

# 4  
2014

# vmm

VerbandsMagazin

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



**22** STRUKTUR- UND KOHÄSIONSPOLITIK 2014 – 2020

**4** SCHWERPUNKT FORDERUNGSMANAGEMENT UND MIETSCHULDNERBERATUNG

Was tun mit säumigen Mietern?

**L3** LANDESAUSGABE NRW  
Große Beteiligung am Bürgerdialog

# Informationen auf einen Klick.



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

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



**LIEBE LESER >>** Der angekündigte Entwurf einer Mietpreisbremse liegt nun auf dem Tisch. Während viele Details noch umstritten sind, bleibt die Hauptfrage in der Politik außen vor: Wem nützt dieses Instrument? Solange die Baukosten stärker als die (Nettokalt-)Mieten steigen bestimmt nicht den Beziehern niedriger und mittlerer Einkommen.



## Wie wäre es mit einer Baukostenbremse?

Die Politik ist sich – mehrere Parteien übergreifend – schon lange einig: Eine Mietpreisbremse muss her. Folgen wir den aktuellen Diskussionen, geht es „nur noch“ um die Fragen, ob das Instrument nur in einigen Stadtbezirken gelten und wie lange es greifen soll.

Ach ja, da ist ja noch eine Frage: Soll das Instrument inhaltlich an ein Konzept zur Behebung der Wohnraumversorgungengpässe geknüpft werden? Letzteres wurde zumindest von den Koalitionären des Bundes im Koalitionsvertrag vereinbart. Wörtlich ist im Koalitionsvertrag von Gebieten mit nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten die Rede. Die Ausweisung entsprechender Gebiete soll demnach an die „Erarbeitung eines Maßnahmenplans zur Behebung des Wohnungsmangels“ gekoppelt werden. Es verwundert nicht, dass gerade der letzte Punkt in dem auf eigentümliche Weise bekannt gewordenen Referentenentwurf nicht zu finden ist. Schließlich soll der Markt durch die Bremse „ausgebremst“ werden, dies soll aber nur da gelten, wo gleichzeitig ein Konzept zur besseren Entwicklung des Marktes auf der Angebotsseite existiert. Wie soll das denn zusammenpassen? Da ist es schon fast zweitrangig, dass eine solche Verknüpfung natürlich auch gesetzestechnisch schwer beziehungsweise nicht zu fassen ist. In dem Gesetzesentwurf ist übrigens auch die Formulierung zu den Kriterien für die Festlegung von entsprechenden Gebieten aufgeweicht, so ist im Entwurf von einer Gefährdung der Versorgung zu angemessenen Bedingun-

gen die Rede. Das lässt sehr weite Interpretationsspielräume zu, eine differenzierte Marktbetrachtung ist dann wohl nicht mehr erforderlich.

Dass sich die Befürworter der Mietpreisregulierung wenig um differenzierte Marktbetrachtungen kümmern, ist schließlich auch an der bisherigen Umsetzung der neuen Kappungsgrenzenregelung, sozusagen der ersten Stufe einer Mietpreisbremse, zu beobachten. Die Vorgaben des Gesetzes zur Festlegung der Gebiete, in denen die Regelungen gelten sollen, finden in der politischen Praxis der Länder, die die Gesetzesregelung schon umgesetzt haben, faktisch keine Berücksichtigung. In weiteren Bundesländern ist Ähnliches zu befürchten.

Selbst wenn man das in der Politik anscheinend nicht hören will, muss doch die Frage erlaubt sein: Wem nützt denn dieses Instrument? Sicher kann es die Mietpreisentwicklung im oberen Preissegment dämpfen. Das ist aber wohl kaum die politische Zielsetzung. Nützt es denn auch denjenigen, die sich nur sogenannte preisgünstige Wohnungen leisten können? In den Verdichtungsregionen ist schon seit geraumer Zeit zu beobachten, dass gerade in diesem Segment der Markt eine sehr geringe Dynamik aufweist. Wer eine preisgünstige Wohnung hat, ist gerade unter den aktuellen Marktbedingungen nicht bereit (oder auch nicht in der Lage) umzuziehen. Dieser Mechanismus trägt mit zu einer Verknappung preisgünstiger Wohnungen für Wohnungssuchende bei. Dadurch steigen

natürlich auch die Angebotsmieten, auf die alle Analysen gerne abstellen. Die Bestandsmieten verharren allerdings auf niedrigem Niveau, was alle Statistiken ausweisen.

Dieser Engpass kann nur über zusätzliche Investitionen beseitigt werden. Eine Mietpreisbremse ist nun wirklich kein Investitionsanreiz, zumal der Markt an einer anderen Stelle förmlich durch die Decke schießt. Die Baukosten steigen seit geraumer Zeit viel stärker als die Mieten. Das ist die zentrale Ursache, weshalb die Märkte nicht nur bei den sogenannten preisgünstigen Wohnungen, sondern auch bei dem mittleren Marktsegment nicht so richtig in Gang kommen. Diese Angebotssegmente sind faktisch im Stillstand, was soll da eine Mietpreisbremse noch bewirken? Wenn schon eine Bremse helfen soll, dann könnte es nur eine Baukostenbremse sein. Doch würde eine solche Bremse tatsächlich helfen? Würde sie Investitionen nicht an einer anderen Stelle verhindern? Wer Investitionen nicht verhindern, sondern sogar steigern will, sollte nicht auf Preisbremsen setzen.

Ihr

Rudolf Ridinger

Verbandsdirektor/Vorstandsvorsitzender  
des VdW südwest und des VdW saar

### 4 Schwerpunkt Forderungsmanagement und Mietschuldnerberatung



#### SCHWERPUNKTTHEMA

- 5 **Was tun mit säumigen Mietern?**  
Schwerpunkt Forderungsmanagement und Mietschuldnerberatung
- 7 **Unternehmen stellen sich der Verantwortung**  
Sozialarbeit in Wohnungsunternehmen
- 8 **Kooperation mit Dienstleister verringert Mietschulden**  
Forderungsmanagement der gewobau Rüsselsheim
- 10 **Hilfe für säumige Mieter**  
Forderungsmanagement bei Vivawest
- 12 **Verlässliche Partner für Mietschuldnerhilfe und Sozialberatung**  
Schuldnerhilfe Köln e.V. und Neue Wohnraumhilfe, Darmstadt
- 13 **Realisierung offener Mietforderungen bei der ABG FRANKFURT HOLDING**  
Gastbeitrag von Nele Rave
- 14 **Zwischen Wirtschaftlichkeit und sozialer Verantwortung**  
Blickpunkt Genossenschaften

### 17 Immobilien-Marketing-Award 2014



#### AKTUELLES

- 15 **Fahrradfreundlichste Unternehmen der Wohnungswirtschaft gesucht**  
Wettbewerb  
**Programm „Soziale Stadt“ wird aufgestockt**  
Mehr Städtebauförderung
- 16 **Erste Anzeichen für Entspannung der Mietwohnungsmärkte**  
Monatsbericht der Bundesbank  
**Biotonne ab 2015 Pflicht**  
Änderung des Kreislaufwirtschaftsgesetzes
- 17 **Immobilien-Marketing-Award 2014 ausgeschrieben**  
Wettbewerb
- 18 **Potenziale auf Quartiersebene nutzen!**  
Neue Website
- 19 **Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte**  
Interessante Veranstaltung  
**Wohnungsgenossenschaften bieten breites Spektrum an Dienstleistungen**  
23. Symposium Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften
- 20 **Pixi-Buch „Pauline zieht ein“ großer Erfolg**  
Vierte Auflage erschienen

### 22 Struktur- und Kohäsionspolitik 2014 – 2020



- 21 **Jeder vierte Bundesbürger ist Mitglied einer Genossenschaft**  
Genossenschaftsidee soll immaterielles Kulturerbe bei der UNESCO werden
- 22 **Struktur- und Kohäsionspolitik 2014 – 2020**  
Europa

#### RECHT

- 23 **Schadensersatzpflicht des Mieters bei Schlüsselverlust erst nach Austausch der Schließanlage**  
Mietrecht
- 24 **Keine erhöhte Verkehrssicherungspflicht der Kommune bei anfälligeren Baumarten**  
Haftungsrecht  
**Keine einseitige Rücknahme einer mieterseitigen Kündigung des Dauernutzungsvertrags**  
Genossenschaftsrecht
- 25 **Aus der Beratungspraxis der Verbände**  
Vier-Länder-Büro, Bonn

26 Automatisierter Kirchensteuerabzug

33 Digitale Agenda nimmt Gestalt an

34 Kommentar zum Betriebsverfassungsgesetz



## STEUERN

- 26 **Automatisierter Kirchensteuerabzug ab 2015**  
Hoher Verwaltungsaufwand
- 27 **Umkehr der umsatzsteuerlichen Abführungsverpflichtung gemäß § 13b UStG**  
BMF-Schreiben vom 5. Februar 2014  
  
**Notwendige Arbeiten für voll steuerpflichtige Unternehmen und BMF-Schreiben für steuerbefreite Unternehmen**  
E-Bilanz
- 28 **Steuerermäßigung bei haushaltsnahen Dienstleistungen**  
Einkommensteuer

## WIRTSCHAFTSPRÜFUNG

- 29 **Gestaltungsvorschläge**  
Professionalisierung des Aufsichtsrats

## TECHNIK UND MULTIMEDIA

- 31 **Baukostentool – schnelle Ermittlung von Brutto-Baukosten eines Gebäudes**  
Baukostenentwicklung

- 32 **Bleileitungen in Trinkwasserinstallationen**  
Trinkwasserverordnung
- 33 **Digitale Agenda für Deutschland – erste Eckpunkte und weitere Planungen**  
Digitalisierung

## FÜR SIE GELESEN

- 34 **Bekanntheit und Image der genossenschaftlichen Kooperation**  
Caroline Nolte  
  
**Kommentar zum Betriebsverfassungsgesetz**  
Michael Worzalla et al.  
  
**Gartengestaltung**  
Bert Huls

## SEMINARE

- 35 **Seminare im Mai**

## LANDESAUSGABEN

### HESSEN

- L2 **Aktuelles**
- L7 **Politik**
- L9 **Aus den Unternehmen**
- L10 **Verband und Gremien**
- L11 **Personalia und Jubiläen**
- L12 **Termine**

### NORDRHEIN-WESTFALEN

- L2 **Aktuelles**
- L8 **Verband und Gremien**
- L9 **Politik**
- L10 **Personalia und Jubiläen**
- L12 **Termine**

### RHEINLAND-PFALZ/SAARLAND

- L2 **Aktuelles**
- L8 **Politik**
- L9 **Verbände und Gremien**
- L10 **Personalia und Jubiläen**
- L11 **Termine**



SCHWERPUNKT FORDERUNGSMANAGEMENT UND MIETSCHULDNERBERATUNG

# Was tun mit säumigen Mietern?

Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften berühren mit ihrer Tätigkeit die Leben von Millionen Menschen auf eine Weise, wie es nur wenige andere Branchen tun. Dies gilt unweigerlich für die guten Zeiten – die erste eigene Wohnung eines flügge gewordenen jungen Menschen, die erste gemeinsame Bleibe eines jungen Paares oder einer lebenslustigen WG – ebenso wie für die weniger guten, wenn das Lebensmodell von Mietern aus den Fugen zu geraten droht oder finanzielle Engpässe den bestehenden Lebensstandard bedrohen.

## Ökonomische und soziale Erwägungen untrennbar verflochten

Im Thema Forderungsmanagement von Wohnungsunternehmen sind dementsprechend ökonomische und soziale Erwägungen untrennbar miteinander verflochten: Wie viel Spielraum säumigen Mietern eingeräumt werden sollte und wann eine Kündigung oder Räumungsklage angeraten erscheint, das ist zwar auch, doch keinesfalls ausschließlich eine kaufmännische Entscheidung. Gerade die kommunalen und ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen (und mehr noch die Wohnungsgenossenschaften mit ihrem einzigartigen Modell der Mitgliederförderung) wägen sehr genau ab, welche Vorgehensweise angeraten ist, wenn sich Mietschulden anhäufen. Auch in diesem Bereich ist die Branche, aufgrund ihrer Tradition, ihrer Geschichte und ihrer gesellschaftlichen Sonderstellung etwas Besonderes.

Doch auch abseits aller Sozialromantik hat sich in vielen Unternehmen die Verknüpfung von Forderungsmanagement und Mietschuldnerberatung längst auch ökonomisch bewährt. Denn Mietschuldner um jeden Preis aus dem Bestand „entfernen“ zu

wollen, ist eine kostspielige Angelegenheit: Zwischen 7.000 und 14.000 Euro kostet im Schnitt eine Räumungsklage, und so entstehen der Wohnungswirtschaft allein im Bundesland Nordrhein-Westfalen durch Zwangsräumungen jährlich Kosten in Höhe von 90 Millionen Euro. Jeder vermiedene Prozess spart so Geld, senkt die Fluktuation und kommt zudem noch dem Image des Vermieters zugute.

## Kein Anlass für Alarmismus

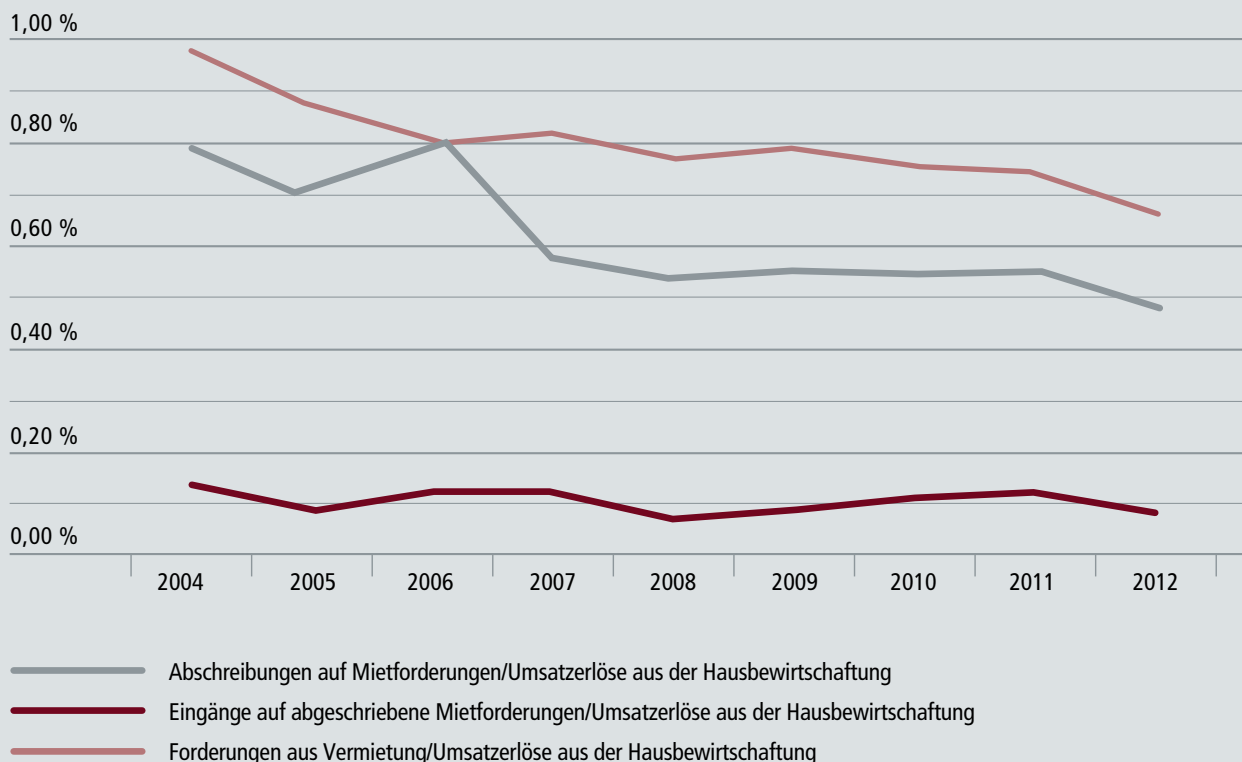
Immerhin: Herrschte vor einigen Jahren noch Alarmismus angesichts jährlich steigender Mietschulden in Deutschland, so hat sich der Trend inzwischen – zumindest zeitweise – umgekehrt: Die rund 3.000 im GdW organisierten Wohnungsunternehmen verzeichnen im Jahr 2012 erneut einen Rückgang bei den Mietschulden. Diese sind bundesweit um 3,1 Prozent gesunken und liegen nun bei 453 Millionen Euro. Damit ist es den Unternehmen gelungen, die Mietschulden seit dem Jahr 2003 um 304 Millionen Euro zu senken. Dazu sagt Dr. Rudolf Ridinger, Verbandsdirektor des VdW südwest sowie des VdW saar: „Angesichts der steigenden Erwartungen und Belastungen, die von verschiedensten Seiten

an die Wohnungsunternehmen gerichtet werden, ist auch beim erfreulichen Rückgang der Mietschulden natürlich noch jeder Euro dieser 453 Millionen ein Euro zu viel.“ Der Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen Alexander Rychter ergänzt: „Unsere Mitgliedsunternehmen tun viel für die Lösung der Mietschuldenproblematik und haben in diesem Bereich erhebliche Kompetenzen aufgebaut. Darauf können wir stolz sein – aber dennoch handelt es sich hier um ein weiteres Feld, in dem die Wohnungswirtschaft Aufgaben übernimmt, welche nicht zu ihrem originären Betätigungsfeld gehören.“

Welche Wege die Wohnungsunternehmen und Genossenschaften heute im Forderungsmanagement gehen, wird auf den folgenden Seiten ausführlich dargestellt. Rechtliche, soziale und kaufmännische Aspekte werden dabei gleichermaßen beleuchtet. In einem eigenen Fachbeitrag widmen wir uns zudem der schwierigen Rolle der Wohnungsgenossenschaften, für die das Forderungsmanagement gegenüber den Mitgliedern ein oftmals schwieriges Thema darstellt.

>>

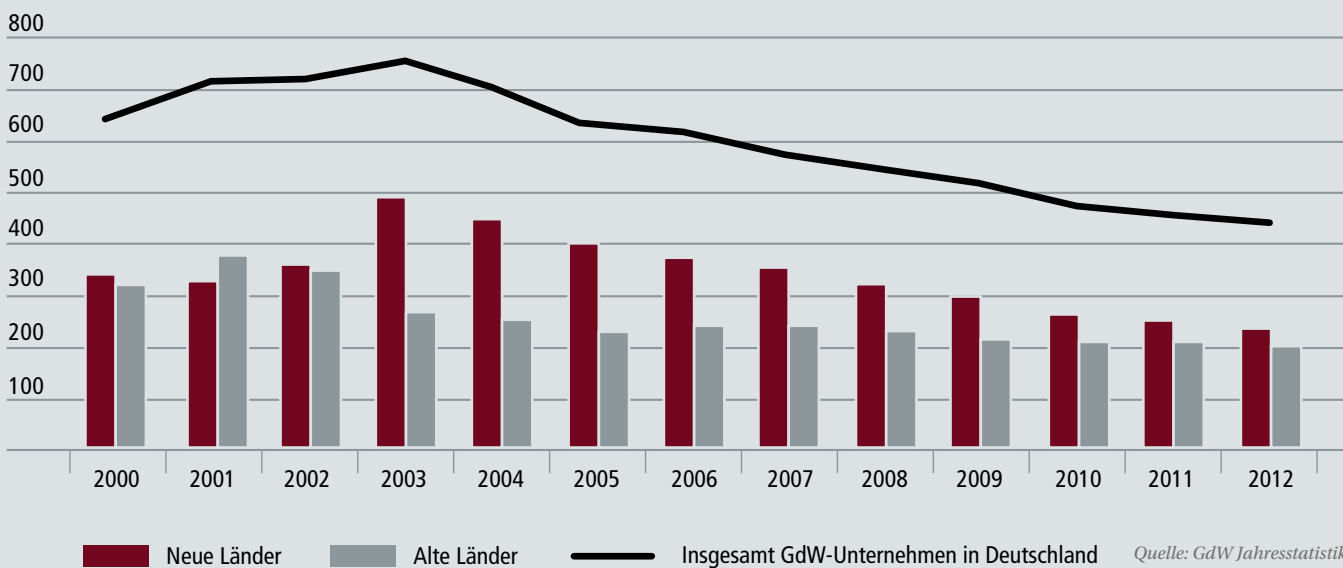
Auswertung im Rahmen der Betriebsvergleiche bei VdW Rheinland Westfalen und VdW südwest.



Quelle: VdW Rheinland Westfalen/VdW südwest

Mietschulden bei den vom GdW vertretenen Unternehmen

Mietschulden (Mio. Euro)



Quelle: GdW Jahresstatistik



SOZIALARBEIT IN WOHNUNGSUNTERNEHMEN

# Unternehmen stellen sich der Verantwortung

Die Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft stehen vor gravierenden Herausforderungen: Die Wohnungsversorgung ökonomisch benachteiligter Bevölkerungsgruppen, die Veränderungen der Familienstruktur, die Folgen demografischer Entwicklung etc. können nicht nur durch bauliche Lösungen bewältigt werden, sondern bedürfen auch eines sozialen Verständnisses wohnungswirtschaftlicher Dienstleistungen.

Vor diesem Hintergrund sind in den letzten Jahren eine ganze Reihe genossenschaftlicher, öffentlicher, kommunaler, privatwirtschaftlicher und kirchlicher Wohnungsunternehmen dazu übergegangen, ausgebildete Sozialarbeiter einzustellen. Am Anfang erfolgten diese Einstellungen zunächst vor dem Hintergrund, den Mietern und Mitgliedern bei finanziellen Problemen durch entsprechende Beratung und Unterstützung zu helfen. Auf diesem Wege sollten Mietrückstände gesenkt und Räumungsklagen nach Möglichkeit vermieden werden. Erfahrungswerte besagen, dass es durchschnittlich ein bis drei Jahre dauert, bis ein Mietschuldner wieder in den „normalen“ Rhythmus der Mietzahlung findet. Dieses wird in 50 – 80 Prozent der Fälle durch begleitende Sozialarbeit erreicht.

Parallel mit der Entwicklung der Wohnungs- und Immobilienunternehmen zu kundenorientierten Dienstleistern haben sich auch Inhalte, Aufgaben und Arbeitsmethoden der Sozialarbeiter weiterentwickelt. Aus dem ursprünglich engen Tätigkeitsbereich der Mietschuldnerberatung ist in vielen Fällen ein breites Spektrum umfassender Sozialberatung und Sozialplanung geworden. Diese Weiterentwicklung ist auch in zahlreiche Kooperationen und Absprachen mit Vereinen, Verbänden und Kommunen gemündet. Die Projekte reichen von Seniorenbetreuung und -beratung, Hilfen für auffällige Mieter, Belegschaftsmanagement, sozialer Bauleitung/Modernisierungsbegleitung und partizipativen Maßnahmen bis hin zum Beschwerdemanagement.

Der Einsatz von Sozialarbeitern in Wohnungs- und Immobilienunternehmen ist eine unternehmenspolitische Entscheidung,



Foto: Iurii Sokolov - fotolia.com

die nicht ausschließlich unter rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten gesehen werden sollte. So lassen sich zum Beispiel im Bereich der Mietschuldnerberatung vielfach die hohen Kosten für Kündigung, Klage und Räumung vermeiden. Diese Kosten werden oft auf bis zu 10.000 Euro pro Fall geschätzt. Diesen Kosten stehen unter anderem die Personalkosten für die Sozialarbeiter gegenüber. Ein Sozialarbeiter, der im Jahr mit Gehalt und Lohnnebenkosten vielleicht rund 60.000 Euro kostet, hat sich somit bereits nach sechs verhinderten Räumungsklagen refinanziert. Eine Wirtschaftlichkeit von Sozialarbeit lässt sich dennoch schwierig nachweisen, da Sozialarbeit häufig präventiv ist und somit Kosten vermeidet. Die Akzeptanz von und für Sozialarbeit im Wohnungsunternehmen dürfte immer dann zunehmen, wenn der Nutzen der Sozialarbeit erkennbar ist. Wenn durch Sozialarbeit ein Beitrag zu humaneren und sichereren Wohnungs- und Lebensbedingungen geleistet werden kann, dann könnte auch die bereits angesprochene langfristige Vermietbarkeit der Wohnungsbestände positiv beeinflusst werden.

Der VdW Rheinland Westfalen hat diese Entwicklung aufgegriffen und mit dem 1997 ins Leben gerufenen „Treffpunkt Sozialarbeit in Wohnungsunternehmen“ den Sozialarbeitern eine Plattform zum Informations- und Erfahrungsaustausch geschaffen. Mittlerweile haben 38 Veranstaltungen stattgefunden. Der VdW südwest hat im Jahr 2007 ebenfalls

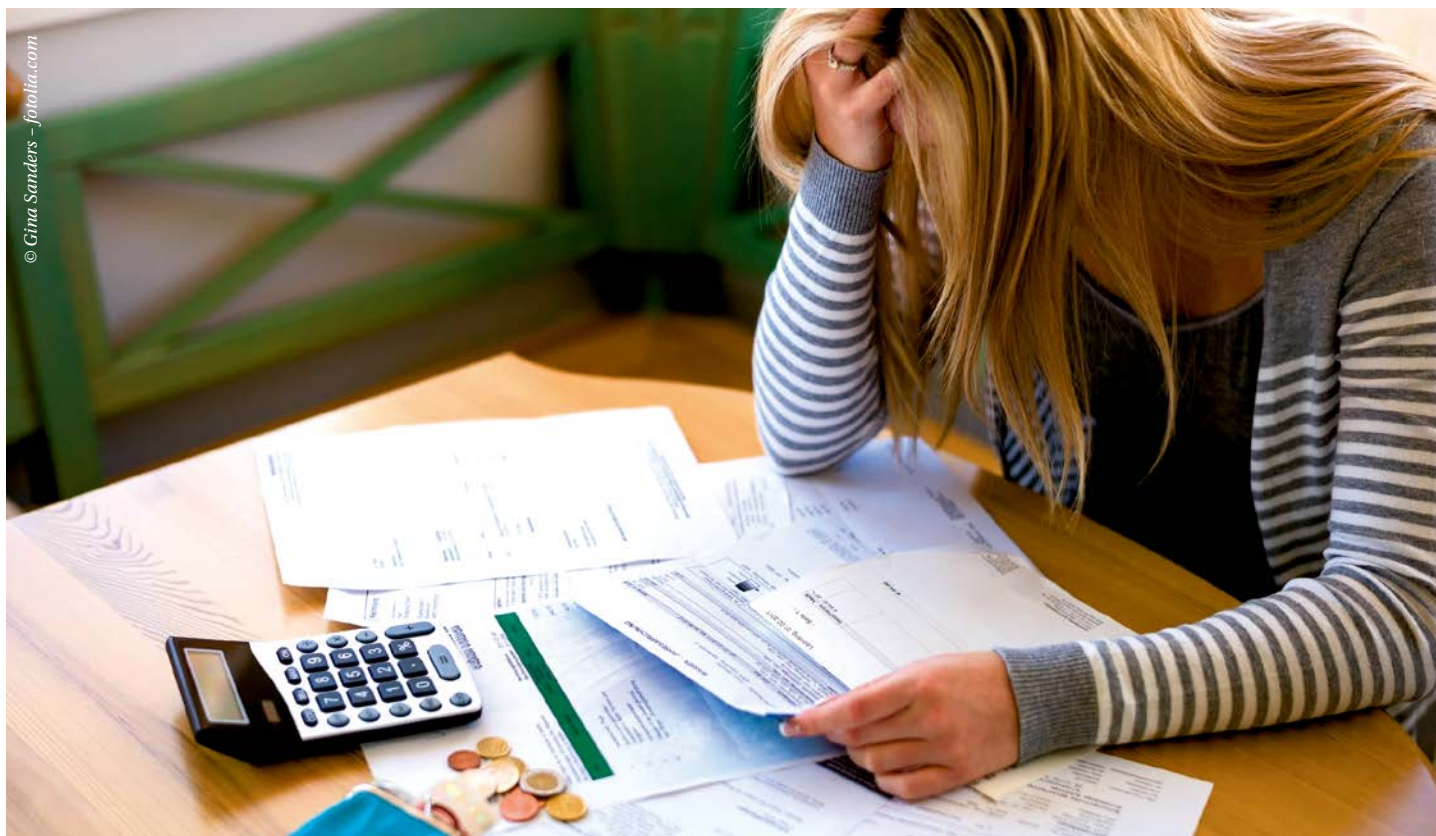
einen „Erfahrungsaustausch Sozialarbeit in Wohnungsunternehmen“ eingerichtet. Hier haben auch schon 17 Veranstaltungen stattgefunden. Die Veranstaltungen zeichnen sich dadurch aus, dass sie von den Teilnehmern weitgehend selbst inhaltlich vorbereitet und gestaltet werden. So werden zu den im Vorfeld festgelegten Themen von den Teilnehmern kurze Eingangreferate gehalten, die anschließend ausführlich diskutiert werden. Zu speziellen Themen werden auch Gastreferenten eingeladen. Der Treffpunkt vereinigt mittlerweile mehr als 60 Teilnehmer, der Erfahrungsaustausch über 20.

