

#11

2014

vmm

VerbandsMagazin

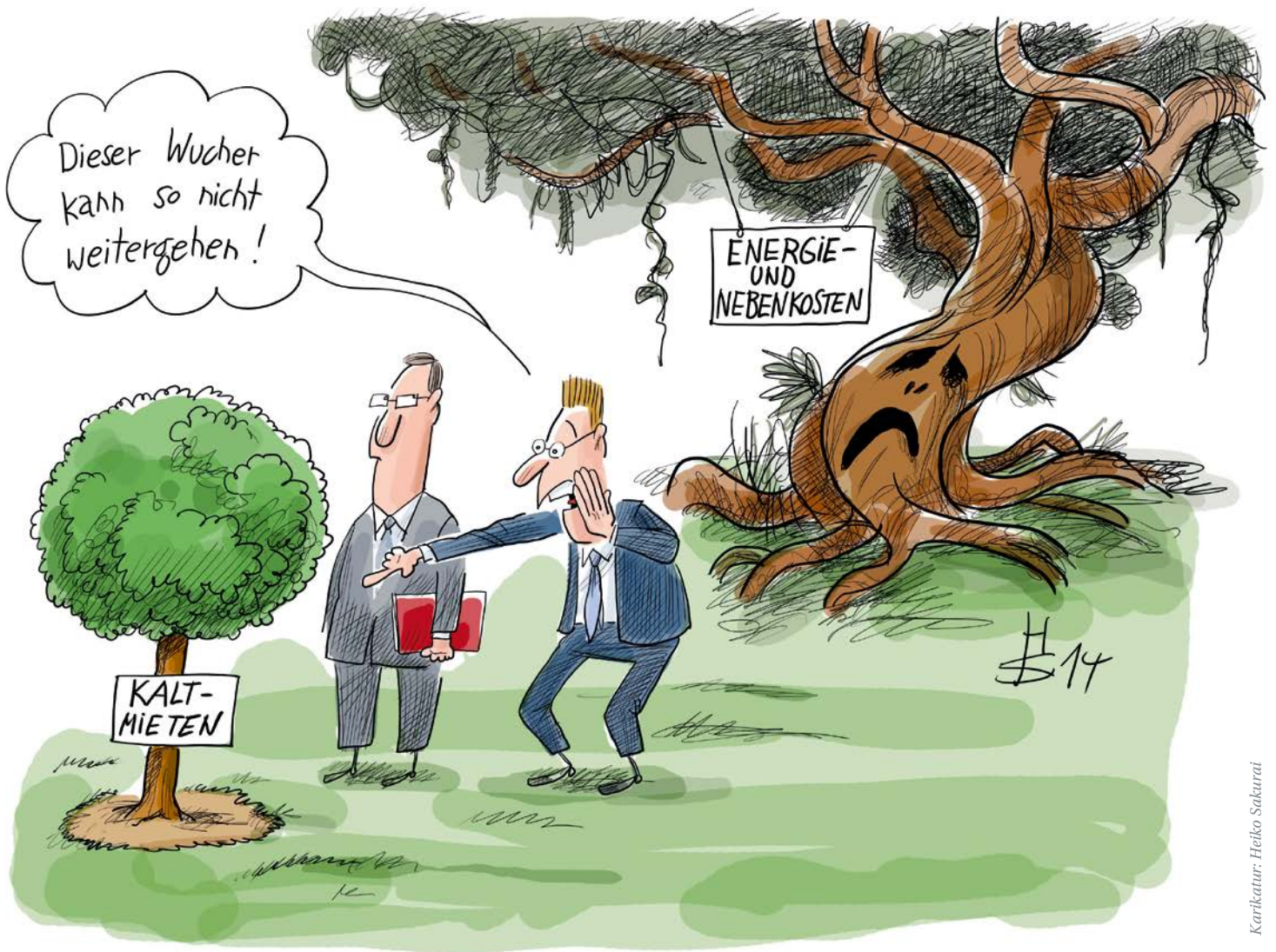
Themen, Trends und Fakten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
für Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Saarland



**4** SCHWERPUNKT KRIMINALPRÄVENTION  
Aufklären, vorbeugen,  
abschrecken

**16** WENN MODERNISIERUNG  
ALS „MIETERABZOCKE“  
MISSVERSTANDEN WIRD

**L5** LANDESAUSGABE NRW  
Erhöhung der Grunderwerbsteuer –  
neue Belastung für Wohnungsmärkte



Karikatur: Heiko Sakurai

## IMPRESSUM

### Herausgeber:

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

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.  
 Franklinstr. 62, 60486 Frankfurt, Tel.: 069 97065-101, Fax: 069 97065-199  
 E-Mail: [info@vdwsuedwest.de](mailto: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](mailto: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)  
 Mirja Dorny, Stephan Gerwing, Jürgen Gnewuch, Dr. Gerhard Jeschke, Frederik R. Kruska, Linda Mazzone,  
 Ralf Meier, 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.



**LIEBE LESER >>** Die Politik konzentriert sich auf die Einführung einer Mietpreisbremse, also auf die Symptome von Anspannungen in Wohnungsmärkten in Teilregionen. Aber immerhin hat die Bundesregierung angekündigt, in dieser Legislaturperiode nicht noch einmal an der Energieeinsparverordnungs-Schraube im Bestand zu drehen. Gleichzeitig hat die für Wohnungsbau zuständige Ministerin eine Runde zur Senkung von Baukosten einberufen. Also immerhin ein Hoffnungsschimmer? Der Prozess der Kostenentlastung ist zwar offen, allerdings dürfen wir von solchen Runden auch nicht zu viel erwarten. Gleichzeitig steigen aber die Anforderungen an den Wohnungsbau. Die anstehende Novelle der Landesbauordnung in Baden-Württemberg liefert hierfür neue Ansätze.



## Neue wohnungspolitische *Irrwege*

Vor dem Hintergrund der wohnungspolitischen Debatten um bezahlbares Wohnen muss sich selbst der Laie die Augen reiben, wenn zukünftig auch die Begrünung von Fassaden in einem Bundesland zur Pflicht erhoben wird. In der Tat handelt es sich hier um einen neuen traurigen Höhepunkt des politischen Einfallsreichtums zur Steigerung von Baukosten. Dabei ist noch nicht einmal sicher, ob dies der absolute Gipfel der gesetzlich verordneten Preisspirale sein wird. Weitere Themen zeichnen sich in der Politik schon ab. So wird etwa in Hessen die Beteiligung von Immobilieninvestoren an den Kosten des ÖPNV nicht nur von verschiedenen Seiten gefordert, dieses Ziel hat bereits Eingang in die Koalitionsvereinbarung der Landesregierung gefunden.

Natürlich wird auch noch gleichzeitig an den Klassikern der Kostenschraube gedreht. So steigen die Verpflichtungsquoten zur Realisierung barrierefreier Wohnungen im Neu-

bau. Zusätzliche Stellplatzverpflichtungen werden für Fahrräder geschaffen.

Wer die aktuellen Diskussionen um den Länderfinanzausgleich verfolgt, den beschleicht zudem das Gefühl, dass das Ende der Fahnenstange auch auf der Seite der steuerlichen Belastung noch nicht erreicht ist. Die Grunderwerbsteuer ist bereits kräftig gestiegen, weitere Schritte sind schon beim Blick auf die unterschiedlichen Steuersätze in den Bundesländern nicht ausgeschlossen.

Kostenentlastungen also Fehlanzeige?! Wir müssen wohl davon ausgehen, dass die Belastungen noch weiter steigen werden.

Dass Kostensteigerungen auf der einen Seite und der gestiegene Bedarf an bezahlbarem Wohnraum nicht zusammenpassen, das schlägt sich zumindest in der politischen Gestaltung nicht ausreichend nieder. Hin und wieder ist zwar ein Achselzucken bei den Schritten zur Erhöhung der Grunderwerb-

steuer zu beobachten, Argument dabei: Wir haben auf Länderebene leider keine andere Steuer, die wir mit ähnlichen fiskalischen Effekten erhöhen können. Doch das hilft in der Sache natürlich nicht weiter.

Die Herausforderungen für die Interessenvertretung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft werden also auch weiter steigen. Umso mehr bedarf es des gemeinsamen Dialogs mit der Politik. Resignation ist fehl am Platz, es gibt schließlich keine Alternative zur besseren Gestaltung der Rahmenbedingungen.

Ihr

Rudolf Ridinger

Verbandsdirektor/Vorstandsvorsitzender  
des VdW südwest und des VdW saar

### In eigener Sache

Dies ist die letzte Ausgabe des gemeinsamen VerbandsMagazins der Verbände VdW Rheinland Westfalen, VdW südwest und VdW saar. Wir danken unseren Lesern für die langjährige Treue und insbesondere für die zahlreichen Anregungen, die wir aus dem Leserkreis erhalten haben. Die beteiligten Verbände werden künftig im Rahmen ihrer Kommunikations- und Informationsstrukturen eigene „Periodicals“ weiterentwickeln.

