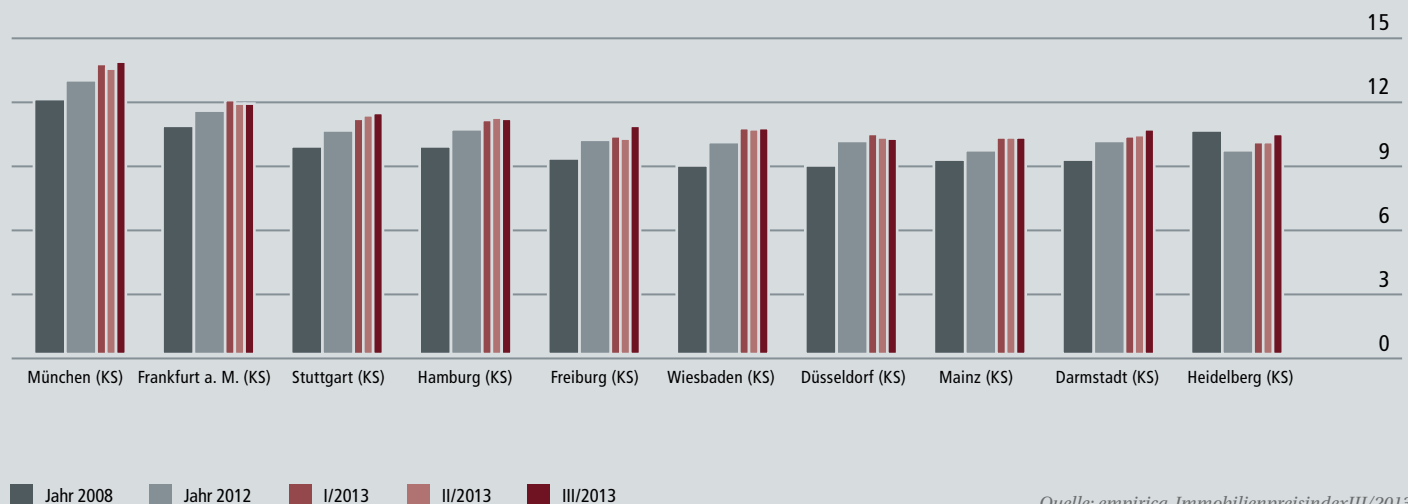
Der Rückstand der Kaufpreisentwicklung bei Eigentumswohnungen gegenüber den Mietpreisen konnte deutschlandweit noch nicht gänzlich aufgeholt werden, doch stiegen die inserierten Kaufpreise stärker als die

Mietpreise. Im Vergleich zum Vorquartal stiegen die Kaufpreise um 2,7 Prozent an und gegenüber dem dritten Quartal 2012 sogar um 5,8 Prozent.



Ranking Mietpreise

Mietpreise in Euro/Quadratmeter



„ALTERSGERECHT UMBAUEN – MEHR LEBENSQUALITÄT DURCH WENIGER BARRIEREN“

Modellvorhaben beendet und ausgewertet

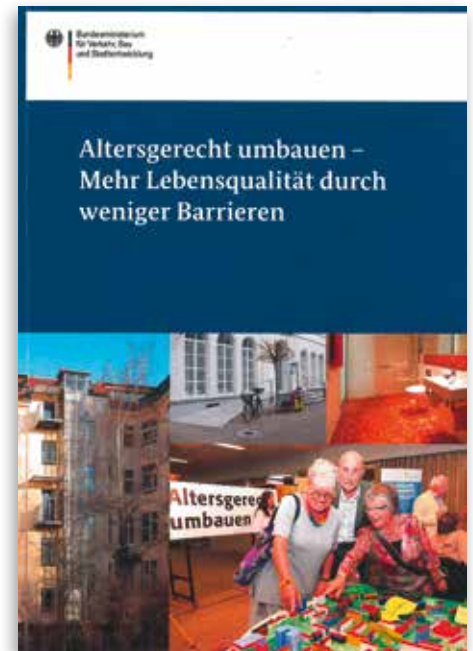
Im Jahr 2010 hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur Begleitung der KfW-Förderprogramme „Altersgerecht Umbauen“ sowie der KfW-Infrastrukturprogramme Modellvorhaben gestartet, um Lösungsansätze für diese vielfältigen Aufgaben zu entwickeln und Erfahrungen bei der Umsetzung zu sammeln. Um ganzheitliche Lösungen zu erreichen, wurde dabei nicht nur der Umbau von Wohngebäuden, sondern auch die altersgerechte Anpassung von Wohnumfeld und Infrastruktur in den Blick genommen.

Nach drei Jahren Arbeit liegen nun die Ergebnisse aus den Modellvorhaben „Altersgerecht umbauen – Wohngebäude“ und „Altersgerecht umbauen – Infrastruktur“ vor. Sie sind über die ganze Bundesrepublik verteilt. Die GAG Immobilien AG, Mitgliedsunter-

nehmen des VdW Rheinland Westfalen, hat sich mit Erfahrungen aus eigenen Objekten am Modellvorhaben Köln beteiligt.

Die Broschüre informiert über praktische Erfahrungen und vor Ort entwickelte Lösungen. Die Ergebnisse aus den Modellvorhaben zeigen, so der Herausgeber, wie sich Hindernisse überwinden lassen, die der Alltagsbewältigung und Teilhabe älterer Menschen im Wege stehen.

Bleibt nunmehr abzuwarten, ob die neue Regierung aus dem Bundeshaushalt wieder neue Mittel für das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ bereitstellen wird. Denn das Eigenprogramm der KfW reicht an dieser Stelle nicht aus, um den eigentlichen Bedarf abzudecken. ▶



MULTIMEDIA-VERANSTALTUNG

Die Wohnung als dritter Gesundheitsstandort

Am 19. November 2013 fand die gemeinsame Multimedia-Veranstaltung „Die Wohnung als dritter Gesundheitsstandort“ der Verbände VdW südwest, VdW saar und VdW Rheinland Westfalen im Universitätsclub Bonn statt. Gemeinsam diskutierten die Teilnehmer neue Anforderungen an den Wohnraum, die das Konzept „ambulant vor stationär“ hervorruft. Es wurden vielfältige Praxisbeispiele vorgestellt und die Teilnehmer auf den aktuellen Stand der Technik gebracht.

Ursula Kremer-Preiß vom Kuratorium Deutsche Altershilfe zeigte in ihrem Vortrag auf, dass der demografische Wandel und insbesondere die Alterung der Gesellschaft neue Wohnraumkonzepte erfordern, die Alternativen zur stationären Pflege darstellen. Es gerät zunehmend die Wohnung als „dritter Gesundheitsstandort“ in den Fokus. Speziell ausgestattete Wohnungen mit Assistenzsystemen sind erste Ansätze, um das Wohnen nicht nur komfortabler, sicherer und umweltbewusster zu gestalten, sondern auch um ein selbstständiges Wohnen mit ambulanter Pflege zu ermöglichen.



Neue Wohnraumkonzepte sollen selbstständiges Wohnen mit ambulanter Pflege ermöglichen

Klaus Graniki, Geschäftsführer der DO-GEWO21, verdeutlichte in seinem Vortrag, dass es bei diesem Konzept nicht nur bauliche und technische Aspekte zu berücksichtigen gilt, sondern auch pflegerische und soziale Dienstleistungen. Wichtig sei, dass dem Mieter dabei seine Wahlfreiheit gelassen werde, so Rainer Richter, ehemaliger Vorstand der WBG Burgstädt. Er zeigte auf,

dass mitalternde Konzepte gefragt sind. Im Vordergrund steht der Mieter mit seinen individuellen Bedürfnissen. Technik und Services stehen ihm unterstützend zur Verfügung.

Welche Assistenzsysteme sinnvoll sind, illustrierte Prof. Dr. Volker Eichener, Rektor der EBZ Business School in Bochum. Er stellte erste Ergebnisse des transnationalen Forschungsprojekts „I-stay@home“ vor, das IT-gestützte Lösungen untersucht und katalogisiert. In einem sogenannten LivingLab (Wohnlabor) werden die Assistenzsysteme auf Funktionalität und Qualität überprüft. Anton Zahneisen, Geschäftsführer der SOPHIA living network GmbH, berichtete über Testergebnisse der Assistenzsysteme. Dies konnte er besonders überzeugend darstellen, da er selbst in ein LivingLab eingezogen ist.

Abschließend diskutierte Dr. Armin Hartmann, Hartmann Real Estate, mit den Teilnehmern und den Multimedia-Referenten der Verbände, Lisa Wilczek und Sascha Lankes, über Maßnahmen und Veränderungen, die eine breite Umsetzung unterstützen. ▶

140 ehrenamtliche Genossenschaftler diskutierten aktuelle Themen

TREFFPUNKT EHRENAMT IN GENOSSENSCHAFTEN >> Mit über 140 Teilnehmern fanden am 8./9. November 2013, am 15./16. November 2013 und am 29./30. November 2013 in Bad Neuenahr, Kassel und Münster die diesjährigen Treffpunkte „Ehrenamt in Genossenschaften“ des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest statt. Sie diskutierten in dieser traditionell seit vielen Jahren angebotenen Veranstaltung ein breites Spektrum aktueller genossenschaftlicher Themen.

Olaf Rabsilber, Vorstandsmitglied Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG, Oberhausen, und Uwe Flotho, Vorstandsmitglied Vereinigte Wohnstätten 1889 eG, Kassel, stellten Gästewohnungen als Service der Wohnungsgenossenschaften vor. Sie verdeutlichten, dass Gästewohnungen einen weiteren Baustein in der Förderung und damit einen Mehrwert für die Mitglieder darstellen.

