

9
2014

vm

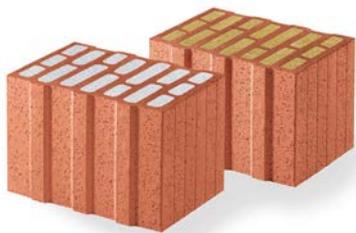
VerbandsMagazin

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





Für alle, die mehr
als beste Statik
erwarten



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

Erfahren Sie mehr auf www.wienerberger.de

LIEBE LESER >> Die Wohnungswirtschaft, übrigens genauso wie die Mieterverbände, hat bislang Mietspiegel auf den Wohnungsmärkten als wichtiges und zumeist auch geeignetes Instrument angesehen. Im Mietspiegel werden dabei im Wesentlichen zwei Funktionen gesehen: Er reduziert potenzielle Miethöhestreitigkeiten auf den Wohnungsmärkten, womit er ein Instrument der Befriedung darstellt – und zweitens gibt er einen Marktüberblick, erleichtert also die Orientierung. Das Instrument wurde bereits in den letzten Jahren insbesondere durch die Formulierung politischer Wünsche einem Stresstest unterzogen, aktuelle Pläne zur Mietrechtsreform drohen sämtliche Funktionen von Mietspiegeln an die Wand zu fahren.



So fährt man *Mietspiegel* an die Wand

Die Mietspreisbremse soll bei Neuvermietungen verhindern, dass die neue Miete mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Die ortsübliche Vergleichsmiete könne, so die damit verbundene politische Spekulation, – dort wo vorhanden – exakt dem Mietspiegel entnommen werden.

Doch bereits hier unterliegen die Spekulationen einem erheblichen Irrtum.

Schauen wir in die Mietspiegelpraxis. Die sogenannten Tabellenmietspiegel – zum Beispiel in Hamburg und Berlin praktiziert – weisen erhebliche Mietenspannen in den Feldern der Mietentabelle aus. Aber auch sogenannte Regressionsmietspiegel – wie beispielsweise in Frankfurt – können den Markt nicht bis zum letzten „i-Tüpfelchen“ abbilden. So wird im künftigen Frankfurter Mietspiegel, der dem Magistrat aktuell zur Annahme vorliegt, ein Spannenwert von 15 Prozent ausgewiesen werden. Anders ausgedrückt: Trotz umfangreicher Erhebungen und intensiver Auswertung bleibt eine restliche Größe von 15 Prozent der Mieten, die nicht über die Kriterien und Daten des Mietspiegels abgebildet werden kann. Diese Spanne liegt über der Mietpreisbremsengrenze von zehn Prozent. Es liegt auf der Hand, dass damit – im Falle der Einführung der Mietpreisbremse – Mietpreisstreitigkeiten vorprogrammiert sind.

Streitigkeiten nehmen zudem schon im Vorfeld der Mietpreisbremse bei der Mietspiegelerstellung zu. Vor dem Hintergrund der Diskussion um die Mietpreisbremse hatte der Frankfurter Mietspiegel in der paritätisch aus Mietern und Vermietern zusammengesetzten Mietspiegelkommission kaum eine Chance auf eine Einigung. Natürlich sind Mietspiegelkommissionen per se durch den Antagonismus zwischen Mietern und Vermietern belastet, das Feuer wird aber durch eine Überfrachtung der Funktion eines Mietspiegels noch weiter angefacht.

Dabei haben es Mietspiegel ohnehin immer schwerer, Marktentwicklungen abzubilden.

Wer in Mietspiegel schaut, wundert sich, dass diese sehr häufig von den Marktentwicklungen abweichen. Nun lassen wir hier am besten Spekulationen außen vor, inwieweit konkrete Interessenlagen die Ergebnisse beeinflussen. Schon allein die zunehmende Dynamik auf den Wohnungsmärkten erschwert die Abbildungsfunktion eines Instruments, das nur alle vier Jahre erstellt wird. Auch qualitative Entwicklungen, etwa durch Modernisierungen von Wohnbeständen, werden häufig bei Weitem nicht adäquat abgebildet.

Es gibt sogar Stimmen, die behaupten, die Marktabbildung sei nicht die Funktion von Mietspiegeln. Solche Stimmen sind der Be-

ginn des Abgesangs auf jegliche Funktion von Mietspiegeln. Etwaige Pläne zur Verlängerung der Erhebungsbasis auf zehn Jahre wären deren Tod (siehe auch das Editorial im VerbandsMagazin 6/14).

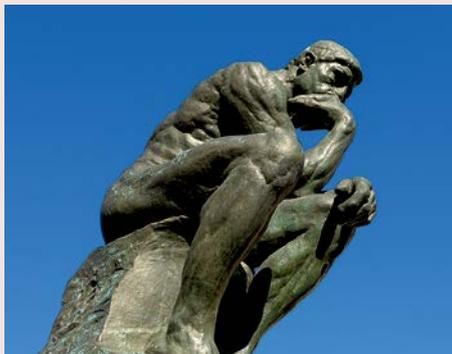
Der Bundesjustizminister wird wohl im Herbst seine Pläne zur Novellierung der gesetzlichen Rahmenvorgaben für Mietspiegel vorstellen. Er kann die bisherigen Funktionen des Instruments stützen – wobei er allerdings auch den Gesetzesentwurf zur Mietpreisbremse noch weiter anpassen müsste – oder aber alle Mietspiegel mit einem Federstrich an die Wand fahren. Da damit auch die Funktionsfähigkeit der Märkte schwer belastet würde, wäre dies ein fatales Ergebnis.

Ihr

Rudolf Ridinger

Verbandsdirektor/Vorstandsvorsitzender
des VdW südwest und des VdW saar

4 Schwerpunkt Unternehmenskultur



SCHWERPUNKTTHEMA

- 5 **Vom Wert, sich selbst zu kennen**
Schwerpunkt Unternehmenskultur
- 6 **Unternehmenskultur: Hat doch jedes Unternehmen ... oder vielleicht doch nicht?**
Wettbewerbsvorteil
Unternehmenskultur
- 7 **Kultur lockt Nachwuchs**
Mitarbeitergewinnung und
Fachkräftesicherung
- 8 **Neue Marke und neue Kultur**
Vivawest Wohnen GmbH,
Gelsenkirchen
- 10 **„Eine Unternehmenskultur muss man sich erarbeiten“**
Bauverein Wesel AG
- 12 **Das Ende des Dornröschenschlafs**
Wohnungsbaugenossenschaft der
Justizangehörigen Frankfurt am
Main e. G.

22 Bundes-Bündnis für Wohnen – Barbara Hendricks startet ihr Vorzeigeprojekt



AKTUELLES

- 14 **Stadt- und Wohnwelt im Wandel: Wo gibt es künftig noch bezahlbaren Wohnraum?**
Verbandstag 2014 des VdW südwest vom 16. bis 17. September 2014 in Speyer
- 18 **Europa und das Wohnen – die EU im Blick der Wohnungswirtschaft**
Verbandstag des VdW Rheinland Westfalen 2014
- 21 **Bundesumweltministerium legt Eckpunkte vor**
Aktionsprogramm Klimaschutz 2020
- 22 **Barbara Hendricks startet ihr Vorzeigeprojekt**
Bundes-Bündnis für Wohnen
- 23 **Zehn Jahre Stadtumbau West**
Jubiläumsbroschüre
- 24 **Erfahrungen aus der Praxis im Gepäck**
Sommertour des GdW-Präsidenten in Mittel- und Nordhessen
- 28 **Axel Gedaschko besuchte bezahlbare, demografiegerechte, energieeffiziente Projekte**
Sommertour des GdW-Präsidenten in Nordrhein-Westfalen

28 Axel Gedaschko besuchte bezahlbare, demografiegerechte, energieeffiziente Projekte



- 33 **Die Förderdatenbank des Bundes im Internet**
Förderprogramme
Zehnte Julius-Brecht-Sommerakademie
Erfolgreiche Fortbildungsveranstaltung für Nachwuchskräfte

STEUERN

- 34 **Keine Einbeziehung von Grundstückslieferungen durch sogenanntes Kroatiengesetz**
Umsatzsteuer
- 36 **Automatisierter Kirchensteuerabzug ab 2015 – Ministerschreiben**
Kirchensteuer

RECHT

- 37 **Genossenschaft darf Mitgliederfotos von Mieterfest in Informationsbroschüre veröffentlichen**
Urheberrecht

- 36 Automatisierter Kirchensteuer-
abzug – Ministerium reagiert auf
Einwände



- 40 Warm soll das Wasser sein – Neues
von der Warmwasserbereitung in
der Wohnungswirtschaft



- 44 Niedrigzinsen und öffentliche För-
derung – Symposium „Perspektiven
für Wohnungsgenossenschaften“



- 38 Mieter vernachlässigen die
Treppenhausreinigung – begrenzte
Reaktionsmöglichkeiten des
Vermieters

Aus der Beratungspraxis der
Verbände

- 39 Mietminderung bei
Legionellenbefall

Mietrecht

Technisches Recht in Leitsätzen

TECHNIK UND MULTIMEDIA

- 40 Warm soll das Wasser sein
Neues von der Warmwasserbereitung
in der Wohnungswirtschaft

- 41 EU startet Initiative
„Vernetzte Gemeinschaften“
Förderung von Breitbandkonzepten

- 42 Verbesserte Rahmenbedingungen
für Breitbandausbau durch alter-
native Anbieter
Breitbandausbau

- 43 Auf dem Weg zu Smart Cities
Multimedia

ANKÜNDIGUNG

- 44 Niedrigzinsen und öffentliche
Förderung
24. Symposium „Perspektiven
für Wohnungsgenossenschaften“

FÜR SIE GELESEN

- 44 Energieeffizienz in Gebäuden –
Jahrbuch 2014
Jürgen Pöschk

Die Wohnungswirtschaft als
Netzwerkakteur der kommunalen
Demografiestrategie
Apfelbaum / Schatz

- 45 ... mehr als ein halbes Leben
für die UNION
Prof. Dr. Klaus W. Slapnicar

EnEV 2014 kompakt
Friedhelm Maßong

SEMINARE

- 46 Seminare im Oktober 2014

LANDESAUSGABEN

HESSEN

- L2 Aktuelles
- L5 Politik
- L8 Verband und Gremien
- L9 Aus den Unternehmen
- L10 Jubiläen
- L11 Medienecho
- L12 Termine

NORDRHEIN-WESTFALEN

- L2 Aktuelles
- L8 Politik / Verband und Gremien
- L9 Personalien / Jubiläen
- L11 Aus den Unternehmen
- L12 Termine

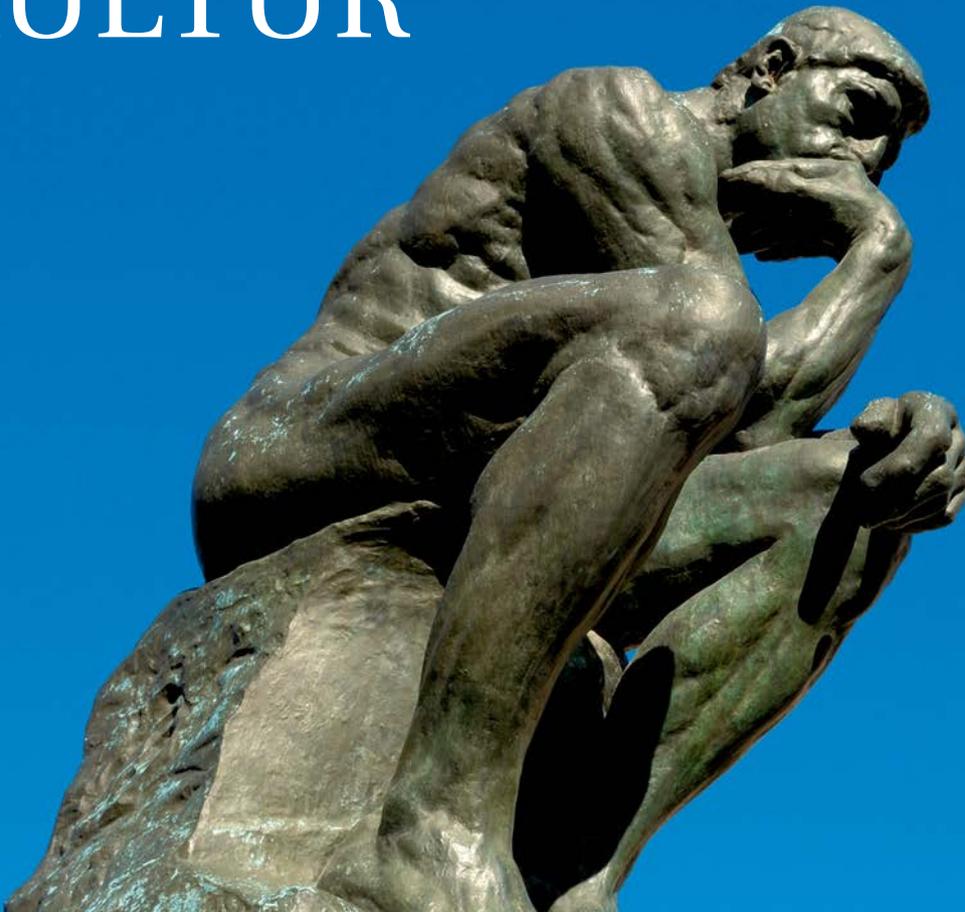
RHEINLAND-PFALZ / SAARLAND

- L2 Aktuelles
- L9 Politik
- L10 Verbände und Gremien
- L12 Termine

Unternehmens-



KULTUR



SCHWERPUNKT UNTERNEHMENSKULTUR

Vom Wert, sich selbst zu kennen

Die genossenschaftlichen, kommunalen, öffentlichen, privatwirtschaftlichen und kirchlichen Wohnungs- und Immobilienunternehmen haben sich in den letzten Jahren erfolgreich vom Wohnungsverwalter zum Immobiliendienstleister weiterentwickelt. Sie begreifen sich heute als Stadtentwicklungspartner mit hohen Investitionen in Instandhaltungs- und Modernisierungsprojekte, in Abriss und Neubau, in eine qualitätsvolle Gestaltung des Wohnumfeldes, in kooperative Stadtumbauprojekte bis hin zu Projekten, die dem sozialen Frieden und der sozialen Integration in den Stadtteilen dienen.

In manchen Wohnungsteilmärkten gibt es mittlerweile einen harten Wettbewerb zwischen den verschiedenen Anbietern wohnungswirtschaftlicher Dienstleistungen, auf den die Unternehmen mit den unterschiedlichsten Maßnahmen reagieren – sie reichen etwa von der Verbesserung des Wohnungsangebotes bis zum Angebot von wohnbegleitenden Dienstleistungen. Das Produkt ist nicht mehr die Wohnung; das Produkt ist die Dienstleistung Wohnen, wobei dann durch Zusatzleistungen wie beispielsweise Gästewohnungen den Kunden ein Zusatznutzen vermittelt werden soll.

Doch steht hinter diesen strategischen Überlegungen auch eine Vision, ein Ziel, ein Bild von ihrer Zukunft? Oder anders gefragt: Haben die Unternehmen ein Leitbild beziehungsweise haben sie eine Kultur im Sinne von Werten und Normen, wenn es beispielsweise um den Umgang mit ihren Kunden, ihrem gesellschaftlichen Umfeld oder auch den Mitarbeitern geht? Ein Unternehmensleitbild ist eine schriftliche Erklärung einer Organisation über ihr Selbstverständnis und ihre Grundprinzipien! Ein Leitbild soll ein in die Zukunft gerichtetes, aber prinzipiell realisierbares Bild des Wohnungsunternehmens entwerfen. Es ist ein Grundsatzdokument, das die zukünftige Entwicklung des Wohnungsunternehmens beschreibt.

Wenn es bei BMW heißt „Von der Entwicklung über die Produktion bis hin zur Vermarktung gilt eine kompromisslose Orientierung am Premium-Anspruch“, dann klingt dies zunächst eher nach einem Allge-

meinplatz. Aber: Wichtig sind die Ziele eines Unternehmensleitbildes:

- Es fördert bei den Kunden die Identifikation mit dem Unternehmen.
- Es hilft den Mitarbeitern als Motivation im Unternehmen.
- Es dient der Öffentlichkeit als Information über das Unternehmen.

Deshalb ist es auch so wichtig, zwischen Satzung und Leitbild zu unterscheiden: Während die Satzung beziehungsweise der Gesellschaftsvertrag den rechtlichen Rahmen setzt, definiert das Leitbild Ziele, Aufgaben und Verhaltensgrundsätze beziehungsweise Verantwortlichkeiten des Unternehmens gegenüber Kunden, Mitarbeitern und Öffentlichkeit.

Welche Bausteine sollte ein Unternehmensleitbild haben?

- Allgemeine Ziele – Beispiel: „Mit unseren Dienstleistungen sind wir für unsere Mieter/Mitglieder ein moderner und leistungsstarker Partner rund um die Immobilie. Das Ziel unseres Unternehmens ist die Besserstellung unserer Mitglieder/Mieter am Wohnungsmarkt.“
- Kunden – Beispiel: „Vorrangige Aufgabe unseres Unternehmens ist es, unseren Mitgliedern/Mietern hohe Wohn- und Lebensqualität zu bezahlbaren Preisen anzubieten. Im Mittelpunkt stehen die Bedürfnisse unserer Mitglieder/Mieter.“
- Mitarbeiter – Beispiel: „Um optimale Leistungs- und Serviceangebote für unsere Mitglieder anbieten zu können,

bedarf es qualifizierter und motivierter Mitarbeiter. Personalentwicklung ist die wichtige Voraussetzung, um kundenorientierte Lösungen zu finden.“

- Gesellschaft beziehungsweise Öffentlichkeit – Beispiel: „Wir stellen uns den gesellschaftlichen Herausforderungen, vor allem dem demografischen Wandel. Wir bekennen uns zur Region. Mit unseren Aufträgen stärken wir das heimische Handwerk. Wir übernehmen eine Vorreiterrolle bei Umwelt- und Klimaschutz.“

Damit ein Unternehmensleitbild nicht nur einen deklaratorischen Wert hat, sondern im Unternehmensalltag gelebt wird, sollte es in einem breiten Meinungsbildungsprozess unter Anleitung eines externen Moderators erarbeitet werden. In diesem Sinne sollte das Leitbild darüber hinaus in gewissen Zeitabständen aktualisiert werden.

Insgesamt zeigen auch die in diesem Schwerpunkt dargestellten Beispiele wieder einmal: Die Wohnungswirtschaft ist eine Branche der Realisten und Praktiker, die handfeste Ergebnisse schönen Absichtserklärungen vorziehen. Die folgenden Einblicke aus den Mitgliedsunternehmen verbindet, dass die Suche nach einer Unternehmenskultur jeweils mit Veränderungen der Geschäftsprozesse, der internen Strukturen oder Unternehmensziele verbunden war. So können sie auch für alle Kollegen aus anderen Unternehmen eine Anregung darstellen, die beim Überdenken der Strukturen im eigenen Haus entsprechende Synergien selbst wecken und nutzen wollen.

WETTBEWERBSVORTEIL UNTERNEHMENSKULTUR

Unternehmenskultur: Hat doch jedes Unternehmen ... oder vielleicht doch nicht?

Es gibt kein Unternehmen, das keine Kultur hat. Warum ist es dann überhaupt wichtig, sich mit dem Thema Unternehmenskultur zu beschäftigen? Rechnet es sich überhaupt, in dieses Thema Ressourcen zu investieren, wenn es doch so viele andere Baustellen im Unternehmensalltag gibt? Und welche Chancen und Risiken bringt das Thema mit sich?

Es lässt sich nicht mehr von der Hand weisen: Eine mitarbeiterorientierte Unternehmenskultur zahlt sich ökonomisch aus. Untersuchungen zeigen einen Zusammenhang zwischen Unternehmenskultur und Mitarbeiterengagement auf der einen und Unternehmenserfolg auf der anderen Seite.

Bereits vor Jahren zeigte dies eine Studie des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales: Bis zu zwei Drittel des Engagements von Mitarbeitern in Deutschland werden durch unternehmenskulturelle Aspekte bestimmt. Dass Engagement und Unternehmenserfolg direkt miteinander zusammenhängen, kennt jeder aus seinem Alltag: Wo keine Motivation herrscht, da leidet die Leistung. Die Studie bestätigte dieses Empfinden: Eine mitarbeiterorientierte Unternehmenskultur und das damit einhergehende Engagement der Mitarbeiter haben einen sehr bedeutsamen Einfluss auf den Erfolg von Unternehmen. Eine gelungene Unternehmenskultur ist also für den Unternehmenserfolg maßgeblich. Fairness, Identifikation mit der eigenen Arbeit und Teamorientierung tragen besonders stark zum Unternehmenserfolg bei.

Eine „gute“ Unternehmenskultur ist also ein klarer Wettbewerbsvorteil. Wer diesen Vorteil nutzen möchte, stellt sich schnell die Frage: „Wie lässt sich Unternehmenskultur



gestalten und wie lange dauert das?“ Die gute Nachricht ist: Kultur ist machbar! Die schlechte Nachricht: Die Gestaltung einer „guten“ Kultur schafft man nicht von heute auf morgen. Dennoch: Jeder Geschäftsführer oder Personalverantwortliche sollte sich im Klaren sein, dass es durch den fortschreitenden demografischen Wandel immer schwieriger werden wird, gute Mitarbeiter zu finden und an das Unternehmen zu binden. Das gilt auch für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, die zwar bislang in den Engpassanalysen noch nicht in den oberen Rängen auftaucht, mittel- oder langfristig aber von der demografischen Entwicklung nicht verschont bleiben wird. Diejenigen Gestalter, die zukunftsorientiert denken, werden ihre Chance darin erkennen, dass es in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zurzeit noch fünf vor zwölf ist und sich heute auf den Weg machen, eine attraktive Unternehmenskultur zu gestalten und sich so gut

zu positionieren. Vor allem im Mittelstand werden die Bedeutung und die Möglichkeiten einer gestalteten Unternehmenskultur oftmals unterschätzt. Gerade aber hier lässt sich die Unternehmenskultur gut analysieren, vorleben und steuern.

Wer sich aufmacht, begibt sich auf einen spannenden Weg: Im ersten Schritt steht die Analyse der aktuellen Unternehmenskultur im Vordergrund. Hierfür eignet sich beispielsweise eine Stärken-Schwächen-Analyse gut. Dabei ist wichtig, nicht nur interne Maßstäbe anzulegen, sondern beispielsweise auch Erkenntnisse aus Kundenbefragungen und Benchmarks in die Analyse einfließen zu lassen. Im nächsten Schritt geht es darum, die neue Unternehmenskultur zu definieren, zu vermitteln und einen Aktionsplan zur Einführung zu machen. An dieser Stelle wichtige Tipps:

- Frühzeitige Einbindung der Mitarbeiter
- Ernst nehmen der Ängste und Widerstände der Mitarbeiter
- Commitment der Führungskräfte
- Und zuallerletzt das Wichtigste: frühzeitige, offene und klare Kommunikation während des gesamten Prozesses!



GASTBEITRAG >>
von Zuzana Blazek

Zuzana Blazek, Researcherin im Institut der deutschen Wirtschaft, Köln, und Referentin im Kompetenzzentrum Fachkräftesicherung

Weitere Infos: www.kompetenzzentrum-fachkräftesicherung.de

MITARBEITERGEWINNUNG UND FACHKRÄFTESICHERUNG

Kultur lockt Nachwuchs

Ein Name, eine Adresse, ein Portfolio und vor allem: das Unternehmensimage – Bewerber orientieren sich natürlich zuallererst an diesen Dingen. Den meisten reicht dieser oberflächliche Blick auf einen möglichen zukünftigen Arbeitgeber aber längst nicht mehr aus. Zeiten ändern sich – Generationen ändern sich – Zukunfts- und Wertvorstellungen ändern sich.

Eine deutliche Verschiebung des Arbeitsmarktes zugunsten der Bewerber hat bereits begonnen, Unternehmen müssen um den Nachwuchs kämpfen. Bewerber können sich das für sie als am geeignetsten erscheinende Unternehmen aussuchen, nicht umgekehrt. Zusätzlich setzen sie den Fokus auch verstärkt auf Faktoren wie Teamgeist im Unternehmen, Karrierechancen und Work-Life-Balance.

Welche Werte transportiert das Unternehmen? Ist das Unternehmen es „wert“, mich als Mitarbeiter zu gewinnen? Möchte ich eigentlich für gerade dieses Unternehmen arbeiten und warum? Wo liegt denn der Unterschied zwischen diesem Unternehmen und dem zweiten Wohnungsunternehmen in meiner Stadt? All diese Fragen stellen sich gerade junge Menschen beim Abschluss Ihrer Schullaufbahn und beim Übertritt in das Berufsleben heute schon ganz konkret und bewusst. Unternehmen tun da gut daran, auf diese Fragen vorbereitet zu sein.

Dies bedeutet aber auch, sich zunächst selbst der eigenen Unternehmenskultur bewusst zu werden. Das operative Geschäft und die Unternehmensziele stehen natürlich fest. Hier geht es aber darum, „hinter die Fassade zu schauen“. Wie ist das Unternehmen eigentlich nach innen aufgestellt? Haben wir alle eine gemeinsame Identität, die auch von jedem einzelnen Mitarbeiter gelebt und nach außen getragen wird?

Ein solcher Findungsprozess ist oft schmerzvoll und mit sehr viel Arbeit ver-



bunden. Am Ende kann jedoch ein Unternehmen stehen, dass sich selbst reflektiert hat und dies auch immer wieder tun kann, das Mitarbeiter hat, die sich mit dem Unternehmen identifizieren und eine starke emotionale Bindung zum Unternehmen als Arbeitgeber aufgebaut haben, weil sie aktiv mitwirken und mitgestalten konnten und auch ein Unternehmen, das seine Werte und Vorstellungen viel aktiver und effektiver nach außen tragen und sich damit von anderen abgrenzen kann. Diese externe und interne Orientierung wirkt sich, wenn sie einmal geschaffen ist, positiv auf den Unternehmenserfolg aus und ist Grundlage für jegliche Weiterentwicklung. Eine erarbeitete und festgelegte Unternehmenskultur stärkt damit die Wettbewerbsfähigkeit – nicht nur auf dem Nachwuchs- und Fachkräftemarkt.

Eine Unternehmenskultur zu entwickeln und zu definieren heißt, sich selbst, das Team, die Arbeitsabläufe und -prozesse zu hinterfragen und zu reflektieren. Für Bewerber bedeutet dies einerseits, dass sich das Unternehmen

für die Zukunft wappnen möchte und an sich arbeitet, sich weiterentwickelt und andererseits, dass es seine Mitarbeiter als Teil des Ganzen in Veränderungen und Prozesse einbezieht. Inzwischen beziehen sich Bewerber deshalb aus gutem Grund häufig auf das vorhandene Leitbild und nennen dies sogar als Begründung für ihre Bewerbung.

Viele Unternehmen, auch in anderen Branchen, haben sich bereits der Herausforderung gestellt und eine eigene Unternehmenskultur einschließlich eines Leitbildes erstellt. Die Erfahrungen zeigen deutlich, dass sich die Anstrengung lohnt und sich große Vorteile für die Personalfindung und ebenso die Mitarbeiterbindung ergeben. Gerade im Hinblick auf den demografischen Wandel ist die Unternehmenskultur ein enorm wichtiger Wettbewerbsfaktor.

VIVAWEST WOHNEN GMBH, GELSENKIRCHEN

Neue Marke und neue Kultur

Anfang 2012 gingen die Belegschaften von Evonik Immobilien und THS unter der Marke Vivawest zusammen. Über das operative Geschäft waren beide Unternehmen zwar schon lange verbunden. Trotzdem mussten zwei Unternehmenskulturen zusammengeführt und eine neue Marke mit Leben gefüllt werden.

Viele Monate blieb er ein gut gehütetes Geheimnis. Nur ein sehr kleiner Kreis kannte den neuen Namen des Unternehmens. Am 2. Dezember 2011 wurde er den Mitarbeitern feierlich verkündet. Fortan würden sie also bei Vivawest arbeiten. Ein schöner Name, so das einhellig positive Echo, aber erst einmal gewöhnungsbedürftig, wie so vieles andere. Neue Prozesse, neue Zuständigkeiten und neue Kollegen – ziemlich fremd wirkte die Vivawest-Welt zunächst.