Um die Ergebnisse im „Treffpunkt Sozialarbeit in Wohnungsunternehmen“ in die Wohnungs- und Immobilienunternehmen zu transportieren, wurde 2004 in der Schriftenreihe des VdW Rheinland Westfalen eine Broschüre mit dem Titel „Soziale Arbeit in Wohnungsunternehmen“ veröffentlicht. Die Veröffentlichung ist so aufgebaut, dass erst der strategische Ansatz und die Implementierung im Unternehmen dargestellt wird und anschließend die Behandlung konkreter Fallbeispiele erfolgt. Die Autoren kommen aus dem Kreis der Sozialarbeiter.

- **Ansprechpartner sowohl für den Treffpunkt im VdW Rheinland Westfalen als auch den Erfahrungsaustausch im VdW südwest ist Dr. Gerhard Jeschke**  
**Tel.: 0211 16998-25**  
**E-Mail: g.jeschke@vdw-rw.de**

FORDERUNGSMANAGEMENT DER GEWOBAU GESELLSCHAFT FÜR WOHNEN UND BAUEN RÜSSELSHEIM MBH

# Kooperation mit Dienstleister verringert Mietschulden



**A**uf eine kombinierte – beziehungsweise integrierte – Vorgehensweise bei Mietforderungen und Forderungsmanagement setzt die gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH. Der kommunale Wohndienstleister mit rund 6.300 Wohneinheiten räumt dem Thema einen hohen Stellenwert ein, denn jährlich muss die gewobau Mietforderungen in sechsstelliger Höhe ausweisen.

Bei einem Jahresmietsoll von rund 42 Millionen Euro belaufen sich die Mietrückstände des kommunalen Unternehmens – das heute auf 60 Jahre Erfahrung und Kompetenz im Wohnungsbau und in der Vermietung zurückschauen kann – am Monatsende auf 250.000 – 300.000 Euro, also etwa 0,7 Prozent. Die Forderungen umfassen ausgebliebene Mietzahlungen/nicht bezahlte Miete,

Betriebskosten sowie Kosten für Renovierungs-/Instandsetzungs-/Rückbauarbeiten/Schönheitsreparaturen.

## **Quote der jährlichen Ausbuchungen niedrig**

Die Quote der jährlichen Ausbuchungen ist jedoch niedrig und auch die Zahl der Zwangsräumungen, die die gewobau durchzusetzen hatte, ging in der Vergangenheit zurück. Neben dem internen Know-how verweisen die Verantwortlichen auf eine erfolgreiche, langjährige Partnerschaft, die zu der positiven Entwicklung beigetragen hat: Seit 17 Jahren arbeitet die gewobau Rüsselsheim mit der Neuen Wohnraumhilfe gemeinnützige GmbH Darmstadt zusammen, um soziale und sozialpädagogische Wohnberatung für die Mieter der gewobau durchzuführen. Dazu gehört auch die

Mietschuldnerberatung. „Die Initiative ging im Jahr 1997 auf den Aufsichtsrat zurück“, berichtet Geschäftsführer Torsten Regenstein, der seit 2006 als Geschäftsführer bei der gewobau tätig ist. „Seitdem arbeiten die Mitarbeiter des Mahn- und Klagewesens, dem eigenständigen Aufgabenbereich in der Abteilung Wohnungswirtschaft, und die Mitarbeiter der Neuen Wohnraumhilfe, Darmstadt, die in der Geschäftsstelle der gewobau dafür ein eigenes Beratungsbüro haben, eng zusammen und nutzen die Synergieeffekte.“

## **Keine Beschränkung auf übliche Sprechzeiten**

Wenn nach der zweiten schriftlichen Mahnung durch den Kundenbetreuer, der für die Mietpartei zuständig ist, keine Reaktion erfolgte oder die fristlose Kündigung ausgesprochen wurde, übernimmt das Mahn- und

Klagewesen die weitere Bearbeitung mit Fristsetzung und Androhung eines Mahnbescheides oder der Räumungsklage. Vor dem Antrag auf Erlass des Mahnbescheides bietet die Mitarbeiterin der Neuen Wohnraumhilfe im Auftrag der gewobau eine Mietschuldnerberatung an. Dies erfolgt durch eine telefonische Kontaktaufnahme oder durch schriftliche Ankündigung eines Hausbesuchs mit Vorgabe des Besuchszeitpunktes. Die Mitarbeiter beschränken ihre Kontaktversuche auch nicht auf die üblichen Sprechzeiten, sondern versuchen die Mieter auch am Samstag oder am Abend zu erreichen. Erst wenn auch hierbei kein Erfolg erzielt werden kann, der Mieter den Termin nicht wahr-

nimmt und kein Alternativtermin zustande kommt, wird das gerichtliche Mahnverfahren eingeleitet.

„Wir wollen das laufende Mietverhältnis sicherstellen und Mietschuldnern helfen, die Schulden abzubauen“, erklärt Regenstein das aufwendigere Verfahren gegenüber der üblichen Mahn- und Klagepraxis. „Denn als kommunales Unternehmen mit noch 35 Prozent öffentlich geförderten Wohnungen sieht sich die gewobau Rüsselsheim auch in der sozialen Verantwortung, den Betroffenen so lange wie möglich das Gespräch und die Beratung anzubieten, bevor ihnen die Wohnung verloren geht.“

Aber auch wirtschaftliche Abwägungen spielen eine Rolle. „Jede nicht durchgeführte Zwangsräumung spart uns 6.000 – 12.000 Euro ein“, sagt der Geschäftsführer. Er betont, dass der größte Wohndienstleiter in Rüsselsheim bis zuletzt gesprächsbereit bleibt. Aber auch der Mietschuldner muss erkennen, dass er für sein Verbleiben in der Mietwohnung selbst Verantwortung trägt. Getreu dem Motto „Tue Gutes und sprich darüber“ nutzt die gewobau besonders erfreuliche Erfolgsmeldungen auch fürs eigene Image (siehe Extrakasten).



## „UNS IST EIN STEIN VON HERZEN GEFALLEN“ – REPORTAGE MIETSCHULDNERBERATUNG IM GEWOBAU-KUNDENMAGAZIN

**Karl und Sigrid S. sind seit mehr als 28 Jahren Mieter der gewobau. Sie bewohnen eine schicke Dreizimmerwohnung in Haßloch-Nord. Ihre beiden Töchter sind in der Wohnung groß geworden. Karl S. hat angemessen verdient. Die Wohnungsmiete beträgt seit sechs Jahren 510 Euro. Betriebskosten kommen hinzu.**

### Der erste Beratungstermin

Heute Morgen haben die Eheleute zum ersten Mal einen Beratungstermin bei der Mietschuldnerberatung der gewobau. Vor einigen Monaten hat Karl S. nach über 30 Jahren Zugehörigkeit zur Firma seine Arbeitsstelle als kaufmännischer Angestellter verloren. Seitdem bezieht er Arbeitslosengeld. Ehefrau Sigrid hat seit Kurzem einen 450-Euro-Job. Aufgrund des doch viel

geringeren monatlichen Einkommens ist es bei den Eheleuten zu Mietrückständen gekommen. „Wir haben gedacht, wir schaffen das schon“, erzählt Sigrid S. „Wir mussten aber noch die letzte Rate für den neuen Schrank bezahlen, dann kam die Mahnung der gewobau“.

### Rechtzeitig informieren und beraten lassen

„Wenn eine monatliche Mietzahlung ausbleibt, erhalten die betroffenen Mieter von der Kundenbetreuung der gewobau eine Zahlungserinnerung“, erläutert Beraterin Christine Ehrhardt von der Neuen Wohnraumhilfe, Darmstadt, die im Auftrag der gewobau in der Geschäftsstelle Mieter zur Sache berät. Das Wohnungsunternehmen wolle nicht, dass Mieter ihre Wohnung verlieren, so werde, rechtlich korrekt, frühzeitig informiert. Damit haben Mieter die Möglichkeit, rechtzeitig

zu reagieren und die Rückzahlung zu leisten, bevor es zu hohen Mietrückständen komme. Christine Ehrhardt ist Mitarbeiterin der Neuen Wohnraumhilfe, informiert und berät über die Rückzahlungsmöglichkeiten und über Sozialleistungen, hilft Anträge dazu auszufüllen und gibt Tipps.



Im Mittelpunkt der Beratung stehen Gespräche mit säumigen Mietern.

### Zahlen belegen den Erfolg

Die Zahlen geben der gewobau Geschäftsführung recht. So wurden im Jahr 2013 zwar 253 fristlose Kündigungen ausgesprochen, aber nur 28 Termine zur Zwangsräumung angesetzt. Durchführen musste die gewobau nur zehn Zwangsräumungen.

Auch die Entwicklung der Ausbuchungen zeigt eine extrem geringe Quote. Im Mittel der letzten drei Jahre wurden rund 100.000 Euro ausgebucht, was 0,2 Prozent des Jahresbruttomietsolls entspricht.

Und auch die Ratenzahlungen zeigen den positiven Trend.

Die eingebrachten Mietschulden überstiegen in jedem Jahr seit der Kooperation das Entgelt für die Dienstleistungen der Neuen Wohnraumhilfe. Das weist der Revisionsbericht zum Forderungsmanagement aus, den die gewobau aktuell beauftragt hat. Im Jahr 2013 führte die Mitarbeiterin der Neuen Wohnraumhilfe 158 Hausbesuche durch. Mit der Revisionsuntersuchung wollte die Geschäftsführung prüfen, ob die Vorgehensweise wirtschaftlich und praktisch weiterhin sinnvoll ist und optimiert werden kann.

Geschäftsführer Torsten Regenstein bewertet die Kooperation mit dem Darmstädter Dienstleister im Sinne eines modernen, so-

zialverträglichen Forderungsmanagements als sehr positiv. Dabei könne neben den finanziellen und wirtschaftlichen Aspekten auch das soziale Engagement der gewobau in der Praxis gelebt werden. Es sei immer auch ein Eklat für Familien mit Kindern, wenn Mietschulden im Fokus stünden. Die Räumung einer Wohnung sei für ihn und die gewobau immer nur das allerletzte Mittel und es sei nun mit dem Kooperationsmodell gelungen, dass über Jahre hinweg nur wenige Zwangsräumungen realisiert werden mussten und trotzdem die Mietschuldenrate nicht in die Höhe schnellte. Er könne das Modell nur weiterempfehlen. ▶

**FORDERUNGSMANAGEMENT BEI VIVAWEST WOHNEN GMBH, GELSENKIRCHEN**

# Hilfe für säumige Mieter

**Ein weiter Bestandsradius, vielfältige Quartiere in unterschiedlich organisierten Kommunen – das mit mehr als 122.000 Wohnungen größte Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen hat erheblichen Bedarf an einem gut funktionierenden Mahn- und Klagewesen. Dabei setzt die Vivawest Wohnen GmbH auf einen kooperativen Prozess: Forderungsmanagement und im Unternehmen angestellte Sozialberater arbeiten zusammen, um zur richtigen Entscheidung zu kommen.**

Was also tun mit Mietern, die nicht mehr zahlen können? Bei der Vivawest Wohnen GmbH, dem größten Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen, landen solche Fälle beim Fachbereich Forderungsmanagement. Die Forderungsmanager dieses Fachbereichs befassen sich mit Mahn- und Klageaufgaben sowie dem Inkasso. Ferner setzen sich im Bereich des operativen Mietrechts Juristen und juristisch geschulte Mitarbeiter mit besonders komplexen mietrechtlichen Sachverhalten auseinander und bearbeiten gegen Vivawest gerichtete Klagefälle. Die Rechtssachbearbeitung lässt sich bei Vivawest in folgende Prozessschritte unterteilen: Außergerichtliches Mahnverfahren, gerichtliches Mahnverfahren, Zahlungsklagen, Räumungsklagen sowie

Zwangsräumung beziehungsweise Zwangsvollstreckung.

## **Kostenintensive Räumungsklagen vermeiden**

Das Forderungsmanagement zieht aus der Zusammenarbeit mit den Sozialberatern eine positive Bilanz. Durch die Kontaktaufnahme zu den betroffenen Mietparteien und eine gezielte Mietschuldnerberatung können in der Mehrheit der Fälle, bei denen die Voraussetzungen für eine vermietetseitige Kündigung gegeben sind, außergerichtliche Lösungen herbeigeführt werden. Kostenintensive Räumungsklagen, die im schlimmsten Fall zum Verlust der Wohnung führen, werden auf diesem Wege abgewendet und der bestehende Wohnraum bleibt zugunsten beider Parteien erhalten.

Christian Tenbrock ist Fachbereichsleiter des Forderungsmanagements bei der Vivawest Wohnen GmbH. Er sagt: „Ein funktionierendes Forderungsmanagement ist für unser Unternehmen sicherlich essenziell. Wir setzen aber darüber hinaus auch auf eine starke Verzahnung mit der unternehmenseigenen Sozialberatung, denn wir glauben, dass diese sowohl betriebswirtschaftlich sinnvoll als auch fair gegenüber unseren Kunden ist.“

## **Zwei Wochen Frist bei erstmaligen Rückständen**

Stefanie Baltes ist innerhalb des Forderungsmanagements Teamleiterin des Bereichs Mahn und Klage. Sie erläutert: „Fällt bei der monatlichen Rückstandskontrolle auf, dass ein Mieter säumig ist, dann besprechen sich die Forderungsmanager mit den Sozial- und Kundenberatern in den Kundencentern.“ Bei erstmaligen Rückständen gewährt das Unternehmen den Kunden für gewöhnlich eine Frist von zwei Wochen für die Nachzahlung. Häufig wird gleichzeitig der Sozialberater tätig und versucht, den Kunden zu kontaktieren. Ist bei einem Mietverhältnis die Kündigungsvoraussetzung gegeben, besprechen Forderungsmanager, Kundenberater und Sozialberater das weitere Vorgehen. In Abstimmung mit dem Kundenberater und dem Forderungsmanager nimmt der Sozialberater innerhalb von zehn Werktagen nach der fristlosen Kündigung Kontakt zum Mieter auf, um Lösungsansätze mit ihm zu erarbeiten. Ziel dabei ist es, ein gerichtliches Räumungsverfahren zu vermeiden und den Wohnraum zu sichern.

Belinda Sikorski ist eine der Sozialberaterinnen von Vivawest. Ihr Einsatzgebiet kennt sie in- und auswendig. Seit mehr als 20 Jahren berät die Diplom-Sozialarbeiterin



*Das Team des Vivawest-Forderungsmanagements*

Mieter, die in eine finanzielle Schieflage geraten sind – zuerst für die Treuhandstelle für Bergmannwohnstätten, später für die THS Wohnen GmbH und nun für die Vivawest Wohnen GmbH, die aus dem Zusammenschluss der THS mit Evonik Immobilien hervorgegangen ist.

**Ein Zahlungsrückstand kann jeden treffen**

„Jeder kann in eine finanzielle Schieflage rutschen oder mit den Mietzahlungen in Rückstand geraten“, sagt Sikorski. „Da braucht es keine Horrorgeschichten über Drogenabhängigkeit oder dergleichen. Es genügen schon eine Trennung, unregelmäßige Einkünfte aus einer Selbstständigkeit, Krankheit oder schlicht und einfach Arbeitslosigkeit.“ Auch dass in vielen Fällen staatliche Hilfe für die Betroffenen in Aussicht stehe, sei nicht immer eine Hilfe: „Die sozialen Netze in Deutschland muss man auch zu nutzen wissen. Wer beispielsweise arbeitslos war und es nun endlich in ein Ausbildungsverhältnis geschafft hat, kann paradoxerweise besonders schnell mit der Miete in Verzug geraten: Arbeitslosengeld II wird nicht mehr gezahlt, die Ausbildung selbst bringt noch nicht genügend finanzielle Mittel aufs Konto und die Betroffenen wissen oft nicht, welche Hilfen sie dann wie und bei welchem Amt beantragen müssen. Erst wenn alle Ansprüche geltend gemacht worden sind, kann gegebenenfalls ein Antrag beim Jobcenter für die nicht gedeckten Kosten der Unterkunft und Heizung gestellt werden. Dieser Prozess kann mehrere Wochen in Anspruch nehmen.“

Sikorski nimmt in solchen Fällen zu den Betroffenen persönlich Kontakt auf. „Wenn die Menschen sich öffnen und ihre Probleme benennen, dann finden wir häufig auch eine Lösung. Manche Mieter verweigern sich aber auch, da ist dann nichts zu machen.“

**Bei Bedarf wird ein Haushaltsplan erstellt**

Ziel der Beratung ist es, die Lebensgrundlagen des Kunden kennenzulernen, das Mietverhältnis zu sichern und neue Schulden zu vermeiden – insbesondere natürlich weitere Mietrückstände. Zunächst wird die aktuelle finanzielle Situation ermittelt und es werden Möglichkeiten zur Verbesserung eruiert. Mit Hilfe einer Checkliste werden finanzielle und rechtliche Leistungsansprüche untersucht und gegebenenfalls Transferleistungen (wie ALG 1, ALG 2, BAB, BAFÖG, WG, KiZu und Grundsicherung) beantragt. Hierbei werden auch alle Möglichkeiten geprüft,



*Vivawest-Sozialberater: Hand in Hand mit den KollegInnen vom Forderungsmanagement*



*Mahnung, Beratung, Suche nach Lösungen: Forderungsmanager bei der Arbeit.*

um Mietrückstände schnell zu reduzieren. Außerdem werden Behördenbescheide auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit kontrolliert. Gegebenenfalls unterstützt Vivawest auch bei Schritten zur Wahrnehmung geeigneter Rechtsmittel. Bei Bedarf wird ein Haushaltsplan erstellt und mit dem Kunden besprochen. Im Rahmen der Analyse der Verbindlichkeiten wird festgestellt, ob eine Ver- oder Überschuldung vorliegt – gegebenenfalls ist eine Weitervermittlung an die Schuldnerberatung notwendig.

Die Sozialberaterin erläutert: „Im Rahmen der Beratung werden auch Möglichkeiten einer Ratenzahlung zum Ausgleich des Mietrückstandes geprüft. Zudem wird die persönliche Situation des Kunden analysiert. Sofern grundlegende Fähigkeiten zur eigenständigen Lebensführung gestört sind, leiten wir Schritte zur Vermittlung und Bereitstellung erforderlicher Hilfen ein. Das können ein gesetzlicher Betreuer oder Angebote für haushaltsnahe Dienstleistungen sein.“

Auch unangenehme Themen müssen Sozialberaterinnen wie Sikorski manchmal ansprechen: „Gibt es Anzeichen für ein Suchtverhalten oder Verwahrlosung, dann spreche ich diese offen an. Im Vordergrund steht dabei, dass sich der Betroffene seiner Situation und der Folgen bewusst wird und sich zur Inanspruchnahme professioneller Hilfen bereit erklärt.“ Ebenso werde die familiäre Situation auf belastende Faktoren geprüft.

„Wir betreiben einen Aufwand, den kleinere Wohnungsunternehmen nicht so ohne Weiteres leisten können“, sagt Stefanie Baltes. „Dabei sehen wir in der Verzahnung von Forderungsmanagement und Mietschuldnerberatung einen erheblichen betriebswirtschaftlichen Nutzen – doch auch der menschliche Faktor und der Blick auf Einzelschicksale gehen bei unserer Arbeit nicht verloren. Diese Balance ist Teil unseres Selbstverständnisses.“

# Verlässliche Partner für Mietschuldnerhilfe und Sozialberatung

Nicht jedes Unternehmen hat die Mittel, eine eigene Mietschuldnerberatung anzubieten – und so macht es Sinn, sich gegebenenfalls zumindest um Beratung zum Thema, gegebenenfalls aber sogar um eine Partnerschaft mit externen Dienstleistern in diesem Bereich zu bemühen. Wir stellen zwei Anbieter vor, mit denen die Mitglieder der wohnungswirtschaftlichen Verbände bereits gute Erfahrungen gemacht haben.

## Schuldnerhilfe Köln e.V.

**Der Mietschuldenservice der Schuldnerhilfe Köln e.V. bietet Wohnungsunternehmen bundesweit eine neuartige, effiziente Lösung, die aus einer für Mieter leicht nutzbaren telefonischen Liquiditätsberatung besteht, um deren Mietzahlungsfähigkeit kurzfristig wiederherzustellen.**

Es vergeht oft viel Zeit, bis sich Mieter mit ihren Zahlungsproblemen an zuständige Behörden oder Schuldnerberatungsstellen wenden. Außerdem werden häufig falsche Zahlungsprioritäten gesetzt und andere Gläubiger, die aufgrund ihres Drucks als bedrohlicher erlebt werden, gegenüber dem Vermieter bevorzugt.

Der Mietschuldenservice setzt daher auf frühzeitige Information und Aktivierung der betroffenen Haushalte mithilfe proaktiver telefonischer Beratung. Während des sechswöchigen Beratungsprozesses findet eine enge lösungsorientierte Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen des jeweiligen Vertragsunternehmens statt. Voraussetzung für den Nutzen ist, bei den betroffenen Mieterhaushalten für dieses Hilfsangebot zeitnah zu werben, zum Beispiel mit einem Beratungsgutschein, der der ersten Mahnung beigelegt ist, oder über andere Kommunikationskanäle des jeweiligen Wohnungsunternehmens. Für die Mieter ist die Inanspruchnahme des Hilfsangebots kostenfrei und freiwillig.

Bisher konnte der Mietschuldenservice in 70 Prozent der Fälle dazu beitragen, gefährdete Mietverhältnisse zu stabilisieren und damit eine Win-win-Situation für Mieter und Vermieter herzustellen.

■ **Schuldnerhilfe Köln e.V.**  
**Gotenring 1**  
**50679 Köln**  
**Tel.: 0221 34614-20**  
**Fax.: 0221 34614-29**  
**E-Mail: [m.eham@schuldnerhilfe-koeln.de](mailto:m.eham@schuldnerhilfe-koeln.de)**  
**[www.schuldnerhilfe-koeln.de](http://www.schuldnerhilfe-koeln.de)**

## Neue Wohnraumhilfe, Darmstadt

**D**ie Neue Wohnraumhilfe (NWH), Darmstadt, ist eine gemeinnützige Gesellschaft, die neben Mieter-, Mietschuldner- und Mieterkonfliktberatung auch Projekte im Bereich Wohnraumversorgung für benachteiligte Zielgruppen und Betreutes Wohnen für Suchtabhängige anbietet. Die NWH verfügt inzwischen über eigenen Grundbesitz und verwaltet circa 200 Wohneinheiten.

Seit 1997 bietet die Gesellschaft Wohnungsunternehmen auch aufsuchende sozialpädagogische Dienste an: Bei Mietschulden und Mietstreitigkeiten berät die NWH Menschen, die aus den verschiedensten Gründen nicht mehr in der Lage sind, ihre Miete zu bezahlen und Gefahr laufen, ihren Wohnraum

zu verlieren. Auch Fälle, die Störungen des Hausfriedens betreffen, fallen in den Aufgabenbereich der professionellen Schlichter. Hauptziel ist es, Räumungsklagen und drohende Zwangsräumungen mit den zur Verfügung stehenden Mitteln zu vermeiden. In allen Fällen machen sich die Mitarbeiter der NWH bei den Mietern vor Ort einen Eindruck und beraten vor allem bei Hausbesuchen (aufsuchende Arbeit).

Durchschnittlich fünf Stunden Zeit investieren die Berater in einen Fall. „Wir fahren vor Ort, intervenieren, sichten die Problemlage und versuchen immer, das Mietverhältnis wieder zu stabilisieren. In Fällen, bei denen eine intensive Betreuung notwendig ist, vermitteln wir an Schuldner-, Ehe- oder

Suchtberatungsstellen und auch andere soziale Hilfeinrichtungen weiter“, erklärt Projektleiter Roß das Vorgehen der Berater.

Im Laufe der letzten 17 Jahre nutzten immer mehr südhessische Wohnungsunternehmen die Dienstleistung „Soziale Mieterberatung“ der NWH.

■ **Neue Wohnraumhilfe in Darmstadt**  
**gemeinnützige GmbH**  
**Elisabeth-Selbert-Str. 26**  
**64289 Darmstadt**  
**Tel.: 06151 78077-0**  
**Fax: 06151 78077-99**  
**E-Mail: [kontakt@neue-wohnraumhilfe.de](mailto:kontakt@neue-wohnraumhilfe.de)**  
**[www.neue-wohnraumhilfe.de](http://www.neue-wohnraumhilfe.de)**



Nele Rave

**GASTBEITRAG >>** von Nele Rave. Sie ist Rechtsanwältin bei der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt, und Mitglied des Ausschusses für Recht des VdW südwest. In ihr Aufgabengebiet entfällt insbesondere das Führen erstinstanzlicher mietrechtlicher streitiger Verfahren beim Amtsgericht Frankfurt.

## Realisierung offener Mietforderungen bei der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

**W**ie organisiert Frankfurts größtes Wohnungsunternehmen sein Forderungsmanagement? Die ABG FRANKFURT HOLDING ist der Wohnungs- und Immobilienkonzern der Stadt Frankfurt am Main. Mit über 50.000 Wohnungen im Bestand bietet sie Wohnraum für fast ein Viertel der Frankfurter Bevölkerung an. Hinzu kommen circa 900 Gewerbeobjekte sowie circa 28.000 Stellplätze. Die Gesellschaft ist teilweise dezentral organisiert; die sogenannten „Service-Center“ befinden sich in den Stadtteilen. Die zentrale „Abteilung Mietrecht“ betreibt rund 1.200 Verfahren im Jahr vor den Amtsgerichten.

Der typische Ablauf, der bei Nichtzahlung einer Miete in Gang gesetzt wird, ist

- Nichtzahlung einer Monatsmiete – Versand einer Mahnung
- Nichtzahlung der zweiten Monatsmiete – fristlose sowie ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs
- Nach zwei Wochen Fertigung Räumungsklage in der Mietrechtsabteilung
- Häufig: Kontaktaufnahme beim Sachbearbeiter der Mietrechtsabteilung durch Mitarbeiter des Sozialamts; Kontaktaufnahme des Mieters
- Nach Verurteilung sodann weiteres Anschreiben an den Mieter mit Zahlungsaufforderung und gegebenenfalls Angebot einer Vollstreckungsvereinbarung (bei Ausgleich Mieterkonto und auch zukünftiger pünktlicher und vollständiger Zahlung der laufenden Nutzungsentschädigung keine Räumungsvollstreckung, wobei diese bei erneutem Rückstand vorbehalten bleibt)
- Sofern kein Zahlungseingang, Einleiten der Räumungsvollstreckung

- Abgabe des Vorgangs an das Servicecenter zur Begleitung der Zwangsräumung vor Ort; das Servicecenter schreibt den Mieter/das Sozialamt im Folgenden nochmal an und bittet um ein Gespräch, um die Räumung möglicherweise doch noch abwenden zu können
- Bei schnellstmöglichem Verfahrensablauf kann circa zwei Monate nach Erklärung der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs die Zwangsräumung eingeleitet werden; sodann Vorlauf von sechs Wochen bis zum Zwangsräumungstermin; also circa dreieinhalb bis vier Monate von der Kündigung bis zum Räumungstermin

Aus Kostengründen und weil häufig Übernahmeerklärungen durch das Sozialamt erfolgen, wird im Klageverfahren lediglich ein Antrag auf Räumung und Herausgabe gestellt, kein Zahlungsantrag. Erst bei Einleiten der Zwangsräumung wird zugleich ein Mahnbescheidantrag gestellt, der (und gegebenenfalls auch der Vollstreckungsbescheid) noch vor dem Zwangsräumungstermin zugestellt werden kann. Dies ist kostengünstiger und es wird keine ständige Klageerweiterung/Erledigungserklärung im streitigen Verfahren erforderlich, wenn der Mieter während des Verfahrens tröpfchenweise zahlt.