Alexander Rychter

Dr. Rudolf Ridinger



### 4 Schwerpunkt Kriminalprävention



#### SCHWERPUNKTTHEMA

- 4 **Aufklären, vorbeugen, abschrecken**  
Schwerpunkt Kriminalprävention
- 7 **Sicherheit und Wohlfühlen  
im Quartier**  
Aktion „Sicher Wohnen in Hessen“
- 8 **Komplexe Anforderungen  
für die Kriminalitätsprävention**  
Die Vorbeugung beginnt  
bei der Planung
- 11 **„Auf das Sicherheitsgefühl  
kommt es an.“**  
Praxisbeispiel - Vorbeugende  
Maßnahmen zur Kriminalprävention  
bei DOGEWO 21
- 12 **Ausgezeichnete Wohnanlagen  
für sicheres Wohnen in Hessen**  
GWW Wiesbadener  
Wohnbaugesellschaft mbH
- 13 **Aufklärung wider den „Enkeltrick“**  
Wohnungsverein Herne eG

### 14 Bundesregierung verabschiedet Mietpreisbremse



#### AKTUELLES

- 14 **Bundesregierung verabschiedet  
Mietpreisbremse**  
Mietpreisbremse nimmt Konturen an
- 15 **Gemeinsam für ein altersgerechtes  
Quartier: Leitfaden erschienen**  
EU-Projekt HELPS
- 16 **Wenn Modernisierung als „Mieter-  
abzocke“ missverstanden wird**  
Interview mit Uwe Eichner  
**„Zwischen Erhalt, Aufwertung und  
Gentrifizierung - Quartiere und  
Wohnungsmärkte im Wandel“**  
BBSR - Informationen zur  
Raumentwicklung
- 17 **Genossenschaftspreis Wohnen 2015**  
Technik pfiffig angewandt!
- 18 **AG Europa erarbeitet Stellung-  
nahme zur Urban-Agenda der EU**  
Europapolitik  
**Evaluierung des Europäischen  
Jahres 2012 für aktives Altern**  
Demografischer Wandel
- 19 **Grundlagen der genossenschafts-  
rechtlichen Mitgliedschaft**  
Gemeinsame Veranstaltung  
„Aktuelles Genossenschaftsrecht“

### 16 Wenn Modernisierung als „Abzocke“ missverstanden wird: Uwe Eichner im Interview



- 20 **Die Wohnungswirtschaft  
auf der EXPO REAL 2014**  
Deutschlands größte  
Immobilienmesse
- 21 **Nachwuchsförderung mit  
Leuchtturmcharakter**  
Beste Absolventen ausgezeichnet
- 22 **Erster Abschlussjahrgang  
des interdisziplinären Masters**  
Nachwuchspreis Projektentwicklung  
**Herausforderungen für eine  
langfristige Finanzierungsstrategie**  
24. IFG-Symposium: Niedrigzinsen  
und öffentliche Förderung
- 23 **Aktualisierter Leitfaden zum  
Einsatz von Rechtsinstrumenten  
beim Umgang mit verwaorsten  
Immobilien**  
Verwaorste Immobilien  
**DW-Zukunftspreis erneut ausgelobt**  
Jetzt mitmachen
- 24 **Höhere Zuschüsse und Stärkung  
niedrigschwelliger Angebote**  
Verbesserungen bei der Pflegereform  
**Frederik R. Kruska ist neuer Refe-  
rent im VdW Rheinland Westfalen**  
Energie, Umwelt, Bautechnik und  
Normung

20 Die Wohnungswirtschaft auf der EXPO REAL 2014



25 Wirtschaftsprüfung: Abbau von Gründungshemmnissen hat Priorität



34 Modernisierung von Kabelnetzen – wider Lecks und Leistungsschwächen



## WIRTSCHAFTSPRÜFUNG

25 **Abbau von Gründungshemmnissen hat Priorität**  
Gründung einer Wohnungsgenossenschaft

## STEUERN

27 **Die Lohnsteuerkarte hat ausgedient**  
Lohnsteuer

**Betriebsveranstaltungen**  
Lohnsteuer

28 **Neues Vordruckmuster zur Umsatzsteuerumkehr gemäß § 13b UStG (Umsatzsteuergesetz)**  
Umsatzsteuer

**Beschäftigung von Rentnern**  
Einkommensteuer

**Automatisierter Kirchensteuerabzug ab 2015**  
Kirchensteuer

29 **Erweiterte Gewerbesteuerkürzung und Mitverpachtung von Einrichtungsgegenständen**  
Gewerbesteuer

**Keine steuerliche Rückstellung für gesellschaftsvertraglich bedingte Prüfung des Jahresabschlusses**  
Bilanzierung

## RECHT

30 **Instandhaltungs- und Schadensersatzpflichten der Wohnungseigentümer**  
WEG-Recht

31 **Aktuelles WEG-Recht in Leitsätzen**  
**WEG-Recht: Dauerbrenner Parabolantenne**  
Aus der Beratungspraxis der Verbände

32 **Hartz-IV-Wohnkosten können mit Untervermietung gesenkt werden**  
Sozialrecht

## TECHNIK & MULTIMEDIA

33 **Neues Mess- und Eichgesetz (MessEG) tritt am 1. Januar 2015 in Kraft**  
Anzeigepflichten für Verwender von Messgeräten

34 **Modernisierung von Kabelnetzen – Wider Lecks und Leistungsschwächen**  
Gastbeitrag – Dipl.-Ing. Ulrich Freyer

## SEMINARE

36 **Seminare im Dezember 2014**

## LANDESAUSGABEN

### HESSEN

- L2 Aktuelles
- L6 Politik
- L8 Verband und Gremien
- L11 Aus den Unternehmen
- L12 Medienecho / Termine

### NORDRHEIN-WESTFALEN

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

### RHEINLAND-PFALZ / SAARLAND

- L2 Aktuelles
- L6 Verbände und Gremien
- L10 Aus den Unternehmen
- L12 Termine





Foto: Kzenon - fotolia.com

SCHWERPUNKT KRIMINALPRÄVENTION

# Aufklären, vorbeugen, *abschrecken*

Die dunkle Jahreszeit ist da – und da die Tage nun immer kürzer werden, sind die Bedingungen für all diejenigen optimal, die sich auf Kosten anderer bereichern wollen: Wie in jedem Jahr wird daher voraussichtlich auch im Winter 2014/15 die Zahl der Wohnungseinbrüche erneut ansteigen. Denn Einbrecher sind bei ihrer „Arbeit“ gern unbeobachtet und wissen den Schutz der Dunkelheit sehr zu schätzen.

**L**iegt für 2014 naturgemäß noch keine abschließende Statistik vor, so lässt sich doch sagen, dass die Zahl der Wohnungseinbrüche seit 2008 von Jahr zu Jahr weiter gestiegen ist: 144.000 waren es im Jahr 2012 und 149.500 Einbruchsdelikte im Jahr 2013. Wie „Der Spiegel“ berichtet, führen die Ermittler die seit einigen Jahren wieder steigenden Zahlen auch auf gut organisierte Einbrecherbanden zurück. „Zunehmend werden überregional und arbeitsteilig vorgehende mobile Intensivtäter und Banden als Tatverdächtige ermittelt“,

berichtet etwa das nordrhein-westfälische Landeskriminalamt. 404,8 Millionen Euro Schaden verursachten die Verbrecher im Jahr 2012. Mit Verkehrskontrollen an Autobahn- und Landstraßen-Knotenpunkten steuert die Polizei gegen.

**Kriminalprävention ist mehr als nur Einbruchschutz**

Einig sind sich Experten darin, dass Einbrecher nervös werden, wenn es mit dem Eindringen in eine fremde Wohnung zu lange dauert: Wer länger als eine oder zwei

Minuten an einem Fenster oder einer Tür herumdoktern muss und sie noch nicht aufbekommt, der gibt auf und sucht sich ein leichteres Ziel. Deshalb wünscht man sich bei der Polizei den flächendeckenden Einsatz besser gesicherter Türen und Fenster und sucht den Schulterchluss mit der Wohnungswirtschaft.

„Die Rechnung ist dabei ganz einfach: Je besser der Einbruchschutz, desto weniger erfolgreiche Wohnungseinbrüche gibt es“, erklärte auch der nordrhein-westfälische



Fotos: Polizei NRW

Alexander Rychter und NRW-Innenminister Ralf Jäger entwickeln kriminelle Energie.

**i** „RIEGEL VOR!“

Die Kampagne „Riegel vor! Sicher ist sicherer.“ ist auf eine Initiative des NRW-Innenministeriums hin entstanden und soll dazu beitragen, den Anstieg der Einbruchszahlen, aber auch etwa Vandalismus in den Wohnquartieren aufzuhalten. Durch mehr Aufklärung, höhere Sicherheitsstandards und eine gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit wollen das Landeskriminalamt Nordrhein-Westfalen und die Wohnungswirtschaft das erreichen.



**Bild links:** Jacobs, Jäger und Rychter (v. l.) kooperieren. **Bild rechts:** Lokales Bündnis in Herne – Klaus Karger (Wohnungsgenossenschaft Herne Süd eG) wird für den Einsatz von Polizeipräsidentin Diana Ewert zum Polizeidirektor ehrenhalber ernannt.

Innenminister Ralf Jäger anlässlich einer Pressekonferenz im Landeskriminalamt

seines Bundeslandes. Dort unterzeichneten, in Jägers Beisein, am 20. Oktober VdW-Ver-

bandsdirektor Alexander Rychter und LKA-Direktor Uwe Jacobs einen Bündnisvertrag zur Kriminalprävention. „Die Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften tragen aus Tradition heraus soziale Verantwortung und engagieren sich langfristig in Stadtteilen und Quartieren“, sagte VdW-Verbandsdirektor Rychter anlässlich der Unterzeichnung einer entsprechenden Kooperationsvereinbarung. „Viele lokale Bündnisse zwischen Polizei und Wohnungswirtschaft sind so bereits entstanden. Dass das NRW-Innenministerium die Anstrengungen nun auf Landesebene bündelt, begrüßen wir sehr – denn zu lebenswerten Städten und einer lebenswerten Heimat gehört ein verlässliches Sicherheitsgefühl.“

**i** KOOPERATION IN HERNE EINGELÄUTET

Ein Händchen für gutes Timing bewies die Wohnungsgenossenschaft Herne Süd (WHS): Sie hat pünktlich zum Start der „Riegel vor!“-Woche am 20. Oktober ein Budget in Höhe von 20.000 Euro bereitgestellt und unterstützt so Mieter, die ihre Wohnung gegen Einbruchdiebstahl sichern wollen. „Und wenn das nicht reicht, werden wir das Budget aufstocken“, sagte Klaus Karger, Vorstandsvorsitzender der WHS. Das Polizeipräsidium Bochum sorgt dabei dafür, dass in jedem Einzelfall eine ausreichende Beratung stattfindet

und die Arbeiten ausschließlich von zertifizierten Betrieben durchgeführt werden. Diese Form der Zusammenarbeit besiegelten WHS und Polizei am Montag mit einem Kooperationsvertrag.

