

#11

2013

vmm

VerbandsMagazin

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



4 SCHWERPUNKT MITARBEITERFÜHRUNG
Führen, aber wie?

13 VERBANDSTAG DES
VDW RHEINLAND WESTFALEN

L4 LANDESAUSGABE NRW
Der VdW auf der EXPO REAL

Informationen auf einen Klick.



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

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



LIEBE LESER >> Sind die Immobilienmärkte in Deutschland überhitzt? Eine gerade von der Bundesbank veröffentlichte Analyse legt die Vermutung nahe. Sie signalisiert darin, dass nach ihren Berechnungen in einigen Großstädten die Immobilienpreise um bis zu 20 Prozent überhöht sind und dass die Preisimpulse in das Umland ausstrahlen könnten.



Vielleicht, *vielleicht* aber auch nicht ...

Die Autoren der Studie schränken schon selbst die Aussagekraft ihrer Prognosen ein: So verweisen diese auf Schätzungsungenauigkeiten und auf die künftige Preiswirkung wichtiger Einflussfaktoren. Also handelt es sich hier um eine Prognose, frei nach dem Motto „Vielleicht, vielleicht aber auch nicht“.

Nun gibt es viele Aussagen und Prognosen, die diesem Motto folgen. Allerdings trifft die Bundesbank ihre Aussagen zu einem Zeitpunkt, zu dem im politischen Raum die Immobilienmärkte im Fokus stehen. Der politisch interessierte Leser findet in dem Bericht auch noch weitere Reizworte. Neben einer Preisüberhöhung ist auch von „überschießenden Erwartungen und zunehmenden Spekulationsneigungen“ die Rede. Kein Wunder, dass der Bundesbankbericht auch in der Öffentlichkeit großes Interesse ausgelöst hat.

Dabei bestehen gleich mehrere Gefahren der politischen Fehlinterpretation. Die Bundesbank selbst verweist darauf, dass Marktanspannungen auf den Wohnungsmärkten nur durch mehr Neubau reduziert werden können. Der Markt würde aber auf eine

gestiegene Nachfrage – was in der Natur dieser Märkte begründet ist – nur verzögert reagieren.

Durch ihre Analyse und Teilaussagen lenkt die Bundesbank von diesem Befund, der unabhängig von einer kritischen Auseinandersetzung mit dem Prognosemodell der Autoren sicher richtig ist, ab. Insofern gehört der Artikel in die Kategorie der politischen Ungeschicklichkeit.

Nun ist die Bundesbank keine politische Institution, doch darf man wohl erwarten, dass politische Reaktionen bei Publikationen von der Bundesbank mitbedacht werden, oder zumindest mitbedacht werden sollten.

Auch inhaltlich berücksichtigt die Bundesbank bei der Analyse der Märkte einige Faktoren schlichtweg nicht. So fällt auf, dass die Entwicklung der Baukosten in den Analysen nicht berücksichtigt wird. Haben diese denn nach den Modellvorstellungen der Autoren keinen Einfluss auf die Investitionsbereitschaft?

Wesentlich stärker beschäftigt sich die Analyse mit den demografischen Entwicklungen.

Doch sticht auch hier ins Auge, dass sich die Bundesbank gar nicht mit der Frage auseinandersetzt, weshalb die Nachfrage insbesondere in den Zentren gestiegen ist. Wäre es nicht eine natürlich Marktreaktion, dass die Nachfrage bei Überhitzung ins Umland ausweicht? Die Bundesbank sieht dabei nicht, dass die infrastrukturelle Ausstattung in den Verdichtungsregionen eine wesentliche Rolle bei der regionalen Ausrichtung der Nachfrage spielt.

Die mit der künftigen Wohnungspolitik verbundenen Themenkomplexe reichen dabei weit über die Analysen des Artikels hinaus. Die interessenpolitischen Aktivitäten der Verbände bleiben hier weiter gefordert, wie nicht zuletzt die aktuellen Analysen der Bundesbank zeigen.

Ihr

Rudolf Ridinger

Verbandsdirektor/Vorstandsvorsitzender
des VdW südwest und des VdW saar

25
EU-Verordnung für Derivate



29
Kein neuer Mietvertrag bei Umzug
in Ersatzwohnung



31
Nachrüstung von EEG-Anlagen



26 „Wohnungsunternehmen als
Energieerzeuger“
GdW Arbeitshilfe 71

Fotovoltaikanlagen im privaten
Haushalt
Steuerliche Regelung

27 Anpassung von Gewinnabführungs-
verträgen
Steuergesetz

Beschäftigung von Rentnern
Sozialversicherungsrecht

**Frist für elektronische Lohn-
steuerkarte**
Lohnsteuer

RECHT

28 Keine Mängelansprüche bei
Werkleistungen in Schwarzarbeit
Privates Baurecht

Aus der Beratungspraxis

29 Kein neuer Mietvertrag bei Umzug
in Ersatzwohnung
Mietrecht

30 Falschantwort des Mieters in der
Selbstauskunft rechtfertigt Anfechtung
und fristlose Kündigung
Mietrecht

TECHNIK, BAUEN, PLANEN

31 Nachrüstung von EEG-Anlagen
für Einspeisemanagement
Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)

33 Neue Energieeinsparverordnung
verabschiedet
EnEV 2012

**Leitfaden Ladeinfrastruktur für
Elektromobilität**
Technik

FÜR SIE GELESEN

34 Risikomanagement und
Compliance in der Genossenschaft
Schmidt/Seegmüller

**Die Zukunft von Einfamilienhaus-
gebieten aus den 1950er bis 1970er
Jahren**
Wüstenrot Stiftung (Hrsg.)

35 Der Große Plan
Vereinigung für Stadt-, Regional-
und Landesplanung e. V. (Hrsg.)

SEMINARE

35 Seminare im Dezember

LANDESAUSGABEN

HESSEN

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

NORDRHEIN-WESTFALEN

- L2 Aktuelles
- L7 Politik
- L8 Verbandstag 2013
- L10 Verband und Gremien
- L10 Personalien und Jubiläen
- L11 Aus den Unternehmen
- L12 Termine

RHEINLAND-PFALZ/SAARLAND

- L2 Aktuelles
- L6 Politik
- L8 Verbandstag 2013
- L10 Verbände und Gremien
- L11 Termine



Gute Führungskräfte stellen den Menschen an die erste Stelle.



SCHWERPUNKT MITARBEITERFÜHRUNG

Mitarbeiter führen, *aber wie?*

Was zeichnet eine gute Führungskraft aus? Was wird von einem guten Chef erwartet? Mitarbeiterführung ist eines der am stärksten diskutierten Themen in Betriebswirtschaft und Personalberatung. Denn Unternehmensanalysen weisen Produktivitätseinbußen in Milliardenhöhe auf, die durch mangelnde oder schlechte Führung entstehen.

Wie Arbeitnehmer in Deutschland über ihre Chefs denken, ermittelt die jährlich herausgegebene Gallup-Studie. Den alarmierenden Gallup-Engagement-Index 2012 stellt das aktuelle VM auf Seite 12 vor. Danach sind 24 Prozent der Arbeitnehmer in die innerliche Kündigung gegangen und 61 Prozent machen Dienst nach Vorschrift. Mitarbeiter, die zunächst sehr motiviert in ein Unternehmen einsteigen, werden durch Vorgesetzte ohne Führungskompetenz schnell desillusioniert, verlieren den Anreiz, sich für die neue Aufgabe zu engagieren.

Grund genug also, dem Thema Mitarbeiterführung einen Schwerpunkt des VerbandsMagazins zu widmen. Und auch wenn die vorliegende Ausgabe den einen goldenen Weg zur erfolgreichen Personalführung nicht bieten wird – den gibt es nämlich nicht, so Gastautor Heinz Hülskötter –, sollte jede Führungspersönlichkeit doch ein paar grundlegende Dinge beachten: Offene und transparente Kommunikation ermöglichen! Einen Rahmen schaffen und keine Beschränkungen! Verantwortung delegieren, nicht Aufgaben! Mitarbeiter anerkennen als Leistungsträger und als Menschen! Aufmerksam bleiben für Schwierigkeiten und Konflikte!

In unserer globalisierten Ökonomie werden Mitarbeiter als die wichtigsten Ressourcen gehandelt, die sich wandeln und anpassen, die über sich hinauswachsen und dem Unternehmen neue Impulse verleihen können. Und nicht zuletzt: Eine von ethischen Überzeugungen geprägte Unternehmenskultur wird den Menschen immer an die erste Stelle stellen. Das klingt gut? Am EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft lernen Führungskräfte spielend, wie das aussehen kann (Seite 6).

Mehr als ein Spiel: Führen mit Kraft und Leidenschaft

REPORTAGE >> Führen will gelernt sein: Um Führungskräfte auf ihre Aufgaben vorzubereiten, veranstaltet das EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft regelmäßig das Seminar „Führen mit Kraft und Leidenschaft“. Ein Besuch in der Werkstatt guter Mitarbeiterführung.

Caroline S. schnippt schnell mit der rechten Hand, dann lächelt sie zufrieden: Die orangefarbenen Plastikchips gehören ihr – denkt sie zumindest. Denn als sie ihre Finger nach den punktebringenden Chips ausstreckt, machen ihr die drei Mitspieler stumm klar, dass sie falsch liege, sie müsse Punkte abgeben. Caroline S. brummt unwirsch und deutet auf den Würfel, dessen Oberseite noch immer das Handsymbol zeigt. Für sie ist die Sache eindeutig: Sie hat gewonnen, weil sie als Erste geschnippt hat. Doch als die Mitspieler weiterhin den Kopf schütteln, greift sie nach dem Würfel: Hier wird erst weitergespielt, wenn man ihr – wenn auch wortlos – erklärt hat, was hier falsch läuft.

Dieses harmlos wirkende Spiel, das hier gut ein Dutzend angehender oder bereits

aktiver Führungskräfte in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zum Teil mit viel Freude im EBZ-Seminar „Führen mit Kraft und Leidenschaft“ ausüben, hat einen bedeutenden Hintergrund: das Verständnis für einen neuen Mitarbeiter. Denn was Frau S. gerade im Spiel passiert ist, kann auch einem neuen Mitarbeiter widerfahren – sie war als beste Punktesammlerin gerade von einem anderen Tisch (zum Beispiel einem anderen Unternehmen) gekommen. Und dort hatte man nach anderen Regeln gespielt. Das Handsymbol auf dem Würfel war da die Aufforderung zum Schnippen, am neuen Tisch aber die Aufforderung, die Hand auf den Kopf zu legen.

Im übertragenen Sinne bedeutet das: Was in dem alten Unternehmen gut funktioniert,



Mitarbeiterführung spielend lernen

muss in der neuen Firma noch lange nicht die Gewinnerstrategie sein – weil sich die eingespielte Kultur in dem neuen Team von der des alten grundlegend unterscheidet. Und die neuen Kollegen sollten anerkennen,



Fotos: Gröbbitz

Neuer Tisch, neue Regeln: Bei der Kultur-Rallye wird der Arbeitsplatzwechsel aus Mitarbeitersicht nacherlebt.



dass ein neuer Mitarbeiter Zeit zum Eingewöhnen benötigt. Das Spiel wird deshalb auch Kultur-Rallye genannt. Erschwert wird die Lernübung noch dadurch, dass der Spielleiter mündliche Erklärungen während des Spiels verbietet. Denn genau das würde in dieser Situation helfen: offene Kommunikation, die allen erlaubt, die Sicht des anderen zu sehen – eine grundlegende Erkenntnis guter Mitarbeiterführung.

An drei Wochenenden, in drei Modulen, lehren Dr. Marion Rehahn und Elke Nippold-Rothes Teilnehmer des EBZ-Seminars „Führen mit Kraft und Leidenschaft“ professionelle Mitarbeiterführung. „Die Hauptziele von Führung sind das Erreichen von Zielen und das Treffen von Entscheidungen“, erklärt Nippold-Rothes. Sprich: Wer schlecht führt, erreicht seine Ziele nicht, weil seine Mitarbeiter demotiviert sind – im schlimmsten Fall innerlich schon gekündigt haben. Solche Angestellten übernehmen keine Verantwortung, bringen weder ihre Talente noch Stärken ein und sind deshalb völlig ineffektiv.

Um aber die Mitarbeiter dort einsetzen zu können, wo sie ihre Stärken am besten ausspielen können, muss der Chef auch die Persönlichkeit kennen, die vor ihm sitzt. Und

genau deshalb gibt es die Instrumente der Mitarbeiterführung, die den Seminarteilnehmern beigebracht werden, zum Beispiel: Mitarbeitergespräche führen, Ziele vereinbaren, Aufgaben delegieren, Mitarbeiter motivieren und Teams entwickeln, Meetings führen und moderieren, präsentieren. Dabei arbeiten die Trainerinnen nicht stur den Lehrplan ab, sondern besprechen mit den Teilnehmern, welche Inhalte ihnen besonders wichtig sind, sowie konkrete Problemfälle und Erfahrungen.

Im Seminarraum herrscht aufmerksame Stille. „Ich hatte vor Kurzem ein Mitarbeitergespräch mit einer Praktikantin, das aus meiner Sicht nicht gut gelaufen ist“, berichtet eine Teilnehmerin und beschreibt kurz den Hintergrund. „Was hätte ich tun sollen?“, fragt die Teilnehmerin die Trainerin. Dr. Marion Rehahn gibt die Frage in die Runde weiter. Wenige Minuten später ist die junge Führungskraft einen Lösungsansatz reicher: der Kollegin ein Feedback geben und das nächste Mal mit ihr das Gespräch vorher im Kopf durchgehen.

Feedback – dieses Wort wird bei Teilnehmern haften bleiben. Die persönliche Rückmeldung ist ein Hauptmittel, um die Kommunikation in einem Unternehmen

transparent zu halten. Denn wer kennt das nicht: Schon ein Satz aus wenigen Worten kann beim Gesprächspartner eine völlig unerwartete Reaktion auslösen, weil dieser die Äußerung völlig falsch verstanden hat.



Seminarleiterin Dr. Marion Rehahn

>>

Sei es, weil ihm seine Emotionen im Weg stehen, weil er die gebrauchten Begriffe anders definiert oder weil seine Aufnahmekapazität begrenzt ist, um nur einige Beispiele zu nennen. Das Feedback macht klar, wie man die Äußerungen des anderen verstanden hat, und erkundet, ob die Mitteilung tatsächlich auch angekommen ist.

Spiegeln will gelernt sein

Trainerin Dr. Marion Rehahn hat Karten mit Sprüchen verteilt, die von den Probanden vorgelesen werden sollen – aber nicht in die Runde hinein, sondern an eine von ihnen ausgewählte Person gerichtet. „Sie haben anscheinend immer das letzte Wort“, spricht ein Teilnehmer seinen Nebenmann an und schaut ihm dabei direkt in die Augen. Der Gemeinte ist erst einmal verdattert, muss sich kurz sammeln – dann reagiert er wie gelernt. „Ich merke, dass Sie verärgert sind. Stimmt meine Einschätzung?“, fragt er zunächst.

Und dann: „Was soll anders sein?“ „Sehr gut“, unterbricht Rehahn. „Gut gespiegelt.“

Spiegeln ist eine besondere Form des Feedbacks, das dem Gegenüber deutlich macht, welche Gefühle man bei ihm wahrnimmt. Dann kommt es darauf an, auf dieses Gefühl einzugehen, das Sachthema tritt erst einmal in den Hintergrund. Übungen sind wesentlicher Bestandteil des Seminars über Mitarbeiterführung. Schließlich sollen die Führungskräfte am eigenen Leib erfahren, wie es ihren Mitarbeitern in entscheidenden Situationen ergeht. Bei Mitarbeitergesprächen etwa geht es auch darum, zu erkennen, ob sich das Gegenüber ärgert, freut, ob es verängstigt ist oder ob es gar resigniert. Nach dieser Analyse kann der gute Chef gegensteuern. Das heißt aber auch, dass der Chef seine eigene Brille ablegen, seine Perspektive wechseln muss, um sich in den Mitarbeiter hineinzuversetzen.

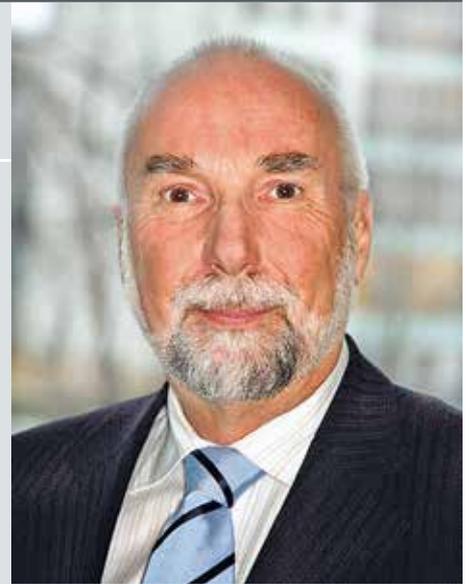
Personalberater haben oft mit einem Vorurteil zu kämpfen: Viele Unternehmen, gerade kleinere, meinen ihre Mitarbeiter gut zu kennen – dabei werden etwa mit einer Kompetenzanalyse die Stärken und Schwächen noch einmal viel deutlicher, so die Erfahrung der Trainerinnen. „Mit jährlichen Mitarbeitergesprächen heben die Unternehmen ihre Schätze, sie erkennen verborgene Talente“, sagt Elke Nippold-Rothes.

Führen lernen – das kann jeder, der es auch wirklich lernen möchte. Wichtig ist, dass man sich selbst hinterfragen kann. Eine gute Führungskraft verfügt über das Wissen der Instrumente, das Können durch Übung – und vor allem über den Willen, mit Menschen zu arbeiten. Zu Beginn denken viele Teilnehmer noch, dies sei ein normales Seminar, in dem Wissen vermittelt wird. Doch dann merken sie unter Umständen, dass sie sich auch selbst dabei verändern. 



Diese Seminarteilnehmer führen ab jetzt mit Kraft und Leidenschaft.

GASTBEITRAG >> von Heinz Hülskötter, ehemaliger Leiter Personalentwicklung SAGA GWG in Hamburg. Nach Stationen in verschiedenen großen Unternehmen berät er heute freiberuflich kleine und mittelgroße Wohnungsunternehmen bei der Gestaltung einer effizienten Personalentwicklung.



Heinz Hülskötter

ANSÄTZE ZUR ZEITGEMÄSSEN MITARBEITERFÜHRUNG

Abschied von der Hierarchie

Zuallererst: Dies soll kein Leitfaden sein, wie Mitarbeiter richtig geführt werden. Ich möchte hier lediglich einige Anregungen geben, die bei Führungsaufgaben helfen können.

Die richtigen Mitarbeiter zu finden ist heute schon nicht einfach. Die Problematik wird allerdings in Zukunft noch zunehmen. „Schuld“ daran sind demografische Veränderungen, Wertewandel, Technologisierung, Globalisierung und Dynaxität (Kunstwort, zusammengesetzt aus Dynamik und Komplexität). Diese Entwicklungen sind nicht umkehrbar und werden die Anforderungen an Unternehmen und Mitarbeiter weiter erhöhen.

Was bedeutet das für die Unternehmen? Erstens: Es wird schwieriger, gute Mitarbeiter am Markt zu finden. Wahrscheinlich werden Abstriche gemacht werden

müssen bei den Anforderungen. Zu beobachten ist jetzt schon, dass zum Beispiel bei der Besetzung von Ausbildungsplätzen in der Wohnungswirtschaft statt Hochschulreife die mittlere Reife gefordert wird. Desweiteren wird die Personalentwicklung an Bedeutung gewinnen, denn wenn das erforderliche Know-how am Markt nicht vorhanden (oder zu bezahlen) ist, gilt es, die Mitarbeiterentwicklung intern zu fördern. Durch die zunehmende Komplexität der auszuübenden Tätigkeit müssen auch die vorhandenen Mitarbeiter die Möglichkeit haben, sich den permanenten organisatorischen und technischen Entwicklungen anzupassen. Dies gilt vor allem für die älteren Mitarbeiter, die häufig über einen sehr hohen Wissensstand verfügen, deren Veränderungsbereitschaft allerdings unterstützt werden kann. Noch wichtiger ist es aber, sich um die vorhandenen Mitarbeiter „zu kümmern“. Sie zu halten und weiterzu-

entwickeln, ist die Kernaufgabe unternehmerischer Personalpolitik.