Rechtsanwältin Andrea Lorentz und Rechtsanwalt Stephan Gerwing aus dem Vier-Länder-Büro, Bonn, diskutierten mit den Teilnehmern anhand von Fallbeispielen, die es zunächst in Gruppenarbeit zu lösen galt, verschiedene Fragen: Besetzung des Aufsichtsrates, Formalien bei der Einladung zur Mitgliederversammlung etc.

Hans-Joachim Palm, Referent für Betriebswirtschaft im Vier-Länder-Büro, Bonn, setzte das im Jahr 2012 begonnene Thema „Jahresabschlussanalyse einer Wohnungsgenossenschaft“ fort. Palm ging dabei vor allem auf die Ergebnisanalyse als wesentlicher Baustein für die Analyse der Ertragslage der Genossenschaft ein.

Nadine Büscher, Referentin für Aus- und Weiterbildung im Vier-Länder-Büro, Bonn, stellte in ihren Ausführungen zur Aus-, Fort- und Weiterbildung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zunächst die Ergebnisse einer GdW-Befragung zur „Fachkräftesicherung und Personalentwicklung“ speziell für die Wohnungsgenossenschaften vor. So ist fast jede dritte Genossenschaft der Meinung, dass es in den nächsten fünf Jahren zu einem Fachkräftemangel kommen wird.

Ingo König, Sachverständiger für IT in der Wohnungswirtschaft, stellte in seinem Vortrag „Software in der Wohnungswirtschaft“



Gästewohnungen als Service der Wohnungsgenossenschaften

zunächst die gängigen ERP-Systeme vor, um dann anschließend Hinweise zur Software-Auswahl zu geben. Dabei entwickelte König einen Anforderungskatalog.

Prof. Dr. Jörg Erpenbach, Immobilienmanagement und -marketing, BITS Business and Information Technology School GmbH, Iserlohn, stellte zum Thema „Genossenschaft als Marke platzieren“ anhand eines Fallbeispiels die ganzheitliche Entwicklung eines Marketingkonzeptes für eine Wohnungsgenossenschaft vor. Eine Marke soll bei den Kunden Assoziationen auslösen, um das Produkt

eines Unternehmens von dem Produkt anderer Unternehmen zu unterscheiden.

Dr. Gerhard Jeschke, Referent für Genossenschaftswesen, erarbeitete in einem Workshop bei der Veranstaltung in Münster Eckpunkte für ein Unternehmensleitbild unter dem Motto „Geno2020“.

Der „Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften“ findet im Jahr 2014 am 7./8. November 2014 in Münster, am 14./15. November 2014 in Kassel und am 28./29. November 2014 in Bad Neuenahr statt. ▶

SYMPOSIUM DER MARKETINGINITIATIVE DER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN DEUTSCHLAND

Das digitale Zeitalter: Neue Wege in der Kommunikation

Am 28. November 2013 fand das fünfte Symposium der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland mit dem Thema „Das digitale Zeitalter: Neue Wege in der Kommunikation“ in der Berliner Kulturbrauerei statt. Soziale Medien und eine immer schneller werdende Kommunikations- und Informationsflut stellen die Unternehmen vor neue Herausforderungen. Die Referenten boten einen informativen Überblick und zeigten aktuelle Entwicklungen des Webs 2.0 auf. Es wurden vielfältige Praxisbeispiele und neue Tools dargelegt.

Nach einem einleitenden Grußwort des GdW-Präsidenten, Axel Gedaschko, referierte Kerstin Rieke, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt. Sie zeigte in ihrem Vortrag, wie die neuen Medien die Kommunikation und den Vertrieb in der Wohnungswirtschaft verändern. Der Kunde holt sich im Web Anregungen und Empfehlungen und stellt deutlich höhere Erwartungen an die telefonische, persönliche und vor allem auch digitale Erreichbarkeit. Der Mieter ist im Web nicht mehr nur Leser, sondern auch Mitgestalter.

Prof. Dr. Holger Lütters, Hochschule für Technik und Wirtschaft in Berlin, zeigte neue Möglichkeiten und Tools aus dem Bereich

Social Media, die zur Erleichterung der Arbeit und zur Verbesserung der Kommunikation im Unternehmen beitragen können.

Neben dem Aufbau einer Social-Media-Präsenz empfiehlt es sich, Social-Media-Monitoring zu betreiben, was die systematische Beobachtung und Analyse von Social-Media-Inhalten bedeutet. Patrick Bunk, uberMetrics Technologies, stellte das Firmenwerkzeug vor und erklärte, welche Funktionen und Nutzen die Analysen beinhalten.

Abschließend verzauberte der iPad-Magier Christoph Wilke die Teilnehmer mit seiner Vorführung „Digitale Zauberei 2.0“.

ZWEITES FORUM PERSONAL

Erkenntnisgewinn groß, Potenzial erheblich

Für das „Forum Personal“ ziehen drei Wohnungswirtschaftliche Verbände und Europas größter immobilienwirtschaftlicher Bildungsanbieter an einem Strang. Sie bündeln Kontakte sowie Kompetenzen und werben für mehr gezielte Personalentwicklung in den Unternehmen. 2012 haben der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, der VdW Niedersachsen und Bremen und das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als Partner das Konzept erstmals erprobt. In diesem Jahr ist es nun zur vollen Blüte gekommen: Der Erkenntnisgewinn war groß, das Potenzial für eine starke Neuauflage im kommenden Jahr erheblich.

„Es macht keinen Sinn, den Unternehmen immer wieder zu sagen: Ihr müsst! Wir müssen unsere Mitgliedsunternehmen durch Fakten, Informationen und Praxiserfahrungen



Heinz Hülskötter, ehemaliger Personalleiter der SAGA, bestätigte die These, dass ältere Mitarbeiter oft eine unterschätzte Ressource in Unternehmen sind.

Foto: Bilscher

gen von den Chancen angemessener Personalentwicklung überzeugen“, sagte Andreas Daferner. Der Bildungsreferent des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) hatte die Rolle des Gastgebers auf der Veranstaltung in Hamburg inne: „Mit dem Forum Personal verknüpfen wir jeden theoriebasierten Vortrag mit einem Praxisbeispiel aus unseren Mitgliedsunternehmen. Das hat auf dem zweiten Forum Personal zu einer solchen Lust an der Diskussion und zu einem so vielfältigen Austausch geführt, dass man die Veranstaltung nur als vollen Erfolg bezeichnen kann.“

Das Erfolgsrezept des Forums – das wie schon im Vorjahr vom EBZ als Bildungspartner mitgetragen wurde – ist also aufgegangen. Die Mühe der Beteiligten hat sich gelohnt. Theorien wurden erläutert und gleich im Anschluss mit der unternehmerischen Realität verknüpft. Dass die über 60 Teilnehmer aus den Gebieten gleich mehrerer wohnungswirtschaftlicher Regionalverbände aufeinander trafen – noch einmal ein kräftiges Stück mehr als zur Auftaktveranstaltung in 2012 – befruchtete die Veranstaltung zusätzlich.

Abgebildet wurde auf dem zweiten Forum Personal der Dreiklang, der nachhaltige Personalentwicklung ausmacht: Erst ging es darum, wie sich Wohnungsunternehmen attraktiv für Bewerber machen können. Im Anschluss wurde diskutiert, wie die Mitarbeiter motiviert, in ihrer Gesundheit gefördert und in ihren Kompetenzen weiterentwickelt werden können. Im letzten Schritt wurde der Umgang mit älteren Mitarbeitern diskutiert. Hier findet allgemein ein Umdenken statt: Dass man ältere Fachkräfte besser „in Ruhe lassen“ als mit Weiterbildungen behelligen sollte, wird kaum noch in einem Wohnungsunternehmen so gesehen. Lebenslanges Lernen wird zur unternehmerischen Notwendigkeit.

So spannte die Veranstaltung einen weiten Bogen. Heiko Sulimma, Auditor der berufundfamilie Service GmbH, forderte: „Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter müssen die Möglichkeit erhalten, ihr Familienleben und die berufliche Tätigkeit miteinander in Einklang zu bringen.“ Wie dies angesichts der beruflichen Realität gelingt, stellte im Anschluss Andreas Otto, der Vorstandsvorsitzende und Geschäftsführer des Gifhorner Spar- und Bauvereins eG, vor.



Interessierte Zuhörer auf dem zweiten Forum Personal

Welche Qualitätsmerkmale ein Wohnungsunternehmen ausmachen, beschrieb Carolyn Danger, Seniorreferentin Führungskräfteentwicklung/Talentmanagement der Vivawest Wohnen GmbH. „In einem Unternehmen arbeiten Menschen. Beziehungsstrukturen im Unternehmen gilt es daher zu pflegen und zu fördern“, so ihr Hinweis. Gute Arbeit müsse als Aspekt der unternehmerischen Strategie angesehen werden. Sandra Stöhr, Personalleiterin des Altonaer Spar- und Bauvereins eG in Hamburg, schilderte daraufhin anschaulich, wie es der Genossenschaft unter anderem durch innovatives und strukturiertes Kompetenzmanagement gelungen sei, zu Hamburgs bestem Arbeitgeber gekürt zu werden. Im Anschluss wurden von Antje Kischk, Fachärztin für Allgemein- und Arbeitsmedizin, sowie von Manuela Eltner, Leiterin des Personalmanagements bei der NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH, auch über betriebliches Gesundheitsmanagement gesprochen. Wie Unternehmen die kontinuierliche Wissensauffrischung der Mitarbeiter organisieren können, erläuterte Prof. Dr. Stamov-Roßnagel vom Jacobs Centre of Livelong Learning, Jacobs University Bremen. Die These, dass ältere Mitarbeiter eine unterschätzte Ressource in Unternehmen darstellen, bejahte der ehe-

malige Personalleiter der SAGA GWG, Heinz Hülskötter, im Licht seiner langjährigen praktischen Erfahrung eindringlich.