Seit Jahrzehnten würden Mieter – auch auf Antrag – selbst Sicherungen in die WHS-Wohnungen einbauen. „Und wenn sie ausziehen, gibt es bei der Wohnungsabnahme oft Ärger. Das geht dann bis zur Erneuerung der Tür“, so Karger. Jetzt will die WHS sichergehen, dass alle Sicherungsmaßnah-

men, die eingebracht werden, auch in der Wohnung bleiben können. Und: Beim anstehenden Bau der Strünkeder Höfe in Baukau lässt sich die WHS von vornherein von der Polizei beraten. „Im Nachhinein sollen dort keine Nachbesserungen nötig sein, was die Einbruchsicherheit angeht“, so Karger. „Ich halte das für gut investiertes Geld.“ Polizeipräsidentin Diana Ewert ernannte ihn für seinen Einsatz zum Polizeidirektor ehrenhalber.



### KRIMINALPRÄVENTION BEI DER GAG IMMOBILIEN AG

#### Sicherheit ist ein Grundbedürfnis

Und das nimmt die GAG Immobilien AG in Köln sehr ernst. In enger Kooperation mit der Polizei werden sicherheitsrelevante Themen bei der Neubauplanung besprochen und bei der Quartiersarbeit gemeinsame Vorgehensweisen erarbeitet.

In ihren Neubauten bietet die GAG einen erhöhten Standard beim Einbruchschutz und informiert ihre Mieter über Präventionsmöglichkeiten.



Jäger, Jacobs und Rychter läuteten mit der gemeinsamen Pressekonferenz auch eine Aktionswoche zum Einbruchschutz ein. Die Experten der Kriminalpolizei informierten vom 20. bis 27. Oktober landesweit auf Veranstaltungen und mit Aktionen über die Möglichkeiten, seine vier Wände vor Einbrechern wirksam zu schützen.

#### Lokale Bündnisse, vielfältiger Erfolg

Mit dem Schulterchluss auf Landesebene unterstreichen Innenministerium, Wohnungswirtschaft und LKA eine Zusammen-

arbeit, die bereits seit Längerem in vielen Städten existiert und erfolgreich gelebt wird: Lokale Bündnisse zwischen Wohnungsunternehmen und Polizei haben in Nordrhein-Westfalen beispielsweise in Bielefeld und Dortmund, Herne und Köln, aber auch in weiteren Kommunen Schule gemacht. Dabei geht es sowohl um technische Lösungen wie den Verbau von Fenstern und Türen mit höheren Widerstandsklassen, aber auch um soziales Engagement und Aufklärung im Bestand.

Denn die Praxis zeigt, dass es auf die Mischung ankommt: Aufmerksame Nachbarn und stabile Quartiere verhindern Vandalismus, erschweren Einbrüche und beugen auch anderen Straftaten vor. „Die Vernetzung der Quartiersbewohner, die richtige Gestaltung der Außenanlagen und die Absicherung der Wohnungen selbst gehen am besten Hand in Hand, damit zwielfichtigen Gestalten das Leben so schwer gemacht wird wie irgend möglich“, sagt Frederik R. Kruska, Referent für Energie, Umwelt, Technik und Normung beim VdW Rheinland Westfalen.

Mit ihrer Sicherheitskooperation streben das Landeskriminalamt und der VdW Rheinland Westfalen eine kontinuierliche Zusammenarbeit an und wollen einen Beitrag leisten zur Verbesserung der sicherheitstechnischen Ausstattung von Mietwohnungen, der kriminalpräventiven Gestaltung von Wohnquartieren sowie der Information von Mietern und Personal der Unternehmen zum sicherheitsbewussten Verhalten. Im Rahmen unseres Schwerpunktes befassen wir uns in dieser Ausgabe mit der Vorgehensweise und den Erfolgen nicht nur in Nordrhein-Westfalen, sondern auch im Verbandsgebiet des VdW südwest. Außerdem mit technischen Hintergründen, Grundsätzen der Gestaltung von Außenanlagen sowie Praxisbeispielen erfolgreicher Kriminalprävention aus Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen.



### VORREITER LEMGO: DAS NETZWERK „ZUHAUSE SICHER“

Lemgo ist ein gutes Beispiel für eine Stadt, in der man sich bereits seit Längerem gemeinsam für mehr Sicherheit engagiert: Das Netzwerk „Zuhause sicher“ ist als gemeinnütziger eingetragener Verein eine Plattform, auf der sich neutrale, staatliche Polizeibehörden und privatwirtschaftliche Unternehmen begegnen können. Unter dem Logo „Zuhause sicher“ haben sich lippische Handwerksunternehmen zur Schutzgemeinschaft Lippe zusammengeschlossen und bieten ihre Dienstleistungen an. Auch die Wohnbau Lemgo eG ist bereits seit einigen Jahren engagiert. „Wir wissen, wie wichtig unseren Mieterinnen und Mietern die Sicherheit in ihrer Wohnung und ihrem Wohnumfeld ist. Daher arbeiten wir als Kooperationspartner der ‚Schutzgemeinschaft Zuhause sicher‘ eng mit der

Polizei zusammen, wenn es darum geht, unsere Siedlungen noch sicherer zu machen“, erläutert der Vorstandsvorsitzende Thorsten Kleinebckel.

Erstmals hat die Wohnungsgenossenschaft die Vorgaben des Siegels 2007 bei der Modernisierung der Häuser Goethestraße 1 und 3 aufgegriffen: Nach einem Ortstermin hat die Polizei ein Sicherungskonzept erstellt, das von der Wohnbau umgesetzt wurde. Dazu gehörten zum Beispiel zusätzliche Absicherungen für Balkon- und Wohnungstüren sowie Verriegelungen der Kellerfenster. Mittlerweile weisen an 27 Gebäuden der Siedlung die Siegel darauf hin, dass diese besonders einbruchsicher sind – Fortsetzung folgt.



### KAMPF GEGEN WOHNUNGSEINBRUCH AUCH IN OBERHAUSEN

Der Wohnungseinbruchskriminalität den Kampf angesagt hat auch die Arbeitsgemeinschaft Oberhausener Wohnungsgenossenschaften. Sterkrader Wohnungsgenossenschaft eG, GE-WO Gemeinnütziger Wohnungsbau eG, Postbaugenossenschaft eG, Heimbau Wohnungsbaugenossenschaft eG sowie die Wohnungsgenossenschaft Oberhausen eG haben mit der Oberhausener Polizei eine Kooperationsvereinbarung abgeschlossen. Olaf Rabsilber, Vorsitzender der ARGE Oberhausen, sagt: „Durch die Zusammenarbeit mit der Polizei können wir viele unserer Wohnungen für unsere Mitglieder sicherer machen und dazu beitragen, dass Einbrecher nicht erfolgreich sind.“



## AKTION „SICHER WOHNEN IN HESSEN“

## Sicherheit und Wohlfühlen im Quartier



Fotos: VdW südwest

Volker Bouffier, 2006 noch hessischer Innenminister, stellte auf dem Verbandstag des VdW südwest den Mitgliedsunternehmen das neue Gütesiegel vor.

Als im Oktober 2005 in den Pariser Vororten Unruhen ausbrachen und zahlreiche Autos brannten, wurde in Deutschland die Frage diskutiert, ob ähnliche Entwicklungen auch hier zu befürchten sind. Es gibt vielerlei Gründe, weshalb diese Frage bis heute verneint werden kann. Allerdings haben die Ereignisse in Frankreich auch hierzulande verstärkt Aktionen zur Steigerung der Sicherheit in den Wohnquartieren hervorgerufen. Vor diesem Hintergrund erfolgte bereits im Jahr 2006 die Gründung der vom VdW südwest gemeinsam mit dem hessischen Innenministerium getragenen Aktion „Sicher Wohnen in Hessen“. Die Aktion ist als ein dauerhafter Wettbewerb angelegt. Die Kriterien des im Rahmen der Aktion verliehenen Gütesiegels beziehen sich dabei sowohl auf bauliche Aspekte als auch auf die Maßnahmen zur „sozialen Kontrolle“ in den jeweiligen Quartieren.

In der Zielsetzung der Aktion bestand rasch Einigkeit zwischen Ministerium und Verband: Die Aktion soll konkrete Aktivitäten bei der Gestaltung von Quartieren auslösen. Im Gegensatz zu anderen Bundesländern wurde deshalb bewusst nicht der Weg der Einrichtung von großen Diskussionsrunden gewählt, um Maßnahmen zu definieren oder

in Hochglanzbroschüren allgemeine Empfehlungen festzuhalten.