- Eine Ratenzahlungsvereinbarung wird im laufenden Räumungsverfahren grundsätzlich nicht getroffen. Den Mietern wird geraten, das zuständige Sozialamt aufzusuchen und dort einen Darlehensantrag zu stellen. Nach Vorliegen des Räumungstitels kann eine Ratenzahlung vereinbart werden.

- Kommt ein nicht anwaltlich verteilter Mieter innerhalb der Schonfrist in das Unternehmen und zahlt den Rückstand zuzüglich eine Gerichtsgebühr, wird die Klage zurückgenommen – da keine Anwälte im Spiel sind, ist dies eine schnelle und unbürokratische Lösung, um eine Zahlung durch einen – möglicherweise „unpfändbaren“ – Mieter zu erwirtschaften.
- Ist ein Mieter mit einem Betrag in Höhe einer Monatsmiete oder mehr in Verzug, aber kein Kündigungstatbestand für eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs (§ 543 Abs.2 Ziff. 3 BGB) vorhanden, wird die Forderung zunächst tituliert. Sodann wird wegen „Erfüllungsverweigerung“ ein- bis zweimal abgemahnt und dann fristlos sowie ordentlich gekündigt. Bei Kenntnis, dass der Transferleistungsträger zahlt (sonst Datenschutzproblem), wird eine Kopie der Abmahnung/Kündigung an den Transferleistungsträger geschickt. Häufig erfolgt dann eine Zahlung von dort und eine Räumungsklage ist nicht mehr erforderlich.
- Eine Untergrenze für die gerichtliche Geltendmachung von Forderungen besteht grundsätzlich nicht; Entscheidungen erfolgen je nach Einzelfall.
- Bei ehemaligen Mietverhältnissen wird nach erfolgloser Zwangsvollstreckung die Forderung an ein Inkassounternehmen zum Einzug abgeben, um ein weiteres Kostenrisiko auszuschließen.

**i** **KONTAKT ZUR AUTORIN**  
 Tel.: 069 2608-253  
 E-Mail: [n.rave@abg-fh.de](mailto:n.rave@abg-fh.de)

**BLICKPUNKT GENOSSENSCHAFTEN**

# Zwischen Wirtschaftlichkeit und sozialer Verantwortung

**Ihre Grundsätze verlangen den Genossenschaften einen Spagat zwischen Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung ab. Aber wo liegt die Grenze der sozialen Verantwortung und wo fängt die Gewinnorientierung an?**

Die Antwort liefert ein kritischer Blick auf den genossenschaftlichen Förderzweck. Genossenschaften sind auf den in ihrer Satzung bestimmten gemeinsamen Zweck festgelegt. Im Unterschied zu gesellschaftsrechtlichen Vereinigungen ist dieser Zweck auf die Förderung der Mitglieder ausgerichtet. Es gilt das sogenannte Identitätsprinzip, denn das Mitglied ist nicht nur Träger, sondern zugleich Kunde.

Im Vordergrund steht die persönliche Mitgliederförderung und nicht die Kapitalmehrung.

Aus diesem Vorrang folgt nicht etwa, dass Genossenschaften „unwirtschaftlich“ handeln sollen, denn der Zweck der Mitgliederförderung ist nur dann sichergestellt, wenn die Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft gewährleistet ist. Darum gilt: Genossenschaften sind gewinnorientiert. Der Gewinn aber dient der bestmöglichen Erfüllung des Förderauftrages. Er ist Mittel zum Zweck. Hieraus folgt, dass zumindest

ein Teil des notwendigen Eigenkapitals über die Selbstfinanzierung aus dem Gewinn aufgebracht werden muss.

## **Mitgliederförderung, was genau bedeutet das für Wohnungsgenossenschaften?**

Bei Wohnungsgenossenschaften besteht die Mitgliederförderung überwiegend darin, den Mitgliedern eine günstige und sozial verträgliche Wohnungsvergung zu sichern.

Die rein wirtschaftliche Förderung sichert die Unabhängigkeit und Existenz der Genossenschaftsmitglieder. Durch die soziale Förderung wird die wirtschaftliche Lage schwächerer Mitgliedergruppen gestärkt. Die Grenzen zwischen den Förderzielen verlaufen fließend. An einem Beispiel wird der Balanceakt deutlich:

### **Fall**

Ein Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft und zugleich Nutzer/Mieter einer Wohnung gerät in Zahlungsverzug der Nutzungsgelbühr/Miete. Das Mitglied ist sozial schwach und verfügt über keine finanziellen Rücklagen.

### **Spannungsverhältnis:**

- **Wirtschaftlichkeit:** Eintreiben des Zahlungsrückstandes (Mahn-/Klagever-

fahren). Bei kündigungsrelevantem Verzug, fristlose Beendigung des Nutzungsverhältnisses und notfalls gerichtliche Durchsetzung des Räumungsanspruchs.

- **Soziale Verantwortung:** Stundungen der Nachforderungen und Verzicht auf die Kündigungsfolge.

### **„Genossenschaftliche Lösung“:**

Die bevorzugte Lösung des Spannungsverhältnisses ist eine vermittelnde.

Von Wohnungsgenossenschaften kann zunächst unter keinem rechtlich vertretbaren Gesichtspunkt gefordert werden, aufgrund der sozialen Verantwortung auf Mietforderungen gänzlich zu verzichten. Vielmehr kann ein erhebliches Haftungsrisiko des Vorstandes bestehen, wenn begründete Forderungen nicht eingetrieben werden. Zudem wäre die Existenz der Genossenschaft nachhaltig gefährdet. Insofern überwiegt deutlich das Argument der Wirtschaftlichkeit.

Aus dem Förderzweck sozialer Belange besteht aber die Obliegenheit der Genossenschaften, Mitglieder zu gegebener Zeit vor einer Anhäufung erheblicher Zahlungsrückstände zu schützen. Wird also bekannt, dass ein Mitglied immer wieder mit der vollständigen Mietzahlung in Verzug gerät, sollte vonseiten der Genossenschaft der kündigungsrelevante Rückstand nicht schlicht „ausgesessen“, sondern Hilfestellung zum Schuldenabbau angeboten werden. Mögliche Vorgehensweisen bestehen in der Einrichtung einer eigenen Schuldnerberatungsstelle, der Kooperation mit dem Sozialamt oder der Vermittlung des betroffenen Mitgliedes an eine geeignete Sozialberatung.

Bleiben diese Hilfestellungen erfolglos oder vom Mitglied ungenutzt, hat die Genossenschaft die Grenze ihrer sozialen Verantwortung erreicht.



Foto: DragonImages - fotolia.com



## WETTBEWERB

# Fahrradfreundlichste Unternehmen der Wohnungswirtschaft gesucht

**D**er Wettbewerb „Fahrradfreundliche Wohnungswirtschaft“ wird vom Bundesdeutschen Arbeitskreis für Umweltbewusstes Management in Zusammenarbeit mit dem Wuppertaler Institut für Klima, Umwelt, Energie sowie dem Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur ausgelobt. Bewerbungsschluss ist der 31. Mai 2014!

Innerhalb der Wohnungswirtschaft hat die Förderung der Nutzung des Fahrrads oft noch einen geringen Stellenwert. Dabei haben immer mehr Mieter den Wunsch nach verbesserten Bedingungen zur Fahrradnutzung im Wohnumfeld. Serviceangebote wie Abstellflächen oder Ladestationen für E-Bikes werden von immer mehr Mietern geschätzt und können zur Steigerung der Wohnqualität beitragen. Darüber hinaus

können erhebliche Einsparpotenziale an Stellflächen und Kosten erzielt werden.

Ausgezeichnet werden Wohnungsunternehmen, die ihre Mieter durch verschiedene Angebote zum Radfahren motivieren beziehungsweise direkt oder indirekt unterstützen. Das Teilnahmeverfahren ist zweistufig und nur online möglich. In der ersten Runde wählt eine Jury die vier „fahrradfreundlichsten“ Unternehmen aus. Diese vier erhalten eine kostenlose wissenschaftliche Fallstudie zur Analyse der Wirksamkeit der Maßnahmen und des Nutzens. Auf Basis der Ergebnisse wird anschließend das deutschlandweit fahrradfreundlichste Unternehmen der Wohnungswirtschaft gekürt.

Der Gewinner erhält ein nextbike-Verleihterminal inklusive sieben Edelstahl-Fahrrad-

ständer und fünf nextbike Cruiser Comfort Fahrräder sowie Gutscheine für die Mieter am Standort, die dann sechs Monate für je eine Stunde täglich die Leihräder kostenfrei nutzen können.

■ Weitere Infos zum Wettbewerb, dem Bewerbungsbogen sowie die ausführlichen Teilnahmebedingungen können unter [www.fahrrad-fit.de](http://www.fahrrad-fit.de) aufgerufen werden.



## MEHR STÄDTEBAUFÖRDERUNG

## Programm „Soziale Stadt“ wird aufgestockt

**Schon bei einem Treffen mit Oberbürgermeistern mehrerer Großstädte Ende Januar 2014 kündigte Bundesumwelt- und -bauministerin Barbara Hendricks (SPD) an, der Bund werde das Städtebauförderprogramm Soziale Stadt deutlich besser und verlässlicher ausstatten als bisher.**

Ziel sei eine umfassende „Strategie Soziale Stadt“, an der sich auch andere Ressorts beteiligen. Die Oberbürgermeister hatten bereits im November 2013 in einem gemeinsamen Brief auf Probleme in der Folge der sogenannten Armutzuwanderung hingewiesen. Von dem Programm Soziale Stadt erhoffen sich die betroffenen Oberbürgermeister beispielsweise die Möglichkeit, Stadtteiltreffs errichten oder den Erwerb und die anschließende Sanierung von sogenannten Schrottimmobilien betreiben zu können. Auch werden

Quartiersmanager, die die Menschen direkt ansprechen und so Konflikte vermeiden helfen sollen, ebenfalls gefördert.

„Mit dem Geld wollen wir konkrete Hilfe leisten. Es soll Städte und Gemeinden dabei unterstützen, die dringenden Probleme in benachteiligten Stadtvierteln zu bewältigen. So können wir gemeinsam Begegnungsorte schaffen, öffentliche Räume lebenswert gestalten und Wohnungen sanieren. Ein lebenswertes Stadtviertel ist eine entscheidende Voraussetzung für das soziale Miteinander“, sagte Hendricks.

An dem Treffen nahmen neben Vertretern von 13 deutschen Städten sowie einiger Bundesländer auch die Beauftragte der Bundesregierung für Migration, Aydan Özoguz, sowie Vertreter des Arbeits- und Sozialministeriums und des Bundesinnenministeriums teil. Zuwanderung sei ein großer Gewinn und

notwendig für unsere Gesellschaft, sagte Hendricks: „Wir sollten daher gemeinsam daran arbeiten, den Zuwanderern den Start in ihr neues Umfeld zu erleichtern.“ In einigen Städten bestünden akute Probleme durch die Zuwanderung ärmerer Bevölkerungsgruppen. „Ich werde mich im Gespräch mit den Ländern dafür einsetzen, dass diese besonders betroffenen Städte auch von den zusätzlichen Mitteln profitieren“, so Hendricks. Zudem sollten Verfahren beschleunigt werden, damit die Maßnahmen so früh wie möglich starten können.

Das Bundeskabinett hat am 12. März 2014 den Bundeshaushalt 2014 und die Eckwerte für den Bundeshaushalt 2015 beschlossen. Danach sollen erstmals wieder 150 Millionen Euro für das Programm Soziale Stadt zur Verfügung stehen. Es war zuletzt mit 40 Millionen Euro ausgestattet.

## MONATSBERICHT DER BUNDESBANK

## Erste Anzeichen für Entspannung der Mietwohnungsmärkte



Wie die Bundesbank in ihrem Monatsbericht vom Februar mitteilte, scheint der Nachfragedruck auf die städtischen Mietwohnungsmärkte zuletzt nicht mehr zugenommen zu haben. Ursächlich hierfür sei vor allem eine Ausweitung des Angebots. Zugleich machte die Bundesbank deutlich, dass noch mehr neu gebaut werden müsse, um die Märkte dauerhaft zu entlasten.

Die Neuvertragsmieten seien 2013 sowohl in größeren als auch kleineren Städten bei Wiedervermietung und für neue Objekte weniger stark angehoben worden als noch im Vorjahr. Dies zeige sich besonders bei Mehrfamilienhäusern. Die Preissteigerun-

gen der letzten Jahre hätten eine deutliche Angebotserweiterung nach sich gezogen. Nach Schätzungen der Bundesbank dürfte die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2013 klar die 177.000 fertiggestellten Einheiten des Vorjahres übertreffen. Die Zahl der neuen Baugenehmigungen liege 2013 etwa zehn Prozent höher als 2012. Angesichts der unverändert starken Nachfrage nach Wohnraum in prosperierenden Regionen und dem dort spürbaren Rückgang der Leerstände seien aber weitere Anstrengungen erforderlich.

Für eine dauerhafte Entlastung der Märkte müssten nach Einschätzung der Bundesbank jährlich rund 260.000 neue Wohnungen fertiggestellt werden. Hierzu bedürfe es

zuverlässiger Preis- und Mietsignale für lohnenswerte Investitionen in die Schaffung von Wohnraum. In diesem Zusammenhang hält die Bundesbank weitere regulatorische Eingriffe in die Mietvereinbarungen in Neuverträgen für kontraproduktiv.

Bei den Preisen für Wohnungsimmobilien sieht die Bundesbank im Gegensatz zur Mietentwicklung eine Fortsetzung des kräftigen Aufwärtstrends der letzten Jahre „mit praktisch unverändertem Tempo“. Dennoch gehe mit Blick auf Deutschland als Ganzes von dieser Entwicklung nach wie vor keine Gefahr einer drohenden Immobilienblase aus.

## ÄNDERUNG DES KREISLAUFWIRTSCHAFTSGESETZES

## Biotonne ab 2015 Pflicht



Mit dem bereits zum 1. Juni 2012 in Kraft getretenen Gesetz zur Neuordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts wurde die Abfallgesetzgebung im Einklang mit der europäischen Gesetzgebung neu geregelt. Von Bedeutung für die Wohnungswirtschaft ist die in § 11 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) bestimmte Pflicht, Bioabfälle spätestens ab dem 1. Januar 2015 getrennt zu sammeln.

Der Gesetzgeber wollte durch diese Änderungen den Anteil der recyclingfähigen Abfälle weiter steigern. Zum Zweck des ordnungsgemäßen, schadlosen und hochwertigen Recyclings sind auch Papier-, Metall-, Kunststoff- und Glasabfälle spätestens ab dem 1. Januar 2015 getrennt zu sammeln, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Demnach wird entweder die Restmülltonne oder die gelbe Tonne für Leichtverpackungen für die Miterfassung von Metall- und Kunststoffabfällen genutzt, oder sogar eine zusätzliche Wertstofftonne

eingeführt. Außerdem sind Bioabfälle spätestens ab dem 1. Januar 2015 getrennt zu sammeln. Die Nutzung der Biotonnen, die bisher nur in einem Teil der Kommunen verbindlich war, wird zur Pflicht. Die meisten Kommunen haben ihre Abfallsatzungen bereits geändert. Die übrigen Kommunen stehen kurzfristig in der Pflicht, ihre Satzungen entsprechend zu ändern, auch wenn gerade in ländlichen Gebieten durchaus Vorbehalte hiergegen bestehen.

Für die Wohnungswirtschaft können die Änderungen im Einzelfall die Pflicht zur Aufstellung einer zusätzlichen Tonnenart auslösen, einen gegebenenfalls erhöhten Stellplatzbedarf für Mülltonnen erfordern und neue Konzepte zur Haushygiene notwendig machen. Sowohl die Schädlingsbekämpfung als auch die regelmäßige Reinigung der Mülltonnen müssen zumindest dann überdacht werden, wenn die Bioabfälle bislang nicht separat erfasst worden sind.

## WETTBEWERB

# Immobilien-Marketing-Award 2014 ausgeschrieben



Foto: Prof. Dr. Stephan Kippes

Mit elfjähriger Tradition wird auch dieses Jahr der hochangesehene Immobilien-Marketing-Award 2014 von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) ausgeschrieben. Teilnehmen können Immobilienunternehmen aus allen Bereichen der Immobilienwirtschaft, aber auch Agenturen und spezialisierte Dienstleister. Einsendeschluss ist der 16. Juni 2014.

Früher führte Marketing in der Immobilienbranche oft ein Schattendasein. Kleine Unternehmen verzichten oft ganz auf Marketingaktivitäten und große Unternehmen mit nur einem Marketing-/Öffentlichkeitsmitarbeiter sind keine Seltenheit. In den letzten Jahren sei aber eine erfreuliche Tendenz zu beobachten: „Immobilienmarketing wird immer kreativer, es geht voran“, so Professor Dr. Stephan Kippes, Lehrstuhlinhaber für Immobilienmarketing an der HfWU.

Auf diese positive Entwicklung baut der Immobilien-Marketing-Award auf. Immobilienunternehmen können sich mit innovativen Vermarktungskonzepten von Wohn-/Gewerbeimmobilien bewerben. Eine eigene Preiskategorie bilden Low-Budget-Kampa-

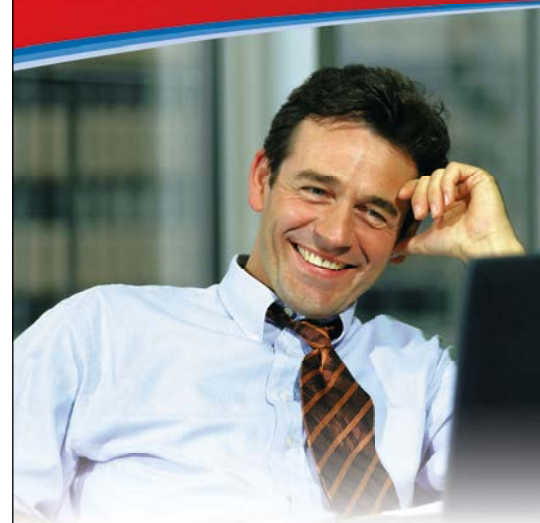
gnen, die nicht mehr als 20.000 Euro kosten. Zudem gibt es einen Sonderpreis für „Öko-Marketing in der Immobilienwirtschaft“. In dieser Kategorie werden Strategien für „GreenBuilding-Konzepte“, Nachhaltigkeits-Marketing und die Vermarktung von Energieeffizienz gewürdigt.

Die Konzepte werden von einer Fachjury unter dem Vorsitz von Professor Dr. Stephan Kippes begutachtet und bewertet. Der Jury gehören weiterhin an: der Chefredakteur der Fachzeitschrift „Immobilienwirtschaft“ Dirk Labusch (stellvertretender Vorsitzender), Maziar Arsalan, Leiter B2B Marketing Immobilien Scout GmbH, Klaus Striebich, Geschäftsführer der ECE Projektmanagement, Berlin, und Prof. Dr. Werner Ziegler, Rektor a. D. der HfWU.

Der Immobilien-Marketing-Award wird 2014 wieder auf der EXPO REAL vergeben, dort werden die besten Konzepte präsentiert und in der Zeitschrift Immobilienwirtschaft ausführlich vorgestellt.

■ Weitere Informationen können unter dem Link [www.hfwu.de/de/immobilien-marketing-award](http://www.hfwu.de/de/immobilien-marketing-award) abgerufen werden.

**IHRE ERDGASKOSTEN  
SIND UNSER THEMA.**  
Top-Preise. Top-Service.



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

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

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



**Wechseln Sie jetzt!**  
**089 / 641 65 214**

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



## NEUE WEBSITE

# Potenziale auf Quartiersebene nutzen!

Eine neue Website des Bundesbauministeriums und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) informiert über das KfW-Programm 432 „Energetische Stadtsanierung“. Interessierte Kommunen und Projektakteure erhalten darin zahlreiche Anregungen zu Quartierskonzepten und dem Sanierungsmanagement.

Informationen gibt es zu Fördermöglichkeiten, den Pilotprojekten des Programms und zur Begleitforschung. Die Website wird fortlaufend um Hinweise aus der Praxis erweitert.

Mit dem 2011 gestarteten KfW-Programm wird der energetische Sanierungsprozess vom Einzelgebäude hin zum Quartier erwei-

tert. Gebäudesanierung, Energieversorgung und der Einsatz erneuerbarer Energien werden in integrierten Konzepten verknüpft. Das Programm ermöglicht flexible Strategien, die sich in vielen Gebieten umsetzen lassen – von historischen Altstädten über große Wohnsiedlungen bis hin zu Quartieren am Stadtrand. Kommunen, Wohnungswirtschaft, private Eigentümer, Mieter und Energieversorger ziehen an einem Strang und arbeiten gemeinsam an der Umsetzung.

## Städtebauliche Labore

„Um die ambitionierten Klimaschutzziele zu erreichen, müssen wir die energetische Sanierung auf eine breite städtebauliche Basis stellen. Die Erfahrungen der Pilotprojekte sind sowohl für die Weiterentwicklung des Förderprogramms als auch für die kom-

munale Praxis besonders wichtig. Die auf der Website vorgestellten Beispiele machen deutlich, was schon jetzt möglich ist“, erklärt BBSR-Direktor Harald Herrmann.

Die Pilotprojekte wurden im Rahmen der Einführung des KfW-Programms „Energetische Stadtsanierung“ 2011 auf Vorschlag der Bundesländer ausgewählt. Bundesweit sind heute 61 Quartiere an der Erstellung integrierter energetischer Quartierskonzepte und der Einführung von Sanierungsmanagements beteiligt. Das BBSR begleitet die Projekte wissenschaftlich, unterstützt den Ergebnistransfer und erarbeitet Handlungsempfehlungen für die Weiterentwicklung des Programms.



# vmm

## Landesausgabe Nordrhein-Westfalen

**L6** Wohntrends 2030 -  
Ergebnisse für Nordrhein-Westfalen



**L10** Dr. Daniel Ranker -  
Neuer Prüfungsdirektor

## STADTENTWICKLUNGSPOLITISCHER KONGRESS

# Stadt der Zukunft – Perspektiven und Visionen

Im Kontext „schonend mit den Ressourcen umgehen und Energie sparen, die Innenstädte beleben und Wohnen bezahlbar halten“ lud die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen am 14. März 2014 in den Landtag NRW.

Nach Begrüßung durch die stellvertretende Fraktionsvorsitzende der Grünen, Daniela Schneckenburger, befasste sich Dr. Simone Peter, Bundesvorsitzende Bündnis 90/Die Grünen, mit den Herausforderungen, die die demografische Entwicklung und der strukturelle Wandel der Wohnungsmärkte für die Stadtquartiere darstellt. Vor allem klima-, altersgerecht und grün sollen die Städte der Zukunft aussehen. Umfassende Modernisierungen des Wohnungsbestandes seien daher zu forcieren, erklärte die Bundesvorsitzende.

Burkhard Drescher, Geschäftsführer der Innovation City Management GmbH, stellte anschließend sein Stadtkonzept der Zukunft vor. Er zeigte anhand des Modellprojektes Bottrop ein Beispiel für nachhaltigen Klimaschutz. Für eine Reduzierung des Energieverbrauches bei Steigerung der Lebensqualität beginne, so Drescher, der Veränderungsprozess bei den einzelnen Haushalten. Hiervon ausgehend sei das unmittelbare Wohnumfeld, dann das Quartier und letztlich die Region umzugestalten.



Dr. Simone Peter, Bundesvorsitzende Bündnis 90/Die Grünen, thematisierte die Herausforderungen für die Stadtquartiere.

ten. Sozusagen ein Umdenken von „innen nach außen“. In den sich anschließenden Foren erhielten die Teilnehmer Gelegenheit zur Diskussion. Grundlage bildeten die Referentenvorträge. Im Workshop „Grüne Stadt“ erläuterten der Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, Alexander Rychter, neben Franziska Eichstädt-Bohlig, Baustadträtin a. D. Berlin-Kreuzberg, und Rainer Stücker, Geschäftsführer Mieterverein Dortmund, die Möglichkeiten energetischer Modernisierungen und gleichzeitiger Gewährleistung des sozialen Gleichgewichts.

Rychter unterstützte das Fordern nach energetischer Umgestaltung der Stadtquartiere,

machte aber gleichzeitig auf den dringenden Bedarf geeigneter rechtlicher Rahmenbedingungen für die Wohnungsunternehmen aufmerksam. Die geplante Mietpreisbremse hemme den beanspruchten Entwicklungsprozess. Zudem sei das politische Augenmerk einzig auf die Kappung der Mietpreise und Modernisierungsumlagen gerichtet, wohingegen die drastisch ansteigenden Baupreise unbeachtet blieben. Aus diesem Grund betonte der Verbandsdirektor abschließend: „Wer von einer Mietpreisbremse spricht, muss auch von einer Baupreisbremse sprechen!“

## 13. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT

### Erfolgsgeschichte wird in Düsseldorf fortgesetzt

**Mit der Reihe „Forum Wohnungswirtschaft“ hat sich ein Format etabliert, das als Branchentreffpunkt für den VdW Rheinland Westfalen inzwischen erhebliche Strahlkraft entwickelt hat. So wird die Reihe auch 2014 selbstverständlich fortgesetzt. Veranstaltungsort für das 13. Forum Wohnungswirtschaft ist erneut das bewährte Airporthotel Van der Valk in der Nähe des Flughafens Düsseldorf.**

Den Mitgliedern des VdW Rheinland Westfalen wird die Veranstaltung am 24. und 25. Juni 2014 eine ganz besondere Mischung bieten: Einerseits ist sie Treffpunkt und

interne Diskussionsplattform, andererseits werden hier auch politische Akzente für die Interessenvertretung des Verbandes gegenüber Bund und Ländern gesetzt. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter sagt: „2014 ist ein bewegtes Jahr für unsere Mitgliedsunternehmen. Damit wir unsere Geschlossenheit zeigen, der Politik klare Signale senden und die Diskussion gegenüber Bund und Ländern sachlich konzentriert fortsetzen können, ist das Forum Wohnungswirtschaft ein wichtiger Termin für uns. Ich freue mich daher auf viele Teilnehmer aus unseren Mitgliedsunternehmen, auf den Austausch mit Geschäftsführern und Vorständen sowie auf

das Gespräch mit unseren Gästen aus der Politik und den Industriepartnern.“

Zuletzt kommt im Rahmen der Veranstaltung auch die Weiterbildung nicht zu kurz: Abgerundet wird das Konzept wieder durch eine Reihe von Workshops, in deren Rahmen kaufmännische, rechtliche und technische Themen ausführlich behandelt werden. So sollte das in Zusammenarbeit mit dem EBZ organisierte Forum für jeden etwas bieten und seine Erfolgsgeschichte auch in diesem Jahr fortsetzen.

## HEIMAT IM QUARTIER

# Große Beteiligung beim Bürgerdialog „Wie wollen wir leben“

**R**und 700 Menschen sind der Einladung der nordrhein-westfälischen Landesregierung für den 15. März 2014 nach Essen gefolgt, um am Bürgerdialog über die Zukunft des gemeinschaftlichen Lebens im Quartier zu diskutieren. Auf dem Gelände des UNESCO-Welterbes Zollverein stellten sich Bundesbauministerin Barbara Hendricks und die Landesminister Barbara Steffens und Michael Groschek den Fragen der Bürger und nahmen mit großem Interesse auch viele Vorschläge und Anregungen entgegen.

