

#5
2014

vmm

VerbandsMagazin

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



32 BUNDESREGIERUNG RUFT
ZUM BREITBAND AUSBAU AUF

4 SCHWERPUNKT
SENIORENGERECHTES WOHNEN
Würdevoll, komfortabel und
bezahlbar leben – gerade im Alter

L5 LANDESAUSGABE NRW
Umweltminister Rempel
besucht Dilldorfer Höhe

Informationen auf einen Klick.



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

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



LIEBE LESER >> Manchmal verändert die Perspektive doch alles – und was derzeit in manchen Medien als „Boom“ vermeldet wird, das erscheint vielen von uns wohl doch noch eher wie ein laues Lüftchen.



Ist das wirklich ein *Neubauboom?*

Das Jahr 2013 – und insbesondere die Zeit vor der Bundestagswahl – wurde beherrscht von Diskussionen über einen Mangel an bezahlbarem Wohnraum in den Großstädten sowie über die niedrige Neubautätigkeit. Wer im Augenblick die Medien verfolgt, der könnte meinen, derartige Sorgen seien Schnee von gestern: „Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen erlebt neuen Boom“, schrieb etwa „Die Welt“ am 16. April auf ihren Immobilienseiten und verkündete, dass 2013 rund 25.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstanden seien. Schon im März hatte der „Spiegel“, basierend auf Zahlen des Statistischen Bundesamtes, vermeldet, dass in ganz Deutschland im Jahr 2013 satte 118.000 neue Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern geschaffen wurden. Der „Immobilienboom“ in Deutschland halte an, so die Journalisten. So erfreulich solche Meldungen auf den ersten Blick erscheinen, so gefährlich sind sie andererseits – denn hier wird ein falscher Eindruck erweckt.

Die erfahrenen Praktiker aus Wohnungsunternehmen wissen: Alle, die einen echten „Neubauboom“ in Deutschland erleben wollen, müssten sich schon eine Zeitmaschine beschaffen und damit die Reise in vergangene Jahrzehnte antreten. Was heute als „Boom“ bezeichnet wird, reicht noch bei Weitem nicht aus, um den fehlenden Neubau der vergangenen Jahre auch nur ansatzweise zu kompensieren.

Ohnehin sind derartige Zahlenspiele gar nicht relevant für all jene Menschen, die in

den wenigen Boomregionen nach Wohnraum suchen, wo die durchschnittlichen Mieten vorerst hoch, die Zahl der öffentlich geförderten Immobilien rückläufig und die freien Wohnungen Mangelware bleiben werden. Sie helfen auch nicht den Regionen, die schon heute oder mittelfristig in Zukunft mit Schrumpfungsprozessen zurecht kommen müssen, und in denen unsere Mitgliedsunternehmen gänzlich andere Probleme zu lösen haben.

Neubau in Deutschland ist heute zu teuer. Eine Ursache hierfür ist sicherlich die neue Stufe der Energieeinsparverordnung. Doch auch der Sachverhalt, dass Bauherren die anspruchsvollen Schwellenwerte zur Energieeinsparung noch immer nicht technologieoffen, flexibel und mit einer guten Synergie verschiedener Lösungen anstreben dürfen, trägt viel dazu bei. Hat die Politik das begriffen? In mehr als einem Bundesland wird aktuell eine weitere Anhebung der Grunderwerbsteuer diskutiert, und schließlich wird nun über eine neue Landesbauordnung in Nordrhein-Westfalen gesprochen, in der das Thema der Barrierefreiheit eine zentrale Rolle spielen wird. Keinesfalls darf es dabei zu einer Verschärfung der baulichen Vorschriften kommen, die seniorengerechte Umbauten weiter verteuert und damit hemmt.

Wenn aus dem lauen Lüftchen, das man heute schon als „Boom“ zu bezeichnen gewillt ist, ein echter Neubauboom werden soll, dann ist also noch einiges an Arbeit und Umdenken notwendig.

Die wohnungswirtschaftlichen Verbände arbeiten mit viel Ausdauer daran, den Partnern in der Politik aufzuzeigen, welche Faktoren mehr Neubau für breite Schichten der Bevölkerung erlauben und wie viel mehr unsere Mitgliedsunternehmen mit der richtigen Rückendeckung erreichen könnten. Dass keine Zeit mehr zu verlieren ist, unterstreicht auch der Schwerpunkt „Wohnen im Alter“, den wir Ihnen im aktuellen VerbandsMagazin präsentieren: Auch der seniorengerechte, barrierearme oder barrierefreie Bau und Umbau von Wohnungen wird ja von den Wohnungsunternehmen im großen Stil erwartet. Der Förderverzicht der Großen Koalition steht jedoch im Widerspruch zu dem, was im Koalitionsvertrag richtigerweise angekündigt worden war: ein neues Programm „Altersgerecht Umbauen“ mit Investitionszuschüssen, das das bestehende KfW-Darlehensprogramm ergänzen sollte.

Schon heute tun die Wohnungsunternehmen viel, um ihre Bestände demografiefest für die Anforderungen der Zukunft aufzustellen – und könnten doch so viel mehr erreichen, wenn wichtige, bessere Rahmenbedingungen existieren würden.

Ihr

Alexander Rychter

Verbandsdirektor/Vorstand
des VdW Rheinland Westfalen

4 Schwerpunkt seniorengerechtes Wohnen



SCHWERPUNKTTHEMA

- 5 **Würdevoll, komfortabel und bezahlbar leben – gerade im Alter**
Schwerpunkt seniorengerechtes Wohnen
- 6 **Betreuungskonzepte: Wann müssen ordnungsrechtliche Anforderungen des Heimrechts beachtet werden?**
Heimgesetze und rechtliche Zusammenhänge
- 8 **Kompromiss für gutes Leben im Alter**
Senioren-WG mit vielen Herausforderungen
- 10 **Behandlung unter normalen Lebensumständen**
Der Weg zur inklusiven Stadtgemeinschaft
- 11 **Neubau zwischen Gründerzeithäusern ermöglicht Verbleib im Quartier**
Generationenmix im Quartier
- 13 **I-stay@home – Technik für ein langes Leben in der eigenen Wohnung**
Gastbeitrag von Dr. Viktor Grinewitschus
- 14 **Vernetztes Wohnen + Mobiles Leben**
Gemeinsame Erklärung der Verbände
- 15 **Unterstützung Pflegebedürftiger durch technische Assistenzsysteme**
Abschlussbericht des Bundesministeriums für Gesundheit

17 Engagiert für die Wohnungswirtschaft: Trauer um Ulrich A. Büchner



AKTUELLES

- 16 **Der Markt für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland**
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
- 17 **Engagiert für die ökonomisch und sozial orientierte Wohnungswirtschaft**
Trauer um Ulrich A. Büchner
- 18 **Eine Erfolgsstory – am 1. Mai 1889 wurde das Genossenschaftsgesetz verabschiedet**
125 Jahre Genossenschaftsgesetz
Erfahrungsaustausch der Mietrechtsexperten
16. Deutscher Mietgerichtstag
- 19 **Lebendiges Genossenschaftsarchiv**
Neu im EBZ
- 20 **Haushaltsentwurf 2014 des Bundes**
Städtebauförderung
Hendricks wirbt für bezahlbares Bauen und Wohnen
Dialog mit der Immobilienwirtschaft
- 21 **Neue Impulse durch junge Nachwuchskräfte aus Europa**
Nachwuchssicherung und europäische Solidarität
Staatssekretär Gunther Adler wechselt von Düsseldorf nach Berlin
News aus dem Bundesumweltministerium

20 Hendricks wirbt für bezahlbares Bauen und Wohnen



- 22 **Zahl der Baugenehmigungen kräftig gestiegen**
Statistisches Bundesamt
- 23 **Lebendige Nachbarschaften stärken selbstbestimmtes Wohnen im Alter**
Kongress „Zukunft Lebensräume“ in Frankfurt
- 24 **Die Europa-2030-Ziele für Klima und Energie**
Europapolitik
EU-Kommission gründet Arbeitsgruppe zur Förderung von Genossenschaften
Europapolitik

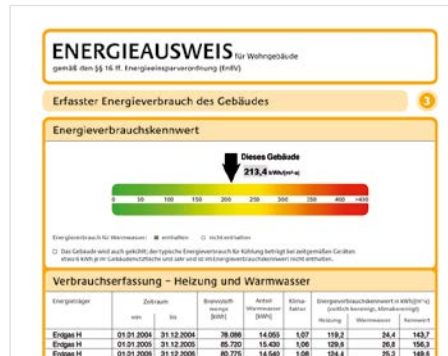
STEUERN

- 25 **Vergütungen für Aufsichtsrats-tätigkeit**
Umsatzsteuer
- 26 **Pauschalierung der Einkommensteuer bei Sachzuwendungen gemäß § 37b EStG**
Einkommensteuer
Wechsel der Steuerschuldnerschaft nach § 13b UStG bei Bauleistungen
Umsatzsteuer

30
Kündigung einer Genossenschafts-
wohnung wegen Fehlbelegung
unterliegt engen Voraussetzungen



33
Aussteller von Energieausweisen
und Kontrollsysteme



34
Effektive Wärmedämmung mit
Holzschaum



27 Gebäudereinigungsleistungen
gemäß § 13b UStG
Umsatzsteuer

Neuer Vorstoß für Steuer-
vereinfachung
Gesetzgebung

WIRTSCHAFTSPRÜFUNG

28 Abgrenzung von Erhaltungsauf-
wand und Herstellungskosten bei
Modernisierungen
IdW RS IFA 1

RECHT

29 Schwarzarbeit muss nicht bezahlt
werden
Privates Baurecht

Gefälschte Vorvermieterbescheini-
gung rechtfertigt Kündigung
Mietrecht

30 Kündigung einer Genossenschafts-
wohnung wegen Fehlbelegung
unterliegt engen Voraussetzungen
Mietrecht

31 Aus der Beratungspraxis der
Verbände
Vier-Länder-Büro, Bonn

TECHNIK UND MULTIMEDIA

32 Digitales Deutschland –
die Bundesregierung ruft zum
Breitbandausbau auf!
Multimedia

33 Aussteller von Energieausweisen
und Kontrollsysteme
EnEV 2014

34 Effektive Wärmedämmung mit
Holzschaum
Erneuerbare Rohstoffe

FÜR SIE GELESEN

35 Analyse der Relevanz
genossenschaftlicher Werte
Günther Ringle

SEMINARE

36 Seminare im Juni

LANDESAUSGABEN

HESSEN

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

NORDRHEIN-WESTFALEN

- L2 Aktuelles
- L6 Politik
- L7 Verband und Gremien
- L9 Personalia und Jubiläen
- L10 Aus den Unternehmen
- L12 Termine

RHEINLAND-PFALZ/ SAARLAND

- L2 Aktuelles
- L7 Politik
- L8 Verbände und Gremien
- L11 Aus den Unternehmen
- L12 Termine





SCHWERPUNKT SENIORENGERECHTES WOHNEN

Würdevoll, komfortabel und bezahlbar leben – gerade im Alter

Sie hat sich gleichsam angeschlichen und wurde lange gar nicht recht beachtet, ist heute zwar endlich in aller Munde, wird in ihren Auswirkungen jedoch noch immer von vielen unterschätzt: Die demografische Entwicklung sieht neben der Energiewende oft „alt“ aus, wenn es darum geht, im öffentlichen Bewusstsein Aufmerksamkeit zu erhalten.

Über die Veränderungen, die ein steigendes Durchschnittsalter der Gesellschaft mit sich bringt, wird zwar zunehmend gesprochen – doch letzten Endes, davon gehen viele Menschen wohl immer noch aus, werden sich die kommenden Herausforderungen schon lösen lassen. Wie sich die Lebens- und Arbeitswelt verändern wird, falls im Jahr 2050 tatsächlich doppelt so viele 60-Jährige wie Neugeborene zur Bevölkerung gehören, das vermögen sich die wenigsten bereits vorzustellen. Behalten die Statistiker Recht und treten keine völlig unvorhergesehenen Sondereffekte ein, dann wird sich auch die Zahl der über 80-Jährigen von vier auf zehn Millionen im Jahr 2050 nahezu verdreifachen. Die Bevölkerung im Erwerbsalter sinkt je nach dem Ausmaß der Zuwanderung bis 2050 um 22 oder 29 Prozent.

Für die Wohnungsunternehmen ist die demografische Entwicklung, neben der Energiewende, eine massive Herausforderung, denn während Öffentlichkeit und Politik von ihnen große Investitionen in den altersgerechten Umbau ihrer Wohnungen erwarten, müssen die Vermieter sehr genau

abwägen, wenn sie nicht heute Fehlinvestitionen tätigen wollen, die morgen ihre wirtschaftliche Zukunft nachdrücklich in Frage stellen. Dr. Rudolf Ridinger, Verbandsdirektor des VdW südwest, sagt dazu: „Nicht alle unsere Mitgliedsunternehmen haben ihre Bestände in Boomregionen. Nehmen die Schrumpfungsprozesse erst Fahrt auf, dann werden nur einige wenige Städte noch Einwohner hinzugewinnen, wohingegen andere Kommunen Einwohnerverluste werden kompensieren müssen. Wohnungsunternehmen sind daher darauf angewiesen, sehr genau und hinuntergebrochen bis auf die Quartiersebene abzuwägen, wo sie in welchem Maße investieren und wie sie ihre Wohnungsportfolios weiterentwickeln wollen. Demografiegerechten Umbau kann man angesichts der hohen Kosten nicht mit der Gießkanne betreiben.“

Ridinger erhält Zustimmung von Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen: „Der altersgerechte Umbau von Wohnungen ist eine drängende Aufgabe für unsere Mitgliedsunternehmen, auch die Öffentlichkeit baut hier massiv Druck auf. Die meisten Menschen wollen eben zu

Hause alt werden, und das ist verständlich. Dann muss aber auch die Politik die entsprechende Unterstützung zur Verfügung stellen, damit sich die VdW-Mitgliedsunternehmen der Herausforderung stellen können, ohne dabei Schaden zu nehmen.“ VdW Rheinland Westfalen und VdW südwest verweisen darauf, dass die Förderung generationengerechter Umbauten bisher nicht, wie ursprünglich im Koalitionsvertrag der Großen Koalition angekündigt, wiederbelebt worden sei. Es hatte das bestehende KfW-Darlehensprogramm um einen wichtigen Baustein ergänzen sollen.

Damit ihre Mieter gerade im Alter weiter in Würde und Komfort leben können, erproben Wohnungsunternehmen heute verschiedenste Lösungsansätze, setzen neue technische Lösungen ein und sind bemüht, barrierearmes beziehungsweise barrierefreies Wohnen in den eigenen vier Wänden für so viele Mieter wie möglich bezahlbar zu machen. Mit unserem Thema des Monats widmen wir uns dieser spannenden, vielschichtigen Aufgabe. ▶

HEIMGESETZE UND RECHTLICHE ZUSAMMENHÄNGE**Betreuungskonzepte: Wann müssen ordnungsrechtliche Anforderungen des Heimrechts beachtet werden?**

Die Abgrenzung zwischen Wohnformen, die nicht unter das Heimrecht fallen, und solchen, bei denen heimrechtliche Vorgaben zu beachten sind, ist oftmals fließend und fällt in der Praxis daher häufig schwer. Nicht zuletzt, weil in den Bundesländern jeweils andere Gesetze gelten und das Heimgesetz des Bundes nur da anwendbar ist, wo es an einer landesrechtlichen Regelung fehlt.

Im Rahmen der Entscheidung über die Föderalismusreform hat der Bundestag im Jahr 2006 entschieden, dass die ordnungsrechtlichen Vorschriften des Heimrechts zukünftig in den Kompetenzbereich der Länder fallen, während der Bund weiterhin für die Gesetzgebung der zivilrechtlichen Regelungen zuständig bleibt. Die Länder Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz sowie Hessen und Saarland haben von der Ermächtigung Gebrauch gemacht, sodass für den Bereich des Ordnungsrechts allein die landesrechtlichen Regelungen maßgeblich sind. Für die zivilrechtliche Vertragsgestaltung ist seit dem 1. Oktober 2010 das Wohn- und Betreuungsgesetz (WBVG) des Bundes einschlägig, welches maßgebliche Regelungen des Heimgesetzes (HeimG) ablöste.

In der Praxis erweisen sich primär die länderbezogenen Vorschriften des Heimrechts von großer Relevanz, da diese besondere Anforderungen an personelle und bauliche Voraussetzungen der Wohnversorgungskonzepte stellen sowie Anzeige-, Überprüfungs- und Informationspflichten den Betreibern auferlegen.

Landesgesetze im Vergleich

Gemeinsame Zielrichtung der unterschiedlichen Landesregelungen ist die Stärkung der Selbstbestimmung und Teilhabe von älteren, pflegebedürftigen und behinderten Menschen durch Weiterentwicklung der Qualität der Einrichtungen, Abbau von Bürokratie und Zusammenarbeit aller beteiligten Institutionen. Dabei treffen die Landesgesetze jeweils uneinheitliche Definitionen ihrer Anwendungsbereiche. Je nach Wortlaut bleibt im konkreten Einzelfall ein nicht unerheblicher Beurteilungsspielraum.

Anwendungsbereich für Nordrhein-Westfalen

Das Wohn- und Teilhabegesetz (WTG) gilt für Einrichtungen, die verbunden verpflichtend Betreuung zur Verfügung stellen oder vorhalten und die in ihrem Bestand vom Wechsel der Bewohner unabhängig sind (§ 2 Abs. 1 WTG). Das Gesetz gilt nicht, wenn nur allgemeine und soziale Betreuungsleistungen in geringfügigem Umfang angeboten werden (25 Prozent der vereinbarten Nettokaltmiete).

Das Gesetz gilt auch,

- a) wenn verschiedene, rechtlich miteinander verbundene Personen (natürliche oder juristische) Wohnraum zur Verfügung stellen und Betreuungsleistungen erbracht/vorgehalten werden (§ 2 Abs. 2 WTG) oder
- b) wenn vom Anbieter rechtlich unabhängig Betreuungsleistungen zur Verfügung gestellt/vorgehalten werden, aber die tatsächliche Wählbarkeit des Anbieters eingeschränkt ist (§ 2 Abs. 3 WTG). Eine Einschränkung wird vermutet, wenn der Anbieter mindestens drei Viertel der Bewohner in einem Gebäude betreut. Das gilt nicht, wenn die Betreuung auf nicht mehr als zwölf Bewohner in einem Gebäude ausgerichtet ist und die Bewohner bei der Wahl des Anbieters von Dritten unterstützt werden.

Schwierigkeiten bei der zutreffenden Zuordnung des konkreten Betreuungskonzeptes bietet die Tatbestandsvoraussetzung der Verbundenheit zum einen zwischen den Anbietern und zum anderen zwischen den Betreuungsleistungen. Eine strukturelle Abhängigkeit der Bewohner wird regelmäßig vorliegen, wenn eine umfassende rechtliche Bindung an einen Betreuungsanbieter besteht. Das Schutzbedürfnis der Bewohner kann bei Identität von Wohnraum- und Betreuungsanbieter aber auch bei Fehlen einer rechtlichen Abnahmeverpflichtung fortbestehen. Der Anwendungsbereich des WTG ist daher auch bei einer lediglich faktischen – also rein tatsächlichen – Bindung der Bewohner an umfassende Betreuungsleistungen eröffnet (§ 2 Abs. 1 WTG). Eine tatsächliche Bindung ist denkbar, wenn der Betreuungsanbieter die umfassende Versorgung der Einrichtung übernommen hat und durch diese dominierende Stellung die Selbstorganisation der Bewohner erheblich eingeschränkt ist.

Hiervon zu unterscheiden ist der Fall, bei dem die Anbieter von Wohnraum und Betreuung auseinanderfallen (§ 2 Abs. 2 WTG). Dann muss neben der rechtlichen Verpflichtung zwischen den Anbietern das zuvor aufgezeigte Merkmal der tatsächlichen Bindung der Bewohner an die Betreuungsleistung hinzutreten. Das Schutzbedürfnis





Foto: Peter Mészler - fotostudio.com

der Bewohner ist in diesen Konstellationen also „schwächer“. Ist hingegen bereits die grundsätzliche Wählbarkeit der Anbieter ausgeschlossen, ist der Anwendungsbereich ohne weitere Voraussetzungen eröffnet (§ 2 Abs. 3 WTG).

Anwendungsbereich für Rheinland-Pfalz

Das Landesgesetz über Wohnformen und Teilhabe (LWTG) gilt für Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot (§ 4 LWTG) und Einrichtungen mit besonderen konzeptionellen Ausrichtungen (§ 5 LWTG). Das Gesetz gilt auch bei getrennten Verträgen, wenn die Wahlfreiheit der Bewohner eingeschränkt ist.

Das Gesetz gilt nicht für „Service-Wohnen“. Für selbstorganisierte Wohngemeinschaften gilt das Gesetz nur, wenn die Anforderungen nach § 6 LWTG nicht eingehalten werden.

Das LWTG bestimmt die Rahmenbedingungen hinsichtlich Selbstbestimmung und Wahlfreiheit der Wohngemeinschaft in seinem Wortlaut eindeutiger. Der Anwendungsbereich ist nicht eröffnet, wenn für die Bewohner nur die Verpflichtung zur Inanspruchnahme allgemeiner Unterstützungsleistungen von einem bestimmten Anbieter besteht und darüber hinaus alle weiter gehenden Unterstützungsleistungen frei wählbar sind.

Eigenständig betreute Wohngruppen sind Einrichtungen mit besonders konzeptioneller Ausrichtung, wenn Pflege- und andere Unterstützungsleistungen zwar von unterschiedlichen Anbietern in Anspruch genommen werden können, der Vermieter

oder Anbieter der Leistung aber die Gesamtversorgung organisiert. Damit wird insbesondere der rein faktischen Bindung der Bewohner Rechnung getragen.

Für Wohngemeinschaften trifft das LWTG in § 6 klare Voraussetzungen zur Einhaltung der Selbstorientierung. Wohngemeinschaften müssen unter anderem die Lebensführung selbstbestimmt gemeinschaftlich gestalten, in der Wahl ihrer Leistungen frei sein und nicht mehr als acht Plätze haben.

Anwendungsbereich im Saarland

Das Landesheimgesetz Saarland (LHeimGS) gilt für Einrichtungen des betreuten Wohnens, Wohngemeinschaften, Wohngruppen und andere gemeinschaftliche Wohnformen. Diese Einrichtungen werden nicht allein deswegen erfasst, weil sich die Bewohner zu ihrer Gründung Dritter bedient haben, ihr Zusammenleben aber selbstständig und eigenverantwortlich regeln.

Der Anwendungsbereich des LHeimGS stellt als Abgrenzungskriterium maßgeblich auf die Bestimmung der Selbstständigkeit und Eigenverantwortlichkeit ab. Darüber hinaus gelten für Einrichtungen, die die Bewohner nur dazu verpflichten, allgemeine Betreuungsleistungen vom Träger oder von bestimmten Anbietern anzunehmen und das hierfür zu zahlende Entgelt nicht höher ist als die Grundmiete, lediglich sehr eingeschränkte Anforderungen des Heimrechts.

Selbstbestimmt sind Wohnformen, wenn die Bewohner die Regeln über das Zusammenleben sowie die Alltagsgestaltung und Tagesstruktur selbst festlegen, das Hausrecht uneingeschränkt bei ihnen liegt und die Mitarbeiter des Pflegedienstes nicht faktisch über die Rolle des „Hausherrn“ verfügen.

Anwendungsbereich für Hessen

Das „Hessisches Gesetz über Betreuungs- und Pflegeleistungen“ (HGBP) gilt nicht für betreute Wohnformen.

Das Landesgesetz trifft in seiner Regelung eine konkrete Beschreibung des Ausnahmetatbestandes. Ist dieser nicht erfüllt, fallen die Einrichtungskonzepte unter den Anwendungsbereich. Nicht erfasst sind betreute Wohnformen, wenn der Vermieter gegenüber dem Anbieter der Betreuungseinrichtungen nur dazu verpflichtet ist, allgemeine Unterstützungsleistungen vorzuhalten und darüber hinausgehende Pflegeleistungen

von den Bewohnern eigenständig und frei gewählt werden können. Eine faktische Bindung der Bewohner wird somit tatbestandlich ausgeklammert.

Fazit

Allen landesrechtlichen Regelungen ist ein zentraler Aspekt gemein: Die Vermeidung rechtlicher und faktischer Bindungen der Bewohner an ein umfassendes Pflege- und Betreuungsangebot. Fallen Vermieter und Anbieter der Leistungen auseinander, ist das Schutzbedürfnis der Bewohner zwar geringer, die Gefahr der faktischen Bindung an ein weitreichendes Betreuungsangebot aber gegeben, wenn in den Kooperationsverträgen zwischen beiden nicht nur die allgemeinen Unterstützungsleistungen vereinbart sind. Soll der Anwendungsbereich des Heimrechts also nicht erfüllt werden, ist darauf zu achten, dass lediglich unterstützende Betreuungsleistungen wie Notruf- und Hausmeisterdienste verpflichtend sowie die Vermittlung von Dienst- oder Pflegeleistungen angeboten werden.



ZUR INFORMATION

Das nordrhein-westfälische WTG stellt die Frage der strukturellen Abhängigkeit der Bewohner in den Mittelpunkt des Gesetzes und macht den Geltungsbereich des Gesetzes von der Erfüllung dieses Tatbestandes abhängig. Dies führte und führt in Nordrhein-Westfalen zu erheblichen Problemen in der Praxis, zumal die Bandbreite der lokal zuständigen Heimaufsichten zu unterschiedlichen Auslegungen führen. Diese Unsicherheiten und Nicht-Planbarkeit führte wiederum zu einer starken Investitionszurückhaltung, auch vonseiten der Wohnungswirtschaft.