Im Rahmen der Aktion wurden einige bauliche Mindeststandards, wie etwa bei einbruchssicheren Türen und Fenstern, definiert. Darüber hinaus ist die Aktion bewusst offen angelegt. Im Rahmen des Verfahrens von der Antragstellung bis zur Gütesiegelverleihung findet ein Austausch der Investoren mit polizeilichen Beratungsstellen und den Beratungsleistungen des Verbandes zur Quartiersgestaltung statt. Bei der Quartiersgestaltung reichen dabei die Kriterien von der Vermeidung von dunklen, nicht einseharen Ecken bis hin zur Realisierung von Gemeinschaftseinrichtungen, die das Kennenlernen von Nachbarn in den Quartieren fördern und damit die „soziale Kontrolle“ verstärken.

Die Kriterien sind damit nicht nur an der objektiven Sicherheit, sondern insbesondere auch an der subjektiven Sicherheit, also am Sicherheitsgefühl ausgerichtet. Hier findet man die Schnittstelle zwischen Sicherheit und Wohlfühlen im Quartier. Darin liegt ein zentraler Unterschied zur Vorgehensweise

in Frankreich, wo vor dem Hintergrund der Unruhen Schutzzäune errichtet und damit „gated areas“ realisiert wurden.

Das Verfahren im Rahmen der Aktion ist auf einen offenen Wettbewerb ausgerichtet. Damit sollen vor allem Ideen zur sicheren Quartiersgestaltung bei den Investoren ausgelöst werden. Gefördert wird durch die Aktion auch die Kommunikation und damit auch das Verständnis zwischen Polizei und Wohnungswirtschaft. Bereits zwei Jahre nach Beginn der Aktion konnten die Initiatoren, der damalige Innenminister Volker Bouffier sowie Verbandsdirektor Dr. Rudolf Ridinger, im Rahmen einer Evaluierungsveranstaltung besonders auch in dieser Hinsicht ein positives Fazit der Aktion ziehen. Für Investoren trägt die Aktion über die Siegelverleihung auch positiv zur Bewerbung der eigenen sicherheitsorientierten Maßnahmen bei. Das Siegel wird bei der Verleihung als Plakette an der Häuserwand angebracht.

Die Aktion ist nach wie vor bei Investoren beliebt. So finden jährlich drei bis fünf neue Siegelverleihungen statt.



Zum Jahresende 2006 präsentierten Volker Bouffier (l.) und Dr. Rudolf Ridinger in einer Pressekonferenz auch das Logo des Gemeinschaftsprojektes.

DIE VORBEUGUNG BEGINNT BEI DER PLANUNG

# Komplexe Anforderungen für die Kriminalitätsprävention

**Wollen sich Wohnungsunternehmen im Bereich der Kriminalitätsprävention engagieren, so gilt es zuerst, sich über eines klar zu werden: Kriminalitätsprävention ist ein allumfassendes Thema. Selbst einzelne Aspekte, wie etwa die Verhinderung von Vandalismus, Einbruchssicherheit oder Schutz vor körperlicher und psychischer Gewalt, lassen sich nicht losgelöst voneinander betrachten. Sie alle bedingen sich gegenseitig.**

Es beginnt mit dem Stadtteil/Quartier selbst und seinen Bewohnern: Die soziale Struktur eines Stadtviertels im Zusammenspiel mit den hauptsächlichen Ursachen von Alltagskriminalität – nämlich Armut, Arbeitslosigkeit, soziale Ungleichheit und Sozialisationsdefizite in der Familie – bestimmen die notwendigen Maßnahmen, um die Symptome von Kriminalität erfolgreich bekämpfen

zu können. Hohe Investitionen sind hierbei nicht entscheidend, auf die Einstellung und den Zusammenhalt der Quartiersbewohner kommt es an. In einem Quartier, in dem man sich kennt und aufeinander in einem gewissen Maße achtet, bietet die soziale Kontrolle durch die Anwohner den besten Schutz. Wer lässt sich schon gerne bei seinen strafrechtlich relevanten Taten beobachten?

Gerade bei einem Teilaspekt der Kriminalitätsprävention, dem Schutz vor professionellen Einbrechern, spielt diese soziale Kontrolle eine wesentliche Rolle. Statistisch betrachtet werden nämlich die meisten Wohnungseinbrüche tagsüber begangen. Alleine der Aufwand und das Risiko der Enttarnung lassen den Einbrecher ein Tätigkeitsumfeld verwerfen und ein anderes auswählen. Aufgehalten werden Verbrecher dort, wo nachbarschaftliche Achtsamkeit

und geeignete bauliche Maßnahmen gut ineinander greifen.

Um diese nachbarschaftliche Achtsamkeit zu fördern, bedarf es der zusätzlichen Aufklärung durch die örtlichen Vermieter. Mögen die Investitionen in diesem „weichen“ sozialen Bereich geringer sein als bei technischen Lösungen, so werden entsprechende Bemühungen doch nur dann erfolgreich sein, wenn der Vermieter langfristig denkt und die entsprechende Mühe aufwendet, um die Bewohner eines Quartiers nachhaltig zu sensibilisieren.

## Vom „broken window“ zum gescheiterten Quartier?

Zwar lässt sich die amerikanische „Broken-Window-Theory“ (englisch für: „Theorie der zerbrochenen Fenster“) von Kelling und Wilson aus dem Jahr 1982 nicht generell auf



Foto: photo 5000 - fotolia.com



unsere Städte übertragen, und auch über die ihr zugrunde liegende Ursachenanalyse lässt sich trefflich streiten. Dennoch bietet diese viel beachtete Studie Aufschluss über den Einfluss, den die Instandhaltung von Immobilien auf Quartiere haben kann. Kelling und Wilson stellten im Rahmen ihrer Untersuchung nämlich fest: Nur eine einzige eingeworfene Fensterscheibe, die nicht zügig instand gesetzt wird, senkt die Hemmschwelle für weiteren Vandalismus und erhöht die Wahrscheinlichkeit für weitere Beschädigungen am Objekt. Schnell überträgt sich dies auch auf die angrenzende Umgebung – denn das vermeintlich mangelnde Interesse seitens des Eigentümers, verbunden mit der mangelnden sozialen Kontrolle durch Bewohner oder Nachbarn, bietet einen Raum, der unkontrolliertes, abweichend soziales Verhalten zu dulden scheint. Langfristig kann die sinkende Wertschätzung für die gebaute Umwelt selbst die Toleranz für Diebstahl und Gewaltverbrechen erhöhen.

### **Ganzheitlich denken, ganzheitlich planen**

Grundsätzlich empfehlenswert ist es, bei Fragen der Sicherheit den Austausch mit den örtlichen Polizeidienststellen zu suchen – denn das eröffnet neue Blickwinkel. „Die Zusammenarbeit mit der Polizei hat schon während der Planung ungeahnte Fragen aufgeworfen. Manchmal ist es einfach die Suche nach dem richtigen Ort für einen Busch“, so Heinrich Moch, technischer Leiter der WGB Lünen.

Grundsätzlich können Wohnungsunternehmen, die mehr Sicherheit und mehr Sicherheitsgefühl für ihre Mieter erreichen wollen, eine Reihe von allgemeingültigen Empfehlungen gegeben werden.

### **Planung**

Es ist ökonomisch sinnvoll, die Frage, wie sich Kriminalitätsprävention bereits in den Planungsprozess von Neubaumaßnahmen einbinden lässt, frühzeitig zu stellen. Denn wesentliche Aspekte lassen sich bei der Konzeption und im Entwurf von Wohnhäusern ohne wesentliche Mehrkosten umsetzen.

### **Außenanlagen**

Wenn Bauherren dafür sensibilisiert sind, wie wichtig die soziale Kontrolle im Quartier für die Verhinderung von Vandalismus oder Verbrechen ist, dann haben sie insbesondere bei der Gestaltung der Außenanlagen verschiedene Möglichkeiten, diese soziale



Kontrolle durch die Quartiersbewohner zu begünstigen und zu unterstützen.

Die Außenanlagen sollten so gestaltet werden, dass Wege weithin einsehbar sind, blickdichter Bewuchs vermieden wird und weitreichende Blickbeziehungen, auch zu den Nachbargebäuden und Hauseingängen, ermöglicht werden. „Dunkle Ecken“ als Angsträume sollten so gar nicht erst entstehen. Auch bei der Anordnung und Gestaltung außen liegender Räume für Fahrräder und Müll gilt es, dies stets zu bedenken.

Eine lineare Anordnung von gestaffelt hochwachsender Begrünung, differenzierte Grünstreifen mit Gräsern, Kies und Rindenmulch strukturieren die Wegeführung und bilden „natürliche Barrieren“ im öffentlichen Raum. Übermannshoher Bewuchs von Sträuchern und Büschen sollte nur punktuell und gezielt gepflanzt werden. Auch die Anordnung von Baumbepflanzung sollte unter dem Aspekt der Sichtbeziehungen berücksichtigt werden.

### **Entwurf der Wohnhäuser**

Für viele Bewohner sind gerade die halb-öffentlichen Räume eines Wohnhauses wie Flure, Treppenhäuser, Aufzüge und natürlich Tiefgaragen Angsträume. Es sind Orte, die als zum eigenen Heim zugehörig empfunden werden, jedoch nicht unter der eigenen Kontrolle wahrgenommen werden und einem mangelnden Sicherheitsempfinden unterliegen. Somit entwickelt sich aus einer unbewussten „Hab acht!“-Haltung schnell ein unwohles Gefühl. Um diesem Gefühl vorzubeugen, gibt es vonseiten der Archi-

tektur eine Vielzahl von Möglichkeiten, die sich relativ kostenneutral umsetzen lassen.