Das Beste aus zwei Welten

Dabei war der Plan ganz einfach: „Wir wollten das ‚Beste aus zwei Welten‘ in dem neuen Gemeinschaftsunternehmen zusammenführen“, so Robert Schmidt, der von den Gremien zum 1. Januar 2011 als Vorsitzender der personenidentischen Geschäftsführung der Evonik Immobilien GmbH und der THS

GmbH benannt wurde. Unter dieser Prämisse startete der Pre-Merger-Integrationsprozess mit dem Projektnamen „Herkules“. Eine monumentale Interpretation des antiken Helden steht seit Ende 2010 auf dem Turm des Nordsterngeländes, wo sich heute die Vivawest-Firmenzentrale befindet.

38 Arbeitsgruppen in den vier Handlungsfeldern „Kernfunktionen“, „Querschnittsthemen“, „IT“ und „Unterstützung“ wurden jeweils mit Mitarbeitern beider Unternehmen paritätisch besetzt. Ihre Aufgabe war es, möglichst optimale Integrationsansätze aus bereits gelebter oder extern identifizierter Best Practice zu übernehmen und damit Synergiepotenziale zu heben. Ein Consulting-Unternehmen begleitete diesen Prozess zwar, letztlich wurde er aber von den Teams der Ursprungsgesellschaften selbst

erarbeitet, was ein erster wesentlicher Faktor für die Identifikation der Mitarbeiter mit dem neuen Unternehmen war. Begleitet wurde der Integrationsprozess durch regelmäßige Berichte im Intranet, mit einem Newsletter und durch Belegschaftsversammlungen.

Auch eine erste Mitarbeiterkampagne mit dem Titel „Aufeinander bauen“ wurde vor der Zusammenführung im Herbst 2011 in beiden Häusern gestartet. Von allen Führungskräften des künftigen Unternehmens wurde ein individuelles Plakat mit einem Testimonial produziert, das das Zusammenwachsen von THS und Evonik Immobilien thematisierte. Sabine Thöne, Bereichsleiterin Zentrale Bewirtschaftung, gab sich beispielsweise überzeugt: „Wir werden gemeinsam eine Unternehmenskultur schaffen, die geprägt ist von Wertschätzung, Transparenz



Hier schlägt das Herz ... Das ist VIVAWEST.

Ihr persönlicher Blickwinkel ist gefragt!

Wo schlägt das Herz von VIVAWEST?
Ist es der Kollege gegenüber am Schreibtisch?
Ist es der in einer Besprechung wild gestikulierende Chef?
Oder ist es ein bestimmter Ort, eine Ecke, eine Wand, eine zufällige Begegnung von der Sie sagen, dort schlägt das Herz von VIVAWEST?

Nehmen Sie eine der 500 im gesamten Unternehmen verteilten Fotoapparate in die Hand und machen Sie bis zum 20. Oktober Ihr Bild von VIVAWEST.

Weitere Informationen finden Sie im Intranet.



VIVAWEST
Wohnen, wo das Herz schlägt.



„... weil sich Mitarbeiter einbringen, engagieren und entwickeln können.“
Katja Krings und Petra Kuklick



Wir wollten wissen: Warum sind Sie Teil von VIVAWEST?
Über 200 Mitarbeiter haben mitgemacht bei unserer großen Buchstaben-Aktion. Sie gaben Antwort und stellten einen Buchstaben dar. So wie Katja Krings und Petra Kuklick aus dem Bereich Personalentwicklung. Sie sind das V in VIVAWEST.



VIVAWEST
Wohnen, wo das Herz schlägt.



„... weil wir ein Super-Team sind.“
Horst Karoß und Turhan Tuncel



Wir wollten wissen: Warum sind Sie Teil von VIVAWEST?
Über 200 Mitarbeiter haben mitgemacht bei unserer großen Buchstaben-Aktion. Sie gaben Antwort und stellten einen Buchstaben dar. So wie Horst Karoß, Sachbearbeiter, und Turhan Tuncel, Technischer Service im KC Duisburg. Sie sind das E in VIVAWEST.



VIVAWEST
Wohnen, wo das Herz schlägt.

Glaubwürdige Testimonials: Mit authentischen Aussagen und Spaß an der Sache präsentierten sich Mitarbeiter im Rahmen einer Aktion.

und Verbindlichkeit“. Wie aber kann man dieses Ziel erreichen? Kommunikationschef Hans-Jörg Heims weiß: „Man muss die Mitarbeiter mitnehmen, das heißt, man muss sie beteiligen.“

Teambildung im Mittelpunkt

Als die einzelnen Funktionsbereiche räumlich und personell zusammengeführt waren, stand die Teambildung im Mittelpunkt. Jeder Fachbereich konnte selbst entscheiden, welche Maßnahmen aus seiner Sicht am wirkungsvollsten waren beziehungsweise den Mitarbeitern am meisten Spaß machen würden. So ergab sich ein Spektrum von gemeinsamen Unternehmungen. Dazu gehörten Besuche von Kochkursen, Trommelworkshops, Quartierserkundungen, Golfkurse und sogar Ausflüge mit Zelt. Fachbereiche, die komplett neu etabliert wurden, wie zum Beispiel die zentrale Kundenberatung, entwickelten spezielle Kennenlernformate, um eine Kultur des Austausches zu fördern.

Der Phase der Integration folgte die Phase der Identifikation. Bevor diese starten konnte, musste man sich vergewissern, auf welchem Fundament das Unternehmen stehen soll. Es galt deshalb, ein Leitbild zu entwickeln. Auch dieser Prozess wurde ganz bewusst breit ausgerollt. Zunächst wurde von der Geschäftsführung die Vision von der ersten Adresse für gutes Wohnen erarbeitet und die Mitarbeiter aufgerufen, diese mit Vorschlägen zum Leben zu erwecken. Im Rahmen einer Ideenbörse, auf Messen mit Projektvorstellungen und in Workshop-Veranstaltungen wurde daraufhin unter Beteiligung aller Fachbereiche das Leitbild „Vivawest 2020“ erarbeitet und vermittelt. Die

zunächst allgemein gehaltenen Ziele wurden dabei auf jeden einzelnen Fachbereich heruntergebrochen. Die in diesem Prozess entstandene Vivawest-Verfassung wurde jedem Mitarbeiter als hochwertig gestaltete Broschüre ausgehändigt. In einem kleinen Vivawest-Falthaus wurden zudem Vision, Mission und Werte noch einmal kompakt visualisiert. So ein Falthaus steht heute auf fast jedem Schreibtisch im Unternehmen.

Glaubwürdige Testimonials der Mitarbeiter

Im Sommer 2013 startete dann die Mitarbeiteraktion „Hier schlägt das Herz von Vivawest“. Alle Konzernbereiche wurden mit Einwegkameras ausgestattet und die Mitarbeiter angehalten, aus ihrer eigenen Perspektive zu dokumentieren: Das ist Vivawest. Mehr als 500 Schnappschüsse entstanden. Viele davon wurden in einer Bildercollage zusammengeführt, die nun im Eingangsbereich der Hauptverwaltung hängt.

Auf große Resonanz stieß in den vergangenen Monaten die Belegschafts-

kampagne „Vivawest & ich“. Die Mitarbeiter waren dabei aufgerufen, aus ihrer Sicht zu formulieren, warum sie Teil von Vivawest sind. Für die Testimonials posierten sie an mannshohen Buchstaben, die zusammen den Unternehmensnamen Vivawest ergaben. Besonders Kreative und Mutige stellten für das Fotoshooting selbst einen der acht Buchstaben nach. Mehr als 200 Mitarbeiter sowie viele Teams beteiligten sich an der Aktion und hatten selbst auch dann Spaß, wenn es einmal etwas länger dauerte bis der Fotograf die optimale Einstellung gefunden hatte. Die Nachfrage war so groß, dass im Herbst weitere Termine anberaumt werden müssen. Aus den Fotos und Testimonials entstehen Plakatmotive, die an den einzelnen Standorten des Unternehmens ausgestellt beziehungsweise im Intranet veröffentlicht werden.

„Prozesse, Strukturen und ein Leitbild entwickeln und leben, vor allem aber Menschen zusammenführen – das hat bei Vivawest gut funktioniert“, fasst Haluk Serhat, Geschäftsbereichsleiter Bestandsmanagement, rückblickend zusammen. Wurde anfangs noch gefragt, woher der Kollege am Nachbarschreibtisch kommt und argwöhnisch darauf geachtet, ob bei einer Entscheidung oder der Besetzung von Führungspositionen der Proporz gewahrt wurde, so ist dieses Misstrauen längst einem großen Willen zur Gemeinsamkeit gewichen. Konzernvorstand Schmidt ist sicher: „Die gemeinsame Unternehmenskultur ist ein wichtiger Treibriemen für den Erfolg von Vivawest.“



i **GASTBEITRAG >>**
 von Dr. Marie Mense

Dr. Marie Mense, Fachbereichsleiterin Unternehmenskommunikation/Marketing und Pressesprecherin Vivawest Wohnen GmbH

www.vivawest.de

BAUVEREIN WESEL AG

„Eine Unternehmenskultur muss man sich erarbeiten“



Teamfoto des Bauverein Wesel im Jahr 2012: Individuen, die sich auch mal aneinander reiben dürfen

Wer eine Unternehmenskultur will, der formuliert freundliche Absichtserklärungen, gießt sie in einige schwungvoll komponierte Absätze und stellt das Ergebnis auf seine Website – fertig. Diesem Denken erteilt Anett Leuchtmann, Vorstand der Bauverein Wesel AG, eine Absage. Denn sie hat zusammen mit ihrem Team einen mehrjährigen Umstrukturierungsprozess erlebt, durchlebt und gestaltet. Heute sagt sie: „Eine Unternehmenskultur muss man sich hart erarbeiten.“ Gelohnt, meint Leuchtmann heute beim Blick zurück über die Schulter, hat sich der Aufwand für Wesel in jedem Fall.

Ergebnisoffener Diskussionsprozess zur Umstrukturierung

Seit 2006 war Leuchtmann bereits im Vorstand des Bauvereins tätig, seit August 2008

schließlich als alleiniger Vorstand für das Unternehmen verantwortlich. „Der Gedanke, eine Umstrukturierung anzustoßen, lag sehr nahe, denn ich wollte gerne, dass wir Abläufe hinterfragen, um uns zukunftssicher aufstellen zu können.“ Um einen unverstellten Blick auf das Unternehmen und die Akteure zu bekommen, zog Leuchtmann auch den Einsatz externer Berater in Erwägung. Die Außenperspektive sollte helfen, Probleme oder Fehlentwicklungen zu erkennen, zu benennen und anzupacken. Doch in der Belegschaft schafften solche Gedanken viel Unsicherheit.

Viele Mitarbeiter verbanden mit dem Einsatz eines Beraters große Ängste und fürchteten, dass es am Ende nur um Rationalisierungen gehen würde, oder dass gewohnte Arbeitsabläufe über den Haufen geworfen werden

würden. Einen ergebnisoffenen Prozess und eine Neuorganisation der Strukturen im Bauverein strebte der Vorstand ja auch tatsächlich an – doch dabei wollte Leuchtmann ihr Team mitnehmen und aktiv teilhaben lassen. „Obwohl ich vom Sinn des Einsatzes externer Berater noch immer überzeugt war, musste ich in dieser Situation abwägen, was mir wichtiger sein würde: diese Außenperspektive oder das Signal an die Belegschaft, dass wir ihre Sorgen ernst nehmen und berücksichtigen. Am Ende habe ich entschieden, dass wir es alleine tun und damit der Belegschaft signalisieren, wie wichtig uns ihre Teilhabe ist.“

Offenheit und Anpassung

Ohne die vermittelnde Tätigkeit eines externen Unterstützers war es nun also allein an den Mitarbeitern und Führungskräften,

den folgenden Prozess zu gestalten. Durch anonyme Fragebögen, erstellt von der aus den Mitarbeitern selbst gebildeten Gruppe „Unternehmensleitbild“, konnten sich eingangs alle Beteiligten äußern, ohne ein Blatt vor den Mund zu nehmen, konnten Positives und Negatives an ihren Tätigkeiten und dem Umgang im Unternehmen benennen. „Bei der Lektüre mussten wir Führungskräfte einige Male schwer schlucken“, gibt Leuchtmann zu. „Doch ohne dieses Instrument wäre vieles nie auf den Tisch gekommen und vieles nicht klar benannt worden. Oft fehlt im beruflichen Alltag eben der Mut, sich wirklich mit Problemen auseinanderzusetzen.“

Von Anfang bis Ende lässt sich ein solcher Prozess aber nun einmal nicht anonym verwirklichen: In Arbeitsgruppen diskutierte die Belegschaft ab Herbst 2008 über Arbeitsabläufe und Strukturen im Bauverein, über den Umgang miteinander und das Selbstverständnis des Unternehmens. Es war eine turbulente Zeit, die im Jahr 2009 die ersten konkreten Veränderungen mit sich brachte. Im Rahmen der Umstrukturierung schufen Leuchtmann und ihr Team flachere Hierarchien, änderten Zuständigkeiten und zum Teil auch die Zugehörigkeiten von Mitarbeitern zu Vorgesetzten. Ursprünglich drei Abteilungen schmolzen zu zweien zusammen. Der Anpassungsbedarf der Mitarbeiter war erheblich. Die von manchen befürchtete Verkleinerung der Belegschaft hingegen blieb aus.

„Wir haben in dieser Zeit gelernt, wie ungeheuer schwierig es sein kann, erst einmal

in den Dialog miteinander zu treten“, sagt Leuchtmann heute. „Nicht jeder fühlt sich wohl damit, seine Meinung offen zu äußern. Es ist für ein modernes Unternehmen aber schädlich, wenn es die Mitarbeiter nicht wagen, sich an Diskussionsprozessen zu beteiligen. Im Bauverein wünschen wir uns Menschen, die durch ihren persönlichen Input zur Innovationsfähigkeit unseres Unternehmens beitragen.“ Der ursprünglich geplante Zeithorizont für den Umbau wurde in manchen Bereichen weit überschritten, insbesondere die Suche nach einem Unternehmensleitbild – für die eine eigene Arbeitsgruppe gebildet worden war – kostete mehr Zeit als erwartet. Erst 2014 wurde es verbindlich von der Belegschaft verabschiedet.

Zukunftsfähigkeit durch mehr Kundenorientierung

Im Rückblick wird klar, dass dies einen guten Grund hatte: Um ein glaubwürdiges Leitbild formulieren zu können, musste sich das Unternehmen erst einmal selbst finden. Leuchtmann sagt heute: „Es hätte nie funktioniert, wenn wir das Leitbild zu Beginn des Prozesses aufgepfropft hätten. Seine Formulierung musste einfach am Ende stehen, als glaubwürdige Quintessenz dessen, was wir uns erarbeitet haben. Erst jetzt kann es überhaupt authentisch sein.“

Viele Mitarbeiter in Wesel sind durch neue Aufgaben und neue Verantwortung gewachsen, die Kommunikationskultur hat sich erheblich verändert. Die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens war ja immer wieder Thema

i **DAS LEITBILD DER BAUVEREIN WESEL AG**

Interessierte finden den Code of Conduct, den sich das Wohnungsunternehmen verliehen hat, auf der Homepage des Unternehmens unter diesem Link:

www.bauverein-wesel.de/unternehmen/leitbild-des-unternehmens

gewesen – mehr Kundenorientierung, eine stärkere Servicementalität und auch eine kräftige Identifikation mit der Stadt Wesel und ihren Bürgern sind heute das Ergebnis. Werbung macht der Bauverein inzwischen sehr häufig mit den Gesichtern der eigenen Mitarbeiter, denn das wirkt authentisch und glaubwürdig nach außen, motivierend und anspornend nach innen.

Der Prozess, den das Wohnungsunternehmen in den vergangenen Jahren durchlaufen hat, klingt aufwändig und anstrengend. Kann es sich ein Wohnungsunternehmen leisten, sich in einem solchen Maß mit sich selbst zu beschäftigen?

„Ich glaube nicht nur, dass ein Unternehmen sich das leisten kann – sondern dass es sich das sogar leisten muss“, ist Leuchtmann überzeugt. „Wir leben in einer Zeit der rasanten Veränderungen: Die technische und die demografische Entwicklung, die politischen Anforderungen und viele weitere Faktoren verlangen unserer Branche eine große Innovationskraft ab. Zudem ist es uns ja auch während der Umstrukturierung gelungen, in Wesel wegweisende Projekte umzusetzen, auf die wir stolz sind. Etwa die Quartiersentwicklung im Zitadellenviertel und eine Vielzahl anderer Projekte im Stadtbereich. Es herrschte also alles andere als Stillstand. In der Stadt haben wir viel erreicht und packen nun auch eine Reihe neuer Projekte an, die Wesel nützen werden.“

Fest steht: In der Stadt hat man die Veränderung durchaus bemerkt, die das alteingesessene Wohnungsunternehmen durchläuft. Das Interesse am Bauverein und seinen Leistungen ist größer als zuvor, das Unternehmen wird mehr denn je als inhärenter Teil der Stadt wahrgenommen.

Ich will hier wohnen, weil ich lieber shoppen gehe, als mein Geld zu verheizen!

NEUBAUSTANDARD
Hier 50% Heizkosten einsparen!

Bauverein Wesel
Aktiengesellschaft

Telefon 0281 / 142 - 14
www.bauverein-wesel.de

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT DER JUSTIZANGEHÖRIGEN FRANKFURT AM MAIN E. G.

Das Ende des Dornröschenschlafs

Ralf H. Bökenkamp versucht sich zurückhaltend auszudrücken – doch der hauptamtliche Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft der Justizangehörigen Frankfurt am Main e. G. kann auch nicht ganz verbergen, dass seine Erinnerungen an die Zeit, als er seinen Dienst antrat, noch sehr lebendig sind. „1997 kam ich als neuer Vorstand nach Frankfurt und fand eine Genossenschaft vor, in der vielfältiger Reformbedarf herrschte“, sagt Bökenkamp. „Allerdings waren mir die Menge und die Schwere der Altlasten noch nicht so ganz klar, als ich mich hier hinter den Schreibtisch setzte.“

In guten Zeiten für schlechte vorsorgen

Entsprechend rasant verlief der Erkenntnisprozess: Bökenkamp, der zuvor Prokurist der städtischen Wohnungsgesellschaft in Marburg gewesen war, musste sich schnell den Überblick über ein Haus verschaffen, das dringend einer Modernisierung bedurfte. Eine stärkere Betonung des Genossenschaftsgedankens und ein stärkeres Hin zum genossenschaftlichen Miteinander schwebten ihm vor. „Die sozialen Aspekte unserer Tätigkeit waren mir wichtig, doch im Unternehmen hatte man sich bisher als althergebrachter Wohnungsverteiler gesehen.“

Es wartete auch eine Vielzahl von laufenden Gerichtsverfahren auf Bewältigung. „Die verschiedenen anhängigen Klagen waren Symptome eines größeren Problems, denn



Mitgliederehrung als kleines Event: gelebte Verbundenheit mit der Genossenschaft

durch organisatorische Mängel und veraltete Abläufe war das Unternehmen lange Jahre rechtlich angreifbar gewesen. Es hatte sozusagen in diesem und anderen Bereichen im Dornröschenschlaf gelegen.“ Auch in anderen Unternehmensbereichen waren Prozesse nach Gewohnheitsrecht organisiert oder Abläufe veraltet – eine gefährliche Situation für ein Wohnungsunternehmen, auch am nicht gefährdeten Mietwohnungsmarkt Frankfurt. „Ich wollte Veränderungen bewirken und sicherstellen, dass wir uns in den guten Zeiten für die Zukunft aufstellen.“

Bis zum Jahr 2002 befasste sich Bökenkamp, wie er heute sagt, vor allem mit der Bewäl-

tigung von Altlasten. „Erst danach konnten wir Luft holen und uns überlegen, wie es nun weitergehen soll.“ In den zurückliegenden vier Jahren hatte er insbesondere immer wieder festgestellt, wie schwierig es war, neue Standards und Abläufe nicht nur zu formulieren, sondern sie auch an alle Mitarbeiter nachhaltig zu vermitteln und vorzuleben. Dabei war das dringend notwendig, denn noch immer befand sich die Justizbau mitten im Wandlungsprozess hin zum dienstleistungsorientierten, modernen Wohnungsunternehmen. „Ein Umdenken in der Belegschaft erreicht man nicht von heute auf morgen. Außerdem gibt es ja auch eine laufende Fluktuation der Mitarbeiter, sodass sich Themen wiederholen.“

Der Genossenschaftsgedanke – Achse der Unternehmenskultur

Der Vorstand entschied sich dafür, Nägel mit Köpfen zu machen: Sein Team nahm die Arbeit an einem Organisationshandbuch auf, das Arbeitnehmern und dem Arbeitgeber künftig eine Möglichkeit bieten würde, alle einheitlichen Routineprozesse nachzuschlagen. Über die ganz konkrete Aufschlüsselung der Geschäftsabläufe hinaus sollte das Organisationshandbuch jedoch auch den Wertewandel im Unternehmen unterstreichen und die Dienstleistungsorientierung, Kundenfreundlichkeit und Modernität transportieren, die bei der Arbeit



Verkehrssübung mit Kindern: soziale Verantwortung übers reine Vermieten hinaus

der Justizbau künftig im Vordergrund stehen mussten. Das Thema der Unternehmenskultur kam auf diesem Weg wie von selbst auf den Tisch, und auch die stärkere soziale Hinwendung, die Bökenkamp seit seinem Antritt als Vorstand vorschwebte, nahm nun Schritt für Schritt Gestalt an. Durch die Stärkung der innerbetrieblichen Selbstverwaltung wurden Abläufe flexibler und Mitarbeiter ermutigt, stärker auf die Kunden einzugehen. Durch die Schaffung eines eigenen Hausmeisterteams kam die Justizbau „zurück in die Bestände“ und wieder näher an ihre Kunden heran. Auch dass sich eine ehrenamtliche Helferin heute um ältere Mitglieder kümmert, etwa Hilfe beim Ausfüllen von Anträgen leistet und allgemein als Gesicht der Genossenschaft fungiert, spiegelt heute die Unternehmenskultur sichtbar wider. Die Innen- wie auch die Außenwahrnehmung hat sich verändert.

Für die Bilanzen und die Entwicklung des Unternehmens waren die angestoßenen Veränderungen offenbar positiv: Neben der kontinuierlichen Steigerung der Eigenkapi-

talquote konnten auch Großsanierungsprogramme angegangen werden. „Die Kontinuität des gesunden und nicht maximierenden Wachstums führte zu guten Benotungen bei den Bewertungen durch die Banken und auch unsere anderen Geschäftspartner sehen in uns eine verlässliche Größe, auf der wir gemeinsam aufbauen konnten“, so Bökenkamp.

Die Neuorganisation der Abteilungen und die zunehmende Professionalisierung im Unternehmen sorgten nicht nur für glückliche Gesichter: Mit den Veränderungen nahmen auch Spannungen zu, Konflikte kamen an die Oberfläche. „Das ist bei einem solchen Prozess nicht zu vermeiden“, sagt Bökenkamp heute. „Trotzdem hätte ich, rückblickend betrachtet, manches anders gemacht.“ Die Unzufriedenheit eines Mitarbeiters mit den Umstrukturierungen etwa führte erst zu neuen gerichtlichen Problemen, schließlich auch zur Bildung eines Betriebsrats. „Das ist sicherlich die Kehrseite, wenn man solche Dinge anpackt.“ Nicht alle angestammten Mitarbeiter konnten das

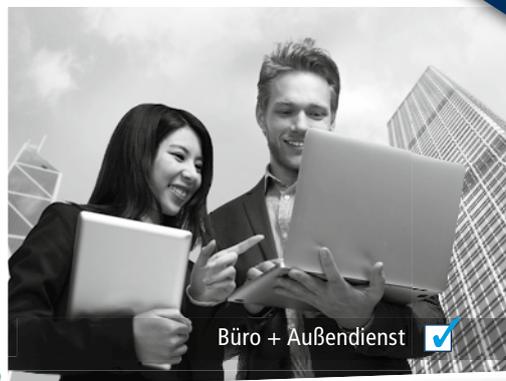
neue Tempo mitgehen – spätestens als die Justizbau im Jahr 2008 aus dem Wohnhaus, das bisher als Zentrale gedient hatte, in ein neues Verwaltungsgebäude umzog, war ein Teil der Belegschaft überfordert.

Generationswechsel kein Allheilmittel

Für den Vorstand der Justizbau verläuft die Kluft allerdings nicht zwischen „Alt“ und „Jung“: Er sagt, dass es ebenso alteingesessene Mitarbeiter gibt, die unter den neuen Chancen aufblühen. „Mit unserer neuen Unternehmenskultur sind nicht alle älteren Mitarbeiter gleich überfordert, viele begrüßen sie auch. Heute haben wir durch unsere Umstrukturierungen und die harte Arbeit im Unternehmen einen Status quo erreicht, auf den wir als vorwärtsgewandtes Wohnungsunternehmen stolz sein können.“ Den Fehler, den Prozess als abgeschlossen zu betrachten, macht man in Frankfurt nicht, denn das Organisationshandbuch und die damit verbundenen Dokumente werden nach Bedarf laufend geprüft, aktualisiert und erweitert. Denn Organisation ist ein dynamischer Prozess für alle Beteiligten.



vermieten / verkaufen / verwalten ✓



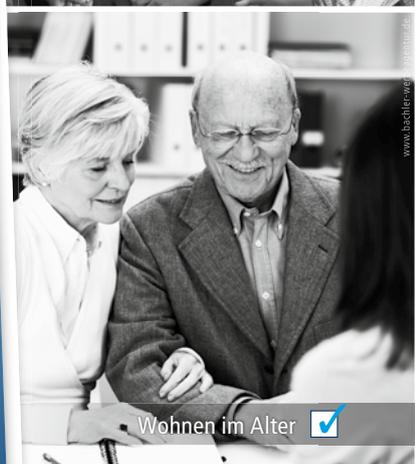
Büro + Außendienst ✓



Soziales Management ✓



Energie + Umwelt ✓



Wohnen im Alter ✓

Das EBZ gratuliert dem VM zu 10 spannenden Jahren!

Checkliste für dein Studium an der EBZ Business School

- ✓ exzellente Karrieremöglichkeiten
- ✓ vielfältige Aufgaben
- ✓ Menschen und Quartiere
- ✓ soziale und ökologische / ökonomische Verantwortung
- ✓ Büro, Kundenkontakt, Kommunikation
- ✓ nachhaltige Jobsicherung

>>jetzteinschreiben

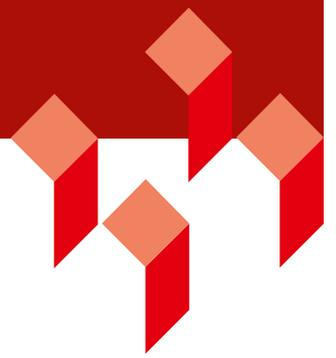
www.ebz-business-school.de

Für eine starke Branche

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist mehr als nur verwalten, vermieten, verkaufen. Die vielfältigsten Aufgaben im Management bewältigen zu können – dabei helfen wir Dir.

Ein Studium an der EBZ Business School mit Studienzentren in Hamburg, München, Bochum, Berlin, Wiesbaden ist ein guter Einstieg.





VERBANDSTAG 2014 DES VdW SÜDWEST VOM 16. BIS 17. SEPTEMBER 2014 IN SPEYER

Stadt- und Wohnwelt im Wandel: **Wo gibt es künftig noch bezahlbaren Wohnraum?**

Die Politiker sind sich einig: Es gibt zu wenig bezahlbaren Wohnraum, insbesondere in den Verdichtungsregionen. Kräftig gestritten wird vor diesem Hintergrund um die geeigneten Instrumente, um insbesondere die Mietensteigerungen in diesen Räumen zu dämpfen.

Doch wie verhält es sich tatsächlich mit der Entwicklung der Wohnungsmärkte? Werden wir nicht nur aktuell, sondern auch für absehbare Zeit eine Konzentration der Wohnraumnachfrage in den Städten erleben? Welche Bevölkerungskreise prägen die Entwicklung? Was bedeutet dies für die ländlichen Regionen? Sind die politisch

diskutierten Instrumente geeignet, die mit ihnen verfolgten Ziele zu erreichen?

Viele Fragen ranken sich um das Motto des Verbandstages. Es diskutieren ausgewiesene Experten aus der beratenden Wissenschaft sowie Politiker und Vertreter von Wohnungsunternehmen. Gäste sind unter anderem Ministerpräsidentin Malu Dreyer und GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Der VdW südwest lädt herzlich zum Mitdiskutieren ein!