Die richtigen Anreize schaffen

Führungskräfte erwarten von ihren Mitarbeitern Loyalität und Engagement. Spannend ist die Antwort auf die Frage, was die Mitarbeiter erwarten. Zu Recht erwarten sie, dass ihre Leistung entsprechend entlohnt wird. Allerdings ist Geld nicht der wichtigste „Motivator“. Wichtiger sind eine anspruchsvolle Tätigkeit, die Möglichkeit, selbstständig arbeiten zu können, Anerkennung durch Vorgesetzte, die gute Zusammenarbeit in einem Team und nicht zuletzt auch Sicherheit.

Auf all diese Faktoren hat die Führungskraft Einfluss. Loyalität und Engagement kann man nicht mit dem Scheckheft einkaufen, sie müssen erworben werden durch Vertrauen in die Führungskraft und

das Unternehmen. Verständlicherweise wird immer wieder die Frage gestellt, welche Führungsstile überhaupt praktikierbar und in der Praxis anwendbar sind. Genauer formuliert:

- Wie soll man führen?
- Welche Art von Führung ist empfehlenswert?
- Welche Form der Mitarbeiterführung bringt die besten Ergebnisse?

Antworten auf diese Fragen wollen verschiedene, teils miteinander konkurrierende Führungstheorien geben. Wenig tröstlich ist allerdings die Erkenntnis:

Die Führungstheorie oder den Führungsstil gibt es nicht!

Mitarbeiterführung ist keine „Technik“, die man sich einfach aneignen und anwenden kann, auch wenn in der Literatur immer wieder neue Methoden propagiert werden. Man denke nur an die zahlreichen „Management by ...“-Methoden, die sicherlich in Teilen richtig sind, allerdings nicht immer und nicht bei jedem Mitarbeiter zu jeder Zeit. „Richtige“ Mitarbeiterführung ist eine Sache der Einstellung und die richtige Einstellung gegenüber Mitarbeitern (und Chefs) hat sehr viel mit Wertschätzung zu tun. Das wiederum ist kein angelerntes Verhalten, sondern eine Grundeinstellung gegenüber anderen Menschen. Dazu gehört heute sicherlich auch der nachhaltige Umgang mit den uns zur Verfügung stehenden Ressourcen.

Mitarbeiter fördern, Entwicklungsperspektiven aufzeigen

Eine positive Grundeinstellung gegenüber Mitarbeitern beinhaltet, dass man grundsätzlich davon ausgeht, dass Mitarbeiter eine für sie sinnvolle und befriedigende Arbeit gern ausüben. Und dass sie motiviert sind, sich für ihre Tätigkeit entsprechend zu qualifizieren, denn nur wer über umfangreiches Wissen und Können

verfügt, erlebt Erfolgserlebnisse bei seiner Arbeit. Gute Führung setzt hier an. In einem Unternehmen muss es daher auch möglich sein, selbstständig zu arbeiten (Organisation und Führung). Hierfür ist es notwendig, dass die Voraussetzungen, diese Arbeit erfolgreich zu bewältigen, vorhanden sind (Organisation und Technik).

Es ist also eine Frage des Wollens, Könnens und Dürfens. Hierin sehe ich die Kernaufgabe einer Führungskraft, die Mitarbeiter in ihrer Selbstständigkeit im Rahmen der Unternehmens- und Abteilungsziele zu unterstützen und ihnen Erfolgserlebnisse zu ermöglichen.

Rahmenbedingungen schaffen

Was ist erforderlich, um diesen Anspruch weitestgehend abzudecken? Aus meiner Sicht ist eine transparente und durchdachte Organisation innerhalb des Unternehmens eine Voraussetzung. Die Zuständigkeiten, Verantwortlichkeiten und die Kompetenzen der einzelnen Mitarbeitergruppen sollten allen Beteiligten klar sein. Der Vorgesetzte kann in einem komplexen Unternehmensumfeld nicht alles allein entscheiden (auch wenn er es manchmal gern möchte). Dazu braucht er Mitarbeiter, die im Rahmen ihrer Befugnisse selbstständig arbeiten können. Die Verantwortungsbereiche sind vom Mitarbeiter auszufüllen, das heißt, die Funktionsinhaber sollten entsprechend gefördert werden, sodass sie auch in der Lage sind, ihre Aufgabe zu erfüllen. Allerdings muss diese Leistung auch von ihnen eingefordert werden.

Für Feedback offen sein und für Transparenz sorgen

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Kommunikationskultur. Kommunikation sollte immer in zwei Richtungen möglich sein. Mitarbeiter, die sich intensiv mit ihrem Arbeitsbereich auseinandersetzen, müssen die Möglichkeit haben, Veränderungen in einzelnen Prozessen zu initiieren, ohne

dass dies direkt von der Unternehmensseite „abgeschmettert“ wird. Wenn dies in einem Unternehmen möglich ist, werden die Kreativität und Verantwortlichkeit der Mitarbeiter wertgeschätzt, was damit auch zur Weiterentwicklung des Unternehmens beiträgt. Beziehen Sie die Mitarbeiter – wenn möglich – bei anstehenden Veränderungen ein. Sie können Ihnen wertvolle Anregungen und Ergänzungen geben. Veränderungen im Unternehmen, die von der Leitung ausgehen, sind rechtzeitig und umfassend zu kommunizieren. Auch das gibt Sicherheit, Bestandteil der Organisation zu sein.

Kommunikation beinhaltet auch, dass den Mitarbeitern Rückmeldungen über ihre Arbeit gegeben werden – sowohl positive als auch negative. Letztere mit dem Ziel, eventuelle Defizite abzubauen. Der Vorgesetzte ist hierbei derjenige, der den Mitarbeiter unterstützt. Wie die Kommunikation ist Feedback nicht einseitig. Fordern Sie von Ihren Mitarbeitern auch Rückmeldungen über die Sinnhaftigkeit von Prozessen und auch über die Arbeitszufriedenheit sowie die Art und Weise der Führung.

Konflikte und Fehler offen besprechen

Bestandteil der Kommunikationskultur ist auch der Umgang mit Fehlern. Fehler passieren – jedem! Aus Fehlern kann man gemeinsam lernen. Unterlaufen sie einem Mitarbeiter, werden sie zum Anlass genommen, diese zukünftig zu vermeiden. Häufen sich gleiche Fehler an mehreren Stellen, kann es hilfreich sein, die Prozessabläufe zu überprüfen.

Als vorletzten Punkt möchte ich das Thema Konflikte ansprechen. Konflikte sind natürliche Bestandteile des Zusammenlebens, sowohl im privaten als auch im geschäftlichen Bereich. Konflikte sind grundsätzlich nicht schädlich, sie können zur Weiterentwicklung einer Gesellschaft beitragen – allerdings nur, wenn sie rechtzeitig und aktiv gelöst werden. Stellen Sie fest, dass ein Mitarbeiter sich zurückhaltender verhält als es normal der Fall

GALLUP-STUDIE

Volkswirtschaftlicher Schaden durch innere Kündigung

In Berlin ist der aktuelle Gallup-Engagement-Index 2012 mit alarmierenden Ergebnissen vorgestellt worden. 24 Prozent der deutschen Arbeitnehmer haben demnach innerlich bereits gekündigt, 61 Prozent machen Dienst nach Vorschrift und nur 15 Prozent haben eine emotionale Bindung an ihren Arbeitsgeber. Für die repräsentative Studie wurden 2.198 Arbeitnehmer telefonisch befragt und gaben Auskunft über Engagement und Motivation bei der Arbeit.

„Die Folgen mangelnder Mitarbeiterbindung für die Leistungsfähigkeit der Unternehmen sind erheblich ... Wer sich emotional nicht an sein Unternehmen gebunden fühlt, zeigt weniger Eigeninitiative, Leistungsbereitschaft und Verantwortungsbewusstsein – und ist häufiger krank“, teilt Marco Nink, Strategic Consultant bei Gallup, mit. So verbuchen Arbeitnehmer ohne emotionale Bindung zu ihrem Arbeitsplatz im Durchschnitt 76 Prozent mehr Fehltag als die emotional gebundenen Mitarbeiter. Für die deutsche Wirtschaft entstehen aufgrund von Fehlzeiten durch fehlende oder geringe emotionale Bindung der Beschäftigten pro Jahr Kosten in Höhe von 18,3 Milliarden Euro.

Die innerliche Kündigung verursacht einen erheblichen volkswirtschaftlichen Schaden, denn Hochrechnungen des Beratungsunternehmens ergeben jährliche Kosten durch Produktivitätseinbußen von 112 bis 138 Milliarden Euro. Zudem sind Arbeitgeberwechsel für emotional ungebundene Mitarbeiter schneller in Erwägung zu ziehen. Die Folgen ungewollter Fluktuation reichen vom Aufwand für Neuausschreibung, Auswahlverfahren und Einarbeitung bis hin zum Know-how-Verlust und zur Kundenabwanderung. Zudem scheint die mangelnde emotionale Bindung an das Unternehmen erhebliche Auswirkungen auf die Innovationsfähigkeit der Arbeitnehmer zu haben. So bringen die emotional Gebundenen rund 45 Prozent mehr Anregungen für Verbesserungen in das Unternehmen ein.



© Gina Sanders - Fotolia.com

Innerliche Kündigungen sind nicht nur ein volkswirtschaftliches Problem.

Die mangelnde emotionale Bindung lässt sich in der Regel auf Defizite in der Personalführung zurückführen. So verlieren Mitarbeiter, die zunächst sehr motiviert in das Unternehmen einsteigen und zunehmend desillusioniert werden, den inneren Anreiz.

Meist sind die direkten Vorgesetzten verantwortlich für diesen Prozess. Dieser Sachverhalt lässt sich unter anderem dadurch belegen, dass nur neun Prozent der emotional nicht gebundenen Mitarbeiter der Aussage uneingeschränkt zustimmen, dass ihr Vorgesetzter für neue Ideen und Vorschläge offen ist. In der Gruppe der emotional hoch Gebundenen sind es hingegen 85 Prozent.

Im Vergleich zum Jahr 2001 ist der prozentuale Anteil der emotional nicht gebundenen Mitarbeiter um neun Prozent gestiegen und erreicht somit den Höchststand. Diese Entwicklung führt Gallup allerdings unter anderem auf den demografischen Wandel und die damit einhergehende Verschiebung der Altersgruppen zurück, denn die Generation der „Baby Boomer“ weist den höchsten Anteil an inneren Kündigern auf.

Als Fazit der Studie wird festgehalten, dass Unternehmen, um einen nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg zu haben, das Humankapital nicht vernachlässigen dürfen und dem Führungsverhalten eine größere Bedeutung beimessen müssen.

■ **Weitere Informationen zu der Studie unter:** www.gallup.com/strategicconsulting/158162/gallup-engagement-index.aspx

Die kommenden SCHWERPUNKTE

Die kommende Ausgabe, die Doppelausgabe Dezember/Januar, erscheint zum Thema **werteorientierte Unternehmensführung**. Die Planungen sind hierzu bereits abgeschlossen.

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

Die Wohnungswirtschaft nach der Bundestagswahl

Das Ergebnis der Bundestagswahl lieferte das Thema für den VdW-Verbandstag vom 23. bis 25. September 2013 in Dortmund. Was bedeutet der Wahlausgang für die Wohnungswirtschaft in NRW und das nördliche Rheinland-Pfalz? Mietpreisbremse und Vermögensteuer bleiben auf jeden Fall Thema.

Der begehrteste Zuhörer im öffentlichen Teil der VdW-Verbandstags saß in Reihe eins: Rainer Bomba, Staatssekretär des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Denn er verkörperte an diesem Tag die Bundesregierung und zugleich mit der CDU eine Partei, bei der es höchst wahrscheinlich ist, dass sie auch weiterhin die Kanzlerin stellt. Und so nutzten sowohl Gunther Adler, Staatssekretär im NRW-Bauministerium, als auch Dortmunds Oberbürgermeister Ullrich Sierau sowie natürlich VdW-Präsident Ulrich A. Büchner die

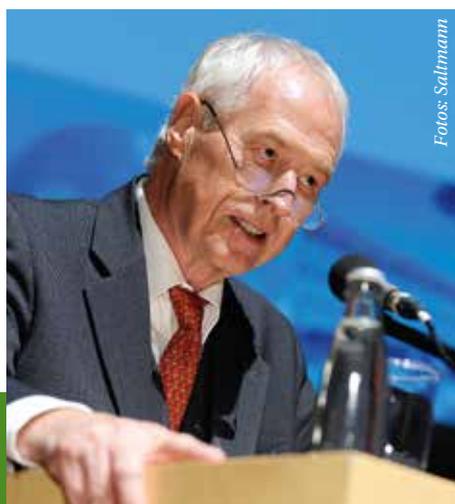
Gelegenheit, Bomba ihre Forderungen und Erwartungen an die Bundesregierung mitzugeben. Prof. Dr. Jürgen W. Falter, der das Wahlergebnis für die Wohnungswirtschaft analysierte, gab dem Staatssekretär gar ein paar Prophezeiungen zu den Koalitionsverhandlungen mit auf den Weg.

Wenige Tage nach der Bundestagswahl war der CDU-Politiker mit dem starken Ergebnis von mehr als 40 Prozent Wählerstimmen im Rücken nach Dortmund gekommen – mit einer klaren Botschaft: „Die Wohnungspolitik wird eines der wichtigsten Themen der nächsten Legislaturperiode werden. Den Worten in den Wahlprogrammen müssen jetzt Taten folgen“, sagte er zu den knapp 600 Teilnehmern des VdW-Verbandstags. Angesichts der Niedrigzinsphase, der Energiewende und des demografischen Wandels stünde die Gesellschaft vor gewaltigen Herausforderungen. „Da darf die Bundespolitik

nicht sagen: Wohnungspolitik sei nur Ländersache.“

Die Wohnungsunternehmer im Saal des Konzerthauses dürften die Worte nicht mit ausschließlicher Freude gehört haben. Stehen doch in den Wahlprogrammen der im Bundestag vertretenen Parteien solche Schlagworte wie Mietpreisbremse und Vermögensteuer. Beides Regelungen, deren Diskussion die Wohnungswirtschaft mit Argwohn beobachtet, weil sie die Investitionskraft der Unternehmen zu beschneiden drohen.

Obwohl eine Mietpreisbremse auch im Wahlprogramm der CDU vorgesehen ist, hob Bomba indes lieber auf die gestiegenen Baugenehmigungszahlen ab. 2012 seien bundesweit 240.000 Baugenehmigungen erteilt worden, und im ersten Halbjahr 2013 gar noch einmal zehn Prozent mehr als im Vorjahres-



Fotos: Saltmann

Prof. Dr. Jürgen Falter



Sie saßen in Reihe eins: Werner Dacol, Geschäftsführer der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft; Ullrich A. Büchner, VdW-Präsident; Adolf Bismark, Stellv. Vorstandsvorsitzender EBZ; Axel Gedaschko, GdW-Präsident; Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender EBZ Business School; Rainer Bomba, Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Lutz Freitag, ehemaliger GdW-Präsident (v. r. n. l.)

>>

zeitraum. Dabei verhehlte der Staatssekretär allerdings nicht, dass in den kommenden Jahren stetig 250.000 Wohnungen gebaut werden müssten, gerade in den wachsenden Ballungsregionen. „Nur der kontinuierliche Neubau hilft! Ich denke, die degressive Abschreibung für Abnutzung sollte umgesetzt werden. Sie würde wirklich etwas bringen“, sagte Bomba. Zugleich plädierte er für eine Eigenheimzulage für Familien. Ohne der Strategie einer künftigen Bundesregierung vorgreifen zu können und zu wollen, erklärte er: „Es wird ein Mix an Maßnahmen sein, um den Wohnungsbau zu stärken.“ Zu diesem Mix gehören seiner Meinung nach auch die Erhöhung des Wohngelds und die Einführung der Kappungsgrenze bei 15 Prozent, zu der die Länder nun berechtigt sind. Gleichzeitig aber dürfe nicht immer weiter reguliert werden, es sei eher Zeit für Deregulierung.

Mit Blick auf Koalitionsgespräche und mit Verweis auf viele Telefonate – unter anderem mit NRW-Staatssekretär Gunther Adler (SPD), sagte Bomba: „Man weiß ja, welche Pläne die möglichen Koalitionspartner haben. So unterschiedlich sind die Konzepte nicht. Ich denke, das wird eine gute Legislaturperiode für den Wohnungsbau und die Wohnungswirtschaft.“

Verlässlicher Masterplan

Und tatsächlich schienen die Forderungen, die Gunther Adler an die Bundesregierung formulierte, nicht unüberwindlich zu sein. „Der Bund muss einen Rahmen schaffen,

damit die Länder nachhaltige Wohnungspolitik betreiben können“, erklärte Adler. Dazu zähle auch, dass sich der Bund an der Wohnungspolitik finanziell beteilige. In der Wohnungspolitik müsse der Grundsatz gelten, die Ziele Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Bezahlbarkeit in einen Ausgleich zu bringen.

Er forderte vom Bund, einen verlässlichen Masterplan zur Energiewende vorzulegen. „Sorgenfalten bereiten mir außerdem die ambitionierten Klimaziele der Bundesregierung“, bemerkte Adler. Es müsse eine faire Lastenverteilung zwischen Bund und Ländern geben und die Förderung energetischer Sanierungen dürfe nicht vom Energie- und Klimafonds abhängig sein. Die KfW-Förderung für den altersgerechten Umbau müsse wieder vom Bund finanziert und die Mietpreisbremse umgesetzt werden.

Zudem solle die Bundesregierung auch klammen Kommunen ermöglichen, an kofinanzierten Fördermaßnahmen teilzuhaben. Oft seien es nämlich gerade die hoch verschuldeten Kommunen, in denen Fördermaßnahmen dringend notwendig wären. Doch diese Städte und Gemeinden könnten den Selbstanteil nicht aufbringen.

Übermäßig überzeugt zeigte sich die Wohnungswirtschaft nicht davon, dass die kommende Legislaturperiode eine gute werde. Zu tief sitzen die Befürchtungen über die diskutierte Mietpreisbremse, die geplante Verschärfung der Energieeinsparverord-

nung und die mögliche Wiedereinführung der Vermögensteuer. „Die Kanzlerin wird von der Mietpreisbremse nicht mehr abweichen können, auch wenn wir deutlich artikulieren, was wir davon halten“, sagte etwa Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, im Gespräch mit VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und der Journalistin Miriam Beul-Ramacher. Rychter ergänzte: „Die Mietpreisbremse ist nichts anderes als weiße Salbe, die nur Symptome verdeckt, aber die Ursachen nicht bekämpft.“ Dass es zu wenige Wohnungsneubauten gegeben habe, liege an einigen politischen Entscheidungen: zum Beispiel an der Mietrechtsreform unter der rot-grünen Bundesregierung, am Wegfall der degressiven Abschreibung und an den immer weiter steigenden energetischen Anforderungen an Gebäude.

In Bezug auf die Vermögensteuer erklärte Rychter, dass sich die Politik entscheiden müsse: „Auf der einen Seite verlangt die Politik hohe Investitionen, auf der anderen Seite will sie die Vermögensteuer einführen.“ Das passe nicht zusammen. Schon bei der Eröffnung hatte VdW-Verbandspräsident Ulrich A. Büchner die Politik aufgefordert, sich ehrlich zu machen. „Wer ambitionierte Klimaziele formuliert, der muss den Menschen auch erklären, wie diese erreicht werden sollen. Nach unserer Überzeugung geht das nur gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft“, sagt er, und verwies auf das Bündnis für Wohnen,



NRW-Staatssekretär Gunther Adler



GdW-Präsident Axel Gedaschko und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter im Gespräch mit Miriam Beul-Ramacher, freie Journalistin

Fotos: Saltmann



Marlis Bredehorst, Staatssekretärin im Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter des Landes Nordrhein-Westfalen

das der VdW Rheinland Westfalen mit der Landesregierung NRW eingegangen ist.

Wie wichtig gutes Wohnen für die Lebenssituation in den Kommunen ist, machte Dortmunds Oberbürgermeister Ullrich Sierau deutlich. Er war gerade von einer Sitzung gekommen, die sich mit dem Problem der osteuropäischen Wanderarbeiter und deren Unterkünften beschäftigte. „Ohne eine gute Kooperation mit der Wohnungswirtschaft sind wir nicht in der Lage, dieses Problem gesellschaftlich verträglich zu lösen“, sagte Sierau.