### **Eingang**

Der Einsatz von großflächig verglasten Eingängen, auch über das Erdgeschoss hinaus, ermöglicht den Bezug von außen nach innen. Man sieht buchstäblich, was auf einen zukommt. Gerade im Erdgeschoss sollten „schluchtartige“ Räume möglichst vermieden werden. Die wohlüberlegte Position von Treppe, Briefkastenanlage, Abstellfläche für Kinderwagen und Aufzugsanlage kann eine offene und einladende Raumwirkung kreieren.

### **Flure**

Innenliegende Flure können mittels Aufweitungen Kommunikationsflächen werden oder auch nur als Ausweichfläche genutzt werden. Generell ist der Einfluss von Tageslicht nicht zu unterschätzen. In Verbindung mit bewusst eingesetztem Kunstlicht lassen sich auch diese sozialen Zwischenräume aufwerten. Abhängig von der Gebäudetypologie kann auch eine klassische Laubengangerschließung ratsam sein. Ein gemeinsam genutztes Treppenhaus mit Aufzug und dem außen liegenden Zugang zu den Wohnungen hierarchisiert die Zuwegung zur eigenen Wohnung.

### **Gemeinschaftsflächen**

Oftmals lassen sich nachbarschaftliche Konflikte, die gefühlte Unsicherheit im eigenen Zuhause und so weiter einfach schon dadurch verhindern, dass der Bewohner seine Nachbarn kennt. Es herrscht leider oftmals immer noch das Vorurteil vom Mietshaus als anonyme Wohnstätte vor. Um auch diesem

&gt;&gt;

begegnen zu können, sollte über die Errichtung von Gemeinschaftsflächen nachgedacht werden. Ein multifunktionaler Raum (eventuell mit Kochzeile) kann das Zusammenleben und die Kommunikation eines ganzen Hauses fördern.

## Tiefgarage

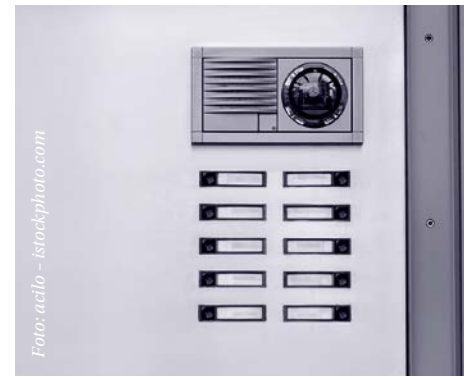
Bei der Errichtung von Tiefgaragen gilt es insbesondere auf weitreichende Blickbeziehungen zu achten. Ins Blickfeld hineinragende Einbauten wie Treppenhäuser, Haustechnikräume oder Abstellräume bilden nicht einsehbare Nischen aus. In Abhängigkeit der Tiefgaragengröße und deren Lüftungsbedarf ist die Anordnung von Lüftungsschächten notwendig, und diese Schächte können zusätzlich auch als natürliche Lichtquellen genutzt werden. Bei der künstlichen Beleuchtung sollte darauf geachtet werden, dass sämtliche Bereiche der Tiefgaragen ausgeleuchtet werden. Die Schaltung mittels Bewegungsmelder dient den Nutzern auch als hilfreiches Mittel zum Erkennen, ob dieser Bereich vor der eigenen Benutzung bereits besucht wurde oder gerade von einer weiteren Person genutzt wird. Die im Vergleich kostenintensiven Brandschutztüren mit Verglasung bieten Transparenz im Übergangsbereich von Tiefgarage zum Treppenhaus.

## Bauteile

Die seit September 2011 aktuelle DIN EN 1627 ff für einbruchhemmende Bauprodukte

definiert die Eigenschaften von Bauteilen wie Türen, Fenster, Vorhangfassaden, Gitterelementen und deren Abschlüssen. Sie gliedert vier Produktgruppen mit spezifischen Prüfungsanforderungen und Prüfparametern. Die Einordnung der Widerstandsklassen (englisch: Resistance Class = RC) erfolgt in sieben Kategorien, von RC 1 N bis RC 6. Mit dem Kennbuchstaben „N“ („normal“) wird definiert, dass keine erhöhten Sicherheitsanforderungen an die Verglasung gestellt werden. Das nationale Vorwort zur DIN EN 1627 gibt Einsatzempfehlungen für die oben genannten Widerstandsklassen, jedoch sollte die einsatzspezifische Auswahl der Widerstandsklasse nach der situativen Gefährdungslage bestimmt werden. Als Hinweis muss zusätzlich erwähnt werden, dass sich die DIN EN 1627 nicht direkt zur Widerstandsfähigkeit von Schlössern und Schließzylindern äußert. Diese wird in eigenen Normen beschrieben.

„Wir bauen grundsätzlich Fenster und Türen im RC-2-Standard bei unseren Neubauprojekten ein. Auch in den Obergeschossen. Man weiß ja leider heutzutage gar nicht mehr, welche Wege ins Haus Einbrecher nutzen können und werden“, so Heinrich Moch. „Bei einem Fenster liegt der Preis bei ungefähr 250 Euro pro Quadratmeter. Da macht die zusätzliche Investition von circa 25 Euro pro Öffnungsflügel für die gesamten Sicherheitsmaßnahmen am Fenster, inklusive verschließbarer Fenstergriffe, keinen großen Unterschied.“



Bei den Beschlägen für Fenster gilt zu beachten, dass die Ausstattung mit herkömmlichen Rollzapfen allein den Schutz vor Wind und Wetter bietet und nicht der Einbruchssicherung. Deshalb ist die generelle Verwendung von Pilzkopfbeschlägen, auch beim Nachrüsten, zu empfehlen. Auch bei den Fenstergriffen sollte auf einbruchhemmende Produkte geachtet werden und nicht auf abschließbare Griffe, die nur der Kindersicherung dienen.

## Wohnungseingangstür

Neben einer erhöhten Widerstandsklasse ab RC 2 kann zur baulichen Aufwertung der Wohnungseingangstüren der Einsatz eines Türpions und als haustechnische Lösung eine Gegensprechanlage mit Videofunktion hilfreich sein. Bei der Montage gilt es bei Anforderungen für Rollstuhlgerechtigkeit die entsprechenden Einbauhöhen zu berücksichtigen.





## PRAXISBEISPIEL – VORBEUGENDE MASSNAHMEN ZUR KRIMINALPRÄVENTION BEI DOGEWO21

## „Auf das Sicherheitsgefühl kommt es an.“

Mit mehr als 16.000 Wohnungen ist die DOGEWO21 (Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH) das größte in Dortmund ansässige Wohnungsunternehmen. Zum Bestand gehören auch die „klassischen“ Großsiedlungen der 1960er- und 1970er-Jahre. Hier und in den Hochhäusern nimmt wie überall in der Gesellschaft die Anonymität zu. Dies kann bei einem Teil der Mieterschaft – insbesondere bei älteren Menschen – ein Gefühl der Unsicherheit und des Bedrohseins auslösen, dem die DOGEWO21 mit einem Bündel von Maßnahmen begegnet.

Dabei geht es natürlich auch darum, Maßnahmen zu ergreifen, welche die objektive Sicherheit der Mieter verbessern, indem mögliche Verbrechen verhindert oder erschwert oder auch Unfallgefahren beseitigt werden. Das Gefühl von Sicherheit im Wohnumfeld ist immer aber auch subjektiv geprägt. Hier arbeitet die DOGEWO21 mit einem Bündel von Maßnahmen zum Abbau von Anonymität und Stärkung von Nachbarschaften.

Insbesondere bei den umfangreichen Modernisierungen ganzer Quartiere werden bauliche Maßnahmen zur Steigerung des Sicherheitsgefühls immer schon in der Planung mitberücksichtigt und die Mieter werden in begleitenden Workshops einbezogen.



## LOKALES BÜNDNIS – DORTMUND

Im Kampf gegen das Phänomen Wohnungseinbruch sieht die Polizei auch in Dortmund die Wohnungsunternehmen als wichtige Mitstreiter: Den Grundstein für eine enge Zusammenarbeit legten die Polizei und die Arbeitsgemeinschaft der Dortmunder Wohnungsunternehmen (ADW) mit der Unterzeichnung einer Kooperationsvereinbarung im November des Jahres 2013. Ziel der Vereinbarung: ein Ausbau der Sicherung von Wohnungen und Häusern gegen Einbrecher.



Eingangsbereich Hochhaus Langeloh 4

Bei der Modernisierung von Hochhäusern kommt der Eingangssituation eine besondere Bedeutung zu: Aus den schlecht einseharen und spärlich beleuchteten Eingangsbereichen wie in den 1970er-Jahren üblich sind nach umfangreicher Modernisierung in den Hochhäusern Langeloh 4 (Dortmund-Löttringhausen) und Heiligegartenstraße 27 großzügige und lichtdurchflutete Eingangsbereiche geworden, in denen die Mieter sich sicher fühlen. Eine gute Investition, auch wenn dafür die jeweils über den Eingangsbereichen liegende Wohnung zurückgebaut werden musste, da die neuen Eingangsbereiche über zwei Etagen gehen.

Bei Außenanlagen und Hauszugangswegen sind Beleuchtung und Einsehbarkeit zentral: Eine gut beleuchtete Eingangssituation ohne „Angsträume“ wie üppig wucherndes Buschwerk gibt subjektiv, aber auch objektiv ein höheres Maß an Sicherheit.

Zu den Standards bei Modernisierungsmaßnahmen gehören auch kleine Details wie der zweite Türspion, der Rollstuhlfahrern, aber auch Kindern den Blick in den Hausflur ermöglicht.