Der Verbandstag des VdW südwest findet in diesem Jahr im Technik Museum Speyer statt.

Programm

DIENSTAG, 16. SEPTEMBER 2014

- | | |
|---|---|
| <p>9.30 Uhr Bustransfers ab den Hotels</p> <p>10.00 Uhr Eröffnung der Fachausstellung
Dr. Rudolf Ridinger, Vorstand
VdW südwest, Frankfurt</p> <p>10.30 Uhr Einführung in das Programm des Verbandstages
Moderation: Anke Neuzerling
TV- und Radiojournalistin</p> <p>10.40 Uhr Begrüßung
Alfred Böhmer, Vorsitzender des Verbandsrates
VdW südwest, Frankfurt</p> <p>10.50 Uhr Grußwort des Oberbürgermeisters
der Stadt Speyer
Hansjörg Eger</p> <p>11.00 Uhr Bezahlbarer Wohnraum: Zunehmende Anspannung
auf den Wohnungsmärkten? – Teil 1</p> <p>1. Einkommensentwicklung: Statement zu einer
aktuellen ökonomischen Debatte
Prof. Dr. Bernhard Boockmann, Wissen-
schaftlicher Direktor, Institut für Angewandte
Wirtschaftsforschung, Tübingen, Mitglied des
Projektteams zur Begleitung des Armutsbe-
richts der Bundesregierung</p> <p>2. Bezahlbarer Wohnraum: Statement zu einer
aktuellen wohnungspolitischen Debatte
Prof. Dr. Harald Simons, Vorstandsmitglied
empirica AG, Berlin</p> <p>11.45 Uhr Bezahlbarer Wohnraum: Zunehmende Anspannung
auf den Wohnungsmärkten? – Teil 2</p> <p>3. Steuerungsmöglichkeiten der Politik
Anke Neuzerling im Gespräch mit Vertretern
der Landtagsfraktionen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Christian Baldauf, stellv. Fraktions-
vorsitzender, CDU-Fraktion - Günther Ramsauer, stellv. Fraktions-
vorsitzender, SPD-Fraktion - Anne Spiegel, stellv. Fraktionsvorsitzende
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen <p>12.15 Uhr Kaffeepause</p> | <p>12.45 Uhr 4. Gestaltungsmöglichkeiten der
Wohnungswirtschaft
Anke Neuzerling im Gespräch mit Vertretern
der Wohnungswirtschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stefan Bürger, Geschäftsführer GWH
Wohnungsgesellschaft mbH Hessen,
Frankfurt - Uwe Menges, Vorstand Gemeinnützige
Baugenossenschaft eG, Rüsselsheim
Vorsitzender des Fachausschusses für Genos-
senschaften des VdW südwest - Thomas Will, Geschäftsführer Wohnbau
Mainz GmbH
Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft rhein-
land-pfälzischer Wohnungsunternehmen - Dr. Rudolf Ridinger, Vorstand
VdW südwest, Frankfurt <p>13.15 Uhr Mittagspause</p> <p>14.00 Uhr Dessert und Kaffee in der Fachausstellung
Parallel: Informationen von wohnungs- und
immobilienwirtschaftlichen Dienstleistern</p> <p>14.30 Uhr Bustransfers zu den Hotels</p> <p>16.00 Uhr Bustransfers ab den Hotels</p> <p>16.30 Uhr Blaue Stunde in der Fachausstellung</p> <p>17.30 Uhr Aktuelle Wohnungspolitik auf Landes- und
Bundesebene</p> <p>Ziele und Instrumente in Rheinland-Pfalz
Malu Dreyer, Ministerpräsidentin des Landes
Rheinland-Pfalz</p> <p>Zur Praxistauglichkeit der Mietrechtsnovelle
Axel Gedaschko, Präsident GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und Immobilienunter-
nehmen e.V., Berlin</p> <p>Anke Neuzerling im Gespräch
mit Malu Dreyer und Axel Gedaschko
Anschließend: Fragen aus dem Publikum</p> <p>18.30 Uhr Abendveranstaltung im Technik Museum Speyer</p> <p>ab 22.30 Uhr Bustransfers zu den Hotels</p> |
|---|---|

MITTWOCH, 17. SEPTEMBER 2014

- | | |
|--|--|
| <p>9.00 Uhr Begrüßungskaffee in der Fachausstellung</p> <p>9.30 Uhr MITGLIEDERVERSAMMLUNG
– Nur für Vertreter der Mitgliedsunternehmen des
VdW südwest –</p> | <p>Parallel: Besuch der Fachausstellung für die
übrigen Teilnehmer</p> <p>ca. 12.00 Uhr Imbiss und Ausklang des Verbandstages</p> |
|--|--|

FACHAUSSTELLUNG

Auch in diesem Jahr werden sich beim Verbandstag des VdW südwest am 16. und 17. September 2014 im Technik Museum in Speyer wieder viele Unternehmen mit ihren Produkten und Dienstleistungen präsentieren:



Wissen ist die

**Wir verbinden Branchenkenntnis,
neue Ideen und starke Konzepte**

halbe Miete.

**zu einer Kommunikation,
die sich für Sie auszahlt.**



smply.gd

ehrlich kreativ

Referenzen gefälltig? Wir freuen uns auf Ihren Besichtigungstermin:

smply.gd GmbH | Im Teelbruch 106 | 45219 Essen | welcome@smply.gd | www.smply.gd | Telefon 02054|86036-0



VERBANDSTAG DES VDW RHEINLAND WESTFALEN 2014

Europa und das Wohnen – **die EU im Blick der Wohnungswirtschaft**

Der kommende Verbandstag des VdW Rheinland Westfalen findet vom 22. bis 24. September 2014 statt – diesmal in Aachen, entsprechend dem diesjährigen Thema „Europa und das Wohnen“. Denn Aachen als Stadt Karls des Großen, im Grenzraum zu den Beneluxstaaten zentraleuropäisch gelegen, symbolisiert in vielerlei Hinsicht sowohl die europäische Geschichte als auch den Weg hin zur europäischen Einigung.

Die Bedeutung Europas wächst weiter – auch für die Wohnungswirtschaft. Auf dem kommenden Verbandstag des VdW Rheinland West-

falen beleuchten wir daher die Auswirkungen, die die europäische Rechtsetzung und Rechtsprechung bereits heute auf die Tätigkeit von Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften haben. Folgerichtig konnte der Verband unter anderen den renommierten Historiker und Publizisten Prof. Dr. Guido Knopp als Vortragenden gewinnen. Titel seines Redebeitrags: „Wir und Europa – Europa und wir“. Auch Olivier Warland wird sich mit einem grenzüberschreitenden Thema befassen: Der Kabinettschef im Ministerium für Familie, Gesundheit und Soziales spricht über „Wohnungspolitik im europäischen Vergleich: Wohnen im Grenzraum“.



Programm

MONTAG, 22. SEPTEMBER 2014

- 14.00 Uhr** Sitzung des Präsidiums
- 16.00 Uhr** Sitzung des Verbandsrats
- 19.00 Uhr** Abendveranstaltung in Schloss Rahe

DIENSTAG, 23. SEPTEMBER 2014

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 9.00 Uhr Eröffnung der Fachmesse 10.00 Uhr Vollversammlung der Sparte IPW
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft 10.00 Uhr Vollversammlung der Sparte ÖKU
Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand und der Kommunen 10.00 Uhr Vollversammlung der Sparte GENO
Wohnungsgenossenschaften 12.00 Uhr Mittagsimbiss in der Fachmesse 13.00 Uhr Mitgliederversammlung
des Fördervereins für die Aus- und Fortbildung im EBZ Bochum e. V. <p>Öffentlicher Teil</p> <ul style="list-style-type: none"> 14.00 Uhr Begrüßung
Vertreter des Präsidiums
VdW Rheinland Westfalen Marcel Philipp
Oberbürgermeister der Stadt Aachen 14.30 Uhr Wohnungspolitisches Gespräch:
Die Auswirkungen der europäischen
Gesetzgebung auf die Wohnungswirtschaft | <ul style="list-style-type: none"> Senator a. D. Axel Gedaschko
Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen Alexander Rychter
Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen Moderation: Steffi Neu
Moderatorin und Journalistin, WDR Köln 15.30 Uhr Kaffeepause 15.30 Uhr Wohnungspolitik im europäischen Vergleich: Wohnen im Grenzraum
Olivier Warland
Kabinettschef im Ministerium für Familie, Gesundheit und Soziales
Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens 16.00 Uhr „Wir und Europa – Europa und wir“
Prof. Dr. Guido Knopp
Historiker und Publizist 17.00 Uhr Blaue Stunde 19.00 Uhr Abendveranstaltung
im Quellenhof |
|---|--|

MITTWOCH, 24. SEPTEMBER 2014

- 9.30 Uhr** Kaffee in der Fachmesse
- 10.00 Uhr** **Mitgliederversammlung**
des VdW Rheinland Westfalen
- Gastbeitrag:**
Michael von der Mühlen
Staatssekretär im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen
- 12.00 Uhr** **Ausklang beim Mittagsimbiss**
in der Fachmesse



FACHAUSSTELLUNG

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



AKTIONSPROGRAMM KLIMASCHUTZ 2020

Bundesumweltministerium legt Eckpunkte vor

Das Bundesumweltministerium hat das Startsignal für die Erarbeitung des „Aktionsprogramms Klimaschutz 2020“ gegeben: Es hat erste Eckpunkte an die anderen Ressorts und die Bundesländer versandt, auf deren Basis nun weitere Maßnahmen benannt werden sollen. Ziel ist es, die Erreichung des deutschen Klimaschutzziels für 2020 sicherzustellen. Um bis zu 40 Prozent gegenüber 1990 sollen die Treibhausgasemissionen bis dahin sinken.

Bundesumweltministerin Barbara Hendricks sagte: „Das Aktionsprogramm beginnt mit einer ehrlichen Bestandsaufnahme: Ohne zusätzliche Maßnahmen schaffen wir 33 Prozent Treibhausgasreduzierung. Wir haben uns aber im Koalitionsvertrag zum 40-Prozent-Ziel bis 2020 bekannt.“

Die Eckpunkte beschreiben die Ausgangslage und den daraus resultierenden Handlungsbedarf, umreißen die vom Ministerium erwarteten Minderungspotenziale der einzelnen Sektoren und skizzieren das weitere Vorgehen zur Formulierung des Maßnahmenprogramms. Dabei bestehen nach Ansicht des Bundesumweltministeriums grundsätzlich in allen Sektoren technisch-wirtschaftliche Potenziale für zusätzliche Minderungen.

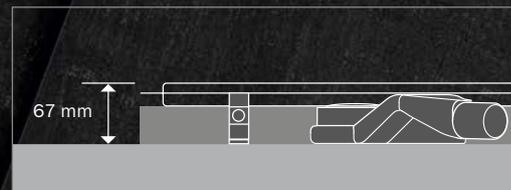
Als Sektor mit den höchsten Treibhausgasemissionen und den größten Minderungspotenzialen muss die Energiewirtschaft einen entscheidenden Beitrag zur Schließung der Lücke leisten. Neben einer anspruchsvollen Reform des Emissionshandels deutlich vor 2020 stehen hier die energiewirtschaftlichen Weichenstellungen im Kontext der Ener-

giehende sowie der Entwicklungspfad des konventionellen Kraftwerkparcs im Fokus. Aber auch in den Sektoren „Haushalte“ und „Gewerbe, Handel, Dienstleistungen“, deren Emissionen fast ausschließlich im Gebäudereich anfallen, bestünden Hendricks und ihrem Ministerium zufolge noch „große Potenziale“. Weitere Handlungsfelder finden sich im Verkehrssektor, der Industrie, der Landwirtschaft sowie der Abfall- und Kreislaufwirtschaft.

Die inhaltlichen Schwerpunkte des Aktionsprogramms sollen weiter diskutiert werden. Bis zum Herbst, so die weitere Planung, soll dann in der Folge ein konkretes Maßnahmenprogramm erarbeitet werden, das die erforderlichen Beiträge zur Schließung der Lücke zum 2020-Ziel liefert. 

Bodenebenen Duschen – auch im Altbau

TECE bietet maßgeschneiderte Produkt- und Dienstleistungslösungen für Badbau und Badrenovierung in der Wohnungswirtschaft. Zum Beispiel TECE **Duschrinnen mit superflachem Ablauf** bereits ab 67 mm Bodenaufbau.



Rainer Herding leitet bei TECE den Key-Account-Bereich Wohnungswirtschaft.

TECE GmbH | Deutschland | wowi@tece.de | www.tece.de

TECE

Intelligente Haustechnik

BUNDES-BÜNDNIS FÜR WOHNEN

Barbara Hendricks startet ihr Vorzeigeprojekt

Unter der Leitung von Bundesbauministerin Barbara Hendricks ist am 10. Juli 2014 in Berlin ein Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen zusammengekommen. Ziel des Bündnisses ist, den steigenden Wohnraumbedarf in bestimmten Regionen zu decken und gleichzeitig soziale, demografische und energetische Anforderungen zu berücksichtigen. Eine Baukostensenkungs-Kommission soll als zentraler Baustein dafür sorgen, dass dies mit angemessenen Kosten erreicht wird. Auch der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen beteiligt sich an dem Bündnis auf der Bundesebene: So unterzeichnete auch GdW-Präsident Axel Gedaschko gemeinsam mit Vertretern anderer Verbände eine Absichtserklärung für das Bündnis.

„Bezahlbares Wohnen zu sichern, ist eine Gemeinschaftsaufgabe, die nur geschultert werden kann, wenn alle Akteure am Markt und die Politik zusammenarbeiten“, erklärte Gedaschko anlässlich des Startschusses für das Bündnis. „Unsere Unternehmen sind Taktgeber für die Bau- und Wohnungspolitik in Deutschland. Sie investieren in den Bau und die Sanierung von Wohnungen und tragen damit auch das alleinige Risiko für diese Investitionen. Sie sind daher auf stabile Bedingungen angewiesen“, so Gedaschko.

Aus Sicht des VdW Rheinland Westfalen sagt VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter: „Wir haben in Nordrhein-Westfalen die Erfahrung gemacht, dass ein solches Bündnis viel Sinn machen kann – wenn es ein Bündnis im eigentlichen Wortsinn ist, also eine Plattform für konstruktiven, offenen Austausch. Dann erzielt man gemeinsame Kompromisse und Erfolge, die den Neubau begünstigen, Investitionen in Modernisierung fördern und den Mietern nützen. Für das Bundes-Bündnis wünschen wir allen Akteuren, dass ein so guter, gleichberechtigter Dialog entsteht wie hier bei uns in NRW.“

Wohnstrategie – zehn Vorschläge für bezahlbaren Wohnraum und einen stabilen Wohnungsmarkt in Deutschland

Zu einer Wohnstrategie gehört aus Sicht der Wohnungswirtschaft:



Feierliche Unterzeichnung: Bundesumweltministerin Dr. Barbara Hendricks und Bündnispartner beim Festakt in Berlin

1. Kommunen sollten städtische Grundstücke grundsätzlich nach Konzeptqualität und nicht im Höchstbieterverfahren vergeben.
2. Planungs- und Genehmigungsverfahren müssen in einem angemessenen Zeitraum abgeschlossen werden.
3. Die Mittel der sozialen Wohnraumförderung in Höhe von 518 Millionen Euro jährlich (Bundesmittel) müssen zweckgebunden sein.
4. Energetische Anforderungen dürfen nicht durch einzelne Landesgesetze noch weiter verschärft werden.
5. Mietendeckel verschieben das Problem steigender Mieten in die Zukunft und hemmen den Neubau. Die Folge: Das Problem wird noch verschärft. Wenn die Mietpreisbremse für die Wiedervermietung kommt, muss sie daher zeitlich befristet sein und an einen Maßnahmenplan für Wohnungsneubau gekoppelt werden. Darüber hinaus muss die Mietpreisbremse geografisch abgegrenzt sein und darf nur in Gebieten mit einer echten Mangellage gelten.
6. Der drastische Anstieg der Nebenkosten – Energie, Wasserversorgung, Müllbeseitigung und Grundsteuer – muss begrenzt werden.
7. „Neubauklima“ in der Bevölkerung fördern – alle möchten mehr Wohnraum in Ballungsregionen – aber möglichst nicht in der eigenen Nachbarschaft oder auf dem Grundstück gegenüber. Wir brauchen eine klare politische Schwerpunktsetzung für mehr Neubau, eine Neubaukampagne und Unterstützung für eine sachgerechte öffentliche Debatte zur Wohnungspolitik. Es gehört zur Führungsverantwortung eines jeden Bürgermeisters, sich für eine funktionierende Wohnungspolitik und den Wohnungsneubau in Boom-Regionen einzusetzen.
8. Der altersgerechte Umbau muss angemessen gefördert werden. Der Bund muss das KfW-Programm für altersgerechtes Bauen jährlich weiter steigern und mittelfristig mit jährlich 100 Millionen Euro ausstatten. Zudem sind gemeinsam mit den Bundesländern die Erstellung und Weiterentwicklung kommunaler Demografiekonzepte zu forcieren.
9. Schub für die energetische Gebäudesanierung: Eine steuerliche Förderung und die Aufstockung der KfW-Programme für energieeffizientes Bauen und Sanieren auf insgesamt drei Milliarden Euro jährlich durch den Bund sind notwendig.
10. Eine Baukostensenkungskommission sollte – wie jetzt geplant – ein zentraler Bestandteil des Bündnisses für Wohnen und Bauen sein.

JUBILÄUMSBROSCHÜRE

Zehn Jahre Stadtumbau West

Der Stadtumbau West feiert 2014 sein zehnjähriges Jubiläum. Das Bundesländer-Programm startete 2004 mit 81 westdeutschen Kommunen und einer Ausstattung von 40 Millionen Euro Bundesmitteln. Zehn Jahre später ist das Programm auf 434 Kommunen angewachsen, denen 2013 über 80 Millionen Euro zur Verfügung standen.

Zehn Jahre Stadtumbau West nahm das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit zum Anlass für einen Rück- und Ausblick. Dieses Anliegen verfolgt die Broschüre „10 Jahre Stadtumbau West – Programmprofil und Praxis“. Neben einer Programmchronik und der Formulierung von zehn besonderen Merkmalen sind in der Broschüre beispielhafte Stadtumbaumaßnahmen, eine Auswertung der Erfahrungen in Interviewform sowie ein Ausblick zu finden.

Vorbereitet wurde das Programm Stadtumbau West bereits in den Jahren 2002 und 2003 mit Pilotvorhaben. Mit dem Themenschwerpunkt „Wohngebiet im Wandel“ wurde das Rückbauprojekt Schillerpark der damaligen THS TreuHandStelle GmbH Gelsenkirchen in Oer-Erkenschwick als ein Pilotvorhaben aus dem Verbandsgebiet des VdW Rheinland Westfalen ausgewählt.

Unter dem Themenschwerpunkt „Erfolge im Stadtumbau West vor Ort“ wird in der Rubrik „Erfolge in Wohnquartieren und -siedlungen“ festgestellt, dass es für den Stadtumbau West auch zukünftig keinen flächenhaften Rückbaubedarf von Wohnraum geben wird. Festgemacht wird dies an der bis 2025 voraussichtlichen Zunahme der Haushalte in den alten Ländern. Lediglich hinsichtlich Neubaubedarf und Leerstandsrisiko wird die pauschalierte Aussage regionalisiert variiert für altindustrielle oder ländlich geprägte Regionen der alten Länder wie dem Saarland oder dem Ruhrgebiet beziehungsweise Nordhessen.



Im Themenschwerpunkt „Erfahrungsaustausch zum Stadtumbau West“ wird hinsichtlich der Länderprofile Sabine Nakelski aus dem Städtebauministerium Nordrhein-Westfalen zitiert – mit dem Hinweis, dass in Nordrhein-Westfalen bei den Handlungsräumen des Stadtumbau West die Branchen dominieren, während in Hessen die interkommunale Zusammenarbeit als Profilschwerpunkt gilt.

Hinsichtlich der Fragestellung nach Hindernissen bei der Umsetzung von Stadtumbauvorhaben stellt Nakelski fest, dass die meisten Kommunen leidvolle Erfahrungen mit nicht kooperationsbereiten Eigentümern gemacht haben. Ihr Eindruck: „Auf dem Verhandlungswege ist kein Weiterkommen“. Das Besondere Städtebaurecht erfahre deswegen im Stadtumbau eine Renaissance. Dabei stelle sich aber als Problem heraus, dass im Bereich des Sanierungsrechts ein großer Kompetenzverlust in den letzten Jahren in Kommunen und bei Dienstleistern zu verzeichnen sei. Das Städtebauministerium NRW bereite daher eine Arbeitshilfe für die Kommunen vor, die anhand von konkreten Beispielen Empfehlungen für den Einsatz von „harten“ Sanierungsinstrumenten gebe.

Auch in Nordrhein-Westfalen wird zehn Jahre Stadtumbau West bzw. NRW gefeiert. Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen hat dazu einen Auszeichnungswettbewerb gestartet. Die Preisträger werden am 25. September 2014 bekannt gegeben und zum Auftakt einer Fachtagung geehrt werden.

■ Die Broschüre „10 Jahre Stadtumbau West – Programmprofil und Praxis“ steht in digitaler Fassung zum Download unter www.staedtebaufoerderung.info bereit.

IHRE ERDGASKOSTEN SIND UNSER THEMA.

Entspannung für Sie. Top-Service von uns.



Glückwunsch zu 10 Jahren Verbandsmagazin!

Als Erdgaspartner für die Immobilienwirtschaft setzen wir unsere Stärken für Sie ein:

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

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

Wechseln Sie jetzt!
089/641 65 214

geschaeftskunden@montana-energie.de

www.montana-energie.de



SOMMERTOUR DES GDW-PRÄSIDENTEN IN MITTEL- UND NORDHESSEN

Erfahrungen aus der Praxis im Gepäck

Am 14. und 15. Juli 2014 machte der Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Axel Gedaschko, auf seiner jährlichen Sommertour Station im Verbandsgebiet des VdW südwest.

Nachdem er bei seiner letzten Sommertour die regionalen Schwerpunkte seiner Gespräche in Südhessen und Mainz hatte, standen diesmal Gespräche in Mittel- und Nordhessen auf dem Programm. Er machte Station in Herborn, Dillenburg, Wetzlar, Gießen und Bad Arolsen. Hierbei hat er auch zahlreiche Projekte besucht und einen Informationsaustausch mit Vorständen und Geschäftsführern von Wohnungsunternehmen geführt.

Das Programm war bunt gespickt. Die Themenpalette reichte dabei von der Realisierung von Projekten zum gemeinschaftlichen Wohnen über die Einhaltung der Kriterien der Energieeinsparverordnung (EnEV), die Revitalisierung von Wohnquartieren bis hin zu den Auswirkungen der Berliner Gesetzgebung auf die wohnungswirtschaftliche Praxis.

Besonders die kostentreibende Wirkung und die bürokratischen Folgen politischer Vorgaben spielten in allen Gesprächen eine zentrale Rolle. Der GdW-Präsident machte dabei deutlich, dass für die Interessenvertretung die Erfahrungen aus der Praxis unverzichtbar sind und dass bei vielen Themen, insbesondere wenn politische Ziele bereits verkündet wurden, ein langer Atem für interessenpolitische Erfolge erforderlich sei.



Erste Station der Sommertour in Hessen: Herborn. Die Vorstände der GBS Herborn, Karin Hendriks und Mark-Thomas Kling, besichtigten mit Axel Gedaschko (Mitte) die aktuellen Projekte der Genossenschaft.

v m

Landesausgabe Nordrhein-Westfalen



L2 DESWOS-Spendenprojekt:
VdW-Unternehmen helfen

L6 Sommerfest der
NRW-Wohnungswirtschaft

SAN RAFAEL DEL NORTE

DESWOS-Spendenprojekt: VdW-Unternehmen helfen

Im September 2013 sprach Winfried Clever, Referatsleiter für Afrika und Lateinamerika bei der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen (DESWOS), mit Yanibel del Carmen Rivera Zeledón. Die Frau mit dem klangvollen Namen ist Einwohnerin eines kleinen Vorortes von San Rafael del Norte im nördlichen Nicaragua. Auf Clevers Frage, was ein Haus für sie bedeute, sagte sie: „Es ist alles. Denn ohne ein Dach kannst du nichts machen. Es ist mein Traum, ein eigenes Haus zu haben und so ein wenig Ruhe und Gelassenheit mit meinen Kindern und eine Zukunft für sie.“

Heute fördert die DESWOS den Bau von 60 Häusern, unterstützt vom Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (BMZ) sowie vom VdW Rheinland Westfalen, der eine Spendenpartnerschaft für das Projekt übernommen hat. Gemeinsam mit seinen Mitgliedsunternehmen will der Verband in San Rafael del Norte etwas bewegen und den Menschen vor Ort neue Perspektiven eröffnen. Für je ein Haus mit Kochstelle, Waschhaus und Toilette benötigt die Deswos einen 25-prozentigen



In Würde zu leben ist jedem wichtig – und die eigenen vier Wände spielen dabei auch für die Menschen in San Rafael del Norte eine große Rolle.

Spendenanteil von 1.850 Euro. Die weiteren 75 Prozent finanziert das Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung.

„Dass meine Gesprächspartnerin auch den anderen Bewohnern der vielen Hütten aus Lehm, Holz, Plastik und Wellblech aus dem Herzen sprach, wurde bei meinen Besuchen sehr deutlich“, sagt Clever. „Auf dem nackten Erdboden ist es schwer, irgendetwas sauber zu halten, besonders in der Regenzeit. Die Wände und Dächer sind undicht. Die Feuchtigkeit kriecht bis in den letzten Winkel. Die Atmosphäre in einer solchen Hütte, verrauch und verrostet von dem offenen Herdfeuer, ist beklemmend. Es wird überdeutlich, dass bessere Wohnbedingungen hier einfach alles verändern würden.“

Jetzt, ein Dreivierteljahr später, hat das Hausbauprojekt begonnen. Überall, wo Clever bei seinem neuen Besuch hinkam, herrschte bereits Aufbruchsstimmung. „Die Familien kommen mir auf ihren Baustellen entgegen und strahlen. Alle sind beteiligt und arbeiten aktiv mit. Es wird gegraben, gemauert, Baustahl gebogen, betoniert.“

Der Hausbau, so Clever, gebe den Menschen wieder Mut. „Es lohnt sich, gemeinsam für ein Ziel zu arbeiten. Es lohnt sich, ein Haus zu bauen. Es schweißst die Familie und oft-

mals auch die Nachbarn zusammen. Es macht Mut, auch Schwierigkeiten zu überwinden. Sie fürchten um die nächste Ernte, da das Wetter die nächste Einsaat verzögern wird. Zu wenig Niederschlag aufgrund des alle Jahre wieder auftretenden Wetterphänomens El Niño ist vorhergesagt. Sie alle haben schon einmal gehungert, weil es keine Bohnen und Mais mehr gab. Man wird sich arrangieren müssen, denn Not macht erfindlich. Aber jetzt zählt erst einmal, dass sie ihre Häuser fertig bauen können. Aus einem Haus heraus schaut man doch hoffnungsvoller in die Zukunft.“

Eine ansehnliche Summe, mit der eine Reihe der bis zu 60 Häuser in Angriff genommen werden können, haben die VdW-Unternehmen bereits beigesteuert. So sagt etwa Folker Naumann, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft der ehemals gemeinnützigen Siegerländer Wohnungsunternehmen (argewo): „Nach dem Spendenaufruf des VdW Rheinland Westfalen haben die Vorstände der Unternehmen schnell den Entschluss gefasst, das Projekt, das auf die Selbsthilfe der Betroffenen setzt, zu unterstützen. Schließlich ist Selbsthilfe auch eine Leitidee der Wohnungsgenossenschaften.“ In der argewo (www.argewo.de) organisieren sich zwölf ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen der Region. 



Spenden für das Projekt in San Rafael del Norte sind auch weiterhin willkommen und können ohne Umwege direkt an die DESWOS gesendet werden

DESWOS e.V.
Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
 Innere Kanalstraße 69, 50823 Köln
 Tel.: 0221 57989 - 37
 Fax: 0221 57989 - 99
 E-Mail: public@deswos.de
 Website: www.deswos.de

Spendenkonto
DESWOS e.V.
 IBAN DE87 3705 0198 0006 6022 21
 Sparkasse KölnBonn
 SWIFT-BIC COLSDE33
 Spendenstichwort:
VdW-Spendenpartnerschaft

VERABSCHIEDUNG VON DR. DIETER KRAEMER

Ein Vorreiter und Vermittler geht

Dr. Dieter Kraemer, Geschäftsführer der VBW BAUEN UND WOHNEN gmbH, ist am 4. Juli 2014 in den Ruhestand verabschiedet worden. Er hatte das Bochumer Wohnungsunternehmen nahezu 15 Jahre lang geführt.