Auch für Marlis Bredehorst, Staatssekretärin im Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter des Landes Nordrhein-Westfalen, zählen Wohnungsunternehmen zu den wichtigsten Ansprechpartnern, will doch die Landesregierung Menschen ermöglichen, bis zum Lebensende im eigenen Quartier wohnen zu bleiben. Ziel sind auch neue Betreuungs- und Wohnformen. „Es ist ein Paradigmenwechsel: Weg von Pflegeheimen, hin zur Ambulanz. Dabei weiß die Wohnungswirtschaft am besten, was die Bewohner wollen“, sagte Bredehorst. ▶

WAHLANALYSE

Falter prognostiziert Große Koalition

Nicht einmal 48 Stunden nach der Schließung der Wahllokale nahm Prof. Dr. Jürgen W. Falter für die Wohnungswirtschaft das vor, was er normalerweise im ZDF erledigt: die Bundestagswahlanalyse. Der Mainzer Politikwissenschaftler setzte ganz klar auf eine Große Koalition.

Immerhin, stieg Falter überraschend ein, werde Bundeskanzlerin Angela Merkel froh sein, keine absolute Mehrheit errungen zu haben. Denn die wäre so hauchdünn ausgefallen, dass Merkel angesichts anstehender Entscheidungen zur Euro-Rettung ihrer Regierungsmehrheit nicht immer hätte sicher sein können. Als „Pyrrhussieg“ bezeichnete Falter den Sieg der Konservativen, weil der Union nach dem Scheitern der FDP an der Fünf-Prozent-Hürde „kein naturwüchsiger Koalitionspartner“ zur Verfügung stünde. Ernst nehmen solle man aber das gute Abschneiden der Partei „Alternative für Deutschland“ (AfD), sie sei nur die Spitze des Eisbergs. Analysen zufolge liege das Potenzial an Euro-Skeptikern in Deutschland bei 30 Prozent.

Um die Ursache des Wahlausgangs zu erklären, verdeutlichte Falter die drei Faktoren einer Wahlentscheidung: die längerfristige Bindung an eine Partei (wird seltener), die Orientierung an den Kandidaten und die Orientierung an politischen Streitfragen und Themen. Während die CDU voll auf die Kandidatin Angela Merkel gesetzt habe und so die aus früheren Wahlkämpfen bekannten subtilen Botschaften „Keine Experimente!“ und „Auf die Kanzlerin kommt es an!“ transportiert habe, hätten SPD und Grüne versucht, mit Themen zu überzeugen.

Dabei aber hätten SPD und Grüne entscheidende strategische Fehler begangen. „Die Grünen hatten sich offensichtlich vorgenommen, die Leidenschaft ihrer eigenen Anhänger zu testen“, stellte Falter fest. Denn nicht wenige Menschen, die den Grünen zugeneigt sind, verdienen mehr als 60.000 Euro, über also genau jenem

Betrag, ab dem die Partei die Einkommen stärker besteuern wollte. Die SPD wiederum habe zunächst alles richtig gemacht, indem sie sich auf ihren Markenkern „soziale Gerechtigkeit“ konzentriert habe. Dann aber habe sie sich zunehmend auf Nebenkriegsschauplätze begeben: Mit dem Thema Drohnen und NSA-Spionage seien keine Wählerstimmen zu gewinnen gewesen. Zudem habe es eine Glaubwürdigkeitslücke zwischen dem SPD-Kanzlerkandidaten Peer Steinbrück und dem Wahlprogramm gegeben. Abgesehen davon, dass Steinbrück „loose cannon“ sei: Er äußere des Öfteren nicht abgesprochene impulsive Inhalte.

Falter zufolge befindet sich die deutsche Gesellschaft in einer mentalen Unsicherheit. Wirtschaftlich sehe das alles wunderbar aus. Aber es gebe Ängste dahinter, dass man den Lebensstandard nicht halten könne. „In Zeiten dieser Unsicherheit spielt das Thema soziale Gerechtigkeit eine untergeordnete Rolle. Und auch das erklärt das Wahlergebnis.“

Als künftige Regierung hielt Falter eine Große Koalition am wahrscheinlichsten. Die SPD könne sich dem nicht verweigern. Auf Mietpreisbremse, Mindestlohn und Frauenquote würden sich CDU und SPD relativ einfach einigen können. Nur das Betreuungsgeld, die „heilige Kuh“ der CSU, werde ein größeres Problem sein – und die PKW-Maut könne als Prüfauftrag in den Koalitionsvertrag aufgenommen werden.

Und noch eine Einschätzung gab der Politikprofessor ab: „Dies wird die letzte Wahl gewesen sein, bei der eine linke, rot-rot-grüne Koalition von vornherein ausgeschlossen ist.“

■ Den Vortrag von Prof. Dr. Jürgen Falter können Sie in voller Länge auf der Homepage des VdW Rheinland Westfalen, www.vdw-rw.de/wahlanalyse, nachhören.

STUDIE VORGESTELLT

Mietpreisbegrenzung Thema der Landespressekonferenz NRW

In Zusammenhang mit dem Verbandstag stellte der VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen auf der Landespressekonferenz NRW im Landtag das Ergebnis einer statistischen Auswertung von Wohnungsangeboten vor. Die Studie hatte das Forschungsinstitut InWIS Forschung & Beratung GmbH im Auftrag des Verbandes vorgenommen, denn die Pläne für eine Mietpreisbremse werden eine große Rolle in den Koalitionsverhandlungen spielen. Dabei soll sie sich nach den Plänen der Parteien an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren. Dadurch aber brähe der Wohnungsneubau in Städten wie Dortmund und Mülheim an der Ruhr ein. Das Fazit von VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter: „Die Mietpreisbremse hätte große Auswirkungen auf NRW – mit ihr geriete der dringend notwendige Neubau in Gefahr. Die Politik verwechselt eindeutig das Brems- mit dem Gaspedal!“

Es ist zwar noch nicht endgültig entschieden, welche Parteien miteinander koalieren werden. Doch in den Programmen aller wahrscheinlichen Koalitionspartner im Bundestag ist von einer Mietpreisbremse bei Wiedervermietung die Rede. Den Plänen zufolge soll, ob nun nur in einzelnen Regionen oder generell, der Mietpreis bei Wiedervermietung nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Der VdW Rheinland Westfalen hatte

daher ermitteln lassen, was diese Regelung für den Neubau und den Bestand bedeuten würde. Auch der Neubau wäre von der Mietpreisbremse bei Wiedervermietung betroffen, weil die Wohnungsmiete, sollte der erste Mieter nach relativ kurzer Zeit wieder ausziehen, auf einen absolut unrentablen Preis reduziert werden müsste, der den Baukosten in keiner Weise entspricht.

InWIS Forschung & Beratung GmbH hatte mit den Städten Mülheim an der Ruhr (schrumpfende Stadt), Dortmund (ausgeglichener Wohnungsmarkt), Münster und Bonn (von Wohnungsknappheit geprägte Märkte) unterschiedlich geprägte Kommunen für NRW untersucht. Anhand der qualifizierten Mietspiegel dieser Städte wurde die ortsübliche Vergleichsmiete einer typischen Neubauwohnung (75 Quadratmeter) und eine typische Wohnung aus den 50er-/60er-Jahren (zwischen 50 und 80 Quadratmetern) ermittelt. Anschließend wurde überprüft, zu welchem Preis solche Wohnungen im Zeitraum von Anfang 2012 bis Mitte 2013 bei ImmobilienScout 24 in diesen Städten angeboten wurden.

Laut Torsten Bölting, Geschäftsführer der InWIS, war das Ergebnis besonders für den Neubau erschreckend: „Die Folgen der Mietpreisbremse wären für den Neubau dramatisch. In Dortmund etwa liegen knapp 85 Prozent der angebotenen Neubauwoh-

nungen über dem Wert, den die Mietpreisbremse zulassen würde. Man kann davon ausgehen, dass diese Wohnungen bei der geplanten Mietpreisdeckelung nicht gebaut worden wären.“ Hintergrund für die gestiegenen Preise von Neubauwohnungen, auch in schrumpfenden und stagnierenden Märkten, ist die Verteuerung der Baukosten. Diese sind zwischen 2005 und 2012 um mehr als 23 Prozent gestiegen, was laut VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter auch auf die energetischen Anforderungen an das Bauen zurückzuführen sei. Aktuell hat zudem der Bundesrat der Novellierung der Energieeinsparverordnung zugestimmt und damit die energetischen Anforderungen ab 2016 um 25 Prozent verschärft. „Das widerspricht jeder Politik, die Wohnen bezahlbar halten will. Die Dämmungen sollen immer dicker, die Gebäudehüllen immer dichter werden, damit weniger Energie verbraucht wird. Das kostet aber Geld und schlägt sich in den Mieten nieder“, sagte Rychter dazu.

In Bezug auf die Wohnungen aus den 50er-/60er-Jahren fanden die InWIS-Forscher heraus, dass in den untersuchten Städten bis zu 56 Prozent der angebotenen Wohnungen über dem laut Mietpreisbremse zulässigen Wert liegen (zehn Prozent über ortsüblicher Vergleichsmiete). Bölting wies zu Recht darauf hin, dass zu befürchten sei, dass die Investitionen in diese Bestände auf ein Minimum zurückgingen, weil sie schlicht nicht mehr wirtschaftlich darstellbar wären.

Zusammenfassend, brachte Rychter auf den Punkt, helfe die Mietpreisbremse einkommensschwachen Mietern kein bisschen. Im Gegenteil: Sie verschlimmere die Situation, weil sie Investitionen in Neubau und Bestand massiv behindere. ▶



Torsten Bölting (l.) und Alexander Rychter (m.) stellen sich im Landtag den Journalistenfragen zum Thema Mietpreisbremse. Moderation: Dr. Leo Flamm, WDR (r.)

FACHAUSSTELLUNG

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



BÜNDNIS ENERGIEAUSWEIS

Keine Transparenz durch Energieeffizienzklassen



Der Energieausweis lässt keine Rückschlüsse auf die warmen Betriebskosten zu.

Das „Bündnis Energieausweis“ strebt einen Energieausweis an, der für Wohngebäude eine Klassifizierung wie bei Elektrogeräten vorsieht. Handlungsbedarf hat sich zuvor durch aktuelle Praxistests der Wohnungswirtschaft ergeben, denn die bisherige Erstellung eines Energieausweises wies deutliche Mängel auf, die zu folgeschweren Fehleinschätzungen führen können. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen warnt jedoch vor einem zunehmend verbraucherunfreundlichen System.

Exemplarisch wurden im Rahmen der Praxistests mehrere Energieausweise für eine Immobilie erstellt. Das Resultat war ein-

deutig: Die Ergebnisse des Primärenergiebedarfs variierten um etwa 80 Prozent. Die unterschiedliche Einschätzung der Ersteller der Energieausweise zum Ist-Zustand der Immobilie und diverse zulässige Berechnungsverfahren sind der Grund für die divergenten Ergebnisse.

Allerdings erscheint eine einheitliche Energieeffizienzklassifizierung für Immobilien wie vom „Bündnis Energieausweis“ vorgesehen nur zunächst verbraucherfreundlicher, denn Rückschlüsse auf die warmen Betriebskosten des Objektes zu ziehen ist auf dieser Grundlage beispielsweise nicht möglich. Eine Klassifizierung würde dazu führen, dass beispielsweise Gebäude mit

guter Wohnqualität zu bezahlbaren Preisen unnötig stigmatisiert werden. Bei einem Jahrzehnte dauernden Prozess der Erneuerung des Gebäudebestandes kann sich das auch negativ auf Wohnquartiere auswirken.

Ebenso ist ein Wechsel zu reinen Energieausweisen, statt des bisherigen Dualismus von Bedarfs- und Verbrauchsausweisen, nicht zielführend, da so lediglich grobe Diagnosen hinsichtlich des energetischen Zustandes von Gebäuden möglich wären. Somit könnte bei einer energetischen Modernisierung die reine Betrachtung des Energiebedarfs möglicherweise zu Fehlinvestitionen führen.

vmm

Landesausgabe Nordrhein-Westfalen

L2 Knappes Ergebnis beim
VdW-Social-Media-Wettbewerb

L4 Gute Stimmung und informative
Gespräche auf der EXPO REAL

VDW-SOCIAL-MEDIA-WETTBEWERB

Knappes Ergebnis

Der VdW Rheinland Westfalen suchte im Wettbewerbszeitraum April bis Ende Juli 2013 die besten Social-Media-Strategien seiner Mitgliedsunternehmen. Ausgezeichnet wurden die Gewinner im Rahmen des Verbandstages am 25. September 2013 in Dortmund.

Was macht eigentlich eine gute Facebook-Unternehmensseite aus, wie erreiche ich meine Mieter auf Twitter, wie biete ich ihnen inhaltlichen Mehrwert? Gezeigt haben dies alle Teilnehmer des VdW-Social-Media-Wettbewerbs. Die Juroren – das waren die Marketingexperten Prof. Dr. Erpenbach, Andreas Illmer und VdW-Social-Media-Referentin Lisa Wilczek – hatten dabei die schwierige Aufgabe, unter den Einreichungen die drei besten Social-Media-Strategien auszuwählen.

Für eine vergleichbare und neutrale Wettbewerbsbewertung entwickelte die Jury ein so genanntes Scoring-Modell (Punktbewertungssystem), das die unterschiedlichen Projekte auf die Erfüllung vorher festgelegter Bewertungskriterien untersucht. Zu den Hauptbewertungskriterien der Jury gehörten: Niveau und Qualität der Inhalte, die effiziente Verlinkung in andere Medien, die strategische Abgrenzung der einzelnen Social-Media-Kanäle sowie der Engagementwert. Diese Kennzahl zeigt das Engagement der Fans einer Fanpage. Der Wert berechnet sich aus der durchschnittlichen Anzahl von Likes, Kommentaren und Shares pro Tag, geteilt durch die Anzahl der Fans.

Das Ergebnis war äußerst knapp – den zweiten und dritten Gewinner trennten nur rund zwei Punkte voneinander.



Die Baugenossenschaft Freie Scholle ist stolz auf den 2. Platz.

Gewonnen haben:

1. **Platz:** WohnBau Westmünsterland eG, Borken
2. **Platz:** Baugenossenschaft Freie Scholle eG, Bielefeld
3. **Platz:** Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
4. **Platz:** Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf

Die WohnBau Westmünsterland konnte mit ihrer Social-Media-Strategie den höchsten Engagementwert aller Teilnehmer erzielen. Das Unternehmen hat auf Facebook mittlerweile über 1.000 Fans, die kräftig die Beiträge der WohnBau Westmünsterland teilen, liken und auch kommentieren.

Den zweiten Rang belegte die Baugenossenschaft Freie Scholle. Sie ruft auf Facebook ihre Fans zum Fotowettbewerb auf, gibt Veranstaltungstipps oder lässt sich kreative Gewinnspiele für ihre Fans einfallen. Damit ging ihre Strategie, eine breite Zielgruppe zu erreichen und für „Jung und Alt“ einen Mehrwert zu generieren, voll auf. Darüber hinaus kann sich die Baugenossenschaft Freie Scholle einer engagierten Fan-Community erfreuen, die den Genossenschaftsgedanken gemeinsam online lebt.

Die Facebook-Seite der Hagener Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft (HaGeWe) überraschte. Sie stellt bewusst nicht das eigene Unternehmen in den Fokus, sondern das Thema „Leben, Erleben und Wohnen in der Stadt“, welches mit vielen Bildern und Ansichten von Hagen dargestellt ist. Ihre rund 700 Fans, die über 2.300 Mal „I like“ auf Facebook klickten, zeigen, dass die Strategie



Die Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft belegt den 3. Platz.



Die Sieger: WohnBau Westermünsterland eG

aufgeht. Schließlich ist die HaGeWe erst seit Mitte 2013 aktiv auf Facebook vertreten.

Die Jury hat sich entschieden, einen Sonderpreis zu verleihen, den Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW, übergeben hat. Die Rheinwohnungsbau verfolgt eine diversifizierte Social-Media-Strategie. Das Unternehmen betreibt als einziger Teilnehmer auch einen professionellen Social-Media-Blog. Der Blog ist eine perfekte Ergänzung zum Facebook-Kanal, der den Nutzern ausführliche Informationen zum Beispiel über Projekte liefert und zusätzlich Platz für Diskussionen und Fragen der User bietet. Die Jury ist sich daher sicher, der Social-Media-Mix gibt den Usern einen transparenten Einblick in das Unternehmen und fördert gezielt den Dialog mit den Mietern, sodass diese Strategie langfristig sehr erfolgreich sein wird.

Der VdW beglückwünscht alle Gewinner und wünscht weiterhin viel Erfolg in den sozialen Medien.



Einen Sonderpreis erhält die Rheinwohnungsbau für ihre diversifizierte Social-Media-Strategie.



VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter präsentiert Konzepte für lebenslanges Wohnen.

REHACARE 2013 IN DÜSSELDORF

Selbstbestimmtes Wohnen und Pflege zu Hause

Vom 25. bis 28. September 2013 fand in Düsseldorf die internationale Fachmesse REHACARE 2013 statt. Im Zentrum der Messe standen die Themen Rehabilitation, Prävention, Inklusion und Pflege. 700 Aussteller aus 35 Ländern präsentierten Ideen und Produkte zur Unterstützung von Menschen mit Behinderungen und Pflegebedarf. Auch die nordrhein-westfälische Landesregierung war mit ihrem Stand „NRW inklusiv“ auf der Messe vertreten. Zu den Standpartnern zählte auch das Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW.

Da Themen wie Wohnen im Alter und häusliche Pflege immer wichtiger werden, hat sich auch der REHACARE-Kongress unter dem Motto „Wohn(t)raum – Selbstbestimmtes Wohnen und Pflege zu Hause“ den Aspekten des Wohnens gewidmet.

An zwei Kongresstagen stellten Experten und Forscher hierzu Konzepte und Lösungen rund um gemeinschaftliches Wohnen, Wohnen im Quartier, Miteinander der Generationen oder technische Assistenzsysteme vor.

In einer Vortragsreihe unter dem Motto „Quartierskonzepte der Wohnungswirt-

schaft“ stellte Verbandsdirektor Alexander Rychter gemeinsam mit Anna Schewerda vom Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW die Wohnungsgenossenschaften als Innovations-treiber vor, ehe Marlis Bredehorst, Staatssekretärin im Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter des Landes Nordrhein-Westfalen, den Fokus auf lebenswerte Quartiere mit Nachbarschaft und Versorgungssicherheit legte. Im Anschluss an ihre Vorträge besuchten Marlis Bredehorst und Alexander Rychter noch den Stand der Landesregierung.

Am Nachmittag kamen in der gleichen Vortragsreihe mit Oliver Klingenberg, BGW Bielefeld, und Bernd Wortmeyer, DOGEWO21, noch zwei Vertreter von VdW-Mitgliedsunternehmen zu Wort. Oliver Klingenberg stellte dabei die Quartiersentwicklung im Bielefelder Modell vor, Bernd Wortmeyer thematisierte in seinem Vortrag die gemeinsame Gestaltung von Nachbarschafts-agenturen.

■ Alle Vorträge können auf der Internetseite www.rehacare.de heruntergeladen werden.

38. TREFFPUNKT SOZIALARBEIT

Mietrecht für Sozialarbeiter

Unter Leitung von VdW-Abteilungsleiter Dr. Gerhard Jeschke fand am 9. Oktober 2013 im EBZ – Europäisches Bildungszentrum, Bochum, der 38. Treffpunkt „Sozialarbeit in Wohnungsunternehmen“ statt. Die Sozialarbeiter aus Wohnungsunternehmen im VdW Rheinland Westfalen informierten sich zum Thema „Mietrecht“.

Dr. Jeschke konnte zu diesem Thema als Referenten wieder Detlef Wendt, Fachanwalt für Mietrecht, begrüßen. Mit der Veranstaltung wurde die Thematik aus dem 36. Treffpunkt am 31. Oktober 2012 fortgesetzt. Diesmal informierten sich die Teilnehmer über die Themen:

- Besichtigungsrecht des Vermieters
- Die Miete bleibt aus: Privatinsolvenz des Mieters, Mietminderung
- Das Mietverhältnis ist gefährdet: Kündigung, Räumungsklage, Räumungsvollstreckung
- Schönheitsreparaturen: Inhalt, Pflichten des Mieters, Rechte des Vermieters

Gerade das Thema „Besichtigung“ war für die Sozialarbeiter von besonderem Interesse. Wendt erklärte, dass ein Vermieter für die Besichtigung einer Wohnung eines Grundes bedarf. Wenn es nicht eilbedürftig ist, dann sollte die Anmeldung 14 Tage im Voraus erfolgen. Eine Begleitperson bei sachlichen Gründen ist zu empfehlen.