Mit einer Novellierung des WTG will die nordrhein-westfälische Landesregierung die Anwendungsprobleme in der Praxis lösen. Vergleichbar den anderen Länderregelungen werden im künftigen Gesetz nunmehr die verschiedenen Wohnformen definiert und mit unterschiedlichen, abgestuften Anforderungen versehen. Noch vor der Sommerpause 2014 soll es eine erste Anhörung zum Gesetzentwurf geben. Die wohnungswirtschaftlichen Verbände werden diesen Prozess aufmerksam begleiten und dabei der Stimme ihrer Mitgliedsunternehmen nach Kräften Gehör verschaffen.

BAUHILFE PIRMASENS GMBH

Senioren-WG mit vielen Herausforderungen

Niemand verliert gern seine Unabhängigkeit, und so möchte der überwiegende Teil der Bevölkerung im Alter lieber die eigene Wohnung nutzen, anstatt sich einem Seniorenheim anzuvertrauen. Doch nicht immer ist das Verbleiben in den eigenen vier Wänden – allen Betreuungsangeboten und technischen Möglichkeiten zum Trotz – auf Dauer möglich. Die Bauhilfe Pirmasens GmbH erprobt mit einer im Februar 2014 gegründeten Senioren-WG den Kompromiss zwischen Gemeinschaft und Eigenständigkeit, der mehr und mehr Menschen interessiert.

„Anspruchsvolle Umsetzung eines komplexen Projekts“

Entstanden ist die „WG Wohnleben 88“ schließlich in einem 1973 errichteten Mehrfamilienhaus am Berliner Ring in Pirmasens. 44 Wohnungen gab es hier vor dem groß angelegten Umbau ab dem Jahr 2010, 36 Wohnungen sind es heute noch. Zur „WG Wohnleben 88“ gehören insgesamt sieben dieser Wohneinheiten – davon fünf Einraum- und zwei Zweiraum-Apartments, die durchgängig mit barrierefreiem Bad ausge-

stattet sind. Teil der Wohngemeinschaft sind über die eigentlichen Wohnräume hinaus auch Wohnküche und Wohnzimmer, ein großer Wohnflur, ein gemeinsames Bad sowie Abstellraum und große Außenterrasse. Auch die Bewohnerzimmer verfügen jeweils über eine eigene Loggia.

Ralph Stegner, Geschäftsführer der Bauhilfe Pirmasens GmbH, erläutert: „Wir haben eine ambulante, selbstorganisierte Wohngemeinschaft ins Leben gerufen, weil wir eine Alternative zur Heimunterbringung anbieten wollten. Über den erfolgreichen Verlauf freue ich mich besonders deswegen, weil die Umsetzung anspruchsvoll gewesen ist und uns einiges abgefordert hat. Wir wussten von ähnlichen Projekten, dass man eine große Portion Engagement und Durchhaltevermögen benötigt, denn es ist kein Projekt von der Stange, es ist ein Projekt für und mit Menschen.“ Dieses Projekt ergänzt bisher umgesetzte Wohnprojekte bei der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft. Mehr als 250 Menschen leben bereits in verschiedenen Projekten der Bauhilfe, sei es in aktiven und engagierten Hausgemeinschaf-

ten, generationenübergreifend gemeinsam in einem Wohnquartier oder als Großfamilie durch eigenes Engagement in einem Einfamilienhaus.

Stegner betont so auch den großen Wert starker Partner bei der Verwirklichung des Projektes: Unterstützt wurde der Gründungsprozess einerseits von der Landeszentrale für Gesundheitsförderung in Rheinland-Pfalz, Servicestelle für kommunale Pflegestrukturplanung und Sozialraumförderung. Zudem hat die Bauhilfe Pirmasens eine Projektinitiative gemeinsam mit dem AWO Stadtkreisverband begründet. „Durch die ist viel wertvolles Fachwissen ins Projekt geflossen, das allein in unserem Wohnungsunternehmen so nicht vorhanden gewesen wäre.“

Leben in privater, sozialgestützter Atmosphäre

Die AWO erarbeitete eine Konzeption für die selbstorganisierte Wohngemeinschaft für ältere Menschen mit Hilfebedarf (letzte Fassung 12/2013). Die Konzeption sieht bis zu acht Menschen mit sozialen, hauswirtschaftlichen und pflegerischen Hilfebedarfen vor, die gemeinschaftlich in einer großen Wohnung leben. Das Ziel ist es, ein Leben in privater, sozialgestützter Atmosphäre zu ermöglichen. Die Bewohner gründen eine Auftragsgemeinschaft und entscheiden gemeinsam über die Alltagsgestaltung, die Beauftragung von Diensten und die Aufnahme von neuen Bewohnern.

Die AWO ist es auch, die im Auftrag der Bewohnerschaft die Alltagsorganisation übernimmt. Sie deckt hauswirtschaftliche Bedarfe und gewährleistet die alltägliche Begleitung. Die individuellen Pflegebedarfe der Bewohner werden durch ambulante Pflegedienste gedeckt. „Eine 24-Stunden-Betreuung ist jedoch nicht vorgesehen“, stellt Stegner klar. „Hier müssen wir uns ganz klar an die vorgeschriebenen rechtlichen Abgrenzungen halten.“ Damit ergibt sich eine selbstorganisierte WG nach § 6 des Landesgesetzes über Wohnformen und Teilhabe des Landes Rheinland-Pfalz. Ein Probewohnen ist möglich, doch über die dauerhafte Aufnahme neuer Bewohner in die Wohngruppe wird stets einvernehmlich mit den bereits vorhandenen Bewohnern entschieden, wie



Das 1973 erbaute Objekt erfuhr eine umfangreiche Modernisierung.



Ministerbesuch in Pirmasens – Dr. Carsten Kühl würdigt das innovative Projekt.



Ambulante, selbstorganisierte Wohngemeinschaft

Stegner unterstreicht. „Anders geht es gerade in einem so von der Gemeinschaft geprägten Umfeld ja nicht.“ WG-Mietverträge schließen die Bewohner direkt mit der Bauhilfe Pirmasens ab, die im Rahmen des Mietvertrages die Vermieterpflichten übernimmt.

Öffnung des Projekts hin zum Quartier

Ein Angebot für Bessergestellte, wie man auf den ersten Blick vielleicht annehmen könnte, ist die „WG Wohnleben 88“ nicht: Die Bewohner zahlen aus ihren Einkünften Miete, Service-Vertragsleistungen und ge-

gebenfalls Pflegeleistungen. Sofern die Einkünfte nicht ausreichen, übernimmt der Sozialhilfeträger im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten die restlichen Leistungen und Bedarfe. Finanziert wurde die Maßnahme neben den eingesetzten Eigenmitteln des Wohnungsunternehmens durch einen Kredit der KfW für altersgerechtes Wohnen sowie einem ISB-Förderdarlehen des Landes Rheinland-Pfalz für Wohngruppen.

Erst seit einem Quartal ist die Wohngemeinschaft nun beieinander, doch für Stegner ist

das Projekt bereits ein Erfolg. „Ein großer Vorteil, ja ein Alleinstellungsmerkmal, sind die Öffnung des Projekts zum Quartier hin sowie die Integration der Hausgemeinschaft und Nachbarschaft: Die Bewohner nehmen bereits an den gemeinsamen Nachbarschaftstreffen teil. Und damit erweist sich die Wohngemeinschaft bereits jetzt in der Anfangsphase als Bereicherung für das Stadtviertel Kirchberg“, so der Geschäftsführer der Bauhilfe.



Kein Luxuswohnen, sondern eine bezahlbare Alternative zum Heimleben ist die neue WG.

i BAULICHE MASSNAHMEN

Die Planung und Bauleitung des Umbaus am Berliner Ring 88 in Pirmasens verantwortete Architekt Christoph Arnold von arnold + partner | architekten. Die Gesamtfläche der Maßnahme im Erdgeschoss beträgt 405 Quadratmeter, davon 369 Quadratmeter WG-Wohnfläche. Die Fertigstellung erfolgte Anfang November 2013 mit der Inbetriebnahme der Brandmeldeanlage. Die Baukosten belaufen sich auf ca. 464.000 Euro. Aufgrund zusätzlicher Arbeiten an den Innenwänden, die komplett neu aufgebaut wurden, durch die Erneuerung verschiedener Estrichflä-

chen sowie aufgrund der Brandschutzanforderungen mussten erhebliche Substanzarbeiten durchgeführt werden, die zu einer Kostenerhöhung führten. Zusätzlich wurden sämtliche Fenster und Fenstertüren im Erdgeschoss erneuert. Die Bauhilfe Pirmasens erwartet, dass gerade die letztgenannte Maßnahme auch zu einer nachhaltigen Energieeinsparung führen wird. Letztendlich mussten mehrere Heizungs-, Wasser- und Abwasserleitungen sowie die komplette Elektroinstallation aus Altersgründen ersetzt werden.

GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT BAD KREUZNACH MBH

Der Weg zur inklusiven Stadtgemeinschaft

Gemeinsam mit der Rheinessen-Fachklinik errichtet die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Bad Kreuznach mbH (Gewobau) eine Einrichtung, in der psychisch behinderten und erkrankten Menschen eine betreute Wohnmöglichkeit geboten wird, die sie gleichzeitig in ihr familiäres Umfeld zurückbringt. Mit diesem Angebot wird eine Lücke in der Versorgung der Menschen im Landkreis Bad Kreuznach geschlossen, gleichzeitig soll die Einrichtung die Akzeptanz in der Bevölkerung erhöhen.

„Das eigentliche Kerngeschäft der Gewobau ist von jeher, preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, damit sich möglichst alle – egal mit welcher Einkommensstruktur – Wohnraum leisten können. Diese soziale Verantwortung haben wir in der Kooperation mit der Rheinessen-Fachklinik erweitert“, erklärt Karl-Heinz Seeger, Geschäftsführer der Gewobau.

Ziel des Projektes ist es, dass Menschen mit Beeinträchtigungen nicht mehr in „Sonderwelten“ leben müssen. Durch die UN-Behindertenrechtskonvention und die daraus abgeleitete Sozialcharta für Rheinland-Pfalz wollen die Verantwortlichen erreichen, dass die Integration von Menschen mit Beeinträchtigung in den „normalen Lebensalltag“ gelingt und vorangetrieben wird. „Auch wenn

in der öffentlichen Berichterstattung und Diskussion häufig die Inklusion in Zusammenhang mit den Schulen gebracht wird, ist das Thema sehr viel vielschichtiger“, findet Seeger. Vielmehr müsse es Angebote auch für Erwachsene mit psychischen Beeinträchtigungen geben, um ihre Lebensumstände zu verbessern. „Natürlich gibt es bei einem solchen Vorhaben auch immer Ängste, die letztlich aus fehlendem Kontakt zu psychisch erkrankten Menschen resultieren. Um diese Ängste zu nehmen, haben wir schon sehr früh alle Akteure vor Ort eingebunden und informieren sie regelmäßig.“

In der Schubertstraße in Bad Kreuznach entstehen daher innerhalb der nächsten zwei Jahre mit einem Gesamtvolumen von knapp drei Millionen Euro die Gebäude für das Intensivbetreute Wohnen (IBW). Unter der Trägerschaft des Landeskrankenhauses bietet die Rheinessen-Fachklinik Alzey mit dem IBW in Bad Kreuznach ein Angebot mit 24 Plätzen für erwachsene psychisch kranke beziehungsweise psychisch behinderte Menschen. Die 24 Wohnplätze des IBW sind auf fünf barrierefreie Wohneinheiten aufgeteilt und wichtiger Baustein des gemeindepsychiatrischen Angebotes in Bad Kreuznach.

In den Wohnbereichen sieht die räumliche Gestaltung eine Trennung von privatem Wohnraum und Gemeinschaftsräumen vor, welche dem Normalisierungsprinzip ver-

pflichtet ist. Die Lage des IBW im Quartier bietet zukünftig auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, Räumlichkeiten für Bürgerprojekte/-gruppen zur Begegnung zu nutzen.

Der Geschäftsführer der Gewobau findet den Stadtteil „Musikerviertel“ ideal für das Projekt. „Das Programm ‚Soziale Stadt‘ hat hier in den vergangenen acht Jahren vieles zum Positiven bewegen können. Die Sozialstruktur ist ausgewogen, es gibt einen aktiven Stadtteilverein und engagierte und stadtteilbezogene Kirchengemeinden, kulturelle Angebote, Sportangebote, Ärzte, Apotheken, Geschäfte und Gaststätten sowie stabile Netzwerke, die den Informationsfluss sicherstellen und den Zugang zu allen Angeboten des Gemeinwesens transparent machen.“ In direkter Nachbarschaft lassen sich sicher Anknüpfungspunkte für gewinnbringende Projekte gemeinsam mit dem Kleingartenverein, der Grundschule, der Kindertagesstätte, den Vereinen in der Sporthalle oder mit WohnArt finden. Seeger: „Hier finden die Bewohner die passende ‚Normalität‘ vor, die sie benötigen, um schnell wieder in ein selbstständiges Leben zurückzufinden. Dazu beizutragen ist uns Pflicht und Freude gleichermaßen.“



SPAR- UND BAUVEREIN EG DORTMUND

Neubau zwischen Gründerzeithäusern ermöglicht Verbleib im Quartier

Die Entwicklung gewachsener Stadtteile verlangt eine ganzheitliche Strategie. Gute Lösungen müssen wirtschaftlich wie sozial und energetisch überzeugen und zugleich den spezifischen Bedarf verschiedener Altersgruppen und Lebensphasen berücksichtigen. Am Beispiel des Althoffblocks in Dortmund wird diese vielschichtige Praxis deutlich.

Ursprünglich ab 1914 als Mustersiedlung für Arbeiter und kleine Angestellte errichtet, ist der heutige Althoffblock eine beliebte Wohnadresse in der südwestlichen Dortmunder Innenstadt. Das Quartier umschließt mehrere großräumige Innenhöfe mit Grünflächen und Spielplätzen – wesentliche Merkmale einer Planung, die von Anfang an auf hohe Lebensqualität und ein lebendiges nachbarschaftliches Miteinander zielte.

Ein Rundgang durch den bei Studenten und Familien wie auch Senioren beliebten Althoffblock macht offensichtlich, dass die Genossenschaft bei Modernisierungen stets Wert darauf legt, die charakteristischen Merkmale der historischen Bausubstanz zu erhalten. Stadtteilprägende Gestaltungselemente werden sensibel neu interpretiert, sodass die unverwechselbaren Gründerzeithäuser einzigartige „Visitenkarten“ des Quartiers bleiben.

Nicht nachrüstbare Aufzüge oder nur bedingt veränderbare Grundrisse im Wohnungsbestand sind jedoch Beispiele für Restriktionen, die letztlich zum Umzug zwingen können. Um den Verbleib im vertrauten Umfeld selbst bei Veränderung der Lebenssituation sicherzustellen und einen stabilen Generationenmix zu garantieren, realisierte die Genossenschaft inmitten des Quartiers ein ambitioniertes Neubauprojekt, das als Antwort auf den demografischen Wandel zu verstehen ist und seniorengerechten Wohnraum schafft.

Bis Frühjahr 2014 entstanden auf dem circa 11.000 Quadratmeter großen Baugelände (Kuithanstraße 38 und 40/42, 46 und Von-



Gemeinschaftliche Aktivitäten werden angeboten und organisiert.

der-Recke-Straße 35) 125 nahezu vollständig barrierefreie Wohneinheiten und eine Tiefgarage mit 133 Stellplätzen. Das bedarfsorientierte Konzept schließt neben der Haustechnik auch soziale Aspekte ein: Integrierte Gemeinschaftsräume, ein Seniorentreff, ein Servicebüro und eine Kindertagesstätte fördern die Begegnung und gewährleisten die Verfügbarkeit von Hilfeleistungen.

„Die Bevölkerung wird weniger, älter, bunter. Lebensmodelle, Ansprüche an Wohnqualität und Nachbarschaft werden vielfältiger und fordern ein stärker ausdifferenziertes Wohnungsangebot. Mit der kontinuierlichen Entwicklung neuer Wohnmodelle stellt die Spar- und Bauverein eG Dortmund sicher, dass ihre Mitglieder in der Genossenschaft auch in Zukunft Wohnraum nach Bedarf und für jedes Alter finden“, erläutert der Vorstandsvorsitzende Franz-Bernd Großewilde.

Die Ausstattung der Gebäude und Wohnungen ist durchgehend an den Bedürfnissen der Bewohner ausgerichtet. Zu ihren besonderen Merkmalen zählen unter anderem kraftbetätigte Hauseingangs- und Brandschutztüren, Rauchmelder, eine Gegensprechanlage mit Videoüberwachung, bodengleiche Duschplätze sowie hochwertige Bodenbeläge. Darüber hinaus bietet der aktuell fertiggestellte Bauabschnitt vier Wohnungen, die speziell auf die Anforderungen von Rollstuhlfahrern zugeschnitten sind.

Konzipiert nach DIN 18040, verfügen sie über größere Badezimmer sowie eine besondere Türbreite; Schwellenlosigkeit ist ebenso gegeben wie die Höhenanpassung aller Bedienungselemente.

Bewohner- und bedarfsorientiert ist das Angebot jedoch nicht nur in technischer Hinsicht. Ein wesentlicher Bestandteil des Neubauprojekts ist das Servicebüro: Angesiedelt im Gemeinschaftsbereich, stellt es in enger Kooperation mit dem Diakonischen Werk begleitende Hilfe- und Dienstleistungen zur Verfügung, die zu einem möglichst langen, selbstbestimmten Verbleib in den „eigenen vier Wänden“ beitragen sollen. Darüber hinaus werden nach den Wünschen der Bewohner gemeinschaftliche Aktivitäten entwickelt und organisiert. Dass die Anliegen älterer Menschen bei Haustechnik, Infrastruktur und Betreuungskonzept optimal berücksichtigt wurden, bescheinigt das Qualitätssiegel „Betreutes Wohnen NRW“.

Dank einer Pelletheizung mit solarthermischer Unterstützung ist das innovative Modell energetisch ebenfalls richtungsweisend. Insgesamt 27,8 Millionen Euro flossen in das Projekt, das Mehr-Generationen-Wohnen im Althoffblock möglich und die Anziehungskraft des stark nachgefragten Quartiers noch größer macht.



Prof. Dr. Viktor Grinewitschus

GASTBEITRAG >> von Prof. Dr. Viktor Grinewitschus, Professur für Energiemanagement in der Imm

I-stay@home – Technik für in der eigenen Wohnung

Ob eine Notruf-Uhr, ein interaktives Blutdruckmessgerät oder eine Plattform für Telephysiotherapie – das Projekt „I-stay@home“ evaluiert gerade in 180 Wohnungen in Europa technische Assistenzsysteme, die älteren Menschen ein langes selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung ermöglichen sollen. Eine spannende Etappe des von der Europäischen Union unterstützten Projekts. Begleitet wird es von zwei Hochschulen – darunter die EBZ Business School aus Bochum – sowie 13 europäischen Unternehmen. Die Ergebnisse werden Auswirkungen auf unser aller Leben haben.

„Die elektronische Herdüberwachung zählt zu den Produkten, die Anwender für besonders wichtig erachten“, so Prof. Dr. Viktor Grinewitschus, Projektkoordinator und Inhaber der Techem-Proessur für Energiemanagement an der EBZ Business School. „Das Gerät schaltet den Herd automatisch aus, sobald es nach einiger Zeit keine Bewegung beziehungsweise eine Überhitzung registriert, und bringt so Sicherheit in den Lebensalltag der älteren Bewohner“, erläutert Grinewitschus, der über einen großen Erfahrungsschatz in den Themenbereichen „Intelligentes Wohnen“ sowie „Vernetzung von Woh-

nungswirtschaft und Technik“ verfügt. Er leitete über zehn Jahre das Fraunhofer-inHaus-Zentrum, welches er 1998 mit initiierte, und berät Anwender beim Einsatz der intelligenten Haustechnik.

Neben der EBZ Business School und dem ISEN École d'Ingenieurs als weiterer Hochschule zählen zu den teilnehmenden Partnern von I-stay@home neun Wohnungsunternehmen aus fünf europäischen Ländern. Darunter sind die Joseph-Stiftung und die Rheinwohnungsbau GmbH aus Deutschland. Als technische Partner beteiligten sich Aareon France SAS, Foundation Smart Homes, Intent Technologies sowie die SOPHIA living network GmbH.

Die Zusammenarbeit aller Beteiligten, die seit 2012 den Dialog der Experten aus Europa fördert und den Einsatz intelligenter Geräte kostengünstig und effizient ermöglichen möchte, befindet sich mit der gegenwärtigen Projektetappe auf ihrem Höhepunkt. Die augenblickliche Aufgabe besteht darin, die Funktionalität von 20 ausgewählten Produkten sowie deren Handhabbarkeit im Praxistest in einer Wohnung zu betrachten. Dabei werden auch die Organisations- und Servicekonzepte der teilnehmenden Partner berücksichtigt, denn auch diese leisten einen

wichtigen Beitrag, wenn es um die Zufriedenheit der Nutzer geht.

„Nach dem aktuell stattfindenden Erprobungszeitraum können wir konkret sagen, welche Technik hilft, eine selbstständige Lebensführung in der normalen Wohnung aufrechtzuerhalten, selbst wenn körperliche und/oder geistige Einschränkungen auftreten. Es ist diese Technik, die helfen wird, den Umzug in ein Pflegeheim zu vermeiden oder zumindest zu verzögern“, so Friederike Külpmann, wissenschaftliche Mitarbeiterin der EBZ Business School. In Norwegen ist eine elektronische Herdüberwachung bereits Pflicht in allen Mietwohnungen. Zusätzlich sind die Anschaffungskosten mit rund 250 Euro in der Relation des möglichen Schadens als relativ gering einzustufen.

„Ambulant vor stationär“ – was bisher geschah

Unter dem Motto „Ambulant vor stationär“ zielt die Bundesregierung darauf hin, den demografischen Wandel mit einer bestmöglichen Versorgung von älteren Menschen in der eigenen Wohnung entgegenzuwirken. Dabei sind modernste technische Lösungen sehr hilfreich. Doch wie stehen die Betroffenen zu altersgerechten Assistenzsystemen? Um das zu erfahren, war eine Kundenbefragung zu Projektbeginn besonders wichtig.

ein langes Leben



Dazu befragten die Partner 185 ihrer älteren und/oder behinderten Mieter aus Großbritannien, Frankreich, Belgien, Deutschland und den Niederlanden. Die Angst der älteren Menschen, in ein Pflegeheim zu müssen, kam dabei erwartungsgemäß zutage. Wie kann ich mein Leben mit zunehmender Einschränkung der Mobilität meistern und wie gängige Haushaltstätigkeiten ausüben? Alles weitere Sorgen, mit denen sich diese beschäftigen. Der Gedanke an helfende Technologie ist diesen Bewohnern dabei nicht fremd, jedoch muss diese bezahlbar, leicht zu bedienen und verlässlich sein. Gleichzeitig sehen sie die Bereitstellung von Assistenztechnologie als „Aufgabe“ der Wohnungsunternehmen an, so die Ergebnisse der Befragung.

Lösungen müssen her, doch eine Umfrage bei Wohnungsbau-Unternehmen ergab, dass viele die technischen Produkte nicht kennen. Diejenigen, die wissen, welche Geräte auf dem Markt sind, stehen diesen noch skeptisch gegenüber. Sie befürchten schlichtweg, technisch nicht ausgereifte Lösungen einzusetzen. Immerhin 18 Prozent halten den Einsatz für sehr nützlich und immerhin 68 Prozent für teilweise nützlich. Lediglich acht Prozent der Unternehmen haben entsprechende Maßnahmen bereits umgesetzt.

Eine knifflige Ausgangssituation, denn Mieter bringen einer Technologie, die vom Vermieter angeboten wird, ein größeres Vertrauen entgegen. Das Projekt I-stay@home war und ist also auch dringend notwendig, um Wohnungsunternehmen, Dienstleister und Technikhersteller an einen Tisch zu bringen und ihnen die Gedankenwelt der älteren Bewohner näherzubringen. „Das Bewusstsein, das wir Technik und Marktverständnis noch viel stärker zusammenbringen müssen, setzt sich durch. Wohnungsunternehmen und Technikanbieter brauchen einander, können von einem systematischen Austausch in erheblichem Maß profitieren“, so Grinewitschus über die Vermittlungstätigkeit.

Wohnungsunternehmen, Technologieunternehmen und Sozialarbeiter arbeiten eng zusammen

Nach umfassenden Recherchen wurden zahlreiche technische Assistenzsysteme aus allen teilnehmenden Ländern, die der Unterstützung älterer und körperlich eingeschränkter Menschen dienen, zusammengetragen. Dabei galt es die Bereiche Sicherheit, Gesundheit und Energieverbrauch zu berücksichtigen. Danach wurden ausgesuchte Produkte in einem bebilderten Katalog zusammengefasst. Dieser Katalog wurde zur Implementierung in das von Aaron vorbereitete „Wiki“ bereitgestellt. Auf der

Plattform werden auch die besten Services der Unternehmen dargestellt.

In Zusammenarbeit mit Sozialarbeitern aus der Wohnungswirtschaft, Master-Studenten des Studiengangs „Real Estate Management“ der EBZ Business School sowie Experten des Sozialwerks St. Georg in Duisburg einigte man sich auf die „Best-20“ der zuvor eingereichten technischen Produkte. Sie wurden nach Kriterien wie Effektivität, Benutzerfreundlichkeit, Funktionssicherheit, Kosten, Wirtschaftlichkeit und Installationsaufwand sowie Ethik auserkoren. Deren Einbau in 180 Musterwohnungen findet gerade statt und deren Evaluierung bringt – neben der elektronischen Herdüberwachung – sicher weitere spannende Ergebnisse hervor.