Markante Stationen auf Dr. Kraemers beruflichem Werdegang waren unter anderem seine Tätigkeit im Regierungspräsidium Arnsberg in den Bereichen der Wirtschafts- und Infrastrukturpolitik sowie seine Tätigkeit als Wirtschaftsdezernent in Hamm in den Jahren 1986 – 1992. Ab 1992 wurde Dr. Kraemer schließlich, ebenfalls in Hamm, Oberstadtdirektor. Sein Wechsel zur Tätigkeit als Geschäftsführer der VBW Bochum folgte im Jahr 1999. Ab dem Jahr 2002 war er zusätzlich Sprecher der Geschäftsführung und stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der WSG Düsseldorf.

Der Jubilar engagierte sich als Quartiersentwickler für die fast 13.000 eigenen und rund 2.000 fremdverwalteten Wohnungen der VBW BAUEN UND WOHNEN. Er war darüber hinaus ein bedeutender Impulsgeber im Bereich der Stadtentwicklung. Als Mitglied des Präsidiums des

VdW Rheinland Westfalen und der Gremien des Bundesverbandes GdW war er einer der führenden wohnungspolitischen Köpfe der deutschen Wohnungswirtschaft und beeinflusste die Arbeit der Interessenvertretung maßgeblich mit.

Dabei war es ihm stets ein Anliegen, Stadtentwicklung, Städtebau und wohnungswirtschaftliches Handeln zusammen wahrzunehmen und zusammenzuführen. Aber auch der Begriff der Quartiersrendite wurde aus den Begrifflichkeiten Stadrendite und Sozialrendite von ihm entwickelt und vereint. Somit konnte aus zwei isolierten Kampfbegriffen ein harmonischer Ausgleich zwischen der Quartiers- und Unternehmensrendite entstehen – gleichsam ein Vorgriff auf den heute vielfach genutzten Gedanken des ökonomischen, ökologischen und sozialen Dreiklangs echter Nachhaltigkeit.

In seiner Laudatio hob VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter die bemerkenswerte Haltung Kraemers und sein starkes Verantwortungsbewusstsein, besonders in den schwierigen Zeiten des Verbandes, hervor. „Zweimal übernahm Dr. Dieter Kraemer das Amt des Präsidenten des Verbandes



Nachfolger Manfred Lork, Dr. Dieter Kraemer, Norbert Riffel (v. l.)

und überzeugte mit seiner menschlichen, ausgleichenden Art, mit einem guten, kollegialen Umgang und mit pragmatischen Lösungswegen“, sagte Rychter.

Als Anerkennung für seine Verdienste und Leistungen hat der VdW Rheinland Westfalen Dr. Kraemer die Ehrennadel in Gold überreicht. Die Ehrenmedaille unterstreicht das außergewöhnliche Engagement von Dr. Kraemer im Laufe seiner Amtsperiode.



Viel bewegt, viel gestaltet, viel erreicht: Dr. Dieter Kraemer ließ seine Laufbahn in guter Atmosphäre noch einmal Revue passieren.

VIER AUSGEZEICHNETE IMMOBILIENKAUFFRAUEN

Intensive Nachwuchsförderung für die Immobilienwirtschaft

Die Spar- und Bauverein eG Dortmund ist die größte Wohnungsbaugenossenschaft mit eigener Spareinrichtung in Nordrhein-Westfalen. Das Unternehmen existiert seit 1893 und bewirtschaftet derzeit nahezu 11.700 eigene Wohnungen im Großraum Dortmund.

Dass die Ausbildung und Weiterbildung junger Berufseinsteiger zu Fachkräften der Immobilienwirtschaft in der Spar- und Bauverein eG Dortmund schon immer als Schlüsselaufgabe galt, verdeutlicht ein genauer Blick auf die Mitarbeiterzahlen: Die Genossenschaft ist Arbeitgeber für 98 Mitarbeiter sowie zehn Auszubildende. Jedes Jahr im August starten neue Auszubildende bei der Genossenschaft.

Durchweg gute bis sehr gute Ergebnisse erzielen die Sparbau-Auszubildenden regelmäßig in ihren Abschlussprüfungen. Doch jetzt sorgte ein kompletter Abschlussjahrgang für Verblüffung und Stolz: Alle vier Auszu-



Stefanie Wenig, Manuela Multhaup, Eva Fehringer, Kristin Zimmer (v. l.)

bildenden eines Jahrgangs haben ihre IHK-Abschlussprüfung mit der Bestnote „sehr gut“ bestanden. „Das hat es in der Unternehmensgeschichte bisher nicht gegeben“, freut sich Ausbildungsleiter Manuel Tellkamp über die hervorragenden Ergebnisse. „Dieses tolle Ergebnis ist sowohl auf die jeweils außerordentliche Einzelleistung als auch auf eine besondere Teamleistung zurückzuführen.“ So bereiteten sich die vier Auszubildenden Manuela Multhaup, Eva Fehringer, Stefanie Wenig und Kristin Zimmer beispielsweise

gemeinsam auf die Anschlussprüfungen vor und unterstützten sich im Vorfeld gegenseitig bei diversen Fragestellungen. „Unsere Gesamtergebnisse der Ausbildung spiegeln das Ausbildungspotenzial der Spar- und Bauverein eG Dortmund wider – und wir sind wahnsinnig stolz auf uns und die tollen Ergebnisse“, sagt Multhaup. Wie es nun weitergeht, steht einstweilen bereits fest: Alle vier Nachwuchskräfte werden auch in Zukunft in der Genossenschaft tätig sein. ▶

NEUES REFERAT

Europapolitik erhält mehr Gewicht

Europäische Gesetzgebungen haben unmittelbar Auswirkung auf die nationalen Wohnungs- und Immobilienmärkte. Der VdW Rheinland Westfalen hat daher das Referat „Europapolitik“ etabliert, mit dem Ziel, die für die Branche relevanten EU-Themen frühzeitig zu eruieren und sie verbandspolitisch zu transportieren. Das Referat wird die vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Brüssel betriebene Arbeit unterstützen und von Landesseite flankieren. Auch die räumliche Nähe der VdW-Unternehmen zu den westeuropäischen Nachbarn und die guten Beziehungen zu den Wohnungsunternehmen jenseits der Grenzen sind Gründe für eine stärkere Hinwendung des Verbandes nach Europa.

Beobachtet und analysiert werden europapolitische Entwicklungen, Zielvorgaben und Gesetzgebungen auf europäischer

Ebene, die die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft unmittelbar betreffen. Hier sind als Beispiele die Eckwerte der europäischen Energie- und Klimapolitik oder die EU-Strukturpolitik und deren Relevanz für die Branche zu nennen.

Das Referat wird durch VdW-Mitarbeiterin Lisa Wilczek besetzt, die nun ihr bisheriges Aufgabengebiet „Neue Medien, Multimedia und IT“ um die europapolitische Arbeit erweitert. Der Aufbau des Referates wird vom Brüsseler GdW-Büro unterstützt, so absolvierte die VdW-Europareferentin eine Hospitanz in Brüssel. Dort lernte Wilczek das Aufgabengebiet des GdW-Büros in Brüssel sowie wichtige Organisationen und Institutionen kennen. Wilczek freut sich auf die weitere Zusammenarbeit mit den GdW-Kollegen.

Darüber hinaus fördert der VdW bereits seit 1991 den Austausch zwischen den Mit-



gliedsunternehmen des Verbandsgebietes und den Wohnungsunternehmen aus den Grenzregionen Niederlande, Belgien und Luxemburg. Im Rahmen des sogenannten „European Table of Housing Corporations“ (Europäischer Tisch) kommen die Mitglieder zweimal im Jahr zusammen und tauschen sich über aktuelle wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Themen in den vier Ländern aus. Wilczek wird ab Ende des Jahres 2014 den stellvertretenden Vorsitz von Dr. Gerhard Jeschke übernehmen und diesen fortführen. Der Vorsitz des Europäischen Tisches bleibt bei Bob Kempink.

■ Lisa Wilczek ist erreichbar unter:
Tel.: 0211 16998-67
E-Mail: l.wilczek@vdw-rw.de

AKTION: IMPULSE FÜR DEN WOHNUNGSBAU NORDRHEIN-WESTFALEN

2. Wohnungsbautag Nordrhein-Westfalen 2014

Die Aktion Impulse für den Wohnungsbau Nordrhein-Westfalen lädt zum zweiten Mal zu einem Wohnungsbautag NRW bei der NRW.BANK in Düsseldorf ein. Der Wohnungsbautag NRW 2014 findet am 17. September 2014, Beginn 10.00 Uhr, statt.

Der Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen ist insbesondere in den Wachstumsregionen und in den Universitätsstädten des Landes durch einen zunehmenden Mangel an bezahlbarem Wohnraum gekennzeichnet. Landesweit steigt gleichzeitig die Nachfrage nach neuem und oftmals auch demografiefestem Wohnraum. Demgegenüber stehen trotz eines niedrigen Zinsniveaus und optimierter Förderbedingungen niedrige Wohnungsfertigstellungsquoten und eine weiterhin abnehmende Zahl preisgebundener Wohnungen.

Um den quantitativen und qualitativen Herausforderungen auf dem nordrhein-westfälischen Wohnungsmarkt entgegenzuwirken, bedarf es im besonderen Maße des Wohnungsneubaus – in allen Preissegmenten. Voraussetzung dafür ist die Bereitstellung bezahlbarer Baugrundstücke, gerade in den Innenstädten. Diese aber sind rar – vor allem in den Wachstumsregionen des Landes.

Im Mittelpunkt des Wohnungsbautages NRW 2014 steht daher die Frage, welche Strategien und Konzepte das Land und insbesondere die Kommunen bei der Aktivierung von Flächen und Bauland für den Wohnungsbau anwenden beziehungsweise künftig entwickeln könnten. Welche baulrechtlichen Möglichkeiten und alternativen Handlungsspielräume haben die Akteure am Markt, allen voran die Kommunen? Wie sieht eine erfolgreiche Baulandpolitik für den

Wohnungsbau aus? Welche Konzepte und Instrumente gibt es zur erfolgreichen Umsetzung von Baulandstrategien? Auf diese Fragen soll der zweite Wohnungsbautag NRW Antworten geben. Es referieren unter anderem Dr. Joachim Lohse, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen, zum Thema „Wohnungsbau zwischen Quantität und Qualität – das Bremer Bündnis für Wohnen“ und Michael von der Mühlen, Staatssekretär im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, zur „Liegenschaftspolitik für qualitatives und bezahlbares Wohnen“.

Der Verband wird sich an den Debatten intensiv beteiligen und freut sich über die rege Teilnahme seiner Mitgliedsunternehmen.

NEUE VERWENDUNG FÜR DIVIDENDE

Die ABG geht „stiften“

Dem genossenschaftlichen Prinzip „Was einer alleine nicht schafft, das schaffen viele“ folgten die rund 2.000 Mitglieder der Allgemeinen Baugenossenschaft Wuppertal eG (ABG), als sie sich im vergangenen Jahr für das im Kreis der deutschen Baugenossenschaften bisher einmalige Konzept der „DiviSpende“ entschieden.

Statt jedes Jahr die Dividende an alle 2.000 Mitglieder – etwa 20 Euro pro Kopf – zu verteilen, fließt der Gewinnanteil nun in eine Stiftung, die schwerpunktmäßig bedürftigen Mitgliedern unter die Arme greift, sich aber auch im Umfeld der ABG-Siedlungen engagiert. „Mit überwältigender Mehrheit wurde dem Vorschlag zugestimmt, mit der Gesamtdividende von 40.000 Euro eine gemeinnützige Stiftung zu gründen, mit der die Genossenschaft künftig ihr soziales Engagement deutlich ausweiten kann“, sagte ABG-Geschäftsführer Michael Garnich.



ABG-Geschäftsführer Michael Garnich, VdW-Referentin Mirja Dorny, Sozialdezernent der Stadt Wuppertal Dr. Stefan Kühn (v. l.)

Für dieses soziale Engagement hat ihm Wuppertals Sozialdezernent Dr. Stefan Kühn am 22. Mai 2014 die Anerkennungs-urkunde der Bezirksregierung Düsseldorf überreicht. Auch Mirja Dorny, Referentin für Genossenschaftswesen und Marketing beim VdW Rheinland Westfalen, lobte in ihrem Grußwort zur Feierlichkeit das Konzept als „Gemeinsinn in Reinkultur“. Für das nötige Gründungskapital der Stiftung musste im Übrigen zusätzlich zur Dividende von rund 40.000 Euro noch eine Ferienwohnung in Grömitz aus dem Besitz der ABG in die Stiftung eingebracht werden.

Mit der „DiviSpende“ soll zunächst ein Mietercafé in einem Quartier eingerichtet werden, um dort Bildungs-, Kultur- und Beratungsangebote anbieten zu können. „Für die Zukunft können wir uns auch Hausaufgabenhilfen, Ferienkurse, Musikinstrumente und noch vieles mehr vorstellen“, sagt Garnich. Eine Zusammenarbeit mit der Wuppertaler Tafel ist ebenfalls geplant. 

ERFOLGSFAKTOR MITARBEITER

Drittes Forum Personal
am 12. und 13. November

Ein gutes Konzept setzt sich durch: Die Veranstaltungsreihe Forum Personal geht in die dritte Runde und befasst sich am 12. und 13. November 2014 damit, wie Wohnungsunternehmen ihr Personalmanagement überprüfen und gegebenenfalls weiter professionalisieren und optimieren können. Dabei richtet sich die Veranstaltung nicht nur an die „Großen“ der Branche, sondern bietet Inhalte und Diskussionsansätze für Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen jeder Art.

Denn Personalverantwortliche aus allen Wohnungsunternehmen erfüllen heute eine komplexe Aufgabe: In der Wohnungswirtschaft geht es nie nur um kaufmännische, nur um technische oder nur um soziale Kompetenzen. Die Belegschaft richtig auszubalancieren, das Team mit Übersicht zu fördern und die individuellen Mitarbeiter sinnvoll einzusetzen ist angesichts der vielfältigen Themen, mit denen sich die Wohnungswirtschaft auseinandersetzt, wichtiger denn je. Hierzu wird das kommende Forum Personal – diesmal in Bremen – wieder gute Ideen und Impulse geben. Praxisnaher fachlicher Austausch und fundierte Diskussionen stehen dabei im Fokus.

Das Forum Personal ist eine Gemeinschaftsveranstaltung mehrerer Akteure: VdW Rheinland Westfalen, VNW, VdW Niedersachsen Bremen, VdW Bayern, AGV und EBZ ziehen dafür gemeinsam an einem Strang.

■ Weitere Informationen bei:
Nadine Büscher
Tel.: 0211 16998-21
E-Mail: n.buescher@vdw-rw.de



Foto: Scirocco340 – fotolia.com

NACHBERICHT SOMMERFEST

Sommerfest der Wohnungs-
wirtschaft Nordrhein-Westfalen

Das traditionelle Sommerfest der NRW-Wohnungswirtschaft fiel in diesem Jahr auf den 10. Juli. Veranstaltet wurde es erneut gemeinsam vom VdW Rheinland Westfalen, dem EBZ, dem BFW NRW sowie der AGV auf dem EBZ-Campus in Bochum. Spannende Impulsvorträge läuteten die Traditionsveranstaltung ein. So sprach Prof. Dr. Volker Eichener, Rektor der EBZ Business School, über technische Assistenzsysteme, die die stetig älter werdende Bevölkerung dabei unterstützen können, ein möglichst langes, selbstständiges Leben in den eigenen vier Wänden zu führen. InWIS-Geschäftsführer Michael Neitzel widmete sich hingegen altersgerechter Quartiersentwicklung. Die Energiewende und die damit verbundenen Herausforderungen thematisierte Achim Südmeier, Vorstand der RWE Vertrieb AG. Unter dem Titel „Wohnungswirtschaftsbank“ beleuchtete schließlich Prof. Dr. Markus Knüfermann, Professor an der EBZ Business School, finanzielle Aspekte der Branche.

In seiner Eröffnungsrede zum eigentlichen Sommerfest hob schließlich Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ, hervor: „Von 100.000 Euro für Forschungsprojekte erhält unsere Wohnungswirtschaft

gerade einmal 0,02 Prozent. Mit einem Bündnis für Forschung und Bildung müssen wir die Forschungs- und Entwicklungskompetenzen der Branche stärken und die Politik mit ins Boot holen.“

Die Bedeutung der Entwicklung zukunfts-tauglicher Konzepte für Stadtentwicklung und Wohnungspolitik bekräftigte Michael von der Mühlen, Nachfolger von Gunther Adler – der jüngst ins Bundesbauministerium nach Berlin wechselte – als Staatssekretär im NRW-Bauministerium. „Die Menschen spüren, was globale Veränderungen sowohl im ökonomischen als auch im sozialen Sinne bedeuten. Daraus folgend wächst auch das mediale Interesse. Wohnen und Stadtentwicklung standen seit vielen Jahren nicht mehr so stark in der öffentlichen Aufmerksamkeit“, so von der Mühlen. „Dieses Interesse gilt es zu nutzen, um attraktive Angebote im Wohnungsbau und gute Ideen der Stadterneuerung voranzutreiben.“

Inspiziert durch die Impulsvorträge und Begrüßungsworte begann für alle Anwesenden ein angenehmer Abend voller spannender Gespräche bei kühlen Getränken und heißem Grillbuffet.

NEUE HOMEPAGE

Relaunch der VdW-Seiten

Das Corporate Design des VdW Rheinland Westfalen entwickelt sich weiter: Ab September 2014 hat die Website ein modernes Aussehen. Die neue Struktur und Navigationsführung liefern Informationen auf einen Blick und machen diese leichter zugänglich. Mit der neuen Homepage möchte sich der VdW auch im Internet als transparenter und kommunikationsbereiter Verband präsentieren.

Die neue Homepage des VdW ist moderner designt, einfacher navigierbar und mobil. Mobil bedeutet, dass die Programmierung auch für die Nutzung auf mobilen Endgeräten wie Smartphones optimiert wurde. Die Seite ist so aufgebaut, dass die einzelnen Rubriken auf der linken Seite angeordnet sind – der jeweilige Ansprechpartner mit Kontaktdaten auf der rechten Seite. Die Startseite listet die TOP-Themen, die aktuellste Pressemitteilung sowie das VerbandsMagazin und navigiert zu den weiteren Themenbereichen wie Interessenpolitik oder Dienstleistungen. Im geschützten Mitgliederbereich werden neben direkten Links zu der GdW-Jahresstatistik und dem Extranet Inhalte aus den Gremien eingestellt. Die einzelnen Fachbereiche des VdW nutzen den Bereich ebenfalls zur Informationsweitergabe. Die Passwörter



für den Zugang wurden bereits schriftlich an alle Mitglieder versandt.

Im VdW-Pressesecenter sind die Pressemitteilungen gelistet. Ein Fotoarchiv mit Bildern von Veranstaltungen, Messen und vielem mehr steht zum Download zur Verfügung. Eine direkte Verlinkung zu den VdW-Social-Media-Kanälen ist eingebunden. Der VdW wünscht viel Spaß beim Entdecken weiterer Neuerungen und freut sich über Anmerkungen.

STADTBAUKULTUR NRW

Hartmut Hoferichter als stellvertretender Vorsitzender

Im Vorstand der StadtBauKultur Nordrhein-Westfalen hat es einen Wechsel gegeben: Michael von der Mühlen, langjähriges Vorstandsmitglied und einer der maßgeblichen Gestalter der Arbeit der Landesinitiative, hat zum 1. Juni 2014 seine neue Tätigkeit als Staatssekretär im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen angetreten und scheidet daher aus dem Vorstand aus.

Dem neuen Vorstand der Landesinitiative StadtBauKultur NRW e. V. gehören nunmehr an: Vorsitzender Hartwig Schultheiß, Stellvertreter Hartmut Hoferichter und Schatzmeisterin Kathrin Möller. Vorstand und Mitglieder verabschiedeten

gemeinsam den langjährigen stellvertretenden Vorsitzenden Michael von der Mühlen.

Mit Hartmut Hoferichter konnte nach Ansicht der Verantwortlichen eine Persönlichkeit als Nachfolger gewonnen werden, die ebenfalls die Erfahrung aus der erfolgreichen kommunalen Praxis mit dem strategischen Blick über den Tellerrand verbindet. Als Stadtdirektor der Stadt Solingen, aber auch als Vorsitzender des Bau- und Verkehrsausschusses des Deutschen Städtetages und als stellvertretender Vorsitzender des Netzwerks Innenstadt NRW bringt er einen facettenreichen Blickwinkel in den Vorstand des Vereins StadtBauKultur NRW ein.

WOHNRAUMFÖRDERUNG – LEICHTER GEMACHT

Neue Broschüre leistet Hilfestellung

Die vielfältigen, in mehreren Richtlinien dargelegten und seit Jahren gewachsenen Wohnraumförderbestimmungen sind nicht immer leicht zu lesen und anzuwenden. Der VdW Rheinland Westfalen hat die Aufgabe übernommen, einen Wegweiser durch diese Förder Richtlinien, insbesondere für den Mietwohnungsbau, zu entwickeln und seinen Mitgliedsunternehmen an die Hand zu geben. Darin sind die vielfältigen Fördergegenstände thematisch sortiert. Auch hier steht das bezahlbare, generationengerechte und energieeffiziente Wohnen im Quartier im Mittelpunkt.

Der Wegweiser ist ein hilfreicher Beitrag des Verbandes im Rahmen des kooperativen Ansatzes des Bündnisses für Wohnen in Nordrhein-Westfalen. Mit den verbindlichen Abmachungen zur Wohnraumförderung und deren deutlichen Verbesserung hoffen die Bündnispartner, den Bau öffentlich geförderter Wohnungen in NRW zu stimulieren. Dazu soll auch die neue Broschüre als Wegweiser beitragen. Die in der Broschüre genannten Ansprechpartner von Seiten des Ministeriums, der NRW. BANK und des Verbandes wollen die Mitgliedsunternehmen des Verbandes dabei tatkräftig unterstützen.

- Der Wegweiser „Wohnraumförderung – leichter gemacht“ steht auf der Homepage des Verbandes unter www.vdw-rw.de/broschure_wohnraumfoerderung_leichter zum Download zur Verfügung.



SOMMERREISE DES NRW-BAUMINISTERS

Michael Groschek besucht VdW-Mitgliedsunternehmen

Im Rahmen seiner Sommerreise in der ersten Augustwoche 2014 informierte sich Nordrhein-Westfalens Bauminister Michael Groschek darüber, wie die Projektförderung durch das Land wirkt, vor welchen Herausforderungen die Akteure vor Ort stehen und ob es Verbesserungsmöglichkeiten im Förderinstrumentarium des Landes gibt, um den Kommunen noch effektiver zu helfen.

In Düsseldorf-Garath besichtigte Groschek die neu errichtete Klimaschutzsiedlung der Rheinwohnungsbau GmbH. Die Siedlung bildet als straßenbegleitende Bebauung den Kopf einer bestehenden, aber inzwischen energetisch sanierten „Plattenbausiedlung“ der Rheinwohnungsbau GmbH. Die vier Punkthäuser sind bis zu sechs Geschosse hoch und verfügen über insgesamt 65, zum Teil geförderte Wohnungen.

In Duisburg machte der Minister einen Rundgang zum Thema „Wohnen und Arbeiten inklusiv – ein neuer Ansatz der Quartiersentwicklung“ durch die Bestände der

Gebag Duisburger Baugesellschaft mbH. An der Franz-Schubert-Straße stehen dort sechs Mehrfamilienhäuser der Gebag, die in die Jahre gekommen sind. Die Wohnungen sollen durch 70 neue ersetzt werden. Kornelia Hofmann-Bonk von der Gebag ist von dem neuen Konzept überzeugt: „Hier werden kleine, geförderte Miet-Einfamilienhäuser gebaut, die nach ‚dörflichen Kriterien‘ angeordnet werden.“ Sozial geförderte und barrierefreie Geschosswohnungen tragen zu einem vielfältigen Wohnungsmix bei.

Danach ging es nach Dortmund, denn dort hat die Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbh (Dogewo21) einen Bungalow errichtet, der zur neuen Heimat der Diakoniestation Nordwest geworden ist. Ein weiterer Schwerpunkt des Besuchs in Begleitung von Sozialdezernentin Birgit Zoerner lag auf dem kommunalen Handlungskonzept zum Wohnhochhaus „Am Burgring 4/6“. Ebenfalls in Dortmund hat die Spar- und Bauverein eG 49 barrierefreie Seniorenwohnungen mit Betreuungsangebot neu geschaffen. Flankiert wird dies durch Modernisierungen



NRW-Minister Michael Groschek, Birgit Zoerner (Stadt Dortmund) sowie Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG Dortmund (v. l.)

im Altbestand, die neben dem Abbau von Barrieren und dem Anbau von Balkonen auch energetische Maßnahmen umfassen.

Dem letzten VdW-Mitgliedsunternehmen stattete Groschek schließlich in Münster einen Besuch ab: Die Wohn + Stadtbau GmbH hat dort die denkmalgeschützte Dreifaltigkeitskirche umgebaut. In der Kirche ist eine Mischung aus Wohnen in betreuten Wohngemeinschaften und gewerblichen Räumen auf fünf Etagen entstanden.

Foto: Spar- und Bauverein Dortmund

FACHAUSSCHUSS FÜR RECHT DES VdW SÜDWEST ZU GAST IN NEUWIED

Aktivitäten von Bundes- und Landesgesetzgebern werden kritisch verfolgt

Der Fachausschuss für Recht des VdW südwest kam am 2. Juli 2014 auf Einladung der Gemeinnützigen Siedlungs-Gesellschaft mbH in Neuwied zusammen. Im Mittelpunkt der Sitzung standen die vielfältigen Gesetzesvorhaben auf Bundes- und Länderebene. Insbesondere die sich in etlichen Vorhaben äußernde Regulierungswut sowie die immer restriktiver werden den Vorgaben im ordnungsrechtlichen Bereich stießen in den Diskussionen auf breite Kritik.

Auf Bundesebene dominieren derzeit die Pläne zur Einführung einer Mietpreisbremse. Auch die Mitglieder des Fachausschusses für Recht halten dieses in ein freies Marktsegment eingreifende gesetzliche Instrument für verfehlt, da es für die Erreichung des übergeordneten Ziels, nämlich die Verbreiterung des Angebots

für preisgünstiges Wohnen, als kontraproduktiv angesehen wird. Die Umsetzung der Mietpreisbremse würde in rechtlicher Hinsicht zu einigen derzeit nicht einschätzbaren Fragestellungen führen. Dies betrifft beispielsweise die Umsetzung der Ausnahmen für modernisierte Wohnungen.

Die geplanten Novellierungen der Landesbauordnungen in Rheinland-Pfalz, im Saarland und in Nordrhein-Westfalen werden skeptisch verfolgt, da durch die geplanten Änderungen, insbesondere hinsichtlich der Ausweitungen zur Barrierefreiheit, zur Rollstuhlgerechtigkeit und zum Brandschutz, erhebliche Baukostensteigerungen befürchtet werden. Hinsichtlich des verabschiedeten (Nordrhein-Westfalen) und der in Planung befindlichen Kappungsgrenzenverordnungen (Hessen, Rheinland-Pfalz) wurden die empirischen Grundlagen für die Auswahl

derjenigen Kommunen, die unter die Verordnungen fallen sollen, in der Sitzung kritisch hinterfragt. Insoweit wurden auch Zweifel an der rechtmäßigen Umsetzung der 2013 in Kraft getretenen Ermächtigungsgrundlage in § 558 BGB geäußert.

Intensiv wurde ein aktuelles Urteil des Bundesgerichtshofs diskutiert, das einem Mieter, dessen Antrag auf Zulassung einer Untervermietung zu Unrecht abgelehnt wurde, Schadensersatz zugesprochen hat. In Konsequenz dessen ziehen einige Wohnungsunternehmen in Betracht, ihre bisherige Praxis zum Umgang mit Anträgen auf Untervermietung zu ändern. Weitere Themen der Sitzung waren die Energieeinsparverordnung 2014, die Umlage gesplitterter Abwassergebühren sowie Abmahnrisiken bei Wohnungsunternehmen.