Der 39. Treffpunkt findet am 2. April 2014 statt und wird sich mit dem Thema „Wohnprojekte“ befassen.

■ Interessenten an dem Treffpunkt „Sozialarbeit in Wohnungsunternehmen“ wenden sich bitte an Dr. Gerhard Jeschke
Tel.: 0211 16998-25
Fax: 0211 16998-50
E-Mail: g.jeschke@vdw-rw.de

IMPRESSIONEN VON DER EXPO REAL 2013

Gute Stimmung, exzellente Kontakte und informative Gespräche

In dieser Kombination war der Auftritt des VdW Rheinland Westfalen auf Europas größter gewerblicher Immobilienmesse, der EXPO REAL, auch 2013 wieder ein voller Erfolg.

Höhepunkt war wie im vergangenen Jahr der bereits zum zweiten Mal von VdW und NRW.Bank veranstaltete Green Evening. Zu dem spätnachmittäglichen Get-together zog es viele Gäste, die die Gelegenheit für informative Gespräche in angenehmer Atmosphäre nutzten. In grünes Licht getaucht markierte die VdW-Abendveranstaltung auf besondere Weise den NRW-Treffpunkt, von dem aus die vielen Messebesucher ihren weiteren Weg zu den nahe gelegenen Ständen der NRW-Kommunen und -Regionen

nahmen. Eine besondere Rolle nahm unverhofft auch das VdW-Maskottchen „Vaudi Frosch“ ein. Als erfolgreicher Botschafter des VdW Rheinland Westfalen verbreitete sich das Plüschtier mit geradezu viraler Macht auf die umliegenden Stände. Damit demonstrierte es in ganz eigener Weise, was Michael Groschek, NRW-Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr, im VdW-Pressegespräch mit Verbandsdirektor Alexander Rychter resümierend formulierte: „Ich bin erstaunt über die Intensität der Messe als Kontaktbörse. Der Quartiersbegriff ist auch hier weit verbreitet und in fast allen Gesprächen präsent.“ Der Gemeinschaftsstand von VdW Rheinland Westfalen, NRW.INVEST, NRW.Urban, NRW.Bank, Architektenkammer NRW und des Bau- und

Liegenschaftsbetriebs Nordrhein-Westfalen wurde in der Halle B1 zum Hauptquartier des Ministers. Hier stand er Journalisten und Fachpublikum für viele Gespräche über aktuelle Trends und Herausforderungen der Branche insbesondere in Nordrhein-Westfalen zur Verfügung. Auch der NRW-Minister für Inneres und Kommunales, Ralf Jäger, und Staatssekretär Gunther Adler aus dem NRW-Bauministerium fanden sich am NRW-Gemeinschaftsstand ein. So bot der Stand des VdW und seiner Partner auch dieses Jahr wieder ein Fachforum und einen Meetingpoint für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft des Rheinlands und Westfalens und darüber hinaus. 



Fotos: G. Busse

Im Gespräch mit Gastgeber VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter (r.): Gunther Adler, Staatssekretär im MBWSV NRW, BMVBS-Staatssekretär Rainer Bomba, NRW-Bauminister Michael Groschek (v. l. n. r.)



Zum Green Evening des VdW drängten die Besucher an den Stand.



Auch LEG-Vorstandsmitglied Holger Hentschel war zu Gast.



Dortmunds Oberbürgermeister Ullrich Sierau schaute vorbei.



SPD-Landtagsabgeordneter Jochen Ott (l.) traf Dr. Dieter Kraemer, VBW Bochum (r.).



Neusser Bauverein präsentiert Rychter, VdW, und Gedaschko, GdW, neue Broschüre.



Der Vorstand Wohnungsverein Herne besuchte den VdW-Stand.



Uwe Eichner, GAG Immobilien AG, Köln gratuliert zum gelungenen Messestand.



In guter Stimmung: Harald Förster, GGW Gelsenkirchen, und Alexander Rychter



Auch Torsten Hoffmann, KWG Kommunale Wohnen AG (l.), und Michael Meyer, Barmar Wohnungsbau AG (r.), netzwerken.



Zu einer geselligen Runde kommt der Kreis Kölner Wohnungsunternehmen zusammen.

INTERESSANTE VERANSTALTUNGEN

2. Treffpunkt Hausmeister

Am 29. und 30. November 2013 findet der zweite Treffpunkt Hausmeister mit neuen interessanten Themenfeldern in Köln statt.

Oft sind es die kleinen Dinge, die erkannt und verstanden werden müssen. Der Hausmeister/Haustechniker ist in der Wohnungswirtschaft das Bindeglied zwischen der Anlagentechnik, dem Gebäude und den Mietern. Als „Schlüsselfigur“ muss er die „kleinen Wehwehchen“ erkennen und den Mietern ein nahezu vollständiges Bild zur Ursache und den Auswirkungen abgeben. Selbst geringste Störungen in der Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsinstallation können unerwartete Folgen haben.

Das Seminar soll den Hausmeistern/Haustechnikern das Grundlagenwissen über den Aufbau von haustechnischen Anlagen vermitteln und einen Überblick über eine Vielzahl von technischen Problemen, deren Ursachen und die notwendigen Beseitigungsmaßnahmen geben.

- Nähere Informationen sind erhältlich im gemeinsamen Vier-Länder-Büro des VdW Rheinland Westfalen, VdW südwest und VdW saar bei Dipl.-Ing. Architekt Sascha Lankes
Tel.: 069 97065-144
E-Mail: sascha.lankes@vdwsuedwest.de



Ein eingespieltes Team: Der Hausmeister und die Technik

Veranstaltungsreihe Technik und Energieeffizienz

Aktuelle Fachthemen aus der Praxis der Technik- und Gebäude-Energieeffizienz werden am 4. Dezember 2013 in Bonn in Vorträgen und Expertengesprächen dargestellt, bei denen es unter anderem um energetische Gebäudemodernisierung, effiziente Heiz- und Gebäudetechnik, generationengerechte Modernisierung und Nutzung erneuerbarer Energien geht.

In den vergangenen Jahren wurden eine Reihe neuer Gesetze geschaffen, nicht zuletzt der aktuelle Regierungsbeschluss zur EnEV 2012. Längst schon ist der sparsame, sinnvolle und effiziente Einsatz von Energie ein Pflichtprogramm für die Wohnungswirtschaft. Jedoch ist das Umsetzen von Modernisierungen keine einfache Aufgabe angesichts der Vielfalt und Komplexität von gesetzlichen Vorgaben. Hinzu kommen die

begleitenden Maßnahmen zur energetischen Modernisierung und auch das Monitoring. Was Baubeteiligte deshalb mehr denn je brauchen, sind Erfahrungswerte aus der Praxis und einen Austausch untereinander. Netzwerke und Kontakte gewinnen dabei immer mehr an Bedeutung.

Geplantes, Neues, Erlebtes, Erfahrenes, Ausprobierendes – für all das bietet diese Veranstaltung eine Plattform. Fernab von grauer Theorie liefern Fachvorträge und Diskussionen sofort anwendbare Tipps und wertvolle Tricks. Alle am Bauen und Planen Beteiligten sind herzlich eingeladen, hier Neuheiten zu erfahren, ihr Spezialwissen zu vertiefen und sich auszutauschen.

- Nähere Informationen sind erhältlich im gemeinsamen Vier-Länder-Büro des VdW Rheinland Westfalen, VdW südwest und VdW saar bei Dipl.-Ing. Architekt Sascha Lankes
Tel.: 069 97065-144
E-Mail: sascha.lankes@vdwsuedwest.de



Tipps und Tricks zur Gebäudemodernisierung präsentiert der VdW am 4. Dezember in Bonn

Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr am 19. September 2013



Anhörung geplant für gewerbesteuerrechtliche Behandlung der Wohnungswirtschaft als Energieerzeuger.

Auf der Agenda des Ausschusses standen im ersten Beratungsteil mehrere Themen, die auch für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft von Belang sind.

Situation auf dem Wohnungsmarkt in Universitätsstädten

NRW-Bauminister Michael Groschek gab zunächst einen Bericht über die „Situation auf dem Wohnungsmarkt in Universitätsstädten – wie hat die Wohnungsbauförderung des Landes auf den doppelten Abiturjahrgang reagiert?“. In dem auch schriftlich dargelegten Bericht (Vorlage 16/1147) stellt Groschek fest, dass die Situation insgesamt aufgrund der doppelten Abiturjahrgänge sowie des Wegfalls der allgemeinen Wehrpflicht sehr angespannt ist. Seit 2013 sind alle Landesförderprogramme zum studentischen Wohnen in der sozialen Wohnraumförderung konzentriert. Neben dem normalen Wohnungsbau für Studierende werden nun auch Studentenwohnheime mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung unterstützt. Mit den Studentenwohnheimbestimmungen wurde für die Hochschulstandorte ein neuer Förderbaustein für den Heimbau geschaffen. Aktuell

sind im Jahr 2013 insgesamt 449 Wohnplätze/ Wohnheimplätze in der Förderung.

Eckpunkte des Wohnungsaufsichtsgesetzes

Weiterhin gab Groschek einen „Zwischenbericht zur Umsetzung der Handlungsempfehlungen der Enquetekommission ‚Wohnungswirtschaftlicher Wandel und Neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen‘ – insbesondere Eckpunkte des angekündigten Wohnungsaufsichtsgesetzes“, der ebenfalls schriftlich vorliegt (Vorlage 16/1145). Im Ausschuss ging Groschek vor dem Hintergrund der Duisburger Entwicklungen insbesondere auf das Problem der Überbelegung von Wohnraum aufgrund der Armutswanderung in Europa ein, das Regelungen zu Belegung und zu Mindestgrößen für menschenwürdiges Wohnen erforderlich mache.

Gewerbesteuerrechtliche Behandlung von Unternehmen der Wohnungswirtschaft – Anhörung geplant

Auf der Tagesordnung stand auch das für die Wohnungswirtschaft wichtige Thema

„Problematik der gewerbesteuerrechtlichen Behandlung von Unternehmen der Wohnungswirtschaft bei Tätigkeiten, die über die reine Vermögensverwaltung hinausgehen (zum Beispiel Energieerzeugung)“. Der VdW Rheinland Westfalen macht die Abgeordneten wie die Fachministerien seit Längerem und beständig auf diese Problematik aufmerksam, wobei er wie der Bundesverband GdW vonseiten des Finanzministeriums kaum Gehör findet. Auch für den Ausschuss Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr sind noch eine Reihe von Fragen zu klären und Sachverstand einzuholen. So wurde im Ausschuss letztlich die Durchführung einer öffentlichen Anhörung von Sachverständigen angemeldet, auf deren Terminierung die Fraktionen sich noch einigen müssen.

Auswirkungen des Zensus 2011

Ein weiterer Bericht der Landesregierung informierte die Abgeordneten zum Thema „Auswirkungen des Zensus 2011 auf den sozialen Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen“ (Vorlage 16/1144).

Dort wird unter anderem auf den Anteil der leer stehenden Wohnungen näher eingegangen, der mit der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) im Rahmen des Zensus 2011 erfasst wurde. Danach weist bei den kreisfreien Städten die Stadt Münster mit 1,7 Prozent die geringste Leerstandsquote auf. Unter drei Prozent liegt der Leerstand auch in Bonn, Köln, Aachen, Leverkusen und Düsseldorf. Strukturelle marktbedingte Leerstände werden für die bergischen Großstädte sowie auch für die meisten Ruhrgebietsstädte benannt.

Im Hinblick auf die soziale Wohnraumförderung stellt der Bericht fest, dass die bislang vorliegenden Ergebnisse des Zensus 2011 die Notwendigkeit einer regional differenzierten sozialen Wohnraumförderung bestätigen. Die Landesregierung werde die zukünftig schrittweise verfügbaren Ergebnisse (unter anderem die Haushaltevorausberechnung) in die Ermittlung der zukünftigen Gebietskulissen einbeziehen. ➤

Vollversammlungen der Sparten

Am 24. September 2013 fanden im Rahmen des Verbandstages in Dortmund die Vollversammlungen der drei Sparten im VdW Rheinland Westfalen statt: „Wohnungsgenossenschaften (Geno)“, „Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand und der Kommunen (ÖKU)“ sowie „Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft (IPW)“.

Vollversammlung der Sparte GENO

An der Vollversammlung der Sparte Wohnungsgenossenschaften, die vom Vorsitzenden der Sparte und des Genossenschaftsausschusses, Ulrich Bimberg, geleitet wurde, nahmen 116 von 320 Mitgliedern der Sparte teil.

Bimberg gab zunächst einen ausführlichen Rechenschaftsbericht über das zurückliegende Jahr.

Abteilungsleiter Dr. Gerhard Jeschke stellte ausgewählte Ergebnisse aus der Jahresstatistik für die Wohnungsgenossenschaften im VdW Rheinland Westfalen vor.

Es folgten weitere Berichte des Vorstandsvorsitzenden Franz-Bernd Große-Wilde aus der Arbeit des Vereins „Wohnen in Genossenschaften e. V.“ und von Christa Kolb-Schwenk über aktuelle Entwicklungen der Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften. Vertreter von F & B Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, stellten dazu erste Ergebnisse aus dem „Homepage-Check“ bei den angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften der Arbeitsgemeinschaft „Marketinginitiative Typisch Genossenschaften Rheinland Westfalen“ vor.

In einem Vortrag zum Thema „Wohnungsgenossenschaften als strategische Partner einer nachhaltigen und sozial ausgewogenen Energiewende“ stellte Professor Dr. Norbert Raschper, Lehrstuhl technisches Immobilienmanagement an der EBZ Business School, Bochum, ein neues Forschungsprojekt vor.

Vollversammlung der Sparte ÖKU

Christof Henn, der scheidende Vorsitzende der Sparte ÖKU, leitete die Vollversammlung anlässlich des Verbandstages zum letzten Mal. Zum Nachfolger und neuen Vorsitzenden wählte die Vollversammlung Uwe Eichener, GAG Immobilien AG, Köln.



Zum Verbandstag des VdW ging es dieses Jahr nach Dortmund.

Zunächst referierte Janko Jost, Leiter Bestandscontrolling bei der degewo AG, Berlin, zum Thema „Aktuelle Fragen der Stadttrendite der öffentlichen Wohnungswirtschaft“. Im Jahr 2006 gab die degewo AG bei der Berliner Humboldt-Universität eine Studie zur Stadttrendite der öffentlichen Wohnungswirtschaft in Auftrag. Hintergrund der Auftragsvergabe war, der politischen Bestrebung, städtische Gesellschaften zu privatisieren, argumentativ entgegenzutreten zu können. Die Stadttrendite hat sich seither positiv entwickelt und etabliert. Sie wird als kommunikatives Element regelmäßig, beispielsweise auf der jährlichen Bilanzpressekonferenz, eingesetzt.

Im Anschluss stellten Roland Rösch, Wohnungsbau Stadt Moers GmbH, Andreas Pätz, Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbau-gesellschaft der Stadt Königswinter, Norbert Müller, BGW Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, Harald Förster, Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbau-gesellschaft mbH, und Klaus Graniki, DOGEWO21 Dortmunder Gesellschaft für Wohnen, Beispiele für eine erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen kommunalen Wohnungsunternehmen und den Kommunen vor. Das Spektrum reichte von der Errichtung von Kindertagesstätten bis hin zum Ankauf schwieriger Wohnungsbestände.

Ingo Frömbling, GAG Immobilien AG, Köln, beschäftigte sich im anschließenden Vortrag mit Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen von BestandsInvest-Förderungen an Projektbeispielen des Unternehmens.

Vollversammlung der Sparte IPW

Im Mittelpunkt der Vollversammlung der Sparte IPW, die Robert Schmidt als Vorsitzender leitete, standen der Bericht des Verbandsdirektors und die Aussprache darüber sowie ein Bericht von Prof. Dr. Volker Eichener, InWIS Forschung & Beratung, Bochum, über zentrale Ergebnisse der Studie „Wohntrends 2030“ im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Schlagzeilen des Vortrags, den die Teilnehmer mit Spannung verfolgten, waren: Demografie erreicht die Wirtschaft, Migration und Integration, Nachhaltigkeit, Technik, die 25-Stunden-Gesellschaft, Mein Dein Sein ... Unser, Fit in die Zukunft, Stadt der Quartiere, Goldenes Alter oder arme Senioren?, Unternehmen als Wohnpartner, Haushalte der Zukunft. Als ein wesentliches Fazit aus den aufgezeigten Trends formulierte Eichener, dass sich die Rolle der Wohnungsunternehmen vom Gebäudeverwalter weiter hin zum „Dienstleister für das Wohnen“ entwickeln wird, der Wünsche seiner Kunden in den Mittelpunkt stellt.

VdW-Mitgliederversammlung 2013

An der Mitgliederversammlung des VdW Rheinland Westfalen am 25. September 2013 in Dortmund, die vom Präsidenten des Verbandes, Ulrich A. Büchner, geleitet wurde, nahmen 35 Prozent der Mitgliedsunternehmen teil.

Dr. Rudolf Ridinger, Verbandsdirektor des VdW südwest und des VdW saar, sprach eingangs ein Grußwort für den Partnerverband des VdW Rheinland Westfalen und betonte dabei insbesondere die Notwendigkeit einer Weiterentwicklung der Kooperation der drei Verbände.

Verbandsdirektor Alexander Rychter betonte in seinen Ausführungen zur interessenpolitischen Arbeit des Verbandes unter anderem, dass bei der gerade stattgefundenen Bundestagswahl wohnungspolitische Themen eine herausragende Rolle gespielt hätten. Dieser Entwicklung habe der Verband insbesondere durch politische Dialoggespräche mit Bundestagskandidaten in den regionalen Arbeitsgemeinschaften Rechnung getragen. Rychter erklärte weiterhin, dass die Forderung des Verbandes, das Quartier als neue förderpolitische Handlungsebene in den Mittelpunkt zu stellen, im aktuellen Wohnraumförderungsprogramm 2013 aufgegriffen wurde. Zur innerverbandlichen Arbeit berichtete Rychter über das Engagement bei Ausbildungsmessen, die weiter vertiefte Zusammenarbeit mit den regionalen Arbeitsgemeinschaften, die Aktivitäten des Verbandes anlässlich des Internationalen Jahrs der Genossenschaften 2012 und den Relaunch des Internetauftritts.

Prüfungsdirektor Hubert Schiffers ging in seinem Bericht schwerpunktmäßig auf die Rahmenbedingungen für die Prüfungs- und Beratungstätigkeit, die Beschäftigungslage im Jahr 2012 und den Ausblick für 2013, die so genannte „Skalierte Prüfung“ und die Entwicklung der beiden Tochterunternehmen VdW Treuhand GmbH sowie VdW Assecuranzmakler und Finanzmanagement GmbH ein. Die positive Entwicklung zeigte aus der Sicht von Schiffers deutlich, dass beide Unternehmen einen wichtigen Beitrag zum Dienstleistungsangebot des VdW Rheinland Westfalen leisten.

Büchner nahm in seinem Bericht ausführlich Stellung zu den Beschlüssen des Verbandsrates, einen gemeinsamen Prüfungsdirektor für den VdW Rheinland Westfalen und den VdW südwest zu bestellen. Büchner betonte, dass mit der Entscheidung zur Bestellung eines gemeinsamen Prüfungsdirektors eine wesentliche Voraussetzung dafür geschaffen wird, die gemeinsamen Prüfungsorganisationen auf zukünftige Herausforderungen bestmöglich vorzubereiten. Unter lang anhaltendem Beifall informierte Büchner darüber, dass der Verbandsrat in seiner Sitzung am 23. September 2013 Verbandsdirektor Alexander Rychter für weitere fünf Jahre bestellt hat.

Der Vorsitzende des Finanzausschusses, Uwe Schramm, erstattete den Bericht über die wirtschaftliche Situation des VdW Rheinland Westfalen. Im Anschluss an den Bericht wurden der Jahresabschluss 2012 und das Jahresergebnis 2012 einstimmig genehmigt.