„Bereits heute lassen sich die neuen Techniken in Wohnimmobilien einsetzen, dabei kommt es auf die Details an. Bei der konkreten Umsetzung spielen dann strategische Entscheidungen wie die Definition ihrer Wirtschaftlichkeit, Konzeptentwicklungen, Dienstleistungskonzepte sowie Marketing, Vertrieb und Beratung entscheidende Rollen“, gibt Prof. Dr. Grinewitschus einen Ausblick auf das weitere Geschehen.

GEMEINSAME ERKLÄRUNG DER VERBÄNDE

Vernetztes Wohnen + Mobiles Leben

Auf der Messe CeBIT in Hannover haben zwölf Branchenverbände – darunter auch der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen – eine gemeinsame Erklärung zur intelligenten Heimvernetzung vorgestellt. Die Verbände verfolgen das Ziel, Deutschland zum Leitmarkt für Smart Home zu machen. Innovative Technologien und deren Umsetzung in Industrie, Handel und Handwerk sollen vorangetrieben werden. Die Initiative steht unter der Schirmherrschaft des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi).

Technische Assistenzsysteme wie Sturzsensoren oder Steuerungselemente für Herd und Licht werden zunehmend in die Wohnung integriert. Noch aber sind diese Technologien nicht ausgereift – der Smart Home Markt in Deutschland befindet sich in der

Startphase. Das muss sich ändern. Um dieses Ziel zu erreichen, werden insbesondere folgende Punkte von den unterzeichnenden Verbänden als grundlegend betrachtet:

- **Anforderungen an das Konzept:** Ein zukünftiges Smart-Home-Konzept sollte offen sein und eine Vernetzung nach akzeptierten Normen aufbauen.
- **Konformitätsbewertung:** Für die Sicherstellung marktgerechter Produkte und Systeme sollte eine Überprüfung zumindest in Eigenverantwortung vorgenommen werden.
- **Labeling:** Kunden sollten sich beim Kauf von intelligenten Heimvernetzungsprodukten informieren können, welche Funktionalitäten diese aufweisen und ob sie kompatibel sind.

- **Kooperationen:** Förderung der Thematik zum Beispiel bei Messen und Veranstaltungen.
- **Qualifizierung:** Die Entwicklung marktgerechter Schulungskonzepte soll unterstützt werden und damit die Weiterbildung für Fachpersonal gefördert werden.
- **Forschung und Entwicklung:** Neue Potenziale der intelligenten Heimvernetzung sollen erforscht werden.
- **Erschließung internationaler Märkte:** Die nationalen Techniken und Konzepte der intelligenten Heimvernetzung sollen auch international eingebracht werden.

In der vom BMWi initiierten Erklärung „Vernetztes Wohnen + Mobiles Leben“ beschließen die Verbände, ihre auf die genannten Ziele gerichteten Aktivitäten abzustimmen und umzusetzen.

BITKOM Bundesverband Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien e.V.
Hauptgeschäftsführer
Dr. Bernhard Rohleder



VDE Verband der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik e.V.
Vorstandsvorsitzender
Dr. Hans Heinz Zimmer



ZVEH Zentralverband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke
Hauptgeschäftsführer
RA Ingolf Jakobi



ZVEI – Zentralverband Elektrotechnik- und Elektronikindustrie e.V.
Vorsitzender der Geschäftsführung
Dr. Klaus Mittelbach



ANGA Verband Deutscher Kabelnetzbetreiber e.V.
Dr. Andrea Huber, Geschäftsführerin



Verband Deutscher Kabelnetzbetreiber e.V.

Connected Living e.V.
Sahin Albayrak
Vorstandsvorsitzender



EEBUS Initiative e.V.
Peter Kellendonk
1. Vorsitzender



Fraunhofer-inHaus-Zentrum
Volkmar Keuter
Leiter



Fraunhofer-inHaus-Zentrum
Intelligente Raum- und Gebäudesysteme

GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Axel Gedaschko, Präsident



HEA – Fachgemeinschaft für effiziente Energieanwendung e.V.
Uwe Schöneberg
1. Vorsitzender



Fachgemeinschaft für effiziente Energieanwendung e.V.

SmartHome Initiative Deutschland
Günther Ohland
1. Vorsitzender



ZVSHK – Zentralverband Sanitär Heizung Klima
Manfred Stather
Präsident



ABSCHLUSSBERICHT DES BUNDESMINISTERIUMS FÜR GESUNDHEIT

Unterstützung Pflegebedürftiger durch technische Assistenzsysteme



Im Auftrag des Bundesministeriums für Gesundheit untersuchte die VDI/VDE Innovation + Technik gemeinsam mit dem Institut für Europäische Gesundheits- und Sozialwirtschaft technische Assistenzsysteme, die die Situation der häuslichen Versorgung von Pflegebedürftigen verbessern, die stationäre Unterbringung hinauszögern und sich für eine Übernahme in den Leistungskatalog der sozialen Pflegeversicherung eignen.

Können altersgerechte technische Assistenzsysteme einen Teil des Pflegebedarfs kompensieren? Welche Produkte und Systeme ermöglichen schon heute den längeren Verbleib in der eigenen Wohnung? In der Studie „Unterstützung Pflegebedürftiger durch technische Assistenzsysteme“ wird geprüft, welche Systeme und Produkte verfügbar sind. Es wird untersucht, welchen individuellen und gesellschaftlichen Nutzen sie entfalten können und in welchem Verhältnis Kosten und Nutzen zueinander stehen. Ziel der Analyse ist es zu prüfen, inwiefern sich einzelne Lösungen für den Leistungsbereich der gesetzlichen Pflegeversicherung eignen.

Basierend auf umfangreichen Recherchen und Expertenworkshops sowie einer Untersuchung der Kosten-Nutzen-Aspekte konnten sechs Assistenzsysteme identifiziert werden. Diese wurden abschließend einer Abschätzung ihrer produktspezifischen Umsatzpotenziale für die Zielgruppe der Pflegebedürftigen unterzogen. Generell zeigte sich, dass sich die Investition in technische Assistenzsysteme lohne, weil diese ein längeres selbstständiges Wohnen ermöglichen können.

Aus den Erkenntnissen der Studie wurden abschließend politische Handlungsempfehlungen abgeleitet, die im Folgenden auszugsweise dargelegt werden:

Wirksamkeitsforschung

Welchen messbaren Nutzen und Einsparpotenziale technische Assistenzsysteme liefern, wurde bislang noch nicht wissenschaftlich untersucht. Dies sei einer der Gründe, warum die Bereitschaft Dritter fehle, sich an der Finanzierung zu beteiligen. Daher sei es notwendig, eine sogenannte Wirksamkeitsforschung für einen evidenzbasierten Nachweis des Nutzens von alltagstauglichen Assistenzsystemen unter realen Bedingungen zu fördern.

Entwicklung geeigneter Geschäftsmodelle

Technische Assistenzsysteme können vielfältige Einspar- beziehungsweise Umsatzpotenziale für die verschiedenen Akteure bieten. Um eine flächendeckende Finanzierung zu realisieren, sollten die Akteure gemeinschaftlich an den Kosten beteiligt werden. Die Höhe des Beitrages hängt von dem Potenzial ab, das es im Rahmen der Wirksamkeitsforschung zu ermitteln gilt.

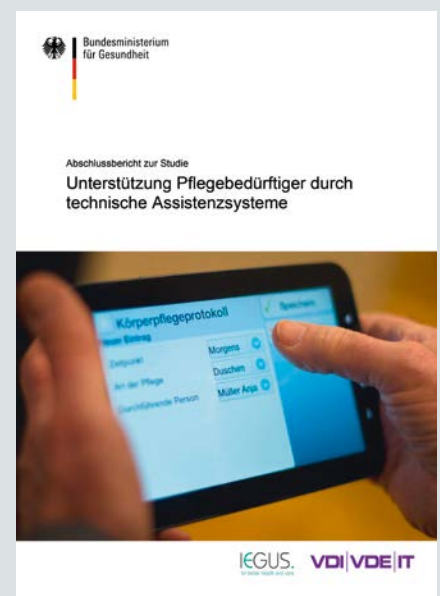
Nach Auffassung der Experten sollten folgende Akteure an der Finanzierung beteiligt werden:

- Wohnungswirtschaft und Genossenschaften (altersgerechter Wohnraum)

- Angehörige und Pflegebedürftige (Eigenverantwortung, Zuzahlungen)
- Kommunen (Daseinsvorsorge)
- Soziale Pflegeversicherung (Hilfsmittelverzeichnis beziehungsweise Leistungskatalog, Einzelfallentscheidung)
- Pflegedienstleister und Gesundheitsversorgung (effiziente Versorgungsprozesse)
- Private Versicherer (zum Beispiel Senkung der Versicherungsprämie bei Installation einer automatischen Herdabschaltung)
- Haushaltsnahe Dienstleister (hauswirtschaftliche Versorgung)
- Mobilitätsanbieter
- Infrastrukturanbieter (Supermarkt, Getränkelieferant)

Aber auch gesetzliche Standards zum altersgerechten Bauen, Zuschüsse oder steuerliche Förderung könnten Anreize schaffen.

- Der Abschlussbericht kann unter www.vdivde-it.de in der Rubrik Publikationen/Studien kostenlos heruntergeladen werden.



Der Markt für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland

BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG >> Das Expertenpanel des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) spiegelt seit vielen Jahren Markteinschätzungen der Immobilienbranche wider. Ein vielfältiger Kreis von Immobilienmarktexperten aus den Bereichen Wohnen, Büro, Einzelhandel und Logistik wird darin halbjährlich zur konjunkturellen Lage befragt und gibt Beurteilungen der Marktchancen eines Engagements in unterschiedlichen Teilmärkten ab.



Foto: Tiberius Gracchus - fotolia.com

Mit detailliertem Zahlenmaterial sowie Abbildungen und Karten hat das BBSR die Einschätzungen zu Konjunktur, Lagen und Standorten zusammengetragen und aufbereitet. Über ihre Erfahrungen des vergangenen Halbjahres hinaus wagen die Branchenteilnehmer auch einen Blick ins kommende Halbjahr.

Der aktuellen Befragung nach findet die Immobilienbranche nach wie vor in vielen Bereichen gute Rahmenbedingungen vor. Mehrheitlich sehen die Experten im Gewerbeteilmarkt zwar keinen wirklichen Konjunkturaufschwung, machen aber auch keine schlechtere Marktlage aus. Für den Büromarkt steigt die Stimmungskurve leicht an, während für den Einzelhandel die Einschätzungen diesmal nicht ganz so gut ausfallen. Im Logistikmarkt ist die Stimmung weiterhin ausgesprochen gut.

Die Einschätzung der Wohnungsmarktkonjunktur ist nach den deutlich nach oben

gehenden Werten der letzten Befragungen derzeit auf hohem Niveau etwas zurückhaltender. Die meisten Indikatoren der Markteinschätzung bestätigen eine Hochkonjunktur am Wohnungsmarkt. Allenfalls das erwartete leichte Abflachen der Nachfrage nach Neubauwohnungen deutet auf eine künftige Sättigung hin. Interessante Trends gibt es auch bei den Immobilien Themen „Finanzierung“ und „Marktdaten“. Die mehrfach geäußerte Sorge über Finanzierungslücken für gewerbliche Immobilienkredite weicht einer positiveren Entwicklungseinschätzung.

Verbesserungswürdig erscheint den Immobilienmarktexperten die vorherrschende Datenlage. An erster Stelle wird das Defizit bei Miet- und Kaufpreisen gesehen. Einen hohen Informationsbedarf ohne entsprechende Informationsangebote bemängeln die Experten in räumlichen Teilmärkten außerhalb der großen Investmentzentren beziehungsweise außerhalb der A-Standorte.

- Die Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt Nr.12 (1. Halbjahr 2013 – 2. Halbjahr 2013) sind nachzulesen in der BBSR-Online-Publikation 01/14 (Hrsg.: BBSR, Februar 2014).



TRAUER UM ULRICH A. BÜCHNER

Engagiert für die ökonomisch und sozial orientierte Wohnungswirtschaft

Ulrich A. Büchner, der Vorstandsvorsitzende der GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG, ist am 6. April 2014 nach kurzer, schwerer Krankheit überraschend verstorben. Ulrich A. Büchner wurde 61 Jahre alt. Er hatte durch sein langjähriges Engagement und seine Persönlichkeit eine prägende Wirkung auf sein Unternehmen, die Menschen in seinem Umfeld sowie die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland.

Büchner war zuletzt Vorsitzender des Verbandsrats des VdW Rheinland Westfalen sowie des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen; zudem war er Vorsitzender des Arbeitgeberverbandes der Deutschen Immobilienwirtschaft. In allen drei Gremien hatte er sich langjährig engagiert.

Nahezu seine gesamte berufliche Laufbahn hat Ulrich A. Büchner der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gewidmet, der seine Leidenschaft galt: Nach dem beruflichen Start als Wirtschaftsprüfungsassistent bei der Kontinental WPG Düsseldorf übernahm er studierte Betriebswirt in den Jahren 1980 - 1986 eine Stelle als Prüfer beim damaligen Verband rheinischer Wohnungsunternehmen. Danach wurde er Mitglied des Vorstandes der GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG. Ab 1995 übernahm er schließlich den Vorsitz des Vorstandes der Genossenschaft, deren Geschicke er nun bis zuletzt geleitet hat.

Ulrich A. Büchners Engagement hat stets dem Ausgleich zwischen sozialen und ökonomischen Interessen der deutschen Wohnungswirtschaft gegolten. Seine Überzeugung, dass beide Aspekte erfolgreich miteinander in Einklang zu bringen seien, damit Wohnungsunternehmen



Foto: Eitro Roman Lorenz

nachhaltig erfolgreich im Sinne ihrer Mieter agieren können, prägte seine Arbeit. Die Entwicklung des VdW Rheinland Westfalen zum modern organisierten Dienstleister seiner Mitgliedsunternehmen hat Ulrich A. Büchner maßgeblich angestoßen und stets nach Kräften unterstützt.

Auch die strategische Weiterentwicklung des Bundesverbandes GdW hat er maßgeblich mitgetragen. Für sein großes Engagement erhielt er im Jahr 2004 das Bundesverdienstkreuz am Bande für Verdienste im wohnungspolitischen Bereich. Neben seinen Ämtern im VdW Rheinland Westfalen und im GdW setzte sich Ulrich A. Büchner unter anderem im Vorstandsausschuss Betriebliche Personalpolitik der deutschen Arbeitgeberverbände (BDA) ein. In seiner Eigenschaft als Kuratoriumsmitglied des EBZ - Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft engagierte er sich zudem für den Nachwuchs der Branche, für gute Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten

sowie Entwicklungschancen der Berufseinsteiger.

Durch seine Arbeit hat Ulrich A. Büchner wesentlich zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnungsversorgung in Deutschland beigetragen. Sein Wirken war von hoher Fachkompetenz, Leidenschaft und großem unternehmerischen Weitblick geprägt. Seine Unterstützung für Ideen, von denen er überzeugt war, war unverbrüchlich. Und seine Freunde konnten stets auf offene Worte und seinen ehrlichen Rückhalt zählen.

Der Verbandsrat des VdW Rheinland Westfalen hat in seiner Sitzung am 6. Mai 2014 beschlossen, Ulrich A. Büchner posthum die Ehrennadel in Gold zu verleihen. Mit Ulrich A. Büchner verliert die Wohnungswirtschaft einen engagierten Kämpfer und einen wertvollen Freund. Unser tief empfundenes Mitgefühl gilt seiner Frau und seinen Kindern.

125 JAHRE GENOSSENSCHAFTSGESETZ

Eine Erfolgsstory – am 1. Mai 1889 wurde das Genossenschaftsgesetz verabschiedet

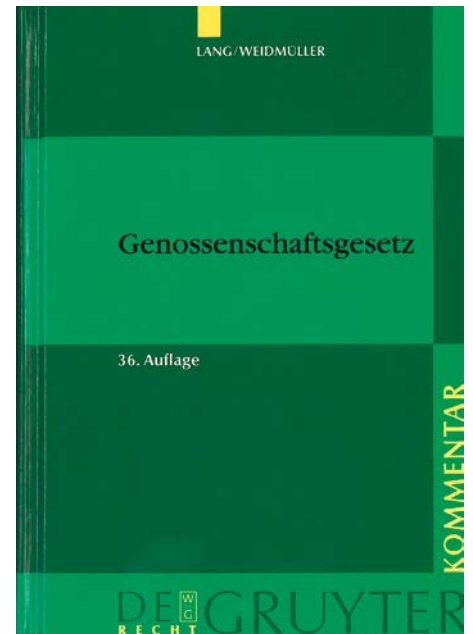
Das Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften, kurz Genossenschaftsgesetz oder GenG, trat in Deutschland zum 1. Mai 1889 in Kraft. Erst mit dem Genossenschaftsgesetz wurde die sogenannte „eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung“ – kurz: eGmbH – eingeführt. Vorher hafteten die Mitglieder einer Genossenschaft im Falle des Konkurses mit ihrem gesamten Vermögen. Das Genossenschaftsgesetz erlaubte nunmehr, dass in der Satzung der Genossenschaft die Höhe der Haftung der Genossenschaftsmitglieder geregelt werden konnte und damit zugleich Finanzierungskonzepte im Zusammenhang mit der Sozialversicherungsgesetzgebung (Darlehen aus den Versicherungen für den Wohnungsbau) erfolgten.

Das Genossenschaftsgesetz regelte weiterhin die Prüfungspflicht für Genossenschaften. Jetzt bestand die gesetzliche Verpflichtung, die Geschäftsführung der Genossenschaft in regelmäßigen Abständen durch einen unabhängigen Revisor prüfen zu lassen. Die unabhängige Prüfung hatte und hat vor allem eine Schutzfunktion für die Mitglieder.

Darüber hinaus hat die genossenschaftliche Pflichtprüfung einen beratenden und beratenden Charakter; sie ist mehr als eine reine Jahresabschlussprüfung (zum Beispiel Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung).

Das 1889 verabschiedete Genossenschaftsgesetz hat in seiner Geschichte zahlreiche Novellierungen erfahren. So wurde 1922/26 für größere Genossenschaften die Vertreterversammlung eingeführt und durch die Genossenschaftsnovelle von 1973 wurde die Leitungsstruktur von Genossenschaftsunternehmen im Sinn einer modernen Unternehmensführung neu geordnet. 2006 wurde das Genossenschaftsgesetz umfassend novelliert (GenG i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. Oktober 2006, BGBl. I, Seite 2.230). So wurde der Förderzweck auch auf kulturelle und soziale Belange ausgedehnt und die erforderliche Anzahl der Gründungsmitglieder von sieben auf drei reduziert.

Vor allem die beschränkte Haftung führte zu einem wahren Gründungsboom. So können mit Stand 1. Mai 2014 von den 288 Wohnungsgenossenschaften im VdW Rheinland



Westfalen 125 Genossenschaften (= 44 Prozent) und von den 119 Wohnungsgenossenschaften im VdW südwest 32 Genossenschaften (= 27 Prozent) auf eine über 100-jährige Geschichte zurückblicken.

16. DEUTSCHER MIETGERICHTSTAG

Erfahrungsaustausch der Mietrechtsexperten

Am 4. und 5. April 2014 fand der diesjährige Deutsche Mietgerichtstag in Dortmund statt. Die zweitägige Veranstaltung zählt zu den wichtigsten Foren des Erfahrungs- und Wissensaustausches im Mietrecht. Pünktlich zur Veröffentlichung des Referentenentwurfs stand in diesem Jahr auch die Mietpreisbremse im Fokus der Diskussion.

Einleitend wurden die möglichen Auswirkungen der Finanzkrise auf den Wohnungsbau und den Mietmarkt diskutiert sowie einzelne Probleme bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete aufgezeigt. Gerade die zuverlässige Be-

stimmung der Ortsüblichkeit der Miete wird mit der Mietpreisbremse erheblich an Bedeutung gewinnen. Vor allem die Herausforderungen an die inhaltliche Richtigkeit und den zutreffenden Aufbau der Mietspiegel wurden aufgezeigt.

In den sich anschließenden Arbeitskreisen wurden praxisrelevante Fragestellungen des Mietrechts von Vertretern der Anwaltschaft, Justiz und der Verbandslandschaft erörtert. Themen von der zulässigen beziehungsweise möglichen Verweigerung der Tierhaltung im Mietverhältnis über die Umstellung auf Contracting bis hin zur Darstellung der Vermietterpflichten bei Mietstreitigkeiten wurden

in Fachvorträge thematisiert. Zum Beitrag „Tiere und Rauchen im Mietverhältnis“ wurde insbesondere die Möglichkeit eines umfassenden Ausschlusses der Tierhaltung beziehungsweise des Rauchens durch Wahl einer speziellen Wohnform (etwa „Rauchfreies oder hundefreies Wohnen“) und damit die Herstellung einer positiven Beschaffenheitsvereinbarung kontrovers diskutiert.

■ Die Fachvorträge können sämtlich auf der Homepage des Deutschen Mietgerichtstages unter www.mietgerichtstag.de heruntergeladen werden.

Landesausgabe Nordrhein-Westfalen

L10 Vorzeigewohnprojekte
in Berlin-Neukölln

L4 Seniorenarbeit für
Lesben und Schwule

Foto: Florian Buettner

Bundesministerin Barbara Hendricks (Mitte) bei der Führung durch drei Bestände in Berlin-Neukölln.

Diskussionsplattform der Wohnungswirtschaft

13. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT >> Diskussionsplattform, Arbeitstagung, politische Momentaufnahme: Das Forum Wohnungswirtschaft hat sich als jährliche Veranstaltung des VdW Rheinland Westfalen längst bewährt und findet nun bereits zum 13. Mal statt. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter ruft die Mitgliedsunternehmen zur regen Teilnahme auf: „Ich freue mich auf den Austausch mit unseren Verbandsmitgliedern und das Zeichen von Geschlossenheit und Engagement, dass sie durch ihre Teilnahme am Forum Wohnungswirtschaft senden.“

Programm

DIENSTAG, 24. JUNI 2014

12.00 Uhr Mittagsimbiss in der Fachmesse

Plenum

13.00 Uhr **Begrüßung**
Vertreter des Präsidiums des
VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf

Alexander Rychter, Verbandsdirektor des
VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf

13.15 Uhr **Wohntrends 2030 – Von der Vision zur Umsetzung**
Michael Neitzel, Geschäftsführer InWIS GmbH,
Bochum

Parallele Workshops

13.45 Uhr **Wohntrends 2030: Im Praxischeck!**
(WS 1)

Erfolgreiche Vermietung und dauerhafte Kundenbindung können nur erreicht werden, wenn sich Wohnungsunternehmen immer mehr auf individuelle und spezielle Wünsche einzelner Personen nach guter Ausstattung und zusätzlichen Dienstleistungen einstellen.

Referenten

- **Dirk Miklikowski:** Vorstand der Allbau AG, Essen
- **Ulrich Sörgel:** Abteilungsleiter Wohnimmobilien der Volkswagen Immobilien GmbH, Wolfsburg
- **David Wilde:** Vorstand hwg eG, Hattingen

Moderation: Michael Neitzel

Geschäftsführer der InWIS GmbH, Bochum

13.45 Uhr **Nachhaltigkeit – Unternehmerisches Handeln in globaler Verantwortung**
(WS 2)

Das Leitbild der nachhaltigen Entwicklung verlangt, unternehmerisches Handeln gleichrangig ökonomisch, ökologisch und sozial verantwortungsvoll auszurichten. Dies stellt für die Führung von Wohnungsunternehmen eine Herausforderung dar.

Referenten

- **Sophia Eltrop:** Geschäftsführerin der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin
- **Dr. Dieter Kraemer:** Sprecher der Geschäftsführung der VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum
- **Hans Otto Kraus:** Technischer Geschäftsführer der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, München

Moderation: Prof. Dr. habil. Sigrid Schaefer

Prorektorin Forschung an der EBZ Business School

13.45 Uhr **Energieerzeugung im Quartier – Rahmenbedingungen, Gestaltungsmöglichkeiten und Chancen für Wohnungsunternehmen**
(WS 3)

Die Energiewende stellt die Immobilienbranche vor neue Herausforderungen, da der Energieverbrauch in zunehmendem Maße durch regenerative Energien gedeckt werden soll. Im Workshop diskutieren wir wichtige Fragestellungen für die Immobilienbranche.

Referenten

- **Hubertus Dedeck:** Vorstandsvorsitzender der Bauverein Langenfeld eG, Geschäftsführer der B.L. Wohnungsbaugesellschaft mbH, Langenfeld
- **Michael Flachmann:** Bereichsleiter, Technisches Management der Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
- **Thomas Werner:** Geschäftsführer der Techem Energy Services GmbH, Eschborn
- **Prof. Dr. Norbert Raschper:** Lehrstuhl für technisches Immobilienmanagement an der EBZ Business School, Bochum

Moderation: Prof. Dr. Viktor Grinewitschus, Professur für Energiefragen der Immobilienwirtschaft, EBZ Business School, Bochum

13.45 Uhr **Markenentwicklung in Wohnungsunternehmen**
(WS 4)

„Einfach nur Wohnungen vermieten“ reicht nicht mehr aus, um sich langfristig am Markt erfolgreich etablieren zu können. Mit

Bedacht auf Wettbewerb, neuen Kommunikationswegen und steigenden Ansprüchen setzen immer mehr Wohnungsunternehmen darauf, aktive Markenentwicklung zu betreiben.

Referenten

- **Hans-Jörg Heims:** Leiter Kommunikation und Public Affairs der Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
- **Uwe Emmerling:** Vorstand der eG Wohnen 1902, Cottbus
- **Gisbert Schwarzhoff:** Geschäftsführer der WSG Wohn- und Siedlungs-GmbH, Düsseldorf

Moderation: Mirja Kothe, Referentin für Marketing, Koordinatorin des Arbeitskreises „PR & Marketing“ im VdW

13.45 Uhr **Bezahlbares Wohnen (WS 5)**

Lokale wie landesweite Bündnisse für Wohnen bilden sich. Die Mieten bestimmenden Faktoren und Kosten sind bekannt und entwickeln sich weiter, zumeist nach oben.