Zum Abschluss des zweiten Forums Personal behandelten Patricia Will vom Arbeitgeberverband der deutschen Immobilienwirtschaft und Prof. Dr. Wolfgang Jäger von der Hochschule RheinMain, Wiesbaden, gemeinsam das Thema Arbeitsorganisation. Sie hoben insbesondere das wachsende Interesse an mehr Flexibilität durch Sabbaticals, Korridormodelle oder die – insbesondere im technisch-handwerklichen Bereich interessanten – Jahresarbeitszeitmodelle hervor. Auch der rechtliche Aspekt geriet nicht zu kurz. Insbesondere zur rechtssicheren Gestaltung von Home-Office-Verträgen gab es zahlreiche Tipps und Hinweise.

i INFO >> Ein drittes Forum Personal ist im Herbst 2014 in Hannover geplant. Der genaue Termin wird rechtzeitig bekannt gegeben. Gastgeber wird dann der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen sein.

UMSATZSTEUER

Umkehr der Steuerschuldnerschaft bei Strom- und Gaslieferungen durch Wiederverkäufer

Durch das Amtshilferichtlinie-Umsetzungsgesetz 2013 wird der Anwendungsbereich der Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers bezüglich der Lieferung von Gas oder Elektrizität sowie von Wärme oder Kälte ergänzt.

Voraussetzung für die Anwendung des § 13 b UStG ist, dass der Leistungsempfänger ein Unternehmer ist, der selbst derartige Leistungen erbringt beziehungsweise – bei Lieferungen von Elektrizität – der liefernde Unternehmer und der Leistungsempfänger Wiederverkäufer von Elektrizität im Sinne des § 3b UStG sind. Die Regelung ist nach Artikel 31 Abs. 4 Amtshilferichtlinie-Umsetzungsgesetz zum 1. September 2013 in Kraft getreten.

Zur Änderung des Abschnitts 13 b des Umsatzsteueranwendungserlasses (UStAE) wurde ein BMF-Schreiben vom 19. September 2013 erlassen sowie vom BMF ein Vordruck zum Nachweis über die Wiederverkäufereigenschaft veröffentlicht.

Für die Lieferung von Elektrizität und Erdgas ist eine Übergangsregelung bis zum 1. Januar 2014 geregelt. Bei Lieferungen von Gas über das Erdgasnetz durch einen im Inland ansäs-

sigen Unternehmer an einen Wiederverkäufer von Erdgas im Sinne des § 3g Abs. 1 UStG und für Lieferungen von Elektrizität durch einen im Inland ansässigen Unternehmer an einen anderen Unternehmer in den Fällen, in denen der liefernde Unternehmer und der Leistungsempfänger Wiederverkäufer von Elektrizität im Sinne des § 3g Abs. 1 UStG sind, die nach dem 31. August 2013 und vor dem 1. Januar 2014 ausgeführt werden, ist es beim leistenden Unternehmer und beim Leistungsempfänger nicht zu beanstanden, wenn die Vertragspartner einvernehmlich noch von der Steuerschuldnerschaft des leistenden Unternehmers nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 UStG ausgegangen sind. Voraussetzung hierfür ist, dass der Umsatz vom leistenden Unternehmer in zutreffender Höhe versteuert wird.

Grundsätzlich wird für Wohnungsunternehmen die Auffassung vertreten, dass diese keine Wiederverkäufer von Strom sind, also von § 13b UStG diesbezüglich nicht betroffen sind. In Abschnitt 13 b Punkt 3a Abs. 2 Satz 4 UStAE heißt es: „Betreiber von dezentralen Stromgewinnungsanlagen (zum Beispiel Photovoltaik bzw. Windkraftanlagen, Biogas-Blockheizkraftwerke) sind keine Wie-

derverkäufer von Elektrizität im Sinne des § 3g UStG.“

Die Anwendung des § 13b UStG beschränkt sich folglich auf Fälle, in denen der liefernde Unternehmer (zum Beispiel Stadtwerke) und der Leistungsempfänger (zum Beispiel Wohnungsunternehmen) Wiederverkäufer sind.

Wohnungsunternehmen dürften in der Regel nicht betroffen sein, da die Weiterbelastung des Allgemeinstroms im Rahmen der Betriebskostenabrechnung kein Stromverkauf ist, sondern die Lieferung von Licht (Treppenhäusbeleuchtung) oder Bewegung (Aufzug). Bezüglich Gas erfolgt kein Weiterverkauf an Mieter, sondern es wird Wärme geliefert.

Wohnungsunternehmen könnten dann betroffen sein, wenn sie selbst Strom erzeugen (zum Beispiel durch BHKW oder Photovoltaikanlage) und an ihre Mieter verkaufen (Direktverkauf) und zum Ausgleich von Verbrauchsspitzen Strom aus dem öffentlichen Netz einkaufen.


Die Frage ist also, ob der Lieferant des Spitzenstroms Wiederverkäufer ist oder ob dieser mehr selbst erzeugt, als er einkauft. 



Foto: ronkos77 - fotolia.com

UMSATZSTEUER

Dezentral verbrauchter Strom

Die Stromlieferung im Rahmen eines umsatzsteuerfreien Mietverhältnisses ist umsatzsteuerfrei, da nach Abschnitt 4.12.1. Abs. 5 Satz 3 UStAE die Stromlieferung durch den Vermieter eine umsatzsteuerfreie Nebenleistung darstellt, vergleiche auch GdW Arbeitshilfe 71 „Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger“, September 2013, Seite 84 ff.

Bei Photovoltaikanlagen, die bis zum 31. März 2012 in Betrieb genommen wurden, fingiert die Finanzverwaltung beim Direktverbrauch die Volleinspeisung des erzeugten Stroms in das öffentliche Netz und eine Rücklieferung des direkt durch die Mieter oder den Anlagenbetreiber verbrauchten Stroms (vergleiche Abschnitt 2.5. Abs. 4 und 5 UStAE mit Beispiel). Die Fiktion der Lieferung des direkt verbrauchten Stroms an den Netzbetreiber gilt dann, wenn für den direkt verbrauchten Strom die Einspeisevergütung nach § 33 Abs. 2 EEG in der Fassung bis 31. März 2012 in Anspruch genommen wird.

Anlagen, die ab dem 1. April 2012 in Betrieb genommen worden sind, erhalten nicht mehr einen Eigenverbrauchsbonus nach § 33 Abs. 2 EEG.

Der GdW und die Regionalverbände bemühen sich bereits seit längerem beim BMF um eine Klarstellung zur umsatzsteuerlichen Behandlung des dezentral verbrauchten Stroms aus Photovoltaik (PV)-Anlagen nach Wegfall des Eigenverbrauchsbonus.

Der Entwurf eines BMF-Schreibens zur umsatzsteuerlichen Behandlung von PV- und KWK-Anlagen liegt vor.

Die umsatzsteuerliche Fiktion einer Hin- und Rücklieferung des dezentral verbrauchten Stroms gilt nur noch für solche PV-Anlagen (Anlagen, die vor dem 1. April 2012 in Betrieb genommen wurden), bei denen der Eigenverbrauchsbonus nach § 33 Abs. 2 EEG a. F. weiterhin gezahlt wird. Bei neuen PV-Anlagen wird der dezentral verbrauchte Strom nicht mehr nach dem EEG vergütet und ist damit auch nicht mehr Gegenstand der Lieferung an den Netzbetreiber (Aufgabe der bisherigen Fiktion einer Hin- und Rücklieferung).



Für alle ab April in Betrieb genommene Photovoltaikanlagen gibt es zukünftig keinen Eigenverbrauchsbonus mehr.

Bei KWK-Anlagen verbleibt es hingegen auch weiterhin bei der umsatzsteuerlichen -Fiktion einer Hin- und Rücklieferung, da der

dezentral verbrauchte Strom unverändert nach § 4 Abs. 3a KWKG gefördert wird.

KÖRPERSCHAFTSTEUER

Anhebung der Verlustrücktragungsmöglichkeit bei der Körperschaftsteuer

Der körperschaftsteuerliche Höchstbetrag beim Verlustrücktrag wurde von 511.500 Euro auf eine Million Euro angehoben (§ 10d Abs. 1 Satz 1 KStG).

Verluste für den Veranlagungszeitraum 2013, die nicht ausgeglichen werden, können bereits auf den Veranlagungszeitraum 2012 zurückgetragen werden.

Änderungen bei der Dividendenbesteuerung ab 2015

KIRCHENSTEUER >> Bei Dividendenzahlungen (von Genossenschaften und Kapitalgesellschaften) und Zinszahlungen (bei Spargenossenschaften) an natürliche Personen nach dem 31. Dezember 2014 ist verpflichtend, die Kirchensteuer einzubehalten (bisher Kirchensteuerabzug nur auf Antrag).



Der automatisierte Kirchensteuerabzug gilt ab 2015. Die Unternehmen haben stichtagsbezogen zum 31. August jeden Jahres (erstmalig zum 31. August 2014) eine Regelabfrage beim Bundeszentralamt für Steuern durchzuführen (Zeitraum der Abfrage vom 1. September bis 31. Oktober).

Das Ergebnis der jährlichen Regelabfrage ist für den Kirchensteuerabzug im gesamten folgenden Kalenderjahr maßgeblich.

Der Dividendenempfänger kann sich gegen den Kirchensteuerabzug wehren (Sperrvermerk). Dann werden die Daten zum Kirchensteuerabzug nicht an den Ausschüttenden weitergegeben mit der Folge, dass das Unternehmen bei einer Ausschüttung keinen Kirchensteuerabzug vornimmt. Der Sperrvermerk muss bis zum 30. Juni mit Wirkung für das Folgejahr beim Bundeszentralamt für Steuern vorliegen.