Dem Verbandsvorstand und dem Verbandsrat wurde jeweils einstimmig Entlastung erteilt.



Kristina Jahn



Haluk Serhat

Für die seit der letzten Mitgliederversammlung ausgeschiedenen Verbandsratsmitglieder Dr. Michael Bütter und Ulrich Küppers wurden Kristina Jahn, Geschäftsführerin Deutsche Annington Business Management GmbH, Geschäftsbereich Westfalen, und Haluk Serhat, Bereichsleiter Portfolio Management Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen, für die restliche Amtszeit bis zum Verbandstag 2014 in den Verbandsrat gewählt.

Abschließend fand die Preisverleihung des VdW-Social-Media-Wettbewerbs statt. Der Verband hatte im Wettbewerbszeitraum April bis Ende Juli 2013 die besten Social-Media-Strategien seiner Mitgliedsunternehmen gesucht. Die Jury setzte sich aus den Marketingexperten Prof. Dr. Jörg Erpenbach, Andreas Illmer und VdW-Referentin Lisa Wilczek zusammen. Der 1. Preis ging an die Wohnbau Westmünsterland eG, Borken, der 2. Preis ging an die Baugenossenschaft Freie Scholle eG, Bielefeld, und der 3. Preis ging an die Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, Hagen. Die Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf, erhielt einen Sonderpreis.



Mitglieder bestätigen die neuen Verbandsratsmitglieder.

GEMEINSAME SITZUNG DER TECHNISCHEN AUSSCHÜSSE

Ausschüsse Technik VdW Rheinland Westfalen und VdW südwest in Hamburg

Die Mitglieder der technischen Ausschüsse des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest trafen sich zu einer gemeinsamen Sitzung am 30. August 2013 im Zuge der Studienreise nach Hamburg.

Die energetische Berechnung von Gebäuden erfolgt seit Jahren nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) mit den Hauptkomponenten baulicher Wärmeschutz und Anlagentechnik. Die Zusammenhänge des baulichen Wärmeschutzes sind bekannt und auch die Auswirkungen von Veränderungen können eingeschätzt und überblickt werden. Anders sieht es bei den Komponenten der Anlagentechnik aus. Diese reduzieren sich zukünftig in den Berechnungsprogrammen häufig auf die Auswahl einer Anlagentechnik mit der Abbildung von Energiekennwerten: „EnEV easy“. Dies führt zu Fehlentwicklungen im Wärmeschutz und in der Ressourceneffizienz. Was steckt dort im Detail

dahinter? Wie wirken sich Veränderungen der Anlagentechnik auf das Gebäude aus? Welche Wechselwirkungen bestehen zwischen Anlagentechnik und Gebäude? Diesen Fragen stellten sich die technischen Ausschüsse unter anderem während der Sitzung.

Weitere angesprochene Themen waren die Nachrüstung von Rauchwarnmeldern, die kontrollierte Lüftung, Betriebserfahrungen mit Wärmepumpen, die Problematik der Kondensatbildung in Tiefgaragen bei bestimmten Wetterlagen sowie die Änderung der Trinkwasserverordnung und deren Anwendung und Kommunikation.

An den Vortagen wurden unterschiedlichste Projekte im Neubau und der Modernisierung von Mitgliedsgesellschaften und -genossenschaften besichtigt. Auch wurde die in diesem Jahr in Hamburg stattfindende Internationale Bauausstellung besucht, bei der ebenfalls Mitgliedsunternehmen beteiligt waren. 



Wood Cube –
Internationale Bauausstellung IBA



Neubauprojekt Buchenhof in Iserbrook –
Bauverein der Elbgemeinden eG



Innenhof im Schanzenviertel –
Schiffszimmerer-Genossenschaft eG



Führung durch die HafenCity Hamburg



Elbphilharmonie

DEM VDW RHEINLAND WESTFALEN WURDE MITGETEILT

Aus den Mitgliedsunternehmen

Die IGW Iserlohner Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, Iserlohn, teilt mit, dass in der Nachfolge von Holger Lohrbach mit Wirkung ab dem 1. Januar 2014 Olaf Pestl von der Gesellschafterversammlung zum Geschäftsführer bestellt wurde.

November 2013

Jubiläen von Mitgliedsunternehmen

60 Jahre

29. Dezember 2013

GWG Gemeinnützige Wohnungsbau Gesellschaft mbH, Gummersbach

VERBANDSRAT TAGTE AM 23. SEPTEMBER 2013

Zwei Wohnungsunternehmen neu im Verband

Am Vorabend des diesjährigen Verbandstages kam der Verbandsrat unter Leitung seines Präsidenten, Ulrich A. Büchner, zu einer Sitzung in Dortmund zusammen.

In seinem ausführlichen Vorstandsbericht informierte Rychter unter anderem darüber, dass auf Grundlage der Erkenntnisse der Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ die Landesregierung ein Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) plant. Die bisherigen Instrumente der Wohnungsaufsicht sollen in einigen Punkten geschärft werden, indem beispielsweise die Kommunen Anordnungen treffen können, um Missständen und Verwahrlosung in Wohnungsbeständen zu begegnen. Als

schärfstes Mittel ist eine Unbewohnbarkeitserklärung vorgesehen. Der Gesetzentwurf ist grundsätzlich positiv zu bewerten, da schon einzelne verwaarloste Gebäude ganze Stadtgebiete beeinträchtigen können. Vor dem Hintergrund der bestehenden personellen und finanziellen Schwierigkeiten vieler Kommunen ist jedoch fraglich, ob die Maßnahmen effektiv durchgesetzt werden können.

Weiterhin informierte Rychter über anstehende Messen, bei denen der VdW Rheinland Westfalen sich, seine Arbeit und seine Mitgliedsunternehmen präsentiert: Gemeinschaftsstand mit dem Landesinnenministerium auf der REHA-CARE 2013 am 25. bis 28. September 2013 in Düsseldorf, Gemeinschaftsstand auf der EXPO REAL 2013 vom 7. bis 9. Oktober 2013 in München, Gemeinschaftsstand auf

der DEUBAU 2014 vom 15. bis 18. Januar 2014 in Essen, Gemeinschaftsstand mit Landesumweltministerium auf der E-World Energy and Water vom 11. bis 13. Februar 2014 in Essen.

Weiterhin fand im Verbandsrat eine Nachlese der Sommerfachreise des rheinland-pfälzischen Finanz- und Bauministers Dr. Carsten Kühl am 22. und 23. August 2013 und des Wohnungsbautages NRW am 11. September 2013 statt. Darüber hinaus wurden zwei Wohnungsunternehmen in den VdW Rheinland Westfalen aufgenommen. Für weitere fünf Jahre, vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2019, wurde Verbandsdirektor Alexander Rychter einstimmig wieder als Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen bestellt.

FACHEXKURSIONEN

Arbeitsgemeinschaften bereisen Erfurt, Weimar und Berlin

Nach Erfurt und Weimar ging die Reise für die Arbeitsgemeinschaft „Wohnungswirtschaft Emscher Lippe“. Die Tage vom 12. bis 14. September 2013 standen für die Fachexkursion, organisiert vom VdW Rheinland Westfalen, ganz im Zeichen der Politik. In Begleitung von Verbandsdirektor Alexander Rychter und VdW-Referentin Mirja Kothe fand schon am ersten Tag im Anschluss an die Besichtigung des Thüringer Landtags ein Gespräch mit dem Abgeordneten der CDU-Fraktion Siegfried Wetzels, gleichzeitig Vorsitzender des Arbeitskreises Bau und Verkehr im Thüringer Landtag, statt. Von dort aus ging es direkt weiter in das Thürin-

ger Wirtschaftsministerium, wo Jakob von Weizsäcker, Abteilungsleiter „Wirtschaftspolitik und Tourismus“ mit den Exkursionsteilnehmern über die Inhalte seines Ressorts diskutierte. Den Folgetag startete die Gemeinschaft mit einer spannenden, vormittäglichen Besichtigung der Stadt Weimar, auf die ein Nachmittagsprogramm mit wohnungswirtschaftlichen Themen folgte. So wurde die Arbeitsgemeinschaft zunächst von Geschäftsführer Udo Carstens in der Geschäftsstelle der Weimarer Wohnstätte begrüßt. Nach einer kurzen Einführung ins Unternehmen besichtigte die Gruppe verschiedene Bestände. Die Fahrt schloss am Samstag mit der Besichtigung der Gedenkstätte Buchenwald ab.

Nach Berlin ging es am 17. Oktober 2013 mit der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Duisburg/Niederrhein. Ebenfalls begleitet von Alexander Rychter und Mirja Kothe stand für die Fachexkursion die Gropiusstadt als erste Station auf dem Programm. Dort wurde die Gruppe von Alexander Stöckl und Annett Biernath von der degewo AG empfangen. Ehe es zu Fuß durch das Quartier ging, erhielten die Teilnehmer aus der Skylounge des höchsten degewe-



Arbeitsgemeinschaft „Wohnungswirtschaft Emscher Lippe“ unterwegs in Erfurt und Weimar

Hochhauses der Großsiedlung, aus dem 26. Stockwerk, nicht nur einen imposanten Überblick, sondern sie bekamen dort auch eine informative theoretische Einführung. Der nächste Tag begann in der Gartenstadt Falkenberg. Durch die Siedlung, die sich als UNESCO-Weltkulturerbe bezeichnen darf, führten Mitarbeiter der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892. Auf dem Rückweg wurde das Sowjetische Ehrenmal im Treptower Park besichtigt, ehe es am Samstag nach spannenden Tagen in Berlin wieder zurück in Richtung Ruhrgebiet ging.



Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Duisburg/Niederrhein in Berlin

Termine



VdW Rheinland Westfalen



VdW südwest



VdW saar

Gremien / Ausschüsse / Arbeitskreise / Arbeitsgemeinschaften

2013

			Veranstalter
Verbandsrat	Mittwoch, 13.11., 14.30 Uhr Montag, 09.12.	Düsseldorf Düsseldorf	
Präsidium	Dienstag, 05.11. Montag, 09.12.	Düsseldorf Düsseldorf	
Finanzausschuss	Dienstag, 05.11. Montag, 09.12.	Düsseldorf Düsseldorf	
Delegierte zum GdW-Verbandstag	Mittwoch, 13.11., 17.00 Uhr	Düsseldorf	
Sparte GENO >> Ausschuss	Donnerstag, 07.11., 11.00 Uhr Donnerstag, 07.11., 13.00 Uhr	Speyer Speyer	
Ausschuss „Betriebswirtschaft“	Mittwoch, 04.12., 10.00 Uhr	Bochum	
Ausschuss „Technik und Energieeffizienz“	Mittwoch, 13.11., 10.00 Uhr	Leinen	

Allgemeine Termine

2013

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

Veranstaltungsreihen

2013

Aktuelles Steuerrecht >> 3. Tagung	Donnerstag, 28.11., 10.00 Uhr	Bochum	
ETHC (ehem. Europäischer Tisch) >> 2. Tagung	Mo./Di., 11./12.11.	Lünen	
Technik in der Wohnungswirtschaft >> Multimedia - Die Wohnung als 3. Gesundheitsstandort >> Technik und Energieeffizienz	Dienstag, 19.11., 10.00 Uhr Mittwoch, 04.12., 10.00 Uhr	Bonn Bonn	
Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften >> 1./2. Treffpunkt >> 3. Treffpunkt >> 4./5. Treffpunkt	Fr./Sa., 08./09.11. Fr./Sa., 15./16.11. Fr./Sa., 29./30.11.	Bad Neuenahr-Ahrweiler Kassel Münster	
Treffpunkt Hausmeister >> 2. Treffpunkt	Fr./Sa., 29./30.11.	Köln	

ANREGUNGEN, KRITIK ODER FRAGEN

Setzt Ihr Unternehmen gerade ein besonderes Projekt um? Haben Sie Anregungen oder Fragen an die Redaktion des VerbandsMagazins?

Dann ist Ihr Ansprechpartner:
Gabriele Busse
E-Mail: g.busse@vdw-rw.de
Tel.: 0211 16998-94

Fax: 0211 16998-50
Postadresse:
VdW Rheinland Westfalen,
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

Auszeichnung der besten Masterstudierenden der EBZ Business School

EXPO REAL 2013 >> Im Rahmen der Expo Real, die vom 7. bis 9. Oktober 2013 in München stattfand, hat die EBZ Business School Jan Hische, Dirk Lippen und Gero Schröder ausgezeichnet. Die Absolventen des Studiengangs Master of Arts Real Estate Management sind die Besten des Jahres 2012.



Feierstunde der EBZ Business School



Fotos: Brase

Michael Groschek, NRW-Bauminister, lobt Jan Hische (r.) als Besten seines Jahrgangs.

Zu Beginn der Masterehrung der EBZ Business School stellte Michael Groschek, Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, die Bedeutung von Bildung und Forschung für die Landesregierung heraus. In dem Podiumsgespräch, das vom EBZ-Vorstandsvorsitzenden, Klaus Leuchtmann, moderiert wurde, bekräftigte auch Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, noch einmal die große Bedeutung der kommenden Generation gut ausgebildeter Fach- und Führungskräfte für die Wohnungsunternehmen. Robert Schmidt, Vorsitzender der Geschäftsführung der Vivawest GmbH und Vivawest Wohnen GmbH, nahm ebenfalls an der Masterehrung teil, denn sein Unternehmen unterstützt die Veranstaltung traditionell. „Es sind die Menschen, denen wir ein Zuhause geben“, so Schmidt. „Daher investieren wir viel in die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter, und hier arbeiten wir gern mit der EBZ Business School zusammen.“

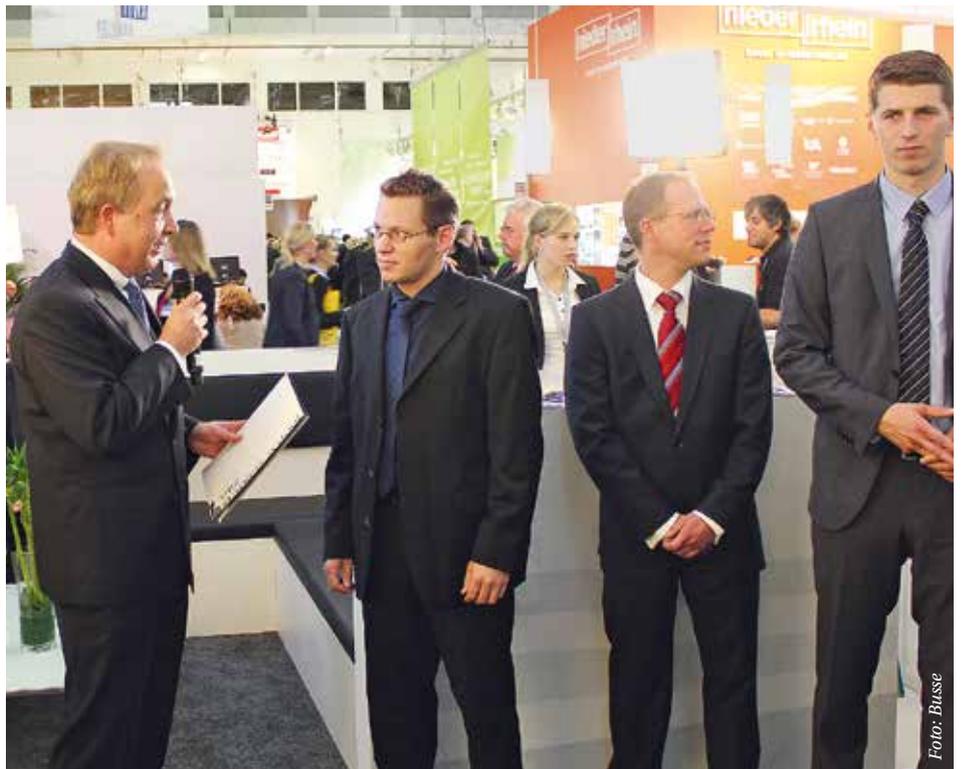


Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen, zeichnet Dirk Lippen (r.) aus.

>>

Diese Verflechtung von Theorie und Praxis findet sich insbesondere auch im berufsbegleitenden Masterstudiengang M. A. Real Estate Management. Der branchenorientierte Masterabschluss ist speziell für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, nachgelagerte Branchen sowie die immobilienwirtschaftlichen Unternehmensbereiche anderer Branchen in Kooperation mit Arbeitgebern entwickelt worden. Er bereitet Studierende auf Tätigkeiten in der obersten Führungsebene vor.

Jan Hische, WBG Lünen Bau- und Verwaltungs-GmbH, beschäftigte sich in seiner ausgezeichneten Arbeit mit der „Unternehmensfinanzierung über Mittelstandsanleihen in der Wohnungswirtschaft“. Die Abschlussarbeit von Dirk Lippen, Wohn- und Stadtbau GmbH Münster, wurde mit dem Titel „Erhöhte steuerliche Abschreibungen in Sanierungsgebieten – Eine Untersuchung der Vorteilhaftigkeit auf Ebene des Investors und im Rahmen der Stadtentwicklung“ eingereicht. Mit einem Notendurchschnitt von 2,0 ist Gero Schröer, Baugenossenschaft Hegau eG, der drittbeste Absolvent des Studiengangs M. A. Real Estate Management. Wie die ersten beiden Ausgezeichneten wurde seine Abschlussarbeit, die den Titel „Finanzwirtschaftliche Risikoanalyse der Wohnungswirtschaft“ trägt, mit der Note 1,0 bewertet.



Vivawest-Chef Robert Schmidt überreicht Gero Schröer (r.) seine Urkunde.

Im Anschluss an die Ehrung lud Michael Groschek die drei Absolventen ins Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfa-

len in Düsseldorf ein. In einem gemeinsamen Gespräch sollen die Förderung von Wohnungsneubau und die entsprechenden Rahmenbedingungen erörtert werden. ▶

MARKETINGINITIATIVE TYPISCH GENOSSENSCHAFTEN RHEINLAND WESTFALEN

Michael Seibt neues Vorstandsmitglied

Am 30. September 2013 fand in Dortmund eine Sitzung des Beirates der Arbeitsgemeinschaft „Marketinginitiative Typisch Genossenschaften Rheinland Westfalen“ unter Leitung der Vorsitzenden des Vorstandes der Arbeitsgemeinschaft, Christa Kolb-Schwenk, statt.

Im Mittelpunkt der Sitzung stand ein Vortrag von Kerstin Rieke, F+B Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, über den Homepage-Check, den das Beratungsunternehmen bei 126 Wohnungsgenossenschaften der Marketinginitiative durchgeführt hatte. Rieke

berichtete anhand der Auswertung, dass nicht alle Webauftritte aus Vertriebsicht optimal gestaltet sind. Nachbesserungsbedarfe bestehen vor allem beim Ersteindruck der Startseite, beim Informationsgehalt bezogen auf Bestand und Prozess, bei Kontaktinformationen für Interessenten, bei der regionalisierten Google-Suche und der Funktionalität auf mobilen Endgeräten.

Der Homepage-Check war mit Mitteln der Marketinginitiative finanziert worden. Darüber hinaus kann jede Wohnungsgenossenschaft ihren eigenen Ergebnissteckbrief für 550 Euro bei F+B anfordern.

Im weiteren Verlauf der Beiratssitzung wurde Michael Seibt, Baugenossenschaft Freie Scholle eG, Bielefeld, für den nicht mehr für den Vorstand kandidierenden Uwe Schramm, WohnBau Westmünsterland eG, in den Vorstand der Marketinginitiative gewählt. Andreas Vondran, WOGEDO eG, Düsseldorf, wurde als Beisitzer in den Vorstand gewählt.

Der Marketinginitiative gehören aktuell 134 Wohnungsgenossenschaften mit zusammen 214.000 Wohnungen an.

GDW-FORMULAR JETZT ERHÄLTlich

Neue Musterwahlordnung

Der GdW hat die Musterwahlordnung, Ausgabe 2007, zur Wahl der Vertreter bei Wohnungsgenossenschaften mit Vertreterversammlung unter besonderer Einbeziehung der aktuellen Rechtsprechung überarbeitet.