NACH DREISSIG JAHREN IM DIENST DES VERBANDES

Verabschiedung von Dr. Gerhard Jeschke

Ein langjähriger Fachreferent verlässt den VdW Rheinland Westfalen: Dr. Gerhard Jeschke tritt zum 1. Oktober 2014 in die Ruhepause der Altersteilzeit ein.

Dr. Jeschke hatte seine Tätigkeit am 15. März 1984 beim Verband westfälischer und lippischer Wohnungsunternehmen e.V. in Münster zunächst als Referent für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit und später als Referent für Aus-, Fort- und Weiterbildung begonnen. Mit der Fusion des Verbandes westfälischer und lippischer Wohnungsunternehmen e.V. mit dem Verband rheinischer Wohnungsunternehmen e.V. zum Verband rheinischer und westfälischer Wohnungsunternehmen e.V. im Jahr 1991 wechselte Dr. Jeschke nach Düsseldorf. Von 1993 bis 2001 neben der Verbandstätigkeit als nebenamtlicher Verwaltungsdirektor und Vorstandsmitglied im Ausbildungswerk der Wohnungswirtschaft tätig, begleitete er unter anderem den Bau des neuen Campus in Bochum und den Entstehungsprozess des EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Seit 2001 war Dr. Jeschke im VdW Rheinland Westfalen als Abteilungsleiter für das Personal- und Rechnungswesen zuständig sowie für Mitgliederangelegenheiten (und damit etwa die VdW-Jahresstatistik) und vielfältige Veranstaltungen wie den Treffpunkt „Sozialarbeit“ und den Treffpunkt „Regionale Arbeitsgemeinschaften“. Insbesondere konzentrierte sich seine Arbeit auf den genossenschaftlichen Bereich: So verantwortete er etwa den Aufbau des Referates „Genossenschaftswesen“ zur Begleitung des Genossenschaftsausschusses und die Schaffung von Veranstaltungsformaten wie des Treffpunktes „Ehrenamt in Genossenschaften“ und des „Marktplatz Wohnungs-genossenschaften“. Als stellvertretender Vorsitzender des European Table of Housing Corporations befasste er sich auch mit europäischen wohnungspolitischen Themen. Auf Bundesebene arbeitete



er in Fachausschüssen des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) und begleitete unter anderem die Konzeption der GdW-Azubikampagne.

Der VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter sagt: „Gerhard Jeschke ist für viele unserer Mitglieder – und hier insbesondere für

die Vertreter der Wohnungsgenossenschaften – Gesicht unseres Verbandes. Als zuverlässiger Ansprechpartner und Kenner der Branche hat er sich im Laufe seiner dreißigjährigen Tätigkeit für die Wohnungswirtschaft ein Standing erarbeitet, das so nicht selbstverständlich ist. Wir danken ihm für sein Engagement und wünschen ihm alles Gute für seinen verdienten Ruhestand.“

EHRUNGEN

Silberne VdW-Ehrennadel für Bernhard Bruns

Für sein herausragendes ehrenamtliches Engagement in der Wohnungswirtschaft wurde Bernhard Bruns, Aufsichtsratsvorsitzender des Wohnungsverbands Herne, von Mirja Dorny, Referentin für Genossenschaftswesen und Marketing beim VdW Rheinland Westfalen, mit der silbernen VdW-Ehrennadel ausgezeichnet. Bruns ist bereits seit 1988 im Aufsichtsrat des Wohnungsverbands Herne aktiv und wurde im Jahr 2006, nachdem er den Aufsichtsrat ein Jahr lang kommissarisch geleitet hatte, zum Vorsitzenden gewählt.

Weitere VdW-Ehrendadeln in Silber erhielten in den Monaten Juni und Juli folgende Personen:

- Jürgen Hinze, Bauverein Kettwig eG, Essen



- Karl-Friedrich Drumm, Bauverein Kettwig eG, Essen
- Waldemar Hetmann, HGW Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH
- Erich Lechner, HGW Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH

- Cornelius Böttcher, Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH

DEM VdW RHEINLAND WESTFALEN WURDE MITGETEILT

Aus den Mitgliedsunternehmen

Die **GEWOGUE Duisburg Ruhrort eG Genossenschaft für Wohn- und Geschäftsbau, Duisburg**, teilt mit, dass ihr nebenamtliches Vorstandsmitglied Paul Schmitz nach langer, schwerer Krankheit im Alter von nur 63 Jahren verstorben ist. Schmitz gehörte dem Vorstand seit 1994 an.

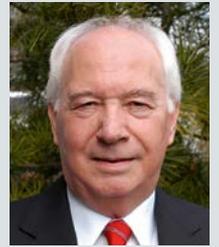
REINHARD WIEDEMANN VERABSCHIEDET

43 Jahre im Dienste der Genossenschaft

Im Rahmen der Mitgliederversammlung am 27. Juni 2014 wurde der Aufsichtsratsvorsitzende der Bauverein Meerbusch eG, Meerbusch, Reinhard Wiedemann, verabschiedet. Wiedemann wurde 1971 in den Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft gewählt und bereits im darauffolgenden Jahr dessen Vorsitzender. Dieses Amt hatte Wiedemann bis zur Mitgliederversammlung 2014 inne. VdW-Abteilungsleiter Dr. Gerhard Jeschke würdigte in einem Grußwort die Verdienste von Wiedemann um den Bauverein Meerbusch.

Dr. Jeschke skizzierte die wichtigsten Stationen in über vier Jahrzehnten Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik von Wohnungsleerständen über Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes bis zur demografischen Entwicklung. Er betonte: „Reinhard Wiedemann ist es in hervorragender Weise gelungen, maßgeblich dazu beizutragen, dass der Bauverein sicher durch alle Höhen und Tiefen am Wohnungsmarkt gesteuert ist. Er ist eine Persönlichkeit mit unternehmerischem Weitblick, der die soziale und die wirtschaftliche Komponente des Wohnens stets im Auge hatte.“ Dr. Jeschke stellte besonders die Bedeutung des ehrenamtlichen Engagements heraus. „Reinhard

Wiedemann lebt das genossenschaftliche Ehrenamt mit Gradlinigkeit und Ehrlichkeit. Er hat getreu den genossenschaftlichen Grundsätzen der Selbsthilfe und der Selbstverwaltung angepackt. Der genossenschaftliche Förderungsauftrag nach § 1 Genossenschaftsgesetz ist für ihn keine bloße Gesetzesformel, sondern Auftrag und Verpflichtung bei all seinen Entscheidungen.“



FRIEDHELM PIEPER UND HERMANN ALLHOFF VERABSCHIEDET

Verdiente Mitglieder des Aufsichtsrates der Mark Wohnungsgesellschaft geehrt

Im Rahmen der Gesellschaftsversammlung am 9. Juli 2014 der Mark Wohnungsgesellschaft mbH, Lüdenscheid, wurden die ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Friedhelm Pieper und Hermann Allhoff verabschiedet. Pieper und Allhoff gehörten dem Aufsichtsrat der Wohnungsgesellschaft seit 1983 beziehungsweise 1987 an. Aus den Händen von VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter erhielten sie die Ehrennadel in Silber des VdW Rheinland Westfalen.

Rychter erinnerte in seiner Laudatio, dass „seit der Gründung der Mark Wohnungsgesellschaft mbH im Jahr 1912 Unternehmen

aus der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft den Menschen in Lüdenscheid, Altena, Schalksmühle und Herscheid ein gutes, ein bezahlbares Wohnen anbieten. Gutes Wohnen hat für die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft vor allem deshalb eine besondere Bedeutung, weil für die Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften in unserem Verband Wohnungen ein soziales Gut sind, dass es für kommende Mietergenerationen zu erhalten und nach den sich immer wieder neu verändernden Bedürfnissen der Menschen weiterzuentwickeln gilt“, betonte Rychter. „Wenn wir auf die Entwicklung der

Mark Wohnungsgesellschaft mbH schauen, dann hatten Friedhelm Pieper und Hermann Allhoff als langjährige Mitglieder des Aufsichtsrates hier einen ganz maßgeblichen Anteil“, hob Rychter hervor. Als ein kleines äußeres Zeichen des Dankes und der Anerkennung für die Leistungen und Verdienste sowie das lange Engagement hatte der Vorstand des VdW Rheinland Westfalen beschlossen, Allhoff und Pieper mit der Ehrennadel in Silber des VdW Rheinland Westfalen auszuzeichnen. 

Oktober 2014

Jubiläen von Mitgliedsunternehmen

90 Jahre

6. Oktober 2014

Baugenossenschaft 1924 eG, Bochum

6. Oktober 2014

Gemeinnützige Baugenossenschaft Oedt eG, Greifath



Hermann Allhoff, Alexander Rychter, Friedhelm Pieper (v. l.)

GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT OBERHAUSEN-STERKRADE EG

Bergfest für Projekt „Wohnen im Alsfeld“

Mit einem Bergfest hat die Sterkrader Wohnungsgenossenschaft eG den Fortschritt ihres Projekts „Wohnen im Alsfeld“ gefeiert. Das Unternehmen hatte vier von fünf Hochhäuser sozialverträglich freigezogen und abgerissen, das fünfte saniert. Ende 2014/Anfang 2015 werden nun die ersten 30 hochwertig ausgestatteten, barrierefreien Wohnungen des ersten Bauabschnittes fertiggestellt sein. Die Fertigstellung des zweiten Bauabschnittes wird voraussichtlich Mitte 2015 erfolgen. „Bei gutem Bauverlauf“, so Olaf Rabsilber, Vorstandsvorsitzender der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft, „sollen voraussichtlich bereits bis Ende 2016 auf dem Grundstück insgesamt 100 Wohnungen erstellt werden, in denen sich Jung und Alt gemeinsam wohlfühlen können.“

Unter den rund 160 Gästen der Veranstaltung waren unter anderem Nordrhein-Westfalens Bauminister Michael Groschek, der Oberbürgermeister der Stadt Oberhausen, Klaus Wehling sowie weitere Vertreter der

Stadt, Vertreter lokaler Unternehmen und Einrichtungen, die zukünftigen Mieter der Neubaumaßnahme und auch die Handwerker der am Bau beteiligten Firmen. Ein besonderer Höhepunkt des Festaktes war die Übergabe der Förderzusage zur Neubaumaßnahme gemeinsam durch Minister Groschek und Oberbürgermeister Wehling an den Aufsichtsratsvorsitzenden der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft, Bernhard Elsemann, und die Vorstandsmitglieder Olaf Rabsilber und Karlheinz Reiterer. Groschek hob in seiner Rede hervor, dass es sich bei der Neubaumaßnahme um ein „herausragendes Quartier handelt, an dem landesweit Interesse besteht“, unter anderem wegen der klimafreundlichen, zukunftssicheren Wärmeversorgung. Hierdurch werden die lokalen Klimafaktoren nachhaltig verbessert. Auch auf die Bedeutung der wohnungsgenossenschaftlichen Arbeit für die Kommunen und ihre Bürger ging der Minister ein.

„Wir haben“, so Rabsilber, „mit dieser Neubaumaßnahme Verantwortung für die Stadt-

entwicklung übernommen und stellen für die Bürger unserer Stadt bezahlbaren und gleichzeitig hochwertigen Wohnraum zur Verfügung“. Von dem Investitionsvolumen von fast 19 Millionen Euro profitieren zu einem großen Teil auch die Oberhausener Handwerksbetriebe.



Freut sich über das „Hammerprojekt“: NRW-Bauminister Groschek zu Gast in Oberhausen-Sterkrade.

FREIE SCHOLLE BIELEFELD EG

Preis für Wohnraumanpassungsmaßnahme

„Barrieren abbauen – beraten – qualifizieren – informieren“: Unter diesem Motto setzen sich die Mitglieder der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnraumanpassung (BAG) aktiv dafür ein, Senioren und Menschen mit Behinderungen ein selbstständiges Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. In diesem Jahr feierte die BAG ihr 20-jähriges Bestehen mit einer Jahrestagung am 26. und 27. Juni 2014 in Berlin, auf der auch die Preisträger des ausgelobten Wettbewerbs ermittelt wurden.

Die Palette der 31 Beiträge reichte von komplexen strukturellen Maßnahmen an Geschosswohnungsbauten, die sowohl die Barrierefreiheit als auch eine energetische Sanierung berücksichtigten, über individuelle Maßnahmen in Einfamilienhäusern und Wohnungen bis hin zu innovativen

Einzelmaßnahmen. An die Wohnungsgenossenschaft Freie Scholle in Bielefeld ging der Preis für eine strukturelle Maßnahme im Bestand: Das Unternehmen hatte gezeigt, wie durch umfassende, bezahlbare Modernisierung selbstständiges Wohnen im Alter gesichert werden kann. Dazu hatte die Freie Scholle eine Wohnraumanpassungsmaßnahme in einem 1965 errichteten sechsgeschossigen Wohnhaus mit 24 Wohnungen realisiert.

Um alle Wohnungen im Gebäude barrierefrei zu erschließen, schufen die Verantwortlichen eine völlig neue Eingangssituation, verlegten unter anderem den Hauseingang auf das Niveau des Fahrstuhls im Hochparterre und bauten eine Erdgeschosswohnung teilweise zum neuen Hauseingangsbereich um. Zudem schufen sie aus dem Rest der Fläche eine Gemeinschaftseinrichtung, die durch einen

Kooperationspartner betrieben wird. Eine weitere Erdgeschosswohnung wird nun, ebenfalls durch einen Kooperationspartner, als Pflegestützpunkt genutzt.

Kai Schwartz, Vorstandsvorsitzender der Freien Scholle, sagt: „Die Erstellung barrierefreier beziehungsweise barrierearmer Wohnräume im Bestand ist zweifellos eine Herausforderung. In Abhängigkeit von den baulichen Voraussetzungen gibt es hier auch nicht nur eine, sondern eine ganze Vielzahl von Lösungsmöglichkeiten. Das Beispiel zeigt aber, dass sich mit vergleichsweise bescheidenem Aufwand eine nachhaltige Wirkung erzielen lässt. In Verbindung mit der Sozialarbeit unserer Wohn- und Altenberatung und deren Kooperationspartner ist das ein Weg zur Bewältigung der Herausforderungen des demografischen Wandels.“

Termine 2014



Gremien / Ausschüsse / Arbeitskreise / Arbeitsgemeinschaften			2014
			Veranstalter
Mitgliederversammlung	Mittwoch, 24.09., 10.00 Uhr	Aachen	
Verbandsrat	Montag, 22.09. Dienstag, 04.11.	Aachen Düsseldorf	
Präsidium	Dienstag, 04.11.	Düsseldorf	
Finanzausschuss	Dienstag, 04.11.	Düsseldorf	
Delegierte GdW-Verbandstag	Dienstag, 04.11.	Düsseldorf	
Sparte GENO >> Vollversammlung >> Ausschuss	Dienstag, 23.09. Donnerstag, 13.11., 11.00 Uhr Donnerstag, 13.11., 13.00 Uhr	Aachen Düsseldorf Düsseldorf	
Sparte IPW >> Vollversammlung	Dienstag, 23.09., 10.00 Uhr	Aachen	
Sparte ÖKU >> Vollversammlung	Dienstag, 23.09., 10.00 Uhr	Aachen	
Ausschuss „Steuern und Bilanzierung“	Donnerstag, 30.10., 14.00 Uhr	Trier	
Ausschuss „Technik und Energieeffizienz“	Donnerstag, 06.11.	Düsseldorf	
Arbeitskreis „Wohnen für ein langes Leben“ (i. V. m. BFW NRW)	Dienstag, 16.09., 10.00 Uhr	Herne	
Arbeitskreis „Compliance“	Montag, 17.11.	Mülheim	
Treffpunkt „Regionale Arbeitsgemeinschaften“	Mittwoch, 26.11., 10.00 Uhr	Bochum	
Treffpunkt „Sozialarbeit“	Mittwoch, 01.10., 9.00 Uhr	Bochum	
Fachausschuss für Genossenschaften	Donnerstag, 13.11., 13.00 Uhr	Düsseldorf	

Allgemeine Termine			2014
Verbandstag VdW Rheinland Westfalen	Mo. – Mi., 22. – 24.09.	Aachen	

Veranstaltungsreihen			2014
Aktuelles Genossenschaftsrecht	Dienstag, 30.09., 10.00 Uhr	Köln	
Aktuelles Mietrecht >> 2. Veranstaltung	Dienstag, 04.11., 10.00 Uhr	Bochum	
Aktuelles Steuerrecht >> 3. Tagung	Mittwoch, 26.11., 10.00 Uhr	Bochum	
Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften (i. V. m. IfG) >> 24. Symposium	Mittwoch, 22.10., 10.00 Uhr	Münster	
Technik in der Wohnungswirtschaft >> Multimedia	Dienstag, 18.11., 10.00 Uhr	Frankfurt	
Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften >> 1./2. Treffpunkt >> 3. Treffpunkt >> 4./5. Treffpunkt	Fr./Sa., 07./08.11. Fr./Sa., 14./15.11. Fr./Sa., 28./29.11.	Münster Kassel Bad Neuenahr-Ahrweiler	



Schwerpunktthema auf der dritten Station: Sozialmanagement. Harald Seipp (r.), Geschäftsführer der WWG, im Erfahrungsaustausch mit dem GdW-Präsidenten.

Diese ließen sich häufig daran erkennen, dass die ursprünglichen politischen Pläne oftmals viel gravierendere Folgen gehabt hätten, als die dann tatsächlich verabschiedeten Gesetze und Verordnungen.

Gleich bei seiner ersten Station lernte Gedaschko das Beispiel einer sehr aktiven Genossenschaft in Herborn kennen. Mark-Thomas Kling, Vorstand der Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Herborn

eG, erläuterte einen aktuellen Neubau der Genossenschaft, in dem die Arbeiten kurz vor dem Abschluss stehen. In dem KfW 70-Haus sind in einem Zeitraum von drei Jahren 57 Wohnungen – davon 54 barrierefrei – und zwei Gewerbeeinheiten entstanden.

Nach der Präsentation einer Modernisierungsmaßnahme gab es zum Abschluss des Aufenthalts in Herborn einen Überblick über die erst wenige Tage zuvor übernommenen Gebäude des Arbeiterwohlfahrt Bundesverbandes (AWO), verbunden mit der damit einhergehenden Intention, das Leben und Wohnen im Alter in der historischen Fachwerkstadt langfristig zu gestalten.

Beim Wohn- und Bauverein Dill eG in Dillenburg erwartete Gedaschko insbesondere ein intensiver Erfahrungsbericht zu den Möglichkeiten der Anwendung der Wirtschaftlichkeitsgrenze der EnEV. Der Wohn- und Bauverein hatte in diesem Jahr überregionale Schlagzeilen im Zusammenhang mit der Realisierung von Dämmmaßnahmen bei einer Sanierung von Mehrfamilienhäusern gemacht. Der von der Genossenschaft beauftragte Architekt, so erläuterte Vorstand Volker Pletka, hatte errechnet, dass eine komplette Fassadendämmung nach den Vorschriften der EnEV unwirtschaftlich sei. Dem daraus abgeleiteten Antrag auf Ausnahmegenehmigung aufgrund von Unwirtschaftlichkeit ist der Lahn-Dill-Kreis dann auch gefolgt.

Den Abschluss des ersten Tages der Sommertour bildeten Projektbesichtigungen und Gespräche in Wetzlar. GdW-Präsident

>>



Zweite Station: Dillenburg. Volker Pletka (r.), Vorstand der Wohn- und Bauverein Dill eG, berichtete über seine Erfahrung mit der Wirtschaftlichkeit der EnEV.

Foto: Bauverein Dill eG

Gedaschko lernte dabei ein Projekt zum gemeinschaftlichen Wohnen kennen und hatte im Rahmen eines Quartiersmanagements Möglichkeiten zum Austausch zu den Wirkungen des Programms „Soziale Stadt“.

Harald Seipp, Geschäftsführer der WWG Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH, erläuterte die Entstehung des Projektes zum gemeinschaftlichen Wohnen mit dem Verein „Weiter Raum“. Wichtig sei für die Realisierung gewesen, dass der Verein kontinuierliche Ansprechpartner mit realistischen Vorstellungen gehabt habe. Glücklicherweise habe sich bei dem als Neubau realisierten Projekt auch gefügt, dass ein geeignetes Grundstück für das Projekt zur Verfügung stand.

Bei der Besichtigung des Wohngebiets Westend hatte Gedaschko schließlich die Möglichkeit des Austauschs zu den Erfahrungen mit dem Programm „Soziale Stadt“. In einem schwierigen Umfeld spielt insbesondere das Sozialmanagement als Ansprechpartner eine entscheidende Rolle. Offen blieb allerdings

die Frage, welche Zeit für die notwendige Unterstützung angesetzt werden muss.

Bei der Wohnbau Gießen GmbH startete der GdW-Präsident den zweiten Tag seines Aufenthalts. Empfangen wurde er hier von Geschäftsführer Reinhard Thies und der Oberbürgermeisterin Dietlind Grabe-Bolz, der Aufsichtsratsvorsitzenden der kommunalen Gesellschaft. Die Wohnbau Gießen ist überregional durch ein ausgefeiltes Mietermitbestimmungsmodell bekannt. Dieses werde, so berichteten auch Vertreter des Mieterbeirats, erfolgreich praktiziert. Die Mieter werden im Rahmen dieses Modells auch in die Investitionsplanung miteinbezogen. Geschäftsführer Thies berichtete, dass es immer wieder Anfragen von anderen Wohnungsunternehmen aus dem Bundesgebiet gebe, die das Modell und die damit gesammelten Erfahrungen kennenlernen möchten. Die Mitbestimmungsintensität – das Modell wurde bereits 1993 eingerichtet – sei allerdings bislang nach Kenntnis der Wohnbau einmalig geblieben.



Gruppenbild vor dem barocken Residenzschloss in Bad Arolsen

Foto: Wohnungsbau-gesellschaft Arolsen eG



Vor Ort in Gießen: die Oberbürgermeisterin der Universitätsstadt, Dietlind Grabe-Bolz, und Reinhard Thies (2. v. r.), Geschäftsführer der Wohnbau, mit Axel Gedaschko

Zahlreiche Eindrücke von Projekten konnte der GdW-Präsident auf der anschließenden Besichtigungstour gewinnen. Hierbei spielten wiederum Fragen der energetischen Sanierung und die Realisierung von barrierefreiem Wohnraum eine zentrale Rolle. Besonders beeindruckt zeigte sich Gedaschko bei der abschließenden Besichtigung des sogenannten Flussstraßenviertels. Bei dem rund 14 Hektar großen Wohnquartier, das in den 30er-Jahren entstand, sind im Zuge der geplanten Revitalisierung gleich vielfältige Herausforderungen zu bewältigen. Eine besondere Herausforderung, so berichtete Thies, sei dabei, das Vertrauen der Bewohner zu gewinnen.

Abschließend führte das Programm den GdW-Präsidenten in das Waldecksche Land, nach Bad Arolsen, wo ihn zahlreiche Vertreter der nordhessischen Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft erwarteten. Volker Schultze, Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Arolsen eG, hatte zu einem Treffen der Arbeitsgemeinschaft mit dem GdW-Präsidenten eingeladen. Während die Teilnehmer ihre Unternehmen vorstellten,

hatten sie auch die Möglichkeit, Fragen und Anmerkungen anzubringen.

Dabei wurden viele Themen angesprochen, die bereits zuvor bei einzelnen Projekten eine Rolle spielten. Allerdings zeigen sich diese zumindest teilweise in Nordhessen verschärft, da aufgrund niedriger Mieten den Wohnungsunternehmen nur geringe Investitionsgestaltungsmöglichkeiten verbleiben. Umso wichtiger ist es deshalb, dass von der Politik nicht noch zusätzliche Kosten auferlegt werden. Die Teilnehmer wiesen darauf hin, dass gerade in den letzten Jahren kontinuierlich neue kostenverbundene Auflagen erfolgt sind.

Zusammenarbeit mit Weitblick - von Anfang an.



Besuchen Sie uns auch zu unserer **Blauen Stunde** im Rahmen der VdW Verbandstage 2014 in Speyer (16./17.9.) und Aachen (22.-24.9.).

Ein Unternehmen der WGZ BANK-Gruppe

Ihr Vorteil ist unsere Kompetenz. Als starker Partner der Wohnungswirtschaft bieten wir Ihnen gute Konditionen, flexible Produkte und individuelle Betreuung auf Augenhöhe.

Sprechen Sie uns an:

Frank Thureau
Bremen, Niedersachsen, Westfalen
Tel. 0251 4905-4305
Mobil 0171 6156406
frank.thureau@wlbank.de

Berndt Henke
Hessen, Rheinland, Rheinland-Pfalz, Saarland
Tel. 0211 210942-4330
Mobil 0171 6131720
berndt.henke@wlbank.de

www.wlbank.de

Premium Fördermitglied im GdW

WL BANK

Genossenschaftliche FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken

SOMMERTOUR DES GDW-PRÄSIDENTEN IN NORDRHEIN-WESTFALEN

Axel Gedaschko besuchte bezahlbare, demografiegerechte, energieeffiziente Projekte

Seine Sommertouren sind inzwischen gute Tradition: In jedem Jahr bereist Axel Gedaschko die Mitgliedsverbände des GDW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen in den Bundesländern. Nach 2011 und 2012 hat der GdW-Präsident auch nun in 2014 wieder dem Bundesland Nordrhein-Westfalen einen Besuch abgestattet. Der VdW Rheinland Westfalen hatte für ihn einen abwechslungsreichen, straffen Reiseplan vorbereitet.

„Für unsere Arbeit in Berlin und in Brüssel ist es unverzichtbar, dass wir die unternehmerische Realität in unseren Mitgliedsunternehmen stets im Blick haben“, sagte Gedaschko beim Besuch in Nordrhein-Westfalen. „So genieße ich diese praxisnahen Einblicke und die Gespräche mit den Vorständen und Geschäftsführern vor Ort.“

Zwei volle Tage standen Gedaschko und seinem Gastgeber, VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, für die Reise durch Nordrhein-Westfalen zur Verfügung - ausgefüllt wurden sie mit einem kompakten Programm, das der VdW Rheinland Westfalen in Abstimmung mit verschiedensten Mitgliedsunternehmen für den GdW-Präsidenten zusammengestellt hatte. „Wir haben das Motto dieser Tour gezielt am Titel unseres Bünd-

nisses für Wohnen in Nordrhein-Westfalen ausgerichtet“, betonte Rychter. „Bezahlbar, demografiegerecht und energieeffizient sind die Projekte und Maßnahmen, die wir uns in den kommenden zwei Tagen anschauen werden. Obwohl wir gerne noch viel mehr gezeigt hätten, stellen sie doch die ganze Bandbreite dessen dar, was die Mitglieder unseres Verbandes im Wohnungsbau verwirklichen.“

Die Reise begann im Siegerland im Kreis Siegen-Wittgenstein: Hier bewirtschaftet die LEG Immobilien AG die Fritz-Erler-Siedlung, ein Quartier mit 29 Gebäuden, hauptsächlich mit vier- bis sechsgeschossiger Bebauung und über 700 Wohnungen. Der prägnante Standort im Kreuztal erzielt keine hohen Mieten, und eine umfangreiche Modernisie-

rung der zwischen 1968 und 1971 errichteten Gebäude würde das Wohnen in der Siedlung voraussichtlich für viele der heutigen Bewohner unerschwinglich machen. „Durch die Blockheizkraftwerke schaffen wir eine günstige und umweltfreundliche Energieversorgung für unsere Mieter“, erläuterten Holger Hentschel, Operativer Vorstand LEG Immobilien AG, und RWE-Vorstand Achim Südmeier, dessen Unternehmen bei dem Projekt Partner der LEG ist. Auch für andere Wohnungsunternehmen, die ihre Mieter selbst mit Strom versorgen wollen und bisher vor der komplexen Gesetzeslage zurückschrecken, könnte das LEG-Projekt ein interessantes Vorbild sein.