Wird ein Sperrvermerk erteilt, bleiben Zinsen/Dividenden kirchensteuerpflichtig und sind in der Einkommensteuererklärung anzugeben. Die Finanzverwaltung wird Kontrollmaßnahmen durchführen; der Sperrvermerk wird dem Finanzamt vom Bundeszentralamt mitgeteilt.

Das Wohnungsunternehmen hat jährlich auf die Möglichkeit zur Erteilung eines Sperrvermerks hinzuweisen. Nicht ausreichend ist der Hinweis in der Mitgliederzeitung oder

dem Geschäftsbericht. Musterschreiben sind in Vorbereitung und werden den Wohnungsunternehmen Anfang 2014 von uns zur Verfügung gestellt.

Für die Regelabfrage beim Bundeszentralamt sind die Steueridentifikationsnummer und das Geburtsdatum des Ausschüttungsempfängers notwendig. Hat der Ausschüttungsempfänger die Steuer-ID-Nummer vergessen, kann er diese per Mail oder Brief beim Bundeszentralamt anfordern.

Erhält das Wohnungsunternehmen keine Steuer-ID-Nummer vom Ausschüttungsempfänger, kann das Wohnungsunternehmen eine Abfrage beim Bundeszentralamt für Steuern vornehmen; konkrete Angaben des Mitglieds sind hierfür notwendig. ▶

KÖRPERSCHAFTSTEUER/ GEWERBESTEUER

Besteuerung „Streubesitz“-Dividenden

Nach bisheriger Rechtslage sind empfangene Dividenden nach § 8b KStG faktisch nur zu fünf Prozent zu besteuern, unabhängig von der Höhe der Beteiligung des Dividendenempfängers.

Vor dem Hintergrund einer Europarechtswidrigkeit (inländische Unternehmen konnten so genannte Streubesitzdividenden im Gegensatz zu ausländischen Anteilseignern weitgehend steuerfrei kassieren) wurde eine Neufassung des § 8b Abs. 4 KStG beschlossen.

Eine Körperschaftsteuerfreiheit nach § 8b KStG tritt nur dann ein, wenn die Beteiligung zu Beginn des Kalenderjahres mittelbar mindestens zehn Prozent des gezeichneten Kapitals betragen hat.

Die Neuregelung ist auf alle Dividendenbezüge anzuwenden, die nach dem 28. Februar 2013 erfolgt sind.

Bei der Gewerbesteuer bleibt es bei der Kürzung von Dividendenbezügen, wenn die Beteiligung mindestens 15 Prozent beträgt. Die unterschiedlichen Prozentsätze im Körperschaftsteuer- und Gewerbesteuerrecht für eine Steuerfreistellung führen zu mehr Bürokratie.

ABGELTUNGSTEUER

Aktueller Stand zur Musterklage EK 02

Der GdW hat die an der Musterklage beteiligten Wohnungsunternehmen laufend über den aktuellen Stand zum EK 02-Musterverfahren unterrichtet.

Zwischenzeitlich ist die Klage beim Finanzgericht München unter dem Aktenzeichen 7 K 2312/13 anhängig.

Das Finanzgericht Berlin hat zur EK 02-Abgeltungsteuer eine Entscheidung getroffen. Die Klage wurde abgelehnt und Revision beim Bundesfinanzhof zugelassen.

LOHNSTEUER

Neue BFH-Urteile zur 110-Euro-Freigrenze für Betriebsveranstaltungen

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat zwei neue Urteile zur 110-Euro-Freigrenze für Betriebsveranstaltungen veröffentlicht. Die neue Rechtsprechung ist für viele Unternehmen günstiger. Der Bund der Steuerzahler (BdSt) fordert die Finanzverwaltung daher auf, die neuen Urteile zügig für allgemein anwendbar zu erklären. Dann müssen die Finanzämter die geänderte Rechtsprechung beachten.

Der BFH hat entschieden, unter welchen Voraussetzungen die Teilnahme an Betriebsveranstaltungen zu einem steuerbaren Lohnzufluss führt. Hiernach sind die Kosten für den äußeren Rahmen der Betriebsver-

anstaltung bei der Berechnung der 110-Euro-Grenze nicht zu berücksichtigen. Des Weiteren hat der BFH klargestellt, dass der auf eingeladene Familienangehörige entfallende Kostenanteil nicht in die Berechnung der Freigrenze einzubeziehen ist (BFH-Urteile vom 16. Mai 2013, Az.: VI R 94/10 und VI R 7/11; veröffentlicht am 9. Oktober 2013).

Bereits nach bisher geltender Rechtsprechung sind übliche Zuwendungen eines Arbeitgebers an seine Mitarbeiter im Rahmen einer betrieblichen Feier lohnsteuer- und sozialversicherungsfrei. Solche üblichen Zuwendungen sind zum Beispiel die Gewährung von Speisen und Getränken oder

die Übernahme der Übernachtungs- und Fahrtkosten. Auch Aufwendungen für eine Eintrittskarte zu einer kulturellen oder sportlichen Veranstaltung sind in Ordnung, wenn die Aufwendungen für die Betriebsfeier den Betrag von 110 Euro je Arbeitnehmer (inklusive Umsatzsteuer) nicht übersteigen und nicht mehr als zwei Feiern im Jahr stattfinden. Geht die Betriebsfeier über diesen üblichen Rahmen hinaus, gehören die gesamten Zuwendungen an die Arbeitnehmer zum steuerpflichtigen Arbeitslohn.

Die neueren BFH-Entscheidungen besagen, dass Kosten für den äußeren Rahmen einer Veranstaltung, also zum Beispiel Kosten für die Organisation der Veranstaltung durch eine Eventagentur oder Mietkosten für den Saal, nicht in die 110-Euro-Grenze einzubeziehen sind. Denn diese Aufwendungen bereichern den Mitarbeiter nicht.

Zudem stellte das Gericht klar, dass der Kostenanteil für eingeladene Familienangehörige nicht in die 110-Euro-Grenze des Arbeitnehmers einzurechnen ist (Az.: VI R 7/11). Nahmen Ehepartner oder Kinder auch an dem Betriebsfest teil, wurden die Kosten bisher dem Arbeitnehmer zugerechnet, das heißt, die 110 Euro mussten dann nicht nur für den Mitarbeiter, sondern auch für seine Begleitpersonen reichen. Nach der geänderten Rechtsprechung sind die auf die Familienangehörigen entfallenden Kosten nun nicht mehr in die 110-Euro-Grenze des Mitarbeiters einzubeziehen.

Die neue Rechtsprechung ist für Unternehmen und Mitarbeiter günstiger, da jetzt größerer Spielraum für die Planung und Durchführung einer Betriebsveranstaltung besteht. Zwar bildet die 110-Euro-Grenze (vorerst) weiter die Marke, um lohnsteuerfrei mit seinen Mitarbeitern zu feiern, aber allgemeine Kosten und Aufwendungen für Angehörige sind nicht mehr einzurechnen. Um die steuerzahlerfreundliche Rechtsprechung über die entschiedenen Fälle hinaus anwenden zu können, muss die Finanzverwaltung die Urteile für allgemein verbindlich erklären. ▶



Foto: CandyBox Images, Shutterstock.com

Zukünftig wird es mehr Spielraum für die Durchführung von Betriebsfeiern geben.



Aus der Beratungspraxis der Verbände

Das Mitglied einer Genossenschaft ärgert sich, dass der Vorstand die Übernahme weiterer Geschäftsanteile nicht mehr zulässt. Es will daher Einsicht in die Mitgliederliste nehmen, um so zu erfahren, welches Mitglied wie viele Anteile gezeichnet hat.

Gemäß § 31 Abs. 1 GenG kann jedes Genossenschaftsmitglied Einsicht in die Mitgliederliste nehmen. Eine Abschrift der Liste kann das Mitglied grundsätzlich nur hinsichtlich der ihn betreffenden Ein-

tragungen verlangen. Eine Abschrift der vollständigen Liste kann es nur dann verlangen, wenn es ein berechtigtes Interesse darlegen kann. Ein besonderes Interesse kann beispielsweise dann bestehen, wenn das Mitglied die Angaben benötigt, um das Quorum zur Einberufung einer außerordentlichen Mitgliederversammlung zu erreichen (Beschluss des BGH vom 25. Oktober 2010, Az.: II ZR 219/09). Allerdings wird insbesondere hinsichtlich der Angaben über weitere, von den Mitgliedern erworbene Anteile im Regelfall ein besonderes Interesse fehlen.

Soweit das Mitglied darlegen kann, dass es die Angaben der Mitgliederliste benötigt, um beispielsweise das erforderliche Quorum zur Einreichung eines Antrags auf Aufnahme eines Tagesordnungspunkts in die Mitgliederversammlung zu erreichen, wird sein Begehren kaum abgelehnt werden können. Zu berücksichtigen ist aber auch, dass es sich um einen Beschlussgegenstand handeln muss, der der Beschlussfassung der Mitgliederversammlung unterliegt.



MIETRECHT

Mieterhöhung zu einem späteren als im § 558b BGB bestimmten Zeitpunkt zulässig

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 25. September 2013 entschieden, dass der Vermieter nicht gehindert ist, eine Mieterhöhung erst mit Wirkung zu einem späteren Zeitpunkt als dem sich aus § 558a BGB ergebenden Zeitpunkt geltend zu machen. Die Rechte des Mieters im Hinblick auf das Sonderkündigungsrecht nach § 561 BGB werden hierdurch nicht unzulässig beschnitten.

Sachverhalt

In dem zugrunde liegenden Fall wurden die Mieter einer Wohnung mit Schreiben vom 7. Januar 2011 vom Vermieter aufgefordert, mit Wirkung zum 1. August 2011 der Erhöhung der bisherigen Nettokaltmiete um 272,78 Euro zuzustimmen. Die Mieter stimmten nicht zu. Mit der Klage nimmt der Vermieter die Beklagten auf Zustimmung zu der begehrten Mieterhöhung in Anspruch.