Auch im nicht technischen Bereich gibt es zahlreiche Handlungsfelder: Mit den Beratungsstellen der Polizei und insbesondere mit den Bezirkspolizisten vor Ort wird ein engen Kontakt gepflegt, Vorträge und Beratungstermine werden angeboten und in der Mieterzeitung wird zu sicherheitsrele-



Außenbeleuchtung, barrierefreier Zugang ohne Angsträume

vanten Themen informiert. Und welches Wohnungsunternehmen kennt nicht die Situationen, in denen sich Unbefugte mit gefälschten Ausweisen Zugang zu Häusern und Wohnungen verschaffen wollen? In diesen Fällen wird per Aushang informiert und darum gebeten, im Zweifelsfall immer erst einmal anzurufen.

In einigen der Siedlungen sind von mittags bis abends die Kundenscouts unterwegs. Sie sind so auch zu Zeiten erreichbar, in denen die Service-Büros und das Kundenzentrum nicht mehr besetzt sind und sind persönlich ansprechbar und präsent.

Zur Stärkung von Nachbarschaften wurden in fünf Siedlungen gemeinsam mit der Diakonie Nachbarschaftsagenturen eröffnet. Sie sorgen neben einem Beratungsangebot auch für nachbarschaftliche Aktivitäten und sind für alle Fragen ansprechbar. Darüber hinaus werden auch viele Projekte und Aktivitäten verschiedener Träger und die Quartiermanagements in der Stadt unterstützt.

Mit diesem Maßnahmenbündel und vielen direkten Kontakten zu den Mietern wird, so Geschäftsführer Klaus Graniki „das subjektive Sicherheitsgefühl und die objektive Sicherheit unserer Mieterinnen und Mieter erhöht und ihre Wohnzufriedenheit verbessert.“



Fotos: GWW/Brucker

**GWW WIESBADENER WOHNBAUGESELLSCHAFT MBH**

# Ausgezeichnete Wohnanlagen für sicheres Wohnen in Hessen

**A**uf das Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“ setzt unter anderem auch die Wiesbadener Wohnbaugesellschaft: So wurde unter anderem der Gebäudekomplex im Iltisweg mit dem Siegel ausgezeichnet. Die Gebäude mit den Hausnummern 32 bis 36 gehören zum Wohnungsbestand der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden (GeWeGe), die seit Inkrafttreten des Geschäftsbesorgungsvertrages im Januar 2008 zusammen mit der Schwestergesellschaft Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW) aus einer Hand gemanagt wird. Die Initiatoren würdigten mit der Auszeichnung die präventiven Maßnahmen, die zur Verbesserung der Wohnsicherheit der Bewohner getroffen wurden. „Das Sicherheitskonzept erfüllt die nach der polizeilichen Beratung vorbildlich umgesetzten Sicherheitsstandards“, so die Begründung.

## Schlecht einsehbar, schlecht beleuchtet

Für die 18 Wohnungen in der Wohnanlage Iltisweg wurde im Zuge der Sanierungsar-



beiten zudem ein umfangreiches Sicherheitskonzept umgesetzt. „Die Hauseingänge waren beispielsweise nur unzureichend einsehbar und die Zugänge schlecht beleuchtet“, erläutert Stefan Brucker vom GWW-Team Großinstandsetzung/Sanierung die Notwendigkeit zur Umsetzung präventiver Maßnahmen. „Bei der Entwicklung des Sicherheitskonzeptes war die Polizei vor Ort ein wesentlicher Partner, der uns fundiert beraten und begleitet hat.“ So erhielten die Häuser, die zwischen 1930 und 1932 errichtet worden sind, unter anderem einbruchshemmende Wohnungseingangstüren, die mit einer Zusatzverriegelung und einem Türspion ausgestattet sind.

„Es ist uns ein zentrales Anliegen, dass sich die Mieter in unseren Wohnhäusern wohlfühlen. Das subjektive Sicherheitsempfinden spielt dabei eine ebenso große Rolle wie die Sauberkeit. Für beide Aspekte leisten wir mit unseren Investitionen einen messbaren Beitrag“, sagt GWW-Geschäftsführer Xaver Braun. So sähen die Häuser nach erfolgter Sanierung nicht nur wieder schöner aus, sondern erfüllten auch noch einen deutlich besseren Energiestandard.

## Innenministerium: „Sehr gute Zusammenarbeit“

Zudem wurden die Erdgeschosswohnungen mit einbruchshemmenden Fenstern und Rollläden mit Aufhebelschutz ausgestattet. Die Außenanlagen sind nunmehr offen und einsehbar gestaltet, Außenleuchten sorgen

in den dunklen Abendstunden für ausreichend Helligkeit.

„Dass der Einbau dieser Sicherheitstechnik sowie die Umgestaltung der Außenanlagen wichtig, sinnvoll und richtig sind und es den Einbrechern durch diese Maßnahmen sehr schwer gemacht wird beziehungsweise Einbrüche ganz verhindert werden können, belegt die deutliche Steigerung der im Versuchsstadium steckengebliebenen Einbruchversuche“, erläutert Werner Koch, Staatssekretär des hessischen Innenministeriums. „Dies ist das Ergebnis der sehr guten Zusammenarbeit zwischen den Wohnbaugesellschaften und der Polizei, welche sich hier mit ihrem Wissen um die Minimierung von Kriminalitätsrisiken durch kriminalpräventive, bauliche Maßnahmen hervorragend einbringen kann. Gemeinsames Ziel der hier verwirklichten Zusammenarbeit ist es, auch weiterhin durch eine professionelle polizeiliche Beratung der Bauträger erfolgreich Einbrüche zu verhindern, damit für ein Plus an Wohnsicherheit zu sorgen und Hessen somit gemeinsam noch sicherer zu machen.“

Die Gebäude am Iltisweg waren bereits die dritte Wohnanlage der GWW, der die Auszeichnung „Sicher Wohnen in Hessen“ nach Abschluss umfangreicher Sanierungsarbeiten verliehen wurde: Bereits 2010 wurden die Arbeiten für die GWW-Wohnhäuser in der Breslauer Straße 30–32 und der Salizéstraße 8–12 mit dem Gütesiegel gewürdigt. ▶



WOHNUNGSVEREIN HERNE EG

# Aufklärung wider den „Enkeltrick“

Das Telefon klingelt und am anderen Ende der Leitung befindet sich ein freundlicher junger Mensch, bei dem es sich, wie er dann glaubhaft versichert, um den eigenen Enkel handelt. Unschuldig in eine finanzielle Notlage geraten, benötigt dieser unerwartete Anrufer dringend Hilfe. Welche wohlmeinenden Großeltern könnten da schon Nein sagen und würden nicht schnell Geld von der Bank holen oder mit Wertsachen aushelfen?

Was nach einer plumpen und dreisten Masche klingt, ist insbesondere bei denjenigen Menschen erfolgreich, welche besonders schutzbedürftig sind und es am wenigsten verdient haben: Senioren mit schlechtem Augenlicht und nachlassendem Gedächtnis sind im vergangenen Jahrzehnt gleich reihenweise dem verabscheuungswürdigen „Enkeltrick“ zum Opfer gefallen, haben große Teile ihres Ersparnis für vermeintliche Angehörige geopfert und dadurch erheblichen Schaden erlitten – von der Scham, so arglistig getäuscht worden zu sein, ganz zu schweigen.

## Enormer Schaden durch üblen Trick

Eine zuverlässige oder aktuelle Zählung über die Menge von durchgeführten „Enkeltricks“ existiert nicht, da die Straftat statistisch schlicht als „Betrug“ gewertet wird. Um zu einer Einschätzung der Tragweite zu kommen, lassen sich aber schlaglichtartig einige Zahlen nennen. Die Welt (www.welt.de) etwa berichtete am 7. Juli 2012 von 5.200 versuchten und 480 erfolgreichen Enkeltrickfällen im Jahr 2011. Wie das ZDF am 23. Januar 2011 berichtete, seien im Jahr 2010 allein in Nordrhein-Westfalen 5,7 Millionen



Fotos: blend40 und atetia2011 – fotolia.com

Euro mit dem „Enkeltrick“ erbeutet worden. Der mit diesem Trick verursachte Schaden werde bundesweit auf über zehn Millionen Euro geschätzt, so die Journalisten weiter.

## Aufklärungsarbeit tut Not

In Herne haben es die Banden, die ihre Leute mit dem Enkeltrick oder einer seiner Varianten auf die Jagd schicken, nun aber nicht mehr so leicht wie ehemals. Denn der Wohnungsverein Herne eG steuert mit Aufklärungsarbeit in den eigenen Beständen gegen: Reinhard Dembowy, ehemaliger Polizist bei der Herner und Bochumer Polizei, ist hier auf Bitten der Genossenschaft auf Tour gegangen und hat etwa im Gemeinschaftsraum einer Seniorenwohnanlage eine Auftaktveranstaltung zum Thema „Sicheres Verhalten in der Öffentlichkeit“ gestaltet. Dabei hat der Polizeibeamte in Pension verschiedene gefährliche Situationen angesprochen.