Im Quartier Werdohl-Ütterlingsen ist die Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH (Wo-



Kooperationspartner LEG und RWE bei der Vertragsunterzeichnung



Besuch in Werdohl: demografiefeste Maßnahmen und ein Nachbarschaftshilfezentrum, welches sich am Lemgoer Modell orientiert



Gut gelaunter Empfang bei der en|wohnen GmbH in Wetter

ge) der mit Abstand größte Bestandhalter. In den vergangenen zehn Jahren hat sie ihre 700 Wohneinheiten im Stadtteil mit erheblichem finanziellen Aufwand modernisiert und dabei insbesondere auf die Demografiefestigkeit der Maßnahmen geachtet. „Wir haben unter anderem ein Nachbarschaftshilfezentrum errichtet, das sich am sehr guten Lemgoer Modell orientiert“, erläuterte Woge-Geschäftsführer Ingo Wöste den Gästen und anwesenden Vertretern der Lokalpresse. Bauliche Veränderungen und neues Konzept greifen in Ütterlingen nun so gut ineinander, dass Wohnungsleerstände – die aufgrund negativer struktureller und demografischer Entwicklungen entstanden waren – um zehn Prozentpunkte gesenkt und nun bereits seit vier Jahren bei unter vier Prozent gehalten werden konnten.

Eine Geschichte mit Licht und Schatten wiederum erwartete die GdW- und VdW-Delegation im Haus Neuer Kronocken des Hohenlimburger Bauvereins. Marion Golling, die Vorstandsvorsitzende der Genossenschaft, zeigte hier ein ehemaliges Hotelrestaurant mit zwölf Zimmern, das heute als sozialtherapeutische Einrichtung für ehemals wohnungslose Menschen mit Suchterkrankung dient. „Dass wir das Gebäude zu dieser Umnutzung zur Verfügung gestellt und an die Bodelschwingschen Stiftungen vermietet haben, zog in der Nachbarschaft erhebliche Verärgerung und sogar zivilrechtliche Klagen nach sich“, erklärten Golling und die Hausleiterin Ulrike Somborn. So würde Golling ein vergleichbares Projekt auch jederzeit wieder in Angriff nehmen – doch bei seiner Vorbereitung und der Kommunikation mit

den Anwohnern würde sie dazu raten, früher und ausführlicher zu informieren. Sie betont: „Es ist schade, dass einem solchen Projekt – das wohl nur eine Wohnungsgenossenschaft oder ein ehemals gemeinnütziges Wohnungsunternehmen überhaupt in Betracht ziehen würden – so viele Vorurteile entgegengebracht werden. Die Menschen freuen sich, dass es Einrichtungen wie diese gibt, haben aber kaum Verständnis, wenn sie in der eigenen Nachbarschaft geschaffen werden. Man will sich mit einem solchen Thema nicht auseinandersetzen, obwohl – oder gerade weil – es letztlich jeden von uns treffen kann.“ Inzwischen hat sich die Lage beruhigt, da keine der Befürchtungen, die die Anwohner in so massiver Weise hatten, eingetroffen ist.



Viel angepackt in Mülheim: Neubauprojekt im engen Schulterschluss mit der Stadt



Projektbegehung in Hagen: gehobenes Wohnprojekt auch abseits der Ballungsräume



*Umnutzung zugunsten der Bodelschwingschen Stiftung:
Haus Neuer Kronocken*



Im Gespräch mit (v. l.) Ralf Giesen (Mitglied der Geschäftsführung Vivawest), Staatssekretär Dr. Günther Horzetzky und dem ehemaligen Bauminister des Landes NRW Lutz Lienenkämper (2. v. r.)

Zu Gast bei der Gemeinnützigen Wohnstättengenossenschaft Hagen eG konnte GdW-Präsident Gedaschko sehen, wie auch abseits der Metropolen gehobene Wohnprojekte funktionieren können, wenn sie sich durch Kreativität und einen ästhetischen Wert auszeichnen: Dort sind in der Eugen-Richter-Straße zwei u-förmige Gebäude mit einem Tor-Mittelhaus im Stil der New Yorker Town-Houses entstanden – darin stehen den Mietern insgesamt 62 bezugsfertige, barrierearme Wohnungen mit Wohnflächen von 71 bis 111 Quadratmetern zur Verfügung. Auch eine Tiefgarage mit 82 Stellplätzen gehört zur Anlage. „Das Konzept“, so der geschäftsfüh-

rende GWG-Vorstand Christoph Rehrmann, „ist nicht nur barrierearm, sondern durch die Kombination von Erdwärmenutzung bei der Heizung und ergänzende Fußbodenheizung auch energieeffizient.“ Gemeinsam mit seinem technischen Leiter, Eduard Zgraja, führte er durch die jüngst fertiggestellte Anlage.

Wetter stellte schließlich den letzten Stopp am ersten Tag der Tour da: Im schönen Ennepe-Ruhr-Kreis hat die en|wohnen GmbH Modernisierungen teilweise im bewohnten Zustand durchgeführt. Geschäftsführer Alexander Dyck und Manfred Kühn sowie der Aufsichtsratsvorsitzende Friedrich-Wilhelm

Nockemann begrüßten die Gäste voller Stolz auf das Erreichte, die „Königsdisziplin der Modernisierung“. Im Beisein vieler weiterer Gäste aus Stadt und Land führte dann Meike Riedesel-Nüßgen, die Prokuristin der en|wohnen GmbH, durch das generationenübergreifende Wohnquartier mit 125 Wohneinheiten.

Interessanten Projekten und engagierten Unternehmen im Ruhrgebiet widmete sich Gedaschko am zweiten Tag seiner Sommertour: Zuerst ging es nach Mülheim, wo die Mülheimer Wohnungsbau eG im engen Schulterschluss mit der Stadt wegweisende



Gespräch mit NRW-Wirtschaftsminister Garrelt Duin in Düsseldorf



Monika Tüller (Mitte) präsentierte mit Leidenschaft.



Visionen in Bottrop: Hans-Jürgen Bode erläuterte die Funktion des Plusenergiehauses.

Neubauprojekte umsetzt. Vorstand Jürgen Steinmetz und Aufsichtsratsvorsitzender Wilfried Cleven präsentierten gemeinsam mit dem MWB-Team die Gartenhöfe Saarn: Auf 4.500 Quadratmetern entstehen hier 46 Mietwohnungen modernen Zuschnitts mit Wohnflächen von 52 bis 98 Quadratmetern. Der barrierearm konzipierte Bau schafft für Jung und Alt Rückzugsmöglichkeiten, aber auch vielfältige Gelegenheiten für ein gemeinsames Miteinander. „Hier entsteht eine Vielfaltgemeinschaft der Zukunft“, beschrieb Steinmetz während der Begehung des Baugeländes die Stoßrichtung des Projekts.

Die nächste Station der Reise war Bottrop, wo beim Besuch des GdW-Präsidenten in erster Linie Aspekte der Energieeffizienz und CO₂-Reduzierung besprochen wurden. Kein Wunder: Als „Innovation City“ erfindet sich die Ruhrgebietskommune derzeit regelrecht neu und hat eine Vielzahl zukunftsweisender Projekte angestoßen, in deren Rahmen der Energieverbrauch gesenkt, die Wettbewerbsfähigkeit jedoch erhalten oder gar gesteigert werden soll.

Als Gäste der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH (GBB) konnten sich Gedaschko und Rychter gleich davon überzeugen, dass dies bereits gelingt: Das von der GBB erbaute Plusenergiehaus schreitet der Fertigstellung zügig entgegen und weist die Besonderheit auf, dass zum ersten Mal in Nordrhein-Westfalen ein Gebäude dieses energetischen Standards im öffentlich

>>



AIRfolgreich in der WoWi mit Lüftungssystemen von HEINEMANN!

Die HEINEMANN GmbH hat sich in ihrer über 20-jährigen Firmengeschichte zu einem anerkannten Anbieter von Komplettlösungen insbesondere für Komfortlüftung entwickelt. Die Basis dafür bildet das umfassende Produktprogramm, das dreistufig vertrieben wird und Lösungen für jeden Einsatzbereich bereithält. Unterstützt werden Wohnungsunternehmen, Planer und Architekten, das verarbeitende Fachhandwerk vor Ort und die Kunden aus dem öffentlich-gewerblichen Bereich durch das deutschlandweite Vertriebs- und Servicenetz.

www.heinemann-gmbh.de

geförderten Wohnungsbau geschaffen wird. „Wir sind stolz auf das innovative Projekt und machen bei der Umsetzung wertvolle Erfahrungen“, erklärte GBB-Geschäftsführer Hans-Jürgen Bode. „Natürlich ist der Erfolg eines solchen Objekts auch vom Mieterverhalten abhängig. Deswegen werden die künftigen Bewohner vor dem Einzug ausführlich über die Besonderheiten des Hauses informiert werden.“ Über das Projekt „Innovation City“ in seiner Gesamtheit informierte den GdW-Präsidenten im Anschluss Tobias Clermont, der Prokurist der Innovation City Management GmbH.

Es ging weiter zu einem weiteren Leuchtturm in der ehemaligen Zechenstadt Bottrop: Im Rahmen des Projekts Zukunftshäuser – das ebenfalls zum Themenkomplex „Innovation City“ gehört – hat die Vivawest Wohnen GmbH ein typisches Mehrfamilienhaus aus den 1960er-Jahren zum Plusenergiehaus umgebaut. Vivawest-Geschäftsführerin Claudia Goldenbeld und Michael Marx, Fachbereichsleiter Modernisierung, führten durch das wohnliche und dabei technisch so hochwertige Gebäude und präsentierten die Besonderheiten, die in ihrer Kombination schließlich dazu führen, dass es bei richtiger Nutzung durch seine Bewohner einen Überschuss an Energie produziert, anstatt sie zu verbrauchen.

In Düsseldorf nahm sich Garrelt Duin eine Stunde lang Zeit für den Gast aus Berlin und

den VdW-Verbandsdirektor. Den NRW-Wirtschaftsminister interessierte nicht nur der bisherige Verlauf der Sommertour und die Innovationskraft der besuchten Unternehmen – auch über die Beteiligung der Wohnungswirtschaft an der Energiewende wurde ausführlich gesprochen. Dabei nutzten Gedaschko und Rychter die Gelegenheit, um zu unterstreichen, dass die Wohnungswirtschaft ihr Engagement bei der Dezentralisierung der Stromnetze und damit der Umsetzung der Energiewende weiter verstärken werde, wenn die Politik die richtigen Rahmenbedingungen dafür schaffe: „Viele Wohnungsunternehmen erfahren beispielsweise noch Hemmnisse, wenn sie selbst produzierten Strom an ihre Mieter weitergeben wollen“, so der GdW-Präsident. „Wird ihnen dies erleichtert, können so erhebliche Potenziale genutzt werden, die derzeit noch in den Kommunen brachliegen. Auch den Geldbeutel der Mieter käme dies zugute.“

Ihren Abschluss fand die Sommertour 2014 schließlich in der Eppmannsiedlung in Gelsenkirchen-Hassel. Gedaschko besuchte dort das Wohncafé Amica, das die Deutsche Annington für die Bewohner des Quartiers im Erdgeschoss eines vielstöckigen Wohnhauses ins Leben gerufen hat. In Zusammenarbeit mit der Caritas Gelsenkirchen hat Deutschlands größtes Wohnungsunternehmen vor Ort ein zutiefst menschliches, soziales Angebot geschaffen, das den Be-

wohnern einen ganzen Strauß von Möglichkeiten eröffnet. „Wir machen hier ein offenes Angebot und erleben eine tolle Resonanz von den Bewohnern, die mit immer neuen Ideen und Vorschlägen zu uns kommen“, sagte dazu Niederlassungsleiterin Monika Tüller. „Die bestehenden Netzwerke im Viertel sind wieder stärker geworden und viele neue sind hinzugekommen.“ Auch als Beratungsstelle rund um die Themen Pflege und Demenz, beispielsweise für die Vermittlung von Dienstleistungen, dient das Wohncafé den Mietern der Deutschen Annington.

Gedaschko äußerte sich zum Abschluss der Sommertour 2014 im Verbandsgebiet des VdW Rheinland Westfalen durchweg positiv: „Ich habe viele tolle neue Bekanntschaften gemacht, viel Neues gesehen und nehme viele schöne Eindrücke mit nach Hause. Was unsere Wohnungswirtschaft hier für die Kommunen und ihre Bürger auf die Beine stellt, hat mich beeindruckt.“



Vom typischen Mehrfamilienhaus zum Plusenergiehaus: Ebenfalls in Bottrop trafen Axel Gedaschko und Alexander Rychter auf Vivawest-Geschäftsführerin Claudia Goldenbeld und Modernisierungs-Fachbereichsleiter Michael Marx.



FÖRDERPROGRAMME

Die Förderdatenbank des Bundes im Internet

Mit der Förderdatenbank des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie wird die Transparenz in der Förderlandschaft erhöht. Dank einfacher Recherchefunktionen und einer übersichtlichen Benutzerführung lassen sich relevante Programme gezielt identifizieren. Die Datenbank bietet detaillierte und aktuelle Informationen zu rund 1.700 Förderprogrammen von Bund, Ländern und der EU.

Die neue Förderdatenbank ermöglicht eine gezielte Suche nach den passenden Fördermitteln und schafft zugleich einen Überblick über die Vielfalt der öffentlichen Förderangebote. Darüber hinaus werden Zusammenhänge zwischen einzelnen Programmen aufgezeigt, die für eine effiziente Nutzung staatlicher Förderung von Bedeutung sind. Sie umfasst Programme zur Förderung

von Wohnungsbau, Modernisierung, Energieeffizienz, Städtebau und vielem mehr.

Die Datenbank stellt zu jedem Förderprogramm ausführliche und übersichtlich strukturierte Informationen bereit. Eine Kurzübersicht ermöglicht die schnelle Orientierung über die wichtigsten Aspekte des Programms – zur Vertiefung können Förderrichtlinien und Merkblätter im Volltext abgerufen werden. Die Programmdarstellungen enthalten darüber hinaus eine Vielzahl weiterer Informationen, wie beispielsweise aktuelle Hinweise

zum Programm, zum Bewerbungsverfahren und Ansprechpartner.

■ Unter folgendem Link kann die Förderdatenbank abgerufen werden:
www.foerderdatenbank.de



Foto: Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie

ERFOLGREICHE FORTBILDUNGSVERANSTALTUNG FÜR NACHWUCHSKRÄFTE

Zehnte Julius-Brecht-Sommerakademie

Die Herausforderungen der Branche sind anspruchsvoller denn je. Umso wichtiger ist die Personalentwicklung für Wohnungsunternehmen. So traf das Thema der vergangenen Julius-Brecht-Sommerakademie „Wohltäter oder Abzocker – Die Wohnungswirtschaft im Zwiespalt der Öffentlichkeit“ den Nerv der Zeit. Bereits zum zehnten Mal veranstaltete das EBZ Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gemeinsam mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen die dreitägige Veranstaltung, bei der junge Nachwuchskräfte gezielt auf die Ansprüche des Berufsalltags vorbereitet werden.

Es ist die Vielfalt der Julius-Brecht-Sommerakademie, bestehend aus Vorträgen namhafter Referenten, dem Dialog mit Praktikern aber auch den Workshops, Planspielen und Gruppenaufgaben, mit

der die Nachwuchskräfte der Branche auf ihre zukünftigen Aufgaben vorbereitet werden. „Hier schulen die Teilnehmer ihre Methodenkompetenzen, setzen sich mit wohnungswirtschaftlichen Fragestellungen auseinander und bauen starke Netzwerke auf“, erklärt Rüdiger Grebe, Leiter der EBZ Akademie.

Bei dem zehnten Jubiläum der Veranstaltung bekamen die Teilnehmer von Joachim Eckert, Referent für Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation des GdW, und Iris Surburg, Psychologin und Führungsoach, wichtige Methoden an die Hand, die sie im Berufsalltag bei wichtigen Entscheidungsprozessen anwenden können. Anhand von praxisbezogenen Aufgabenstellungen zu ausgewählten Fachthemen galt es, diese gleich anzuwenden.

Die gesellschaftliche Bedeutung der Wohnungswirtschaft wurde im Dialog mit Ale-

xander Rychter, Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen, diskutiert. „Die Branche steht zwischen den politischen Wünschen und wirtschaftlicher Realität. Mit dieser Situation werden auch junge Nachwuchskräfte konfrontiert“, so der Verbandsdirektor.

Neben einer Exkursion zu einem vielfältigen Stadtentwicklungsprojekt der Hattinger Wohnungsgenossenschaft hwg eG, Hattingen, und der Preisverleihung der besten Immobilienökonominnen bestach die Julius-Brecht-Sommerakademie aber auch durch ihr umfassendes Rahmenprogramm: „Bei Beachvolleyball- und Fußballturnieren, einem Grillfest mit Live-Musik oder Wake-Up-Yoga lernten sich die zukünftigen Fach- und Führungskräfte kennen und knüpften wichtige Kontakte“, sagte Grebe abschließend.

UMSATZSTEUER

Keine Einbeziehung von Grundstückslieferungen durch sogenanntes Kroatiengesetz

BMF-Schreiben vom 31. Juli 2014

Nach der Entscheidung des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 22. August 2013 führen Bauträgerleistungen nicht mehr zur Umkehr der Steuerschuldnerschaft bei Bauleistungen. Im Rahmen der Beratungen zum sogenannten Kroatiengesetz gab es allerdings den Ländervorschlag, Bauträgerleistungen wieder in den § 13 b UStG einzubeziehen.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat sich zusammen mit den Verbänden der Bauindustrie und des Bauhandwerks in der Sache geäußert. Der VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest haben sich an die Finanzminister der Länder Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Hessen gewandt.

Erfreulicherweise ist es gelungen, dass die Unternehmen, die nachhaltig eigene Grundstücke zum Zweck des Verkaufs bebauen (Grundstückslieferungen), nicht in die Neufassung des § 13b Abs. 5 Satz 2 UStG zur Umkehr der Steuerschuldnerschaft bei Bauleistungen aufgenommen werden.

Die Erbringung von Grundstückslieferungen (Veräußerung bebauter beziehungsweise noch zu bebauender Grundstücke) führt damit nicht zur Umkehr der Steuerschuldnerschaft im Hinblick auf bezogene Bauleistungen. Wohnungsunternehmen mit Bauträgerleistungen sind damit von der Umkehr der Steuerschuldnerschaft bei Bauleistungen ausgenommen.

1. Umkehr der Steuerschuldnerschaft bei Bauleistungen im Einzelnen (§ 13b Abs. 5 Satz 2 UStG-Neu)

§ 13b Abs. 5 Satz 2 UStG tritt am 1. Oktober 2014 in Kraft.

Die Umkehr der Steuerschuldnerschaft bei Bauleistungen kommt dann zur Anwendung, wenn der Leistungsempfänger ein Unternehmer ist, der selbst nachhaltig Bauleistungen erbringt.

Ob die bezogene Bauleistung ihrerseits für eine Bauleistung verwendet wird, ist dagegen unbeachtlich. Der BFH hatte dies in seinem

Urteil vom 22. August 2013 anders beurteilt und auf einen unmittelbaren Zusammenhang zwischen bezogener Bauleistung und erbrachter Bauleistung als Voraussetzung für die Umkehr der Steuerschuldnerschaft abgestellt (sogenannte bauwerksbezogene Betrachtung).

Die Einzelheiten zur (künftigen) Anwendung der Umkehr der Steuerschuldnerschaft bei Bauleistungen ab dem 1. Oktober 2014 – insbesondere zum neuen Bescheinigungsverfahren – sollen rechtzeitig vor dem Inkrafttreten in weiteren BMF-Schreiben festgelegt werden.

Das erneute Abstellen auf die nachhaltige Betätigung des Leistungsempfängers einschließlich Wiedereinführung der Zehn-Prozent-Grenze bedeutet aber auch: Bauträger, die sowohl Grundstückslieferungen als auch Bauleistungen auf fremden Grund und Boden erbringen, fallen in die Umkehr der Steuerschuldnerschaft im Hinblick auf (alle!) bezogene Bauleistungen, wenn die von ihnen erbrachten Bauleistungen (dazu zählen nicht mehr Bauträgerleistungen) mindestens zehn Prozent – bezogen auf den Weltumsatz – ausmachen. Auf die Verwendung der bezogenen Bauleistungen kommt es, wie oben bereits erwähnt, dann nicht an.

2. Aufnahme einer Regelung für „Altfälle“ (§ 27 Abs. 19 UStG-Neu)

Mit dem BMF-Schreiben vom 5. Februar 2014 wurde das BFH-Urteil vom 22. August 2013 für nach dem 14. Februar 2014 ausgeführte Umsätze umgesetzt. Dieses BMF-Schreiben und das daran anschließende BMF-Schreiben vom 8. Mai 2014 enthalten eine sogenannte Nichtbeanstandungsregelung.

Danach können die beteiligten Unternehmer – sofern Einvernehmen darüber besteht – für vor dem 15. Februar 2014 ausgeführte Umsätze an der Anwendung der Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers festhalten, auch wenn der Leistungsempfänger aufgrund des BFH-Urteils nicht mehr Steuerschuldner wäre. Diese Nichtbeanstandungsregelung gewährt den beteiligten Unterneh-

mern bei einvernehmlicher, unveränderter Beibehaltung der bisherigen Vereinbarung einen uneingeschränkten Vertrauensschutz, sofern nicht zu einem späteren Zeitpunkt von der einvernehmlichen Entscheidung abgewichen wird (siehe auch 3.).

3. Umsatzsteuerrückforderung an das Finanzamt (§ 27 Abs. 19 UStG-Neu und BMF-Schreiben vom 31. Juli 2014)?

Zeitgleich mit der gesetzlichen Neuregelung hat sich das BMF zur Anwendung des § 27 Abs. 19 UStG geäußert (BMF-Schreiben vom 31. Juli 2014).

Ein BMF-Schreiben zur Frage des Vertrauensschutzes bei der Inanspruchnahme des leistenden Unternehmers in den Fällen, in denen der Leistungsempfänger die Umsatzsteuer aufgrund des BFH-Urteils nicht mehr schuldet, stand bislang noch aus. Dies ist nun mit dem aktuell vorliegenden BMF-Schreiben zur Anwendung des § 27 Abs. 19 UStG erfolgt.

§ 176 Abs. 2 AO besagt, dass bei der Aufhebung oder Änderung eines Steuerbescheides nicht zuungunsten des Steuerpflichtigen berücksichtigt werden darf, dass eine allgemeine Verwaltungsvorschrift der Bundesregierung, einer obersten Bundes- oder Landesbehörde von einem obersten Gericht des Bundes als nicht mit geltendem Recht in Einklang stehend bezeichnet worden ist.

Wenn der Leistungsempfänger die Erstattung der zu Unrecht entrichteten Umsatzsteuer beantragt, hat er dem für ihn zuständigen Finanzamt zur Ermittlung der entsprechenden Umsätze Einzelheiten darzulegen (siehe auch Tz. 10 des BMF-Schreibens).

Der leistende Unternehmer soll dann allerdings bei dem für ihn zuständigen Finanzamt beantragen können, diese Steuerschuld durch Abtretung seiner Forderung gegen den Leistungsempfänger auf Zahlung der gesetzlich entstandenen Umsatzsteuer zu erfüllen. Die Abtretung erfolgt nach dem Zivilrecht, das heißt durch Angebot der Abtretung seitens des leistenden Unternehmers und Annahme dieses Angebots durch das Fi-

nanzamt. Die Finanzbehörden werden dann wohl den Umsatzsteuererstattungsanspruch des Leistungsempfängers (Bauträger) gegen die vom leistenden Unternehmer durch Abtretung erworbene Forderung ab deren Fälligkeit aufrechnen (§ 226 AO).

Die Entscheidung über den Erstattungsanspruch des Leistungsempfängers soll bis zur Rückmeldung des jeweils für den leistenden Unternehmer zuständigen Finanzamts über das Vorliegen einer (wirksamen) Abtretung nach § 27 Abs. 19 Satz 4 UStG zurückgestellt werden (siehe auch Tz. 15 des BMF-Schreibens).

In Bezug auf die Verzinsung der Umsatzsteuernachforderung gegenüber dem leistenden Unternehmer greift das BMF-Schreiben die bereits im Bericht des Finanzausschusses des Deutschen Bundestages enthaltenen Ausführungen auf. Danach gilt der Antrag des Leistungsempfängers auf Erstattung der zunächst von ihm entrichteten Umsatzsteuer als rückwirkendes Ereignis im Sinne des § 233 a Abs. 2 a AO. Der Zinslauf von Nachzahlungszinsen beginnt in diesen Fällen erst 15 Monate nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem das rückwirkende Ereignis eingetreten ist (siehe auch Punkt III., Tz. 16 des BMF-Schreibens).

Was die Erstattungszinsen für den Leistungsempfänger (Bauträger) anbelangt, wurden in das BMF-Schreiben keine klarstellenden Aussagen aufgenommen. Allerdings gibt es hierzu eine Äußerung des BMF vom 2. Juli 2014 (Auszug aus der BT-Drucksache 18/2038 vom 4. Juli 2014). Der Parlamentarische Staatssekretär im BMF, Dr. Michael Meister, hat auf die Frage eines Abgeordneten geantwortet, dass im Hinblick auf die Verzinsung von Umsatzsteuererstattungen keine Besonderheiten gelten. Die Verzinsung erfolgt nach § 233 a Abs. 2 AO mit der Folge, dass der Zinslauf 15 Monate nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Steuer entstanden ist, beginnt.

Wenn – in Anbetracht der angedachten Aufrechnung und ihrer Wirkung – dem Leistungsempfänger (Bauträger) korrespondierend zur Sichtweise beim leistenden Unternehmer die beantragten Erstattungszinsen versagt würden, bestünde wohl von Seiten der Leistungsempfänger kein Interesse, die Erstattung der Umsatzsteuer zu beantragen.

>>



FTTB – die Technik von heute

Die Zukunft ist Glasfaser – die modernste Infrastruktur für Ihre Wohnanlage

Eine zukunftssichere Multimediaversorgung, schnelle Internetanbindungen und hohe Übertragungsbroadbanden lassen sich nur mit Glasfasernetzen realisieren. Wir errichten und betreiben für Sie diese leistungsfähigen, modernen Infrastrukturen. Profitieren auch Sie von unserer generationenübergreifenden Multimediaversorgung und den Telekommunikationsdiensten.

- ✓ Lokale Versorgungslösungen
- ✓ Nachhaltige Alternative zum herkömmlichen Kabelanschluss
- ✓ Individuell auf Ihr Unternehmen zugeschnittene Geschäfts- und Betriebsmodelle

Fordern Sie uns!

Tel. 089 – 7104089-5
Fax 089 – 7104089-6
service@pepcom.de

pepcom

Die nächste Sitzung des GdW-Fachausschusses Steuern am 17. September 2014 wird sich intensiv mit der Regelung des § 27 Abs. 19 UStG-E und deren Bedeutung beziehungsweise Auswirkungen beschäftigen. Im Hinblick auf zu überlegende Erstattungsanträge an die Finanzverwaltung besteht aus Sicht des Verbandes weiterhin kein Zeitdruck.

4. Umkehr der Steuerschuldnerschaft bei Gebäudereinigungsleistungen (§ 13b Abs. 5 Satz 5 UStG-Neu)

Die Umkehr der Steuerschuldnerschaft bei Gebäudereinigungsleistungen kommt dann zur Anwendung, wenn der Leistungsempfänger ein Unternehmer ist, der selbst nachhaltig Gebäudereinigungsleistungen erbringt.

Die vorgenommenen Änderungen an der Gesetzesformulierung entsprechen denen bei Bauleistungen. Zur Nachweisführung im Hinblick auf die Nachhaltigkeit soll auf das in der Praxis bereits zur Anwendung kommende Bescheinigungsverfahren (Vordruckmuster USt 1 TG, siehe auch BMF-Schreiben vom 10. Dezember 2013) zurückgegriffen werden.

5. Aufnahme einer Regelung bei „Zweifelfällen“ im Hinblick auf die Anwendung der Umkehr der Steuerschuldnerschaft (§ 13b Abs. 5 Satz 7 UStG-Neu)

Mit dem neuen § 13 Abs. 5 Satz 7 UStG wird geregelt, dass es bei der Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers unter anderem bei Bauleistungen und Gebäudereini-

gungsleistungen verbleibt, wenn beide Beteiligten von der Erfüllung der Voraussetzungen für die Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers ausgegangen sind und sich im Nachhinein – beim Anlegen objektiver Kriterien – herausstellt, dass diese Voraussetzungen tatsächlich nicht vorlagen. Aufgrund einer solchen Handhabung darf es allerdings zu keinen Steuerausfällen gekommen sein. Das soll dann der Fall sein, wenn der Leistungsempfänger den an ihn erbrachten Umsatz in zutreffender Höhe versteuert hat. 