Referenten

- **Bernhard Faller:** Geschäftsführer von Questio – Forschung+Beratung, Bonn
- **Bernd Botzenhardt:** Vorstand der gewoge AG, Aachen
- **Ingo Frömbling:** Prokurist der GAG Immobilien AG, Köln

Moderation: Roswitha Sinz

Koordinatorin des VdW-Ausschusses „Wohnraumförderpolitik“

16.00 Uhr Kaffeepause in der Fachmesse

16.30 Uhr **Wohnungspolitische Runde: Wohnungspolitik nach der Bundestagswahl – Zwischen Mietpreisbremse und Energiewende. Diskussion mit Mitgliedern des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Deutschen Bundestag**

- MdB Heidrun Bluhm, Die Linke
- MdB Bärbel Höhn, Bündnis 90/Die Grünen
- MdB Michael Groß, SPD
- MdB Sylvia Jörrissen, CDU

Moderation: Jürgen Zurheide, WDR, Köln

17.15 Uhr **Blaue Stunde/Umtrunk in der Fachmesse**

18.30 Uhr **Abfahrt zur Abendveranstaltung**

ab 19.00 Uhr **Abendveranstaltung im Les Halles, Düsseldorf Begrüßung durch Michael Groschek, Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen**

MITTWOCH, 25. JUNI 2014

9.15 Uhr **Begrüßungskaffee in der Fachmesse**

Die Workshops des Vortags werden noch einmal ab 9.45 Uhr angeboten!

12.00 Uhr **Kaffeepause in der Fachmesse**

12.30 Uhr **Runderneuerte Energiewende zwischen Wettbewerb und Regulierung** Prof. Dr. Justus Haucap, Direktor des Düsseldorf Institute for Competition Economics (DICE)

13.30 Uhr **So werden wir Weltmeister! Die Physik des Fußballspiels** Prof. Dr. Metin Tolan, Physikprofessor der TU Dortmund

14.15 Uhr **Zusammenfassung und Ausblick** Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf

14.20 Uhr **Ausklang beim gemeinsamen Mittagsimbiss in der Fachmesse**


TREFFEN IM NRW-FORUM KULTUR UND WIRTSCHAFT

14. Parlamentarischer Abend NRW

Der VdW Rheinland Westfalen lädt zu einem weiteren Parlamentarischen Abend in Düsseldorf ein: Er wird am 21. Mai 2014 im NRW-Forum Kultur und Wirtschaft stattfinden.

Traditionell sind die Parlamentarischen Abende eine gute Gelegenheit für die Vertreter der Wohnungswirtschaft, mit ihren Partnern ins Gespräch zu kommen. Als Gäste

erwartet werden Teilnehmer aus Politik, Fachministerien und Verwaltung, den Medien sowie der allgemeinen Fachöffentlichkeit. „So kann in freundschaftlicher Atmosphäre darüber gesprochen werden, wo die Zusammenarbeit mit der Politik gut funktioniert, und wo wir uns noch mehr Verständnis für die Lage unserer Mitgliedsunternehmen wünschen“, sagt VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. Alle Mitgliedsunterneh-

men des Verbandes sind herzlich dazu eingeladen, Vertreter zum Parlamentarischen Abend zu entsenden. Das Grußwort wird Michael Groschek, Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen sprechen. Der 14. Parlamentarische Abend NRW wird um 19.00 Uhr beginnen, das Ende ist offen. 

WOHNEN IM ALTER

Eine wenig beachtete Zielgruppe im gesellschaftlichen Konzept „Diversity im Alter“

Das Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter in NRW fördert die Koordinierung der landesweiten SeniorInnenarbeit für Lesben und Schwule. Träger der Landeskoordination für ältere Lesben und Schwule in NRW ist das SOZIALWERK für Lesben und Schwule e. V. Integriert ist die Landeskoordination in das RUBICON, Zentrum für Beratung, Gruppen, Vernetzung – lesbisch, schwul, queer und vielfältig.

Ausgangssituation

In NRW leben geschätzt mindestens 230.000 Lesben und Schwule, die das 65. Lebensjahr überschritten haben (Stand 2011). Generell wächst, wie in der Mehrheitsgesellschaft auch, das Bedürfnis, sich möglichst generationenübergreifend in Wohnprojekten zusammenzuschließen. Die wohnbezogenen Wünsche von älteren Lesben und Schwulen in NRW sind zum Teil identisch mit den Ansprüchen älterer Menschen generell:

- Weitestgehende individuelle Selbstbestimmung auch im hohen Alter
- Versorgungssicherheit durch zugehende Dienste

Homogenität (Wohnen ausschließlich unter Lesben und/oder Schwulen) steht dabei keineswegs an erster Stelle. Im Gegenteil: Viele ältere Lesben und Schwule wünschen sich ein Leben in Vielfalt. Homo- oder heterosexuell, jung und alt, wie die Ergebnisse der Studie „Unterm Regenbogen, Lesben und Schwule in München“ zeigen.

Wohnprojekte

Es gibt bundesweit bislang zwei teilweise öffentlich geförderte Wohnprojekte mit lesbisch-schwuler Zielgruppe und darüber hinaus private Initiativen:

- **Köln:** www.villa-anders-koeln (Schwul-Lesbisches Wohnen e. V. Köln) bei der GAG Immobilien AG, Köln
- **Berlin:** www.lebensort-vielfalt.de (Schwulenberatung Berlin e. V.)
- **München:** Die Gruppe „Erika & Mann“ bezweckt, Wohnprojekte im Sinne des Vielfalt-Gedankens zu realisieren. www.erikaundmann.de



Objekt der GAG Immobilien AG: Die „Villa Anders“ in Köln.

- **In Planung:** Wohnprojekt der Initiative Rad und Tat für lesbische Frauen mit 60 teilweise geförderten Wohnungen in Berlin-Neukölln (Investor wurde gefunden; derzeit Mittelakquise) www.lesbischeinitiativerut.de

Darüber hinaus existieren bundesweit eine Reihe privater Wohnprojekte, insbesondere in lesbischen Zusammenhängen und gekoppelt an eigene Stiftungen (www.sappho-stiftung.de/projekte/).

Miteinander ohne Diskriminierung

Ein Leben in Gemeinschaft, ohne Diskriminierung, das haben sich die Lesben und Schwulen gewünscht, die 2009 in die „Villa anders“ in Ehrenfeld gezogen sind. Dieses deutschlandweit einmalige Projekt vereint die Vorzüge des gemeinschaftlichen Mehrgenerationenwohnens mit einem geschützten Raum, in dem die sexuelle Orientierung keinerlei Rolle spielt.

Der Verein Schwul-Lesbisches Wohnen e. V. startete das Projekt 2003 und suchte und fand in der GAG einen aufgeschlossenen

Partner. Inzwischen leben in der „Villa anders“ Singles und Paare, ältere und jüngere Lesben, Schwule, Transgender und Heteros gemeinsam in drei Häusern mit insgesamt 35 Wohneinheiten, bestehend aus Einzimmerappartements sowie Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Einige davon werden öffentlich gefördert, verfügen über einen Aufzug und sind barrierefrei. Dazu kommen Stellplätze in der Tiefgarage. Die Anlage gruppiert sich um einen gemeinsamen Innenhof.

Wie alle Mehrgenerationenhäuser bieten funktionierende Nachbarschaften auch in der „Villa anders“ die Sicherheit, im Alter und bei Krankheit nicht allein zu sein. Herzstück der Anlage ist der große Gemeinschaftsraum, der allen offensteht. Hier wird über aktuelle Themen informiert, gemeinschaftliche Vorhaben werden besprochen und Aktivitäten organisiert. Natürlich kommen dort auch die ganz normalen nachbarschaftlichen Themen zur Sprache.

TOUR „ZUKUNFTSENERGIEN NRW“

Umweltminister Remmel besucht Dilldorfer Höhe

Die Allbau AG, Essens größter Wohnungsanbieter, hat Grund zur Freude: Als erster Bauherr in Essen hat das Unternehmen die Auszeichnung „Klimaschutzsiedlung“ erhalten. Gelungen ist das mit dem Quartier Dilldorfer Höhe, Essen-Kupferdreh. Nun hat Nordrhein-Westfalens Umweltminister Johannes Remmel das Vorzeigeprojekt im Rahmen seiner Tour „ZukunftsEnergien NRW“ besucht und konnte mit den Verantwortlichen nicht nur über den schönen Erfolg sprechen, sondern auch über die besonderen Anforderungen, die eine Klimaschutzsiedlung schon in der Entstehungsphase mit sich bringt.

Das Wetter war perfekt für einen Besuch auf der Dilldorfer Höhe, als NRW-Umweltminister Johannes Remmel von den Allbau-Prokuristen Helmut Asche und Samuel Serifi begrüßt wurde: Die drei Mehrfamilienhäuser mit 20 Wohneinheiten im Passivhausstandard, weitere fünf Mehrfamilienhäuser mit 31 Wohnungen sowie 17 vermietete Einfamilienhäuser im KfW-55-Effizienzhausstandard wurden erst Ende 2013 fertiggestellt und strahlten am sonnigen Frühlingstag entsprechend. Zu Recht ist der Allbau stolz auf das Projekt, das er auf einer Anhöhe oberhalb des Baldeneysees verwirklicht hat: In der Siedlung kommt moderne Effizienz-Technologie zum Einsatz und wird für den optimalen Nutzen klug miteinander kombiniert. Helmut Asche erläuterte: „Wir nutzen Solarthermie zur Warmwasserbereitung, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, Geothermie zur



Samuel Serifi, Essens OB Reinhard Paß, Johannes Remmel, Dr. Frank-Michael Baumann, Geschäftsführer der EnergieAgentur.NRW, Alexander Rychter und Helmut Asche (v. l.).

Raumbeheizung und hocheffiziente Dämmkomponenten zur Energieeinsparung.“ Der Effekt kann sich sehen lassen: In Verbindung mit Photovoltaikanlagen liegen die CO₂-Emissionen von 9 kg/qm/a rund 60 Prozent unter den Anforderungen der EnEV 2009.

Den Erfolg der „Dilldorfer Höhe“ nahm Minister Remmel erfreut zur Kenntnis und stellte ihren beispielhaften Charakter klar heraus: „Alle Technologien, die zur CO₂-Einsparung geeignet sind, können eingesetzt werden. Planer und Investoren haben dadurch die Freiheit, aus einer großen Bandbreite innovativer Gebäudestandards und Versorgungsvarianten auszuwählen“, erklärte er.

Grundsätzlich gibt der Erfolg den Planern Recht: Die ersten Mieter zogen bereits im Oktober 2012 in die Gebäude des ersten Bauabschnittes ein und seit dem Oktober des vergangenen Jahres werden sukzessive auch die Gebäude des zweiten Bauabschnittes bezogen. Das 20-Millionen-Euro-Projekt, das vom Land mit 150.000 Euro aus dem Förderprogramm *progres.nrw* unterstützt wurde, stößt auf eine große Nachfrage. Dennoch betonte Allbau-Prokurist Samuel Serifi gegenüber Minister Remmel auch, dass ein solches Projekt nicht an jedem Standort und für jede Zielgruppe verwirklicht werden könne. „Wir müssen hier, um die Dilldorfer Höhe wirtschaftlich führen zu können, einen Quadratmeterpreis von 10,50 Euro abrufen,

den sich sicherlich nicht jeder Mieter leisten könnte. Das hat mit den Kosten der Technik selbst zu tun, aber auch mit den höheren Wartungskosten, die viele der eingesetzten Technologien erzeugen.“ Zudem habe man feststellen müssen, dass für Wohnungen im Plusenergiehaus nicht genügend Interessenten zu finden waren. „Was die Politik als wünschenswert ansieht, wird von den Kunden noch nicht immer angenommen“, so Serifi. „Vielleicht ist hier noch mehr Aufklärungsarbeit nötig.“ Die Dilldorfer Höhe zeige als Leuchtturmprojekt das grundsätzlich Machbare, sie könne jedoch nicht als Vorlage für flächendeckenden Wohnungsbau dienen.

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter gratulierte dem Allbau herzlich zum Erfolg. „Im Jahr 2013 haben die 480 Mitgliedsunternehmen unseres Verbandes mehr als eine Milliarde Euro in die energetische Gebäudesanierung und den energieeffizienten Wohnungsneubau investiert“, sagte er auf der Dilldorfer Höhe. „Ich freue mich außerordentlich, dass es der Allbau AG in diesem Rahmen gelungen ist, hier die erste Klimaschutzsiedlung in Essen zu realisieren und damit deutlich zu machen, dass die Wohnungswirtschaft in NRW ein Schlüsselpartner bei der Umsetzung der energie- und klimapolitischen Ziele der Landesregierung ist.“



Die Kombination verschiedener Technologien macht den Erfolg des Projekts aus.

AUS DEM LANDTAG

Anhörung zur Kappungsgrenzenverordnung

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat im Januar 2014 den Entwurf einer Kappungsgrenzenverordnung verabschiedet. Die Verordnung weist insgesamt 59 Gemeinden in NRW als Gebiete mit Wohnraummangel aus. Hier sollen zukünftig Bestandsmieten innerhalb von drei Jahren nur noch um maximal 15 Prozent zur ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden können. Zum Verordnungsentwurf nahm der VdW Rheinland Westfalen im Ausschuss Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung am 8. April 2014 im Landtag Stellung.

Nach der bundesrechtlichen Ermächtigungslage darf die Kappungsgrenze in den Ländern abgesenkt werden, wenn „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde besonders gefährdet ist“ (...), § 558 Abs. 3 BGB. Zur Bestimmung dieser Tatbestandsmerkmale hat die Landesregierung ein Gutachten bei dem Institut F+B in Auftrag gegeben. Das Auswertungsergebnis von F+B weist jedoch erhebliche Angriffspunkte auf. Der Verband hat dies zum Anlass genommen, das Gutachten eingehend zu überprüfen und ein Gegengutachten beim Institut InWIS beauftragt.

Die Kritik des Verbandes wurde bestätigt. Das von der Landesregierung zugrunde gelegte Nutzwertanalysemodell erscheint nicht dazu geeignet, zutreffende Ergebnisse im Anwendungsbereich der Ermächtigungsgrundlage zu liefern, wenn Gemeinden wie beispielsweise Bottrop und Wesel von der Verordnung erfasst werden sollen.

Nachdem der Verband zum Verordnungsentwurf gegenüber der Landesregierung schriftlich Stellung genommen hatte, fand auf Antrag der FDP-Fraktion die Anhörung im Landtag statt. Der Verband wurde neben den kommunalen Spitzenverbänden, dem BFW, Haus&Grund sowie dem Mieterbund und dem Institut InWIS und F+B als Sachverständiger gehört. Der Verband hat diese Möglichkeit nochmals dazu genutzt, die Schwachpunkte der gutachterlichen Auswertung im Ganzen aufzuzeigen. „Die angesetzten Parameter, deren Gewichtung und das hierauf basierende Analysemodell weisen unzutreffende Gebiete aus. Bei einem Wohnungsleerstand in Bottrop von über vier Prozent ist es nicht nachvollziehbar, wie überhaupt von einer Mangellage, das heißt einer besonderen Gefährdung, im Sinne der Verordnungsermächtigung ausgegangen werden kann“, erklärte der VdW Rheinland Westfalen.

Die Sachverständigen der Wohnungswirtschaft sowie die kommunalen Spitzenverbände schlossen sich dieser Kritik an. Der BFW und Haus&Grund



Linda Mazzone, VdW Rheinland Westfalen

stellten darüber hinaus auch das Bedürfnis einer Kappungsgrenzenverordnung im Ganzen in Frage. Dass das Ausgangsgutachten von F+B umfassend auf neue Füße gestellt werden müsse, um eine zuverlässige Auswertung der Gebiete mit Mangellage zu erzielen, zeigte des Institut InWIS auf. Eine Neuberechnung sei hier erforderlich. Der Verband zeigte sich auf Nachfrage der Ausschussmitglieder offen für einen weiteren Dialog mit der Landesregierung. „Die unzutreffend definierten Gebiete müssen vom Anwendungsbereich ausgeschlossen werden“, so der VdW Rheinland Westfalen. Wie die Landesregierung auf den Ausgang der Anhörung reagiert, bleibt abzuwarten.

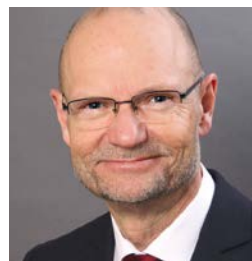
NEWS ZUM NRW-MINISTERIUM FÜR BAUEN, WOHNEN, STADTENTWICKLUNG UND VERKEHR

Michael von der Mühlen wird neuer Staatssekretär

Am 20. März 2014 wurde die Nachricht verbreitet: Ministerpräsidentin Hannelore Kraft und Bau- und Verkehrsminister Michael Groschek werden dem Landeskabinett vorschlagen, Gelsenkirchens Stadtdirektor Michael von der Mühlen zum Staatssekretär im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr zu ernennen.

Groschek nennt den gelernten Raumplaner von der Mühlen einen der „profilertesten Stadtplaner“ in NRW. Am 2. Juni dieses Jahres werde er seinen Dienst in Düsseldorf antreten, sagte wiederum von der Mühlen selbst der Westdeutschen Allgemeinen

Zeitung (WAZ). In der Landeshauptstadt wird der bisherige Stadtdirektor nun auf den amtierenden Staatssekretär Gunther Adler folgen, der bereits nach Ostern neuer Staatssekretär im Bundesbauministerium von Barbara Hendricks wurde.



Michael von der Mühlen

Michael von der Mühlen, 1954 in Essen geboren, hat Raumplanung an der Universität

Dortmund studiert. Als Diplomingenieur arbeitete er in den Stadtplanungsämtern Dortmund und Bielefeld, bevor er 1992 nach Gelsenkirchen wechselte. In Gelsenkirchen übernahm von der Mühlen die Dezernatsbereichsleitung Planen und wurde 1994 zum Beigeordneten/Stadtbaurat gewählt. 2002 wurde er zum Stadtdirektor gewählt und 2010 in diesem Amt vom Rat der Stadt Gelsenkirchen einstimmig bestätigt

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gratuliert Michael von der Mühlen zur bevorstehenden Ernennung zum Staatssekretär und freut sich auf eine gute Zusammenarbeit.

39. TREFFPUNKT SOZIALARBEIT IN WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Wohnprojekte diskutiert



Unter Leitung von VdW-Abteilungsleiter Dr. Gerhard Jeschke fand am 2. April 2014 im EBZ – Europäisches Bildungszentrum, Bochum, der 39. Treffpunkt „Sozialarbeit in Wohnungsunternehmen“ statt. Die Sozialarbeiter aus Wohnungsunternehmen im VdW Rheinland Westfalen informierten sich zum Thema „Wohnprojekte“.

David Wilde, Vorstandsmitglied hwg eG, Hattingen, stellte das mit dem Verein „Wir wohnen zusammen“ (kurz: WiWoZu e.V.) realisierte Projekt in Hattingen vor. In gemeinsamer Planung mit den Vereinsmitgliedern wurde ein Gebäude mit 14 Wohnungen errichtet. Zur Selbstverwaltung gehört, dass die Bewohner Nachmieter selbst aussuchen. Anschließend stellte Gabi Blaese zwei Projekte des kommunalen Wohnungsunternehmens der Stadt Münster, der Wohn- und Stadtbau Münster GmbH, vor. Zum einen das Seniorenwohnprojekt „Bremer Stadtmusikanten“: Das Wohnungsunternehmen erwarb das Grundstück und den Bau unter Berücksichtigung der Wünsche des Vereins. Zur Selbstverwaltung gehört auch hier, dass die Bewohner Nachmieter selbst aussuchen. Zum anderen das Wohnprojekt „Gemeinsames Wohnen von Alt und Jung in Mecklen-

beck“: Das Projekt wurde durch die Stiftung Siverdes als Grundstückseigentümerin und Bauherrin realisiert; die Wohn- und Stadtbau erbringt seither die Verwaltung. Über den Verein „Gemeinsames Wohnen von Alt und Jung in Mecklenbeck“ erfolgt beispielsweise die Wohnungsvergabe.

Zuletzt stellte Angelika Möller ein Projekt der Bochumer Wohnstättengenossenschaft eG, Bochum, vor. Bei dem „Beginenhof Bochum“ handelt es sich um ein Projekt für Frauen, speziell für Beginen. Mit den Beginen wurde ein Kooperationsvertrag geschlossen, der ihnen vor dem Einzug eine teilweise Mitsprache bei der Grundrissgestaltung der Wohnungen, der Gemeinschaftsbereiche und der Gestaltung der Außenanlage einräumte.

■ **Der 40. Treffpunkt „Sozialarbeit in Wohnungsunternehmen“ findet am Mittwoch, 1. Oktober 2014, in Bochum statt.**

Interessenten wenden sich an

Mirja Kothe

Tel: 0211 16998-41

E-Mail: m.kothe@vdw-rw.de oder

Dr. Gerhard Jeschke

Tel: 0211 16998-25

E-Mail: g.jeschke@vdw-rw.de

ARBEITSKREIS COMPLIANCE

Ziel: Ein Praxis-Leitfaden

Am 8. April 2014 fand bei der GAG Immobilien AG in Köln unter dem Vorsitz von Isabella Oppenberg, Leiterin Revision & Compliance, LEG Immobilien AG, und Manfred Arlt, Leiter Konzernrevision, GAGFAH Immobilien-Management GmbH, die zweite Sitzung des Arbeitskreises Compliance statt.

Schwerpunktmäßig befasst sich der Arbeitskreis mit den Kernelementen von Compliance-Management-Systemen und hat sich das Ziel eines Praxis-Leitfadens für die Mitgliedsunternehmen des Verbandes gesetzt. Der Erfahrungsaustausch innerhalb des Arbeitskreises zeigt Herausforderungen hinsichtlich der unterschiedlichen Unternehmensstrukturen.

Den Fragen, wann müssen und wann können Compliance-Richtlinien umgesetzt und organisatorische Sicherungsmaßnahmen eingeführt werden, wird sich der Arbeitskreis zukünftig stellen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die konkreten Umsetzungsmöglichkeiten in den jeweiligen Unternehmen der Wohnungswirtschaft besonderes Augenmerk gelegt.

Ein Beispiel für ein effektives Risikomanagement bot dem Arbeitskreis die GAG Immobilien AG. Es wurden umfassende Strukturen zur Vermeidung von Korruption eingerichtet.

Die GAG verfügt über einen Verhaltenskodex, der für alle Mitarbeiter des Unternehmens gilt und auch praktisch umgesetzt wird. Durch Einrichtung eines Ombudsmannsystems haben alle Mitarbeiter die Möglichkeit, beobachtete Verstöße des Kodex anzuzeigen. Die Anzeigen können auch anonym erfolgen und werden vertraulich behandelt.

ARBEITSKREIS „WOHNEN FÜR EIN LANGES LEBEN“

Altersgerechte Anpassungen im Bestand – was ist sinnvoll, was ist wirtschaftlich?

Der Arbeitskreis „Wohnen für ein langes Leben“ führte seine Frühjahrssitzung am 18. März 2014 in der „Residenz am Festspielhaus“ in Recklinghausen durch. Zum zweiten Mal tagte der Arbeitskreis mit den Mitgliedern des Arbeitskreises „Wohnen im Alter“ des BFW Nordrhein-Westfalen.

Einleitend stellte Hermann Thiel, Geschäftsführer des gastgebenden Unternehmens Terranus Consulting, den Tagungsort sowie das Projekt „Residenz am Festspielhaus“ in Kürze vor.

Rolf Schettler, Vorsitzender des BFW-Arbeitskreises, diskutierte mit den Teilnehmern, welche altersgerechte Anpassungen im Bestand sinnvoll und wirtschaftlich sind beziehungsweise was von älteren Menschen nachgefragt wird. Seine Aussagen unterstützte er durch die Ergebnisse der TNS Emnid-Umfrage „Wie wollen wir im Alter wohnen“. Schettler betonte, dass die Wohnungswirtschaft nur die Hardware stellen kann (barrierefreie Wohnungen und Wohnumfeld).

Kooperationen mit wohnungsnahen- und pflegerischen Dienstleistern ermöglichen erst ein „Wohnen für ein langes Leben“ im vertrauten Wohnquartier.

Cornelia Daume, PAREA gGmbH, stellte das Projekt „Ich bleib' hier wohnen“ in Duisburg-Neumühl vor. Umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Abriss und Neubau haben das Quartier aus den 70er-Jahren neu gestaltet. Es ist moderner Wohnraum entstanden, der ein bedarfsgerechtes Zuhause für jede Lebenssituation und Alter bietet. Dienstleistungsservices sowie ein Pflegedienst mit Station gewährleisten die Betreuung.

Abschließend informierten Dr. Michel, BFW NRW, über den aktuellen Stand des GEPA-Entwurfes und Roswitha Sinz, Betreuerin des Arbeitskreises, über den Stand der beabsichtigten Novellierung der Landesbauordnung.



Foto: goodluz - fotob.com

VERBANDSRAT

Mietpreisbremse stößt weiterhin auf Kritik

Am 20. März 2014 kam unter Leitung des stellvertretenden Vorsitzenden, Werner Dacol, der Verbandsrat des VdW Rheinland Westfalen zu einer Sitzung in Düsseldorf zusammen.

Im Bericht des Vorstandes ging Verbandsdirektor Alexander Rychter insbesondere auf den seit dem 18. März 2014 vorliegenden Referentenentwurf für eine weitere Mietrechtsnovelle ein. Der Verbandsdirektor betonte dabei, dass die Mietpreisbremse im neuen Referentenentwurf der Bundesregierung im Widerspruch zum Koalitionsvertrag der Großen Koalition steht – denn der sieht eine Mietpreisbremse zunächst lediglich in nachgewiesenen angespannten Wohnungs-

märkten vor. Laut dem nun vorgelegten Referentenentwurf ist aber die bloße Gefahr eines Wohnungsmangels ausreichend. Weiterhin wurde kritisch angemerkt, dass – anders als im Koalitionsvertrag vorgesehen – die Mietpreisbremse im Referentenentwurf nicht auf fünf Jahre begrenzt wird.