Sonja Ogaza vom Wohnungsverein erläutert: „Es gibt verschiedene Versionen des Enkeltricks. Darüber klären wir auf, und wir warnen auch vor der sogenannten Stadtwerkemethode. Zudem hat Herr Dembowy die verschiedenen Varianten des Handtaschen-diebstahls mit den Senioren behandelt.“

Wie Sonja Ogaza glaubt auch Karl-Heinz Abraham, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsverein Herne eG, daran, dass Aufklärung wichtiger ist als technische Aufrüstung. „Es ist schon richtig, dass man mit technischen Mitteln Einbrecher die Arbeit erschweren kann“, sagt Abraham. „Aber die beste Tür und die beste Schließanlage helfen nichts, wenn die Mieter einem Betrüger bereitwillig die Tür öffnen. Wir halten die Aufklärungskampagne für das beste Mittel, um in den Quartieren einen nachhaltigen Effekt zu erzielen.“

Das Konzept geht bisher auf: Anhand vieler Fallbeispiele und interessanter Anekdoten fesselt Herr Dembowy seine Zuhörer. Schon vier Mal hat er die Veranstaltung inzwischen durchgeführt, Wiederholungen sind geplant. Nach seinem Vortrag haben alle Teilnehmer die Möglichkeit, bei einer Tasse Kaffee und einem Stück Kuchen Fragen zu stellen und von eigenen Erfahrungen zu berichten. An Gesprächsstoff mangelt es dabei – bedauerlicherweise – nicht: Die Erfahrung, dass andere Menschen auf die eine oder andere Weise ans Ersparnis ihrer Mitbürger wollen und dabei auch vor moralisch verwerflichen Methoden nicht zurückschrecken, ist so gut wie universell. ▶



## MIETPREISBREMSE NIMMT KONTUREN AN

# Bundesregierung verabschiedet Mietpreisbremse

**Die Bundesregierung hat am 1. Oktober 2014 den Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) beschlossen. Unsere Verbände halten die Mietpreisbremse unverändert für den falschen Weg, um die bedarfsgerechte Angebotssituation am Wohnungsmarkt nachhaltig zu verbessern.**

Grundsätzlich bleibt es dabei, dass bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen die zulässige Miete höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent steigen darf. Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, in denen die Mietpreisbremse gelten soll.

Der ursprüngliche Gesetzentwurf des Bundesministeriums der Justiz (BMJ) vom März 2014 ist in einigen Punkten geändert worden. Wichtigste Punkte sind die echte Befristung der Mietpreisbremse und die vollständige Ausnahme für Neubauten. Im Folgenden haben wir die wichtigsten Regelungen des Entwurfs zusammengefasst:

## **Befristung der Mietpreisbremse (§ 556d Abs. 2 Satz 1 und 4 BGB-E)**

Die Länder werden bis zum 31. Dezember 2020 ermächtigt, durch Rechtsverordnungen die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu bestimmen. Die Rechtsverord-

nungen selbst dürfen auf höchstens fünf Jahre befristet werden.

## **Umfassende Ausnahme für Neubauten (§ 556f Satz 1 BGB-E)**

Die Mietpreisbremse gilt nicht für Wohnungen beziehungsweise Vermietungen (Erst- und Anschlussvermietungen) neu errichteter Wohnungen. Dies soll Investitionsanreize für den Neubau von Wohnraum erhalten und fördern. Neu errichtete Wohnungen sind solche, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und/oder vermietet werden.

## **Berücksichtigung der Vormiete (§ 556e Abs. 1 BGB-E)**

Eine einmal zulässig vereinbarte Miete darf auch bei Wiedervermietung weiter verlangt werden. Eine Anschlussvermietung muss daher nicht unterhalb der vorherigen Miete angeboten werden. Bei der Ermittlung der Vormiete bleiben allerdings Mieterhöhungen unberücksichtigt, die innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des (alten) Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

## **Kriterien angespannter Wohnungsmärkte (§ 556d Abs. 2 Satz 2 und 3 BGB-E)**

In den Gesetzentwurf wurden Kriterien aufgenommen, die beschreiben, wann ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt (zum Beispiel geringe Leerstandsquote, überdurchschnittlicher Mietanstieg, überdurchschnittliche Mietenbelastung der Haushalte, mangelnde Deckung eines durch Bevölkerungswachstum ausgelösten Versorgungsbedarfs). Damit unterscheidet sich die Er-

mächtigungsgrundlage zur Mietpreisbremse von derjenigen in § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB für die Kappungsgrenzenverordnungen. Die Verordnungen müssen eine Begründung erhalten, aufgrund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt vorliegt.

## **Maßnahmenplan zur Behebung des Wohnungsmangels (§ 556d Abs. 2 Satz 7 BGB-E)**

Die Länder müssen bei Erlass der Verordnung darlegen, welche Maßnahmen sie während der Geltungsdauer der Rechtsverordnung ergreifen, um Abhilfe zu schaffen. Damit soll der Tatsache Rechnung getragen werden, dass eine Mietpreisbremse allein keine Mangellagen beseitigt.

## **Ausnahme bei umfassender Modernisierung (§ 556f Satz 2 BGB-E) und Berücksichtigung einer durchgeführten Modernisierung (§ 556e Abs. 2 BGB-E)**

Die Mietpreisbremse findet keine Anwendung bei umfassend modernisierten Wohnungen. Gleichzeitig erlauben Modernisierungen in den letzten drei Jahren vor Wiedervermietung eine erhöhte Wiedervermietungsrate nach den Regeln einer Modernisierung im bestehenden Mietverhältnis.

Die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete kann dann um den Betrag einer Mieterhöhung nach Modernisierung erhöht werden.

## **§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG) bleibt in der geltenden Fassung erhalten**

Der Referentenentwurf des Justizministeriums vom März hatte noch die Streichung des § 5 WiStrG vorgesehen. Nach dem Regierungsentwurf soll § 5 WiStrG beibehalten werden. Der Anwendungsbereich dieser Bestimmung wird allerdings aufgrund der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) in der Vergangenheit als gering angesehen.

Der Regierungsentwurf ist in das parlamentarische Beratungsverfahren eingebracht worden. Voraussichtlich Anfang Dezember findet eine Anhörung statt, in der die wohnungswirtschaftlichen Verbände über den GdW ihre Standpunkte nochmals verdeutlichen werden.



Foto: PANORAMO – fotolia.com



**EU-PROJEKT HELPS**

# Gemeinsam für ein altersgerechtes Quartier: Leitfaden erschienen

Im Rahmen des EU-Projektes HELPS wurden Handlungsempfehlungen für die Zusammenarbeit zwischen Akteuren zur tragfähigen altersgerechten Quartiersentwicklung erarbeitet. Gestützt auf innovativen Praxisbeispielen und einer nationalen Expertenrunde zeigt der Leitfaden, wie innovative altersgerechte Quartierskonzepte zu einer breiteren Anwendung kommen können. Es wird analysiert, wie Wohnungsunternehmen, Kommunen, Gesundheits- und Pflegewirtschaft sowie bürgerschaftliche Initiativen in lokalen Partnerschaften zusammenwirken können und welche Finanzierungsmöglichkeiten infrage kommen.

Der demografische Wandel und insbesondere der damit verbundene steigende Anteil von hilfs- und pflegebedürftigen Personen erfordern die Entwicklung von neuen Quartierskonzepten. In einer transnationalen Partnerschaft aus Städten und Regionen, Wohlfahrtsorganisationen, Seniorenvereinigungen sowie Forschungseinrichtungen fördert und entwickelt das EU-Projekt HELPS in sechs mitteleuropäischen Ländern innovative Wohn- und Betreuungslösungen mit dem Ziel, länger und selbstbestimmt im gewohnten Lebensumfeld wohnen zu können.

Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung unterstützt

dieses Projekt und befasst sich vor allem mit integrierten Quartiersansätzen, der dafür notwendigen Bündelung von Angeboten und der Zusammenarbeit unterschiedlicher öffentlicher und privater Akteure.

Bei der Formulierung der Empfehlungen wurden folgende Fragestellungen fokussiert:

- Welche Akteure sind angesprochen und welche Verantwortlichkeiten und Stärken kann jeder Partner einbringen?
- Welche Vorteile und Synergieeffekte können sich für die einzelnen Akteure aufgrund von Kooperationen und Netzwerkarbeit ergeben?
- In welchen Themenbereichen ist eine Zusammenarbeit sinnvoll? Welche Interessengegensätze können entstehen und wie können diese verhindert werden?

Die Erstellung der Handlungsempfehlungen erfolgte mit Anregungen durch die HELPS-Expertengruppe „Wohnen im Alter“ sowie durch den Austausch der HELPS-Projektpartner.

■ **Der Leitfaden kann unter folgender Adresse heruntergeladen werden:**  
[www.helps-project.eu](http://www.helps-project.eu)



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

[www.montana-energie.de](http://www.montana-energie.de)





Uwe Eichner

INTERVIEW &gt;&gt; Uwe Eichner, GAG-Vorstandsvorsitzender

## Wenn Modernisierung als

So schnell kann es gehen: Mit der dringend notwendigen Modernisierung von Wohngebäuden aus den 1920er-Jahren steht die GAG Immobilien AG aus Köln plötzlich in der Kritik. Im Lokalfernsehen ist die Rede von „Mieterabzocke bei Modernisierung“, die GAG wird in einem Atemzug mit profitmaximierenden Investoren genannt. Eine schwierige Lage für das kommunale Wohnungsunternehmen, das eben nicht den schnellen Gewinn im Blick hat, sondern eine nachhaltige Bewirtschaftung verfolgt. Im Interview äußert sich der GAG-Vorstandsvorsitzende Uwe Eichner zur Sachlage und der Stimmung in Köln.