Die Praxis hatte gezeigt, dass einige der Regelungen in der bisherigen Musterwahlordnung unklar und auslegungsbedürftig sind. Dies betrifft vor allem die Festlegung und Wahl von Ersatzvertretern sowie das Nachrücken bei Wegfall von Vertretern beziehungsweise Ersatzvertretern. Die entsprechenden Bestimmungen sind nunmehr in der Musterwahlordnung, Ausgabe 2013, entsprechend klarer gefasst.

Weiterhin gibt es Änderungen zur Besetzung des Wahlvorstandes aufgrund eines aktuellen Urteils des Bundesgerichtshofs (BGH). Hier war vor allem die Maßgabe des BGH zu berücksichtigen, dass die im Wahlvorstand

vertretenen Mitglieder der Genossenschaft zumindest mehrheitlich von der Vertreterversammlung oder Generalversammlung zu wählen sind. Abweichende Regelungen können sich negativ auf die Wirksamkeit von Beschlüssen der Vertreterversammlung auswirken.

Grundlage der Musterwahlordnung 2013 ist die Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften mit Vertreterversammlung, Ausgabe 2009. Die Wohnungsgenossenschaften müssen bei der Anpassung ihrer Wahlordnung jeweils ihre eigene Satzung in der aktuellen Fassung zugrunde legen.

- Die neue Musterwahlordnung kann, wie alle weiteren Musterformulare des GdW, bei Haufe-Lexware im Internet über <http://shop.haufe.de/musterwahlordnung-vertreterversammlung> oder Tel.: 0800 50 50 445 bezogen werden.



Bei Anpassung der Wahlordnung muss die eigene Satzung zugrunde gelegt werden.

IHRE ERDGASKOSTEN SIND UNSER THEMA.

Entspannung für Sie. Top-Service von uns.



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

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

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



Jetzt auch in Münster!

Wechseln Sie jetzt!

0251 / 70 366 98 - 10

ullmann@montana-energie.de

www.montana-energie.de

**GEMEINSAME
VERANSTALTUNGSREIHE DES
VDW RHEINLAND WESTFALEN,
VDW SÜDWEST UND VDW SAAR**

Aktuelles Mietrecht

Im Mittelpunkt der mittlerweile zwölften Tagung der gemeinsamen Veranstaltungsreihe „Aktuelles Mietrecht“ am 17. September 2013 in Bochum stand das „Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz)“.

Der Gesetzgeber beabsichtigt, mit dem Mietrechtsänderungsgesetz den Klimaschutz voranzutreiben und die von Gebäuden ausgehende CO₂-Belastung abzubauen. Mit dem neu geschaffenen mietrechtlichen Rahmen soll die Durchführung energetischer Modernisierungen erleichtert werden. Rechtsanwalt Stephan Gerwing, Vier-Länder-Büro (VLB), Bonn, stellte die Voraussetzungen einer ordnungsgemäßen Modernisierungsankündigung und Modernisierungsmieterhöhung vor. Des Weiteren stellte er den zugunsten der Vermieterseite geregelten Minderungsausschluss bei energetischen Modernisierungen dar.

Das Mietrechtsänderungsgesetz regelt erstmals die Voraussetzungen für eine Umstellung der Wärmeversorgung auf Contracting und die Voraussetzungen, unter denen die Wärmelieferkosten auf die Mieter umgelegt werden können. Rechtsanwältin Andrea Lorentz, ebenfalls vom VLB, stellte die gesetzlichen Regelungen, die bei einer Umstellung zu beachten sind, vor und nahm dabei auch Bezug auf die das Gesetz ergänzende Wärmelieferverordnung.

Abschließend erläuterte Lorentz die neugeschaffenen Mittel zu einer vereinfachten Durchsetzung von Räumungstiteln.

GEMEINSAME VERANSTALTUNGSREIHE DES VDW RHEINLAND WESTFALEN UND DES VDW SÜDWEST

Aktuelles Genossenschaftsrecht

Im Rahmen der gemeinsamen Veranstaltungsreihe „Aktuelles Genossenschaftsrecht“ fand am 10. Oktober 2013 in Düsseldorf die jährliche Tagung statt. Einen Schwerpunkt der Veranstaltung bildeten die mit der zweiten Stufe der Insolvenzrechtsreform zum 19. Juli 2013 in Kraft getretenen Änderungen des Genossenschaftsrechts.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) waren Treuhänder eines Verbraucherinsolvenzverfahrens bisher berechtigt, ohne Rücksicht auf einen möglichen Wohnungsverlust des Insolvenzschuldners, die Mitgliedschaft eines Insolvenzschuldners in einer Wohnungsgenossenschaft zu kündigen. Insolvenzrechtliche Schutznormen griffen nach Ansicht des BGH nicht ein.

Ausgehend von den Auswirkungen der Mitgliederinsolvenz auf die Mitgliedschaft und

die rechtlichen Folgen einer Kündigungserklärung des Treuhänders stellte Rechtsanwalt Stephan Gerwing, Vier-Länder-Büro (VLB), Bonn, die Neuregelung des §§ 66a und 67c GenG dar und zeigte Handlungsalternativen für die Genossenschaft und ihre Mitglieder auf.

In einem anschließenden Referat stellte Rechtsanwältin Andrea Lorentz, ebenfalls vom VLB, die Möglichkeiten des Umgangs mit Forderungen gegenüber Mitgliedern dar und nahm dabei insbesondere Bezug auf die im Fall der Mitgliederinsolvenz zu berücksichtigenden Besonderheiten bei der Pfändung des Anspruchs auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens. Lorentz stellte auch die aktuellen Änderungen der Musterwahlordnung für Genossenschaften mit Vertreterversammlung vor. ▶

VERANSTALTUNG AM 28. NOVEMBER 2013

Aktuelles Steuerrecht

Die dritte Veranstaltung „Aktuelles Steuerrecht“ des Jahres 2013 wird am 28. November 2013 im EBZ – Europäisches Bildungszentrum in Bochum stattfinden. Referenten sind WP/StB Ingeborg Esser, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, StB Anke Kirchhof, VdW südwest, StB/vBP Jörg Cammann, vdw Niedersachsen/Bremen, und WP/StB Jürgen Gnewuch vom VdW Rheinland Westfalen.

Voraussichtliche Themen der Veranstaltung sind:

- Aktuelle steuergesetzliche Entwicklung nach der Bundestagswahl
- IDW ERS IFA 1: Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten in der Handelsbilanz

- IDW-Verlautbarung zur Grundbesitzbewertung
- Vermietung von Gästewohnungen
- Arbeitshilfe „Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger“ (technische, rechtliche, wirtschaftliche Aspekte)
- Hereinnahme zusätzlicher Geschäftsguthaben bei Genossenschaften
- Private PKW-Nutzung und Anscheinsbeweis
- E-Bilanz – Sachstand
- Neues Reisekostenrecht ab 2014
- BMF-Schreiben zum Freistellungsauftrag
- Umsatzsteuer: Geschäftsveräußerung im Ganzen
- Umsatzsteuer: § 13b UStG bei Gas- und Stromlieferungen
- Lohnsteuernachschau

Wir sind die Stuzubi 2013!

STUZUBI >> Die Karriere-Messe „Stuzubi – bald Student oder Azubi“ bietet Realschülern, Abiturienten und Fachabiturienten die Möglichkeit, sich vor Ort bei potenziellen Arbeitgebern und/oder Hochschulvertretern über Studium, duales Studium oder Berufsausbildung zu informieren. Die Stuzubi findet in diesem Jahr in neun großen Städten in Deutschland statt.

Die Messe wird von den Karriere-Magazinen „abiQ“ und „5vor12 – Zeit zum Bewerben“ veranstaltet. Mit Partnern aus Politik, Wirtschaft und der Hochschullandschaft deckt sie ein großes Feld der Berufsausbildung ab. Neben regulären Studiengängen und Ausbildungsberufen stellt die Messe auch das duale Studium vor, das einen akademischen Abschluss mit einer betrieblichen Ausbildung verbindet. Außerdem erhalten die Besucher wertvolle Informationen über den Bundesfreiwilligendienst oder Work-and-Travel-Programme. Zahlreiche Vorträge bilden den Rahmen der Veranstaltung.

Als einem von neun Standorten wird die Karriere-Messe am 28. September 2013 von 9 bis 16 Uhr zum vierten Mal in Düsseldorf stattfinden. Der VdW Rheinland Westfalen wird neben 100 Unternehmen und diversen Hochschulen vertreten sein.

■ **Der Eintritt ist kostenlos. Weitere Informationen zu der Stuzubi und den Veranstaltungsorten können unter www.stuzubi.de eingesehen werden.**

Der VdW Rheinland Westfalen wird vor Ort vertreten von:

Brian El Sharif	Laura Henke
Lisa Heups	Friedrich Idt
Matthias Lipinski	Thomas Müller
Tamara Saam	Melanie Strauß
Maren Windbergs	



Fotos (alle): Gröbbitz

22. SYMPOSIUM PERSPEKTIVEN FÜR WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN

Wohnungsgenossenschaften stehen für ein faires Preis-Leistungs-Verhältnis

Am 15. Oktober 2013 fand das 22. Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ des IfG Instituts für Genossenschaftswesen der Universität Münster und des VdW Rheinland Westfalen in Münster statt. Die Veranstaltung stand unter dem Oberthema „Nutzungsgebühr oder die Gestaltung eines nachhaltigen Preis-Leistungs-Verhältnisses“.

Verbandsdirektor Alexander Rychter ging in seiner Begrüßung auf die aktuelle Diskussion zur Mietpreisbremse ein.

Es folgte eine Podiumsdiskussion zum Thema „Wer zahlt die Mieten von morgen – Können Wohnungsgenossenschaften das Mietpreisniveau stabilisieren?“ Felix von Grünberg, Mitglied der SPD-Landtagsfraktion NRW und Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes Nordrhein-Westfalen, Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender des Spar- und Bauvereins eG Dortmund, und Alexander Rychter diskutierten unter der Moderation von Prof. Dr. Theresia Theurl, Geschäftsführende Direktorin des IfG, über die Herausforderung einer notwendigen

(Mietpreisstabilisierung vor den aktuellen Rahmenbedingungen.

Prof. Dr. Theurl beschäftigte sich in ihrem Vortrag „Die Mietpreisgestaltung im Rahmen der genossenschaftlichen Unternehmensstrategie aktiv gestalten“ mit den Fragen nach den Determinanten von Mietpreisen und den strategischen Optionen von Wohnungsgenossenschaften.

„Sanierung und Mietpreisanpassungen – Innovative Wege gehen“ war das Thema des Vortrags von David Wilde, Vorstandsmitglied hwg eG, Hattingen. Er stellte das in der hwg verfolgte Zwei-Marken-Konzept vor.

Mit dem Thema „Gedanken zur Mietpreisgestaltung/Prüfung der Mietpreisgestaltung“ beschäftigte sich Franz-Bernd Große-Wilde. Dabei stellte er die Möglichkeit der Mietpreisgestaltung mit Hilfe analytischer Instrumente und unter Berücksichtigung unterschiedlicher Komponenten wie beispielsweise dem Wohnwert dar.

Dietmar Jonscher, Vorstandsmitglied der GEWOBA Nord Baugenossenschaft e. G. in Schleswig, hielt einen Vortrag zum Thema

„Flatrate auch bei der Nutzungsgebühr?“. Mit der Flatrate wird die Miete über einen Zeitraum von drei Jahren fixiert.

„Mietpreisgarantie – Chance oder Risiko?“ war der Titel des Vortrags von Ulrich Bimberg, Vorstandsvorsitzender Spar- und Bauvereins eG, Solingen. Er zeigte, dass es bereits in der Vergangenheit möglich gewesen sei, langfristige Mietpreisgarantien auszusprechen und damit eine höhere Kundenbindung zu erreichen.

Den Abschluss der Veranstaltung bildete der Vortrag von Gerd Schmidt, Vorstandsvorsitzender des Eisenbahner-Bauvereins Elberfeld eG, Wuppertal, zum Thema „Stafelmieten – ein Lösungsweg?!“. Er stellte insbesondere die Unabhängigkeit vom lokalen Mietpreisspiegel und die langfristige Kalkulationssicherheit von Mitglied und Genossenschaft in den Vordergrund.

■ Die Vorträge stehen im Internet unter www.ifg-muenster.de zum Download bereit. Das 23. Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ findet am 19. März 2014 in Münster statt.



Foto: VdW

(v. l. n. r.): RA Alexander Rychter, David Wilde, Prof. Dr. Theresia Theurl, Dietmar Jonscher, Felix von Grünberg, Franz-Bernd Große-Wilde, Ulrich Bimberg, Gerd Schmidt

MELDEPFLICHT FÜR DERIVATE

EU-Verordnung für Derivate (EMIR – European-Market-Infrastructure-Regulation)

Die Verordnung (EU) Nr. 648/2012 über OTC-Derivate, zentrale Gegenparteien und Transaktionsregister (EMIR) wurde im Amtsblatt der EU veröffentlicht. Die Meldepflicht wird voraussichtlich ab dem 1. Januar 2014 einheitlich für alle Derivate gelten. Wohnungsunternehmen sollten bei bestehenden Derivate-Kontrakten mit ihrem Vertragspartner (in der Regel Banken) Kontakt aufnehmen, um eine Übernahme der Verpflichtung durch die Banken zu vereinbaren.

Aufgrund der Vorgaben von EMIR müssen zukünftig grundsätzlich alle Derivate-Kontrakte über eine sogenannte zentrale Gegenpartei „gecleart“ und an ein Transaktionsregister gemeldet werden. Für die Definition des Derivates greift EMIR auf die Vorgaben der Richtlinie 2004/39/EG (MiFID) zurück. Sämtliche dort genannten Finanzinstrumente zählen zu den Derivaten im Sinne von EMIR. Damit fallen die üblicherweise in der Wohnungswirtschaft als Sicherungsgeschäfte anzutreffenden Finanzderivate in Form von Zinsswaps und Zinscaps unter den Anwendungsbereich von EMIR. Forward-Darlehen hingegen werden nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht von den EMIR-Anforderungen erfasst.

Die aus EMIR resultierenden Anforderungen sind für sogenannte finanzielle und nicht-finanzielle Gegenparteien unterschiedlich definiert. Die EMIR-Verordnung greift bei der Definition der finanziellen Gegenparteien auf die Definition des Instituts der EU-Bankenrichtlinie zurück. Demnach entsprechen Institute, die das Einlagen- und Kreditgeschäft betreiben, der finanziellen Gegenpartei. Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung fallen nicht unter diese Definition.

Wohnungsunternehmen, die Finanzderivate abgeschlossen haben, müssen allerdings die Anforderungen der EMIR-Verordnung an nichtfinanzielle Gegenparteien erfüllen. Dies bedeutet gegebenenfalls

- a) eine Clearingpflicht,
- b) eine Meldepflicht der Kontrakte an ein Transaktionsregister sowie



EU veröffentlicht EMIR, European-Market-Infrastructure-Regulation.

- c) die Dokumentation der Kontrakte.

a) Clearingpflicht

Sofern bestimmte Clearingschwellenwerte bezogen auf Bruttonennwerte der verschiedenen Derivatekategorien von einer nichtfinanziellen Gegenpartei nicht überschritten werden, sind OTC-Derivate-Kontrakte nicht clearingpflichtig. Für Kreditderivate beträgt der Clearingschwellenwert 1 Milliarde Euro, für Zins-, Devisen-, Waren- und alle sonstigen Derivate drei Milliarden Euro. Da die Clearingschwellenwerte relativ hoch angesetzt sind, wird es für Wohnungsunternehmen regelmäßig zu keiner Clearingpflicht kommen.

b) Meldepflicht von Derivatekontrakten an ein Transaktionsregister

Jede Derivatetransaktion, also nicht nur die Eingehung von OTC-Derivatekontrakten, sondern auch jede Änderung oder Beendigung der Transaktion, muss von beiden Gegenparteien an ein Transaktionsregister gemeldet werden (Art. 9 EMIR). Für die Meldepflicht gibt es keine Schwellenwerte/Freigrenzen.

Es ist allerdings möglich, die Meldepflichten durch die Gegenpartei des Kontraktes oder auch Dritte durchführen zu lassen. Dies wird in Art. 9 Abs. 1 EMIR als „Delegierung der Meldung“ bezeichnet. Bei einer vollständigen Delegierung der Meldung übernimmt der Vertragspartner oder ein Dritter die vollumfängliche Meldung an ein Transaktionsregister.

Die Meldepflicht gilt grundsätzlich auch für Altgeschäfte, abhängig vom Tag des Vertragsschlusses und der Vertragslaufzeit. Inwieweit bestehende Derivategeschäfte meldepflichtig sind, muss mit dem Vertragspartner geklärt werden.

Damit eine Meldung an ein Transaktionsregister erfolgen kann, wird ein sogenannter „Legal Entity Identifier“ (LEI) benötigt. Ein solcher LEI ist nachzeitigem Kenntnisstand noch nicht verfügbar. Es kann lediglich bei verschiedenen autorisierten Stellen (Local Operating Units) ein vorläufiger „Pre-LEI“ beantragt werden. Dieser Pre-LEI kann in Deutschland voraussichtlich im Laufe des zweiten Quartals 2013 beim WM-Datenser-

>>

vice auf der Internetseite www.geiportal.de beantragt werden und heißt dann German Entity Identifier (GEI). Die Beantragung des LEI sollte im Bedarfsfall mit dem jeweiligen Geschäftspartner abgestimmt werden. Die Kosten für die Ausstellung des LEI betragen nach ersten Informationen einmalig rund 300 Euro und danach jährlich für die Listung rund 100 Euro.

Es ist zu beachten, dass die Regelungen in EMIR vorsehen, dass auch im Falle einer

Delegierung beziehungsweise Auslagerung von Meldungen auf Dritte der Auslagernde im Außenverhältnis rechtlich für die Fristgemäßheit, Richtigkeit und Vollständigkeit der Meldung an das Transaktionsregister verantwortlich bleibt. Dies gilt auch im Hinblick auf die Einstufung einer nicht oder nicht richtig erfolgten Meldung als Ordnungswidrigkeit.

Nach Auffassung der BaFin handelt es sich bei der Delegierung um eine Auslagerung im Sinne des KWG (MaRisk). Man geht davon

aus, dass es sich bei Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung dabei um eine für die Durchführung des Bankgeschäftes „unwesentliche“ Auslagerung handelt.

c) Dokumentation der Kontrakte

Die Aufzeichnungen für geschlossene Derivatekontrakte sind von den Gegenparteien noch mindestens fünf Jahre nach Beendigung des Kontrakts aufzubewahren. 

GDW ARBEITSHILFE 71

„Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger“

Ein wichtiges Thema der Wohnungswirtschaft ist die Bewältigung der Energiewende und des damit verbundenen Wandels der Energieversorgung einschließlich der Verbesserung der Energieeffizienz. Die Ziele der Energiewende sind deshalb ein wichtiger Teilaspekt der Bestandentwicklung bei den Wohnungsunternehmen. Ökologische, soziale und ökonomische Aspekte sind zu beachten.

Erhebliche Chancen im Rahmen der Energiewende sieht die Wohnungswirtschaft in der dezentralen Energieversorgung im Gebäudebereich, sei es durch die Nutzung von Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung oder auch durch den Einsatz von Fotovoltaikanlagen, im ortsnahen Verbrauch des Stroms sowie zukünftig auch in der Zwischenspeicherung temporär überschüssiger Elektroenergie.

Während die Wärmeerzeugung durch Wohnungsunternehmen klassisch zur Vermietung gehört, unterliegt die Energieerzeugung im Strombereich dem Rechtsrahmen des Energiewirtschaftsrechts. Durch weitere Regelungen, zum Beispiel im KWK-Gesetz, wurden die Möglichkeiten verbessert, selbst erzeugten Strom auch an Mieter zu liefern.

Die GdW Arbeitshilfe soll Wohnungsunternehmen, die Strom selbst erzeugen wollen, Hilfe bei technischen, steuerlichen, bilanziellen, rechtlichen und organisatorischen Fragen geben.

Die GdW Arbeitshilfe 71 steht im GdW-Gremienportal unter „Fachgebiete/Publikationen“ zum Download zur Verfügung. Je ein Exemplar der Arbeitshilfe in gedruckter Form können die Unternehmen kostenfrei beim GdW anfordern, zusätzliche Exemplare sind kostenpflichtig. 