Entscheidung

Der BGH hat mit diesem Urteil seine Rechtsprechung bestätigt, dass der Vermieter nicht gehindert ist, eine Mieterhöhung erst mit Wirkung zu einem späteren Zeitpunkt als dem sich aus § 558b BGB ergebenden Zeitpunkt geltend zu machen. Nach § 558b BGB schuldet der Mieter die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens, soweit er der Mieterhöhung zugestimmt hat. Rechte des Mieters, insbesondere das dem Mieter bei einer Mieterhöhung zustehende Sonderkündigungsrecht nach § 561 BGB, werden hierdurch nicht unzulässig beschnitten.

Begehrt der Vermieter die Mieterhöhung erst zu einem späteren als dem in § 558b BGB genannten Zeitpunkt (vorliegend zum 1. August 2011 anstatt zum nach § 558b BGB möglichen 1. April 2011), ist § 561 BGB nach seinem Sinn und Zweck dahin auszulegen,

dass dem Mieter bis unmittelbar vor dem Zeitpunkt des Eintritts der Mieterhöhung, hier bis zum 31. Juli 2011, die Möglichkeit offen bleibt, sich von dem Mietverhältnis durch außerordentliche Kündigung zum Ende des übernächsten Monats, vorliegend zum 30. September 2011, zu lösen mit der sich anschließenden Rechtsfolge, dass dem Mieter noch für weitere zwei Monate (August und September 2011) die Nutzungsmöglichkeit der Wohnung gegen Zahlung der nicht erhöhten Miete verbleibt (§ 561 Abs. 1 Satz 2 BGB). Der Mieter wird durch ein verfrühtes Mieterhöhungsverlangen somit nicht benachteiligt. Das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters war daher wirksam und hat zur Folge, dass die Mieter, die von ihrem Sonderkündigungsrecht aus § 561 Abs. 1 Satz 1 BGB keinen Gebrauch gemacht haben, ab 1. August 2011 die erhöhte Miete schulden (Urteil des BGH vom 25. September 2013, Az.: VIII ZR 280/12; www.bundesgerichtshof.de)

BAUORDNUNGSRECHT

Stilllegung von Müllschächten in Großwohnanlagen zulässig

Das Verwaltungsgericht (VG) Köln hat mit Urteil vom 3. Juli 2012 entschieden, dass der Betrieb von Müllschächten nicht mit § 46 Bauordnung (BauO) NRW vereinbar ist.

Sachverhalt

Das Grundstück des Eigentümers ist mit einem 22-geschossigen Hochhaus bebaut. In dem Hochhaus gibt es nach Angaben des Eigentümers rund 230 Bewohner und rund 43 gewerbliche Arbeitsplätze. Das Gebäude verfügt über einen Abfallechacht, der es den Bewohnern ermöglicht, ihre Abfälle durch Einwurf auf jeder Etage des Gebäudes zu entsorgen.

Am 9. Oktober 2003 beantragte der Verwalter des Eigentümers in dessen Namen bei der Stadt Köln die Erteilung einer Abweichung von der in § 46 Abs. 1 Satz 2 und Satz 3 BauO NRW normierten Stilllegungsverpflichtung für Abfallschächte zum 31. Dezember 2003 mit dem Ziel, den Abfallschacht in der Großwohnanlage zeitlich unbefristet offen zu halten. Mit Schreiben vom 2. Februar 2006 teilte die Stadt Köln dem Verwalter mit, die Erteilung einer Abweichung vom Stilllegungsgebot des § 46 Abs. 1 BauO NRW sei rechtlich nicht möglich. Es bestehe nur die Möglichkeit, den weiteren Betrieb der Müllabwurfanlage für einen befristeten Zeitraum zu dulden.

Grundvoraussetzung für eine befristete Duldung sei allerdings der Nachweis, dass eine andere Form der Abfallentsorgung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich sei. Weiterhin sei die Abfalltrennung sicherzustellen. Durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung des Brandschutzes sei ferner gutachterlich zu bestätigen, dass die Vorgaben des § 46 Abs. 2 bis 5 BauO NRW eingehalten würden. Außerdem sei eine Prüfbestätigung durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen betreffend die Betriebssicherheit und Wirksamkeit einer installierten Sprinkleranlage beizubringen. Hiergegen wandte sich der Eigentümer und



Foto: Tiberius Gracchus - fotolia.com

>>

begehrte unverändert eine unbefristete Ausnahmegenehmigung.

Entscheidung

Das VG Köln gab der Stadt Recht. Die Forderung, innerhalb von drei Monaten nach Zustellung die im Gebäude vorhandenen Abfallschächte außer Betrieb zu nehmen und die zu ihrem Befüllen vorgesehenen Öffnungen dauerhaft in Brandschutzqualität und rauchdicht zu verschließen, findet ihre Rechtsgrundlage im § 61 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW. Danach haben die Bauaufsichtsbehörden in Wahrnehmung der ihnen in § 61 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW zugewiesenen Aufgaben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Die Voraussetzungen dieser Bestimmung liegen hier vor.

Das Gebäude steht mit den Anforderungen der BauO NRW nicht im Einklang. Nach § 46 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW sind bestehende Abfallschächte spätestens bis zum 31. Dezember 2003 außer Betrieb zu nehmen. Die zum Befüllen vorgesehenen Öffnungen sind nach § 46 Abs. 1 Satz 3 BauO

NRW bis zu diesem Zeitpunkt dauerhaft zu verschließen. Diesen gesetzlichen Geboten ist der Eigentümer nicht nachgekommen.

§ 46 Abs. 1 Sätze 2 und 3 BauO NRW sind formell und inhaltlich verfassungsmäßig. Für den Landesgesetzgeber sind Abfallschächte mit den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vor allem hinsichtlich des Trennens von Abfällen nicht in Einklang zu bringen.

Diesem Gebot der Getrennthaltung dienen auch die fraglichen Regelungen aus § 46 Abs. 1 BauO NRW. Sie tragen durch die Normierung baulicher Anforderungen unterstützend dazu bei, dem Erfordernis der Getrennthaltung von Abfällen zur Verwertung nach dem Kreislaufwirtschaftsrecht zur Geltung zu verhelfen.

Der Landesgesetzgeber zielt mit den von ihm getroffenen gesetzgeberischen Maßnahmen darauf ab, das Abfalltrennverhalten der Abfallbesitzer zu beeinflussen und so einen effektiven Beitrag zur Abfallvermeidung, dem primären Ziel der Kreislaufwirtschaft,

zu leisten. Der Gesetzgeber hat insoweit eine Einschätzungsprärogative. Ein Verfassungsverstoß liege erst vor, wenn die von ihm gewählte Maßnahme schlechthin ungeeignet sei.

Von einer in jeder Hinsicht untauglichen Maßnahme könne vorliegend nicht die Rede sein. Es widerspricht nämlich nicht allgemeiner Lebenserfahrung, dass die Schließung von Abfallschächten dazu beiträgt, dass Personen, die bislang aus Bequemlichkeit Abfallfraktionen über Müllschächte entsorgt haben, ihr Verhalten ändern und den Abfall künftig getrennt entsorgen.

Den Interessen der betroffenen Eigentümer wurde durch eine ausreichend bemessene Übergangsregelung von drei Jahren Rechnung getragen. Dass es Eigentümern innerhalb dieses Zeitraums nicht möglich gewesen wäre, die Außerbetriebnahme einer Abfallschächanlage zu bewerkstelligen, ist nicht erkennbar und wird vom Eigentümer auch selbst nicht behauptet (Urteil des VG Köln vom 3. Juli 2012, Az.: 2 K 5193/10; ZMR 2013, Seite 158 ff.).

MIETRECHT

Fristlose Kündigung gegenüber schuldunfähigem Mieter möglich

Das Amtsgericht (AG) Berlin-Wedding hat mit Urteil vom 25. Juni 2013 entschieden, dass eine nachhaltige wiederholte Störung des Hausfriedens auch gegenüber einem schuldunfähigen Mieter die fristlose Kündigung rechtfertigen kann, wenn dadurch die Lebensqualität der anderen Mieter unzumutbar beeinträchtigt wird.

Sachverhalt

Ein Mann hatte seine Nachbarn immer wieder massiv beschimpft. Kraftausdrücke wie „blöde Kuh“ und „Schlampe“ wurden von verbalen Bedrohungen wie „Köpfe abhacken“ oder „Ich schlage dich tot!“ begleitet.

Die Nachbarn beschwerten sich beim Vermieter, der den Mann abmahnte. Da

dies letztlich ohne Wirkung blieb, kündigte der Vermieter außerordentlich. Der Mieter wollte das nicht hinnehmen und berief sich zu seiner Verteidigung auf ein Gutachten, das ihm eine psychische Störung (paranoid-halluzinatorische Schizophrenie) attestierte.

Entscheidung

Das Gericht gab der Räumungsklage statt. Stören Mieter den Hausfrieden massiv, müssen sie mit einer Kündigung rechnen, auch wenn ihnen eine psychische Störung attestiert wird und sie unter Betreuung stehen.

Auch in diesem Fall müssen Nachbarn die heftigen Ausfälle eines Mitmieters nicht hinnehmen. Die Störungen des Hausfriedens seien vorliegend so nachhaltig, dass die Kündigung gerechtfertigt sei. Die Mitbewohner hätten das Verhalten des Mannes seit Jah-

ren ertragen müssen. Die empfindlichen Einbußen an Lebensqualität sei ihnen nicht weiter zuzumuten. Dass der Mieter aufgrund seiner Krankheit schuldunfähig sei, spiele hier keine Rolle (Urteil des AG Berlin-Wedding vom 25. Juni 2013, Az.: 7 C 148/12; Grundeigentum 2013, Seite 1.070 ff.).