Aufgegriffen und weiter erörtert wurden die Ergebnisse des Onlinedialogs. Bundesbauministerin Hendricks und Mitglieder der Landesregierung redeten mit Bürgern darüber, wie das Leben in den Gemeinden und Stadtteilen in NRW noch lebenswerter gemacht werden könnten.

## Rückblick: der Auftakt in Düsseldorf

Den Beginn des Bürgerdialogs machte die Auftaktveranstaltung am 13. Dezember 2013 im Congress Center Düsseldorf. In der Tradition einer Town Hall-Bürgerversammlung sind Gesundheits- und Pflegeministerin Barbara Steffens sowie Städtebauminister Michael Groschek auf Fragen von Bürgern zum Thema „Quartiersentwicklung“ eingegangen und haben diese in einer Expertenrunde zur



Bundesbauministerin Barbara Hendricks

Diskussion gestellt. Fragen von Bürgern, die für die Auftaktveranstaltung gestellt wurden, und nicht im Town-Hall-Gespräch oder der Expertenrunde diskutiert werden konnten, wurden an die jeweils zuständigen Ministerien weitergeleitet.

## „Zusammenhalt schafft Heimat“

Mit diesen Worten führte Hendricks in die Veranstaltung ein und verwies auf deren Bedeutung: „Bürgerbeteiligung ist gelebte Demokratie. Wir wollen, dass Bürgerinnen und Bürger an der Gestaltung ihres Lebensumfelds teilnehmen und wichtige Dinge mitentscheiden können. Es geht um ein partnerschaftliches Verhältnis zwischen Bürger und Staat.“

Den Onlinedialog wertete sie als ein Dokument der Expertise des Alltags. Jedoch zähle neben „online sein“ auch offline sich treffen, mal zusammenkommen genauso dazu. Hendricks kündigte an, dass die Landesregierung unter ihrer Federführung auf Bundesebene einen Dialog zur Lebensqualität führen wolle. Auch solle im Jahr 2015 ein Tag der Städtebauförderung veranstaltet werden, um die Bedeutung der Städtebauprogramme inklusive Soziale Stadt für die Entwicklung der Quartiere deutlich zu machen. Der Staat wolle sich nicht aus der Verantwortung stellen, vielmehr ginge es um gemeinsame Verantwortung.

Im Anschluss bekamen ausgewählte Bürger aus dem Onlinedialog die Gelegenheit, mit der Bundesbauministerin sowie mit Michael Groschek, Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr, und Barbara Steffens, Ministerin für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter, zu Themen des Onlinedialogs zu sprechen. Im Fokus standen: Mobilität und Umwelt im Quartier, Leben und Versorgung im Quartier, Familie, Bildung und Sicherheit im Quartier.

Zentraler Mittelpunkt der Veranstaltung war der Erfahrungsaustausch zwischen allen Beteiligten. An neun Ständen, aufgeteilt auf die verschiedenen Hallen im Gelände, wurden besonders gelungene Projekte vorgestellt,


die das Leben der Menschen in ihrer direkten Nachbarschaft verbessern.

Die Themen waren so vielfältig wie lebensnah:

- Lernen im Quartier
- Smartes Heim – Wie wollen wir leben?
- Gesundheit und Pflege im Quartier
- Inklusion
- Sicher leben im Quartier
- Junge Kreative – Schrittmacher für Stadtquartiere
- Heimat vor der Haustür
- Familie und Nachbarschaft im Quartier
- Gesund leben in der Stadt

Bereits seit Ende des vergangenen Jahres läuft der Bürgerdialog im Internet: Unter [www.heimat-im-quartier.de](http://www.heimat-im-quartier.de) tauschen sich die Menschen aus, präsentieren gelungene Projekte aus ihrer lokalen Umgebung, sprechen aber auch über Herausforderungen, für die es noch Lösungen zu finden gilt. Die bisherigen Diskussionsergebnisse werden im „Bürgerbericht Quartier“ zusammengefasst und dem Landeskabinett vorgelegt.

Für gelungene Unterhaltung zwischendurch sorgten Kulturbeiträge aus den Quartieren NRW: Esther Münch alias Reinigungskraft Waltraud Ehlert sorgte auf ihre kabarettistische Art dafür, dass die Veranstaltung pünktlich beginnen konnte. Der Kalker Kindermittagstisch, aus dem ein Chor aus Klein und Groß verschiedenster Herkunft entstanden ist, sang das alte Willi Ostermann Lied „Ich mööch zo foß noh Kölle jonn“. In „Mein Zollverein“ ging es um das Erzählprojekt „Geschichten aus vier Generationen“; „Schlakks“ aus der Dortmunder Nordstadt rappte über sein Quartier und die Ruhrpott-Revue lud ein mit „Kommse nach Altenessen“ sowie „Wir leben hier im Revier“.

Wer das Gelände noch nicht kannte, bekam anschließend die Möglichkeit einer kostenlosen Führung durch Teile der UNESCO-Welterbestätte Zollverein. 

## INTERESSANTE VERANSTALTUNG

## Führungsforum Social Media in Wohnungsunternehmen – Von der Strategie zur Umsetzung

**A**m 13. Mai 2014 findet in Bochum das Social-Media-Führungsforum für Wohnungsunternehmen statt. In kleinen Arbeitsgruppen erarbeiten die Teilnehmer Strategiekonzepte für einen erfolgreichen Social-Media-Auftritt. Fachvorträge und zahlreiche Praxisbeispiele runden das Workshop-Konzept ab.

Soziale Medien wie Facebook, YouTube und Co. gewinnen auch für die Wohnungswirtschaft immer mehr an Bedeutung. Einige Unternehmen nutzen bereits soziale Netzwerke als Instrument für die Unternehmenskommunikation oder planen den Einstieg ins Web 2.0. Doch was sind Erfolgsfaktoren für einen professionellen Auftritt in den sozialen Netzwerken? Welche rechtlichen Aspekte gibt es zu beachten?

Der VdW Rheinland Westfalen und das EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft möchten im Rahmen des Führungsforums Hilfestellungen für die Entwicklung beziehungsweise Optimierung einer Social-Media-Strategie geben. In den Fachvorträgen werden aktuelle Trends aufgezeigt sowie auf rechtliche Aspekte hingewiesen. Zahlreiche Praxisbeispiele geben Impulse und zeigen vielfältige Anwendungsmöglichkeiten auf.

Das Besondere an dieser Veranstaltung: In kleinen Workshops werden Konzepte und Lösungen gemeinsam mit den Teilnehmern erarbeitet. Hierbei wird über die Erstellung von Redaktionsplänen, das Monitoring von Social Media Kampagnen sowie über die besonderen Kommunikationsregeln im sozialen Netz gesprochen und diskutiert. Die

Fachreferenten stehen darüber hinaus für individuelle Fragen zur Verfügung und geben ihre Tipps an die Teilnehmer weiter.

■ Nähere Informationen bei Lisa Wilczek  
Tel.: 0211 16998-67  
E-Mail: [l.wilczek@vdw-rw.de](mailto:l.wilczek@vdw-rw.de)



## MINISTERIUM FÜR BAUEN, WOHNEN, STADTENTWICKLUNG UND VERKEHR

## Bericht zur Stadtentwicklung 2013

**Im Februar 2014 legt das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV NRW) wiederum einen Bericht zur Stadtentwicklung vor. Der Bericht zum Jahr 2013 nimmt die integrierte Quartiersentwicklung in den Fokus.**

In dem vorgelegten Stadtentwicklungsbericht 2013 zieht das MBWVS NRW eine erste Bilanz des „Rahmenkonzept integrierte Quartiersentwicklung“, das unter Federführung des Städtebauministeriums erarbeitet worden ist. Mit diesem wollen die Landesressorts ihre Handlungsmöglichkeiten in den besonders benachteiligten Stadtteilen koordinieren. Soziale und ökologische Prävention seien dabei wichtige Grundsätze. In dem Bericht werden aus den verschiedenen Blickwinkeln die Handlungsfelder der Quartiersstabilisierung und -entwicklung beleuchtet. Auch werden einige gute Beispiele für Engagement und Kooperationen gesondert gewürdigt. Unter dem Motto „Heimat im Quartier“ führt Minister Michael Groschek

in den Bericht der Stadtentwicklung ein. Vor dem Hintergrund der ressortübergreifenden Bündelung der Aktivitäten verweist Groschek auch auf die konzeptionellen Überlegungen anderer Ressorts der Landesregierung, wie die des Ministeriums für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter und des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales für Verbesserungen im „Sozialraum“ Quartier, die im Bericht ebenfalls dargestellt werden.

### Gute Beispiele der Wohnungswirtschaft

In ihrem Beitrag „Politik für Wohnquartiere“ stellt Rita Tölle als Beispiel aus Dortmund die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände der DOGEWO21 auf Basis eines integrierten Stadtbezirkentwicklungskonzeptes vor, das in enger Abstimmung zwischen der Stadt Dortmund, der DOGEWO21 und der „steg NRW“ sowie mit dem Land als Fördergeber erarbeitet worden ist.

Frauke Burgdorff von der Montag Stiftung Urbane Räume verweist in ihrem Beitrag auf

die KALKSchmiede, ein kleines Quartiersentwicklungsbüro, das mit Unterstützung der GAG Immobilien AG in Köln gegründet worden ist, sowie auf den „Wohndialog Kalk Nord“, in dem sich neben der GAG auch die Deutsche Annington, die GWG zu Köln eG und der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 zusammengefunden haben. Im Rahmen von Selbstverpflichtungen sanieren sie ihre Bestände Schritt für Schritt, modernisieren und werten wohnortnahe Freiräume auf. Neue Vermietbüros wurden eingerichtet und auch kleinere Projekte des Bürgertreffs, des Jugendprojekts Pavillon oder des interkulturellen Dienstes wurden gefördert. Dabei sei es gelungen, so Burgdorff, den Wohnraum weitestgehend preiswert zu halten.

■ Der Stadtentwicklungsbericht 2013 steht im Broschürenservice auf der Internetseite des MBWSV NRW unter [www.mbwsv.nrw.de](http://www.mbwsv.nrw.de) als pdf-Version zum Download zur Verfügung.



## WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT IM KREIS OLPE, SÜDSAUERLAND EG, OLPE

# Mix aus Wärmerückgewinnung und Lüftung macht Mieterwünsche wahr

Oft genug stehen die Mieter einer Modernisierungsmaßnahme skeptisch gegenüber, da sie die dann notwendigen Mieterhöhungen fürchten. Bei der Wohnungsgenossenschaft im Kreis Südsauerland Olpe eG lagen die Dinge anders: Auf ausdrücklichen Wunsch der Bewohner setzte die Genossenschaft ein wegweisendes Projekt um, bei dem Solar, Wärmerückgewinnung und Lüftung ineinander greifen.

Vorstand Folker Naumann ist kein überzeugter Verfechter der aktuellen Dämmungsvorschriften und hält damit auch nicht hinter dem Berg: „Was sich der Gesetzgeber da ausgedacht hat, ist nicht realitätsgerecht. Dass man mit Anlagenoptimierung und weiteren Maßnahmen viel mehr aus einem Gebäude heraus holen kann als durch das stumpfe Vorschreiben von Dämmwerten, ist den meisten Praktikern doch längst bekannt. Deswegen haben wir uns für einen Maßnahmenmix entschieden, um das Objekt zukunftsgerecht zu modernisieren.“

Bei dem genannten Objekt handelte es sich um ein Doppelhaus mit zwei mal sechs Wohneinheiten, welches die Wohnungsgenossenschaft in den 1960er-Jahren erbaut hatte. Die Bewohner des Gebäudes waren selbst aktiv geworden und hatten Naumann gegenüber den Wunsch nach energetischer Modernisierung geäußert. Im Dialog mit ihnen wurde eine transparente Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt. Folker Naumann erklärt: „Mit einer Mieterhöhung waren alle

einverstanden, aber natürlich musste sie innerhalb eines gewissen Rahmens bleiben. Wir haben uns schließlich für Maßnahmen entschieden, die eine Erhöhung von 4,20 Euro auf 5,60 Euro rechtfertigen.“

Die Synergie, die man in Olpe mit verschiedenen ineinander greifenden Maßnahmen erreicht hat, ist beachtlich: Kellerdecke, Dach und Sockel wurden neu gedämmt. Im Keller fand ein Blockheizkraftwerk Platz, das Wärme im Bereich von fünf kW bereitstellt und darüber hinaus ein weiteres kW an elektrischer Energie erzeugt. Mit dieser Elektrizität wiederum werden Lüftungsanlagen betrieben, die als Schlüsselement der Modernisierungsmaßnahme fungieren und erwärmte Frischluft in alle Wohnungen bringen. Die Investitionssumme für die gesamte Maßnahme beläuft sich auf 750.000 Euro.

Am Ende des Jahres 2011 war die Modernisierung abgeschlossen. Zum Winter 2012/13 liegt Folker Naumann nun eine ausführliche Auswertung der Nebenkosten vor: Die Heizkosten im Jahr 2013 betragen durchschnittlich 224,19 Euro. Vorher beliefen sie sich auf rund 900 Euro sowie 80 Euro jährlich für die Wartung der Gasetagenheizung.

Möglich werden die massiven Einsparungen unter anderem, weil die Wohnungsgenossenschaft auf eine zentrale Steuerung der verwendeten Lüftungsanlagen setzt: Auf ihren Betrieb können die Mieter keinen Einfluss nehmen. Folker Naumann steht zu der



Foto: Wohnungsgenossenschaft im Kreis Olpe

*Auf Initiative der Mieter wurde in Attendorf mit einem Maßnahmenmix aus Solar, Wärmerückgewinnung und Lüftung modernisiert.*

Entscheidung, weil er insbesondere im Mieterverhalten eines der größten Hemmnisse für mehr Energieeffizienz von Wohngebäuden sieht. „Die Anlagen sind hochwertig und spielen im Effizienzkonzept des Gebäudes eine tragende Rolle. Würde man aber die Steuerung den Mietern überlassen, dann hätten wir mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit wieder massive Kostenschwankungen von Wohnung zu Wohnung. Erst durch die Steuerung über unsere Leitetchnik werden die berechneten Einsparfekte auch tatsächlich verwirklicht.“

## TERMIN VORMERKEN

### Parlamentarischer Abend des VdW Rheinland Westfalen 2014

**In den vergangenen Jahren im Verbands-  
haus des VdW Rheinland Westfalen ver-  
anstaltet, zieht der Parlamentarische  
Abend des Verbandes in diesem Jahr  
um: Er findet am Mittwoch, dem 21. Mai  
2014, ab 19 Uhr im Café des Forums im  
Düsseldorfer Ehrenhof statt.**

In diesem Jahr wird der nordrhein-westfälische Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr Michael Groschek ein Grußwort sprechen und im Anschluss für einen regen Austausch beim Get together zur Verfügung stehen. Die Gelegenheit könnte nicht besser sein. Baupolitische Themen wie energetische Sanierung, Mietpreisbremse,

barrierefreies Bauen oder auch die Entwicklung des Wohnungsmarktes insgesamt in Nordrhein-Westfalen können an diesem Abend direkt mit dem Minister sowie mit vielen weiteren Mitgliedern des Land- sowie des Bundestages diskutiert werden. Eine offizielle Einladung wird in den nächsten Wochen versendet werden.

WOHNTRENDS 2030

# Ergebnisse für Nordrhein-Westfalen (Teil 1)

Die Ergebnisse der vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bei InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, und ANALYSE & KONZEPTE, Hamburg, in Auftrag gegebene Studie „Wohntrends 2030“ wurden im November 2013 veröffentlicht. Die vorliegende Studie zeigt die zentralen Nachfragetrends für die Wohnungswirtschaft bis 2030 auf. Die nachfragegerechte Gestaltung des Wohnungsangebotes einschließlich der Serviceleistungen wird insbesondere in diesen Regionen ausschlaggebend für den Unternehmenserfolg sein.

Zwar wird es auch in Zukunft Regionen mit deutlichem Nachfrageüberhang geben, doch insgesamt gesehen wird der Wettbewerb um den Kunden, als Mieter oder Eigentümer, weiter zunehmen und damit die Nachfragewünsche für die Branche immer wichtiger werden. Die Wohntrends 2030 stellen aus diesem Grund die Entwicklung der Wohnwünsche auf der Nachfrageseite in den Mittelpunkt. Dabei geht es um grundsätzliche Entwicklungen, die die Rahmenbedingungen der privaten Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt bestimmen.

Die Datenerhebung erfolgt im Rahmen von Telefoninterviews. Bundesweit wurden 3.031 Interviews geführt, von denen 594 (19,6 Prozent) auf das Verbandsgebiet des VdW Rheinland Westfalen entfielen. Mittlerweile liegen auch die im Rahmen der Studie erhobenen Daten vor, die ausschließlich das Verbandsgebiet des VdW Rheinland Westfalen betreffen. In dieser Ausgabe des VM werden die Ergebnisse zur Wohnsituation, zum Wohnumfeld und zu den Wohnkosten zusammenfassend dargestellt. In der nächsten Ausgabe des VM werden die Ergebnisse zu den Wohnwünschen vorgestellt.

Die Frage nach der Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation führte zu folgenden Ergebnissen (Abbildung 1): Der weit überwiegende Teil der Befragten war demnach mindestens „zufrieden“ mit seiner Wohnsituation. Signifikante Unterschiede zum Vergleichswert auf Bundesebene waren nicht zu verzeichnen.

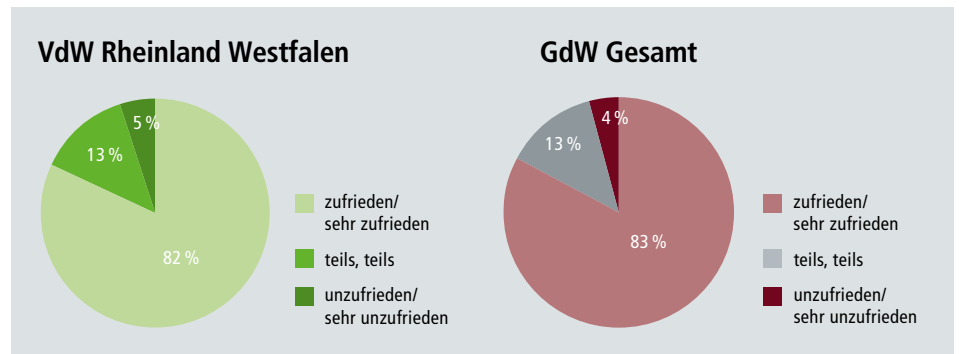


Abbildung 1: Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation

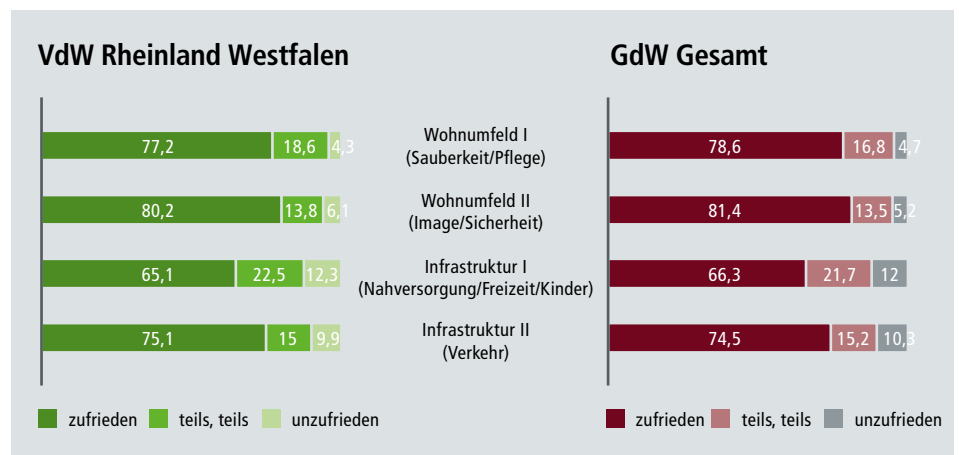


Abbildung 2: Detailfragen zum Wohnumfeld

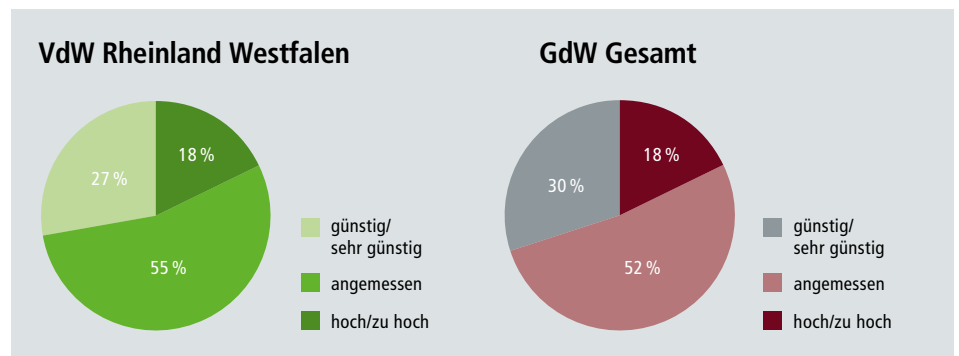


Abbildung 3: Beurteilung der Wohnkosten

Überwiegend zufrieden zeigten sich die Befragten auch bei Detailfragen zum Wohnumfeld (Abbildung 2). Für das Diagramm wurden mehrere Ergebniskategorien der Studie zu insgesamt vier Auswertungskategorien (Wohnumfeld I/Wohnumfeld II/Infrastruktur I/Infrastruktur II) zusammengefasst. Ausgewiesen werden die Mittelwerte der Detailkategorien.

Die Wohnkosten werden von der überwiegenden Mehrheit der Befragten als „günstig“ oder „angemessen“ betrachtet (Abbildung 3). Nennenswerte Unterschiede zu den Vergleichswerten auf Bundesebene waren nicht zu verzeichnen.

# „Stein auf Stein für San Rafael del Norte“

**VDW-SPENDENPARTNERSCHAFT 2014 MIT DER DESWOS** >> Der VdW Rheinland Westfalen unterstützt im Rahmen einer Spendenpartnerschaft mit der DESWOS die Menschen in San Rafael del Norte, ein Ort im Norden Nicaraguas. Mit viel Eigenleistung der Bewohner ist der Bau von 60 neuen Häusern mit Kochstelle, Waschhaus und Toilette geplant.



DESWOS



Im Norden Nicaraguas sollen 60 neue Häuser Schutz vor Umweltkatastrophen bieten.

Der Ort San Rafael del Norte liegt im Departamento de Jinotega im Norden Nicaraguas, in einer Region möglicher starker Erdbeben. Als wäre dies Risiko nicht der Bedrohung genug, leben die Bewohner auch im Randbereich saisonaler Hurrikans. Für extreme Regenfälle und starke Winde, die aus der Karibik heranziehen, benötigen sie schützende Häuser. Aber tatsächlich leben die meisten Familien in den ländlichen Gemeinden in einfachen Hütten – auf dem gestampften Erdboden, mit Lehmwänden und unter einem Dach aus Wellblech und Plastik.

Als Selbstversorger überleben die kleinbäuerlichen Familien mit dem Anbau von Yucca, Mais, Bohnen und Zitrusfrüchten. Die Felder im Familienbesitz werden durch Teilung im Erbfall zu klein. Spärlich sind deshalb die Erträge, kaum ausreichend für die Versorgung der Familie und schon gar nicht für den Verkauf auf dem Markt. Die Menschen leben infolgedessen in großer Armut. Geld verdienen sie nur als Tagelöhner in der saisonalen Kaffeeernte oder weit entfernt, zum Beispiel in der Hauptstadt Managua in den Kleiderfabriken. Das durchschnittliche Einkommen liegt unter der Grenze extremer Armut von 1,25 US-Dollar pro Person/Tag – vorwiegend aus Tagelohnarbeit in der Kaffeeernte.

Nach Untersuchungen der gemeinnützigen Partnerorganisation Grupo Sofonias Nicaragua leben etwa 40 Prozent der Familien unter menschenunwürdigen Bedingungen. Schützende und stabile Häuser, Waschmöglichkeiten und sauberes Trinkwasser werden dringend gebraucht.

Gemeinsam mit dem erfahrenen Projektpartner Sofonic und mit viel Eigenleistung der Familien will die DESWOS in den nächsten Wochen mit den ersten Bauarbeiten für 60 neue Häuser mit je 52,5 Quadratmetern Grundfläche beginnen. Für ein Haus mit

Kochstelle, Waschhaus und Toilette benötigt die DESWOS einen 25-prozentigen Spendenanteil von 1.850 Euro. Die weiteren 75 Prozent finanziert das Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung.

Um den Menschen in ihrer Wohnungsnot zu helfen, hat sich der VdW Rheinland Westfalen zur VdW-Spendenpartnerschaft 2014 entschlossen. Unter dem Motto „Stein auf Stein für San Rafael del Norte“ werden in den kommenden Monaten für das Projekt Spenden gesammelt. Zudem wird fortan in Publikationen, den Veranstaltungen und auf der Website des VdW anhand eines Spendenbarometers über den aktuellen Stand des Projektes informiert.

- **Ab sofort können Spenden auf folgendes Konto geleistet werden:**  
**DESWOS e.V.**  
**IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21**  
**Sparkasse KölnBonn**  
**SWIFT-BIC: COLSDE33**  
**Stichwort: VdW-Spendenpartnerschaft**

**Nähere Informationen bei Mirja Kothe**  
**Tel.: 0211 16998-41**  
**E-Mail: [m.kothe@vdw-rw.de](mailto:m.kothe@vdw-rw.de)**



## Zwei Häuser sind bereits gespendet!

### Uwe Schramm, Vorstandsvorsitzender WohnBau Westmünsterland eG:

„Mit dem Projekt, das den späteren Bewohnern einen Selbsthilfebeitrag abverlangt, können wir uns sinnvoll und sozial in einer bitterarmen Region engagieren. Die vergleichsweise geringe Investition sichert einer Familie Räume fürs Leben. So wird mit der Spende unser WohnBau-Leitgedanke aktiv umgesetzt.“

### Folker Naumann, Vorstand Wohnungsgenossenschaft im Kreis Olpe, Südsauerland eG:

„Uns hat die Frage interessiert, wie die Wohnsituation woanders aussieht. Und vor allem, wie wir dort helfen können. Das Projekt fördert die Hilfe zur Selbsthilfe – den ureigenen genossenschaftlichen Gedanken. Die Entscheidung, ein Haus zu spenden, war deshalb schnell getroffen.“

## LANDESGARTENSCHAU 2014 IN ZÜLPICH

### Fachveranstaltung am 7. Mai 2014

Vom 16. April bis 12. Oktober 2014 findet in Zülpich die Landesgartenschau 2014 statt. Wie bei den zurückliegenden Landesgartenschauen wird auch in diesem Jahr der VdW Rheinland Westfalen wieder gemeinsam mit dem Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Nordrhein-Westfalen am Mittwoch, dem 7. Mai 2014, eine Fachveranstaltung für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft durchführen. Zu der Veranstaltung lädt erstmalig auch der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) ein. Das Schwerpunktthema der diesjährigen Veranstaltung lautet: „Wertsteigerung durch Grünanlagen in der Wohnungswirtschaft“.

In den Vorträgen werden unter anderem Themen wie „Langfristige Pflegekonzepte“ von Prof. Martin Thieme-Hack, Hochschule Osnabrück, „Betriebskostenmanagement für den Bereich der Außenanlagen“ von Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender Spar- und Bauverein eG, Dortmund, und „Projekt Park Linné – ein neu entstehendes Wohnviertel wird in zehn Themengärten eingebettet“ von Beate Brune, Architektin Dornieden Generalbau GmbH, Mönchengladbach, behandelt.

Den Abschluss bildet wie immer eine Führung über das Gelände der Landesgartenschau.