STEUERLICHE REGELUNG

Fotovoltaikanlagen im privaten Haushalt

Fotovoltaikanlagen sind auch im privaten Bereich immer häufiger anzutreffen, einerseits wegen des wachsenden ökologischen Bewusstseins, andererseits aber auch wegen finanzieller Vorteile, beispielsweise durch eine garantierte Einspeisevergütung.

Der Erwerb oder der Betrieb einer Fotovoltaikanlage hat auch steuerliche Konsequenzen, da der Anlagenbetreiber mit der Einspeisung des selbst erzeugten Stroms in der Regel Unternehmer wird, sodass ertrag- und umsatzsteuerliche Regelungen zu beachten sind.

Bei Interesse steht ein Merkblatt, das die steuerlichen Regelungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Betrieb und der Veräußerung von Fotovoltaikanlagen im privaten Haushalt darstellt (wichtige Überlegungen vor der Anschaffung und Installation, vor Anschaffung und Betrieb, Dachverpachtung an einen Dritten und Verkauf der Fotovoltaikanlage beziehungsweise des Hauses) zur Verfügung.

■ Kontakt:

VdW Rheinland Westfalen:

WP/StB Jürgen Gnewuch

Tel.: 0211 16998-27

E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de

VdW südwest:

StB Anke Kirchhof

Tel.: 069 97065-138

E-Mail:

anke.kirchhof@vdsuedwest.de



Selbsterzeuger von Strom

STEUERGESETZ

Anpassung von Gewinnabführungsverträgen

Durch das Gesetz zur Änderung und Vereinfachung der Unternehmensbesteuerung und des steuerlichen Reisekostenrechts ist unter anderem § 17 Satz 2 Nr. 2 KStG geändert worden. Es ist nunmehr gesetzlich vorgeschrieben, dass „eine Verlustübernahme durch Verweis auf die Vorschriften des § 302 des Aktiengesetzes in seiner jeweils gültigen Fassung vereinbart“ werden muss.

In diesem Zusammenhang sind von mehreren Seiten Fragen an das Bundesministerium der Finanzen (BMF) herangetragen worden. In seiner Antwort an die Bundessteuerberaterkammer führt das BMF dazu aus:

Im Rahmen der Übergangsregelung des § 34 Abs. 10b Satz 2 KStG kann nach Auffassung der obersten Finanzbehörden der Länder auch ein Gewinnabführungsvertrag, der den bisherigen Anforderungen der Verlustübernahmeverpflichtung entspricht, durch

Aufnahme eines dynamischen Verweises angepasst werden, um künftige Beurteilungsrisiken auszuschließen. Auch in diesen Fällen ist nach § 34 Abs. 10b Satz 4 KStG nicht von einem Neuabschluss auszugehen.

Die Steuerabteilungen des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest stehen zur Überprüfung von Ergebnisabführungsverträgen und deren Rechtsgültigkeit zur Verfügung.

SOZIALVERSICHERUNGSRECHT

Beschäftigung von Rentnern

Rentner sind in zahlreichen Betrieben begehrte Teilzeitkräfte oder Aushilfen, da sie meist zeitlich unabhängig sind und daher flexibel eingesetzt werden können. Die Rentner selbst haben meist mehrere Motive für die Aufnahme einer Beschäftigung. Zum einen wollen sie zu ihrer Rente hinzuverdienen, zum anderen geht es aber auch oft darum, beschäftigt zu sein und mobil zu bleiben. Oftmals werden Rentner in den Betrieben,

in denen sie vor der Pensionierung gearbeitet haben, beschäftigt, denn insbesondere dort werden ihre Erfahrungen, ihre Kenntnisse und ihr Wissen geschätzt. Sozialversicherungsrechtlich sind dabei aber zahlreiche Besonderheiten zu beachten.

Der Aufsatz „Beschäftigung von Rentnern“ von Horst Marburger, NWB 32/2013, enthält hierzu detaillierte und ausführliche Informationen und Hinweise.

- Bei Interesse:
VdW Rheinland Westfalen:
WP/StB Jürgen Gnewuch
Tel.: 0211 16998-27
E-Mail: j.gnewuch@vdrw-rw.de
VdW südwest:
StB Anke Kirchhof
Tel.: 069 97065-138
E-Mail: anke.kirchhof@vdrwsuedwest.de

LOHNSTEUER

Frist für elektronische Lohnsteuerkarte

Bis November 2013 müssen die Daten der elektronischen Lohnsteuerkarte für Mitarbeiter zur Lohnsteuerberechnung abgerufen werden. Darauf weist die Oberfinanzdirektion (OFD) Koblenz in einer Pressemitteilung hin.

Hintergrund: Am 1. Januar 2013 ist der Startschuss für das ELStAM-Verfahren und damit den erstmaligen Abruf der ELStAM durch die Arbeitgeber gefallen. Bereits seit dem 1. November 2012 ist ein Abruf der Daten möglich. Der Einstieg in das ELStAM-Verfahren kann im Rahmen der sogenannten gestreckten Einführung im Laufe des Jahres 2013 erfolgen. Die Regelungen hierzu werden – nach dem Beschluss des Bundesrats über das Amtshilferichtlinien-Umsetzungsgesetz vom 7. Juni 2013 – mit § 52b EStG in das Gesetz aufgenommen.

Allerdings bis spätestens Dezember 2013 müssen alle Arbeitgeber auf das ELStAM-Verfahren umgestellt haben.

Bereits mehr als die Hälfte der rheinland-pfälzischen Arbeitgeber sind im Laufe dieses Jahres erfolgreich in das elektronische Verfahren ELStAM eingestiegen. Damit wird schon heute für knapp 1 Million Arbeitnehmer der monatliche Lohnsteuerabzug mit Hilfe der elektronischen Lohnsteuerabzugsmerkmale, der sogenannten elektronischen Lohnsteuerkarte, papierlos durchgeführt.

Die Oberfinanzdirektion Koblenz warnt Arbeitgeber, die noch nicht umgestiegen sind, dass die Angaben der alten Papier-Lohnsteuerkarte möglicherweise nicht mehr aktuell sind, so zum Beispiel die Anzahl der Kinderfreibeträge oder die Lohnsteuerklasse.

Je nach verwendetem Lohnsteuerabrechnungsprogramm kann dies dazu führen, dass den Arbeitnehmern ein zu niedriger Lohn ausgezahlt wird. Diese negative Auswirkung ist für die Arbeitnehmer umso größer, je später ihr Arbeitgeber in das ELStAM-Verfahren einsteigt.

Für einen reibungslosen Einstieg in das neue Verfahren empfiehlt die OFD Koblenz die „Arbeitsanleitung für kleine und mittelständische Unternehmen“. Diese ist unter www.fin-rlp.de/elster zu finden. Zudem steht mit ElsterFormular ein kostenloses Programm zur Verfügung, mit dem vor allem kleinere Unternehmen ihre steuerlichen Verpflichtungen, von der Lohnsteueranmeldung über die Umsatzsteuervoranmeldung bis hin zum Abruf der ELStAM-Daten, erfüllen können.

PRIVATES BAURECHT

Keine Mängelansprüche bei Werkleistungen in Schwarzarbeit

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 1. August 2013 entschieden, dass keine Mängelansprüche eines Bestellers bestehen, wenn Werkleistungen aufgrund eines Vertrages erbracht worden sind, bei dem die Parteien vereinbart haben, dass der Werklohn in bar ohne Rechnung und ohne Abführung von Umsatzsteuer gezahlt werden sollte.

Sachverhalt

Auf Bitte des Auftraggebers hatte der Auftragnehmer eine Auffahrt des Grundstücks des Auftraggebers neu gepflastert. Hierbei war ein Werklohn von 1.800 Euro vereinbart worden, der in bar ohne Rechnung und ohne Abführung von Umsatzsteuer gezahlt werden sollte.

Das Landgericht hat den Auftragnehmer, der sich trotz Aufforderung und Fristsetzung weigerte, Mängel zu beseitigen, unter anderem zur Zahlung eines Kostenvorschusses in Höhe von 6.096 Euro verurteilt, da das Pflas-

ter nicht die notwendige Festigkeit aufweise. Auf die Berufung des Auftragnehmers hat das Oberlandesgericht die Klage abgewiesen.

Der BGH hat entschieden, dass der zwischen den Parteien geschlossene Werkvertrag wegen Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot gemäß § 134 BGB nichtig ist. § 1 Abs. 2 Nr. 2 Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz (SchwarzArbG) enthalte das Verbot zum Abschluss eines Werkvertrages, wenn dabei vorgesehen sei, dass eine Vertragspartei als Steuerpflichtige ihre sich aufgrund der nach dem Vertrag geschuldeten Werkleistungen ergebenden steuerlichen Pflichten nicht erfüllt. Das Verbot führe jedenfalls dann zur Nichtigkeit des Vertrages, wenn der Unternehmer vorsätzlich hiergegen verstößt und der Besteller den Verstoß des Unternehmers kennt und bewusst zum eigenen Vorteil ausnutzt.

So lag der Fall hier. Der beklagte Unternehmer hat gegen seine steuerliche Pflicht aus

§ 14 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 Umsatzsteuergesetz (UStG) verstoßen, weil er nicht innerhalb von sechs Monaten nach Ausführung der Leistung eine Rechnung ausgestellt hat. Er hat außerdem eine Steuerhinterziehung begangen, weil er die Umsatzsteuer nicht abgeführt hat. Der Auftraggeber ersparte auf diese Weise bewusst einen Teil des Werklohns in Höhe der anfallenden Umsatzsteuer.

Die Nichtigkeit des Werkvertrages führt dazu, dass dem Besteller hieraus grundsätzlich keine Mängelansprüche zustehen können (Urteil des BGH vom 1. August 2013, Az.: VII ZR 6/13; www.bundesgerichtshof.de).

Anmerkung

Der BGH hatte in dieser Entscheidung erstmals einen Fall zu beurteilen, auf den die Vorschriften des seit dem 1. August 2004 geltenden SchwarzArbG Anwendung finden. 



VIER-LÄNDER-BÜRO, BONN >> Schönheitsreparaturen

Aus der Beratungspraxis der Verbände

Die mietvertragliche Regelung der Schönheitsreparaturen ist wie folgt formuliert: „Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Sie umfassen: (...) Die Schönheitsreparaturen sind nach Ablauf folgender Zeiträume auszuführen: (...) Der Mieter darf nur mit Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart erheblich abweichen. Lässt der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der vereinbarten Fristen zu beziehungsweise erfordert er deren Verkürzung, so sind

die Fristen nach billigem Ermessen anzupassen.“ Ist die Klausel wirksam?

Isoliert betrachtet, liegt eine starre Frist vor. In Zusammenspiel mit der Regelung des letzten Satzes kann jedoch mit guten Argumenten dargelegt werden, dass der Fristenplan nicht in jedem Fall einzuhalten ist, sondern vielmehr den jeweiligen Gegebenheiten angepasst werden kann und somit nicht starr ist.

Allerdings ist die Schönheitsreparaturklausel unter einem anderen Gesichtspunkt unwirk-

sam: Nach der Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 28. März 2007, Az.: VIII ZR 199/06 und Urteil vom 11. September 2012, Az.: VIII ZR 237/11) ist eine Regelung, die dem Mieter die Verpflichtung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen auferlegt und bestimmt, dass der Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters („erheblich“) von der „bisherigen Ausführungsart“ abweichen darf, insgesamt wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.





MIETRECHT

Kein neuer Mietvertrag bei Umzug in Ersatzwohnung

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 21. November 2012 entschieden, dass durch einen Umzug in eine Wohnung, die der Vermieter als Ersatz wegen der Sanierung der Ursprungswohnung anbietet, kein neuer Mietvertrag zustande kommt.

Sachverhalt

Der Vermieter kündigte den Mietern im Jahr 2006 umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an. Im Rahmen dieser Maßnahmen sollte der Zuschnitt der Wohnung grundlegend verändert und die Wohnung der Mieter nahezu halbiert werden. Er bat die Mieter um Auszug, damit die Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden könnten, und bot ihnen als Ausweichquartier eine deutlich kleinere Wohnung an.

Daraufhin zogen die Mieter in die angebotene Wohnung. Der Vermieter forderte die Mieter mehrfach auf, einen schriftlichen Mietvertrag für die Ersatzwohnung mit einer deutlich höheren Grundmiete in Höhe von 5,40 Euro pro Quadratmeter zu unterschreiben, was die Mieter jedoch ablehnten.

Mit der vorliegenden Klage macht der Vermieter die Zahlung der Differenz zwischen der von den Mietern gezahlten Ausgangsmiete für die ursprüngliche Wohnung und einer – die ortsübliche Miete nicht überschreitenden – monatlichen Grundmiete von 5,40 Euro pro Quadratmeter geltend.

Entscheidung

Nach Auffassung des BGH steht dem Vermieter für die Zeit nach dem Umzug der Mieter in das Ausweichquartier keine höhere Miete

zu, weil das Mietverhältnis der Parteien unter Auswechslung des Mietobjekts für die neue Wohnung fortgesetzt worden sei und nicht zu beanstanden ist, dass die Mieter die Miete nur auf der Grundlage der bisherigen geringeren Quadratmetermiete weiterzahlten. Die Annahme der Vorinstanz, die Parteien hätten konkludent einen neuen Mietvertrag (Novation) geschlossen, aufgrund dessen die Mieter mangels Vereinbarung eines konkreten Betrages die ortsübliche Vergleichsmiete für die neue Wohnung und damit die höhere Miete zu zahlen hätten, beruht auf einer Verkennerung der Darlegungs- und Beweislast.

Bei der Beurteilung, ob im Zusammenhang mit dem Auszug eines Mieters aus seiner ursprünglichen Wohnung und dem Einzug in die Ersatzwohnung lediglich eine Vertragsänderung in Gestalt eines Austauschs

>>

des Mietobjekts oder der Abschluss eines neuen Mietvertrags erfolgt ist, hat der BGH klargestellt, dass durch Auslegung unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls zu ermitteln ist, was die Parteien tatsächlich gewollt haben.

Bei dieser Auslegung sei die anerkannte Auslegungsregel zu beachten, dass bei der Feststellung des Willens der Parteien, das alte Schuldverhältnis aufzuheben und durch ein neu begründetes Rechtsverhältnis zu ersetzen, große Vorsicht geboten ist und

von einer Novation nur ausnahmsweise ausgegangen werden darf, sofern die Parteien einen solchen Willen unzweifelhaft zum Ausdruck bringen.

Den Vermieter treffe die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass die Parteien mit dem Umzug der Mieter einen neuen, vom bisherigen Mietverhältnis unabhängigen Mietvertrag schließen wollen und deshalb anzunehmen ist, dass der Wille der Parteien – mangels Bezifferung der im neuen Mietverhältnis zu zahlenden Miete – dahin geht, dass

die Mieter nunmehr die für die neue Wohnung ortsübliche Miete zu zahlen haben.

Umstände, die auf einen derartigen Willen beider Parteien zum Abschluss eines neuen Mietvertrags schließen ließen, seien vorliegend weder erkennbar, noch wurden sie vom Vermieter nachgewiesen. Daher bestand kein Anspruch auf Zahlung der höheren Miete (Urteil des BGH vom 21. November 2012, Az.: VIII ZR 50/12; www.bundesgerichtshof.de).

MIETRECHT

Falschantwort des Mieters in der Selbstauskunft rechtfertigt Anfechtung und fristlose Kündigung

Das Amtsgericht (AG) Kaufbeuren hat mit Beschluss vom 7. März 2013 entschieden, dass die Frage des Vermieters an einen Mietinteressenten in einer Selbstauskunft, ob ihm in einem vorangegangenen Mietverhältnis gekündigt wurde, zulässig ist. Die unrichtige Beantwortung dieser Frage berechtigt den Vermieter zur Anfechtung seiner auf den Abschluss des Mietvertrages gerichteten Willenserklärung wegen arglistiger Täuschung beziehungsweise zur fristlosen Kündigung des bereits abgeschlossenen Mietvertrages.

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 28. Februar 2013 hat der Vermieter einen Nutzungsvertrag wegen arglistiger Täuschung angefochten und hilfsweise fristlos gekündigt. Der Mieter hat in der von ihm ausgefüllten Mieterselbstauskunft die Frage zum derzeitigen Mietverhältnis: „Wurde Ihnen gekündigt?“ mit „nein“ beantwortet. Der Mieter behauptet, sein derzeitiges Mietverhältnis habe sich nach einer fristlosen Kündigung des vorherigen Vermieters nach § 545 BGB durch Fortsetzung des Gebrauchs verlängert, sodass er tatsächlich ein ungekündigtes Mietverhältnis habe und die Frage habe entsprechend beantworten dürfen.

Entscheidung

Nach Ansicht des AG Kaufbeuren hat der Vermieter den Mietvertrag vor Übergabe des Mietobjekts an den Mieter wirksam

wegen Täuschung angefochten. Der Mieter hat die ihm gestellte Frage unzutreffend beantwortet. Gefragt wurde in der Mieterselbstauskunft nämlich nicht danach, ob eine ausgesprochene Kündigung wirksam war oder ob die Kündigung das derzeitige Mietverhältnis beendet hat, sondern schlicht und einfach danach, ob dem Mieter sein derzeitiges Mietverhältnis gekündigt wurde. Diese Frage hat der Mieter unzutreffender Weise mit „nein“ beantwortet. Denn die Vorschrift des § 545 BGB bewirkt nicht, dass ein neues Mietverhältnis begründet wird, sondern das beendete Mietverhältnis gilt kraft Gesetzes als auf unbestimmte Zeit verlängert.

Die entsprechende Frage bewertet das AG Kaufbeuren auch als zulässig. Die Zulässigkeit ist aufgrund einer Interessenbewertung zu ermitteln. Bei der danach durchzuführenden Abwägung ist die Frage als zulässig zu bewerten. Zwar ist zuzugeben, dass dem Mieter mit der Frage nach der Kündigung des vorherigen Mietverhältnisses, insbesondere mit der Frage nach dem Grund, durchaus Informationen aus seinem persönlichen Lebensbereich abverlangt werden. Auf der anderen Seite ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Vermieter ein gewichtiges Interesse daran hat, zu erfahren, ob es mit dem Mieter im Rahmen des vorherigen Mietverhältnisses Schwierigkeiten gegeben hat, insbesondere für den Fall, dass diese so gravierend waren, dass sie den vorherigen Vermieter zu einer Kündigung veranlasst haben.

Zu bedenken ist nämlich, dass ein Mietverhältnis grundsätzlich auf längere Dauer angelegt ist, dem Mieter erhebliche Vermögenswerte durch Übergabe der Wohnung zur Verfügung gestellt werden und gerade in einem Haus, in dem mehrere Parteien leben, für den Vermieter die Wahrung des Hausfriedens von erheblicher Bedeutung ist. Hierbei ist auch zu bedenken, dass auch im Falle einer berechtigten Kündigung der Vermieter den Mieter nicht ohne Weiteres wieder aus dem Haus bekommt, sondern häufig erst nach einem langwierigen Räumungsrechtstreit. Durch die unrichtige Beantwortung der Frage hat der Mieter mithin eine Täuschung im Sinne von § 123 BGB begangen.

Außerdem konnte der Vermieter das Mietverhältnis auch zulässigerweise nach § 543 Abs. 1 BGB kündigen. Die falsche Beantwortung einer zulässigerweise gestellten Frage stellt einen Kündigungsgrund im Sinne von § 543 BGB dar, wenn die Falschauskunft von wesentlicher Bedeutung für den Fortbestand des Mietverhältnisses war. Dies ist vorliegend zu bejahen. Es ist dem Vermieter nicht zuzumuten, sich einen Mieter ins Haus zu holen, mit dem es in der Vergangenheit schwerwiegende Probleme gegeben hat (Beschluss des AG Kaufbeuren vom 7. März 2013, Az.: 6 C 272/13; NZM 2013, Seite 577 f.).

ERNEUERBARE-ENERGIEN-GESETZ (EEG)

Nachrüstung von EEG-Anlagen für Einspeisemanagement

Bereits Anfang des Jahres 2012 ist die EEG-Novelle in Kraft getreten, die in § 6 eine Ausstattung technischer Einrichtungen vorschreibt, mit denen der Netzbetreiber jederzeit die Einspeiseleistung bei Netzüberlastung ferngesteuert reduzieren kann.

Wir berichteten ausführlich in der VM-Ausgabe März 2012 über die zu erwartenden Änderungen. Am 31. Dezember 2013 läuft nun eine weitere Frist für Anlagen zwischen 30 und 100 Kilowatt in bestimmten Fällen ab.