Anmerkung

Die Fälle, in denen psychisch erkrankte Mieter zu einer Belastung für Vermieter und insbesondere Nachbarn werden können, nehmen leider zu. Häufig fehlt den Vermietern in dieser Konstellation die rechtliche Möglichkeit, zum Schutz der Nachbarn gegen den Mieter vorzugehen, sodass dieses Urteil eine gewisse Orientierungshilfe setzen kann.

Novellierte EnEV tritt am 1. Mai 2014 in Kraft – wichtige Eckpunkte im Überblick

ENERGIEEINSPARVERORDNUNG (ENEV) 2014 >> Die Zweite Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung vom 18. November 2013 wurde am 21. November 2013 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Das Bundeskabinett hatte am 16. Oktober 2013 eine neue Energieeinsparverordnung beschlossen, die fünfte seit 2002. Die vom Bundesrat geforderten Änderungen wurden übernommen.



Neubauten müssen in Zukunft höheren energetischen Anforderungen gerecht werden.

Im Folgenden werden wichtige Eckpunkte der Novellierung aufgeführt:

Zweckbestimmung

Neu aufgenommen im Verordnungstext ist neben dem bisherigen Anwendungsbereich die Zweckbestimmung der EnEV, insbesondere die Einsparung von Energie in Gebäuden unter Beachtung der wirtschaftlichen Vertretbarkeit (§1 EnEV).

Neubauten

Ab 1. Januar 2016 müssen neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen: Der zulässige Wert für die Gesamtenergieeffizienz (Jahres-Primärenergiebedarf) wird um 25 Prozent gesenkt (§§ 3, 4 EnEV).

Der berechnete Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes ist dann mit dem Faktor 0,75 zu multiplizieren. Wie bisher muss nicht jeder Einzelwert des Referenzgebäudes eingehalten werden, sondern der Primärenergiebedarf insgesamt, sodass die genannten Werte unterschritten werden können, sofern andere Bauteile dafür entsprechend besser als das Referenzgebäude sind. Der Transmissionswärmeverlust über alle Gebäudeteile darf nicht schlechter als im Referenzgebäude sein.

Ab 2021 gilt dann für alle Neubauten der von der EU festgelegte Niedrigstenergie-Gebäudestandard. Die hierfür gültigen Richtwerte sollen bis Ende 2018 öffentlich bekanntgegeben werden.

Ein Niedrigstenergiegebäude ist in der EU-Richtlinie definiert als ein Gebäude, das eine sehr gute Gesamtenergieeffizienz aufweist: Der Energiebedarf des Gebäudes muss sehr gering sein und soll, soweit möglich, zu einem ganz wesentlichen Teil durch Energie aus erneuerbaren Quellen gedeckt werden. Die Länder sind zur „nationalen Ausgestaltung“ des Begriffs ermächtigt (§ 2a Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 1 Satz 1 EnEG für Wohngebäude).

„EnEV-easy“ (Modellgebäudeverfahren)

Der Regierungsentwurf der EnEV sieht die Bekanntmachung einer Beschreibung von bestimmten Ausstattungsvarianten für Wohnungsneubauten vor, für die keine energetischen Berechnungen erforderlich sein

>>

sollen. Der Nachweis erfolgt über ein tabellebezogenes Anforderungsprofil. Mögliche Kriterien gemäß § 3 Abs. 5 Satz 2 EnEV: Gebäudegröße, Form, Ausrichtung, Dichtheit des Gebäudes, Vermeidung von Wärmebrücken, Anteile von bestimmten Außenbauteilen, Wärmeschutzvariante mit maximalen Bauteil-U-Werten gemäß Tabelle (Dämmstandards und Anlagenkonfigurationen).

Bestand

Insgesamt sind für den Gebäudebestand keine wesentlichen Verschärfungen vorgesehen. Die Anforderungen an den Gebäudebestand bei der Modernisierung der Außenbauteile bestehender Gebäude gelten unverändert. Trotzdem sind einige veränderte Vorgaben zu beachten:

Austauschpflicht für alte Öl- und Gasheizkessel (§ 10 Abs. 1 EnEV)

Öl- und Gasheizkessel, die vor 1985 eingebaut wurden, müssen ab 2015 außer Betrieb genommen werden. Wurden die entsprechenden Heizungsanlagen nach dem 1. Januar 1985 eingebaut, müssen sie nach 30 Jahren ersetzt werden. Die EnEV 2014 sieht jedoch Ausnahmen von dieser Regelung vor: So sind Niedertemperatur- und Brennwertkessel von der Austauschpflicht ausgenommen, erfasst werden nur sogenannte Konstanttemperaturheizkessel. Bisher galt diese Regelung für Kessel, die vor 1978 eingebaut wurden.

Dämmung oberster Geschossdecken (§ 10 Abs. 3 EnEV „zugängliche Decke“)

Oberste Geschossdecken, die nicht die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz erfüllen, müssen bis Ende 2015 gedämmt sein. Gemeint sind Decken beheizter Räume, die an ein unbeheiztes Dachgeschoss angrenzen. Die Forderung gilt auch als erfüllt, wenn das Dach darüber gedämmt ist oder den Anforderungen des Mindestwärmeschutzes entspricht. Durch Verweis auf den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108 wird geklärt, wann eine ungedämmte oberste Geschossdecke vorliegt. Die EnEV ist nicht auf Bauteile anzuwenden, die unter Einhaltung energiesparrechtlicher Vorschriften nach dem 31. Dezember 1983 errichtet oder erneuert worden sind. Eine Einschätzung des Effizienzstandards (U-Wert) entfällt.

Elektrische Speicherheizsysteme

Nach § 1 a EnEG wird § 10a EnEV aufgehoben. Die Forderung zur Außerbetriebnahme

von elektrischen Speicherheizsystemen (Nachtspeicheröfen) entfällt.

Energieausweis

Der Energieausweis für Gebäude soll mehr Gewicht bekommen.

- Verkäufer und Vermieter müssen den Ausweis künftig bereits bei der Besichtigung vorlegen. Nach Abschluss des Vertrages muss der Ausweis dann unverzüglich an den Käufer beziehungsweise Mieter übergeben werden – zumindest in Kopie (§ 16 Abs. 2 EnEV). Bisher (EnEV 2009): auf Verlangen des Kunden
- Nach § 16a EnEV müssen die wichtigsten energetischen Kennwerte aus dem Energieausweis schon in der Immobilienanzeige genannt werden, also:
 - Art des Energieausweises (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis)
 - Energiekennwert (Endenergiebedarfs- oder Energieverbrauchskennwert)
 - Energieeffizienzklassen (bei neu ausgestellten Energieausweisen)
 - wesentliche Energieträger für die Heizung des Gebäudes (gemäß Energieausweis)
- Die energetischen Kennwerte werden künftig nicht mehr nur auf einer Skala von grün bis rot dargestellt, sondern zusätzlich einer von neun Effizienzklassen zugeordnet. Ähnlich wie bei der Kennzeichnung von Elektro- und Haushaltsgeräten reicht die Skala hier von A+ (niedriger Energiebedarf) bis H (hoher Energiebedarf). Diese Zuordnung gilt aber nur für neu ausgestellte Ausweise. Bereits vorliegende Energieausweise ohne Angabe von Effizienzklassen behalten ihre Gültigkeit (zehn Jahre).

Die Neuregelung betrifft nur neue Energieausweise für Wohngebäude, die nach dem Inkrafttreten der Neuregelung ausgestellt werden. Das heißt: Liegt für das zum Verkauf oder zur Vermietung anstehende Wohngebäude ein gültiger Energieausweis nach bisherigem Recht, also ohne Angabe einer Energieeffizienzklasse, vor, besteht keine Pflicht zur Angabe einer Klasse in der Immobilienanzeige.

Vorsicht bei freiwilligen Angaben

Die vom Gesetzgeber geforderten Pflichtangaben in Immobilienanzeigen nach § 16 a EnEV 2014 gelten nicht als vom Vermieter oder Verkäufer zugesicherte Eigenschaften

der Mietwohnung oder des zu verkaufenden Wohngebäudes, sondern nur als amtlich angeordnete Widergabe von Angaben aus dem Energieausweis, den ein sachkundiger Dritter für das Gebäude erstellt hat. Vermieter oder Verkäufer sollten daher die freiwillige Angabe einer Energieeffizienzklasse in der Anzeige unterlassen. Eine derartige „freiwillige“ Angabe in einer Immobilienanzeige könnte dem BGB nach als „zugesicherte Eigenschaft des Kaufobjektes beziehungsweise der Mietsache“ betrachtet werden mit weitreichenden Folgen für Verkäufer beziehungsweise Vermieter. Die EnEV bedeutet keine Rechtsverbindlichkeit nach BGB.

Modernisierungshinweise, bisher auf einem Extrablatt dargestellt, sind zukünftig als Seite vier im Energieausweis integriert (die Erläuterungen, bisher Seite vier, werden zur Seite fünf). Es besteht bis zum Inkrafttreten der Novelle die Möglichkeit, Energieausweise nach „altem Recht“ ausstellen zu lassen.