Alexander Rychter informierte weiterhin darüber, dass das Bundeskabinett am 12. März 2014 den Bundeshaushalt 2014 und die Eckwerte für den Bundeshaushalt 2015 beschlossen hat. Bei der Städtebauförderung sieht der Bundeshaushalt für beide Jahre – wie im Koalitionsvertrag vereinbart – jeweils 700 Millionen Euro vor. Die Aufstockung der Städtebaufördermittel um 245 Millionen Euro im Vergleich zum vergangenen Haus-

halt wird vom Verband dabei ausdrücklich begrüßt. Weitere Themen waren aus nordrhein-westfälischer Sicht die Kapazitätsgrenzenverordnung, die geplante Novellierung der Landesbauordnung, die beabsichtigte Milieuschutzsatzung und das in Vorbereitung befindliche Wohnaufsichtsgesetz sowie die NRW-Wohnraumförderung.

In einer Diskussionsrunde mit Vertretern der Bundestagsfraktionen hat auch die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) wirksame Anreize für den Neubau bezahlbarer Mietwohnungen gefordert. Ein ausführlicher Bericht folgt in der kommenden Ausgabe des Verbandsmagazins.

30. TREFFPUNKT REGIONALE ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

Mehrjährigkeit der NRW-Wohnraumförderung begrüßt

Unter Leitung von VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter fand am 26. März 2014 im EBZ – Europäisches Bildungszentrum, Bochum, der 30. Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften statt.

Rychter gab zunächst einen Überblick über aktuelle wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Themen. So ging er unter anderem auf die Aktivitäten des Bündnisses für Wohnen ein. In diesem Zusammenhang wies er auf den Parlamentarischen Abend am 6. Mai 2014 in Berlin hin, an dem das Bündnis vor dem Hintergrund einer eventuellen Übertragung auch auf Bundesebene vorgestellt wird. NRW-Bauminister Michael Groschek und Bundesbauministerin Barbara Hendricks haben ihr Kommen bereits zugesagt.

Weiterhin ging Rychter auf die NRW-Wohnraumförderung ein. Er hob die Mehrjährigkeit des Programms für den Zeitraum 2014 bis 2017 sowie die Verbesserung der Förderkonditionen im Mietwohnungsbau durch die Anhebung von Grundpauschalen und Bewilligungsmieten hervor.

Mirja Kothe informierte über die geplante Rauchwarnmelderkampagne, die Angebote an die Wohnungsgenossenschaften zum Internationalen Genossenschaftstag am 5. Juli 2014 und das vom VdW Rheinland Westfalen unterstützte DESWOS Hausbauprojekt in San Rafael del Norte in Nicaragua.

Dr. Gerhard Jeschke stellte eine erste Hochrechnung der Ergebnisse der Jahresstatistik 2013 für Nordrhein-Westfalen vor. So planen die Unternehmen für 2014 Investitionen für

den Neubau und den Bestand von fast zwei Milliarden Euro.

Michael Neitzel, Geschäftsführer InWIS GmbH, stellte Ergebnisse der von InWIS GmbH sowie ANALYSE & KONZEPTE im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und weiterer Landesverbände erstellten Studie „Wohntrends 2030“ vor.



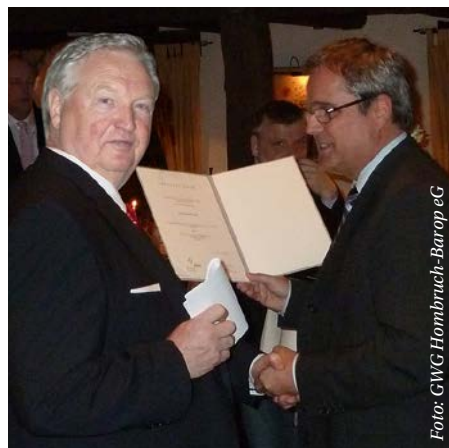
WINFRIED BERLIN AUSGEZEICHNET

50 Jahre ehrenamtlich tätig

Im Rahmen der Feierstunde am 28. Februar 2014 beieg das Vorstandsmitglied der Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Hombruch-Barop eG, Dortmund, Winfried Berlin sein 50-jähriges Ehrenamtsjubiläum. Nachdem Berlin bereits im Jahr 2008 mit der Ehrennadel in Silber des VdW Rheinland Westfalen ausgezeichnet worden war, erhielt er aus den Händen von VdW-Abteilungsleiter Dr. Gerhard Jeschke eine Ehrenurkunde des VdW Rheinland Westfalen.

In seiner Laudatio betonte Jeschke, dass der Jubilar in den vergangenen fünf Jahrzehnten alle Höhen und Tiefen am Wohnungsmarkt hautnah, weil in verantwortlicher Position, miterlebt habe. „Von Wohnungsleerstand und Wohnungsmangel, von der demografischen Entwicklung bis zur Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ist die wohnungswirtschaftliche Laufbahn von Winfried Berlin geprägt“, stellte Jeschke fest. „Um diese Entwicklungen aufzugreifen, bedarf es Persönlichkeiten mit unternehmerischem Weitblick, die die soziale und die wirtschaftliche Komponente des Wohnens stets

im Auge haben. Zu diesen Persönlichkeiten gehört Winfried Berlin. Es ist ihm in hervorragender Weise gelungen, maßgeblich dazu beizutragen, dass die GWG sicher durch alle eben geschilderten Höhen und Tiefen am Wohnungsmarkt gesteuert ist. Er hat einen großen Anteil an der positiven Entwicklung der Genossenschaft und damit hat er sich um die GWG in hohem Maße verdient gemacht“, betonte Jeschke.



Winfried Berlin (l.) und Dr. Gerhard Jeschke.

DEM VDW RHEINLAND WESTFALEN WURDE MITGETEILT

Aus den Mitgliedsunternehmen

Die KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück, teilt mit, dass der Aufsichtsrat Tobias Schirmer einstimmig zum neuen Geschäftsführer der Gesellschaft bestellt hat. Schirmer löst am 1. Juli 2014 den bisherigen Unternehmensleiter Peter Wiethoff ab, der dann nach 21 Jahren Geschäftsführertätigkeit wegen Erreichens der Altersgrenze in den Ruhestand tritt.

Juni 2014

Jubiläen von Mitgliedsunternehmen

110 Jahre

13. Juni 2014

Wohnungsgenossenschaft eG Rheinberg, Rheinberg

Farbenfrohes Quartier

VORZEIGE-WOHNPROJEKT IN BERLIN-NEUKÖLLN >> Wie aus einem völlig heruntergekommenen Wohnblock in einem sozialen Brennpunkt ein farbenfrohes, funktionierendes Quartier werden kann – davon hat sich Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks (SPD) in der Harzer Straße in Berlin-Neukölln ein Bild gemacht. Bei einem Rundgang durch das Modellprojekt der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft für aus Rumänien zugewanderte Roma informierte sie sich über die viel beachtete Initiative.

Als im Sommer 2011 die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft die Wohnanlage kaufte, waren die Zustände noch katastrophal, denn der ehemalige Besitzer hatte die acht Altbauten aus der Gründerzeit verkommen lassen. In den 137 Wohnungen herrschte ein reger illegaler Handel mit Untermietverträgen. Mit bis zu 20 Personen waren die Wohnungen total überfüllt. „Die Bewohner haben dort unter menschenunwürdigen Umständen, zuletzt sogar ohne Trinkwasser, gehaust, da der Vermieter die Wasserrechnungen nicht mehr bezahlt hatte“, erklärt Werner Dacol, Geschäftsführer der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft, die Situation zur Zeit des Kaufs der Immobilie.

Zuwanderungswelle im Zuge der EU-Erweiterung

Heute bietet die Wohnanlage, in der die verzweifelten Armutsfüchtlinge ihre ersten schrecklichen Erfahrungen mit dem Leben im „reichen“ Deutschland machen mussten, eine echte Chance für eine bessere Zukunft: Die Künstlerwerkstatt direkt am Innenhof ist Herzstück des Projektes und war die nächste Station auf dem Rundgang mit Bauministerin Hendricks. Hier gestalten einige der heute rund 400 Bewohner des Quartiers gemeinsam mit dem renommierten Recyc-

ling-Künstler Gerhard Bär Möbelstücke und Kunstwerke aus Altplastik. Gerade diejenigen, die im Jugendlichen- und Erwachsenenalter nach Deutschland kommen, haben aufgrund mangelnder Deutschkenntnisse oft große Schwierigkeiten, eine Arbeit oder einen Ausbildungsplatz zu finden, und profitieren von einer betreuten Beschäftigung direkt im Wohnumfeld.

Eine weitere Station des Rundgangs: Der Theaterraum im Keller eines Gebäudes wird auch zum täglichen Gebet genutzt, denn die allermeisten Bewohner sind Mitglieder der christlichen Pfingstgemeinde ihres rumänischen Heimatdorfs. Auch externe Kulturschaffende aus dem Bezirk können das Kellertheater mieten. Zusätzlich gibt es im grundsanierten Wohnblock in der Harzer Straße Räume für Kinderbetreuung sowie Gemeinschaftsräume, in denen beispielsweise Deutschkurse direkt vor Ort angeboten werden. Die Psychologin Anna-Maria Montaneu, die ebenfalls aus Rumänien kommt, ist eigens von der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft angestellt und hilft auch bei der Grundschule um die Ecke aus, die für die Kinder der Roma-Familien eine Spezialklasse eingerichtet hat. Neben dem Dolmetschen hilft sie den Bewohnern

in allen Lebenslagen, beispielsweise beim Bearbeiten der deutschsprachigen Behördenpost.

Soziale Mischung in die Häuser bringen

Als die Besuchergruppe um Bauministerin Hendricks die Wohngebäude anschließend von außen umrundet, wird ein großer Teil des Sanierungsaufwands sichtbar, der in diesem Projekt steckt: Türen, Fenster und Heizung wurden komplett ausgetauscht, eine Wärmedämmung an der Außenfassade angebracht, die Treppenhäuser und anschließend alle Wohnungen nach und nach rundum saniert. Nachdem rund 100 Kubikmeter Müll aus der Anlage entfernt worden waren, wurde der Innenhof begrünt und künstlerisch gestaltet. „Unser gesamtes Investment wurde bisher ohne jegliche Unterstützung von Fördermitteln begleitet. Weder Stadt, Land noch Bund und auch nicht die Europäische Union, die ja reichlich Mittel für Integration zur Verfügung hat – EU-Sozialkommissar Andor war vor einigen Tagen hier – haben bisher zur Finanzierung beigetragen“, betont Geschäftsführer Werner Dacol gegenüber der Ministerin.

Auch nach der Sanierung würden hier weiterhin ortsübliche Mieten zwischen 4,50 und 5,50 Euro pro Quadratmeter verlangt, um eine Verdrängung zu verhindern. Grundsätzliches Ziel der Aachener ist es aber auch, dass kein Ghetto entsteht. Daher werden die frei werdenden Wohnungen vorrangig an Interessenten anderer Herkunft vermietet, so Projektleiter Benjamin Marx. „Wir wollen eine soziale Mischung in die Häuser bringen und mit unserem Projekt exemplarisch zeigen, wie Integration funktionieren kann. Dies ist kein ganz neues Feld für uns, denn auch in der Vergangenheit haben wir in Köln, Düsseldorf und Trier in großer Anzahl Wohnungen für Aus- und Übersiedler aus dem Osten bereitgestellt“, erklärt Werner Dacol.



Machte sich vor Ort ein Bild vom Erfolg des Projekts; Bundesbauministerin Barbara Hendricks (Mitte) bei der Führung durch die Bestände in Berlin-Neukölln.

STARTSCHUSS FÜR WEITERE PROJEKTE

Kunst aus der Sprühdose ziert Garagenhof des Schalker Bauvereins

Der Genossenschaftliche Schalker Bauverein hat den Graffiti-Künstler Beni Veltum beauftragt, Flächen und Fassaden in ihrem Quartier in Bismarck mit Motiven aus der Region zu verschönern. Während die Kohlenlore vor der Geschäftsstelle vor drei Jahren den Anfang bildete, wurde mittlerweile auch auf eine frisch sanierte Fassade ein fünf Meter hoher Förderturnm gesprüht. Das jüngste Projekt ist die Gestaltung der Rückseite eines Garagenhofs.

Der Graffiti-Künstler Beni Veltum durfte seine Fähigkeiten als Graffiti-Künstler auf einer ganz besonderen Fläche unter Beweis stellen. Im Auftrag des Genossenschaftlichen Schalker Bauvereins besprühte er die 35 Meter lange Rückseite eines Garagenhofs. Dabei musste der Künstler ganz besondere Wünsche hinsichtlich der Gestaltung realisieren. „Die Motive müssen zur Region passen“, so Helmut Kraft, Vorstandsmitglied der Genossenschaft. Neben der Schalker Arena, dem alten Rathaus und dem Gelsenkirchener Stadtwappen zieren auch Wahrzeichen des Stadtteils die Rückseite des Garagenhofs.



Fotos: Kothe

Von links: Alexander Scharpenberg, Peter Schmitt, Helmut Kraft (alle Genossenschaftlicher Schalker Bauverein)

Der Consul-Förderturn, das A42-Schild für die Abfahrt Bismarck und auch das Bürogebäude des Bauvereins mit Kohlenloresignalisieren: Hier ist Bismarck.

„Nicht nur unsere Kunden, sondern auch die anderen Bewohner des Stadtteils sind

von den Bildern begeistert“, berichtet Peter Schmitt, ebenfalls Vorstandsmitglied der Genossenschaft. Aus diesem Grunde plant der Schalker Bauverein auch schon das nächste Projekt mit dem Graffiti-Künstler: Die Rückseite eines weiteren Garagenhofs soll gestaltet werden.

VORÜBERGEHENDE UNTERKUNFT ALS PRAKTISCHE UNTERSTÜTZUNG

ZEITWOHNEN bei der Altenaer Baugesellschaft

Für alle Interessenten, die aus verschiedensten Gründen für einen längeren, zunächst befristeten Zeitraum in Altena oder Umgebung wohnen möchten, bietet die Altenaer Baugesellschaft die perfekte Lösung: Das „ZeitWohnen“. Die renovierte und möblierte „ZeitWohnung“ steht für die vorübergehende Anmietung von bis zu sechs Monaten zur Verfügung.

Den „Mieter auf Zeit“ erwartet eine 40-Quadratmeter große, komplett möblierte und renovierte Wohnung. Die Wohnung hat ein separates Schlafzimmer und verfügt über eine Wohnküche mit Einbauküche inklusive Herd, Kühlschrank, Kaffeemaschine sowie ausreichend Geschirr. Ebenfalls zur Ausstattung gehört ein Fernsehgerät mit SAT-Receiver – die Möglichkeit eines Internetanschlusses ist gegeben. Die Miete beträgt monatlich 346 Euro zuzüglich Gas- und Stromkosten.

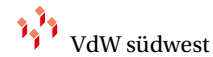
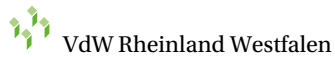
Der neue Service „ZeitWohnen“ richtet sich in erster Linie an Unternehmen in Altena und Umgebung, erklärt Joachim Effertz, Vorstand der Altenaer Baugesellschaft. Die „ZeitWohnung“ bietet beispielsweise Arbeitnehmern, die einen neuen Arbeitsvertrag unterschreiben, die Möglichkeit während ihrer Probezeit eine Wohnung vorübergehend anzumieten.

Das „ZeitWohnen“ solle aber nicht das Konzept der Gästewohnung ersetzen, so Joachim Effertz. Die Gästewohnung sei eher für einen kurzfristigen Vermietungszeitraum von maximal vier Wochen gedacht. Beim „ZeitWohnen“ handelt es sich um eine Produkterweiterung. Die „ZeitWohnung“ in der Gartenstraße 10 in Altena kann für mehrere Wochen bis maximal sechs Monate angemietet werden.



Die gemütlich eingerichtete Wohnung der Altenaer Baugesellschaft lädt zum „Zeitwohnen“ ein.

Termine 2014



Gremien / Ausschüsse / Arbeitskreise / Arbeitsgemeinschaften

2014

			Veranstalter
Mitgliederversammlung	Mittwoch, 24.09.	Aachen	
Verbandsrat	Mittwoch, 02.07.	Dwüsseldorf	
Präsidium	Mittwoch, 02.07.	Düsseldorf	
Finanzausschuss	Dienstag, 27.05.	Düsseldorf	
Sparte GENO >> Vollversammlung	Dienstag, 24.06.	Düsseldorf	
Sparte IPW >> Vollversammlung	Dienstag, 24.06.	Düsseldorf	
Sparte ÖKU >> Vollversammlung >> Ausschuss	Dienstag, 24.06. Dienstag, 24.06., 9.30 Uhr	Düsseldorf Düsseldorf	
Ausschuss „Steuern und Bilanzierung“	Mittwoch, 18.06., 14.00 Uhr	Gelsenkirchen	
Ausschuss „Technik und Energieeffizienz“	Mo. – Mi., 16. – 18.06. (i. V. m. vdw Niedersachsen Bremen)	Wiesbaden	
Arbeitskreis Wohneigentum und Baurträgersgeschäft	Donnerstag, 12.06., 10.00 Uhr	N.N.	

Allgemeine Termine

2014

Führungsforum Social Media in Wohnungsunternehmen – von der Strategie zur Umsetzung (i. V. m. EBZ)	Dienstag, 13.05., 10.00 Uhr	Bochum	
Parlamentarischer Abend NRW	Mittwoch, 21.05.	Düsseldorf	
Sommerfest EBZ (i. V. m. AGV, BFW)	Donnerstag, 10.07.	Bochum	
Verbandstag VdW Rheinland Westfalen	Mo. – Mi., 22. – 24.09.	Aachen	
13. Forum Wohnungswirtschaft	Di./Mi., 24./25.06.	Düsseldorf	

Veranstaltungsreihen

2014

Aktuelles Steuerrecht >> 1. Tagung	Donnerstag, 15.05., 10.00 Uhr	Bochum	
Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte	Dienstag, 20.05., 10.00 Uhr	Siegburg	

ANREGUNGEN, KRITIK ODER FRAGEN

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

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

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

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

Ansprechpartner:

Andreas Winkler

E-Mail: a.winkler@vdw-rw.de

Tel.: 0211 16998-94

Fax: 0211 16998-50

Postadresse:

VdW Rheinland Westfalen,

Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

NEU IM EBZ

Lebendiges Genossenschaftsarchiv

Eine gute Literaturrecherche ist unverzichtbare Grundlage jeder wissenschaftlichen Ausarbeitung. Im gemeinschaftlichen Aufbau einer Digital- und Präsenzbibliothek für den Genossenschaftssektor bieten die Projektpartner Verein Wohnen in Genossenschaften e. V., EBZ Business School und VdW Rheinland Westfalen e. V. nunmehr ein passgenaues Angebot.

Schmökern und studieren

Das Genossenschaftsarchiv bietet weit mehr als eine Quellenerkundung per Google-suche: Eingebettet in die Bibliothek des EBZ – Europäisches Bildungszentrum in Bochum



DER VEREIN WOHNEN IN GENOSSENSCHAFTEN E. V.

Mit Blick auf Unternehmensgröße und eigene Personalkapazitäten ist es in Wohnungsbau-genossenschaften vielfach nicht möglich, die „Forschung und Entwicklung“ als eigenes Geschäftssegment zu betreiben. Über den im Jahre 2000 von Genossenschaftlern „mit Herzblut“ gegründeten Verein wird deshalb das Hauptziel verfolgt, den Unternehmen mittels wissenschaftlicher Forschungsaufträge sowie richtungsweisender Projektstudien Handlungsempfehlungen für die praktische Arbeit an die Hand zu geben. Der Verein arbeitet dabei unabhängig und nah am Mitgliederinteresse (info@wohnen-in-genossenschaften.de).

(www.e-b-z.de) besteht sowohl die Möglichkeit, im Onlinekatalog zu recherchieren, „vor Ort“ zu schmökern als auch per Fernleihe benötigte Literatur anzufordern. Für professionelle Beratung sowie Tipps und Tricks bei der Titelsuche stehen Dipl.-Bibl. Karin Wilske und ihre Mitarbeiter gern zur Seite. Beim strukturierten Aufbau des Genossenschaftsarchivs wurde Wilske insbesondere von ihrem Mitarbeiter Andre Saul unterstützt.

Vom Klassiker zum Festmagazin

Das Spektrum an nach Rubriken gegliederter Genossenschaftsliteratur reicht vom Klassiker bis hin zur Jubiläumsschrift. Für das Studium stehen unter anderem bereit: Grundlagenwerke, wie zum Beispiel „Einführung in die Genossenschaftslehre“ von Jürgen Zerche, aktuelle Zeitschriftenaufsätze, beispielsweise der „Zeitschrift für das gesamte Genossenschaftswesen“, aber auch „alte Schätzchen“, wie zum Beispiel „Die Genossenschaftsbewegung“ von Paul Gärtner aus dem Jahr 1947.

In besonderer Weise wird die Bibliothek auch ihrem Anspruch als Dienstleistungszentrum gerecht, als dort auch Veröffentlichungen aus der Praxis (Geschäftsberichte, Jubiläumsschriften etc.) archiviert werden, die bei der eigenen Gestaltung als Muster und Orientierung dienen können.

Hand in Hand

Mittels ideeller und finanzieller Unterstützung aus Verein und Verband, der Bereitstellung von Infrastruktur und Mitarbei-

„ Ein Leben ohne Bücher ist wie eine Kindheit ohne Märchen, ist wie eine Jugend ohne Liebe, ist wie ein Alter ohne Frieden.“
(Carl Peter Fröhling)

terkapazitäten durch das EBZ sowie der Einbeziehung von Unternehmen und Experten im Rahmen der Literatursuche ist ein Netzwerk entstanden, durch das die Abrundung der Angebotspalette maßgeblich vorangetrieben und die Reflektion an Praxisnutzen und wissenschaftlichem Anspruch gewährleistet wird. „Genossenschaften profitieren von der Bündelung, Strukturierung und Bandbreite der gesammelten Schriften“, so der Vereinsvorsitzende Franz-Bernd Große-Wilde.

Beteiligung erwünscht

Die Literatursammlung „lebt“ und soll kontinuierlich am Bedarf der Nutzer gespiegelt werden: Stöbern Sie also gern in der angebotenen Fachliteratur, empfehlen Sie uns ebenso gern noch nicht vorhandene Literaturquellen und stellen Sie uns Ihre eigenen Unternehmensveröffentlichungen der letzten drei Jahre per Belegexemplar/Datei (mit Ihrem Einverständnis zur allgemeinen Nutzung) zur Verfügung! Wir würden uns darüber sehr freuen. ▶



Vor Ort zu schmökern ist natürlich auch weiterhin möglich.



„Lebende“ Literatursammlung zu allen Aspekten der Thematik.

STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Haushaltentwurf 2014 des Bundes

Das Bundeskabinett hat am 12. März 2014 den zweiten Regierungsentwurf zum Haushalt 2014 beschlossen. Darin ist eine Aufstockung des Gesamtprogrammolumens der Bundesmittel für die Städtebauförderung von 455 Millionen Euro im Jahr 2013 auf 700 Millionen Euro vorgesehen.

Die Mittel verteilen sich auf die einzelnen Städtebauförderprogramme (siehe unten abgebildete Tabelle).

Neben der Aufstockung der Mittel für den Programmteil Soziale Stadt können benachteiligte Viertel auch auf Fördermittel für

Arbeitsmarktprojekte für Jugendliche und Langzeitarbeitslose bauen. Die nationale Kofinanzierung des neuen ESF-Bundesprogramms „Soziale Stadt – Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier (BIWAQ)“ ist im Regierungsentwurf in Höhe von rund 64 Millionen Euro gesichert.

Die weiteren Einzelheiten zu den Städtebauförderungsprogrammen werden – wie üblich – in einer Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern näher abgestimmt. GdW und die wohnungswirtschaftlichen Regionalverbände begrüßen die Aufstockung der Städtebaufördermittel um 245

Millionen Euro im Vergleich zum vergangenen Haushalt sehr. „Die Unterstützung der Bundesbauministerin Barbara Hendricks in diesem Bereich sehen wir sehr positiv und begrüßen ebenfalls, dass für das Programm Soziale Stadt erstmals wieder 150 Millionen Euro zur Verfügung gestellt werden sollen,“ so Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

„Absolut unverständlich ist dagegen, dass beim so wichtigen altersgerechten Umbau erneut eine Null steht. Damit wird die Zukunft unserer älter werdenden Gesellschaft im zentralen Lebensbereich des Wohnens leichtfertig aufs Spiel gesetzt“, so der GdW-Chef. Die Große Koalition breche hier auch ein Versprechen aus dem Koalitionsvertrag. Darin stehe schwarz auf weiß, dass zur Förderung des generationengerechten Umbaus ein neues Programm „Altersgerecht Umbauen“ aufgelegt, mit Investitionszuschüssen ausgestattet und damit das bestehende KfW-Darlehensprogramm ergänzt werde. „Hier muss die Bundesregierung unbedingt nachbessern und die angekündigten Maßnahmen auch wirklich umsetzen“, so Gedaschko. ▶

Programmteil	HH 2013 (Mio. Euro)	Entwurf HH 2014 (Mio. Euro)
Soziale Stadt	40	150
Stadtumbau Ost	84	110
Stadtumbau West	83	110
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	97	125
Städtebaulicher Denkmalschutz Ost	64	80
Städtebaulicher Denkmalschutz West	32	45
Kleinere Städte und Gemeinden	55	80

DIALOG MIT DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Hendricks wirbt für bezahlbares Bauen und Wohnen

Unter der Leitung von Bundesbauministerin Barbara Hendricks haben sich am 12. März 2014 zum ersten Mal in der neuen Legislaturperiode Vertreter aus Politik und Verbänden zum „Immobilienwirtschaftlichen Dialog“ getroffen. Ziel dieser Gesprächsreihe, die seit 2007 regelmäßig stattfindet, ist es, die hohe Wohn- und Lebensqualität in Deutschland zu sichern.