KIRCHENSTEUER

Automatisierter Kirchensteuerabzug ab 2015 – Ministerschreiben

Bei Dividendenzahlungen an natürliche Personen ist ab 2015 ein automatisiertes Kirchensteuerabzugsverfahren anzuwenden. Vorbereitende Maßnahmen müssen in 2014 erfolgen.

Der VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest hatten die Finanzminister in Nordrhein-Westfalen, Hessen und Rheinland-Pfalz angeschrieben und auf den erheblichen Verwaltungsaufwand für die Wohnungsunternehmen hingewiesen, der aus diesen Neuregelungen entsteht.

Im Antwortschreiben von Dr. Carsten Kühl, Finanzminister des Landes Rheinland-Pfalz, wird – auch im Namen seiner Amtskollegen Dr. Thomas Schäfer, Hessen, und Dr. Norbert Walter-Borjans, Nordrhein-Westfalen – für die Erhebung des Steuerabzugs vom Kapitalertrag im Wege einer automatisierten Abgeltungssteuer das ab 2015 geltende elektronische Kirchensteuerabzugsverfahren letztlich als unverzichtbar gesehen, um auch den Kirchensteuergläubigern die ihnen zustehende Kirchensteuer in sachgerechter Weise zukommen zu lassen. Die Religionszugehörigkeit ist aus Sicht des Datenschutzes ein hochsensibles Datum, was gewisse

Erschwernisse für die zum Kapitalertragsteuerabzug Verpflichteten zur Folge hat.

Die Finanzminister haben sich den Argumenten der wohnungswirtschaftlichen Verbände gegenüber aufgeschlossen gezeigt und erkennen den erheblichen Aufwand, der auf die Wohnungsgenossenschaften zukommt. Rheinland-Pfalz wird daher gemeinsam mit Hessen und Nordrhein-Westfalen die von VdW Rheinland Westfalen und VdW südwest aufgeworfenen Fragen und Lösungsansätze in der nächsten turnusmäßigen Besprechung der Kirchensteuerreferenten der Länder und der Kirchen im Oktober 2014 eingehend zur Sprache bringen.

In der Kirchensteuerangelegenheit haben der Deutsche Raiffeisenverband und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen die katholische und evangelische Kirche angeschrieben und auf die unüberwindbaren bürokratischen Hürden hingewiesen. Die derzeitigen Vorbereitungen auf die erstmalige Durchführung der Kirchensteuerabzugspflicht zeigen, dass die gesetzlichen Anforderungen für die Mitgliedsunternehmen nahezu unerfüllbar sind und damit auch das Kirchensteueraufkommen nicht gesichert werden

kann. Man plädiert für eine praktikable Lösung, die allen Beteiligten gerecht wird, das heißt, eine Erhebung und Abführung der Kirchensteuer möglich macht und gleichzeitig die Belastung für Staat und Unternehmen so gering wie möglich hält. Für Unternehmen außerhalb des Kredit- und Finanzdienstleistungssektors – also für Wohnungsunternehmen – muss die Möglichkeit einer pauschalen Kirchensteuererhebung geschaffen werden, zum Beispiel ähnlich dem vereinfachten Verfahren der Pauschalierung der Kirchensteuer im Bereich der Lohnsteuer. Mit diesem Lösungsansatz würden der komplizierte Verwaltungsaufwand und damit verbundene Kosten, die insbesondere aus der jährlichen Informationspflicht resultieren, ebenso entfallen wie die in der Praxis kaum umsetzbare Datenabfrage beim Bundeszentralamt für Steuern. Darüber hinaus würde das Kirchensteueraufkommen gesichert.

Die wohnungswirtschaftlichen Verbände werden auch weiterhin alles in ihrer Macht stehende tun, um gemeinsam mit der Politik eine sinnvolle Lösung der Problematik zu erreichen.

URHEBERRECHT

Genossenschaft darf Mitgliederfotos von Mieterfest in Informationsbroschüre veröffentlichen

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 8. April 2014 entschieden, dass die Veröffentlichung von Fotos in einer Informationsbroschüre einer Genossenschaft, die während eines Mieterfestes aufgenommen wurden, grundsätzlich zulässig ist.

Sachverhalt

Bei einem jährlich stattfindenden Mieterfest einer Wohnungsbaugenossenschaft wurden Fotos gefertigt, unter anderem ein Foto, auf dem im Vordergrund eine Großmutter und ihre Tochter zu sehen sind, wie sie die Enkelin, ein Kleinkind, füttern. Dieses Foto veröffentlichte die Genossenschaft in ihrer Broschüre „Informationen der Genossenschaft“ neben weiteren neun Fotos, auf denen Teilnehmer des Mieterfestes, einzeln und in Gruppen, zu sehen sind. Die Broschüre wurde in einer Auflage von 2.800 Stück hergestellt und an Genossenschaftsmitglieder verteilt.

Großmutter, Tochter und Enkelin forderten von der Genossenschaft Schadensersatz wegen einer ohne Einwilligung erfolgten Veröffentlichung.

Entscheidung

Der BGH hielt die Veröffentlichung für zulässig und wies die Klage ab. Die von den Frauen angegriffene Veröffentlichung der beanstandeten Bildberichterstattung sei auch ohne ihre Einwilligung zulässig, da es sich bei dem beanstandeten Foto um ein Bildnis aus dem Bereich der Zeitgeschichte handele. Die Beurteilung, ob Abbildungen Bildnisse aus dem Bereich der Zeitgeschichte im Sinne von § 23 Abs. 1 Nr. 1 Kunsturhebergesetz (KUG) sind, erfordert eine Abwägung zwischen den Rechten der Abgebildeten einerseits und den Rechten der Medien andererseits.

Der für die Frage, ob es sich um ein Bildnis aus dem Bereich der Zeitgeschichte handelt, maßgebende Begriff des Zeitgeschehens umfasst alle Fragen von allgemeinem gesellschaftlichen Interesse. Dazu können auch Veranstaltungen von lediglich regionaler oder lokaler Bedeutung gehören. Ein Informationsinteresse besteht allerdings nicht



Nicht jeder wird jederzeit gern fotografiert: Aufnahme eines Mieterfestes.

schränkenlos, vielmehr ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu berücksichtigen und es bedarf gerade bei unterhaltenden Inhalten im besonderen Maß einer abwägenden Berücksichtigung der kollidierenden Rechtspositionen. Der Informationsgehalt einer Bildberichterstattung ist im Gesamtkontext, in den das Personenbildnis gestellt ist, zu ermitteln.

Die Bildberichterstattung in der Informationsbroschüre der Wohnungsbaugenossenschaft befasst sich mit ihrem jährlich stattfindenden Mieterfest im August 2010 und zeigt repräsentativ auf insgesamt zehn Bildern Teilnehmer, sowohl in Gruppen als auch einzeln. Die Bilder fangen Szenen des Mieterfestes ein, die ein harmonisches Zusammensein von Jung und Alt in fröhlicher und entspannter Atmosphäre zeigen. Die Bildberichterstattung vermittelt den Eindruck, dass Mitbewohner aller Altersgruppen das Fest genossen haben und zwischen ihnen gute nachbarschaftliche Beziehungen bestehen. In diesen Zusammenhang passt gerade das Bild der drei klagenden Besucherinnen, welches drei Generationen vereint. Zwar gibt es – außer dem Hinweis auf das Mieterfest und der Ankündigung der entsprechenden Veranstaltung im Folgejahr

– keine begleitende Textberichterstattung, doch bereits durch die Auswahl der gezeigten Fotos werde dem Leser ein Eindruck über dessen Verlauf vermittelt. Das Mieterfest ist ein Ereignis von lokaler gesellschaftlicher Bedeutung. Die Informationsbroschüre der Genossenschaft, in der über das Fest berichtet wurde, war an ihre Mieter gerichtet, also an den (beschränkten) Personenkreis, der üblicherweise an dem Fest teilnahm und entsprechend der Ankündigung eingeladen war, im Folgejahr teilzunehmen.

Das Recht, über solche zeitgeschichtlichen Ereignisse aus dem gesellschaftlichen Bereich zu berichten, steht grundsätzlich auch der Genossenschaft zu, wenn sie eine Informationsbroschüre herausgibt, denn auch eine solche Broschüre gehöre zu den Medien. Die Genossenschaft kann sich unter dem Gesichtspunkt der Meinungsfreiheit gemäß Art. 5 Abs. 1 Satz 1 GG auf ein schützenswertes Interesse berufen, ihre Genossenschaftsmitglieder im Bild über den Ablauf und die Atmosphäre der Veranstaltung zu informieren. Zudem erfüllt die Bildberichterstattung über das Mieterfest in der Informationsbroschüre an die Mieter eine wichtige Funktion, denn ein solches Fest pflegt und schafft gute nachbarschaftliche Beziehun-

>>

gen. Die Berichterstattung vermittelt den Eindruck, dass die Mitbewohner sich in der Wohnungsbaugenossenschaft wohlfühlen und es sich lohnt, dort Mitglied beziehungsweise Mieter zu sein.

Die Beeinträchtigung der Rechte der Klägerinnen durch das veröffentlichte Foto ist dagegen gering. Es handelte sich um ein für alle Mieter und Mitbewohner zugängliches Fest, über welches die Genossenschaft schon in den Vorjahren in ihrer Mieterbroschüre in Bildern berichtet hatte. Insofern war zu er-

warten, dass in entsprechender Weise auch über das Mieterfest 2010 berichtet werden würde. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass das Foto heimlich angefertigt wurde, auch wenn die Fotografierten die Anfertigung der konkreten Aufnahmen möglicherweise nicht bemerkt haben.

Die Informationsbroschüre der Genossenschaft wurde schließlich nur an ihre Mieter verteilt, mithin an einen begrenzten Adressatenkreis, aus dem die Teilnehmer des Mieterfestes stammten. Das Bild ist in keiner

Weise unvorteilhaft oder ehrverletzend. Somit besteht kein Anspruch auf Schadensersatz (Urteil des BGH vom 8. April 2014, Az.: VI ZR 197/13; www.bundesgerichtshof.de).

■ **Bereits in der Ausgabe 6/2014 (Seite 35) des VerbandsMagazins hatten wir über diese Rechtsproblematik berichtet. Nunmehr hat der BGH mit dem dargestellten Urteil die dort geäußerte Einschätzung bestätigt.**



AUS DER BERATUNGSPRAXIS DER VERBÄNDE

Mieter vernachlässigen die Treppenhausreinigung – begrenzte Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters

Nicht selten kommen Mieter, denen laut Mietvertrag die Treppenhausreinigung übertragen wurde, ihrer Pflicht nicht oder nur ungenügend nach. Die Folgen sind nicht zuletzt erhebliche Unstimmigkeiten in der Mietergemeinschaft und die daraus resultierende Forderung an den Vermieter, Abhilfe zu schaffen. Doch welche rechtlichen Möglichkeiten hat der Vermieter überhaupt? Mit dieser Frage beschäftigen sich viele Wohnungsunternehmen in der täglichen Verwaltungspraxis.

Häufig erscheint dem Vermieter die vorzugswürdigste Lösung des Konfliktes in der Beauftragung eines fremden Dienstleisters mit der regelmäßigen Treppenhausreinigung. Wenngleich diese Maßnahme das Problem der unzureichenden Reinigungs-

leistung entschärfen mag und auch für eine Schlichtung zwischen den Mietern sorgt, schafft sie doch eine andere Baustelle: die Frage der Kostenumlage. Denn die Umlage der Kosten für die Treppenhausreinigung im Rahmen der jährlichen Nebenkostenabrechnung ist nicht unproblematisch.

Die Rechtsprechung verfolgt in diesem Punkt eine recht einheitliche Linie. Ist im Mietvertrag festgelegt, dass die Mieter die Treppenhausreinigung im Wechsel durchzuführen haben, hat der Vermieter kein freies Wahlrecht mehr. Nur unter sehr eingeschränkten Voraussetzungen können sogenannte Öffnungsklauseln im Mietvertrag dem Vermieter eine nachträgliche Änderungsmöglichkeit eröffnen. Rechtsunsicherheiten sind aber auch bei Vorliegen derartiger Öffnungsklauseln nicht auszuschließen.

Im Ergebnis gilt daher, dass – zur Sicherstellung der Kostenumlage – die Umstellung der Treppenhausreinigung auf einen fremden Dienstleister der ausdrücklichen Zustimmung aller Mieter bedarf. Ohne diese umfassende Zustimmung verbleibt dem Vermieter als Reaktionsmöglichkeit auf die Verweigerung des Mieters nur die Umstellung des aktuellen Reinigungsplans des Gebäudes (etwa geringer Turnus, dafür mehr Reinigungsfläche für den Verweigerer).

Daneben kann wegen der Pflichtverletzung dem verweigernden Mieter eine Abmahnung ausgesprochen werden, die bei vehementer Nichtbeachtung und Fortsetzung des pflichtwidrigen Verhaltens auch zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen kann.



MIETRECHT

Mietminderung bei Legionellenbefall

Das Amtsgericht (AG) Dresden hat mit Urteil vom 11. November 2013 entschieden, dass eine erhöhte (festgestellte) Legionellenkonzentration im Trinkwasser einen Mangel der Wohnung darstellt und zu einer Minderung der Miete führen kann. Ein Mietobjekt kann also auch dann mangelhaft sein, wenn es nur in der Befürchtung einer Gefahrverwirklichung genutzt werden kann.

Sachverhalt

Mieter hatten die Miete gemindert, weil Wasserproben in ihrer Wohnung eine erhöhte Legionellenkonzentration im Trinkwasser ergeben hatten. So ergab eine Untersuchung eine Konzentration von 14.000 KBE (Kolonienbildende Einheiten) pro 100 Milliliter. Nach der Trinkwasserverordnung sind ab einem Wert von 100 KBE/100 ml technische Maßnahmen zu treffen, um die Legionellen-

konzentration zu vermindern. Nachdem sie von der erhöhten Legionellenkonzentration erfahren hatten, minderten die Mieter die Miete um 25 Prozent und forderten den Vermieter auf, für Abhilfe zu sorgen. Kurz darauf ließ der Mieter in seinem Bad einen Filter in den Duschkopf einbauen. Eine Wasserprobe Mitte Dezember 2012 ergab eine Legionellenkonzentration von 3.700 KBE/100 ml.

Entscheidung

Das AG Dresden entschied, dass die Mietminderung um 25 Prozent wegen des legionellenhaltigen Trinkwassers gerechtfertigt war. Eine zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räumlichkeit entspricht nur dann dem Vertragszweck, wenn sie nicht gesundheitsgefährdend ist. Bei der gemessenen Legionellenkonzentration, die den technischen Maßnahmewert nach der Trinkwasserverordnung deutlich überstieg, war von einer

akuten Gesundheitsgefährdung auszugehen. Dadurch war eine nicht unerhebliche Tauglichkeitsminderung der Wohnung gegeben.

Durch den Einbau des Filters in die Dusche wurde die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung auch nicht vollständig wiederhergestellt. Vielmehr war die Legionellenkonzentration auch weiterhin erhöht und es bestand eine hiervon ausgehende abstrakte Gefahr. Die Mieter konnten die Wohnung nur in dem Wissen über den erheblich überschrittenen Grenzwert nutzen. Bereits wenn die Verwirklichung einer Gefahr zu befürchten ist, ist ein Mietobjekt mangelhaft. Nicht entscheidend ist, dass ein Schaden eingetreten ist oder unmittelbar bevorsteht (Urteil des AG Dresden vom 11. November 2013, Az.: 148 C 5353/13).

Technisches Recht in Leitsätzen

Urteil des Landgerichts Berlin vom 17. Oktober 2013, Az.: 67 S 164/12 (WuM 2014, Seite 28 ff.)

Ein Mieter kann aufgrund der Mitteilung des Gesamtverbrauchs und seines Eigenverbrauchs nur die mathematische Richtigkeit der Berechnung des Verhältnisses zwischen beiden Werten überprüfen. Der Mieter hat aber auch einen Anspruch auf Einsichtnahme in die Einzelverbrauchsdaten der anderen Mieter. Denn erst wenn er diese kennt, kann er prüfen, ob sie richtig addiert sind beziehungsweise ob sie vom Gesamtverbrauch in einem nicht mehr hinnehmbaren Maße abweichen.

Beschluss des Landgerichts Leipzig vom 7. Oktober 2013, Az.: 02 S 66/13 (WuM 2014, Seite 30)

Wenn der Anteil des erfassten Wärmeverbrauchs deutlich unter dem kritischen Grenzwert von 34 Prozent liegt (hier: 26,1 Prozent und 20,3 Prozent), kann dem Vermieter das grundsätzlich nach § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV zustehende Ermessen, den Wärmeverbrauch bei einer erhöhten

Rohrwärmeabgabe nach den anerkannten Regeln der Technik zu bestimmen, nicht zugebilligt werden. Vielmehr ist der Vermieter zur verbrauchsabhängigen Abrechnung verpflichtet.

Urteil des Landgerichts Frankfurt (Oder) vom 17. Dezember 2013, Az.: 16 S 138/13 (Grundeigentum 2014, Seite 465 ff.)

Wird ein Mehrfamilienhaus im Hinblick auf den beabsichtigten Gebäudeabriss vom Vermieter „leergewohnt“, sodass der Fixkostenanteil der Warmwasserkosten für die wenigen verbliebenen Mieter den in § 8 Abs. 1 HeizkostenV vorgesehenen Höchstwert von 50 Prozent deutlich übersteigt, ist für die Aufteilung zwischen den verbrauchsbezogenen und den flächenbezogenen Warmwasserkosten § 9a Abs. 1 HeizkostenV analog anzuwenden.

Urteil des Amtsgerichts München vom 15. Februar 2012, Az.: 142 C 10921/11 (NZM 2012, Seite 861)

Ein Vermieter haftet nicht als Störer für die über seinen WLAN-Anschluss von seinem

Mieter begangenen Urheberrechtsverletzungen, wenn er sich vertraglich vom Mieter zusichern lässt, dass dieser das Internet nicht zu illegalen Zwecken nutzt.

Hat der Vermieter ausschließlich an einen ihm namentlich bekannten, in seinem Hause wohnhaften Mieter den Zugang zu seinem Internetanschluss mitvermietet und gewährt, genügt er seinen Prüfungspflichten, wenn er sich vertraglich zusichern lässt, der Mieter werde den eingeräumten Zugang zum Internet nicht zu illegalen Zwecken benutzen. In einem solchen Fall darf der Vermieter darauf vertrauen, dass sich sein Mieter rechtstreuhaltend verhält, wenn hinreichende Anhaltspunkte dafür, dass der Mieter illegale Handlungen im Internet vornehmen werde, bei Vertragsschluss nicht vorhanden waren. Er haftet daher nicht als Störer für die durch den Mieter über den gewährten Internetanschluss begangenen Urheberrechtsverletzungen in Form des Angebots von Musikalben in einer Internettauschbörse zum Download.

NEUES VON DER WARMWASSERBEREITUNG IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Warm soll das Wasser sein

Wohnungsunternehmen stehen laufend vor der Frage, wie sie ihre Mieter in Zukunft mit warmem Wasser versorgen sollen – zentral oder dezentral. In den allermeisten Fällen wurde diese Frage in den vergangenen Jahren zugunsten der zentralen Lösung entschieden. Wasser mit Strom zu erhitzen erschien schlicht kaum erschwinglich, Untertischgeräte hatten einen altertümlichen Charme. Die sich ändernden Rahmenbedingungen rücken eine Entscheidung jedoch neu in den Fokus. Diskutiert hat darüber jüngst der Ausschuss für Planung und Technik des VdW südwest.

Zentrale Lösungen (noch) günstiger

Derzeit zahlt man für ein Vollbad aus einem zentralen System mit Gas im Vergleich rund 25 Cent weniger dafür, dass man sich einer wohligen Badewannentemperatur erfreuen darf. Die Kostenunterschiede rühren im Wesentlichen daher, dass Strom im Vergleich zu anderen Energieträgern nach wie vor teuer ist – und bisher nicht mit seiner ökologischen Bilanz überzeugen konnte. Dafür entfällt bei strombetriebenen, dezentralen Systemen die oft notwendige Legionellenprüfung.

Bei den Investitionskosten punkten zunächst die dezentralen Systeme: Sie benötigen kein paralleles Leitungsnetz für Kalt- und Warmwasser. Unter dem Strich relativieren sich die Investitionskosten beider Systeme jedoch bei steigender Anzahl der Wohneinheiten und rücken bei mehr als drei Wohneinheiten bereits nahe zusammen.

**GASTBEITRAG >>**

von Dr. Andrea Frank-Jungbecker

Projektleitung Technik
Kommunale Wohnungsbau GmbH
Rheingau Taunus, Bad Schwalbach

Weitere Informationen:
www.kwb-rheingau-taunus.de



Foto: Alexander Rath - fotolia.com

Dezentrale Systeme holen in der Ökobilanz auf

Dass die bis vor kurzem so überzeugenden zentralen Warmwasserversorgungssysteme überhaupt wieder hinterfragt werden, liegt stark an den geänderten, politisch gesetzten Rahmenbedingungen.

Schlagworte wie Klimaschutz, Primärenergieverbrauch, Ressourcenschonung und erneuerbare Energien finden sich in Form des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG), des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EE-WärmeG) sowie der Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) gesetzlich verankert. Der steigende Anteil an erneuerbaren Energien verschafft den Vertretern der dezentralen Systeme wieder Aufwind: In puncto Nachhaltigkeit holen sie immer weiter auf, der Effizienzgrad der Stromerzeugung erhöht sich, Strom wird ökologischer. Spätestens 2020, so eine Studie der GED Gesellschaft für Energiedienstleistung – GmbH & Co. KG, wird die CO₂-Emission bei dezentralen Systemen geringer sein als zentral mit Gas.

Der Stromverbrauch lässt sich zudem durch den zusätzlichen Einsatz von regenerativen

Wärmequellen wie Wärmepumpen oder Solaranlagen reduzieren – und letztlich auch die Kosten. Denn sobald sich die Investition amortisiert und sich dem Nutzer im Geldbeutel bemerkbar macht, schließt dies die Kosten der Warmwasserbereitung mit ein.

Den Blick für die Gesamtsituation öffnen

Bei allem Für und Wider: Investitionen in den Wohnungsbestand sind immer als langfristiges Engagement zu verstehen. Daher sollten bei der Beurteilung des Nutzens der einen oder anderen Lösung stets weitere Aspekte wie die Entwicklung des Mietermarktes, die Energiepreisentwicklung, Förderfähigkeiten oder die Warmmietbelastung der privaten Haushalte eine Rolle spielen.

Einzelfallentscheidung angezeigt

Letztlich scheint es sich zu lohnen, dezentrale Systeme unter einem neuen Stern zu betrachten und von Fall zu Fall zu entscheiden. Die Rahmenbedingungen jedenfalls, das sollte Entscheidungsträgern in der Wohnungswirtschaft bewusst sein, sind komplexer und facettenreicher und das Rennen zwischen der zentralen und der dezentralen Lösung deutlich knapper geworden. ▶

FÖRDERUNG VON BREITBANDKONZEPTEN

EU startet Initiative „Vernetzte Gemeinschaften“

Im Rahmen der Initiative „Vernetzte Gemeinschaften“ ruft die EU-Kommission lokale, regionale und nationale Institutionen und Unternehmen auf, Konzepte und Pläne für Breitbandprojekte einzureichen. Die Anträge müssen bis zum 15. Oktober 2014 eingehen. Die besten Konzepte werden mit einem „Siegel“ prämiert und erhalten Zugang zu weitergehender Unterstützung.

Die digitale Agenda strebt ehrgeizige Ziele für den Breitbandausbau an. Aktuelle Daten zeigen aber, dass 64 Prozent der EU-Haushalte 30 Mbit/s und nur drei Prozent einen Anschluss von 100 Mbit/s zur Verfügung haben – und machen damit das Investitionsdefizit bei den Breitbandnetzen deutlich.

Die Initiative „Vernetzte Gemeinschaften“ vereint mehrere Systeme, die dazu beitragen

sollen, Städten, lokalen Breitbandpartnern und Betreibern die notwendige Beratung in Finanzierungsfragen und im Hinblick auf maßgeschneiderte Geschäftsmodelle zukommen zu lassen.

Die besten Projekte erhalten Zugang zu weitergehender Unterstützung:

- Individuelles Feedback: Erste Bewertung des Projektplans, um festzustellen, welche Unterstützung gewährt werden kann.
- Technische Hilfe der Weltbank: Beratung für die Ausarbeitung von Geschäftsmodellen sowie hinsichtlich der Frage, wie das Projekt die notwendige Größe erreichen kann, um für private oder öffentliche Fördermittel in Frage zu kommen.
- Europäische Investitionsbank (EIB): Die EU-Kommission stellt der EIB im Rahmen ihrer Fazilität Connecting Europe

Startkapital zur Verfügung, damit diese auf der Grundlage ihres AAA-Kreditratings Breitbandprojekte maßgeschneidert unterstützen kann.

- Europäische Struktur- und Investitionsfonds (ESIF): Bis 2020 stellt die EU 453 Milliarden Euro für alle Regionen zur Verfügung. Der Zugang zu Informations- und Kommunikationstechnologien sind erstmals Top-Schwerpunkte für diese Finanzhilfen.
 - Staatliche Beihilfen: Nachdem die Kommission besondere Regeln für die Gewährung wettbewerbsneutraler staatlicher Beihilfen für den Breitbandausbau aufgestellt hatte, sind die Beträge deutlich angestiegen.
- Der Antrag kann online in deutscher Sprache unter <https://ec.europa.eu/digital-agenda/node/72822> gestellt werden.



INNOVATIONSPREIS
WOHNUNGSWIRTSCHAFT
2014

Solarlux gratuliert dem VdW-VerbandsMagazin zum Jubiläum!



DIE INTELLIGENTE FASSADENLÖSUNG

Balkone und Loggien sind oft Kernthema einer Sanierung. Die faltbare Solarlux-Verglasung SL 60e ermöglicht eine gelungene Kombination aus moderner Fassadengestaltung, Wohnraumerweiterung und optimierter Energiebilanz. Sie schließt an die wärmegeämmte Brüstung an und lässt sich mühelos komplett aufrollen.

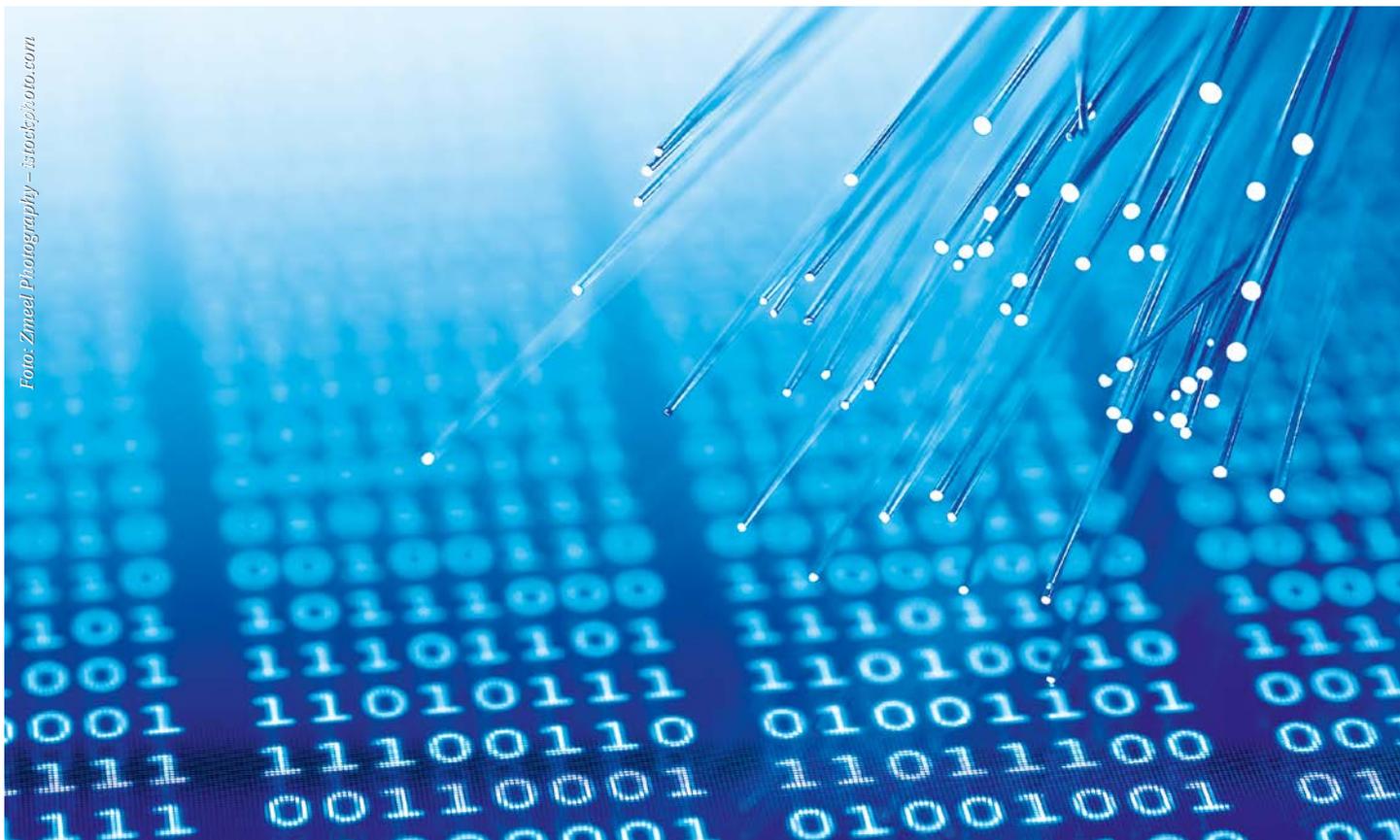


Foto: Zmeel Photography – iStockphoto.com

BREITBAND AUSBAU

Verbesserte Rahmenbedingungen für Breitbandausbau durch alternative Anbieter

Die Bundesnetzagentur hat Mitte Juli 2014 eine Entscheidung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Breitbandausbau veröffentlicht. Alternative Anbieter erhalten künftig bessere Zugangsmöglichkeiten zur „letzten Meile“ der Telekom, der sogenannten Teilnehmeranschlussleitung. Je kürzer die Kabelstrecken, desto schneller können Nutzer angebunden werden.