- Besteht für behördliche Nutzung mit Nutzflächen über 500 Quadratmeter, nach dem 8. Juli 2015 mit Nutzflächen über 250 Quadratmeter (§ 16 Abs. 3 EnEV). Für andere Gebäude ab 500 Quadratmeter Nutzfläche mit starkem Publikumsverkehr (Hotels, Kinos, Kaufhäuser ...), wenn bereits ein Energieausweis existiert (§ 16 Abs. 4 EnEV). Bisher (EnEV 2009): Behörde mit mehr als 1.000 Quadratmeter Nutzfläche.
- Stichprobenkontrollen von Energieausweisen und Inspektionsberichten über Klimaanlage (§ 26d EnEV). Stichprobenkontrollen bei der Errichtung von Gebäuden (§ 26f EnEV). Alle Energieausweise sollen beim Deutschen Institut für Bautechnik registriert werden und erhalten eine Registriernummer (erste Seite des Energieausweises). Die Umsetzung der Kontrollen liegt bei den Bundesländern. Die stichprobenartige Kontrolle erfolgt in Bezug auf Gebäudedaten, Validität und auf die Ergebnisse im Energieausweis, Modernisierungsempfehlungen und Berechnungen.

Ordnungswidrigkeiten (§ 27 EnEV)

Ordnungswidrig im Sinne § 8 Abs. 1 Nr. 1 und 2 EnEG sind Zuwiderhandlungen

- entgegen § 10 Abs. 1: Weiterbetreiben von Heizkesseln,
- entgegen § 10 Abs. 2: Dämmung von Armaturen und Leitungen,

- entgegen § 10 Abs. 3 Satz 1: Geschossdeckendämmung,
- entgegen § 16: Übergeben/Vorlegen des Energieausweises,
- entgegen § 16a: Unterlassung von Pflichtangaben in Immobilienanzeigen.

Der GdW wird Ende Januar 2014 den Teil eins einer Arbeitshilfe zur Anwendung der

EnEV veröffentlichen. Darin werden die Änderungen bei Energieausweisen und für den Gebäudebestand und deren Bedeutung für die Wohnungsunternehmen erläutert sowie praktische Hinweise zum Umgang damit gegeben. Teil zwei der Arbeitshilfe zur Umsetzung der EnEV wird sich Ende 2014 der Umsetzung im Neubau widmen.

- **Der VdW Rheinland Westfalen informiert im Rahmen der Energiekonferenz am 13. Februar 2014 in Essen zur novellierten EnEV. Der VdW südwest wird am 18. Februar 2014 in Frankfurt mit einer Veranstaltung über die novellierte EnEV informieren.**

EINBAU VON WÄRMEZÄHLERN GEMÄSS § 9 ABS. 2 HEIZKV

Miete der Geräte

Wir hatten bereits über die Ausstattung mit Wärmezählern auch bei verbundenen Heizkesselanlagen informiert. Grundsätzlich ist der Einbau von Wärmezählern bei verbundenen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen bis zum 31. Dezember 2013 vorgeschrieben (§ 9 Abs. 2 HeizKV).

Zu den umlagefähigen Betriebskosten der Wärmezähler zählen die Kosten ihrer Wartung, die Kosten der alle fünf Jahre fälligen Eichung und gegebenenfalls die Miete für die Geräte (§ 2 Nr. 4a BetrKV, §§ 7 Abs. 2 und 8 Abs. 2 HeizKV).

Da uns zum Thema „Gerätemiete“ verschiedene Anfragen erreichten, teilen wir hierzu Folgendes mit:

Wärmezähler gelten als Ausstattung zur Verbrauchserfassung gemäß § 5 Abs. 1 HeizKV. Soll diese Ausstattung zur Verbrauchserfassung gemietet oder durch eine andere Art der Gebrauchsüberlassung beschafft werden, ist das den Mietern unter Angabe der dadurch entstehenden Kosten mitzuteilen. Die Anmietung ist unzulässig, wenn innerhalb eines Monats nach Zugang der Mitteilung die Mehrheit der Mieter dem widerspricht (§ 4 Abs. 2 Satz 2 HeizKV).

Die Mieter müssen in der Mitteilung über die beabsichtigte Anmietung der Geräte al-

lerdings nicht auf ihr Widerspruchsrecht hingewiesen werden (so zum Beispiel AG Hamburg, Urteil vom 25. Januar 1994, Az.: 47 C 170/93; WM 1994, Seite 695).

Sind die Mieter nicht entsprechend informiert worden, können sie die Umlage der Mietkosten verweigern (so zum Beispiel LG Köln, Urteil vom 14. Dezember 1989, Az.: 1 S 253/89; WM 1990, Seite 562).

Es empfiehlt sich deshalb, bei beabsichtigter oder auch bereits erfolgter Anmietung der Wärmezähler die Mieter entsprechend § 4 Abs. 2 HeizKV zu informieren, um die Umlagefähigkeit der Kosten der Gerätemiete sicherzustellen.

KRAFT-WÄRME-KOPPLUNG

Förderungen nach dem Gesetz für die Erhaltung, die Modernisierung und den Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung (KWKG)

Das KWKG zielt auf die Energieeinsparung und den Umweltschutz durch Erhöhung der Stromerzeugung durch KWK-Anlagen auf 25 Prozent bis 2020 durch die Förderung von Neubau und Modernisierung von KWK-Anlagen in der Bundesrepublik Deutschland. Gefördert werden auch der Neu- und Ausbau von Wärme- und Kältenetzen sowie von Wärme- und Kältespeichern, in die Wärme oder Kälte aus KWK-Anlagen eingespeist werden.

Die Förderung erfolgt für Anlagen, Netze und Speicher, mit deren Aus- oder Neubau ab dem 1. Januar 2009 (KWK-Anlagen, Brennstoffzellen-Anlagen und Netze) beziehungsweise ab dem 19. Juli 2009 (Wärme- und Kältespeicher)

begonnen wurde und deren Inbetriebnahme bis zum 31. Dezember 2020 erfolgt.

Gefördert wird einerseits die Einspeisung von Strom aus bestimmten KWK-Anlagen mit bis zu 5,41 Cent/KWh über einen Zeitraum von zehn Jahren oder 30.000 Vollbenutzungsstunden. Gefördert wird aber auch der Neu- und Ausbau von bestimmten Wärme- und Kältenetzen mit bis zu 100 Euro je laufendem Meter neu verlegter Wärme- und Kälteleitung. Dies gilt auch bei der Umstellung von Heißdampf auf Heißwasser. Bestimmte Wärme- und Kältespeicher werden mit 250 Euro pro Kubikmeter Wasseräquivalent des Wärme- beziehungsweise Kältespeichervolumens gefördert.

Die Zahlung des Zuschlags für die Stromeinspeisung erfolgt über den Netzbetreiber. Zuschüsse für den Neu- oder Ausbau von Wärme- und Kältenetzen sowie den Aus- oder Neubau von Wärme- und Kältespeichern erfolgen auf Antrag durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle in Eschborn.

Für die Förderung gelten Höchstbeträge. Insgesamt ist die Förderung für die Stromeinspeisung auf 750 Millionen Euro pro Kalenderjahr begrenzt, die für Wärme- und Kältenetze sowie Wärme- und Kältespeicher auf 150 Millionen Euro pro Kalenderjahr. ▶

VERORDNUNGEN TECHNIK

Verordnung über Bauprodukte und Baustoffe

Seit dem 1. Juli 2013 ist die Verordnung über Bauprodukte und Baustoffe in Kraft. Sie soll die Ausweitung der Tätigkeiten von Unternehmen auf andere Mitgliedstaaten erleichtern. Die Verordnung wurde im Jahr 2011 verabschiedet und soll die verbleibenden regulatorischen und technischen Hindernisse in der europäischen Wirtschaftszone hinsichtlich Beschäftigung, Umwelt und Sicherheit aufheben. Die betroffene Bauwirtschaft stellt 9,5 Prozent des Bruttoinlandsproduktes und zehn Prozent der Arbeitskräfte in der EU dar.

Die Verordnung wird dazu beitragen, dass Bauproduktehersteller einen vereinfachten gemeinsamen Rechtsrahmen vorfinden, welcher die EG-Kennzeichnung verwendet, um die auf den Produkten angegebenen Leistungsdaten zu vermarkten. Ebenso führt sie spezifische Maßnahmen für kleine Hersteller und Kleinstunternehmen ein.

Zu den Bauprodukten zählen mehr als 40 Familien von Produkten wie Türen, Wärmedämmung, Zement, Dachmaterialien oder Ziegel. Die Verordnung sieht eine ge-

meinsame technische Sprache vor, die von den Herstellern zu verwenden ist.

Das Ziel der Verordnung ist es, sicherzustellen, dass zuverlässige, genaue Informationen über die harmonisierten technischen Spezifikationen bezüglich des Produktes verfügbar sind und klare, strenge Kriterien für die „Benannten Stellen“ und für die technische Evaluierung eingeführt werden. Die Verordnung stärkt die Rolle der Marktüberwachung der EU.



Foto: Ivonne Wierink, Shutterstock.com

Evaluierung der Energiekennzeichnungsrichtlinie und bestimmter Aspekte der Ökodesign-Richtlinie

Die Europäische Kommission ist verpflichtet, bis zum 31. Dezember 2014 die Energiekennzeichnungsrichtlinie (2010/30/EU) gemäß Artikel 14 zu bewerten. Zu diesem Zweck und zur Gewinnung zusätzlicher Informationen für die ebenfalls erforderliche Überarbeitung der Ökodesign-Richtlinie (2009/125/EG, Art. 21) eröffnete die Kommission unlängst einen Konsultationsprozess.

Mithilfe der Konsultationsergebnisse plant die Kommission, eine umfassende Analyse der bisherigen Leistungen der Richtlinie zu erstellen und künftige Verbesserungsmöglichkeiten zu formulieren.

Die Ergebnisse der öffentlichen Konsultation werden in eine von externen Beratern durchzuführende Bewertungsstudie ein-

fließen. 2014 wird ein Abschlussbericht veröffentlicht.

Das Konsultationsdokument steht auf der Kommissionsseite zur Energieeffizienz in verschiedenen Sprachen zur Verfügung und enthält Verlinkungen zum Fragebogen (vereinfachte und vollständige Version).