Die Bundesbauministerin bekräftigte auf dem Treffen ihre Absicht, mit einem Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen den aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen zu begegnen: „Mit einem solchen Bündnis bündeln und koordinieren wir die Aktivitäten aller wichtigen Akteure zur Lösung der aktuellen Probleme

in den Ballungsgebieten. Dabei kommt es auf drei Dinge besonders an: Wir wollen die Investitionstätigkeit stärken, den sozialen Wohnungsbau wiederbeleben und dies zudem mietrechtlich und sozialpolitisch ausgewogen flankieren. Eine wichtige Rolle kommt dabei auch dem umweltverträglichen Bauen zu. Denn wer das Klima schützt, schont auch den Geldbeutel.“ In den nächsten Wochen werde es darum gehen, gemeinsam die Handlungsfelder des Bündnisses zu definieren und die Beiträge der Partner festzulegen.

Dem VdW Rheinland Westfalen ist es gelungen, dieser Aufgabe mit einem parlamentarischen Abend am 6. Mai 2014 in der nordrhein-westfälischen Landesvertretung in Berlin große Aufmerksamkeit zu geben. Bundesbauministerin Hendricks konnte

als prominente Gastrednerin gewonnen werden. Der nordrhein-westfälische Bauminister, Michael Groschek, wird die Erfahrungen des nordrhein-westfälischen Bündnisses für Wohnen – generationengerecht, bezahlbar und energieeffizient – einbringen.

Der Immobilienwirtschaftliche Dialog wird regelmäßig mit allen wichtigen Verbänden der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und dem Deutschen Mieterbund geführt. Erstmals sind in der neuen Legislaturperiode auch die Länder und die kommunalen Spitzenverbände in dem Forum vertreten. Die Länder werden durch den Vorsitzenden der Bauministerkonferenz vertreten.

NACHWUCHSSICHERUNG UND EUROPÄISCHE SOLIDARITÄT

Neue Impulse durch junge Nachwuchskräfte aus Europa

Die Azubikampagne des GdW und seiner Regionalverbände wird international und beinhaltet jetzt auch für spanische Nachwuchskräfte die Möglichkeit der Bewerbung um einen Praktikums- oder Ausbildungsplatz.

Die Bundesministerien für Wirtschaft und Energie sowie Arbeit und Soziales haben im Jahr 2011 gemeinsam mit der Bundesagentur für Arbeit eine Offensive gestartet, um den Herausforderungen des Fachkräftemangels in Deutschland zu begegnen. Sie riefen die Fachkräfte-Offensive ins Leben, die neben vielen anderen Projekten ausländischen Nachwuchskräften die Zuwanderung erleichtert, beispielsweise durch Anerkennung von Berufsqualifikationen.

Im Rahmen der seit 2009 laufenden Kampagne für den Ausbildungsberuf Immobilienkauffrau/Immobilienkaufmann unter dem Slogan „Du bist mehr Immobilienprofi als du denkst“ wird jetzt auch über internationale Grenzen hinaus gedacht. Ab sofort haben Mitgliedsunternehmen des GdW die Möglichkeit, junge Menschen aus Spanien als Praktikanten mit der möglichen Perspektive auf einen Ausbildungsplatz im Anschluss zu gewinnen. Die Unternehmen haben damit die Chance, international ausgerichtete und hoch motivierte junge Menschen als Nachwuchs zu gewinnen und leisten gleichzeitig einen großen Beitrag zur Bekämpfung der Arbeitslosigkeit in Spanien. Dies müssen sie nicht alleine tun. Das Projekt wird gefördert durch das Förderprogramm „MobiPro-EU“ der Europäischen Union, das den Jugendli-

chen vorbereitende Deutschsprachkurse ermöglicht und zugleich eine sozial- und berufspädagogische Begleitung und Unterstützung zur Sicherung des Lebensunterhalts während des Praktikums zur Verfügung stellt.

Der Beginn des Projektes ist für August 2014 vorgesehen. Innerhalb kürzester Zeit haben sich bereits mehrere Unternehmen für die neue Ausbildungsinitiative gemeldet. Der GdW organisiert die Kampagne in Kooperation mit seinem spanischen Partnerverband in der Wohnungswirtschaft.

■ Bei Interesse oder Projektbeteiligungen finden sich nähere Informationen auf der Internetseite www.azubi-kampagne.de

NEUES AUS DEM BUNDESUMWELTMINISTERIUM

Staatssekretär Gunther Adler wechselt von Düsseldorf nach Berlin

Kurz nach der Neubildung der Bundesregierung richteten die Verbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft den Wunsch an die Ministerin Barbara Hendricks, doch schnell einen zentralen Ansprechpartner für Bauen und Wohnen zu benennen.

Mitte März 2014 wurde dann bekannt, dass Bundesumweltministerin Barbara Hendricks einen weiteren, neuen Staatssekretär an ihre Seite holt. Der bisherige Staatssekretär im nordrhein-westfälischen Bau- und Verkehrsministerium, Gunther Adler (SPD), wechselte als beamteter Staatssekretär nach den Osterfeiertagen nach Berlin. Er wird im Ressort von Hendricks die neu geschaffene Stelle für Bau- und Wohnungspolitik übernehmen.

Gunther Adler hat in Nordrhein-Westfalen das zwischen den Verbänden der Wohnungs-

wirtschaft und dem nordrhein-westfälischen Bau- und Verkehrsministerium geschlossene Bündnis für Wohnen – generationengerecht, bezahlbar und energieeffizient – eng begleitet. Diese Erfahrungen kann er nun in Berlin einbringen.

Adler war schon von 2008 bis 2012 im seinerzeitigen Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung tätig, zunächst als Leiter des Referats Politische Planung und Planungsbeauftragter und später als Leiter des Referats Außenwirtschaft. Von 1999 bis 2004 war er Referent im persönlichen Büro des Bundespräsidenten Dr. Dr. Johannes Rau und leitete danach (2004 – 2008) das Büro des SPD-Parteivorstands.

Der VdW gratuliert Gunther Adler zu diesem Wechsel und freut sich auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit. ▶



Staatssekretär Gunther Adler

STATISTISCHES BUNDESAMT

Zahl der Baugenehmigungen kräftig gestiegen



Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, lag die Zahl der Baugenehmigungen 2013 deutschlandweit mit einem Plus von 12,9 Prozent beziehungsweise 30.900 Wohneinheiten deutlich höher als im Vorjahr. Insgesamt wurde der Bau von rund 270.000 Wohnungen genehmigt. Damit setzte sich das seit 2010 anhaltende Wachstum fort. Vor allem der Geschosswohnungsbau konnte stark zulegen.

Von den im Jahr 2013 genehmigten Wohnungen waren etwa 235.000 – knapp 90

Prozent – Neubauwohnungen in Wohngebäuden. Das entspricht einem Plus von knapp 11,5 Prozent gegenüber 2012. Besonders deutlich fiel der Anstieg von Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern aus. Hier wurde 2013 ein Zuwachs von 22,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr erreicht. Auch das Segment der Zweifamilienhäuser konnte spürbar zulegen. In diesem Bereich wurden 13,3 Prozent mehr Wohnungen genehmigt als vor Jahresfrist. Die Zahl der neu genehmigten Einfamilienhäuser verblieb annähernd auf Vorjahresniveau, hier wurde ein kleines Plus von 1,1 Prozent erzielt.

Die Zahl der Wohngenehmigungen entwickelte sich damit das vierte Jahr in Folge positiv. So wurden 2010 rund 5,5 Prozent mehr Wohnungen genehmigt als im Vorjahr. Im Jahr 2011 betrug die Steigerung 21,7 Prozent und im Jahr 2012 war ein Plus von 4,8 Prozent zu verzeichnen.

■ **Detaillierte Daten und lange Zeitreihen zu den Baugenehmigungen finden sich auf der Internetseite des Statistischen Bundesamtes unter www.destatis.de**

KONGRESS „ZUKUNFT LEBENSÄRÄUME“ IN FRANKFURT

Lebendige Nachbarschaften stärken selbstbestimmtes Wohnen im Alter

Wie können Bau- und Wohnungswirtschaft, aber auch Krankenkassen, Pflegeeinrichtungen und nicht zuletzt die Politik auf den demografischen Wandel reagieren? Darüber diskutierten Experten Anfang April 2014 auf dem Kongress „Zukunft Lebensräume“ in Frankfurt. Der interdisziplinäre Kongress ist der erste seiner Art und soll helfen, all jene Akteure zu vernetzen, die sich mit den Herausforderungen des gesellschaftlichen Wandels beschäftigen müssen.

Stärkere Unterstützung durch die Politik notwendig

Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, stellte gleich zu Beginn klar: „Wenn die Wohnungswirtschaft im Zeichen einer immer älter werdenden Bevölkerung angepasste ‚Lebensräume‘ zur Verfügung stellen soll, braucht sie dabei die Unterstützung der Politik.“ Die Einführung der Mietpreisbremse und der mögliche Verzicht auf das Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ setze jedoch ein falsches Signal. Wenn Wohnungen energetisch saniert und altengerecht umgebaut werden sollten, müssten sich entweder die Pflegekasse oder die Bundesregierung stärker als bisher einbringen und die Wohnungswirtschaft unterstützen. Weiterhin sei wichtig, so Gedaschko, das ehrenamtliche Engagement


in den Quartieren stärker zu fördern. Jeder Fußballverein erhalte mehr Unterstützung seitens Politik und Kommunen, die Stärkung der Quartiere sei aber mindestens genauso wichtig, um eine Gesellschaft langfristig zu stabilisieren.

Lebendige Quartiere wirken der Vereinsamung entgegen

Die Bedeutung aktiver Haus- und Quartiergemeinschaften betonte auch Dr. Rudolf Ridinger, Vorstandsvorsitzender des VdW südwest, in seinem Vortrag. „Der erste und wichtigste gesundheitsrelevante Punkt im Bereich des Wohnens ist die Unterstützung lebendiger Nachbarschaften.“ In den Mietersprechstunden zeichne sich oft ab, dass ältere Mieter nicht wegen eines spezifischen Anliegens auf die Mitarbeiter der Wohnungsunternehmen zukommen. „Die wollen sich einfach mit jemandem unterhalten, weil sie sonst keinen Anschluss mehr finden. Genau dort müssen wir ansetzen.“ Wie Ridinger erklärte, gebe es in der Praxis bereits gute Beispielprojekte, Ältere aktiv in die Quartiergemeinschaft zu integrieren. Mehr noch: „Viele Sechzig-, Siebzigerjährige wollen sich aktiv einbringen und ihren Teil zum Zusammenleben beitragen.“ Gut funktionierten beispielsweise Mischnutzungen mit Kitas im Erdgeschoss und Seniorenwohnungen im ersten Stock. Der Austausch tue sowohl den Älteren als auch den Jüngsten gut.

Hindernisse für barrierefreies Wohnen

Bei der Umsetzung des barrierefreien Bauens sowie bei Umbauten innerhalb der Bestände gebe es jedoch, so Ridinger, noch einige Hindernisse zu überwinden. „Die persönliche Betroffenheit wird oft ignoriert. Ich habe Achtzigjährige erlebt, die das Thema Barrierefreiheit aufschieben wollen, bis sie nach eigenem Verständnis wirklich alt sind.“ Das möge sympathisch klingen, verkenne jedoch die Notwendigkeit, sich frühzeitig mit dem Thema auseinanderzusetzen. Erst wenn ein stärkeres Bewusstsein in der Gesellschaft geschaffen werde, könnten in der Sache wirkliche Fortschritte erzielt werden. Auch die bislang oft mangelnde Bereitschaft, sich an den entstehenden Mehrkosten für altersgerechte Umbauten zu beteiligen, könnte auf diese Art verbessert werden.

Der nachträgliche Einbau eines Aufzugs etwa verursache Kosten im sechsstelligen Bereich. Gleichzeitig stritten sich Hausgemeinschaften oft darüber, wer sich alles an den dadurch entstehenden Kosten zu beteiligen habe. Als weitere Herausforderung nannte Ridinger zudem fehlende technische Standards, da dies zusätzliche Kosten verursache und Zeit koste. Die Initiative der Kongressveranstalter begrüßte der VdW-Vorstandsvorsitzende. Der interdisziplinäre Kongress fördere den Austausch über Branchengrenzen hinweg und biete neue Impulse. 



Fotos: Christopher Martin

Podiumsdiskussion mit Axel Gedaschko (2. v. l.): Jeder Fußballverein erhalte mehr Unterstützung seitens Politik und Kommunen, doch die Stärkung der Quartiere sei mindestens genauso wichtig.



Dr. Rudolf Ridinger betonte die Bedeutung aktiver Haus- und Quartiergemeinschaften.

EUROPAPOLITIK

Die Europa-2030-Ziele für Klima und Energie

Die Europäische Kommission hat Ende Januar 2014 ihre Energie- und Klimaziele bis 2030 vorgestellt. Kernziele sind: die Senkung der Treibhausgasemissionen um 40 Prozent unter den Stand von 1990 sowie ein bindendes EU-weites Ziel für den Anteil erneuerbarer Energien von 27 Prozent. Die Ziele für Energieeffizienzmaßnahmen werden zunächst noch Gegenstand einer Revision der Energieeffizienz-Richtlinie im Sommer 2014 sein.

Im September 2014 findet die Weltklimakonferenz in Lima (Peru) statt und 2015 soll ein neues internationales Abkommen zum Klimaschutz verabschiedet werden. Der von der Kommission vorgestellte EU-Energie- und Klimarahmen soll die Grundlage für die

Positionierung der EU in den internationalen Klimaverhandlungen bilden.

Das Europäische Parlament hat sich Anfang Februar 2014 zu den Klimazielen der EU geäußert und fordert ein umfangreicheres Paket: 40 Prozent weniger Treibhausgasemissionen gegenüber 1990, mindestens 30 Prozent aus erneuerbaren Energien und eine Steigerung der Energieeffizienz um 40 Prozent. Die Mehrzahl der Europaabgeordneten kritisierte insbesondere das Fehlen eines relevanten Energieeffizienzziels. Die Abgeordneten argumentierten, dass ein konkretes Ziel Planungssicherheit gebe und helfe, Energiekosten sowie die Abhängigkeit von Öl und Gas zu senken. Die Kommission stellte jedoch klar, dass ein konkretes Ambitionsniveau für Energieeffizienz erst

nach der bevorstehenden Überprüfung der Energieeffizienz-Richtlinie im Sommer dieses Jahres vorgelegt wird.

Zudem nahmen die Abgeordneten ein Sektorziel für Gebäude auf, das für die Wohnungswirtschaft relevant ist. Das größte kosteneffiziente Energieeinsparungspotenzial liege im Gebäudebereich, der aktuell bei 40 Prozent des EU-weiten Energiebedarfs ausmache. Deshalb strebe man an, die Rate und die Qualität der Gebäudesanierung zu erhöhen, sodass die EU bis 2050 80 Prozent des Energieverbrauchs gegenüber 2010 einspart. Das Europäische Parlament sei sich aber bewusst, dass die meisten Hindernisse nicht technischer, sondern rechtlicher, administrativer und finanzieller Art seien. ▶

EUROPAPOLITIK

EU-Kommission gründet Arbeitsgruppe zur Förderung von Genossenschaften

Die Europäische Kommission hat die Arbeitsgruppe „Fostering cooperatives` potential to generate smart growth“ (Förderung des Genossenschaftspotentials zur Generierung nachhaltigen Wachstums) ins Leben gerufen. Ziel ist es, Genossenschaften in Europa nachhaltig zu stärken und ihnen den Zugang zu Märkten zu erleichtern.

Die Arbeitsgruppe ist hochrangig besetzt. Auf Einladung von Antonio Tajani, Vizepräsident der Europäischen Kommission, nehmen die Präsidenten der genossenschaftlichen Dachorganisationen aller EU-Mitgliedstaaten, der europäischen Sektorenverbände sowie der europäischen Dachorganisation Cooperatives Europe teil. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen ist über seinen Brüsseler Büroleiter, Dr. Özgür Öner, als Vizepräsident des Europäischen Verbindungsausschusses zur Koordinierung der sozialen Wohnungs-

wirtschaft, CECODHAS, Mitglied der Arbeitsgruppe.

Auftrag der Arbeitsgruppe ist es, Strategien und Politikansätze zu entwickeln, wie Genossenschaften zu einer Stärkung der Industrie beitragen können. Die Gruppe soll eine Plattform für den Austausch und die Verbreitung guter Genossenschaftsbeispiele bieten und Handlungsempfehlungen für die europäischen Mitgliedstaaten erarbeiten.

Die Schwerpunktthemen der Arbeit für 2014 sind:

- Finanzierung und Zugang zur Finanzierung für Genossenschaften,
- Unterstützung und Einbindung von Genossenschaften in Initiativen der Europäischen Union,
- bessere Vermarktung von Genossenschaften und Darstellung von guten Beispielen,

- Ausbildung von Unternehmern und Unternehmensgründern: Ziel ist die Vermittlung von Wissen über Unternehmensgründung und Genossenschaften in Grundschulen, weiterführenden Schulen, Universitäten und in der beruflichen Ausbildung,
- Übersicht über nationale Schwierigkeiten, Hürden oder Benachteiligungen, mit denen Genossenschaften konfrontiert werden.

Die Arbeitsgruppe plant, zum Ende der Amtsperiode der derzeitigen Kommission am 31. Oktober 2014 ein Strategiepapier zur Förderung der Genossenschaften als Unternehmen vorzulegen.

- Nähere Informationen können auf der Website von Cooperatives Europe, www.coopseurope.coop abgerufen werden.

UMSATZSTEUER

Vergütungen für Aufsichtsratstätigkeit

Mit Schreiben vom 27. März 2013 hatte das Bundesfinanzministerium die Grenzen der Angemessenheit für eine umsatzsteuerbefreite Entschädigung für eine ehrenamtliche Tätigkeit (§ 4 Nr. 26 UStG) konkretisiert und unter anderem eine Nichtbeanstandungsgrenze von 50 Euro je Tätigkeitsstunde veröffentlicht. Seither stellt sich immer wieder die Frage, ob auch Mitglieder des Aufsichtsrates eines Wohnungsunternehmens die Steuerbefreiung gemäß § 4 Nr. 26 UStG in Anspruch nehmen können.

Zu dieser Frage hat sich die Oberfinanzdirektion Niedersachsen mit Schreiben vom 24. Februar 2014 wie folgt geäußert: „Nach § 4 Nr. 26 UStG ist die ehrenamtliche Tätigkeit von der Umsatzsteuer befreit, wenn sie für juristische Personen des öffentlichen Rechts ausgeübt wird (§ 4 Nr. 26 Buchst. a UStG) oder wenn das Entgelt für diese Tätigkeit nur in Auslagenersatz und einer angemessenen Entschädigung für Zeitversäumnis besteht (§ 4 Nummer 26 Buchst. b UStG).

Da die Wohnungsgenossenschaften keine juristischen Personen des öffentlichen Rechts sind, liegen die Voraussetzungen des § 4 Nr. 26 Buchst. a UStG nicht vor.

Um unter § 4 Nr. 26 Buchst. b UStG zu fallen, ist zunächst Voraussetzung, dass es sich um eine ehrenamtliche Tätigkeit handelt. Unter diesem Begriff ist die Mitwirkung natürlicher Personen bei der Erfüllung öffentlicher Aufgaben zu verstehen, die aufgrund behördlicher Bestellung außerhalb eines haupt- oder nebenamtlichen Dienstverhältnisses stattfindet und für die lediglich eine Entschädigung besonderer Art gezahlt wird (vgl. BFH-Urteil vom 16. Dezember 1987, X R 7/82, BStBl 1988 II, Seite 384). Hierzu rechnen neben den in einem Gesetz ausdrücklich als solche genannten Tätigkeiten auch die, die man im allgemeinen Sprachgebrauch herkömmlicher Weise als ehrenamtlich bezeichnet oder die dem materiellen Begriffsinhalt der Ehrenamtlichkeit entsprechen. Nach dem materiellen Begriffsinhalt kommt es insbesondere auf das Fehlen eines eigennützigen Erwerbsstrebens, die fehlende Hauptberuflichkeit und den Einsatz für eine fremdnützig bestimmte Einrichtung



an (Abschn. 4.26.1. Abs. 1 UStAE). Das kann bei Tätigkeiten für Selbsthilfeeinrichtungen zutreffen, wie etwa im genossenschaftlichen Bereich, oder auch im Verbandsbereich. Da nach Ihren Ausführungen die Genossenschaft jedoch nicht fremdnützig tätig ist und wohl auch im Wettbewerb mit anderen Wohnungsunternehmen steht, kann die Tätigkeit in deren Aufsichtsrat nicht ehrenamtlich sein. Die Tätigkeit in den Aufsichtsorganen von Erwerbsunternehmen ist keine ehrenamtliche Tätigkeit (siehe Huschens in Schwarz/Widmann/Radeisen, Rz. 15 zu § 4 Nr. 26 UStG). Insoweit ist es unbeachtlich, dass die Zahlungen die im BMF-Schreiben vom 27. März 2013 genannten Grenzen einhalten. Soweit in der Satzung der Wohnungsgenossenschaft die Tätigkeit im Aufsichtsrat als ehrenamtlich bezeichnet wird, weise ich auf das von Ihnen zitierte BFH-Urteil vom 20. August 2009, V R 32/08, hin. Danach ist die Ehrenamtlichkeit einer Tätigkeit kraft gesetzlicher Regelung nicht anzunehmen, wenn es sich bei der Regelung lediglich um eine Bestimmung handelt, die im Bereich der Selbstverwaltung als Satzung erlassen wurde.

Entsprechendes gilt für die Tätigkeit der Aufsichtsratsmitglieder einer Wohnungsgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH oder AG. Die Aufsichtsrattätigkeit in einer privatwirtschaftlich tätigen AG ist nicht als Ehrenamt von der Umsatzsteuer befreit (FG Hamburg Urteil vom 25. Juli 2006 – 3 K 66/06 –).

Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass die Anteilseigner kommunale Gebietskörperschaften sind. Denn die ehrenamtlichen Tätigkeiten für juristische Personen des öffentlichen Rechts fallen nur dann unter § 4 Nr. 26 Buchst. a UStG, wenn sie für deren nichtunternehmerischen Bereich ausgeführt werden. Es müsste sich also um die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit für den öffentlich-rechtlichen Bereich handeln. Würde die ehrenamtliche Tätigkeit für den Betrieb gewerblicher Art einer Körperschaft des öffentlichen Rechts ausgeübt werden, könnte sie auch nur unter den Voraussetzungen des § 4 Nr. 26 Buchst. b UStG steuerfrei belassen werden (BFH-Urteil vom 4. April 1974, V R 70/73, BStBl II S. 528), die hier nicht vorliegen.“

EINKOMMENSTEUER**Pauschalierung der Einkommensteuer bei Sachzuwendungen gemäß § 37 b EStG**

Die Pauschalierung der Einkommensteuer bei Sachzuwendungen gemäß § 37 b EStG ist durch das Jahressteuergesetz 2007 mit dem Ziel einer Verwaltungsvereinfachung in das Einkommensteuergesetz eingefügt worden.

Anwendungsfragen sind durch ein BMF-Schreiben vom 29. April 2008 geklärt worden. Für verbleibende Zweifelsfragen im Zusammenhang mit der Anwendung der

Pauschalierung besteht die Möglichkeit, beim Betriebsstättenfinanzamt eine gebührenfreie Anfrage zu stellen (Anberufungsauskunft nach § 42 e EStG).

Gerne stellen wir weitergehende Informationen durch einen Aufsatz von Walter Niermann „Die Pauschalierung der Einkommensteuer auf Sachzuwendungen nach § 37 b EStG“, NWB 6/2014, Seite 352 ff., die Kurzinformation der Oberfinanzdirektion Rheinland vom 27. November 2013 sowie ein

Merkblatt „Pauschalierung der Einkommensteuer bei Sachzuwendungen (§ 37 b EStG)“ zur Verfügung.

■ **Nähere Informationen bei**

Jürgen Gnewuch

Tel.: 0211 16998-28

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

Anke Kirchhof

Tel.: 069 97065-138

E-Mail: anke.kirchhof@vdsuedwest.de

UMSATZSTEUER**Wechsel der Steuerschuldnerschaft nach § 13 b UStG bei Bauleistungen**

Die Oberfinanzdirektion Nordrhein-Westfalen hat sich zu § 13 b UStG bei Bauleistungen am 24. Februar 2014 geäußert.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat in seinem Urteil vom 22. August 2013, V R 37/10, unter anderem entschieden, dass Bauträger – entgegen der bisherigen Verwaltungsauffassung in Abschn. 13b. 3 Abs. 8 S. 5 – 7 UStAE – bei der Veräußerung von bebauten Grundstücken keine Werklieferungen erbringen und daher für bezogene Eingangsleistungen insoweit nicht Steuerschuldner nach § 13b Abs. 2 Nr. 4, Abs. 5 S. 2 UStG sind.

Da der bisher nach § 13b UStG geschuldeten Umsatzsteuer nach § 15 Abs. 2 Nr. 1 UStG kein Vorsteuerabzug gegenüberstand, wenn die Veräußerung der bebauten Grundstücke nach § 4 Nr. 9 Buchst. a UStG umsatzsteuerfrei war, ergibt sich für Unternehmer, die sich als Leistungsempfänger auf die Urteilsgrundsätze berufen, ein Erstattungsanspruch.