■ Nähere Informationen bei  
**Dr. Gerhard Jeschke**  
Tel.: 0211 16998-25  
E-Mail: g.jeschke@vdw-rw.de



## SITZUNG IN BAD SALZUFLEN

### Mitgliederversammlung der regionalen Arbeitsgemeinschaft Ostwestfalen-Lippe

Der Vorsitzende der regionalen Arbeitsgemeinschaft Ostwestfalen-Lippe, **Hans-Jörg Schmidt von der Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH**, hat die Mitglieder zu einer **Versammlung am 11. März 2014 nach Bad Salzuflen eingeladen. Gäste und Referenten waren VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, Roswitha Sinz, Abteilungsleiterin Interessenvertretung, Referentin für Wohnungspolitik und Stadtentwicklung, VdW Rheinland Westfalen, sowie Rita Tölle, Referatsleiterin MBWSV NRW Referat IV.7 – Bestandsförderung.**

Rychter informierte die Teilnehmer umfangreich über aktuelle Vorhaben aus der Bundes- und Landespolitik sowie über Themen der Verbandsgremien und Verbands-

arbeit. Angesichts der vielen Neuerungen in den Richtlinien zur Wohnraumförderung 2014 verfolgten die Teilnehmer ebenso interessiert die Ausführungen von Tölle über die Richtlinien 2014 zur BestandsInvestförderung. Sinz zeigte anschließend auf, wie Quartiersentwicklung mit Mitteln der Wohnraumförderung unterstützt werden könnte. In der anschließenden Diskussion machte der Vorsitzende deutlich, dass vor allem erwünschte nicht-investive Maßnahmen mit Hilfe der Städtebauförderung eher und besser gefördert werden könnten. Hierzu bedarf es jedoch einer Gebietskulisse in Form eines festgelegten Satzungsgebietes in der jeweiligen Kommune und der Aufnahme des Projektes in die Förderliste des Landes NRW.

## AUSSCHUSS TECHNIK UND ENERGIEEFFIZIENZ

### Lüftungstechnik und Baukostenentwicklung

**Die erste Sitzung des Ausschusses Technik und Energieeffizienz des VdW Rheinland Westfalen in diesem Jahr fand am 11. März 2014 bei der WOHNBAU DINSLAKEN GmbH in Dinslaken statt.**

In Bezug auf das Thema Lüftung stößt man immer wieder auch auf die Thematik Wärmerückgewinnung. Dabei kommt der Ausschuss zu dem Ergebnis: Wärmerückgewinnung ist unter gewissen Randbedingungen ökonomisch sinnlos und ökologisch schädlich. In Studenten- und Seniorenheimen oder kleinen Wohnungen, bei denen nicht genug Außenluft über Fensterfalzlüfter nachströmen kann, sollten Anlagensysteme zur Zuluft eingebaut werden. Dies gilt auch für Mehrfamilienwohnungen an Hauptverkehrsstraßen und Gebieten mit schadstoffbelasteter Außenluft, bei denen die Anforderungen der VDI 6022 Blatt 3 nicht erreicht werden. Bei allen anderen Wohnungen sollte der Einsatz von Wärmerückgewinnungssystemen dagegen genau geprüft werden.

In der Sitzung des Ausschusses wurden ein Einzelventilator, eine Zentralanlage,

eine dezentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie ein zentrales Be- und Entlüftungssystem mit Wärmerückgewinnung in der Diskussion gegenübergestellt.

So betragen etwa die Investitionskosten für die Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung gegenüber den einfacheren Anlagen das Zwei- bis Dreifache. Der Energieverbrauch der Wohnungslüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung ist 2,5- bis dreimal so hoch wie beim Einzelventilator und sieben bis neunmal so hoch wie bei der Zentralanlage. Entsprechend höher sind auch die CO<sub>2</sub>-Belastungen durch den Primärenergieverbrauch. Schließlich sind auch die Betriebskosten der Wohnungslüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung gegenüber den einfacheren Lüftungssystemen ca. 1,5-mal so hoch. Alles in allem ergibt sich, dass Wohnungslüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung über einen Zehnjahreszeitraum etwa doppelt so teuer sind wie einfachere Lüftungssysteme und eine deutlich höhere CO<sub>2</sub>-Belastung verursachen.

## AKTUELLES AUS DEM LANDTAG

# Mehrere Anhörungen zu wohnungspolitischen Themen

Ende Februar 2014 wurden Vertreter der wohnungs- und bauwirtschaftlichen Verbände, der kommunalen Spitzenverbände und weitere Sachverständige zu zwei Anhörungen in den nordrhein-westfälischen Landtag geladen.

## „Nordrhein-Westfalen braucht eine zielgruppen- und marktgerechte Wohnraumförderung“

Am 17. Februar 2014 ging es um das Thema „Nordrhein-Westfalen braucht eine zielgruppen- und marktgerechte Wohnraumförderung“. Der Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr hatte geladen. Zugrunde lag der gleichnamige Antrag der Fraktion der CDU sowie ein Fragenkatalog mit insgesamt 37 Fragestellungen aller Fraktionen im Landtag. Vorab war eine schriftliche Stellungnahme einzureichen.

Für den Verband haben Verbandsdirektor Alexander Rychter, als Sprecher, und Roswitha Sinz teilgenommen. Der Antrag der Fraktion der CDU beruht im Wesentlichen auf dem Papier „Impulse für die Zukunft der sozialen Mietraumförderung in Nordrhein-Westfalen“, welches das Aktionsbündnis Impulse für den Wohnungsbau Nordrhein-Westfalen im Rahmen des „Ersten Wohnungsbautags NRW“ am 11. September 2013 in Düsseldorf öffentlich vorgestellt hatte.

Zentrale Aussagen des Antrags und in den Fragestellungen seitens der CDU-Fraktion betrafen das aus ihrer Sicht missliche Verhältnis zwischen der hohen Förderung von Mietwohnungen und der zur geringen Förderung von Wohneigentum, Gründe für das Missverhältnis des Programmolumens und die tatsächliche Höhe der abgerufenen Fördermittel sowie die Fragestellung, ob es einer besonde-

ren Wohnraumförderung für wirtschaftlich schwache Haushalte bedarf.

## „Gesetz zur Neuregelung des Wohnungsaufsichtsrechts und einer wohnraumrechtlichen Vorschrift“

Einen Tag später, am 18. Februar 2014, hatte wiederum der Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr zu der Anhörung über den Gesetzentwurf der Landesregierung „Gesetz zur Neuregelung des Wohnungsaufsichtsrechts und einer wohnraumrechtlichen Vorschrift“ verbunden mit einem Fragenkatalog mit insgesamt 32 Fragestellungen aller Fraktionen geladen.

Zusätzlich zu den üblichen Verbändevertretern aus Nordrhein-Westfalen waren Experten aus Hamburg, Bremen, Frankfurt am Main und Rechtsexperten von Universitäten vertreten. Der Verband hatte vorab eine schriftliche Stellungnahme eingereicht. Die mündliche Stellungnahme in der Anhörung gab Roswitha Sinz für den VdW Rheinland Westfalen sowie Vertreter von zwei Mitgliedsunternehmen, die GAGFAH M Immobilien-Management GmbH und die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Neuss eG.

Bereits im Vorfeld dieser Anhörung hat das Fachministerium einen intensiven Dialog mit den kommunalen Spitzenverbänden und Vertretern aus betroffenen Kommunen wie Dortmund, Duisburg etc. geführt. Auch konnten im Rahmen einer vorgeschalteten Verbändeanhörung, an der sich der VdW Rheinland Westfalen ebenfalls beteiligt hatte, schriftlich Anregungen und Bedenken formuliert und eingebracht werden.

Den Anlass, einen Gesetzentwurf auf den Weg zu bringen, boten die Empfehlungen der Enquetekommission des Landtages Nordrhein-Westfalen „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten“. Mit dem Gesetzentwurf



LANDTAG  
NRW

werden entsprechende Regelungen in einem eigenen Wohnungsaufsichtsgesetz zusammengefasst, ergänzt und geschärft.

Der Verband hat sich, wie bei entsprechenden öffentlichen Gelegenheiten zuvor, grundsätzlich positiv zum Gesetzentwurf ausgesprochen, verbunden mit der Hoffnung, dass es dazu beitragen kann, Verwahrlosungen einzelner Gebäude mit der Folge für ein Herunterziehen der umgebenden Liegenschaften entgegenzutreten zu können. Zweifel hat der Verband an der entsprechenden personellen Ausstattung der Stellen in den Kommunen geäußert, derer es für eine wirkungsvolle Umsetzung vor Ort bedarf.

Diese Zweifel wurden in der Anhörung selbst von Vertretern einzelner Städte auch durchaus als berechtigt bestätigt. Vor dem Hintergrund der aktuellen Problemlagen der Unterbringung von Roma und Sinti in Städten wie Duisburg oder Dortmund wurden die möglichen ordnungsrechtlichen Instrumente zur Verhinderung der Überbelegung von Wohnraum intensiv in der Anhörung erörtert.

■ Die schriftlichen Stellungnahmen des Verbandes stehen zum Download auf der Homepage [www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de) in der Rubrik Aus der Arbeit/Standpunkte bereit.

DR. DANIEL RANKER

# Neuer Prüfungsdirektor des VdW Rheinland Westfalen

**Der VdW Rheinland Westfalen hat zum 1. Juli 2014 Dr. Daniel Ranker zum neuen Prüfungsdirektor bestellt.**

Nach seiner Tätigkeit als wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl von Prof. Dr. Karlheinz Küting, Direktor des Institutes für Wirtschaftsprüfung an der Universität des Saarlandes, wurde der 39-Jährige 2010 zum Wirtschaftsprüfer bestellt. Seit 2006 ist er bei PwC im Bereich Real Estate tätig. Neben der Betreuung immobilienwirtschaftlicher Abschlussprüfungen vertritt er PwC außerdem in einer Vielzahl von Gremien. Ranker löst Hubert Schiffers ab, der seit 25 Jahren den Prüfungsbereich des größten Regionalverbandes im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen verantwortet und am 31. Dezember 2014 aus Altersgründen ausscheiden wird.

Schiffers war zum 1. Oktober 1984 als Wirtschaftsprüfer zum Verband Rheinischer Wohnungsunternehmen gestoßen, ab dem 1. Januar 1990 wurde er als Prüfungsdirektor zum Vorstandsmitglied des VdW Rheinland Westfalen bestellt. Zudem war er von 1999 bis 2008 Vorstand und Prüfungsdirektor des vdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. in Hannover.

„Meine Tätigkeit für die Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften hat mir oft Freude bereitet und war nie langweilig“, sagt er heute rückblickend. „Es gab ja auch nie eine Zeit ohne Veränderungen oder Umbrüche: So habe ich etwa den Wegfall der Gemeinnützigkeit und die damit einhergehenden neuen Entwicklungen erlebt. Die Entwicklung unseres Verbandes weg vom Organ der staatlichen Wohnungspolitik und hin zum Partner und Dienstleister unserer Mitgliedsunternehmen konnte ich mitgestalten, und ich glaube und hoffe, dass uns diese Modernisierung auch gut gelungen ist. Spannend war auch die Zeit des Mauerfalls und unser Dialog mit den entstehenden wohnungswirtschaftlichen Verbänden in den neuen Bundesländern.“ Die langjährige Kooperation mit dem vdW Niedersachsen Bremen im Prüfungsbereich habe viele neue Eindrücke und Ideen erbracht. „Diese Zusammenarbeit war toll und hat mir immer viel Freude bereitet.“

Schiffers verweist zudem auf die technische Revolution der vergangenen Jahre: „Heute sind Dinge möglich, die wir uns früher nicht vorgestellt hätten. Für die Prüfer bedeutet das mehr Flexibilität und effizientere Arbeitsprozesse, aber eben auch eine Beschleunigung des beruflichen Alltags.“ Auch



*Neu im Team des VdW: Dr. Daniel Ranker, umrahmt von den Vorständen Alexander Rychter (l.) und Hubert Schiffers (r.)*

an die Privatisierungswelle ab Ende der 1990er-Jahre erinnert er sich heute als eine Zeit des Umbruchs mit durchaus positiven Auswirkungen: „Sie hat uns dazu gebracht, unsere Leistungen auf den Prüfstand zu stellen, um dem neuen Wettbewerb gerecht zu werden. Ich denke, dass uns das gut gelungen ist.“ Seinem Nachfolger wünscht Hubert Schiffers alles Gute und viel Erfolg in der vielfältigen neuen Tätigkeit.



## Drei kurze Fragen an Dr. Daniel Ranker

**VM: Welche Aspekte interessieren Sie bei Ihrer Tätigkeit im Besonderen?**

**Dr. Daniel Ranker:** In der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft werden in der Regel langfristige Ziele verfolgt, und zwar sowohl was Strategie- und Investitionsentscheidungen angeht als auch hinsichtlich der Bindung von Mitgliedern und Mietern und der Entwicklung eines guten Wohn- und Arbeitsumfeldes. Die Möglichkeit, hierbei die Unternehmen nachhaltig zu begleiten und zu unterstützen, reizt mich besonders.

**VM: Fühlten Sie sich bei Ihrer Vorbereitung im Verband gut aufgenommen?**

**Dr. Daniel Ranker:** Ja, ich wurde sehr freundlich aufgenommen und freue mich auf eine gute und erfolgreiche Zusammenarbeit.

**VM: Auf welche Herausforderungen freuen Sie sich besonders?**

**Dr. Daniel Ranker:** Herr Schiffers und Herr Rychter haben in den letzten Jahren in meinen Augen sehr gute Arbeit geleistet und

zusammen mit dem Präsidium einen geschlossenen und starken Verband geformt. Ich freue mich, wenn ich einige neue Impulse in der Prüfungs- und Beratungstätigkeit des Verbandes setzen kann und wir den Wandel im Geschäft der Mitgliedsunternehmen als kompetenter Partner unterstützen dürfen. Daneben stellen die Vertretung des Prüfungsverbandes als Interessenvertreter der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie die Gewinnung und Entwicklung qualifizierter Mitarbeiter wichtige Herausforderungen der Zukunft dar.

## NEU IM VERBAND

## Linda Mazzone

Seit Ende Februar 2014 ist Linda Mazzone im Vier-Länder-Büro in Bonn als Juristin tätig. Sie übernimmt in Elternzeitvertretung den Aufgabenbereich von Andrea Lorentz und wird die Wohnungsunternehmen in allen rechtlichen Fragen beraten.



Foto: privat

Anpassung an ortsübliche Vergleichsmieten in ihren Zuständigkeitsbereich.

Bereits während ihres Studiums befasste sich die gebürtige Hessin mit Themengebieten der Wohnungswirtschaft. Sie startete mit den rechtswissenschaftlichen Studien an der

Justus-Liebig-Universität in Gießen, es folgte ein Auslandsjahr an der Università degli Studi di Parma (Italien) und danach der Wechsel an die Humboldt Universität zu Berlin. Hier arbeitete Mazzone bis zum Abschluss des Referendariats am Kammergericht Berlin viele Jahre als wissenschaftliche Mitarbeiterin im Bereich der Immobilienvollstreckung/Zwangsverwaltung. In dieser Zeit entwickelte sich insbesondere das Nebenkostenrecht zu einem Interessenschwerpunkt.

■ **Linda Mazzone ist erreichbar unter**  
Tel.: 0211 16998-23  
E-Mail: [l.mazzone@vdw-rw.de](mailto:l.mazzone@vdw-rw.de)

## Andreas Winkler

**Zum 1. April 2014 hat der VdW Rheinland Westfalen einen neuen Pressesprecher: Andreas Winkler übernimmt den Bereich Presse- und Öffentlichkeitsarbeit des Verbandes und somit auch die Chefredaktion des Verbandsmagazins.**

Andreas Winkler wird damit Nachfolger des VdW-Pressesprechers Andreas Gröhbühl, der aus privaten Gründen in seine Heimat Rheinland-Pfalz zurückgekehrt ist.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft kennt der gebürtige Recklinghäuser bereits gut: Nach einem Studium an der Ruhr-Universität Bochum war er für das EBZ in Bochum tätig, ein



Foto: privat

journalistisches Volontariat absolvierte er beim Hammonia-Verlag.

Dort betreute er dabei unter anderem die WI Wohnungspolitische Informationen sowie das Fachmagazin DW – Die Wohnungswirtschaft. Seit 2009 arbeitet Winkler erneut als Pressesprecher für das EBZ und die immobilienwirtschaftliche Hochschule EBZ Business School.

„An Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften werden heute vielfältige Erwartungen gerichtet – sie sollen ja nicht bloß kaufmännisch klug wirtschaften, sondern auch Aufgaben der Energiewende und der demografischen Entwicklung gleich mit lösen“, so der 35-Jährige, der heute mit seiner Familie

## Mai 2014

## Jubiläen von Mitgliedsunternehmen

## 120 Jahre

25. Mai 2014

Gemeinnützige Baugenossenschaft eG, Bad Kreuznach

## 110 Jahre

27. Mai 2014

Gemeinnütziger Wohnungsverein Gronau eG, Gronau

## 100 Jahre

16. Mai 2014

Baugenossenschaft Recklinghausen eG, Recklinghausen

28. Mai 2014

Bauverein Bensberg eG, Bergisch-Gladbach

## 90 Jahre

17. Mai 2014

Gemeinnützige Baugenossenschaft Brackwede eG, Bielefeld

## 80 Jahre

15. Mai 2014

Bauverein Bitburg eG seit 1934, Bitburg

## 30 Jahre

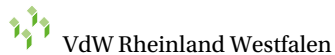
28. Mai 2014

Wohnungsgenossenschaft Rheinpreussensiedlung eG, Duisburg

wieder in der Wahlheimat Bochum lebt. „Ich freue mich auf die neuen Herausforderungen, die mich bei meiner Arbeit für die wohnungswirtschaftlichen Verbände erwarten.“

■ **Andreas Winkler ist erreichbar unter**  
Tel.: 0211 16988-94  
E-Mail: [a.winkler@vdw-rw.de](mailto:a.winkler@vdw-rw.de)

## Termine 2014



Gremien / Ausschüsse / Arbeitskreise / Arbeitsgemeinschaften			2014
<b>Mitgliederversammlung</b>	Mittwoch, 24.09.	Aachen	Veranstalter 
<b>Verbandsrat</b>	Dienstag, 06.05. Dienstag, 06.05.	N. N. N. N.	
<b>Präsidium</b>	Dienstag, 06.05.	N. N.	
<b>Finanzausschuss</b>	Dienstag, 27.05.	Düsseldorf	
<b>Sparte GENO</b> >> <b>Vollversammlung</b>	Dienstag, 24.06.	Düsseldorf	
<b>Sparte IPW</b> >> <b>Vollversammlung</b>	Dienstag, 24.06.	Düsseldorf	
<b>Sparte ÖKU</b> >> <b>Vollversammlung</b> >> <b>Ausschuss</b>	Dienstag, 24.06. Dienstag, 24.06., 9.30 Uhr	Düsseldorf Düsseldorf	
<b>Ausschuss „Steuern und Bilanzierung“</b>	Mittwoch, 18.06., 14.00 Uhr	Gelsenkirchen	
<b>Ausschuss „Technik und Energieeffizienz“</b>	Mo. – Mi., 16. – 18.06. (i. V. m. vdw Niedersachsen Bremen)	Wiesbaden	

Allgemeine Termine			2014
<b>Führungsforum Social Media in Wohnungsunternehmen – von der Strategie zur Umsetzung (i. V. m. EBZ)</b>	Dienstag, 13.05., 10.00 Uhr	Bochum	
<b>Parlamentarischer Abend NRW</b>	Mittwoch, 21.05.	Düsseldorf	
<b>Verbandstag VdW Rheinland Westfalen</b>	Mo. – Mi., 22. – 24.09.	Aachen	
<b>13. Forum Wohnungswirtschaft</b>	Di./Mi., 24./25.06.	Düsseldorf	

Veranstaltungsreihen			2014
<b>Aktuelles Steuerrecht</b> >> <b>1. Tagung</b>	Donnerstag, 15.05., 10.00 Uhr	Bochum	
<b>ETHC (ehem. Europäischer Tisch)</b> >> <b>1. Tagung</b>	Mo./Di., 28./29.04.	Veendam/NL	
<b>Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte</b>	Dienstag, 20.05., 10.00 Uhr	Siegburg	

## ANREGUNGEN, KRITIK ODER FRAGEN

Haben Sie Anregungen oder Fragen an die Redaktion des VerbandsMagazins? Dann schnell eine Mail an:

**VdW Rheinland Westfalen**  
E-Mail: presse@vdw-rw.de  
Tel.: 0211 16998-94

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



## INTERESSANTE VERANSTALTUNG

## Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte

Am 20. Mai 2014 veranstalten der VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest in Siegburg die mittlerweile sechste Tagung im Rahmen der gemeinsamen Veranstaltungsreihe „Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte“.

Die Bedeutung der Tätigkeit von Aufsichtsratsmitgliedern in Genossenschaften nimmt in der Praxis unverändert zu. Das öffentliche Interesse, die Erwartungshaltung der Mitglieder und Vertreter, aber auch das Bedürfnis der Genossenschaftsvorstände hinsichtlich der Eignung und Qualifikationen von Aufsichtsratsmitgliedern steigt. Die rechtssichere und ord-

nungsgemäße Wahrnehmung der ihnen durch Gesetz und Satzung zugewiesenen Aufgaben stellt die Aufsichtsratsmitglieder selbst zum Teil vor hohe Anforderungen. Dies betrifft bei Weitem nicht nur den gesetzlichen Kernbereich der Tätigkeit, nämlich die Überwachung des Vorstands bei dessen Geschäftsführung. Aufsichtsratsmitglieder sollen nach dem genossenschaftlichen Selbstverständnis auch oder vielleicht gerade zur Förderung des Vorstands beitragen. Grundlage für eine erfolgreiche und ordnungsgemäße Aufgabenwahrnehmung sind in jedem Fall rechtssichere Kenntnisse der eigenen Befugnisse und Pflichten. Auch die Abgrenzung der eigenen Zuständigkeit zu

den Zuständigkeiten von Mitgliederversammlung und Vorstand müssen bekannt sein.

Beide Punkte in der Tagung am 20. Mai 2014 behandelt. Darüber hinaus bildet das Thema Vorstandsanstellungsverträge, für deren Gestaltung und Abschluss bekanntlich der Aufsichtsrat verantwortlich ist, einen Schwerpunkt der Tagung.

■ Nähere Informationen bei

Stephan Gerwing

Tel.: 069 97065-178

E-Mail:

[stephan.gerwing@vdwsuedwest.de](mailto:stephan.gerwing@vdwsuedwest.de)

### 23. SYMPOSIUM PERSPEKTIVEN FÜR WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN

## Wohnungsgenossenschaften bieten breites Spektrum an Dienstleistungen

Am 19. März 2014 fand das 23. Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ des IfG Institut für Genossenschaftswesen der Universität Münster und des VdW Rheinland Westfalen in Münster statt. Die Veranstaltung stand unter dem Oberthema „Wohnen – oder darf es ein bisschen mehr sein?“.

Verbandsdirektor Alexander Rychter ging in seiner Begrüßung auf die Notwendigkeit der Mitgliederorientierung für Wohnungsgenossenschaften, insbesondere aufgrund der sich wandelnden Nachfragebedürfnisse, ein. Damit sollten neben die Kernleistung der Vermietung auch Zusatzdienstleistungen wie das Angebot von Gästewohnungen, Multimedia oder sogar Strom treten.

Prof. Dr. Theresia Theurl, Direktorin des Instituts für Genossenschaftswesen der Universität Münster, veranschaulichte in ihrem Vortrag „Wohnungsgenossenschaften schaffen Werte über ihre Kernkompetenz hinaus“, in welcher Form Zusatzangebote für Genossenschaftsmitglieder idealerweise zu organisieren sind.

„Ein Blick über die Grenzen: Welches Selbstverständnis haben die Wohnungsunternehmen in den Niederlanden?“ war das Thema des anschließenden Vortrags von Marion Wolters, Geschäftsführerin von De Woonplaats, Enschede (NL). Sie zeigte, wie durch eine Ausweitung des Freizeitangebots, zum Beispiel durch das Bereitstellen von vergünstigten Theaterkarten und den Aufbau von multifunktionellen Gebäuden, der sozialen Segregation vorgebeugt werden kann.

Mit dem Thema „Energieerzeugung: Handlungsempfehlungen für Wohnungsgenossenschaften“ ermutigte Prof. Dr. Norbert Raschper, Professor für technisches Immobilienmanagement an der EBZ Business School Bochum und Geschäftsführer der iwv Entwicklungsgesellschaft in Braunschweig, Wohnungsgenossenschaften eindringlich, trotz steuerlicher Herausforderungen auch das Konzept des Weiterverkaufs von Strom und Wärme an die eigenen Mitglieder zu überdenken.



Die Referenten des 23. Symposiums

Die praktische Umsetzung und die positiven Auswirkungen der wohnungsgenossenschaftlichen Energieerzeugung verdeutlichte Gernot Jakobi, Vorstandsvorsitzender der Wohnbau Bergstraße eG, Bensheim, in seinem anschließenden Vortrag „Energieerzeugung: Das energetische Konzept der Wohnbau Bergstraße eG“ anhand des Beispiels der installierten Kombination aus kooperativ betriebener Biogasanlagen und Blockheizkraftwerken zur Erzeugung von Wärmeenergie und Elektrizität.

Frank Schrecker, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsbaugenossenschaft „Berolina“ eG aus Berlin, präsentierte in seinem Vortrag „Wohnplus – Serviceleistungen können zugebucht werden“ das umfangreiche Angebotsportfolio der „Berolina“, das sich unter anderem durch Mietschuldnerberatung, Gästewohnungen, Pflege- und Haushaltsdienstleistungen, kostenloses WLAN etc. auszeichnet.

„Insourcing vs. Outsourcing: Handlungsmöglichkeiten bei Messdiensten“ war der Titel des Vortrags von Rolf Kalleicher, Vorstandsmitglied der Braunschweiger Baugenossenschaft eG, Braunschweig, in welchem er ein internes Nebenkostenabrechnungssystem als risikoarme, kundenorientierte und ertragsgenerierende Alternative zur herkömmlichen externen Lösung darstellte.

Kai Schwartz, Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft Freie Scholle eG aus Bielefeld, widmete sich im Rahmen seines Vortrags dem Thema „Multimediaversorgung in der Wohnungsgenossenschaft – Gewinn für die Mitglieder“ und zeigte, wie eine unternehmenseigene, technische Lösung zur Bereitstellung von Fernsehen, Internet und Telefon entwickelt und erfolgreich umgesetzt werden kann.

Den Abschluss der Veranstaltung bildete der Vortrag von Sylvia Kaufmann von der

Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften aus Berlin mit dem Thema „Zu Gast bei Wohnungsgenossenschaften: Anforderungen und Vorteile von Gästewohnungen“. Sie erläuterte den Aufbau einer Datenbank für Gästewohnungen, mit dem Ziel, diese auf Bundesebene allen an dem Projekt beteiligten Genossenschaftsmitgliedern anbieten zu können und so die Mitgliederbindung zu erhöhen.

■ **Alle Vorträge stehen im Netz unter [ifg-muenster.de](http://ifg-muenster.de) zur Verfügung. Das 24. Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ findet am 22. Oktober 2014 in Münster statt.**

## 4. AUFLAGE ERSCHIENEN

# Pixi-Buch „Pauline zieht ein“ großer Erfolg

Anlässlich des von der UNO ausgerufenen Internationalen Jahres der Genossenschaften 2012 haben die in der Marketinginitiative der Deutschen Wohnungsbaugenossenschaften zusammengeschlossenen Wohnungsgenossenschaften das Kinderbuch „Pauline zieht ein“ in der vom Carlsen-Verlag herausgegebenen Pixi-Buchreihe veröffentlicht. Der Erfolg war riesig: Es wurden drei Auflagen mit einer Gesamtauflage von über 220.000 Büchern gedruckt.

Der Inhalt ist schnell erklärt: Was ist zu tun, wenn die Wohnung zu klein geworden ist? Richtig: Die Siebensachen packen und in eine größere Wohnung ziehen. Genau so macht es auch die kleine Pauline in dem Pixi-Buch „Pauline zieht ein“, das

eigens für Genossenschaftskinder geschrieben wurde.