ERWIN SAILER

Immobilien-Fachwissen im Test

Die Immobilienwirtschaft ist ein komplexes Fachgebiet. Es geht um Recht und Steuern, Marketing und Wettbewerb, um Versicherungen und Akquisition, um Controlling, Verträge, Finanzierung und Management, um Verwaltung, Bewertung, Projektentwicklung und vieles mehr.

Wer das große Potenzial dieser Branche beruflich nutzen will, braucht eine verlässliche Basis. Dabei sind die Voraussetzungen für den Berufseinstieg vielfältig: Einschlägige duale Ausbildung, Hochschulstudium oder Berufsakademie sind die üblichen Wege. Doch auch der Quereinstieg ist möglich. Wie auch immer – in der Praxis kommt es darauf an, den Überblick zu behalten und die erworbene Sach- und Methodenkompetenz erfolgreich einzusetzen. Denn vieles von dem, was

einmal gelernt wurde, verliert in oft atemberaubendem Tempo seine Gültigkeit.

Deshalb ist es gut, das eigene Wissen von Zeit zu Zeit zu prüfen. Und genau dafür bietet der Grabener Verlag dieses Fachbuch an, mit dessen Hilfe sich jeder selbst testen kann. Es bietet eine verlässliche Grundlage und ist auch als Testmaterial für die Aus- und Weiterbildung gut geeignet. Der Leser kann sechzehn Themenbereiche mit Fragen und Antworten in Form von Multiple-Choice-Aufgaben bearbeiten und sein Wissen auf den Prüfstand stellen. Er bekommt jede Menge Unterstützung und



erwirbt auf diesem Wege ein umfangreiches Fachwissen.

Die Stärke des Buches liegt im Zusammenspiel mit dem Lexikon „Immobilien-Fachwissen von A – Z“, das im gleichen Verlag erscheint und im Internet frei zugänglich ist (www.grabener-verlag.de). Weitere Hinweise auf Quellen helfen dem Leser, sich bei Bedarf einen kompletten

Überblick zu verschaffen, Lücken zu schließen und eigene Stärken zu entdecken.

■ Erwin Sailer, **Immobilien-Fachwissen im Test, 500 Fragen und 500 Antworten**, Grabener 2013, ISBN 978-3-925573-58-3, 25 Euro

GÜNTER KOHLBECKER

Barrierefreiheit im Bestand

Mit zunehmendem Alter der Gesellschaft wächst auch die gesundheitliche Beeinträchtigung vieler Menschen. Um möglichst lange in den eigenen vier Wänden leben zu können beziehungsweise die Wohnung für den Immobilienmarkt interessanter zu machen, ist eine Sanierung der bestehenden Gebäude nötig. Dabei stellt sich natürlich die



Frage, welche Möglichkeiten sich für einen Umbau bieten und mit welchem Aufwand zu rechnen ist.

Günter Kohlbecker geht intensiv auf bauliche Änderungen am gesamten Gebäude sowie auf Teilbereiche der Immobilie ein und bietet mit seinen Tabellen, die nach Höhe des Aufwands gegliedert sind, einen schnellen Überblick.

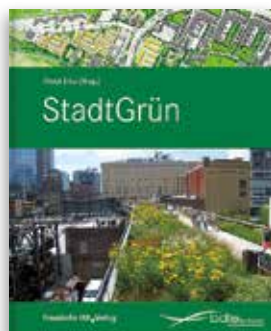
Zahlreiche Beispiele, vom einfachen Erhöhen der Beleuchtung in den Gemeinschaftsbereichen über das Ändern der Aufschlagrichtung einer Tür bis zu den virtuellen Hilfen für ältere Menschen, runden das Buch ab und zeigen, wie zum Teil mit geringem Aufwand eine Erhöhung des Wohnwerts erzielt werden kann.

■ Günter Kohlbecker, **Barrierefreiheit im Bestand**, Fraunhofer Verlag, 2011, 183 Seiten, ISBN 978-3-8167-8542-2, 42 Euro

ALMUT JIRKU

StadtGrün

Die Wertschätzung natürlicher Elemente in der Stadt ist in den letzten Jahren enorm gestiegen und wird auch in Zukunft eine große Rolle spielen. Dabei geht es nicht nur um Naturerleben und Bewegung, sondern auch um die Möglichkeit, selbst im Grünen tätig zu werden.



47 Autoren widmen sich in diesem Buch dem großen Feld des städtischen Grüns. Es wird versucht, das gesamte Aufgabenspektrum für Landschaftsarchitekten und -planer abzudecken, wobei alle rechtlichen und im engeren Sinne instrumentellen Aspekte ausgespart werden. Die

Themen führen von Grundlagen und Freiraumkategorien über Ökologie und Events bis hin zu Arbeitsfeldern und -strukturen.

■ Almut Jirku, **StadtGrün**, Fraunhofer Verlag, 2013, 318 Seiten, ISBN 978-3-8167-9028-0, 49 Euro

SEMINARE IM JANUAR/FEBRUAR 2014



14.01.2014	Hannover	Grundlagen des Mietrechts speziell für Auszubildende	Detlef Wendt	4
15.01.2014	Bochum	Grundlagen der Buchführung speziell für WEG-Verwalter	Astrid Schultheis	2
29.01.2014	Bochum	Wohnungsabnahme und -übergabe - Rechtssicherheit auch bei bösen Überraschungen	Detlef Wendt	2
29.01.2014	Hannover	Wirtschaftlichkeit von Baumaßnahmen	Jörg Berens Heiko Günther	4
30.01.2014	Bochum	Eskalation verhindern - Umgang mit aggressiven Mietern	Prof. Dr. Matthias Neu	2
31.01.2014	Hannover	Einführung in die Begründung und Verwaltung von Eigentumswohnungen speziell für Auszubildende	Heike David	4
04.02.2014	Hannover	Speed Reading: effizientes Lesen und Verarbeiten von Texten	Christoph Teege	4
05.02.2014	Hannover	Streit im Treppenhaus oder die Hausordnung wird eingehalten!	Erhard Abitz	4
06.02.2014	Hannover	Beschäftigtendatenschutz - Regelungen zur Prävention und zur Kontrolle im Arbeitsprozess	Holger Koch	4
12.02.2014	Hannover	Genossenschaften lernen für Azubis und Neu-/Quereinsteiger	Iris Beuerle	4
13.02.2014	Hannover	Workshop „Bleileitungen im Bestand“ - Neuer Grenzwert - neues Spiel?	Dr. Bastian Feldscher Dr. Roland Suchenwirth Jürgen Engelhardt Rita Nickel Heinrich Kleine-Arndt Jörg Berens	4
17.02.2014	Hannover	Mängel der Mietsache = Minderung?	Detlef Wendt	4
18.02.2014	Hannover	Betriebswirtschaftliche Grundlagen für Führungskräfte im Überblick	Kerstin Bonk	4
19.02.2014	Hannover	Erfolgreicher Umgang mit Beschwerden	Anja König	4
20.02.2014	Bochum	EnEV 2014 - Was erwartet die Wohnungswirtschaft	Ingrid Vogler Prof. Dr.-Ing. Anton Maas	2
20.02.2014	Hannover	Clever reagieren auf Einwände und Kritik von Kunden	Astrid Horváth	4
26.02.2014	Hannover	Räumungen verhindern - Gewalt vermindern	Sabine Petter	4
27.02.2014	Hannover	Einführung in die Buchhaltung und Controlling	Ines Manzel	4
28.02.2014	Hannover	Kundenorientierte Kommunikation im persönlichen Gespräch und am Telefon - erfolgreiche Geschäftsführung im beruflichen Alltag für Auszubildende der Wohnungswirtschaft	Iris Kadenbach	4

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

Wir sind eine Genossenschaft die seit über 60 Jahren den Menschen in der Region Limburg Wohnungen zur Verfügung stellt. Unseren Bestand haben wir in den vergangenen Jahren erweitert und modernisiert, gehören aber mit rd. 238 Wohnungen zu den kleineren Wohnungsunternehmen im Kreis Limburg-Weilburg.

Im Zuge der altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir zum 01. Juli 2014 eine engagierte und in der Immobilienbranche versierte Persönlichkeit als

Geschäftsführer(in)

mit der Perspektive zur Bestellung als hauptamtliches Vorstandsmitglied.

Sie sind zur Führung und der Vertretung der Genossenschaft und der Fortsetzung der erfolgreichen Weiterentwicklung des Unternehmens verantwortlich.

Sie sind Kaufmann/Kauffrau der Wohnungswirtschaft und/oder verfügen über eine vergleichbare Ausbildung und mehrjährige Berufserfahrung mit Führungspositionen. Neben Planungsaufgaben gehören u.a. die Organisation, das Controlling, die Vertretung der Genossenschaft sowie kaufmännische und technische Angelegenheiten zu Ihrem Aufgabenbereich.

Gute Kenntnisse der branchenspezifischen Software „Inhouse“ wären wünschenswert, sichere Beherrschung der Microsoft-Office-Produkte setzen wir voraus. Aufgrund unserer Betriebsgröße sind Sie voll in das Tagesgeschäft eingebunden. Wir erwarten, dass Ihr künftiger Wohnsitz in der Nähe Ihres neuen Arbeitsplatzes liegt.

Sind Sie interessiert? Dann bewerben Sie sich bitte bis zum 15. Januar 2014 auf dem Postweg an:

Limburger Wohnungsbaugenossenschaft eG
Akazienweg 7, 65549 Limburg

Bei Fragen steht Ihnen Frau Schäfer unter der Rufnummer: 06431 6512 gerne zur Verfügung.

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:

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

Layout & Gestaltung:

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

Druck:

Krüger Druck und Verlag

Erscheinungsweise:

10 x jährlich

Auflage:

2.500 Exemplare

Anzeigen:

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

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



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

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