Die Grundsätze des BFH-Urteils gelten nach dem BMF-Schreiben vom 5. Februar 2014 in allen offenen Fällen.

Anträgen von Bauträgern als Leistungsempfänger auf Erstattung der bisher nach § 13b Abs. 5 Satz 2 i. V. m. Abs. 2 Nr. 4

UStG gezahlten Umsatzsteuer ist daher zu entsprechen.

Vor Erstattung der Umsatzsteuer sind jedoch folgende Aspekte zu prüfen:

- Handelt es sich bei den Ausgangsleistungen der Bauträger tatsächlich nicht um Werklieferungen i. S. d. § 3 Abs. 4 UStG, sondern um nach § 4 Nr. 9 Buchst. A UStG umsatzsteuerfreie Lieferungen, die unter das Grunderwerbsteuergesetz fallen?
- Greifen keine anderen Tatbestände des § 13b UStG, zum Beispiel § 13b Abs. 2 Nr. 1 UStG für Werklieferungen/sonstige Leistungen eines im Ausland ansässigen Subunternehmers?
- Handelt es sich um einen noch offenen Fall (zum Beispiel Vorbehalt der Nachprüfung § 164 AO)?

Auswirkungen beim Leistenden (Subunternehmer)

Ob für Unternehmer, die bisher aufgrund von § 13b Abs. 5 i. V. m. Nr. 4 UStG gegenüber den Bauträgern ohne Umsatzsteuer abgerechnet haben, für zurückliegende Zeiträume der Vertrauensschutz nach § 176 AO greift, wird zurzeit auf Bundesebene erörtert. Der Hinweis des BMF-Schreibens vom 5. Februar 2014 „Zu weiteren Fragen der

Anwendung des BFH-Urteils vom 22. August 2013, V R 37/10, BStBl 2014 II S. 128, ergeht ein gesondertes BMF-Schreiben.“ bezieht sich daher auf die Klärung der weiteren Vorgehensweise hinsichtlich der Unternehmer, die in der Vergangenheit Bauleistungen gegenüber Bauträgern erbracht haben.

Eine Inanspruchnahme der leistenden Unternehmer ist daher bis zum Ergehen des angekündigten BMF-Schreibens zurückzustellen.

Änderung des UStAE

Entsprechend der Grundsätze des oben genannten BFH-Urteils wurde mit BMF-Schreiben vom 5. Februar 2014 zudem der Umsatzsteueranwendungserlass angepasst. Die Änderungen sind auf Umsätze anzuwenden, die ab dem Tag nach der Veröffentlichung des BMF-Schreibens im Bundessteuerblatt erbracht werden [Veröffentlichung am 14. Februar 2014, BStBl 2014 I, Seite 233].

Die Vereinfachungsregelung des A 13b.8 UStAE wurde angepasst. Künftig kann somit die Anwendung des § 13b Abs. 5 i. V. m. Nr. 4 UStG nicht mehr anerkannt werden, wenn die Voraussetzungen nicht vorgelegen haben, sich die Vertragspartner über die Anwendung des § 13b UStG aber einig waren. ▶

UMSATZSTEUER

Gebäudereinigungsleistungen gemäß § 13 b UStG

Der Bundesfinanzhof hat mit Urteil vom 22. August 2013 (Az.: V R 37/10) wesentliche Teile der Verwaltungsauffassung zur Umkehrung der Steuerschuldnerschaft verworfen. Das BMF-Schreiben vom 5. Februar 2014 geht auch auf Gebäudereinigungsleistungen ein.

Keine Auswirkungen hat das Urteil für Wohnungsunternehmen, die Reinigungsleistungen für zum Beispiel Treppenhäuser oder Außenanlagen bei einem Subunternehmer einkaufen oder diese Reinigungsleistungen durch eigene Mitarbeiter erbringen und die angefallenen Kosten dann im Rahmen der Betriebskostenabrechnung mit den Mietern abrechnen, da das Wohnungsunternehmen in diesem Fall keine Reinigungsleistungen an fremde Dritte erbringt, sondern auf dem eigenen Grundstück Reinigungsleistungen erbringen lässt. Die spätere Umlage der Reinigungsleistungen an Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung ist kein Entgelt für Reinigungsleistungen. Für die von selbstständigen Subunternehmern bezogenen Reinigungsleistungen kommt es deshalb nicht zur Umkehrung der Steuerschuldnerschaft.

Reinigungsleistungen werden zum Beispiel dann erbracht, wenn im Rahmen von Serviceleistungen das Putzen der Wohnung des Mieters durch direkte Beauftragung durch den Mieter erfolgt oder wenn die Rei-



nigungsleistungen auf eine Tochtergesellschaft ausgelagert sind und diese dann die Reinigungsleistungen mit dem Wohnungsunternehmen abrechnet. In diesen Fällen kann die geänderte Verwaltungsauffassung Auswirkungen haben, weil

- die Finanzverwaltung nicht mehr daran festhält, dass es für bezogene Reinigungsleistungen zur Umkehrung der Steuerschuldnerschaft kommt, wenn im Vorjahr mehr als zehn Prozent des Weltumsatzes des Unternehmens Reinigungsleistungen waren und
- es zur Steuerschuldnerschaftsumkehrung nur noch kommt, wenn die bezogenen Reinigungsleistungen selbst wieder für Reinigungsleistungen verwendet werden.

Erbringt das beauftragende Unternehmen in den oben genannten Fällen selbst Reinigungsleistungen und bezieht es hierfür selbst Reinigungsleistungen von einem Subunternehmer, ist für die bezogenen Reinigungsleistungen zwingend die Umkehrung der Steuerschuldnerschaft anzuwenden. Der andere Unternehmer hat dann Nettorechnungen mit dem Hinweis auf die Umkehrung der Steuerschuldnerschaft auszustellen und der Auftraggeber muss die Umsatzsteuer für den anderen Unternehmer anmelden und an das Finanzamt abführen. Das BMF-Schreiben ist auf Umsätze (= Leistungserbringung, nicht Zahlung oder Rechnungsstellung) anzuwenden, die ab dem Tag nach der Veröffentlichung des BMF-Schreibens (14. Februar 2014) im Bundessteuerblatt ausgeführt werden.

GESETZGEBUNG

Neuer Vorstoß für Steuervereinfachung

Am 20. März 2014 wurde der Referententwurf eines steuerlichen Änderungsgesetzes für 2014 veröffentlicht.

Unter Federführung der Länder Hessen und Rheinland-Pfalz hatten die Länder bereits im vergangenen Jahr ein Maßnahmenpaket zur Vereinfachung des Steuerrechts beschlossen. Mit der Neuwahl des Bundestages im Herbst war das Vorhaben mangels Zustimmung der damaligen Bun-

desregierung vorerst gescheitert. Nun wollen Rheinland-Pfalz und Hessen gemeinsam mit Bremen und Schleswig-Holstein einen neuen Vorstoß versuchen.

Angesichts der schwierigen haushaltspolitischen Lage sind die Vorschläge aufkommensneutral gestaltet. Ziel ist die Steuervereinfachung, die nicht zu Mindereinnahmen führt, aber Steuerzahler und Steuerverwaltung entlastet.

Die Vorschläge betreffen unter anderem die Arbeitnehmerbesteuerung.

Des Weiteren hat der Bundesrat am 14. März 2014 beschlossen, das Steuervereinfachungsgesetz 2013 erneut einzubringen (unter anderem Absenkung der Freigrenze für Sachbezüge von 44 Euro auf 20 Euro).

IDW RS IFA 1

Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Modernisierungen

Die Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Modernisierungen ist eine der wichtigsten Fragen in der wohnungswirtschaftlichen Praxis. Sie beschäftigt deshalb seit Jahrzehnten die Unternehmen, Verbände, Berater, Fachinstitute und Gerichte. Der Immobilienwirtschaftliche Fachausschuss (IFA) des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IdW) hat das Thema in den letzten zwei Jahren aufgegriffen und vor Kurzem den neuen Rechnungslegungsstandard als IdW RS IFA 1 verabschiedet und damit den bisherigen Standard WFA 1/1996 abgelöst. Vor dem Hintergrund der in den letzten Jahren zunehmenden energetischen Sanierungen waren eine Neufassung des bisherigen Standards und eine Fortschreibung der Abgrenzungskriterien erforderlich. Dabei griff das IdW auf die Stellungnahme der Konferenz der Prüfungsdirektoren des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Berlin, vom März 2009 zurück, die bereits eine Detaillierung der Aktivierungskriterien erarbeitet hatte.

Aktivierungsvoraussetzungen sind gegeben, Aufwendungen sind demzufolge als Herstellungskosten zu aktivieren, wenn eine der drei folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- Herstellung eines Vermögensgegenstandes
- Erweiterung eines Vermögensgegenstandes oder
- wesentliche Verbesserung eines Vermögensgegenstandes, die über dessen ursprünglichen Zustand hinausgeht.

Das erste Kriterium ist nicht nur bei Neubauten, sondern auch im Falle von wesentlichen baulichen Maßnahmen an bestehenden Gebäuden im Falle von technischem oder wirtschaftlichem Vollverschleiß erfüllt.

Das zweite Tatbestandsmerkmal ist gegeben, wenn bauliche Maßnahmen zu einer Substanzmehrung, also insbesondere zur Vergrößerung der nutzbaren Fläche, Aufstockung oder Balkonanbau führen.



Auslegungsbedürftig und Schwerpunkt des neuen Rechnungslegungsstandards ist insbesondere die dritte Voraussetzung. Dabei ist zunächst im ersten Schritt die Feststellung des ursprünglichen Gebäudezustandes vorzunehmen, im zweiten sind die Anforderungen an eine wesentliche Verbesserung zu untersuchen. Eine solche ist gegeben, wenn über eine zeitgemäße substanzerhaltende Erneuerung hinaus die Gebrauchsmöglichkeit des Gebäudes, also das Nutzungspotenzial im Ganzen, deutlich erhöht wird. Dies wiederum kann zutreffen bei Erhöhung der Nutzungsdauer oder bei Verbesserung der Gebäudequalität.

Die Verlängerung der Nutzungsdauer kann durch umfassende bauliche Maßnahmen erfolgen und entweder zu einer technischen oder zu einer wirtschaftlichen Nutzungsdauererweiterung führen.

Eine Erhöhung der Gebäudequalität geht einher mit der Anhebung des baulichen Standards in mindestens drei zentralen Bereichen der Ausstattung; dazu zählt neben Heizung, Sanitär, Elektro und Fenstern inzwischen auch die Wärmedämmung. Dieses letzte Kriterium ist durch den neuen Standard hinzugetreten.

Weiterhin kann auch der Ersatz von bereits vorhandenen durch neue Bestandteile,

die neben der bisherigen Funktion noch zusätzliche Funktionen erfüllen (Beispiel: Dreifachverglasung von Fenstern mit zusätzlicher Wärmedämmung), die Gebrauchsmöglichkeit des Gebäudes im Ganzen deutlich erhöhen.

Ergänzend wird klar gestellt, dass auch bei durchgeführten Maßnahmen, die in engem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen und insgesamt eine einheitliche Baumaßnahme bilden, Voraussetzungen zur Aktivierung vorliegen können. Ein enger zeitlicher Zusammenhang wird dabei als gegeben angesehen, wenn sich die Baumaßnahmen planmäßig über mehrere Jahre erstrecken, also nicht nur auf fünf Jahre begrenzt.

Abschließend muss darauf hingewiesen werden, dass immer auch zu prüfen ist, ob nach einer Aktivierung von Herstellungskosten ein Buchwert besteht, der voraussichtlich dauernd über dem beizulegenden Wert liegt. Für diesen Fall sind außerplanmäßige Maßnahmen vorzunehmen.

Die Aktivierung von Maßnahmen sollte im Vorfeld mit dem zuständigen Wirtschaftsprüfer abgestimmt werden, um Diskussionen im Rahmen der Jahresabschlussprüfung zu vermeiden.

PRIVATES BAURECHT

Schwarzarbeit muss nicht bezahlt werden

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat am 10. April 2014 entschieden, dass ein Unternehmer, der bewusst gegen § 1 Abs. 2 Nr. 2 Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz (SchwarzArbG) verstoßen hat, für seine Werkleistung keinerlei Bezahlung verlangen kann.

Sachverhalt

Der Besteller beauftragte den Unternehmer im Jahr 2010 mit der Ausführung von Elektroinstallationsarbeiten. Vereinbart wurden ein Werklohn von 13.800 Euro einschließlich Umsatzsteuer sowie eine weitere Barzahlung von 5.000 Euro, für die keine Rechnung gestellt werden sollte. Der Unternehmer hat die Arbeiten ausgeführt, der Besteller hat die vereinbarten Beträge nur teilweise entrichtet.

Entscheidung

Sowohl der Unternehmer als auch der Besteller haben bewusst gegen § 1 Abs. 2 Nr. 2 SchwarzArbG verstoßen, indem sie vereinbarten, dass für die über den schriftlich



vereinbarten Werklohn hinaus vereinbarte Barzahlung von 5.000 Euro keine Rechnung gestellt und keine Umsatzsteuer gezahlt werden sollte. Der gesamte Werkvertrag ist damit wegen Verstoßes gegen ein gesetzliches

Verbot nichtig, sodass ein vertraglicher Werklohnanspruch nicht gegeben ist.

Dem Unternehmer steht auch kein Anspruch auf Ausgleich der Bereicherung des Bestellers zu, die darin besteht, dass er die Werkleistung erhalten hat. Zwar kann ein Unternehmer, der aufgrund eines nichtigen Vertrags Leistungen erbracht hat, von dem Besteller grundsätzlich die Herausgabe dieser Leistungen, und wenn dies nicht möglich ist, Wertersatz verlangen. Dies gilt jedoch gemäß § 817 Satz 2 BGB nicht, wenn der Unternehmer mit seiner Leistung gegen ein gesetzliches Verbot verstoßen hat. Das ist hier der Fall. Entsprechend der Zielsetzung des SchwarzArbG, die Schwarzarbeit zu verhindern, verstößt nicht nur die vertragliche Vereinbarung der Parteien gegen ein gesetzliches Verbot, sondern auch die in Ausführung dieser Vereinbarung erfolgende Leistung (Urteil des BGH vom 10. April 2014, Az.: VII ZR 241/13; www.bundesgerichtshof.de).

MIETRECHT

Gefälschte Vorvermieterbescheinigung rechtfertigt Kündigung

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich am 9. April 2014 in einer Entscheidung mit den Folgen falscher Angaben des Mieters in einer sogenannten „Vorvermieterbescheinigung“ befasst.

Sachverhalt

Der Kläger ist seit dem 1. April 2007 Mieter einer Wohnung in Hamburg. Vor Abschluss des Mietvertrages erhielt der Mieter von der Verwalterin des Vermieters ein Formular einer „Vorvermieterbescheinigung“. Darin sollte der bisherige Vermieter bestätigen, wie lange das Mietverhältnis gedauert hat und ob der Mieter die Kautions- und die Mietpfechtungen aus dem Mietvertrag nachgekommen ist. Der Mieter gab die Formulare vor Vertragsschluss ausgefüllt zurück. Danach hatte er seit 2003 von einem Dritten

eine Wohnung zu einer Miete von 695 Euro gemietet und seine Pflichten aus dem Mietvertrag stets pünktlich erfüllt.

Mit Schreiben vom 16. September 2010 erklärte der Vermieter gegenüber dem Mieter die fristlose Kündigung des Mietvertrages, weil die Vorvermieterbescheinigung gefälscht gewesen sei. Weder habe der Mieter an der angegebenen Adresse gewohnt noch mit dem genannten Vermieter in dem genannten Zeitraum überhaupt einen Mietvertrag abgeschlossen.

Entscheidung

Der BGH hat entschieden, dass der Vermieter gegenüber dem Mieter kündigen kann. In der Vorlage einer gefälschten Vorvermieterbescheinigung ist eine erhebliche Verletzung (vor-)vertraglicher Pflichten zu sehen, die die

fristlose Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen kann (Urteil des BGH vom 9. April 2014, Az.: VIII ZR 107/13; www.bundesgerichtshof.de).

Anmerkung

Die Vorinstanz hatte vorliegend allerdings das Vorbringen des Mieters, der Vermieter hätte bereits im Jahr 2007 Kenntnis von der Fälschung erlangt, sodass die im September 2010 ausgesprochene fristlose Kündigung wegen Verspätung unwirksam sei, rechtsfehlerhaft übergangen. Der Rechtsstreit wurde deshalb zur weiteren Sachaufklärung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. ▶

MIETRECHT

Kündigung einer Genossenschaftswohnung wegen Fehlbelegung unterliegt engen Voraussetzungen

Das Landgericht (LG) Heidelberg hat mit Urteil vom 25. November 2013 entschieden, dass jedenfalls dann, wenn die Genossenschaft nicht über Regelungen zur „richtigen“ Belegung und Vergabe ihrer Wohnungen verfügt und nach diesen verfährt, eine Kündigung wegen Fehlbelegung nach § 573 BGB nicht möglich ist. Fehlt es an solchen Regelungen, so könne schon nach dem Wortsinn nicht von einer Fehlbelegung gesprochen werden. Die Vergabe der Wohnungen nach bestimmten Präferenzen, aber ohne klare, allgemein gültige und stets beachtete Vergaberichtlinien, reiche nicht aus, um bei Abweichung hiervon eine als Kündigungsgrund ausreichende Fehl- oder Unterbelegung anzunehmen.

Sachverhalt

Ein zwischenzeitlich verstorbene, allein stehendes Mitglied war Mieterin eines Siedlungshauses bei einer Wohnungsgenossenschaft. Ihr Enkel, der kurz vor ihrem Tod in das Haus eingezogen war, ist mit einem Anteil Mitglied der Genossenschaft geworden. Die Mieterin hatte der Genossenschaft mitgeteilt, dass ihr Enkel nun bei ihr eingezogen sei, da sie schwer an Krebs erkrankt und nicht mehr in der Lage sei, ihren Haushalt allein zu bewältigen. Die Genossenschaft teilte daraufhin mit, dass der Enkel nach dem Ableben der Mieterin nicht mehr in dem Siedlungshaus bleiben könne.

Die Genossenschaft widersprach zudem der „Begründung eines Haushalts“.

Nachdem die Mieterin verstorben war, kündigte die Genossenschaft ordentlich fristgerecht gemäß § 573 BGB wegen ihres „berechtigten Interesses“ daran, dass die Siedlungshäuser auf der Grundlage der genossenschaftlichen Vergaberichtlinien nur Familien mit Kindern überlassen würden. Der Enkel sei jedoch nicht liiert und es seien auch keine Kinder vorhanden. Eine Familie liege also nicht vor. Es bestünden, so die Genossenschaft weiter, in erheblichem Umfang Bewerbungen von Familien mit Kindern, die nach den Vergabegrundsätzen der Genossenschaft Vorrang hätten. Zudem habe der Enkel nur etwa fünf Monate mit seiner Großmutter in der Genossenschaftswohnung gewohnt. Der Enkel wehrte sich mit dem Vorbringen, er habe mit seiner Großmutter sehr wohl einen gemeinsamen Haushalt geführt, der auf Dauer angelegt war, und wolle weiter im Siedlungshaus wohnen, in absehbarer Zeit mit seiner Freundin. Ein Kinderwunsch sei vorhanden.

Entscheidung

Das LG Heidelberg gab dem Enkel Recht und ließ in seiner Entscheidung den Einwand der Genossenschaft, dass der Gleichbehandlungsgrundsatz verletzt sei und durch das Mitglied auch gegen die Treuepflicht der Genossenschaft gegenüber verstoßen wer-

de, nicht zu. Es bekräftigte, dass sich der Enkel um den Haushalt und um den Garten gekümmert, im zweiten Obergeschoss des Hauses gewohnt, mehrere Abende der Woche mit der Großmutter verbracht und regelmäßig dort geschlafen habe, von dort zur Arbeit und zum Sport gefahren sei und dort auch gelegentlich Besuch empfangen habe.

Daher liege ein Eintritt in ein bestehendes Mietverhältnis gemäß § 563 Abs. 2 Satz 3 BGB vor. Die Vorschrift ist nach der Rechtsprechung des BGH auf den „Dauernutzungsvertrag“ über eine Genossenschaftswohnung anwendbar. Die gemeinsame Haushaltsführung erfordere über den gemeinsamen Aufenthalt in der Wohnung hinaus auch die Mitwirkung, Mitentscheidung und Kostenbeteiligung. Mit der Erledigung von Einkäufen, der Tätigkeit im Haushalt und im Garten erbrachte der Enkel einen derartigen Beitrag zur Haushaltsführung. Für die Rechtsanwendung des § 563 Abs. 2 BGB führte der BGH aus, dass das Merkmal „auf Dauer angelegt“ nur für den Satz 4 in § 563 Abs. 2 BGB gelte, in Satz 3 der Vorschrift jedoch gerade nicht erwähnt sei, da der Gesetzgeber bei Angehörigen, Ehepartnern und Lebenspartnern schon davon ausgehe, dass deren Beziehung auf Dauer angelegt war.

Die andere Frage, ob auch Unter- oder Fehlbelegung einer Genossenschaftswohnung als Kündigungsgrund nach § 573 Abs. 1 BGB anzuerkennen ist, sei zwar derzeit noch nicht entschieden, und werde in der Fachliteratur kontrovers behandelt. Diese Frage bedürfe für den vorliegenden Fall jedoch keiner abschließenden Entscheidung. Denn das Merkmal einer Fehl- oder Unterbelegung sei vorliegend nicht erfüllt. Von einer Fehlbelegung, die im Widerspruch zur satzungsgemäßen Aufgabe steht, könne nämlich nur dann tatbestandsmäßig ausgegangen werden, wenn genossenschaftliche Regelungen zur „richtigen“ Belegung bestehen, zu denen die tatsächliche Belegung in Widerspruch steht.

Die Genossenschaft habe im vorliegenden Fall zwar einen Kriterienkatalog, nach welchem sie die Vergabe ausrichte, vorgetragen: Dauer der Mitgliedschaft, Dringlichkeit der Versorgung mit Wohnraum, Anzahl der im



Haushalt lebenden Personen im Verhältnis zur Größe des Mietobjekts, Einkommensverhältnisse im Verhältnis zur Miethöhe, Förderung von Familien mit Kindern und Ausgewogenheit beziehungsweise soziale Durchmischung innerhalb eines Objekts oder einer Siedlung. Nicht vorgetragen war jedoch, in welchem Verhältnis diese Kriterien zueinander stehen und dass der Enkel nach sämtlichen dieser Kriterien nachrangig gegenüber anderen Bewerbern wäre. Vor allem habe sich ergeben, dass die Vergabe nicht nach klaren Kriterien, sondern allenfalls nach Präferenzen erfolge.


Zudem habe die Genossenschaft in zwei Fällen in der Vergangenheit die Fortsetzung

von Mietverhältnissen verstorbener Mieter durch kinderlose Nachfolger akzeptiert, was offensichtlich im Widerspruch zum behaupteten Vorrang von Familien mit Kindern stehe.

Aus diesem Gesamtbild ergebe sich, dass die Genossenschaft bei der Vergabe ihrer Wohnungen und Häuser zwar durchaus nach bestimmten Präferenzen verfare. Klare und vor allem allgemein gültige sowie stets beachtete Vergaberichtlinien, anhand derer beurteilt werden könne, ob eine Vergabe und Belegung „richtig“ oder „falsch“ ist, bestünden dagegen nicht. Die ausschließlich „weichen“ Vergabepreferenzen vermögen ein berechtigtes Interesse im Sinne

der Kündigungsvorschrift des § 573 Abs. 1 BGB jedoch nicht begründen (Urteil des LG Heidelberg vom 25. November 2013, Az.: 5 S 33/13).

Anmerkung

Die Entscheidung des LG Heidelberg verdeutlicht die zunehmende Nachrangigkeit des Genossenschaftsrechts gegenüber dem Wohnraummietrecht. Nur im Falle einer nachweisbar systematischen Vergabepaxis mit Dokumentation der Vergabeentscheidungen sowie erläuterten und nachvollziehbaren Gewichtung für die einzelnen Vergabekriterien könnte überhaupt ein berechtigtes und mietrechtsfestes Kündigungsinteresse angenommen werden. 



VIER-LÄNDER-BÜRO, BONN >> Neue Veröffentlichungspflichten für kommerzielle Immobilienanzeigen

Aus der Beratungspraxis der Verbände

Wer ab dem 1. Mai 2014 eine kommerzielle Immobilienanzeige schaltet, hat zukünftig nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 gewisse Energiewerte aus dem Energieausweis mit zu veröffentlichen. Der Umfang dieser neuen Verpflichtung und die konkrete, praktische Ausgestaltung der Anzeigen werfen derzeit noch bei vielen Mitgliedsunternehmen Fragen auf.

Ziel der neuen Pflichtangaben ist die Stärkung der Bedeutung des Energieausweises und das Informationsbedürfnis der Interessenten. Die zukünftig einzuhaltenden Anforderungen sind in § 16a der neuen EnEV 2014 abgefasst. Bei Missachtung der Verpflichtung droht gegebenenfalls eine Ordnungswidrigkeit und ein Bußgeld von bis zu 15.000 Euro. Der Bußgeldkatalog gilt jedoch erst ab dem 1. Mai 2015.

Die Verpflichtung gilt nur für kommerzielle Anzeigen, was einen gewissen Interpretationsspielraum bietet. Im Grundsatz

sind insbesondere Anzeigen in Zeitungen, Internet oder Zeitschriften gemeint. Entscheidend ist das Merkmal einer breiten, speziell interessierten Öffentlichkeit. Aus diesem Grund fallen Aushänge an einem schwarzen Brett nicht unter den Anwendungsbereich.