§ 6 Abs. 1 und 2 EEG 2012 regelt, welche technischen Anforderungen Solarstromanlagen (zum Beispiel PV-Anlagen) erfüllen müssen. Dabei gelten mehrere PV-Module gegebenenfalls gemäß § 6 Abs. 3 EEG 2012 als eine Anlage. Nach § 17 Abs. 1 EEG 2012 verringert sich der Vergütungsanspruch auf null, solange die Anlagenbetreiber gegen § 6 Abs. 1 und 2 EEG 2012 verstoßen. Das gilt gemäß § 66 Abs. 1 Nr. 4 EEG 2012 auch für Bestandsanlagen.

Anlagen mit einer installierten Leistung von mehr als 100 Kilowatt müssen mit technischen Einrichtungen ausgestattet werden, mit denen der Netzbetreiber jederzeit die Einspeisung bei Netzüberlastung ferngesteuert reduzieren und die jeweilige Ist-Einspeisung abrufen kann.

Anlagen mit einer installierten Leistung von mehr als 30 Kilowatt und höchstens 100 Kilowatt sind mit Einrichtungen auszustatten, mit denen der Netzbetreiber jederzeit die Einspeiseleistung bei Netzüberlastung ferngesteuert reduzieren kann.

Bei Anlagen mit einer installierten Leistung von höchstens 30 Kilowatt können die Anlagenbetreiber wählen, ob sie ihre Anlage ebenfalls mit einer Einrichtung zur ferngesteuerten Reduzierung der Einspeiseleistung bei Netzüberlastung ausstatten oder ob sie die maximale Wirkleistungseinspeisung ihrer Anlage am Verknüpfungspunkt mit dem Netz auf 70 Prozent der installierten Leistung begrenzen.



Wenn Ökostrom ans Netz geht, gibt es viele Auflagen zu beachten.

Die Regelung in § 6 Abs. 1 und 2 EEG 2012 gilt für alle PV-Anlagen, die ab dem 1. Januar 2012 in Betrieb genommen wurden. Allerdings bestimmt § 66 Abs. 7 EEG 2012 in der seit dem 1. April 2012 geltenden Fassung, dass Anlagenbetreiber von Anlagen zur Erzeugung von Solarstrom bis 100 Kilowatt die Anforderungen nach § 6 Abs. 2 EEG 2012 erst nach dem 31. Dezember 2012 einhalten müssen.

Für Anlagen, die vor dem 1. Januar 2012 in Betrieb genommen wurden (sogenannte Bestandsanlagen), gilt Folgendes:

- Bestandsanlagen mit einer installierten Leistung von mehr als 100 Kilowatt müssen die technischen Vorgaben des § 6 Abs. 1 EEG 2012 bereits ab dem 1. Juli 2012 einhalten (§ 66 Abs. 1 Nr. 1 EEG 2012).
- Bestandsanlagen mit einer installierten Leistung von mehr als 30 Kilowatt und höchstens 100 Kilowatt, die nach dem 31. Dezember 2008 in Betrieb genommen worden sind, müssen die technischen Vorgaben des § 6 Abs. 2 Nr. 1 EEG 2012 erst ab dem 1. Januar 2014 einhalten (§ 66 Abs. 1 Nr. 2 EEG 2012).

Nicht einzuhalten sind die Vorgaben des § 6 Abs. 1 und 2 EEG 2012 demnach von allen Bestandsanlagen, die

- vor dem 1. Januar 2009 mit einer installierten Leistung von weniger als 100 Kilowatt in Betrieb genommen worden sind oder
- zwischen dem 31. Dezember 2008 und dem 1. Januar 2012 mit einer installierten Leistung von bis zu 30 Kilowatt in Betrieb genommen worden sind.

Zur technischen Umsetzung der Pflicht nach § 6 Abs. 2 EEG 2012 für Anlagen bis 100 Kilowatt haben das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) und das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie einen verbindlichen Anwendungshinweis herausgegeben, der auf den Seiten des BMU zum EEG 2012 zu finden ist.

Die Bundesnetzagentur hat im Dezember 2012 ein Positionspapier zu den technischen Vorgaben nach § 6 Abs. 1 und Abs. 2 EEG 2012 herausgegeben. ▶

PRINT + APP

PASST PERFEKT!



Im Abo lesen Sie immobilien**manager**

WO UND WIE SIE WOLLEN:

+++ als **Print**ausgabe +++ als **App** für iPad und iPhone +++ als **eMagazine** für Notebook und PC

Nutzen Sie die einfache und schnelle Navigation und profitieren Sie von den zusätzlichen Multi-Media-Features in App und eMagazine.

ENEV 2012

Neue Energieeinsparverordnung verabschiedet

Die Bundesregierung hat am 16. Oktober 2013 nach einem langen Diskussionsprozess den Entwurf einer neuen Energieeinsparverordnung (EnEV 2012) beschlossen und dabei die vom Bundesrat geforderten Änderungen übernommen.

Wesentliche Inhalte der Novellierung der EnEV

Die neue Verordnung beinhaltet im Wesentlichen folgende Maßnahmen:

- Anhebung der Effizienzanforderungen für Neubauten um einmalig 25 Prozent des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs und um durchschnittlich 20 Prozent bei der Wärmedämmung der Gebäudehülle, dem sogenannten zulässigen Wärmedurchgangskoeffizienten, ab 1. Januar 2016.
- Einführung der Pflicht zur Angabe energetischer Kennwerte in Immobilienanzeigen bei Verkauf und Vermietung. Auf Wunsch des Bundesrates ist Teil dieser Pflicht nun

auch die Angabe der Energieeffizienzklasse. Diese umfasst die Klassen A+ bis H. Die Regelung betrifft allerdings nur neue Energieausweise für Wohngebäude, die nach dem Inkrafttreten der Neuregelung ausgestellt werden.

- Einführung einer Pflicht für Verkäufer und Vermieter, den Energieausweis an den Käufer beziehungsweise neuen Mieter zu übergeben. Der Energieausweis muss bereits bei Besichtigung vorgelegt werden.
- Erweiterung der Pflicht zum Austausch alter Heizkessel (Jahrgänge älter als 1985 beziehungsweise älter als 30 Jahre). Bisher galt diese Regelung für Kessel, die vor 1978 eingebaut wurden. Nicht betroffen sind Brennwertkessel und Niedertemperaturheizkessel, die einen besonders hohen Wirkungsgrad haben. Erfasst werden demnach nur sogenannte Konstanttemperaturheizkessel.
- Einführung eines unabhängigen Stichprobenkontrollsystems für Energieausweise und Berichte über die Inspektion von

Klimaanlagen. Ein Betretungsrecht für Wohnungen ist nicht vorgesehen.

- Entgegen den zahlreichen Forderungen aus Politik und Interessensverbänden wurde entsprechend der dringlichen Empfehlung unserer Verbände keine Verschärfung für die energetische Modernisierung im Bestand beschlossen. Hier bleibt es somit bei den bisherigen Vorgaben aus der EnEV.
- Die europäischen Pläne zu verpflichtenden Sanierungsraten von zwei Prozent oder gar drei Prozent des Bestandes pro Jahr konnten erfolgreich gestoppt werden.

Mit einer Veröffentlichung der EnEV 2012 im Bundesgesetzblatt ist noch in diesem Jahr zu rechnen. Die neuen Vorgaben treten im Wesentlichen erst sechs Monate nach der Verkündung, damit voraussichtlich im Frühsommer 2014, in Kraft.

Detaillierte Informationen folgen demnächst.

TECHNIK

Leitfaden Ladeinfrastruktur für Elektromobilität

Die Deutsche Kommission Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik im DIN und VDE (DKE) hat eine praxisnahe Broschüre „Leitfaden Ladeinfrastruktur für Elektromobilität für Anwender, Planer und Installateure“ fertiggestellt.

Die Broschüre informiert über rechtliche und technische Anforderungen bei der Einrichtung unterschiedlicher Ladestationen. Sie zeigt auf, was für die fachkundige Planung, Errichtung und den Betrieb einer Ladeinfrastruktur notwendig ist. Der Leitfaden hilft dabei, Fehler, Gefahren und teure Fehlinvestitionen beim Aufbau von Stationen in privaten wie in öffentlichen Immobilien zu vermeiden. Der Schwerpunkt liegt auf der Anwendung der technischen Standards und Ladetechnologien.

Der technische Leitfaden soll als Baustein für den Aufbau einer flächendeckenden Ladeinfrastruktur wichtige Hilfestellungen bieten. Zielgruppe sind alle am Ausbau der Ladeinfrastruktur Beteiligten, insbesondere

Planer, Architekten, Immobilienverwalter, Netzbetreiber, Energielieferanten, Elektroinstallateure, Landschafts- und Städteplaner.

- Der technische Leitfaden Ladeinfrastruktur steht im Internet unter www.dke.de/leitfadenladeinfrastruktur zum Download bereit.



Hier wird Sonne getankt.

SCHMIDT/SEEGMÜLLER

Risikomanagement und Compliance in der Genossenschaft

„Risikomanagement und Compliance sind als Pflichten von der Agenda der Geschäftsleitung großer Kapitalgesellschaften nicht mehr wegzudenken ... In der rechtswissenschaftlichen und -praktischen Diskussion werden diese Pflichten regelmäßig anhand der Rechtsform der Aktiengesellschaft oder der Gesellschaft mit beschränkter Haftung diskutiert ... Im Ergebnis ergeben sich für den Genossenschaftsvorstand jedoch vergleichbare Pflichten.“

Schmidt und Seegmüller stellen fest, „dass der Vorstand bei der Wahrnehmung seiner Kompetenz zum Vorteil der Gesellschaft zu handeln hat und verpflichtet ist, Schaden von ihr abzuwenden sowie den Förderzweck der Genossenschaft zu verfolgen.“ Sie arbeiten ferner heraus, dass „im Zentrum der



Tätigkeit der Genossenschaft die Mitglieder stehen, auf deren Wohl die Tätigkeit der Genossenschaft auszurichten ist.“ Und sie konstatieren: „Dies beinhaltet eine Schadensabwehrpflicht gegenüber der Genossenschaft und damit die Aufgabe, Nachteile der Gesellschaft zu vermeiden.“

- Bernd Schmidt/Benjamin Seegmüller, Risikomanagement und Compliance in der Genossenschaft, in: Zeitschrift für das gesamte Genossenschaftswesen (zfgg), Heft 3/2013, Seiten 161–168. Der Artikel kann bei Nicole Kersting Tel.: 0211 16998-17 Fax: 0211 16998-50 E-Mail: n.kersting@vdw-rw.de abgerufen werden.

WÜSTENROT STIFTUNG (HRSG.)

Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren

Ein- und Zweifamilienhäuser bilden vor allem in Westdeutschland einen großen und wichtigen Teil des Wohnungsbestandes. Insbesondere die Einfamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er-Jahre haben damals einen wesentlichen Beitrag zur quantitativen und qualitativen Verbesserung der Wohnsituation geleistet.

In den kommenden Jahren stehen diese Bestände vor erheblichen Veränderungsprozessen. Sowohl der soziodemografische Wandel in der Gesellschaft – vor allem der Rückgang der Hauptnachfragegruppe der jungen Paare in der Familiengründungsphase – als auch der Alterungs- und Lebenszyklus der Wohngebiete selbst führen dazu, dass es aufgrund des hohen Anteils an Selbstnutzern über Verkauf und Vererbung zu erheblichen Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur kommen wird. Dieser Wechsel geht mit einer auch qualitativ veränderten Nachfrage einher. Die Pluralisierung von Lebensmo-



dellen und Wohnwünschen, die veränderten Haushaltsstrukturen und der heute höhere individuelle Bedarf an Wohnraum führen dazu, dass die vorhandenen Einfamilien-

hausbestände für eine zukünftige Marktfähigkeit angepasst werden müssen. Diese Anpassung ist nicht nur eine bedeutende Herausforderung für die städtebauliche Planung, sondern erfordert auch eine differenzierte Zielsetzung und Begleitung auf kommunaler Ebene.

An dieser Stelle setzte ein Forschungsprojekt der Wüstenrot Stiftung an, mit dessen Hilfe die Nutzungs- und Anpassungsfähigkeit von Einfamilienhausbeständen aus den 1950er bis 1970er-Jahren umfassend untersucht wurde.

- Wüstenrot Stiftung (Hrsg.), Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren, Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung, 2012, ISBN 978-3-933249-79-1. Die Broschüre kann unter <http://www.wuestenrot-stiftung.de> unter Publikationen kostenfrei bestellt werden.

VEREINIGUNG FÜR STADT-, REGIONAL- UND LANDESPLANUNG E. V. (HRSG.)

Der große Plan

In der Schriftenreihe der Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL) ist kürzlich der erste Band Städtebau erschienen mit dem Titel „Der große Plan“.

Die Redaktionsgruppe des Arbeitskreises Städtebau der SRL meint, dass Städtebau an den Universitäten, in den Fachverbänden und in den Medien keine angemessene Beachtung findet.

Der erste Band ist Auftakt und Experimentierfeld zugleich. Das gewählte Schwerpunktthema „Der große Plan“ ist orientiert an der Ausstellung „Stadtvisionen 1910/2020“, deren Ziele und Botschaften Harald Bodenschatz einleitend ausführlich beschreibt. Dazu kommt eine in jüngerer Zeit wieder zunehmende Tendenz, mit Innenstadtkonzepten oder umfassend angelegten Master-



plänen zum Beispiel auf Strukturwandel und Anpassungen an gesellschaftliche Entwicklungen zu reagieren.

Einige der neuen Prozesse und Verfahren werden im Schwerpunkt vorgestellt und diskutiert, unter anderem im Kontext des Großprojekts „Wohnen im Ruhrgebiet“ anhand von Projektskizzen aus fünf Städten. Auch das Projekt PHOENIX See oder der Masterplan für die Kölner Innenstadt sind Gegenstand dieses Bandes.

- Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung e. V. (Hrsg.), **Der große Plan. Aktuelle Beiträge zum Städtebau, SRL-Schriftenreihe Band 56, Berlin, ISSN 0936-0778, 28 Euro (für Nicht-Mitglieder).**

SEMINARE IM DEZEMBER 2013



02.12.2013	Hannover	Aktuelle Rechtsprechung zum WEG	Detlef Wendt	4
03.12.2013	Wiesbaden	Die Tricks der Mieter – und was der Vermieter dagegen tun kann	Detlef Wendt	3
03.12.2013	Hannover	Workshop „Bleileitungen im Bestand“ – Neuer Grenzwert – Neues Spiel?	Dr. Bastian Feldscher Dr. Roland Suchenwirth Jörg Berens	4
03.12.2013	Lübeck	Professionelles Fragen ist die halbe Miete	Frank W. Schmidt	5

SEMINARE IM DEZEMBER 2013

04.12.2013	Bochum	Mietrechtsänderungsgesetz: Erste Erfahrungen und aktuelle Rechtsprechung	Dr. Ulf Börstinghaus	2
05.12.2013	Bochum	Erfolgreiche Akquisition von Eigentümergemeinschaften	Gudrun Lachnitt	2
09.-10.12.2013	Bochum	Grundlagenwissen für die Wohnungseigentumsverwaltung von A - Z	Detlef Wendt	2
04.12.2013	Schwerin	Vielen Dank für Ihre Beschwerde - Beschwerde als Chance	Christian Sterr	5
04.12.2013	Wiesbaden	Aktuelles aus der Betriebskostenabrechnung	Stephan Gerwing	3
04.12.2013	Hannover	Wohnungsabnahmen und Schönheitsreparaturen in der praktischen Auseinandersetzung zwischen Mieter und Vermieter	Erhard Abitz	4
05.12.2013	Wiesbaden	WEG aktuell	Dr. Andrik Abramenko	3
05.12.2013	Hannover	Spezialfragen der Mietenbuchhaltung	Kerstin Bonk	4
05.12.2013	Lübeck	Aktuelle Fragen des Betriebskostenrechts	Ruth Breiholdt	4
06.12.2013	Wiesbaden	Wie überwinde ich Sprach- und Kulturbarrieren im Umgang mit Migranten?	Sabine Petter	3
09.12.2013	Wiesbaden	Betriebskostensenkung durch optimale Anlagentechnik	Dieter Uhlig	3
09.12.2013	Hannover	Die häufigsten Fehler bei der Mieterhöhung	Beate Heilmann	4
10.12.2013	Wiesbaden	Mieterhöhung - Wann ist sie gerechtfertigt?	Nele Rave	3
10.12.2013	Hannover	Kommunikation mit betagten Senioren 80 +	Astrid Horváth	4
10.12.2013	Lübeck	Datenschutz - Neuerungen und aktuelle Entwicklungen	Rainer Maaß	5
11.12.2013	Hannover	„Es ist ja nur eine E-Mail ...“ Korrespondenz mit E-Mails - zeitgemäß, stilgerecht und korrekt	Dr. Steffen Walter	4
12.12.2013	Wiesbaden	Mietrechtsführerschein für Hauswarte, Teil 1 (Wohnungsabnahme, Nebenkostenabrechnung, Mietvertrag, Schönheitsreparaturen, Untervermietung, Auszug und Pfandrecht)	Prof. Dr. Klaus W. Slapnicar	3
12.12.2013	Hannover	Aktuelles Mietrecht	Dr. Ulf P. Börstinghaus	4
13.12.2013	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

Die Immobiliengruppe Saarbrücken

ist mit 8.000 betreuten Wohnungen – überwiegend im Eigenbestand – der größte Vermieter der Landeshauptstadt Saarbrücken. Von untergeordnetem aber nicht unbedeutendem Gewicht ist auch die Bewirtschaftung von gewerblichen Einheiten.

Die Gruppe besteht aus vier Unternehmen:

- der Saarbrücker Immobilienverwaltungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH (SIB),
- der Saarbrücker gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft mbH (SGS),
- der Gesellschaft für Kommunalanlagen und Beratung Saarbrücken mbH (KBS),
- der Versicherungen und Immobilien, Beratungs- und Vermittlungsgesellschaft mbH (VIB).

Das Investitionsvolumen der Immobiliengruppe hinsichtlich Wohnungsmodernisierung und Instandhaltung der Gebäude beläuft sich zurzeit auf ca. 15 Mio. € jährlich.

In der Unternehmensgruppe sind 140 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt.



Näheres unter: www.mehr-als-gewohnt.de.

Wir suchen kurzfristig einen/eine

Zentraleinkäufer/-in Bauleistungen

Zu den Aufgaben der beschriebenen Position gehören unter anderem die Mitwirkung und Steuerung von Bauausschreibungen in allen Formen der VOB bis zum Bauvertrag, die Koordination und Prüfung der Ausschreibungen, Verhandlungen mit Firmen, Lieferanten und Generalunternehmern (auch bei Fremdplanern), die Implementierung von Pauschalverträgen bei Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen als pauschalierte Leistungen in unserem Unternehmen, die Oberbauleitung im Bereich von Baustellenabläufen und die Kostenüberwachung, Kostensteuerung, Vertragsmanagement, Vertragsplanung bei Ingenieurs- und Bauverträgen sowie deren Überwachung.

Sie haben idealerweise ein Fach- bzw. Hochschulstudium als Architekt oder Bauingenieur erfolgreich absolviert und verfügen über mehrjährige Erfahrung im Bereich des Bauprojektmanagements. Ferner erwarten wir fundierte Kenntnisse der VOB, Teil A bis C, sowie den sicheren Umgang mit gängigen EDV-Anwendungen wie z.B. AVA. Wünschenswert sind darüber hinaus Kenntnisse im Qualitätsmanagement nach EN ISO 9000.

Es erwartet Sie eine interessante Arbeit in einem Unternehmen mit überdurchschnittlichen Sozialleistungen und eine den Anforderungen angemessene Vergütung nach TVöD. Schwerbehinderte Bewerber/innen werden im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen bevorzugt berücksichtigt.

Ihre aussagekräftige, schriftliche Bewerbung richten Sie bitte bis **15.12.2013** an die Saarbrücker Immobilienverwaltungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Herrn Axel Gintzel, St. Johanner Straße 110, 66115 Saarbrücken.

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:

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

Layout & Gestaltung:

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

Druck:

Krüger Druck und Verlag

Erscheinungsweise:

10 x jährlich

Auflage:

2.500 Exemplare

Anzeigen:

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

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



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

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



Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

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



Verband der saarländischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

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