Auf vergnügliche Weise werden sie an das Thema Genossenschaft und Gemeinschaft herangeführt und erfahren gleich, was ihnen insbesondere Wohnungsgenossenschaften bieten.

Auf 24 Seiten schickt Autorin Bärbel Wegner das kleine Mädchen mit ihrem neuen Freund Luka auf Entdeckungstour durch die neue Umgebung.

Nummehr haben die Wohnungsgenossenschaften in Berlin beschlossen, über die Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften 20.000 Exemplare zum Preis von netto 0,68 Euro nachzubestellen, sodass es eine vierte Auflage dieser Reihe gibt.



GENOSSENSCHAFTSIDEE SOLL IMMATERIELLES KULTURERBE BEI DER UNESCO WERDEN

# Jeder vierte Bundesbürger ist Mitglied einer Genossenschaft

Die Unternehmensform Genossenschaftsidee als UNESCO-Kulturerbe – eine gute Sache. Schließlich hat die UNO schon das Jahr 2012 als „Internationales Jahr der Genossenschaften“ ausgerufen. Und ein solches immaterielles Kulturerbe wäre eine großartige Fortsetzung.

Die Deutsche Hermann-Schulze-Deletzsch-Gesellschaft und die Deutsche Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Gesellschaft haben länderübergreifend einen Antrag auf Anerkennung gestellt. Die Marketinginitiative der Wohnungsbau-

genossenschaften Deutschland hat diesen Antrag intensiv unterstützt und inhaltlich mitgestaltet. Denn alle Beteiligten sind davon überzeugt, dass die Genossenschaftsidee große soziale, ethische, wirtschaftliche und kulturelle Dimensionen mit nachhaltiger Wirkung besitzt.

In Deutschland sind 20 Millionen Menschen Mitglied in einer Genossenschaft. Das ist jeder vierte Bundesbürger. 780.000 Mitarbeiter sind in genossenschaftlichen Unternehmen angestellt.

Die Bundesrepublik Deutschland ist dieses Jahr dem UNESCO-Übereinkommen zur Erhaltung des immateriellen Kulturerbes beigetreten. Dieses Übereinkommen zielt darauf, lebendige Traditionen zu erhalten und ihre Bedeutung als Quelle von Vielfalt sowie als Garant nachhaltiger Entwicklung zu stärken.

Die Wohnungsgenossenschaften beweisen diese außerordentliche Qualität schon seit rund 130 Jahren und stehen für sicheres Wohnen und Engagement für ihre Mitglieder.



Foto: Kurhan – fotolia.com

# Struktur- und Kohäsionspolitik 2014–2020

**EUROPA** >> Auf EU-Ebene hat die neue siebenjährige Förderperiode begonnen. Für Deutschland stehen insgesamt rund 17 Milliarden Euro aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) und dem Europäischen Sozialfonds (ESF) zur Verfügung. Im Vergleich zur Vorperiode sind die Mittel gekürzt worden, dennoch bleiben die EU-Strukturfonds gerade für Kommunen unverzichtbare Instrumente zur Finanzierung kommunaler Maßnahmen.



In letzter Minute haben sich das Europaparlament und der Rat der Europäischen Union im Dezember 2013 auf den EU-Gesamthaushalt für 2014 bis 2020 sowie das Mittelvolumen für die Europäischen Struktur- und Investitionsfonds (ESI) geeinigt. Der neue mehrjährige Finanzrahmen beträgt 960 Milliarden Euro und bildet die Grundlage für die EU-Förderprogramme. Mit rund 325 Milliarden Euro nimmt der Anteil der Struktur- und Kohäsionspolitik etwa ein Drittel des EU-Gesamtbudgets ein.

Verglichen mit der Vorperiode muss Deutschland aufgrund seiner positiven Wirtschaftsentwicklung im Vergleich zu anderen Mitgliedstaaten mit einem Drittel weniger Mittel auskommen. Die Mittel für EFRE und ESF betragen zusammen rund 17 Milliarden Euro, was einer Mittelkürzung von rund neun Prozent entspricht. Dies trifft insbesondere die ostdeutschen Bundesländer, die nicht mehr den Höchstförderregionen zugehörig sind. Dennoch bleiben die EU-Strukturfonds unverzichtbare Förderinstrumente. Insbesondere die Planungssicherheit der mehrjährigen Programme ist ein großer Vorteil der EU-Förderung.

Zu den wichtigsten Bestimmungen der nachhaltigen Stadtentwicklung gehört Artikel 7 der EFRE-Verordnung. Nach Artikel 7 müssen mindestens fünf Prozent der nationalen EFRE-Mittel für diesen Bereich eingesetzt werden. Nach Einschätzungen von Experten dürfte das Mindestvolumen deutlich überschritten werden, da fast alle Bundesländer beabsichtigen, mehr Mittel einzusetzen. Zudem kann die Europäische Kommission innovative Maßnahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung unmittelbar mit 330 Millionen Euro fördern. Der vergleichsweise flexible Einsatz der Fördermittel für zahlreiche investive und nichtinvestive Handlungsfelder integrierter Stadtentwicklung macht diese EU-Förderung äußerst attraktiv.

Die Mittelzuweisung für Deutschland im Rahmen der europäischen territorialen Zusammenarbeit beläuft sich auf 847 Millionen Euro. Neben grenzüberschreitenden Projekten profitiert die Bundesrepublik von transnationalen Zusammenarbeiten. Zu den fünf bisherigen für Deutschland relevanten Kooperationsräumen (Ostsee, Nordsee, Nordwesteuropa, Alpenraum und Mittel-

europa) kommt mit dem Donauraum ein sechster hinzu.

Zur Förderung städtischer und regionaler Entwicklungen sehen die Strukturfondsverordnungen neue Instrumente vor, mit denen verschiedene Förderprioritäten der Operationellen Programme (OP) miteinander kombiniert werden können. Die OPs werden von den Mitgliedstaaten in Form eines Antrags auf Fördermittel aus den europäischen Strukturfonds eingereicht. In diesen Anträgen wird die landes- oder regionsspezifische Umsetzung der Förderschwerpunkte vorgeschlagen. Die bewilligten Fördergelder dürfen dann nur nach den in den OPs festgelegten Bedingungen verwendet und weitergegeben werden.

Ein gemeinsamer Ordnungsrahmen für alle Fonds soll die Kombination der Fonds erleichtern. Die bisherigen Programmvorbereitungen zeigen aber, dass Multifonds-Ansätze mit verwaltungs- und finanztechnischen Schwierigkeiten verbunden sind, weshalb in Deutschland Zurückhaltung bei der Anwendung besteht.

Aufgrund einer verspäteten Verabschiedung der Finanz- und Rechtsgrundlagen wird sich der Start der Strukturfondsprogramme verzögern. Erste Stadtentwicklungsprojekte der neuen Periode werden wohl nicht vor Ende 2014 beginnen können, so Dr. Peter Runkel, Vorsitzender der Arbeitsgruppe Europa des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung. Dennoch werden in zahlreichen Bundesländern bereits jetzt Wettbewerbsverfahren zur Auswahl integrierter städtischer Maßnahmen vorbereitet oder sind bereits angelaufen. Daher empfiehlt der Europa-Experte Dr. Runkel den Städten und lokalen Partnern der Stadtentwicklung, sich mit dem Thema Strukturfondsprogramme intensiv zu befassen und den Kontakt zu den Landesbehörden zu suchen.

## MIETRECHT

# Schadensersatzpflicht des Mieters bei Schlüsselverlust erst nach Austausch der Schließanlage

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat am 5. März 2014 entschieden, dass ein Mieter unter bestimmten Voraussetzungen Schadensersatz für die Erneuerung einer Schließanlage schuldet, wenn er einen zu seiner Wohnung gehörenden Schlüssel bei Auszug nicht zurückgibt. Zunächst muss dem Vermieter oder wie vorliegend einer Eigentümergemeinschaft aber überhaupt erst ein Schaden entstanden sein.

## Sachverhalt

Der Beklagte mietete ab dem 1. März 2010 eine Eigentumswohnung des Vermieters. In dem von den Parteien unterzeichneten Übergabeprotokoll ist vermerkt, dass dem Mieter zwei Wohnungsschlüssel übergeben wurden. Das Mietverhältnis endete einvernehmlich am 31. Mai 2010. Der Mieter gab nur einen Wohnungsschlüssel zurück. Nachdem der Vermieter die Hausverwaltung der Wohnungseigentümergemeinschaft darüber informiert hatte, dass der Mieter den Verbleib des zweiten Schlüssels nicht darlegen

könne, verlangte diese mit Schreiben vom klagenden Eigentümer/Vermieter die Zahlung eines Kostenvorschusses in Höhe von 1.468 Euro für den aus Sicherheitsgründen für notwendig erachteten Austausch der Schließanlage. Die Hausverwaltung kündigte an, den Austausch der Schließanlage nach Zahlungseingang zu beauftragen. Der Vermieter hat den verlangten Betrag nicht gezahlt. Die Schließanlage wurde nicht ausgetauscht.

Der Vermieter begehrt von seinem Mieter unter Abzug von dessen Mietkautionsguthaben die Zahlung von zuletzt 1.367,32 Euro nebst Zinsen an die Wohnungseigentümergemeinschaft. Das zuständige Landgericht gab dem Vermieter Recht und hat ausgeführt, der Mieter habe wegen des fehlenden Schlüssels seine Obhuts- und Rückgabepflicht verletzt, die sich auf den Schlüssel als mitvermietetes Zubehör erstreckt habe. Dem Vermieter sei durch die Inanspruchnahme seitens der Wohnungseigentümergemeinschaft ein Schaden entstanden, der

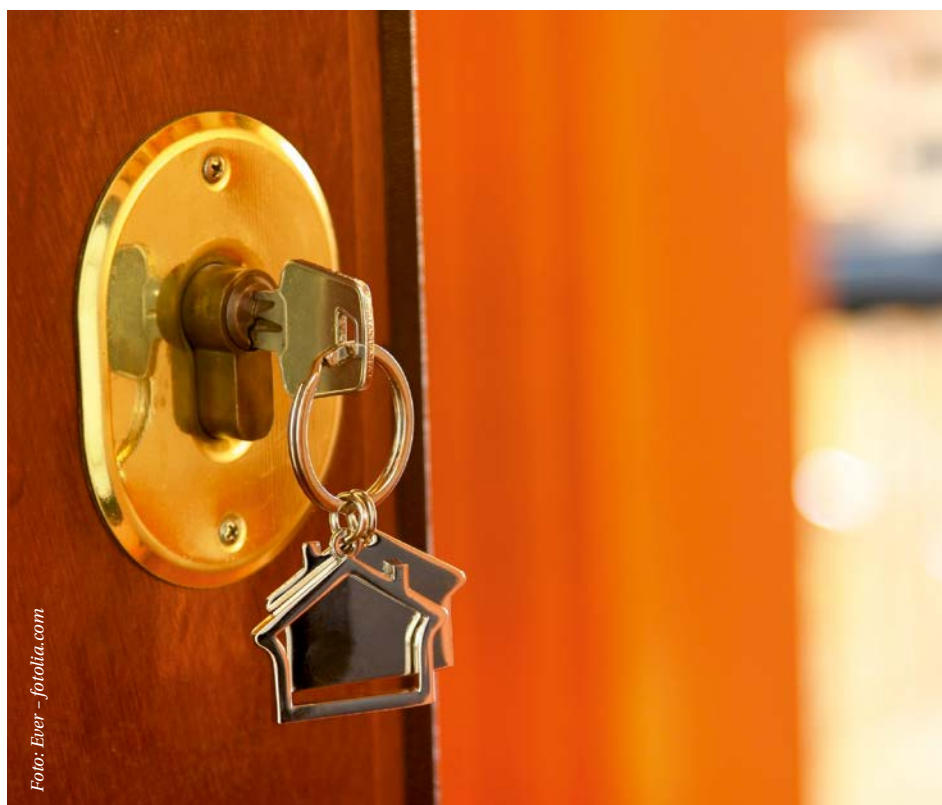
die Kosten der Erneuerung der Schließanlage umfasse, weil diese aufgrund bestehender Missbrauchsgefahr in ihrer Funktion beeinträchtigt sei. Es komme auch nicht darauf an, ob die Schließanlage bereits ausgewechselt worden oder dies auch nur beabsichtigt sei. Denn gemäß § 249 Abs. 2 BGB könne der Gläubiger bei Beschädigung einer Sache Schadensersatz in Geld verlangen und sei in dessen Verwendung frei. Dies gelte auch bei Beschädigung einer Sachgesamtheit wie einer Schließanlage.

## Entscheidung

Dies sah der BGH anders und gab dem Mieter Recht. Der BGH hat entschieden, dass die Schadensersatzpflicht des Mieters, der einen zu einer Schließanlage gehörenden Schlüssel verloren hat, zwar auch die Kosten des Austausches der Schließanlage umfassen kann, wenn der Austausch wegen bestehender Missbrauchsgefahr aus Sicherheitsgründen erforderlich ist. Ein zu ersetzender Vermögensschaden liegt insoweit aber erst dann vor, wenn die Schließanlage auch tatsächlich ausgetauscht worden ist. Daran fehlt es hier (Urteil des BGH vom 5. März 2014, Az.: VIII ZR 205/13; [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)).

## Anmerkung

Mit dieser Entscheidung bestätigt der BGH zunächst die bisherige Rechtsprechung, dass zumindest der schuldhafte Verlust eines Schlüssels durch den Mieter zu dessen Pflicht führt, die Kosten für den dadurch erforderlich gewordenen Austausch einer Schließanlage zu ersetzen. Insoweit handelt es sich um einen Schaden des Vermieters. Zugleich betont der BGH aber auch, dass ein ersatzfähiger Schaden erst dann vorliegt, wenn die Kosten für den Austausch der Schließanlage auch tatsächlich angefallen sind. Der BGH hielt dafür die voraussichtliche Kostenbelastung auf Basis einer vorläufigen Kostenberechnung, anders als etwa bei Reparaturkosten nach einem Autounfall, für nicht ausreichend. Damit ist auch klar, dass der Vermieter mit den Austauschkosten in Vorleistung treten muss und so zunächst das wirtschaftliche Risiko der mangelnden Realisierbarkeit beim Mieter trägt.



## HAFTUNGSRECHT

## Keine erhöhte Verkehrssicherungspflicht der Kommune bei anfälligeren Baumarten

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 6. März 2014 entschieden, dass eine nach den straßenrechtlichen Vorschriften verkehrssicherungspflichtige Gemeinde bei gesunden Straßenbäumen auch dann keine besonderen Schutzmaßnahmen ergreifen muss, wenn bei diesen – wie zum Beispiel bei der Pappel oder auch bei anderen Weichhölzern – ein erhöhtes Risiko besteht, dass auch im gesunden Zustand Äste abbrechen und Schäden verursacht werden können.

### Sachverhalt

Vor dem Mehrparteienhaus, in dem der klagende Mieter wohnt, befinden sich auf beiden Seiten der Straße öffentliche Parkplätze, die auch von den Anwohnern genutzt werden. An die Parkplätze grenzt ein der beklagten Stadt Suhl in Thüringen gehörender Grünstreifen, auf dem einige etwa 50 bis 60 Jahre alte Pappeln stehen. Der Mieter stellte seinen Pkw abends auf einem der Parkplätze in der Nähe der Pappeln ab. Am nächsten Morgen stellte er Schäden an seinem Fahrzeug fest. Von einer der Pappeln war ein grün belaubter Ast auf das Auto gefallen. Der Mieter hat die Stadt Suhl auf Schadensersatz unter dem Gesichtspunkt der Verletzung


der Verkehrssicherungspflicht in Anspruch genommen.

### Entscheidung

Der BGH wies die Klage des Mieters ab. Nach Ansicht des BGH erstreckt sich die Straßenverkehrssicherungspflicht grundsätzlich auch auf den Schutz vor Gefahren durch Bäume. Die Behörden genügen ihrer diesbezüglichen Sicherungs- und Überwachungspflicht aber, wenn sie – außer der stets gebotenen regelmäßigen Beobachtung auf trockenes Laub, dürre Äste, Beschädigungen oder Frostrisse – eine eingehende Untersuchung der Bäume dann vornehmen, wenn besondere Umstände, wie das Alter des Baums, sein Erhaltungszustand, die Eigenart seiner Stellung oder sein statischer Aufbau, sie angezeigt erscheinen lassen. Ihre diesbezüglichen Pflichten hat die Gemeinde, die Baumkontrollen durchgeführt hat, nicht verletzt.

Die streitgegenständliche Pappel und der den Schaden verursachende Ast waren vor dem Schadensfall gesund. Allein der Umstand, dass bei manchen Baumarten ein erhöhtes Risiko besteht, dass auch im gesunden Zustand Äste abbrechen, führt nicht dazu, dass diese Bäume als im Verkehrs-

interesse grundsätzlich zu beseitigende Gefahrenquellen eingestuft werden müssten und der Verkehrssicherungspflichtige weitergehende Schutzmaßnahmen zu ergreifen hat. Ein natürlicher Astbruch, für den vorher keine besonderen Anzeichen bestanden haben, gehört auch bei hierfür anfälligeren Baumarten grundsätzlich zu den naturgebundenen und daher hinzunehmenden Lebensrisiken. Eine absolute Sicherheit gibt es nicht.

Die Verkehrssicherungspflicht verlangt es nicht, gesunde, nur naturbedingt vergleichsweise bruchgefährdetere Baumarten an Straßen oder Parkplätzen zu beseitigen oder zumindest sämtliche in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragenden Baumteile abzuschneiden. Gehören damit aber die Folgen eines natürlichen Absturzes grundsätzlich zum allgemeinen Lebensrisiko, bedarf es auch keiner sonstigen Maßnahmen, wie der Absperrung des Luftraums unter Pappeln oder der Aufstellung von Warnschildern. Dies würde nach Auffassung des BGH die Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht überspannen (Urteil des BGH vom 6. März 2014, Az.: III ZR 352/13; [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)). 

## GENOSSENSCHAFTSRECHT

## Keine einseitige Rücknahme einer mieterseitigen Kündigung des Dauernutzungsvertrags

Das Amtsgericht (AG) Hamburg-Wandsbek hat mit Urteil vom 19. Juni 2012 entschieden, dass eine vermietende Genossenschaft die Rücknahme der Kündigung des Mietvertrages verweigern und trotz allem auf dem Fortbestehen der Mitgliedschaft des Ex-Mieters beharren kann.

### Sachverhalt

Die Mieterin einer Genossenschaftswohnung kündigte ihre Wohnung fristgemäß mit der Begründung, aus persönlichen Gründen die Stadt verlassen zu müssen und bat zu-

gleich um vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis. Mit gleichem Schreiben kündigte sie auch die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft. Drei Tage später widerrief die Mieterin telefonisch, einen Tag später auch schriftlich beide Kündigungen. Die Genossenschaft bestätigte allerdings im Anschluss die Kündigung und erklärte zugleich, dass eine Rücknahme der Kündigung nicht akzeptiert werde. Ferner teilte sie mit, dass die Mitgliedschaft in der Genossenschaft trotz der Kündigung des Dauernutzungsvertrages wegen eines Verstoßes gegen die Sat-

zung bestehen bleibe. Die Mieterin machte hiergegen geltend, dass sich die Genossenschaft nicht einerseits auf die Wirksamkeit der Kündigung des Mietvertrages berufen könne, wenn sie andererseits an der Wirksamkeit der Kündigung der Mitgliedschaft festhalte. Dies sei treuwidrig. Zudem sei die Kündigung nicht von ihr, sondern von ihrem früheren Ehemann unterzeichnet worden.

### Entscheidung

Das AG Hamburg-Wandsbek gab der Genossenschaft Recht und bejahte einen Anspruch


der Genossenschaft auf Räumung und Herausgabe der Wohnung. Die Kündigung des Mietvertrages sei wirksam gewesen. Für die Behauptung, die Kündigung sei nicht von ihr unterzeichnet worden, konnte die Mieterin keinen Beweis erbringen. Es führte unter Verweis auf die BGH-Rechtsprechung aus, dass Nutzungsvertrag und Mitgliedschaft zwar zusammenhängen, rechtlich jedoch unabhängig voneinander zu betrachten sind. So sei es der Genossenschaft möglich, einerseits die Beendigung des Mietvertrages durch die Mieterin stehenzulassen, sich aber andererseits auf die weiterbestehende Mitgliedschaft zu berufen. Auch die Regelung im Dauernutzungsvertrag, nach der die Genossenschaft bei einer Beendigung der Mitgliedschaft auch das Mietverhältnis ordentlich kündigen könne, ändere hieran nichts. Denn der vorliegende umgekehrte Fall ist hierdurch nicht geregelt. Daher ist es der Klägerin nicht verwehrt, die Kündigung der Mitgliedschaft,

unter Verweis auf die für diese bestehenden Kündigungsmodalitäten, abzulehnen, während sie auf der anderen Seite die Kündigung des Mietverhältnisses akzeptiert. Treuwidrigkeit kann der Genossenschaft im Hinblick darauf auch nicht vorgeworfen werden. Die Kündigung des Mietvertrages ist demnach also auch nicht wegen Verstoßes gegen § 242 BGB als unwirksam anzusehen (Urteil des AG Hamburg-Wandsbek vom 19. Juni 2012, Az.: 716b C 75/12; ZMR 2012, Seite 785 ff.).

#### Anmerkung

Gibt ein Genossenschaftsmitglied allerdings seine Mitgliedschaft ohne nachvollziehbaren Grund wirksam auf, dann hat es grundsätzlich keinen Anspruch mehr auf weitere Überlassung einer angemieteten Wohnung. Diesen grundlegenden Zusammenhang hat der BGH jedenfalls für den Fall anerkannt, dass in der Genossenschaft Wohnbedarf für andere unversorgte Genossenschaftsmitglie-

dern besteht. Allerdings hat das AG Hamburg-Wandsbek ausdrücklich offen gelassen, ob eine Klausel im Dauernutzungsvertrag, nach der der Bestand des Dauernutzungsverhältnisses uneingeschränkt vom Bestand der Mitgliedschaft abhängig ist, wirksam ist.

Weiter verdeutlicht die Entscheidung des AG Hamburg-Wandsbek, dass eine Kündigung als einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärung bereits dann einseitig unumkehrbar wirksam wird, wenn sie dem anderen Teil zugeht. Ab diesem Zeitpunkt kann der Absender der Kündigung diese nicht mehr einseitig zurücknehmen oder in sonstiger Weise unwirksam machen. Er benötigt hierzu vielmehr das Einverständnis des Kündigungsempfängers. Dieser kann allenfalls aus Einzelfallumständen (Treu und Glauben) zur Mitwirkung verpflichtet sein. 



VIER-LÄNDER-BÜRO, BONN >> Miet- und Leasingkosten für Rauchwarnmelder

## Aus der Beratungspraxis der Verbände

**Im Zuge der zu einem Teil (Rheinland-Pfalz) bereits abgeschlossenen, zum anderen Teil noch laufenden Nachrüstungsmaßnahmen (Hessen bis Ende 2014 und Nordrhein-Westfalen bis Ende 2016) für den Wohnungsbestand mit Rauchwarnmeldern befassen sich derzeit viele Mitgliedsunternehmen mit Rechtsfragen, die Rauchwarnmelder betreffen.**

Unabhängig von der konkreten Ausgestaltung in der jeweiligen Landesbauordnung (Ausnahme: Mecklenburg-Vorpommern) obliegt die Ausstattungspflicht dem Gebäudeeigentümer. Daher muss sich jedes Wohnungsunternehmen zunächst mit der Frage beschäftigen, ob die Rauchwarnmelder gekauft oder angemietet beziehungsweise geleast werden. Die Entscheidung ist auch und vielleicht gerade von wirtschaftlichen Erwägungen abhängig. Dabei ist die

Frage nach der Umlage der Anschaffungskosten im Rahmen eines Kaufs unumstritten, da es sich beim Einbau von Rauchwarnmeldern um eine Wohnwertverbesserung handelt und der Einbau daher rechtlich als Modernisierungsmaßnahme eingestuft werden kann. Die Sicherheit des Mieters wird erhöht. Daher sind die Kosten für den Erwerb von Rauchwarnmeldern nach den allgemeinen Grundsätzen gemäß §§ 555b ff., 559 BGB umlagefähig. Schwieriger verhält es sich mit der Frage nach der Umlage der Leasing-/Mietkosten für Rauchwarnmelder. In der Literatur wurde zum Teil mit Hinweis auf den Wortlaut der Betriebskostenverordnung (BetrKV) vertreten, dass die Anmietkosten nicht umlagefähig sind. Nunmehr hatte das Landesgericht Magdeburg sich als erstes Instanzengericht mit dieser Frage zu befassen und hat entschieden, dass die Anmietbeziehungsweise Leasingkosten umlagefähige

Betriebskosten darstellen, da die BetrKV in diesem Punkt nicht abschließend sei. Zwischenzeitlich ist aber auch ein gegenteiliges Urteil des Amtsgericht Hamburg-Wandsbek bekannt geworden, das die Umlagefähigkeit mit den Argumenten der Literatur ablehnt. Hier läuft aber noch das Berufungsverfahren. Somit kann die Frage nach der Umlagefähigkeit derzeit nicht rechtssicher und abschließend beantwortet werden. Die weitere Rechtsprechung bleibt abzuwarten.

Der VdW Rheinland Westfalen bietet seinen Mitgliedern Hilfestellung. Gemeinsam mit namhaften Partnern startet der Verband eine Informations- und Aufklärungskampagne. Mehr darüber folgt in der nächsten Ausgabe.



# Automatisierter Kirchensteuerabzug ab 2015

**HOHER VERWALTUNGSaufWAND** >> Der hohe Verwaltungsaufwand zur Umsetzung des automatisierten Kirchensteuereinbehalts führt für die Wohnungsunternehmen zu einer erheblichen Belastung. Bei vielen Genossenschaften dürfte die einzubehaltende Kirchensteuer in keinem Verhältnis zum Verwaltungsaufwand stehen.

Die Wohnungsunternehmen müssen ihre Anteilseigner, die natürliche Personen sind, über die Möglichkeit informieren, dass vor dem 30. Juni 2014 ein Sperrvermerk erteilt werden kann, um den Kirchensteuerabzug zu vermeiden. Diese Verpflichtung besteht nicht einmalig, sondern jedes Jahr sind die Anteilseigner und Sparer auf die Möglichkeit der Erteilung eines Sperrvermerks hinzuweisen.

Die einzige Alternative für die Wohnungsunternehmen, den Verwaltungsaufwand zu vermeiden, ist, keine Ausschüttung vorzunehmen.

Weiterer Verwaltungsaufwand für die Wohnungsunternehmen entsteht durch die Einholung der Steuer-Identifikationsnummer der Anteilseigner, die in der Regel nur von neu eingetretenen Genossenschaftsmitgliedern bekannt ist, und die Abfrage der Kirchensteuermerkmale.

Diskutiert wird die Frage, welche Konsequenzen dem Wohnungsunternehmen drohen, wenn nicht über die Möglichkeit der Erteilung eines Sperrvermerks informiert und/oder wenn der Kirchensteuerabzugsverpflichtung gar nicht nachgekommen wird. Auch könnte ein pauschaler Kirchensteuerbetrag zu Lasten des Wohnungsunternehmens abgeführt werden, ohne dass die individuellen Kirchensteuerabzugsmerkmale der Mitglieder beim Bundeszentralamt erfragt wurden.

Grundsätzlich sind keine Sanktionen bei Nicht-Durchführung des automatisierten Kirchensteuerabzugs vorgesehen.

Tatbestände der Steuerhinterziehung beziehungsweise der Ordnungswidrigkeit dürften



Foto: forKART Photography - fotolia.com

nicht erfüllt sein, wenn für einzelne Religionsgemeinschaften zu wenig Kirchensteuer abgeführt würde, da nach den Landeskirchensteuergesetzen die Vorschriften der Abgabenordnung betreffend Steuerhinterziehung und Ordnungswidrigkeit nicht auf die Kirchensteuer anzuwenden sind.