Um den Vorgaben ausreichend gerecht zu werden, ist zukünftig Folgendes anzugeben:

- Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis im Sinne von § 17 Abs. 1 Satz 1 EnEV
- Wert des Energiebedarfs oder Energieverbrauchs für das Gebäude

Hinweis: Bei Energieausweisen, die nach dem 30. September 2007 und vor dem 1. Mai 2014 erstellt wurden, gelten wegen der Art dieser Energieausweise Anwendungsmaßgaben, die in der Übergangsvorschrift nach § 29 Abs. 2 und 3 EnEV näher erläutert werden.

- Wesentlicher Energieträger für Heizung des Gebäudes
- Baujahr
- Energieeffizienzklasse

Die Pflichtangaben nach § 16a EnEV können im Anzeigentext unter den wohnungsbezogenen Angaben aufgenommen werden. Es eignet sich grundsätzlich auch eine Anlage des aktuellen Energieausweises als PDF-Dokument, aus welchem sich Pflichtangaben eindeutig ergeben. Eine solche Ablichtung wird nach der EnEV 2014 nicht zu fordern sein, erscheint in der Umsetzung der Pflichtangaben aber praxisgerecht. Wenn die gesonderte Anlage des Energieausweises in der Anzeige bevorzugt wird, sollte zwingend darauf geachtet werden, dass der entsprechende Link ausreichend kenntlich gemacht wird und keineswegs unübersichtlich oder versteckt in der Anzeige gestaltet wird. Entscheidend ist, dass der Interessent die erforderlichen Angaben ohne wesentliche Zwischenschritte nachvollziehen kann.

MULTIMEDIA

Digitales Deutschland – die Bundesregierung ruft zum Breitbandausbau auf!

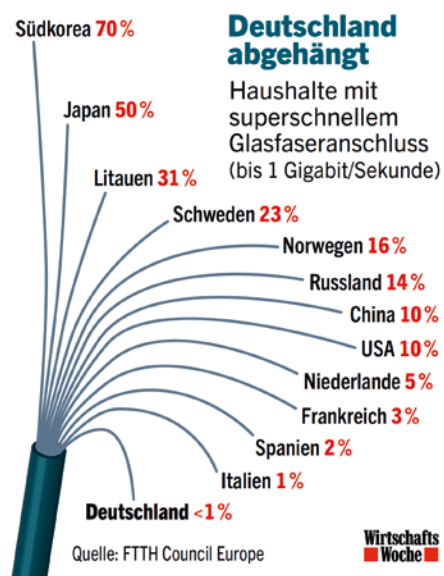
Die Große Koalition hat den Breitbandausbau zu einem ihrer Top-Themen gemacht. Bis 2018 sollen Städte sowie Dörfer mit mindestens 50 Megabit versorgt werden, die technische Basis für hochleistungsfähige Netze gelegt sein und Deutschland zu einem Vorreiter des digitalen Wandels werden.

Eine leistungsfähige Breitbandversorgung ist heute unabdingbar, wenn der eigene Standort für nationale und internationale Unternehmen attraktiv bleiben oder werden soll. Die neue Breitbandtechnik eröffnet in den unterschiedlichsten Bereichen völlig neue Optionen. Mit ihr lassen sich Innovationen, Wirtschaftswachstum und zukunftsfähige Arbeitsplätze langfristig absichern. Auch die Qualität von Information, Konsum, Lernen und Unterhaltung wird entscheidend verbessert.

Diese Potenziale hat auch die Bundesregierung in Deutschland erkannt und ruft zum Breitbandausbau auf – es geht schließlich um die Zukunftsfähigkeit des Landes. Drei Ressorts hat die Bundesregierung für das Top-Thema definiert. Verkehrsminister Alexander Dobrindt kümmert sich um den Breitbandausbau, Wirtschaftsminister

Sigmar Gabriel um Regulierungsfragen und Innenminister Thomas de Maizière übernimmt Themen wie Datenschutz. Ab 2018 soll jeder Haushalt in Deutschland schnelles Internet mit bis zu 50 Megabit haben. Das haben Union und SPD in den Koalitionsverhandlungen festgelegt. IT-Experten kritisieren aber, dass dieses Ziel nicht ehrgeizig genug sei, da die Bandbreitenbedürfnisse in der Bevölkerung immer stärker zunehmen werden. Ursache hierfür ist die steigende Nutzung von breitbandintensiven Multimediadiensten, sei es der Empfang von Pay-TV, Anwendungen wie Cloud-Applikationen oder auch Telemedizin über das Internet. Viele Dörfer auf dem Land können aktuell nur von schnellen Anschlüssen träumen. Gerade mal 14 Prozent der Haushalte auf dem Land sind mit schnellem Internet versorgt. Vereinzelt gründen sich Bürgerinitiativen, die den Breitbandausbau selbst in die Hand nehmen. In Nordfriesland investieren 915 Bürger in ihr eigenes Glasfasernetz. Ihre Einlage als Gesellschafter beträgt mindestens 1.000 Euro. 70 Millionen will der Netzbetreiber in den Glasfaserausbau investieren.

Im internationalen Vergleich wird der Nachholbedarf drastisch sichtbar. Während in Südkorea und in Japan jeder zweite Haushalt über das Glasfasernetz mit bis zu einem Gigabit pro Sekunde surft, sind es in Deutschland weniger als ein Prozent. Nach Angaben der WirtschaftsWoche wären 60 bis 80 Milliarden Euro nötig, um Deutschland flächendeckend ähnlich zu versorgen.



Quelle: FTTH Council Europe, erschienen in WirtschaftsWoche, Ausgabe 08/2014.



Quelle: TÜV Rheinland, erschienen in WirtschaftsWoche, Ausgabe 08/2014.

Doch wer soll das bezahlen? Der Preiskampf der Anbieter um Kunden macht die hohen Investitionen für die Anbieter weniger lukrativ. Hier ist die gesamte Branche und die Politik gefordert, erklärt der Bundesverkehrsminister. Dobrindt hat die „Netzallianz“ initiiert, die Politik, Wirtschaft und Wissenschaft zusammenbringen soll. Es soll erarbeitet werden, wie die Investitionen durch Anreizsysteme erleichtert werden können. Schon jetzt ist spürbar, dass die Länder einen stärkeren Beitrag leisten müssen. Bayern gilt in dieser Debatte als Vorbild, das 1,5 Milliarden Euro in den Netzausbau investiert. Die Kommunen bekommen bis zu 90 Prozent erstattet. Zudem werden den Landkreisen Breitbandberater zur Verfügung gestellt, die die Vernetzung planen. Die anderen 15 Bundesländer würden zusammen nur 300 Millionen Euro für den Breitbandausbau bereithalten, was eine Recherche der WirtschaftsWoche zeigt. Der Breitbandausbau muss zu einer Gemeinschaftsaufgabe werden, wenn Deutschland zukunftsnahe zu einem Vorreiter des digitalen Wandels werden soll.

ENERGIESPARVERORDNUNG 2014

Aussteller von Energieausweisen und Kontrollsysteme

Neubau

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) geht davon aus, dass die Berechtigung zur Ausstellung von Energieausweisen für neue Gebäude mit dem Bauprozess und der entsprechenden Nachweisführung verknüpft ist. Hierfür treffen die Länder im Bauordnungsrecht entsprechende Regelungen (im Allgemeinen in Vorschriften über die Bauvorlageberechtigung).

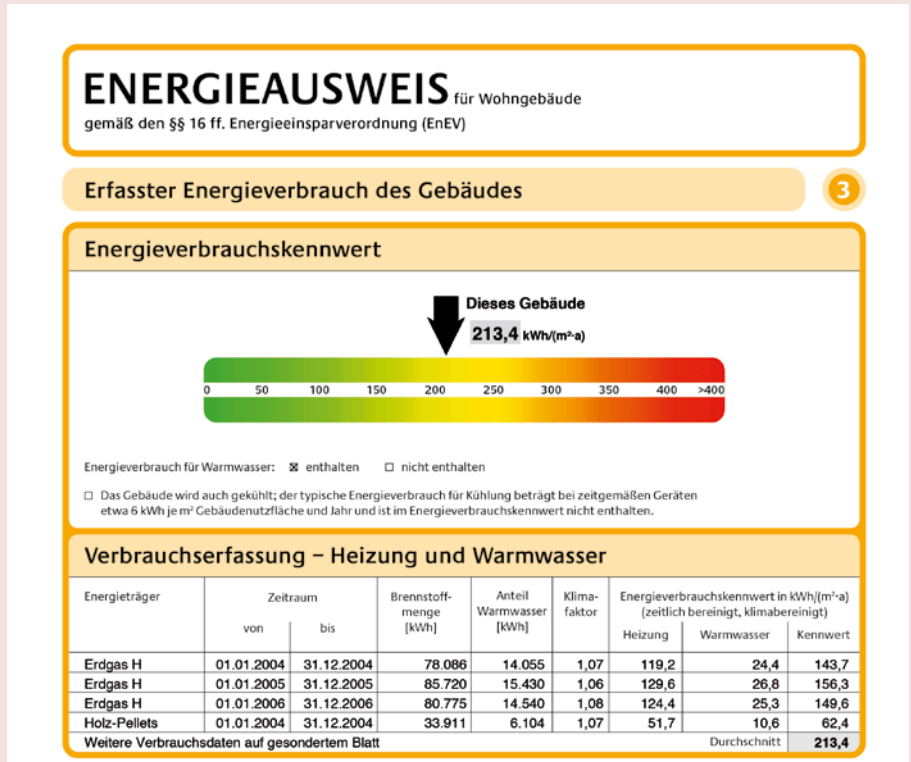
Gebäudebestand

Regelungen über die Ausstellungsberechtigung bei bestehenden Gebäuden sind dagegen in der EnEV enthalten, zumal die Ausstellungsanlässe regelmäßig nicht mit Bauangelegenheiten verknüpft sind. Die Vorschriften dafür enthält § 21 EnEV 2014. § 29 EnEV 2014 enthält dazu Übergangsvorschriften hinsichtlich von Ausstellergruppen, deren Rechte auf früheren Regelungen beruhen.

§ 21 unterscheidet hinsichtlich der Geltung der Ausstellungsberechtigung zwischen

- Personen mit Ausstellungsberechtigung für alle bestehenden Gebäude,
- Personen, deren Ausstellungsberechtigung auf bestehende Wohngebäude beschränkt ist und
- Personen, deren Ausstellungsberechtigung sich aus der Bauvorlageberechtigung nach Landesrecht für energetische Nachweise ableitet und die demzufolge nur für solche Bestandsgebäude ausstellungsberechtigt sind, auf die sich ihre Nachweisberechtigung im Neubaufalle erstreckt.

Die Ausstellungsberechtigung begründet sich in den meisten Fallgruppen kumulativ auf einer Berufsausbildung und einer bestimmten Berufserfahrung oder einschlägigen Fortbildung, deren Inhalte in Anlage 11 EnEV 2014 beschrieben sind.



Verbrauchsausweis nach EnEV 2014

Zertifizierung

Für die Ausstellungsbefugnis bei Bestandsgebäuden ist keine gesonderte Prüfung oder Zertifizierung (durch eine Behörde oder Dritte) vorgeschrieben. Auch im Zusammenhang mit der Registrierung von Ausstellern im Rahmen des unabhängigen Kontrollsystems ist keine Prüfung der Befähigung vorgesehen. Der Aussteller selbst ist dafür verantwortlich, dass er nur im Rahmen der Befähigungsregelungen Ausweise ausstellt; Zuwiderhandlung ist als Ordnungswidrigkeit bußgeldbewehrt. Verschiedene Organisationen (Kammern, Berufsverbände, dena) bieten im Internet Listen an, auf denen Aussteller verzeichnet sind.

Unabhängiges Kontrollsystem für Energieausweise

In Umsetzung der europäischen Gesamtenergieeffizienzrichtlinie wird mit der EnEV 2014 eine Registrierung und die stichprobenartige Kontrolle für Energieausweise (und Inspektionsberichte für Klimaanlageanlagen) eingeführt.

Gemäß § 30 EnEV 2014 nimmt zunächst das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt) die Aufgaben des Landesvollzugs als Registrierstelle und als Kontrollstelle für den automatisierten Teil der Kontrollen wahr.

- Auf seiner Internetseite www.dibt.de stellt das DIBt Informationen zum Registrier- und Kontrollsystem zur Verfügung.

Effektive Wärmedämmung mit Holzschäum

ERNEUERBARE ROHSTOFFE >> Dämmstoffe der Zukunft sollen nicht nur effizient, sondern auch klimaverträglich sein. Fraunhofer-Forscher entwickeln Dämmmaterial aus Holzschäum, das langfristig petrochemische Kunststoffe ersetzen könnte.

Klimaschutz ist heute Pflicht für jeden Bauherren: Erst im vergangenen Oktober hat die Bundesregierung die Energieeinsparverordnung für Gebäude nochmals verschärft. Immobilien müssen künftig mit noch weniger Energie auskommen als bisher. Um die strengen Anforderungen zu erfüllen, ist eine gute Wärmedämmung von Wänden und Dächern das A und O. Sie verhindert, dass große Teile der kostbaren Heizenergie ungenutzt nach draußen entweichen. Dazu wird die Gebäudefassade mit wärmedämmenden Materialien ausgekleidet – klassischerweise kommen dabei Hartplatten oder elastische Schaumstoffe auf Basis von petrochemischen Kunststoffen zum Einsatz. Solche Materialien lassen sich zwar günstig und einfach produzieren und besitzen gute Dämmeigenschaften – besonders umweltfreundlich sind sie allerdings nicht. Aus diesem Grund sollen Materialien aus nachwachsenden Naturstoffen erdölbasierte Produkte längerfristig ersetzen.

Forscher des Fraunhofer-Instituts für Holzforschung WKI in Braunschweig verfolgen einen vielversprechenden Ansatz: Sie haben ein Verfahren entwickelt, mit dem sich aus Holzpartikeln Schaumstoff herstellen lässt. Der Holzschäum lässt sich genauso einsetzen wie klassische Kunststoffschäume, ist dabei aber ein hundertprozentiges Naturprodukt aus nachwachsenden Rohstoffen. Um den Schaum herzustellen, wird das Holz zunächst in feine Partikel zermahlen, bis eine schleimige Masse entsteht. In diese Suspension wird dann Gas geleitet, um sie aufzuschäumen. Anschließend wird der Schaum ausgehärtet, wobei die holzeigenen Stoffe den Härtingsprozess unterstützen. Ein alternatives Herstellungsverfahren basiert auf speziellen chemischen Prozessen. Man kann sich das ähnlich wie beim Backen vorstellen, wenn der Teig im Ofen aufgeht und fest wird. Das Ergebnis ist ein leichter Grundwerkstoff, der sich entweder zu Hartschaumplatten oder elastischen Schaumstoffmatten weiterverarbeiten lässt.



© Manuela Linggau / Fraunhofer WKI

Diese Holzschäumplatte ist ein hundertprozentiges Naturprodukt aus nachwachsenden Rohstoffen.

Dämmeigenschaften wie von klassischen Kunststoffschäumen

Zwar gibt es heute bereits Dämmstoffe auf Holzbasis, etwa Vliese aus Holzfasern oder Holzwolle. Diese haben den Nachteil, dass sie fasern und weniger formstabil sind als Dämmmaterialien aus Kunststoff. Oftmals sinken Dämmvliese aus Holzfasern im Laufe der Zeit durch Temperaturschwankungen und Feuchtigkeit in der Mitte ein. Dadurch geht ein Teil der Dämmwirkung verloren. Der am WKI entwickelte Holzschäum könnte dagegen mit klassischen Kunststoffschäumen mithalten: Das Fraunhofer-Institut hat die Schaumprodukte nach den Normen, die für Dämmstoffe gelten, analysiert und in Hinblick auf die wärmedämmenden, mechanischen und hygrischen – also die Feuchtigkeit betreffenden Eigenschaften vielversprechende Werte erhalten.

Derzeit experimentieren die Braunschweiger Wissenschaftler mit verschiedenen Holzarten, um herauszufinden, welche Baumarten sich besonders gut als Grundstoff eignen. Darüber hinaus gilt es nun, geeignete Prozesse zu identifizieren, mit denen sich solche Holzschäume auch im großen Maßstab industriell und damit kostengünstig fertigen lassen. Dabei sind die Einsatzmöglichkeiten des innovativen Werkstoffs nicht auf Dämmung begrenzt: Auch Verpackungen lassen sich auf Basis von Holzschäum herstellen – diese könnten auf lange Sicht das ebenfalls erdölbasierte Styropor ersetzen. ▶

GÜNTHER RINGLE

Analyse der Relevanz genossenschaftlicher Werte

„Kooperative in der Rechts- und Unternehmensform eG sind hinsichtlich ihrer Verfassung an das Genossenschaftsgesetz gebunden. Daraus bezieht deren Wertesystem seine zeitunabhängigen Kernelemente, entwickelt sich aber darüber hinaus weiter. Anliegen des Beitrages ist, vor dem Hintergrund einer nicht zu übersehenden Zunahme der im Genossenschaftssektor propagierten Werte zu untersuchen, wann Werte relevant und adaptionsfähig zu nennen sind.“

Ringle stellt fest, dass, nur solche Werte im System „Genossenschaft“ Platz haben, die die Genossenschaft auch vorwärts

bringen. „Erfolg versprechen insbesondere solche Werte, die nicht oder nur auf längere Sicht imitierbar sind und Zielkonformität erwarten lassen“. Sogenannte „Systemverträgliche Werte“ wären aus der Sicht von Ringle Nachhaltigkeit, Partnerschaft und Vertrauen.

■ Günther Ringle, Analyse der Relevanz genossenschaftlicher Werte, in: Zeitschrift für das gesamte Genossenschaftswesen (zfgG), Heft 4/2013, Seite 277 ff. Der Artikel kann bei Nicole Kersting abgerufen werden

Tel.: 0211 16998-17
 Fax: 0211 16998-50
 E-Mail: n.kersting@vdw-rw.de



Stellenanzeige

Wir sind eine **gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft** mit rund 700 Wohnungen in Offenbach und Dietzenbach. Unser Bestand besteht zu zwei Dritteln aus den Häusern der 50er- und 60er-Jahre. Die Weiterentwicklung unseres Bestandes durch **energetische und ökologische Sanierungen** ist neben der Durchführung von Neubauprojekten unsere Hauptaufgabe.

Wir suchen daher zum frühest möglichen Termin ein

Hauptamtliches Vorstandsmitglied (m/w)

für den **technischen Bereich**.

Gemeinsam mit dem hauptamtlichen kaufmännischen geschäftsführenden und einem nebenamtlichen Vorstand umfasst die Position die fachliche und disziplinarische Führung von acht Mitarbeiter/-innen in der kaufmännischen und technischen Verwaltung sowie derzeit 26 nebenberuflichen Hauswarten. Weiterhin wird der hauptamtliche kaufmännische geschäftsführende Vorstand im Verhinderungsfall von Ihnen vertreten. Aufgrund unserer Betriebsgröße sind Sie voll in das Tagesgeschäft eingebunden.

Zu Ihren Aufgaben zählen die

- konzeptionelle **Weiterentwicklung** der Genossenschaft im technischen Bereich
- **Planung, Umsetzung und Steuerung** sämtlicher Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen
- **technische Gesamtverantwortung:** Ausschreibung – Bauleitung – Rechnungskontrolle
- Einführung von **Einheitspreisabkommen** und Erstellung von **Leistungsverzeichnissen**
- Überwachung der **Verkehrssicherungspflichten**

Ihr fachliches und persönliches Profil

- Sie haben einen **Hochschul- bzw. Fachhochschulabschluss** im technischen Bereich und **mehrjährige Berufserfahrung**, vorzugsweise in der Wohnungswirtschaft
- **Wirtschaftlichkeit** im Sinne der **gemeinnützigen Wohnungswirtschaft** ist für Sie kein Fremdwort
- Sie besitzen **Führungserfahrung** sowie ein hohes Maß an **sozialer Kompetenz** und **Eigenmotivation**
- Sie sind eine dynamische, unternehmerisch denkende **Persönlichkeit**
- Sie sind vertraut im Umgang mit **Werkvertragsrecht** (VOB, BGB, HOAI)
- Sie haben **sehr gute EDV-Kenntnisse** (MS-Office, evtl. GES)

Wir bieten Ihnen eine individuell abgestimmte Einarbeitungsphase sowie eine leistungsgerechte Vergütung. Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, senden Sie bitte auf dem **Postwege** Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit **Gehaltsvorstellung bis Ende Juni** an die

Offenbacher Baugenossenschaft, Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen für Offenbach Stadt und -Land eG, Herrn Wolfgang Weigl – Aufsichtsratsvorsitzender –, Kopernikusstr. 2, 63071 Offenbach



SEMINARE IM JUNI 2014



02.06.2014	Hannover	Mitgliederbuchhaltung in der Genossenschaft	Kerstin Bonk	4
03.06.2014	Hannover	Hilfe, mein Mieter ist pleite! Was nun? – Ein Praxisseminar zur Reform der Verbraucherinsolvenz ab dem 01.07.2014	Detlef Wendt	4
03.06.2014	Lüneburg	Managementtraining für Frauen in (künftigen) Führungspositionen	Astrid Horváth	4
03.06.2014	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement: Elektrotechnik	N. N.	5
04.06.2014	Frankfurt	Grundlagenseminar „Wohnungsnutzung: Was ist (noch) zulässig?“	Stephan Gerwing	3
04.06.2014	Hannover	Mieterfreundliche Korrespondenz	Anja König	4
04.06.2014	Rostock	Wohnungswirtschaftliche Grundlagen für Neu- und Quereinsteiger	Kerstin Bonk	5
05.06.2014	Hannover	Professionell Ausbilden in der Fachabteilung	Stefanie Sohr	4
05.06.2014	Hamburg	Der richtige Umgang mit Betriebskostenproblemen und -streitigkeiten in der Praxis	Karen Wolbers	5
10.06.2014	Hannover	Genossenschaftliches Wohnen im Spannungsfeld zwischen Miet- und Genossenschaftsrecht	Heinrich Kleine Arndt	4
11.06.2014	Hannover	Mietrechtliche Fragen bei Tod des Mieters	Mario Viehweger	4
12.06.2014	Hannover	Passende Interessenten konflikt- und diskussionsarm am Telefon selektieren – ein Praxistraining	Natascha Gawlitz-Zorn	4
12.06.2014	Hamburg	Wie mache ich bessere Immobilienfotos? Tricks und Techniken für professionelle Innen- und Außenbilder von Immobilien	Maria Leska	5
12.06.2014	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement Brandschutz	N. N.	5
16.06.2014	Hannover	Intensive Bildbearbeitung – Wie hole ich mehr aus meinen Bildern raus?	Maria Leska	4
17.06.2014	Frankfurt a. M.	Grundlagenseminar „Wohnungsabnahme – mehr als Protokoll“	Prof. Dr. iur. Klaus W. Slapnicar	3
17.06.2014	Hannover	Quartierspezifische Investitionsplanung	Norbert Raschper	4
18.06.2014	Hannover	Wirtschaftsplan für kleine Wohnungsunternehmen und -genossenschaften	Kerstin Bonk	4
18.06.2014	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement Medientechnik	N. N.	5
23.06.2014	Bochum	Umgang mit Unzufriedenheit – Kommunikation mit schwierigen Mietern	Robert Montau	2
24.06.2014	Bochum	Gute Zusammenarbeit über Abteilungsgrenzen hinweg: Schnittstellenoptimierung als Faktor für den Unternehmenserfolg	Prof. Dr. Michaela Hellerforth	2
24.06.2014	Lübeck	Beschwerdefälle im Mietverhältnis und Umgang mit Mietminderungsansprüchen	Rainer Maaß	5
25.06.2014	Frankfurt	Grundlagenseminar „Normen: Orientierungshilfen für die Praxis“	N. N.	3
25.06.2014	Hannover	Stolperstellen in Brief und E-Mail – Wie schreibe ich formal richtig?	Dr. Steffen Walter	4
26.06.2014	Hannover	Auftragsdatenverarbeitung nach § 11 BDSG und Datenschutzprüfung beim Dienstleister	Holger Koch	4
30.06.2014	Hannover	Presse- und Medienrecht auf den Punkt gebracht	RA Joachim Seidel	4

1 Nadine Büscher
Telefon 0211 16998-21

2 Bettina Mannel
Telefon 0234 9447-510

3 Susanne Schreiber
Telefon 069 97065-410

4 Karsten Dürkop
Telefon 0511 1265-126

5 Andreas Daferner
Telefon 040 52011-218

In Trauer nehmen wir Abschied von

Ulrich A. Büchner

Träger des Bundesverdienstkreuzes am Bande

Unser amtierendes Vorstandsmitglied ist nach kurzer schwerer Krankheit am 06. April 2014 im Alter von 61 Jahren verstorben.

Herr Büchner hat 28 Jahre unsere Genossenschaft entscheidend geprägt. Den Gedanken der Solidarität, der dem Genossenschaftsprinzip zugrunde liegt, in unserem Unternehmen zu bewahren, war ihm stets ein wichtiges Anliegen.

In der gesamten Zeit hat er mit seinen menschlichen und fachlichen Gaben die Entwicklung unserer Genossenschaft geleitet.

Seine Persönlichkeit und sein unermüdliches Engagement machten ihn zu einem beliebten und geachteten Vorbild.

Wir verlieren einen besonderen Menschen, einen guten Freund und hoch geschätzten Ratgeber.

Sein Andenken werden wir in ehrender Erinnerung bewahren.

Aufsichtsrat und Vorstand
der
GEWOBAU
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
ESSEN EG

IMPRESSUM

Herausgeber:

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

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

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

Verantwortlich für den Inhalt:

Alexander Rychter
Dr. Rudolf Ridinger

Redaktion:

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

Layout & Gestaltung:

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

Druck:

Krüger Druck und Verlag

Erscheinungsweise:

10 x jährlich

Auflage:

2.500 Exemplare

Anzeigen:

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

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



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

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

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

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

Verband der saarländischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

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