Durch die Entscheidung der Bundesnetzagentur können alternative Netzbetreiber ihre aktive Technik nun näher zum Endkunden bringen und damit höhere Geschwindigkeiten anbieten. Die Entscheidung gilt für solche Gebiete, in denen Bandbreiten unter 30 Mbit/s im Down- und fünf Mbit/s im Upstream empfangen werden können. Bislang galten geringere

Richtwerte, sodass die Telekom Anforderungen anderer Netzbetreiber häufig abwehren konnte.

Außerdem ist vorgesehen, dass die Telekom unter bestimmten Bedingungen auf Wunsch und gegen Kostenerstattung eines Wettbewerbers den Verlauf ihrer Anschlussleitungen ändern muss, um diese tauglich für die Übertragung hoher Bandbreiten zu machen. Damit erhalten die Wettbewerber bessere Möglichkeiten, sich an Ausschreibungen für den Breitbandausbau zu beteiligen und die Versorgungsauflagen der Förderrichtlinien erfüllen zu können.

„Mit der heutigen Entscheidung verfolgen wir unsere Linie, die regulatorischen Rahmenbedingungen für den Breitbandausbau fortzuentwickeln und zu verbessern,

konsequent fort. Dabei haben wir den steigenden Breitbandbedarf in den kommenden Jahren berücksichtigt“, erklärte der Präsident der Bundesnetzagentur, Jochen Homann.

Die Entscheidung ist in einem sogenannten Anordnungsverfahren ergangen. Die Unternehmen EWE Tel und Telekom konnten sich vertraglich nicht auf verbesserte Zugangsmöglichkeiten zum Anschlussnetz einigen. Daraufhin hatte die EWE Tel im Mai die Bundesnetzagentur auf Anordnung des Netzzugangs angefordert.

Der Entscheidung kommt generelle Bedeutung zu; andere Wettbewerber können sich die neuen Zugangsbedingungen künftig ebenfalls anordnen lassen.

MULTIMEDIA

Auf dem Weg zu Smart Cities

Der Einsatz moderner Informations- und Kommunikationstechnologien kann zu neuen, effizienten Lösungen in Bereichen wie Energie, Mobilität, Verwaltung, Gesundheit und Wohnen führen. Diese neuen Technologien werden nicht nur unseren Alltag verändern, sondern auch das Stadtbild tiefgreifend verändern. Unsere Städte sind auf dem Weg zu „Smart Cities“. Doch was bedeutet das konkret und welche Folgen hat diese Entwicklung? Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung skizziert diese Themenpunkte in seiner Ausgabe Analyse Kompakt 04/2014.

Die Stadt der Zukunft ist smart und damit auch viele unserer Lebensbereiche. Im Bereich des Wohnens können beispielsweise Gebäude durch ein vernetztes Gebäudemanagement energieeffizient betrieben werden oder medizinische und pflegebezogene Leistungen im privaten Wohnbereich vollzogen werden. Es ist davon auszugehen, dass durch die Vernetzung zukünftige Herausforderungen besser bewältigt werden können. Diese Form der smarten Stadt kann dazu beitragen, die Ressourceneffizienz zu steigern, den Aufwand für Dienstleistungen zu senken und die Lebensqualität zu steigern. In der Ausgabe Analyse Kompakt 04/2014 „Auf dem Weg zu Smart Cities“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung werden diese vielfältigen Blickwinkel einer Smart City analysiert.

Die Studie zeigt zudem, was Städte und Gemeinden, aber auch die Verantwortlichen auf den anderen föderalen Ebenen heute bedenken sollten, wenn sie sich um diesen Teil der Zukunft unserer Städte kümmern. Die Experten betonen, dass der Weg zur Smart City mit Weitsicht gegangen werden sollte. Allzu leicht könnte aus dem marketing-schönen Bild der Smart Cities auch ein Bild von neuen Systemabhängigkeiten, neuen Funktionsrisiken, neuartiger sozio-technischer Ungleichheiten und der Gefahren zentral gesteuerter Stadtmaschinen werden.

■ Die vollständige Analyse steht unter www.bbsr.bund.de in der Rubrik „Veröffentlichungen“ zum kostenlosen Download zur Verfügung.



Der Generationen-Anschluss

Multimediaversorgung und Telekommunikation aus einer Hand

Unsere Produkte

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

Unsere Technik

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

Unsere Leistungen

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

Fordern Sie uns!

Tel. 089 – 7104089-5
Fax 089 – 7104089-6
service@pepcom.de

pepcom

24. SYMPOSIUM „PERSPEKTIVEN FÜR WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN“

Niedrigzinsen und öffentliche Förderung

Das 24. Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ vom VdW Rheinland Westfalen und dem Institut für Genossenschaftswesen, Münster, findet am 22. Oktober 2014 in Münster statt. Das Symposium steht unter dem Motto „Niedrigzinsen und öffentliche Förderung – Herausforderungen für eine langfristige Finanzierungsstrategie“.

Für jedes Unternehmen ist die Finanzierung seiner einzelwirtschaftlichen Aktivitäten zu jedem Zeitpunkt eine zentrale Aufgabe. Damit wird es umso wichtiger, ein langfristiges Finanzierungskonzept zu entwickeln, aus dem bei Bedarf klare Handlungsanweisungen abgeleitet werden können. Die Themen reichen von Unternehmenstrends und Basel III, über öffentliche Förderung und Finanzierung sowie Geschäftsanteile

bis hin zu Beleihungsmanagement und Finanzierungs Kooperationen.

- Das 24. Symposium findet im Factory Hotel, An der Germania Brauerei 5, 48159 Münster, Tel.: 0251 4188-0 statt. Das Programm steht im Internet unter www.vdw-rw.de oder www.ifg-muenster.de zum Download bereit.

JÜRGEN PÖSCHK

Energieeffizienz in Gebäuden – Jahrbuch 2014

Bereits in der neunten Ausgabe bringt das Jahrbuch „Energieeffizienz in Gebäuden“ den gesellschaftlichen mit dem akademischen Diskurs zu den Themenfeldern Energie und Bauen zusammen und stellt zahlreiche Praxisbeispiele und Innovationen vor.

Neben zahlreichen Autoren aus Politik und Wissenschaft wie der neuen Bundesministerin für Umwelt und Bauen, Dr. Barbara Hendricks, kommentieren auch Praktiker aus Verbänden, Wohnungswirtschaft, öffentlicher Verwaltung, der Wirtschaft sowie erstmalig auch reichweitenstarke Energie-Blogger ihre Sicht auf das Thema oder stellen besondere Projekte aus ihrem Praxisalltag vor.

- Jürgen Pöschk, Energieeffizienz in Gebäuden, VME – Verlag und Medienservice Energie, 2014, ISBN: 978-3-936062-10-6, 29,50 Euro (zuzüglich Versandkosten)

APFELBAUM/SCHATZ

Die Wohnungswirtschaft als Netzwerkakteur der kommunalen Demografiestrategie

Die Publikation „Die Wohnungswirtschaft als Netzwerkakteur der kommunalen Demografiestrategie“ von Prof. Dr. Birgit Apfelbaum und Thomas Schatz analysiert die Schlüsselrolle der Wohnungswirtschaft als Netzwerkpartner von Kommunen und spezialisierten Dienstleistern im Zuge der Demografiestrategie Deutschlands.

Die Wohnungswirtschaft schlüpft zunehmend in die Rolle des sozialen Dienstleiters. Denn altersgerechtes Wohnen braucht neben der baulichen Anpassung von Wohnraum und Wohnumfeld ebenfalls das Engagement für die sozialen, instrumentellen und kommunikativen Bedürfnisse einer alternierenden Mieterschaft. Welche konkreten Auswirkungen dies auf das Angebotsportfolio der Wohnungswirtschaft hat, wurde im Rahmen des Begleitforschungsprojekts „Koordination und Moderation in Servicepartnernetzwerken der ostdeutschen Wohnungswirtschaft“ (komoserv) unter der Leitung von Prof. Dr. Apfelbaum untersucht. Als Ergebnis konnten konkrete Handlungsempfehlungen für die Wohnungswirtschaft ermittelt werden. Diese Erkenntnisse sind nun in der Buchpublikation zusammengefasst, die als Band 17 der Schriften zur angewandten Verwaltungsforschung erschienen ist.

- Birgit Apfelbaum/Thomas Schatz, Die Wohnungswirtschaft als Netzwerkakteur der kommunalen Demografiestrategie, 17. Band in der Reihe „Schriften zur angewandten Verwaltungsforschung“, 135 Seiten, Verlag Karla Grimberg, 2013, ISBN: 978-3-941636-20-0, 19,80 Euro



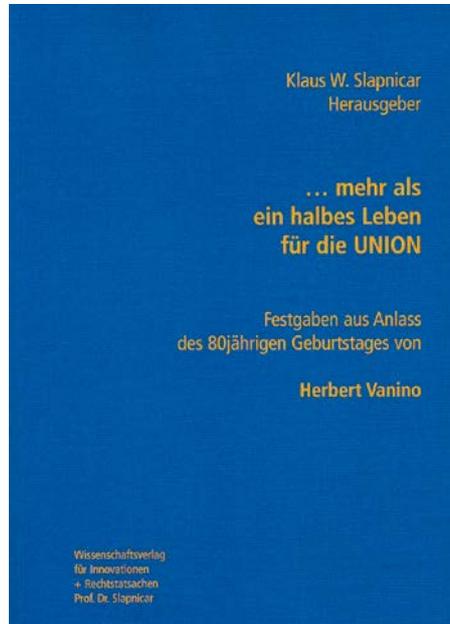
PROF. DR. KLAUS W. SLAPNICAR

... mehr als ein halbes Leben für die UNION

Bei dem angezeigten Buch handelt es sich um eine Hommage an den Ehrenvorsitzenden des Prüfverbandes der Thüringer Wohnungswirtschaft. Obwohl die Festschrift fast sieben Jahre nach seinem 80. Geburtstag erschien, im 60. Gründungsjahr seiner WBG Union eG in Gera, die Vanino als Vorstand fast 40 Jahre lang leitete, hat die Entstehungszeit eine hohe Aktualität der Beiträge befördert.

Neben Glückwünschen vom amtierenden Vorstand bis hin zum damaligen GdW-Vorsitzenden spiegeln historische Streiflichter den Jubilar als Kind seiner Zeit sowie die Geschichte der Union, gerade in der Wiedervereinigungsphase, wider.

Genossenschaftliche Perspektiven thematisieren das Wohnen als Lebensmittelpunkt, entwickeln aus genossenschaftlichen Wurzeln Projektionen für Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit, analysieren im Lichte des Corporate-Governance-Kodex das Check-and-Balance-System genossenschaftlicher Unternehmensverfassung, gehen auf



die Neuwahl von Vertreterversammlungen bei satzungsmäßig unterschrittener Mitgliederzahl ein, behandeln die durch das MoMiG erzeugte Kollaterale Wirkung für das Genossenschaftsrecht und fordern moder-

nes Dienstleistungsbewusstsein. Immobilienwirtschaftliche und -rechtliche Aspekte beginnen mit einer Verortung der Immobilienbranche, beurteilen die Immobilie als Asset, fragen nach dem Sinn von Personalmanagement, bewerten einen konkreten Business Improvement District, beschreiben Grundlagen des immobilienbezogenen Vertragsmanagements, gehen auf Mietminderung bei Wohn- und Gewerberaum sowie schließlich auf Missbrauchskontrolle von Energielieferungsverträgen ein.

Die 15 Fachbeiträge von Praktikern und Wissenschaftlern sind als Lektüre für immobilienaffine Einsteiger ebenso zu empfehlen wie für ehrenamtlich tätige Funktionsträger in Genossenschaften und kommunaler Wohnungswirtschaft.

- Prof. Dr. Klaus W. Slapnicar, ... mehr als ein halbes Leben für die UNION, Wissenschaftsverlag für Innovation + Rechtstatsachen, Wiesbaden 2014, ISBN: 978-3-941744-00-4, 69 Euro

FRIEDHELM MASSONG

EnEV 2014 kompakt

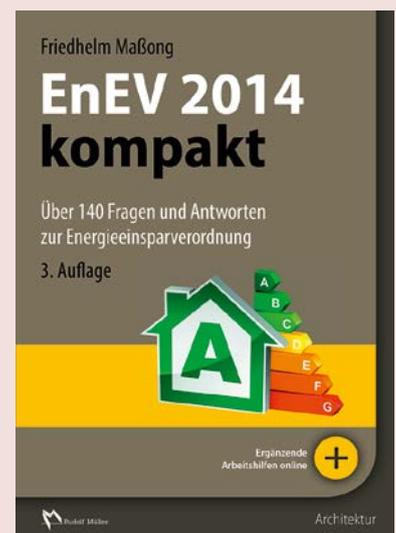
Welche neuen Anforderungen gelten für Wohn- und Nichtwohngebäude? Muss der sommerliche Wärmeschutz in jedem Fall nachgewiesen werden? Wie funktioniert ein Antrag auf Befreiung von den Anforderungen nach EnEV? Welche Nachrüstpflichten bestehen für Altbauten?

Diese und weitere Fragen rund um die neue Energieeinsparverordnung beantwortet das Nachschlagewerk „EnEV 2014 kompakt“ von Friedhelm Maßong. Das kompakte Taschenbuch kommentiert in seiner dritten, aktualisierten und erweiterten Auflage knapp und praxisnah die neue EnEV 2014 und erläutert Ziele, Verantwortlichkeiten sowie Neuerungen und Verschärfungen gegenüber der Vorgän-

gerfassung. Die Übersichten zu Bauteilen, Konstruktionen und U-Werten dienen als Entscheidungshilfe bei der Planung und Ausführung sowie bei energetischen Sanierungen. Praktische Arbeitshilfen und Beispiele unterstützen unter anderem bei der Einschätzung von Einsparpotenzialen und Amortisationszeiten.

„EnEV 2014 kompakt“ richtet sich an Architekten, Planer und Energieberater, aber auch an Bauherren, Haus- und Wohnungseigentümer und ist dank seines handlichen DIN A6-Formats ein praktischer Begleiter auch für unterwegs.

- Friedhelm Maßong, EnEV 2014 kompakt. Über 140 Fragen und Antworten zur Energieeinsparverordnung, Verlagsgesell-



- schaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG, 3. aktualisierte und erweiterte Auflage 2014, 261 Seiten mit zahlreichen Abbildungen und Tabellen, ISBN: 978-3-481-03159-6, 39 Euro

SEMINARE IM OKTOBER 2014



01.10.2014	Hannover	Bürger- und Kundenbeteiligung bei Baumaßnahmen und anderen Vorhaben	Raik Packeiser	4 5
02.10.2014	Hannover	Die Tricks der Mieter – und was der Vermieter dagegen tun kann	Detlef Wendt	4
06.10.2014	Hannover	Ausbilderseminar: Beobachten – Beurteilen – Bewerten: Das Beurteilungsgespräch	Iris Kadenbach	4
06.10.2014	Lübeck	Nachbarschaftskonflikte erfolgreich lösen	Robert Montau	5
06.10.2014	Hamburg	Betriebskosten intensiv	Kerstin Bonk	5
06.10.2014 – 07.10.2014	Bochum	Mehr Kompetenz im Umgang mit elektrischen Anlagen und Geräten: „Elektrotechnisch unterwiesene Person (EuP)“ mit TÜV-Zertifikat (Ausbildung zur Erfüllung bestimmter Arbeiten nach BGV A3 und GUV-V A3)	Freimut Brückel	2
07.10.2014	Hamburg	Wer ist wofür zuständig und verantwortlich? – Kompetenzkonflikte zwischen Vorstand und Aufsichtsrat vermeiden	Rainer Maaß	5
07.10.2014	Frankfurt am Main	Gebäudetechnik: Aktuelle und künftige Rahmenvorgaben	Dr. Armin Hartmann FRICS	2
08.10.2014	Hannover	Organisieren Sie sich pfiffig! Neues Zeitmanagement für flexible Mitarbeiter und Teamleiter	Astrid Horváth	4
08.10.2014	Frankfurt am Main	Mieterhöhung: Was ist in der Praxis zu beachten?	Stephan Gerwing	2
08.10.2014	Hamburg	Familienfreundliche Personalpolitik: Vereinbarkeit von Familie und Beruf – Praktische Lösungsansätze	Klaus Albracht	5
08.10.2014	Rostock	Verkehrssicherungspflicht für Hauswarte und Verwalter	Erhard Abitz	5
09.10.2014	Hannover	Mietenbuchhaltung – die wichtigsten Fakten	Kerstin Bonk	4
09.10.2014	Hamburg	Seminarreihe Bilanzsicherheit – Modul 2: G+V und Anhang		5
13.10.2014	Hannover	Wie vermittele ich kundenfreundlich negative Nachrichten – u. a. dargestellt am Beispiel der Ablehnung von Wohnungsbewerbern	Prof. Dr. Matthias Neu	4
13.10.2014	Hamburg	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute – Spezielle Betriebswirtschaftslehre	Heike David	5
14.10.2014	Bochum	50er- und 60er-Jahre-Bauten: Zukunftsgerecht und nachhaltig gestalten und modernisieren	Dr. Armin Hartmann Dennis Mehlan	2
14.10.2014	Frankfurt am Main	Mietminderung: Wann ist sie gerechtfertigt?	Nele Rave	3
14.10.2014	Hannover	Zielgruppengerecht kommunizieren: Was wünschen sich unsere Kunden?	Christian Sterr	4 5
15.10.2014	Hannover	WEG: Bauliche Änderungen – Modernisierungen – modernisierende Instandsetzungen – Modernisierung	Erhard Abitz	4
15.10.2014	Hannover	Mobile Datenerfassung in der Wohnungswirtschaft	Günther Hundsrucker	4

SEMINARE IM OKTOBER 2014

15.10.2014 – 17.10.2014	Bochum	Technik Lernen – Technisches Wissen für Auszubildende – AUSGEBUCHT!	Thomas Dovern Dr. Armin Hartmann FRICS Madeleine Thon	2
16.10.2014	Frankfurt am Main	Von der Mieterkommunikation zum Beschwerdemanagement: Strategische Bedeutung und operative Umsetzung	Norman Diehl	2
16.10.2014	Bochum	Lösungsorientiert auch in schwierigen Situationen – Eigentümer- und Mieterversammlung sicher leiten	Gudrun Lachnitt	2
16.10.2014	Hannover	Corporate Correspondence – vom Standardbrief zur Briefkultur	Anja König	4
16.10.2014	Online	Webinar – EnEV 2014: Was Wohnungsunternehmen und Makler jetzt wissen müssen	Dr. Armin Hartmann FRICS	2
16.10.2014 + 23.10.2014	Hannover	Bauen und Modernisieren – aktuelle Entwicklung aus Technik und Rechnungslegung	Heiko Günther Jörg Berens	4
20.10.2014	Hannover	Mietrecht in Theorie und Praxis – ausgewählte Rechtsprobleme nach dem MietRändG 2013	Mario Viehweger	4
21.10.2014	Hannover	Schimmel, Schall, Schadstoffe, Fogging und Flächenunterschrei- tungen – Mängel der Mietwohnung und technische Vorschriften	Ruth Breiholdt	4
21.10.2014	Bochum	Vertragsrecht – sicher mit aktuellen Mietverträgen umgehen	Dipl.-Wirtschafts-Jurist Jürgen Sicking	2
22.10.2014	Hannover	Durchsetzung von Wohngeldforderungen gegenüber Wohnungs- eigentümern	Beate Heilmann	4
23.10.2014 – 24.10.2014	Bochum	Immobilienbewertung kompakt	Prof. Dr.-Ing. Markus Staiber	2
25.10.2014	Bochum	Speziell für Azubis: Mittelstufenstoff: Buchführung auffrischen und festigen	Moritz Siepmann	2
27.10.2014 – 28.10.2014	Köln	Spitzenleistung im Verkauf – Vertriebsstraining für Bauträger	Thomas Ritter	2
27.10.2014 – 29.10.2014	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Spezielle Betriebswirtschaftslehre“ (3 Tage)	Heike David	4
29.10.2014	Bochum	Vorstands- und Geschäftsführerverträge rechtssicher und effizient gestalten	Prof. Dr. Jürgen Kefßler	2
29.10.2014	Hamburg	Workshop: Energieexperte im Wohnungsunternehmen	Thorsten Rabe	5
29.10.2014	Lübeck	Wohnungsschimmel erfolgreich bekämpfen und vorbeugen	Johannes Zink	5
29.10.2014	Hamburg	Clever reagieren auf Einwände und Kritik von Mietern	Astrid Horváth	5

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

- | | | |
|---|---|---|
| 1 Nadine Büscher
Telefon 0211 16998-21 | 3 Nicole König
Telefon 069 97065-167 | 5 Andreas Daferner
Telefon 040 52011-218 |
| 2 Bettina Mannel
Telefon 0234 9447-510 | 4 Karsten Dürkop
Telefon 0511 1265-126 | |



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG
Willy-Brandt-Ring 17, 41747 Viersen
www.gwg-kreis-viersen.de

Die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG ist ein Wohnungsunternehmen mit über 100-jähriger Tradition und verwaltet einen Bestand von ca. 5.000 Wohnungen im Kreis Viersen sowie am linken Niederrhein.

Für die Betreuung unseres IT-Bereiches suchen wir zum 01.11.2014 oder später einen

EDV-Systemadministrator (m/w) in Vollzeit

Das Arbeitsgebiet umfasst folgende wesentliche Aufgaben:

- Administration der Client/Server Infrastruktur
- Betreuung der eingesetzten Anwendungssoftware SAP-RE (first-level-support) sowie MS Office-Programme
- Datenbank- und Dokumentmanagement
- Betreuung der Homepage und des Intranet (Unternehmenshandbuch)
- Planung und Durchführung von Anwenderschulungen
- Betreuung von Sonderprojekten im Rahmen von organisatorischen und technischen Anpassungen

Zur Unterstützung stehen externe Dienstleister zur Verfügung, daher ist auch eine Bewerbung eines(r) Immobilienkaufmanns/-frau mit IT-Erfahrung willkommen.

Wir wünschen uns von Ihnen:

- eine abgeschlossene Berufsausbildung und fundierte Kenntnisse im IT-Bereich
- Engagement, Team- und Kommunikationsfähigkeit sowie ein hohes Maß an Eigeninitiative und Leistungsbereitschaft

Wir bieten Ihnen eine interessante und abwechslungsreiche Tätigkeit in einem kleinen Team. Die Vergütung erfolgt nach dem Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD).

Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann würden wir die Einzelheiten gerne in einem persönlichen Gespräch mit Ihnen erörtern. Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Verfügbarkeit richten Sie bitte an folgende E-Mail-Adresse: personalabteilung@gwg-kreis-viersen.de oder schriftlich an die obige Adresse, z. H. Personalabteilung.

Zum nächstmöglichen Termin suchen wir eine/n

Fachwirt/in oder Kaufmann/Kauffrau der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft

im unbefristeten Arbeitsverhältnis.

- Wir setzen eine entsprechende abgeschlossene Berufsausbildung und eine mehrjährige Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft voraus.
- Sie verfügen weiterhin über gute Kenntnisse im Bereich der kaufmännischen und technischen Verwaltung.
- Das Erkennen und Umsetzen von Maßnahmen für die Instandhaltung und Wartung sind für Sie kein Problem.
- Sie sind sicher im Umgang mit wohnungswirtschaftlicher Software und Microsoft Office.
- Wir setzen weiterhin gute Rechtskenntnisse im Mietrecht und bei der Vorbereitung sowie beim Abschluss von Dienstleistungsverträgen voraus.
- Sie verfügen über die erforderliche soziale Kompetenz in der Mieterbetreuung – auch im sozial schwierigen Umfeld.
- Aufgrund der Stellung dieses Arbeitsplatzes in unserer Gruppe sind selbstständiges Arbeiten, Organisationsfähigkeit und hohe Präzision unabdingbar.
- Arbeitsort ist Frankfurt mit Verwaltungsbeständen in Frankfurt, Köln, Kassel und Leipzig.

Bitte senden Sie Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit tabellarischem Lebenslauf, Abschlüssen und Nachweisen Ihrer beruflichen Entwicklung an:

Herrn Bernhard Orgler
Orgler Unternehmensgruppe
Falkensteiner Str. 77, 60322 Frankfurt am Main
Telefon: 069 959676-0, Fax: 069 959676-29



Wohnungsverein Hagen

Mein Lieblingsplatz!

Die Wohnungsverein Hagen eG als eingetragene Genossenschaft ist ein Immobilien- und Dienstleistungsunternehmen mit Sitz in Hagen. Mit mehr als 6.300 Wohnungen ist der Wohnungsverein Hagen der größte ortsansässige Wohnungsanbieter und ein wichtiger Arbeitgeber der Region.

**Wir suchen einen
Architekt/Bauingenieur (m/w) Fachrichtung Hochbau**

Aufgabenschwerpunkte sind die technische und kaufmännische Steuerung von Großmodernisierungen im bewohnten Bestand (Planung, Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung, Abrechnung) sowie die Umsetzung der Maßnahmen des jährlichen Instandhaltungsplanes in Zusammenarbeit mit zwei Technikern.

Sie verfügen über ein abgeschlossenes Studium zum Architekten oder Bauingenieur - Fachrichtung Hochbau - sowie über eine mindestens 5-jährige Berufspraxis aus realisierten Projekten in der Modernisierung von Bestandsimmobilien, bevorzugt im Geschosswohnungsbau.

Professionelles und sicheres Auftreten sowie teamorientiertes Verhalten mit ausgeprägten kommunikativen Fähigkeiten im Umgang mit Kunden setzen wir voraus. Sie sind sehr sicher im Umgang mit den gängigen MS Office-Anwendungen und weisen Kenntnisse im CAD-System Nemetschek Allplan auf.

Sie erwartet eine angenehme und professionelle Arbeitsatmosphäre mit hoher Eigenverantwortung und langfristiger Perspektive.

Ihre Bewerbungsunterlagen senden Sie bitte unter Angabe des möglichen Eintrittstermins an:

Wohnungsverein Hagen eG, Humpertstraße 6 in 58097 Hagen, Tel: 02331 9888-210 E-Mail: B.Osthoff@wohnungsverein.de

IMPRESSUM

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

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

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

Verantwortlich für den Inhalt: Alexander Rychter
Dr. Rudolf Ridinger

Redaktion: Andreas 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, Berlin
<http://www.haag-marketing.de>

Druck: Krüger Druck und Verlag

Erscheinungsweise: 10 x jährlich

Auflage: 2.500 Exemplare

Anzeigen: Haag Marketing & Design GmbH, Saarbrücken, Jessica Diener, Tel.: 0681 99281-36

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