Ein Verstoß gegen datenschutzrechtliche Vorschriften läge nur dann vor, wenn man beim Bundeszentralamt für Steuern die Kirchensteuermerkmale eines Anteilseigners erfragt, ohne den Anteilseigner vorher über die Möglichkeit der Erteilung eines Sperrvermerks informiert zu haben.

Eine verdeckte Vorteilsgewährung an die Anteilseigner könnte von der Finanzverwaltung vermutet werden, wenn Kirchensteuer

an die Finanzverwaltung abgeführt, die Dividendenzahlung an den Anteilseigner aber nicht um die pauschalisierte Kirchensteuer vermindert wird.

Der VdW Rheinland Westfalen hat den GdW gebeten, sich für eine Verwaltungsvereinfachung beim automatisierten Kirchensteuerabzug einzusetzen, entweder durch eine Pauschalierung (die Unternehmen hätten pauschal Kirchensteuer auf die Kapitalertragsteuer für alle Dividendenempfänger zu zahlen) oder durch Billigkeitsregelung (Kirchensteuer entsteht nicht, wenn beispielsweise die anfallende Kirchensteuer unter einem Euro liegt). Auch eine Eingabe beim Normenkontrollrat ist zu prüfen. ▶



BMF-SCHREIBEN VOM 5. FEBRUAR 2014

## Umkehr der umsatzsteuerlichen Abführungsverpflichtung gemäß § 13b UStG

Wie bereits berichtet, hat der Bundesfinanzhof (BFH) mit Urteil vom 22. August 2013 die zu § 13b UStG ergangene Anwendungsvorschrift der Finanzverwaltung verworfen. Die Finanzverwaltung hat auf die Rechtsprechung des BFH reagiert und ein Schreiben des Bundesfinanzministeriums (BMF) mit Datum vom 5. Februar 2014 herausgegeben.

Die Umkehr der Umsatzsteuerschuldnerschaft greift nicht mehr für Bauträger, da diese keine Bauleistungen erbringen, sondern bebaute Grundstücke liefern. Erbringt das Wohnungsunternehmen Bauleistungen für Dritte (auf fremden Grundstücken), unterliegen die Eingangs-

leistungen dafür der Umkehr der Umsatzsteuerschuldnerschaft gemäß § 13b UStG. Es kommt nicht mehr auf den Umfang der eigenen Bauleistungen (Wegfall der Zehn-Prozent-Bauleistungsgrenze) an. Auch geringe Bauleistungen für Dritte führen zur Anwendung des § 13b UStG. Folglich wären beispielsweise Handwerkerleistungen für diese Tätigkeit in der Weise zu behandeln, dass das Wohnungsunternehmen an den Handwerker den Nettorechnungsbetrag zahlt und die Umsatzsteuer an das für das Wohnungsunternehmen zuständige Finanzamt abführt.

Das BMF-Schreiben vom 5. Februar 2014 ist am 14. Februar 2014 im Bundessteuerblatt II,

Nr. 3 veröffentlicht worden. Dieses BMF-Schreiben ändert den Umsatzsteuer-Anwendungserlass mit sofortiger Wirkung. Betroffen sind somit Umsätze, die ab dem Tag nach der Veröffentlichung ausgeführt werden. Sollte die bisherige § 13b UStG-Anwendung nicht umgestellt werden, wäre dies problematisch für den Leistenden (Handwerker), da die Finanzverwaltung die Abführung der Umsatzsteuer auf seine Leistungen von ihm fordern kann.

Für weitere Fragen der Anwendung des BFH-Urteils hat das BMF ein gesondertes Schreiben angekündigt.

### E-BILANZ

## Notwendige Arbeiten für voll steuerpflichtige Unternehmen und BMF-Schreiben für steuerbefreite Unternehmen

Voll steuerpflichtige Wohnungsunternehmen haben die Kontensalden des Jahresabschlusses 2013 erstmals der Finanzverwaltung elektronisch zu übermitteln.

Der VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest verfügen mittlerweile über ein Datev-Verarbeitungsprogramm, um zur Verfügung gestellte Kontensalden in Datev einzulesen und in die Taxonomie der Finanzverwaltung zu überführen. Bei unternehmensindividuellen Konten sind ergänzende Arbeiten notwendig.

Wohnungsunternehmen, die uns mit der Erstellung der Taxonomie und/oder Weiterleitung der E-Bilanz an die Finanzverwaltung beauftragt haben, werden wir im Rahmen der Erstellung der Jahressteuererklärungen 2013 bitten, uns die Kontensalden des Jahres 2013 zu übermitteln.

Für steuerbegünstigte Körperschaften (Vermietungsgenossenschaften, gemeinnützige

Vereine und weitere) besteht für die Übermittlung der E-Bilanz eine weitergehende Frist. Erstmals für Jahresabschlüsse des Jahres 2015 sind 2016 Daten zu übermitteln.

Das BMF hat sich mit Schreiben vom 19. Dezember 2013 zum aktuellen Stand und über die Ergebnisse der Erörterungen mit den obersten Finanzbehörden der Länder zu den Übermittlungspflichten für steuerbegünstigte Körperschaften (wie zum Beispiel Vermietungsgenossenschaften) geäußert.

Auf Körperschaften, die persönlich und voll umfänglich von der Körperschaftsteuer befreit sind (zum Beispiel Vereine, die keinen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb unterhalten), findet § 5b EStG keine Anwendung.

Die Anlage zum BMF-Schreiben enthält eine Zusammenstellung, in welchen Fällen eine Pflicht zur E-Bilanz (für den partiell steuerpflichtigen Teilbereich beziehungsweise wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb) besteht.

Für die Übermittlung der Datensätze sind zwei Wege vorgesehen:

- „Gesamtbilanz“-Lösung mit Übermittlung von Bilanz und GuV-Rechnung für den partiell steuerpflichtigen Teilbereich nach Taxonomie-Schema,
- Formlose Gewinnermittlung für den partiell steuerpflichtigen Teilbereich.



**EINKOMMENSTEUER**

# Steuerermäßigung bei haushaltsnahen Dienstleistungen

**Mieter können nach § 35a EStG begünstigte Aufwendungen, die in der Nebenkostenabrechnung aufgeführt sind, in ihrer Einkommensteuererklärung geltend machen.**

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat mit Datum vom 10. Januar 2014 das Anwendungsschreiben zur Steuerermäßigung bei Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und für die Inanspruchnahme haushaltsnaher Dienstleistungen überarbeitet. Es ersetzt das BMF-Schreiben vom 15. Februar 2010. Das Ministerium hält in weiten Teilen an seiner bisherigen Auffassung fest.

Das aktuelle Schreiben enthält wiederum eine beispielhafte Aufzählung begünstigter und nicht begünstigter haushaltsnaher Dienstleistungen und Handwerkerleistungen. Unter anderem führt das BMF Folgendes aus:

- **Neubaumaßnahmen:** Handwerkliche Tätigkeiten im Rahmen einer Neubaumaßnahme sind nicht begünstigt. Als Neubaumaßnahmen gelten alle Maßnahmen im Zusammenhang mit der Errichtung eines Haushalts bis zu dessen Fertigstellung.
- **Aufwendungen außerhalb des Grundstücks:** Bei Dienstleistungen, die sowohl auf öffentlichem Gelände als auch auf Privatgelände durchgeführt werden (zum Beispiel Straßen- und Gehwegreinigung, Winterdienst), sind nur Aufwendungen für Dienstleistungen auf dem Privatgelände begünstigt. Das gilt auch dann, wenn eine konkrete Verpflichtung besteht (zum Beispiel zur Reinigung und Schneeräumung von öffentlichen Gehwegen und Bürgersteigen). Nicht begünstigt sind Aufwendungen, bei denen die Entsorgung im Vordergrund steht (zum Beispiel Müllabfuhr). Etwas anderes gilt, wenn die Entsorgung als Nebenleistung zur Hauptleistung anzusehen ist. Auch Aufwendungen, bei denen eine Gut-

achtertätigkeit im Vordergrund steht, sind nicht begünstigt. Das Gleiche gilt für Verwaltergebühren.

- **Schornsteinfegerleistungen:** Aus Vereinfachungsgründen brauchen Schornsteinfegerleistungen bis einschließlich Veranlagungszeitraum 2013 nicht in Schornstein-Kehrarbeiten sowie Reparatur- und Wartungsarbeiten einerseits (als Handwerkerleistungen begünstigt) und Mess- oder Überprüfungsarbeiten sowie Feuerstättenschau andererseits (nicht begünstigt) aufgeteilt zu werden, sondern können als einheitliche begünstigte Handwerkerleistung berücksichtigt werden (siehe auch anhängige Revisionsverfahren beim BFH, A.VI R 1/13). Ab dem Veranlagungszeitraum 2014 kann für Schornstein-Kehrarbeiten sowie Reparatur- und Wartungsarbeiten des Schornsteinfegers eine Steuerermäßigung nur gewährt werden, wenn sie den erforderlichen Angaben nach Maßgabe der Randnummer 40 des oben genannten BMF-Schreibens entsprechen.
- **Legionellenprüfung:** Gemäß Schreiben des BMF vom 15. November 2013 an die ARGE Heiz- und Warmwasserkostenverteilung betreffen die Kosten für die sogenannte Legionellenprüfung gutachterliche Tätigkeiten für die Überprüfung und Untersuchung der Wasserentnahmen. Die Tätigkeiten eines Gutachters gehören allerdings nicht zu den haushaltsnahen

Dienst- oder Handwerkerleistungen. Die Steuerermäßigung nach § 35a EStG kann daher für die entstehenden Kosten nicht in Anspruch genommen werden.

- **Dichtigkeitsprüfung von Abwasseranlagen:** Nach Auffassung der Finanzverwaltung sind Aufwendungen, bei denen eine Gutachtertätigkeit im Vordergrund steht, nicht nach § 35a Abs. 3 EStG begünstigt. Dem entsprechend soll die Dichtigkeitsprüfung einer Abwasseranlage nicht begünstigt sein, da es sich bei diesen Kosten nicht um eine Renovierungs-, Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahme handelt.

Entgegen dieser Auffassung hat das Finanzgericht Köln mit Urteil vom 18. Oktober 2012 derartige Leistungen als haushaltsnahe Handwerkerleistungen eingeordnet, da es sich um eine entscheidende Grundlage für eine Sanierung handelt.

In Überprüfung dieses Urteils muss nunmehr der BFH im Revisionsverfahren (AZ VI R 1/13) die Frage klären, inwieweit Gutachtertätigkeiten als Grundlage für eventuell nachfolgende Sanierungsmaßnahmen nach § 35a EStG begünstigt sind.

Strittige Veranlagungen können unter Hinweis auf das Verfahren offen gehalten werden.



## PROFESSIONALISIERUNG DES AUFSICHTSRATS

# Gestaltungsvorschläge

Der Anforderungskatalog an die Tätigkeit des Aufsichtsrats wächst seit Jahren. Aufsichtsrat sein ist in großen, insbesondere börsennotierten Unternehmen ein Beruf geworden. Aber auch die zeitlichen und fachlichen Anforderungen als Aufsichtsrat in kleineren Unternehmen sind deutlich gestiegen. Fortbildung ist notwendig. Nach der Finanzkrise wurde die persönliche Haftung verschärft. Die Rechtsprechung zur Auslegung einer Pflichtverletzung durch grobe Fahrlässigkeit befindet sich im Fluss.

Wann sollte man als Aufsichtsrat in unternehmerische Entscheidungen eingebunden werden? In welcher Häufigkeit sollten Sitzungen abgehalten werden und welches Maß an Kontrolltätigkeit gegenüber dem Vorstand ist geboten? Was muss man nun als Aufsichtsrat tun, um nicht dem Vorwurf zu unterliegen, grob fahrlässig zu handeln?

Ein weiterer Themenkreis, der in den letzten Jahren durch den Corporate Governance Kodex hinzugekommen ist, befasst sich mit einer Effizienzprüfung des (eigenen) Aufsichtsrats. Welche Auswirkungen hat das auch für das einzelne Aufsichtsratsmitglied?

Mit dem zunehmenden Maß an Pflichten (Haftung, Fortbildung, Selbstevaluation, intensivere Sitzungen) wird es naturgemäß schwieriger, Nachfolgekandidaten für den Aufsichtsrat zu gewinnen. Wie findet das Unternehmen geeignete Kandidaten, welche die Verantwortung über einen längeren Zeitraum übernehmen? Muss dafür die bisherige Vergütung im eigenen Unternehmen angepasst werden?

## Auftrag des Aufsichtsrats – Prüfung und Beratung

Der Aufsichtsrat hat den Auftrag, die Geschäftsleitung zu überwachen und zu beraten. An der grundsätzlichen Aufgabe hat sich nichts verändert. Nach wie vor ist eine angemessene Überwachungstätigkeit durch regelmäßige Teilnahme an Sitzungen, kritische Sichtung der vom Vorstand vorbereiteten Unterlagen und anschließende Diskussion auf Augenhöhe, Einarbeitung in wichtige

anstehende unternehmerische Entscheidungen wie Neubauvorhaben, Modernisierung, Wärmedämmung oder dem Einsatz von erneuerbaren Energien geboten. Die Unternehmensschiefenlagen in der Wirtschafts- und Finanzkrise haben lediglich dazu geführt zu fragen (ebenso bei den Wirtschaftsprüfern), ob die entfaltete Kontrolltätigkeit ausreichend war und was man besser machen kann. Die Aufgaben des Aufsichtsrats sind vielfältig:

### 1. Auswahl der Vorstandsmitglieder und Aushandeln der Verträge:

Auswahl, Berufung und Abberufung des Vorstands ist nach wie vor das Herzstück der Aufsichtsratsarbeit. Rechtzeitig sollte eine Sondierung eigener und externer Kandidaten stattfinden. Zur Leistungssteigerung ist über eine leistungsabhängige Vergütung neben dem Grundgehalt zu entscheiden.

### 2. Überwachung der Geschäftsführung des Vorstands:

Auf eine regelmäßige Berichterstattung inklusive aussagekräftiger Soll-Ist-Vergleiche pochen, um Fehlentwicklungen für Rentabilität und Liquidität rechtzeitig zu erkennen und gegenzusteuern.

### 3. Legalität der Unternehmensführung:

Compliance (Abwehr von Bestechung, von Vorteilsnahme durch Organmitglieder oder auch von Unterschlagung) als Ziel sollte durch klare Vorgabe des Vorstands erreicht werden, indem gesetzwidriges Verhalten nicht toleriert und dagegen vorgegangen wird. Zusätzlich muss für Mitarbeiter die Möglichkeit geschaffen werden, Missstände des Vorstands aufzudecken (mittels Benennung eines externen Anwalts, der angerufen werden kann und dem Aufsichtsrat gegebenenfalls berichtet).

### 4. Überwachung des Risikomanagements des Vorstands:

Die wesentlichen Felder, die ein Aufsichtsrat in der Wohnungswirtschaft beobachten sollte, sind: Entwicklung der Mietforderungen/Prolongationsrisiko auslaufender Kredite, Zinsabsicherung bei Investitionsentscheidungen, die sensibel

auf die Zinsentwicklung reagieren/gesund des Verhältnis von Kapitaldienst aus Zins und Tilgung zu Mieterlösen/ausreichende Investitionen in den Bestand (Vermeidung eines Investitionsstaus)/Megatrends wie altersgerechtes Bauen vorantreiben/Umweltauflagen wie CO<sub>2</sub>-Reduzierung beachten.

### 5. Kontrollpflichten hinsichtlich der Rechnungslegung:

Der Aufsichtsrat übernimmt die Mitverantwortung für den Jahresabschluss (Bilanz, GuV, Anhang) neben dem Vorstand, da beide den Jahresabschluss feststellen. Dabei ist zu bedenken, dass die Rechnungslegung ein kompliziertes Regelwerk zur Abbildung verschiedenster Geschäftstransaktionen darstellt, das nur wenige vollständig durchschauen. Nicht umsonst ist die fachliche Unterstützung von Wirtschaftsprüfern unerlässlich.

### 6. Festlegung zustimmungspflichtiger Geschäfte:

Was soll der Vorstand nicht alleine entscheiden? Dies ist in der Regel in der Satzung festgelegt. Jeder einzelne Aufsichtsrat sollte sich in die Rolle eines Mitunternehmers versetzen und nur solche Geschäfte dulden, für die er auch eigenes Geld einsetzen würde. Bei wichtigen Entscheidungen ist man auf die Information des Vorstands angewiesen. Dieser sollte zumindest die Auswirkungen auf die Rentabilität und Liquidität darstellen, verschiedene mögliche Verläufe beschreiben sowie alternative Investitionsmöglichkeiten vorstellen.

## Anregungen für die Aufsichtsratsarbeit

### 1. Ruf nach Fachkenntnissen und Vielfalt der beruflichen Hintergründe:

Insbesondere, wenn der Vorstand nicht hauptberuflich tätig ist, erhofft er sich fundierte Beratungstätigkeit. Um als Aufsichtsrat beraten zu können, sollte der Aufsichtsrat eines Wohnungsunternehmens möglichst vielseitig besetzt sein (Techniker, Wohnungswirt, Architekt, Betriebswirt, Jurist, Mieter). Jedem Einzelnen ist die Abdeckung aller Themen nicht abzuverlangen. Bereits zu Beginn ihrer Tätigkeit sollten neue Aufsichtsratsmitglieder eine Einfüh-

zung über das Geschäftsmodell durch den Vorstand erhalten, um bereits bei Beginn der Amtszeit wertvoll mitwirken zu können. Darüber hinaus ist es erforderlich, an Schulungen zu aktuellen wohnungswirtschaftlichen, betriebswirtschaftlichen und gesellschaftsrechtlichen Themen in regelmäßigen Zeitabständen teilzunehmen. Ohne vernünftige Vorbildung, Einarbeitung und Fortbildung kann eine angemessene Überwachungs- und Beratungstätigkeit nicht entfaltet werden. Üblicherweise werden die verschiedenen Aufgabenfelder durch Bildung von Ausschüssen sinnvoll nach beruflichem Hintergrund auf die Aufsichtsratsmitglieder aufgeteilt (Bauausschuss, Prüfungsausschuss). Dies sind kleine, arbeitsfähige Gruppen, die ihre Arbeit effizienter erledigen als die Mitglieder des gesamten Aufsichtsrats. So fallen unnötige Erklärungen beziehungsweise passives Absitzen der Sitzungsdauer von Fachfremden weg. Zeit, die besser genutzt werden kann, wenn jeder seinem Fachgebiet entsprechend eingesetzt wird.

**2. Einbeziehung von externen Sachverständigen:** Eine flächendeckende Auslagerung der Arbeit des Aufsichtsrats an Sachverständige ist nicht möglich (§ 109 Abs. 1 Satz 2 AktG) und auch nicht gewünscht. Die Expertise kann nur punktuell eingekauft werden. Dies bietet sich besonders bei weitreichenden unternehmerischen Investitions- beziehungsweise Kauf-/Verkaufsentscheidungen an. Diese müssen auf Basis sorgfältiger und möglichst

umfassender Informationen getroffen werden. In der Wohnungswirtschaft sollte daher beispielsweise bei Käufen oder Verkäufen ein Gutachten zum Verkehrswert von Immobilien vorliegen. Investitionsentscheidungen im Neubau oder bei umfassender Modernisierung sollten mit Hilfe von dynamischen Investitionsrechnungen (Kapitalwert, VoFi-Methode) berechnet werden, ob sie voraussichtlich Werte schaffen oder vernichten. Für die Überprüfung eines funktionsfähigen internen Kontrollsystems und optimaler Geschäftsprozesse werden Wirtschaftsprüfer eingesetzt. Für Dienstverträge mit Vorständen bietet sich rechtliche Hilfestellung an.

**3. Bewertung der eigenen Arbeit (Selbstevaluation):** Der Deutsche Corporate Governance Kodex gibt Aktiengesellschaften die Empfehlung, dass „der Aufsichtsrat regelmäßig die Effizienz seiner Tätigkeit im Zuge einer Selbstevaluation überprüft“. Auch für öffentliche Unternehmen wurde diese Empfehlung ausgesprochen. Die Verpflichtung, sich möglichst jährlich den Spiegel vorzuhalten, versetzt den Aufsichtsrat in die Lage, darüber nachzudenken, ob die Arbeit des vergangenen Jahres ausreichend war oder verbessert werden könnte. Dieses Innehalten schafft den Raum, über neue Ideen zu diskutieren: Bedienen wir die richtigen Geschäftsfelder? Setzen wir das Geld der Gesellschaft richtig ein? Gibt es sinnvolle Investitionsmöglichkeiten (auch bankenfinan-

ziert)? Sind unsere Prüfungshandlungen zur Buchführung im Prüfungsausschuss sinnvoll und häufig genug? Sind unsere Protokolle aussagekräftig genug, um gegenüber außen (Gesellschafter, Justiz) belegen zu können, dass wir unserer dem Unternehmen gegenüber übernommenen Verantwortung gerecht werden?

**4. Vergütung des Aufsichtsrats:** Wenn die fachlichen und zeitlichen Anforderungen steigen, muss die bisherige Vergütungspraxis auf den Prüfstand. Der zeitliche Umfang steigt bei intensiveren Sitzungen sowie der Vor- und Nachbereitung als auch durch die Selbstevaluation und Einarbeitung/Fortbildung. Dies umfasst dann mehr als die üblichen vier Sitzungen für jeweils 1,5 Stunden im Jahr. Die Tätigkeit muss den Gesellschaftern auch etwas wert sein, sonst wird die Bereitschaft des Aufsichtsrats zur aktiven Mitarbeit gering sein.

#### Fazit

Die Anforderungen an Prüfung und Beratung durch den Aufsichtsrat steigen weiter. Das Haftungsrisiko bei ungenügender Vorbereitung wesentlicher Entscheidungen nimmt für Vorstand und Aufsichtsrat zu. Hinzu kommen Empfehlungen, eine Vielfalt an beruflichen Hintergründen im Aufsichtsrat zu schaffen, Fachausschüsse zu bilden, Fortbildungsmaßnahmen zu besuchen und möglichst jährlich darüber nachzudenken und zu dokumentieren, ob die eigene Arbeit im Aufsichtsrat ausreichend und angemessen war.



Foto: Udo Koranzki

Interessierte Aufsichtsräte bei einem Seminar am 12. Februar 2014 in Frankfurt.

BAUKOSTENENTWICKLUNG

# Baukostentool – schnelle Ermittlung von Brutto-Baukosten eines Gebäudes

In der Wohnungswirtschaft wird gebaut – neu und anspruchsvoll – neben der üblichen Modernisierung. Besonders der demografische Wandel und die neue Attraktivität der Städte bewegen unsere Wohnungsunternehmen dazu, die Quartiere mit neuem Wohnraum zu versorgen. Stetig steigende ordnungsrechtliche Vorgaben bezüglich energetischer Qualität auf der einen Seite und Forderungen nach Barrierefreiheit auf der anderen Seite lassen die Baukosten kontinuierlich steigen.

Die neue Baukonjunktur lässt es zu, dass Auftragnehmer aufgrund einer begrenzten Zahl

an qualifizierten Baufirmen immer höhere Preise verlangen können. Diese Tatsache wird in den bekannten Veröffentlichungen zu Baukosten und Preisindizes nur bedingt wiedergegeben. Reichte früher bei einer zwölf Monate alten Kostenschätzung ein „Sicherheitszuschlag“ von fünf bis zehn Prozent zur Annäherung an die realen Kosten, so kann man in der letzten Zeit feststellen, dass für einzelne Gewerke dies bei Weitem nicht mehr ausreicht und Preissteigerungen bis zu 20 Prozent zu beobachten sind. Ferner sind die Wohnungsunternehmen in der Regel daran interessiert, die regionale Bauwirtschaft zu unterstützen.

der auf die Projektdaten zugreifen möchte, muss zunächst selbst Daten liefern. Da sowohl Sanierungen, Modernisierungen und Umbauten erfasst werden können, ist jedes Wohnungsunternehmen imstande, Daten zu liefern. Bei Neubauten werden die Brutto-Baukosten ohne Grundstücks- und Erschließungskosten erfasst, um eine Vergleichbarkeit der Projekte zu ermöglichen. Da es sich um Microsoft-Excel-Dateien handelt, ist die Verwendung der Daten sehr einfach. So ist eine Datenerfassung für ein Projekt in 30 bis 60 Minuten möglich. Im Idealfall werden zusätzliche Daten wie Fotos oder Grundrisse als PDF-Dateien hinzugefügt.

**vdw-Baukostentool**

**KOSTENERFASSUNG**

Projektnummer: 000

Art der Maßnahme: Umbau

Objektdaten

Besonderheiten: Weiße Wanne, EnEV 2009, Unterfangung Nachbargarage

Straße, Stadt: Musterweg, Musterstadt

PLZ: 00000

Baujahr: 2010

Datum der Erstellung/Modernisierung: 2010

Bauweise: Massivbauweise mit Stahlbetondecken

Häustyp: MFH

Nutzung: Wohnhaus

Anzahl der Treppenhäuser: 1

Anzahl der Geschosse: 4

Anzahl der Vollgeschosse: 3

Anzahl WE (nach Umbau): 11

Wohnfläche alt [m²]:

Wohnfläche neu [m²]: 630,00 m²

BGF [m²]: 1.100,00 m²

BRI [m²]: 3.400,00 m²

Dachform: Staffelgeschoss

Dachgeschoss ausgebaut: nein

Grundrissänderung: nein

Balkone vor Umbau: nein

Balkone nach Umbau: nein

Aufzug vorhanden: ja

Vollkeller vorhanden: ja

Teilkeller vorhanden: nein

Tiefgarage vorhanden: nein

Umbau in bewohntem Zustand: nein

Denkmalschutz: nein

Eintritt regenerativer Energien: ja

Fernwärme: ja

Biomasse: nein

Thermisch Solar: nein

Geothermie: nein

Wärmepumpe: nein

BHKW: nein

Lüftungsanlage mit WRG: nein

Photovoltaik: nein

Berechneter Primärenergiebedarf [kWh/m²a]: 40

Ausschreibungsart: Gewerkeweise

Standard: hoch

Schlüsselfertig: ja

Bezugsfertig: ja

Vorbemerkungen

Auf eine Sortierung nach DIN 276 wurde bewusst verzichtet, um eine praxisorientierte Kostenerfassung zu erhalten.

Alle Kosten sind brutto anzugeben.

Als Neubauten gelten Gebäude, die zum Eingabezeitpunkt nicht älter als 5 Jahre sind.

Baustelleneinrichtungen außer Gerüst werden nicht gesondert aufgeführt und sind in die EP einzurechnen.

In den Feldern "Sonstiges" sind die Kostenbereiche selbst zu benennen.

Bei GU-Vergabe werden keine gewerkeweise Kosten ausgegeben, es sei denn sie sind bekannt.

Foto / Grundriss / Schnitt

Um diese Entwicklung abzubilden und eine verlässliche Aussage über mögliche Kosten wohnungswirtschaftlicher Bauvorhaben zu erhalten, hat der vdw Niedersachsen und Bremen in Kooperation mit den technischen Ausschüssen ein Werkzeug zur schnellen Ermittlung von Brutto-Baukosten eines Gebäudes entwickelt. Mit dem Ziel, möglichst schnell aktuelle Baukosten für ein Bauprojekt anhand passender, bereits durchgeführter Projekte von Wohnungsunternehmen abschätzen zu können, wurde das Baukostentool erstellt. Hieran beteiligen sich die Verbände des vdw Niedersachsen Bremen, VNW, VdW Rheinland Westfalen sowie VdW südwest.

Die Auswahl einzelner Projekte erfolgt über eine Datei, in der alle Projekte miteinander verglichen werden können. Filter erleichtern die Auswahl: So ist es zum Beispiel möglich, sich nur Neubauten ohne Tiefgarage mit drei Vollgeschossen mit Aufzug und einem Primärenergiebedarf von 40 kWh/m²a anzeigen zu lassen. Interessiert man sich dann für ein bestimmtes Projekt, so kann anhand der Projektnummer die Eingabedatei mit weiteren Fotos oder Grundrissen heruntergeladen werden.

Das Baukostentool ist bereits online und bisher sind 50 Projekte eingestellt. Derzeit wird mit dem GdW eine bundesweite Einführung des Baukostentools erörtert. Hierzu wird noch eine Evaluierung stattfinden.

- Weitere Ausführungen zur Verwendung des Baukostentools befinden sich in der rechten Spalte auf der Internetseite des vdw Niedersachsen Bremen unter [www.vdw-wohnen.de](http://www.vdw-wohnen.de) oder bei Dipl.-Ing. Architekt Sascha Lankes Tel.: 069 97065-144 E-Mail: [sascha.lankes@vdwsuedwest.de](mailto:sascha.lankes@vdwsuedwest.de)

Das Tool ist kostenfrei und lebt von der stetigen Lieferung von Daten durch die Wohnungsunternehmen. Jeder,

**TRINKWASSERVERORDNUNG****Bleileitungen in Trinkwasserinstallationen**

Seit 1. Dezember 2013 gilt der neue niedrigere Grenzwert für Blei nach Trinkwasserverordnung (TrinkwV). Es ist davon auszugehen, dass der Wert bei vorhandenen Bleileitungen in der Regel nicht eingehalten werden kann. Daher müssen diese Leitungen gegen Rohre aus besser geeigneten Werkstoffen ausgetauscht werden. Wasserversorger und Vermieter, die ihre Bleirohre nicht bis zum 1. Dezember 2013 vollständig ausgewechselt haben, müssen die betroffenen Verbraucher schriftlich oder per Aushang informieren, unabhängig von der Bleikonzentration im Trinkwasser.

Das Thema Blei ist nicht trivial, da durch Blei Langzeitschädigungen bei Mietern, insbesondere bei Kindern und Kleinkindern, auftreten können.

Nach TrinkwV gibt es keine explizite Ausbaupflicht. Der Stichtag 1. Dezember 2013 gilt für den abgesenkten Bleiwertgrenzwert und die Informationspflicht gegenüber dem Mieter bei bekannten Bleileitungen.

Durch den abgesenkten Bleiwert ergibt sich aber faktisch eine Austauschpflicht, da vermutet wird, dass der Bleiwert bei vorhandenen Bleileitungen nicht mehr zu halten ist. Alternativ wäre eine Gegenprobe oder Einschränkung der Nutzungsfähigkeit des Wassers („kein Trinkwasser“, zum Beispiel wenn die Bleileitung nur als Gartenwasserleitung benutzt wird).

Daneben schreibt aber die TrinkwV vor, dass beim Betrieb von Trinkwasserinstallationen geeignetes Material zu verwenden ist. Bleileitungen erfüllen diese Forderung nicht. Abgabe von Trinkwasser, welches den Grenzwert der TrinkwV für Blei überschreitet, ist verboten und kann eine Straftat darstellen, vergleiche § 24 TrinkwV in Verbindung mit §§ 74 und 75 Infektionsschutzgesetz.

Auch andere Bauteile können Blei aus der Installation in das Trinkwasser abgeben: Bauteile aus verzinktem Stahl und Rohrverbinder, Armaturen (auch Kellerarmaturen und Schrägventile), Apparate und Pumpen aus Kupferlegierungen. Bleirohre sind einfach zu erkennen. Mit einem Blick auf die Rohre im Keller an der Wasseruhr oder unter

dem Waschbecken in der Küche kann jeder Laie schnell herausfinden, ob dort Bleirohre verlegt sind: Die silbergrauen Leitungen sind relativ weich und lassen sich mit einem Messer leicht einritzen. Beim Klopfest klingen sie dumpf und nicht metallisch. Sie können in einem Stück gelegt und um die Ecken gebogen werden. Die Rohrenden sind ineinandergeschoben und an dieser Stelle wulstig aufgeworfen. Das öffentliche Verteilungsnetz ist grundsätzlich bleifrei, dennoch enthalten mancherorts einige Teilstücke zwischen der Hauptleitung entlang der Straße und der Grundstücksgrenze oder im Boden auf dem Grundstück verlegte Leitungen noch Blei. Es kann sich lohnen, mit dem zuständigen Wasserversorger Kontakt aufzunehmen.

Bei der Herstellung von Rotguss- und Messingarmaturen wird häufig Blei verwendet (Legierungen, Verchromung). Viele Sanitärarmaturen werden aus bleihaltigem Messing gefertigt und können deshalb das giftige Schwermetall ins Trinkwasser abgeben. Die Bleizusätze machen das Messing besser bearbeitbar. Mittlerweile wurden von der Industrie Messinglegierungen ohne Blei entwickelt, wie Ecobrass und Ecocast, wobei das Blei meist durch Silizium ersetzt wurde. Armaturen, die nicht geeignetes und zertifiziertes Material (zum Beispiel DVGW-Siegel) enthalten, können Blei oberhalb der nach Trinkwasserverordnung vorgegebenen Grenzwerte abgeben.

**Hinweise für Verbraucher**

Die Konzentration von Blei aus Installationsbauteilen steigt, je länger sich Trinkwasser in der Leitung befindet. Es wird daher geraten, grundsätzlich nur frisches Wasser zu trinken. „Stagnationswasser“, das lange in den Armaturen steht und Kontakt zu Messingteilen hat, sollte nicht getrunken werden. Wasser zum Trinken oder Kochen sollte daher immer etwas ablaufen, wenn es

vorher mehrere Stunden (oder noch länger) in der Leitung gestanden hat. Beim Kauf von Endarmaturen sollten auf zertifizierte Produkte geachtet werden.

**Rechtliche Grundlagen**

Da Wasser nur unter Einhaltung der Grenzwerte als Trinkwasser abgegeben werden darf, muss bei Vorhandensein von Bleileitungen unverzüglich, das heißt ohne schuldhaftes Zögern, gehandelt und Maßnahmen zum Ausbau noch vorhandener Bleileitungen ergriffen werden. Mieter und Gesundheitsamt sind zu informieren. Es sollten verbindliche Absprachen mit dem Gesundheitsamt getroffen werden. Auch zur eigenen Sicherheit und Beweiserleichterung sollten sämtliche Maßnahmen zur Behebung der Grenzwertüberschreitung dokumentiert werden.

Eine Grenzwertüberschreitung stellt einen Mangel der Mietsache dar. Werden Bleileitungen aufgrund von Grenzwertüberschreitungen ausgetauscht, können die Kosten nicht auf den Mieter umgelegt werden. Es dürfte sich um Erhaltungsmaßnahmen handeln (§ 555a BGB), die grundsätzlich auch keine Modernisierungsmaßnahmen darstellen. Eine Mieterhöhung gemäß § 559 BGB ist nicht möglich, da hiervon nur solche Modernisierungsmaßnahmen betroffen sind, die keine Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 555a BGB sind, vgl. § 555b Nr. 6 BGB.

- Die wichtigsten Eckdaten zu Blei in Trinkwasserinstallationen wurden in einem Informationspapier des GdW zusammengestellt. Dieses kann im 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](mailto:sascha.lankes@vdwsuedwest.de) angefordert werden.



## DIGITALISIERUNG

# Digitale Agenda für Deutschland – erste Eckpunkte und weitere Planungen

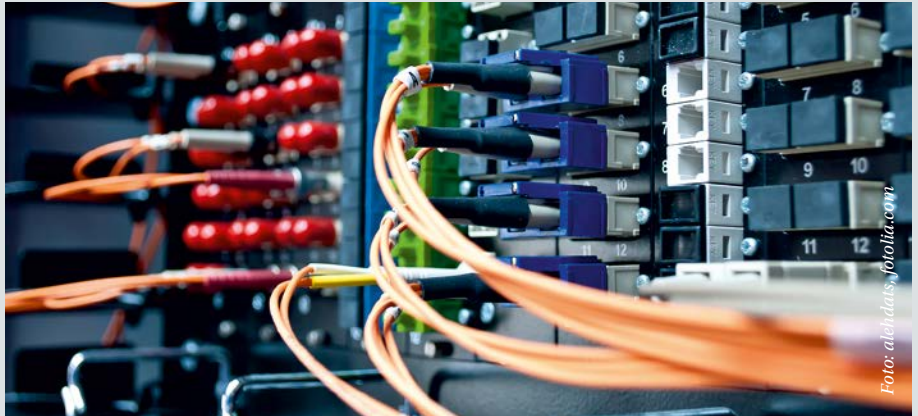
Die Bundesregierung legt in der Digitalen Agenda 2014–2017 die Schwerpunkte ihrer Digitalpolitik fest und erarbeitet gemeinsame Antworten auf die Herausforderungen des digitalen Zeitalters. Die Agenda steht unter gemeinsamer Federführung des Bundeswirtschaftsministeriums, des Bundesinnenministeriums und des Bundesverkehrsministeriums. Erste Eckpunkte wurden bei einer gemeinsamen Pressekonferenz auf der CeBIT vorgestellt.

Die Digitalisierung hat Einfluss auf zunehmend alle Bereiche der Wirtschaft, der Arbeitswelt und des gesellschaftlichen Lebens. Intelligente Hard- und Software sowie die Verknüpfung immer größerer Datensätze können erhebliche ökonomische Potenziale bieten. Der Prozess der Digitalisierung birgt neue Herausforderungen und erfordert Handlungsstrategien. Die Bundesregierung wird daher eine umfassende Digitale Agenda 2014–2017 erarbeiten, die einerseits den Wirtschaftszweig der Informations- und Kommunikationstechnik (IKT) und ihre Vernetzung mit der klassischen Industrie stärken soll und darüber hinaus neue Formen und Facetten der Digitalisierung der Gesellschaft in den Blick nimmt.

Der Bundesminister für Wirtschaft und Energie, Sigmar Gabriel, der Bundesminister des Innern, Dr. Thomas de Maizière, und der Bundesminister für Verkehr und Digitale Infrastruktur, Alexander Dobrindt, stellten am 10. März 2014 auf der Messe CeBIT in Hannover die Handlungsfelder der Digitalen Agenda vor.

Die zentralen Handlungsfelder der Digitalen Agenda beinhalten die folgenden Themenbereiche:

- Digitale Infrastruktur und Breitbandausbau,
- Digitale Wirtschaft,
- Innovativer Staat,
- Digitale Gesellschaft,



- Forschung, Bildung und Kultur,
- Sicherheit, Schutz und Vertrauen für Gesellschaft und Wirtschaft,
- Europäische und internationale Dimension der Digitalen Agenda.

Die IKT-Strategie für die digitale Wirtschaft gilt es weiterzuentwickeln, so die Bundesregierung. Ziel sei es, insbesondere die digitalen Infrastrukturen auszubauen, die Entwicklung digitaler Zukunftstechnologien zu beschleunigen und die Digitalisierung der klassischen Industrie zu unterstützen. Die Gewährleistung einer hohen IT-Sicherheit und die Abwehr von Wirtschaftsspionage sollen darüber hinaus eine besondere Rolle spielen.

Für 2014 wird geplant, eine Strategie für intelligente Netze zu entwickeln. Ziel ist es, klassische Infrastrukturen durch innovative Technologien effizienter und sicherer zu gestalten. Hier steht im Fokus die systematische Digitalisierung und Vernetzung in den Sektoren Energie, Gesundheit, Bildung, Verkehr und Verwaltung. Additiv wird vorgesehen, die Forschung zu den Themen Internet und Digitalisierung weiter voranzutreiben.

Die Bundesregierung teilt mit, dass das offene und freie Internet erhalten bleiben soll sowie Teilhabe, Meinungsvielfalt, Innovation und fairer Wettbewerb sichergestellt werden. Es sei vorgesehen, die Netzneutralität als Regulierungsziel im Telekommunikations-

gesetz verbindlich zu verankern und sich auch auf europäischer Ebene für eine gesetzliche Regelung einzusetzen.

Die Voraussetzung für eine Digitalisierung sind leistungsfähige Breitbandnetze. Im Rahmen einer Netzallianz „Digitales Deutschland“ und unter Einbeziehung von investierenden Telekommunikationsunternehmen soll die Breitbandstrategie weiterentwickelt werden. Ziel ist es, dass bis 2018 – unter Ausnutzung aller Technologien – eine flächendeckende Versorgung mit mindestens 50 Mbit/s zur Verfügung steht. Die Bundesregierung betont, dass europäische wie nationale Rahmenbedingungen so zu gestalten sind, dass Investitionen im ländlichen Raum wirtschaftlich sind. Dies sei notwendig, damit alle Bürger in Deutschland einen hochleistungsfähigen Internetzugang bekommen. Die Bundesregierung wird sich im Beihilfebereich bei der EU-Kommission für eine Rahmenregelung einsetzen, die den Breitbandausbau im ländlichen Raum in unbürokratischer, technologie-neutraler und wettbewerbsfreundlicher Weise ermöglicht.

Für die weitere Ausgestaltung der Digitalen Agenda werden Wirtschaft, Tarifpartner, Zivilgesellschaft und Wissenschaft einbezogen und beteiligt. Für Sommer 2014 wird ein Kabinettsbeschluss angestrebt.

CAROLINE NOLTE

## Bekanntheit und Image der genossenschaftlichen Kooperation

Viele Vermutungen kursierten bis vor Kurzem darüber, welche Informationen die deutsche Bevölkerung über Genossenschaften hat und wie diese von den Menschen eingeschätzt werden. Sowohl in der genossenschaftlichen Praxis als auch in der Wissenschaft ging man davon aus, dass das Wissen spärlich und die Einschätzung eine eher kritische sei. In diesem Band werden diese Vermutungen überprüft.

In einer umfassenden Primärstudie wurde erstmals repräsentativ erhoben, welche Informationen die deutsche Bevölkerung über Genossenschaften hat und wie das Image von Genossenschaften tatsächlich ausgeprägt ist. Die meisten Menschen haben zumindest eine grobe Vorstellung darüber, was Genossenschaften sind und was sie anders machen. Es hat sich herausgestellt, dass Genossenschaften generell und viele ihrer Merkmale von der deutschen Bevölkerung sehr po-



sitiv eingeschätzt werden, wenig vom häufig unterstellten Image defizit festgestellt werden kann. Damit wurde ein Informationsfundament geschaffen, das bisher nicht verfügbar war. Auf dieser Grundlage können in der Wissenschaft nun manche Fragen fundierter untersucht werden, können die genossenschaftlichen Unternehmen zielgenauer an ihre Stakeholder herantreten und können die Genossenschaftsverbände das Besondere des genossenschaftlichen Geschäftsmodells

aktiv eingeschätzt werden, wenig vom häufig unterstellten Image defizit festgestellt werden kann. Damit wurde ein Informationsfundament geschaffen, das bisher nicht verfü-

besser kommunizieren. Hierfür hält der Band entsprechende Handlungsempfehlungen bereit.

- Caroline Nolte, **Bekanntheit und Image der genossenschaftlichen Kooperation**, Band 108 Münsteraner Schriften zur Kooperation, Dezember 2013, 360 Seiten, ISBN 978-3-8440-2438-8, 32,80 Euro

MICHAEL WORIZALLA ET AL.

## Kommentar zum Betriebsverfassungsgesetz

Prof. Dr. Michael Worzalla, Professor für privates und öffentliches Wirtschaftsrecht der EBZ Business School und geschäftsführendes Vorstandsmitglied des Arbeitgeberverbandes der Deutschen Immobilienwirtschaft, ist Mitautor des Kommentars zum Betriebsverfassungsgesetz. Die Erläuterungen zeichnen sich durch Prägnanz und Praxisnähe aus und orientieren sich an der aktuellen Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts.



Durch klare Sprache und Systematik sowie die Konzentration auf das Wesentliche haben Worzalla und das Autorenteam diesen Kommentar zu einem Standardwerk gemacht. Neuerungen der neunten Auflage sind insbesondere die erstmalige Kommentierung der Ersten Verordnung zur Durchführung des Betriebsverfassungsgesetzes, die neue Kommentierung zu § 87 I Nr. 10 BetrVG und zu den Nachwirkungen von Betriebsvereinbarungen im Entgeltbereich, die Behandlung der neuen und geänderten Rechtsprechung des BAG. Der Betriebsänderung in der Insolvenz als Querschnittsthema ist eine gesonderte, umfangreiche Kommentierung im Anhang gewidmet.

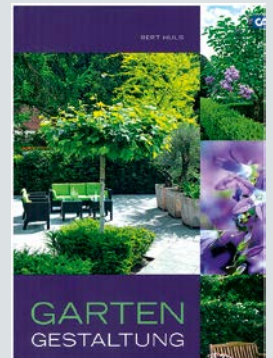
- Hess/Worzalla/Glock/Nicolai/Rose/Huke, **Betriebsverfassungsgesetz, Kommentar**, 9. Auflage 2014, Luchterhand Verlag, ISBN 978-3-472-08427-3, 199 Euro.

BERT HULS

## Gartengestaltung

Dieses Buch bietet vielfältige Inspirationen und weist den Weg zu unterschiedlichen Gartenstilen.

Die Anlage eines Gartens ist eine tief greifende Erfahrung und muss von Anfang an gelingen, denn größere Fehler lassen sich nicht so einfach behe-



ben. Bert Huls zeigt mit seinem genialen Vier-Punkte-System „Inspiration – Gartenstile – Pläne – Pflanzen“, wie man einen Garten und die Außenanlagen von vornherein richtig anlegt. Skizzen, Pläne, Pflanzlisten und nachvollziehbare Ideen erleichtern es dem Gartenbesitzer, Planer und Bauherren, elementare Fehler zu vermeiden. Zahlreiche Projekte, Schritt-für-Schritt-Anleitungen und über 650 Abbildungen sorgen dafür, dass Planung und Anlage auch einem Laien gelingen und am Ende der Wunsch in Erfüllung geht: ein traumhaft schöner Garten zum Genießen für den Einzelnen oder die Gemeinschaft.

- Bert Huls, **Gartengestaltung**, Callwey Verlag, 2011, ISBN 978-3-7667-1877-8, 39,95 Euro



Stellenanzeige

Wir sind eine seit über 90 Jahren tätige Genossenschaft mit Sitz in Frankfurt am Main. Mit unserem Bestand von ca. 315 Wohnungen fördern wir unsere Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.



Zur allein verantwortlichen Leitung unserer Geschäftsstelle sowie für die umfassende Betreuung unserer Mitglieder in wohnungswirtschaftlichen Angelegenheiten suchen wir zur Unterstützung des Vorstandes

### eine Kauffrau/einen Kaufmann der Wohnungswirtschaft (Vollzeitstelle)

Zu Ihren Aufgaben gehören insbesondere die Gesamtverantwortung für das Finanz- und Rechnungswesen, die Mitglieder- und Mieterverwaltung, Mietvertragsabwicklung, Erstellung der Nebenkostenabrechnung und vorbereitende Arbeiten zum Jahresabschluss.

Wir suchen eine engagierte Persönlichkeit, die unser Unternehmen als erster Ansprechpartner nach außen repräsentiert. Sichere Kenntnisse der Microsoft-Office-Produkte sind erforderlich. Wir verwenden außerdem die Software „inhouse“ der Haufe-Lexware Real Estate AG. Aufgrund der zeitlich begrenzten Einarbeitungszeit ist die Stelle ab sofort zu besetzen.

Falls wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung mit Angabe des möglichen Eintrittstermins an folgende Adresse:

**Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Frankfurter Polizeibeamten eG**  
**Blauenstraße 26, 60528 Frankfurt am Main, Tel. 069 672128**

## SEMINARE IM MAI 2014



05.05.2014	Bochum	Marketing bei schmalen Budget – Marketing- und Vertriebskonzepte für kleine Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften	Prof. Dr. Matthias Neu	2
05.05.2014	Bremen	Erfolgreiche Vermietungsgespräche führen	Janis Bailitis	4
06.05.2014	Bochum	Vermietungstraining für Azubis: Verkaufstalent allein genügt nicht	Nina Melenk	2
06.05.2014	Bochum	Arbeitsorganisation und Zeitmanagement – Wie kann ich meine Arbeitszeit effektiv nutzen?	Mona Meßing	2
06.05.2014	Hannover	Modernisierung – von der Modernisierungsankündigung bis zur Mieterhöhung – nach dem neuen Mietrechtsänderungsgesetz	Beate Heilmann	4
07.05.2014	Frankfurt	Grundlagenseminar „Wohnungseigentumsverwaltung von A – Z“	Peter Schmitz	3
07.05.2014	Hannover	Workshop Kundenzeitung – Unser Mietermagazin auf dem Prüfstand	Carsten Ens	4
07.05.2014	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement – Effiziente Energie- und Ressourcennutzung	N. N.	5
08.05.2014	Hannover	Schnittstellen zwischen WEG und Mietrecht	Detlef Wendt	4
08.05.2014	Lübeck	Stolperstellen der Korrespondenz im Brief und in der E-Mail	Dr. Steffen Walter	5
12.05.2014	Bochum	Schreibwerkstatt: „Unverwechselbare Business-Texte. Von der E-Mail bis zum Geschäftsbericht“	Gabriele Borgmann	2
12.05.2014	Hannover	Übernahme von Führungsverantwortung	Kirsten Kadenbach	4
13.05.2014	Bochum	Das Betreuungsrecht – Eine besondere Herausforderung für Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen	Sabine Petter	2

## SEMINARE IM MAI 2014

13.05.2014	Hannover	Abbau von Stress im Arbeitsalltag	Astrid Horváth	4
13.05.2014	Rostock	Höhere Kundenzufriedenheit durch CRM (Kundenbeziehungsmanagement)	Christian Sterr	5
14.05.2014	Bochum	Migration und Migranten – Herausforderungen und Chancen für die Wohnungswirtschaft	Prof. Dr. habil. Volker Eichener	2
14.05.2014	Hannover	Aktuelles Steuerrecht	Ingeborg Esser, Jörg Cammann, Jürgen Gnewuch, Anke Kirchhof	1 4
14.05.2014	Hannover	Wie mache ich bessere Immobilienfotos? – Tipps und Tricks für gute Innen- und Außenaufnahmen	Maria Leska	4
14.05.2014	Rostock	Grundlagen Mietrecht für Neu- und Quereinsteiger	Rainer Maaß	5
15.05.2014	Hannover	Umgang mit schwierigem Publikum und Mietern – Deeskalation und professionelle Reaktion auf Provokationen und Konflikte	Iris Kadenbach	4
15.05.2014	Schwerin	Der Hausmeister im Einsatz	Erhard Abitz	5
17.05.2014	Bochum	Speziell für Azubis: Unterstufenstoff Buchführung auffrischen und festigen	Moritz Siepmann	2
19.05.2014	Bochum	Bautechnische Grundlagen für Kaufleute	Dieter Uhlig	2
19.05.2014	Hannover	Der verhaltensauffällige Mieter – Verhalten und Lösungswege	Sabine Petter	4
20.05.2014	Bochum	Die Aktivseite – das unbekannte Wesen: Gestaltungsmöglichkeiten im Rechnungswesen	Ulrich Bispink	2
20.05.2014	Hannover	Vermarktung von Wohnungen über digitale Medien – Chancen und Risiken von Online-Marketing und Social Media für die Wohnungswirtschaft	Prof. Dr. Matthias Neu	4
21.05.2014	Bochum	Gewährleistungspflicht bei Abdichtungsmaßnahmen – So vermeiden Sie hohe Haftungskosten	Herbert Gottschalk	2
21.05.2014	NN	Aktuelle Fragen des Betriebskostenrechts	Ruth Breiholdt	4
21.05.2014	Hamburg	Kundenorientierung auch bei Vollvermietung – Der Mitarbeiter als (Marken)Botschafter des Wohnungsunternehmens	Prof. Dr. Matthias Neu	5
21.05.2014	Hamburg	Prävention: Zufriedener arbeiten – Gesünder arbeiten – Sicherer arbeiten	N. N.	5
22.05.2014	Frankfurt	Grundlagenseminar „Technik für Nicht-Techniker“	Sascha Lankes	3
22.05.2014	Hannover	Genossenschaften im Umbruch – Restrukturierung, Bestandsveräußerungen und Rückbau	Prof. Dr. Jürgen Keßler	4
22.05.2014	Hamburg	Change – Vom Wollen zum Tun: Veränderungsprozesse erfolgreich gestalten	Janis Bailitis	5
22.05.2014	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement: Holztechnik	N. N.	5
24.05.2014	Bochum	Speziell für Azubis: Mittelstufenstoff Buchführung auffrischen und festigen	Moritz Siepmann	2
26.05.2014	Bochum	Eskalation verhindern – Umgang mit aggressiven Mietern	Prof. Dr. Matthias Neu	2
26.05.2014	Hannover	Bürger- und Kundenbeteiligung bei Baumaßnahmen und anderen Vorhaben	Raik Packeiser	4
27.05.2014	Hannover	Zielgerichtetes Projektmanagement von Neubauprojekten, umfangreiche Reorganisationen oder EDV-Systemumstellungen etc.	Janis Bailitis	4
27.05.2014	Hamburg	Bautechnische Grundlagen für Kaufleute in der Wohnungswirtschaft	Dieter Uhlig	5

1 Nadine Büscher  
Telefon 0211 16998-21

2 Bettina Mannel  
Telefon 0234 9447-510

3 Nicole König  
Telefon 069 97065-167

4 Karsten Dürkop  
Telefon 0511 1265-126

5 Andreas Daferner  
Telefon 040 52011-218

Die GSW Minden ist ein seit über 85 Jahren regional tätiges Wohnungsunternehmen mit ca. 2.300 eigenen Wohnungen.

Wir suchen zum nächstmöglichen Termin eine(n) engagierte(n)

## Leiter(in) Technik

**Ihre Aufgaben umfassen alle Tätigkeiten im technischen Bereich eines Wohnungsunternehmens, insbesondere:**

- die Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- die Kostenermittlung und -überwachung sowie Abrechnung von Maßnahmen
- die laufende Überwachung des Bedarfs an Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung
- den Werterhalt sowie die zukunftsfähige Fortentwicklung des Gebäudebestandes
- die Berücksichtigung energieeffizienter Aspekte sowohl im Bestand als auch im Neubau
- die Verhandlungen mit Mietern, Behörden, Dienstleistern und Handwerkern
- die Verbesserung der Wirtschaftlichkeit

Wir erwarten ein abgeschlossenes Studium als Bauingenieur(in) oder Architekt(in) sowie erste Führungserfahrung. Sie verfügen über mehrjährige Erfahrung aus realisierten Projekten in der Modernisierung von Bestandsimmobilien sowie im Neubaubereich. Gute Kenntnisse im Bauvertragsrecht und den gängigen Bauvorschriften sind für Sie selbstverständlich. Persönliche Eigenschaften wie Zuverlässigkeit, Einsatzbereitschaft, kooperatives Verhalten und Kommunikationsfähigkeit setzen wir voraus.

Wir bieten einen sehr interessanten Arbeitsbereich, den Sie weitgehend selbstständig und eigenverantwortlich leiten sowie eine angemessene Vergütung mit zusätzlicher Altersversorgung. Senden Sie Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins an:

**GSW Immobiliengesellschaft mbH Minden**  
Manteuffelstr. 2, 32423 Minden, [info@gswminden.de](mailto:info@gswminden.de), [www.gswminden.de](http://www.gswminden.de)



Gut und sorglos wohnen

## IMPRESSUM

**Herausgeber:**

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

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

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

**Verantwortlich für den Inhalt:**

Alexander Rychter  
Dr. Rudolf Ridinger

**Redaktion:**

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

**Layout & Gestaltung:**

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

**Druck:**

Krüger Druck und Verlag

**Erscheinungsweise:**

10 x jährlich

**Auflage:**

2.500 Exemplare

**Anzeigen:**

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

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



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

Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf  
Tel.: 0211 16998-0, Fax: 0211 16998-50  
E-Mail: [info@vdw-rw.de](mailto:info@vdw-rw.de)  
[www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de)  
[www.wohnungswirtschaft-aktuell.de](http://www.wohnungswirtschaft-aktuell.de)



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

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



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

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