**VM: Herr Eichner, die Modernisierung Ihrer Häuser in Köln-Zollstock erhält im Moment viel Kritik: Im Lokalfernsehen ist von „Mieterabzocke“ die Rede. Können Sie uns einige technische und betriebswirtschaftliche Eckpunkte des Projekts nennen?**

**Uwe Eichner:** Es handelt sich um einen Teil unseres historischen Erbes: 27 denkmalgeschützte Gebäude mit 247 Wohnungen, die zwischen 1927 und 1932 errichtet wurden. Die Häuser sind aber nicht nur auf dem Papier in die Jahre gekommen. Schäden an Dächern und Fassaden, aber auch die veraltete Haustechnik haben eine Modernisierung unumgänglich gemacht. So gab es bislang keine moderne

Heizungsanlage. Die Wohnungen wurden mit einem Sammelsurium aus Gasetagenheizungen, Nachtspeicherheizungen und Kohleöfen beheizt. Hinzu kamen enge, nicht mehr zeitgemäße Badezimmer. Das alles wird nun auf den neuesten Stand gebracht. Wir installieren eine energieeffiziente Heizungsanlage, erneuern die Sanitärinstallation, modernisieren nahezu alle Badezimmer, dämmen die Fassaden, Kellerdecken und Dächer und tauschen die Fenster aus. Das sind die wesentlichen Punkte. Und nicht zu vergessen: Alle Arbeiten werden mit der Denkmalpflege abgestimmt. Insgesamt ist das eine Investition von rund 15,5 Millionen Euro.

**VM: In der Presse wurden schnell mögliche Mieterhöhungen von bis zu 60 Prozent kolportiert. Welche Quadratmetermiete wird nach Abschluss der Modernisierung aufgerufen werden und wie war es bisher?**

**Uwe Eichner:** Natürlich müssen und dürfen wir einen Teil dieser hohen Kosten auf die Mieter umlegen. Aber wir haben von Anfang an eine Grenze gezogen, damit sich die Mieterhöhungen im vertretbaren Rahmen bewegen. Diese Mieterhöhungsgrenze liegt bei 3,00 Euro pro Quadratmeter Nettokaltmiete. Wir hätten bei voller Ausschöpfung der umlagefähigen Modernisierungskosten 6,26 Millionen Euro umlegen können, aufgrund der selbst gezogenen Grenze sind es aber nur

### BBSR – INFORMATIONEN ZUR RAUMENTWICKLUNG

## „Zwischen Erhalt, Aufwertung und Gentrifizierung – Quartiere und Wohnungsmärkte im Wandel“

Das neuere Heft 4.2014 des BBSR aus der Reihe „Informationen zur Raumentwicklung“ beleuchtet unter dem oben aufgeführten Titel das Thema der Gentrifizierung von verschiedenen Seiten und aus Erfahrungen verschiedener Städte, aus denen die Autoren berichten.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) stellt eingangs fest, dass angesichts der angespannten Lage auf den städtischen Wohnungsmärkten und verstärkter Investitionstätigkeiten in vielen Großstädten die Rolle sowie die Auswir-

kungen von Aufwertungsprozessen wieder verstärkt diskutiert werden und die Komplexität des Themas eine genauere Befassung erfordert.

Die Beiträge vonseiten mehrerer Autoren werden zum Schluss mit pointierten Statements zu den formulierten Hypothesen abgerundet:

- Gibt es ein Recht auf Stadt?
- Bedrängte, Verdrängte und Ausgeschlossene

- Gentrifizierung: ein Problem von Wohnungsknappheit oder mehr?
- „Macht was mit den Beständen, aber nicht zu viel?“

- Auf der Homepage des BBSR kann das Einzelheft unter [www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/IzR/Service/bestellenabonnieren.html](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/IzR/Service/bestellenabonnieren.html) versandkostenfrei zum Preis von 19 Euro bestellt werden.



# „Mieterabzocke“ missverstanden wird

3,58 Millionen Euro. Die durchschnittliche Kaltmiete steigt von 6,81 Euro pro Quadratmeter auf 8,51 Euro. Damit schaffen wir ein zeitgemäßes Schmuckstück, das immer noch günstiger ist als der Durchschnitt in Köln und auch in Zollstock! Rechnerisch kommt es tatsächlich vor, dass in einigen Fällen die Mieten um 60 Prozent oder mehr steigen. Aber das sind zumeist die Wohnungen, die jetzt noch drei bis vier Euro pro Quadratmeter kosten und nach der Modernisierung immer noch preiswertes Wohnen ermöglichen. Zudem bieten wir in Einzelfällen individuelle Gespräche an, um eine Lösung zu finden. Aufgrund von Mieterhöhungen nach einer Modernisierung wird bei uns kein Mieter auf der Straße stehen!

## VM: Können Sie uns zu diesen Härtefallregelungen noch etwas erzählen?

**Uwe Eichner:** Da wird im persönlichen Gespräch die individuelle Lage erörtert und mit temporären oder dauerhaften Mietminderungen reagiert. Unter Umständen kann auch der Umzug in eine andere Wohnung die Lösung sein. Auf jeden Fall sind es Gespräche, Vorschläge und Lösungen, die ganz auf den Einzelfall zugeschnitten sind.

## VM: Hat sich die GAG erst im Zuge der negativen Berichterstattung zur Festlegung von Härtefallregelungen entschieden oder standen diese Pläne schon vorher fest?

**Uwe Eichner:** Es ist in unserem Unternehmen ein bewährtes Prinzip, bei Modernisierungen auf die individuellen Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter einzugehen. Das wenden wir bereits seit vielen Jahren an und kommunizieren das von Anfang an klar und deutlich. Auch in Zollstock haben wir bei der Mieterversammlung, bei der die Pläne vorgestellt und erläutert wurden, deutlich auf diese Möglichkeiten hingewiesen.

## VM: Die Vorgänge in Köln-Zollstock beleuchten wie ein Schlaglicht den Zwiespalt: Die Vorschriften aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 verlangen die Einhaltung hoher Standards, damit die Klimaschutzziele der Bundesregierung eingehalten werden können. Dazu kommen in diesem Fall noch die Auflagen vom Denkmalschutz. Dennoch müssen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

## marktwirtschaftlich funktionieren, kurz: finanzierbar sein. Ist Köln-Zollstock ein Beispiel dafür, dass das kaum mehr geht?

**Uwe Eichner:** In der Tat wird der Spagat zwischen steigenden Modernisierungskosten einerseits und sozialverträglichen Mieten andererseits immer schwieriger. Mehr Vorgaben zum Klimaschutz, zur Barrierefreiheit und ähnlichen Punkten mögen inhaltlich wünschenswert und richtig sein. Sie verursachen aber auch mehr Kosten. Und diese Mehrkosten müssen finanziell besser abgesichert sein. Die Förderbedingungen für Modernisierungen wurden zwar verbessert, aber nicht in ausreichendem Maße. Hier muss noch mehr passieren, sonst sind am Ende die Mieter die Verlierer. Auf der anderen Seite ist es eine Illusion zu glauben, dass Modernisierungen für die Mieter kostenfrei durchzuführen sind. Auch sie müssen einen Anteil an den Kosten tragen. Unser Bestreben aber ist es, diesen Anteil sozialverträglich zu gestalten, um auch weiterhin zeitgemäße Wohnungen anzubieten, die für die Menschen in Köln bezahlbar sind!

## TECHNIK PFIFFIG ANGEWANDT!

# Genossenschaftspreis Wohnen 2015

Unter der Schirmherrschaft der Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Barbara Hendricks, hat der GdW den dritten „Genossenschaftspreis Wohnen“ ausgelobt. Ausgezeichnet werden innovative und zukunftsfähige Maßnahmen sowie Projekte von Genossenschaften zum Thema „Technik pfiffig angewandt – ein Gewinn für die Mitglieder“. Der Einsendeschluss ist der 23. Dezember 2014.

Der Wettbewerb soll aufzeigen, wie Genossenschaften als zukunftsorientierte, nachhaltig wirtschaftende Unternehmen ihre Mitglieder fördern, sich den Herausforderungen gesellschaftlicher Entwicklungen

stellen und mit ihren vielfältigen Leistungen zugleich auch positive Wirkungen für die Gesellschaft erzielen. Technik ist dabei ein wichtiges Zukunftsthema auch im Bereich des Wohnens. Gerade Wohnungsgenossenschaften entwickeln neue Ideen oder treiben innovative Entwicklungen voran. Eingereicht werden können Beiträge in der großen Bandbreite der Handlungsfelder von Wohnungsgenossenschaften, da Technik sowohl im Bereich des (altersgerechten) Wohnens als auch bei der Umsetzung energieeffizienter Maßnahmen eine wichtige Rolle spielt. Von besonderem Interesse sind dabei nicht nur die Originalität oder Innovation der Maßnahmen und Projekte, sondern auch die

Verknüpfung/Vernetzung von Maßnahmen und ihre Orientierung auf den Nutzer. Im Mittelpunkt stehen immer auch die Stärkung der Genossenschaft und der (Mehr-)Wert für die Mitglieder.

Die Jury vergibt insgesamt drei Preise und weiterhin Anerkennungen. Die Preisverleihung findet im Rahmen des GdW Wohn-Zukunftstages am 1. Juli 2015 in Berlin statt.

■ Als Ansprechpartner für weitere Informationen steht GdW-Mitarbeiterin Ulrike Müller zur Verfügung:  
Tel.: 030 82403143  
E-Mail: [mueller@gdw.de](mailto:mueller@gdw.de)

**EUROPAPOLITIK****AG Europa erarbeitet Stellungnahme zur Urban-Agenda der EU**

**Die AG Europa des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV) tagte Mitte September in Berlin. Die Teilnehmer diskutierten über die von der Kommission veröffentlichten Mitteilung zur Weiterentwicklung der „Urban Agenda“. Diese plädiert für die Notwendigkeit einer Stadtstrategie auf EU-Ebene und enthält Fragestellungen über Möglichkeiten der Methodik, Inhalt und Zweck einer städtischen Agenda. An die Mitteilung wurde eine öffentliche Konsultation angeschlossen, die der DV mit einer Stellungnahme beantwortete.**

Die Generaldirektion für Regionalpolitik und Stadtentwicklung hat eine städtische Agenda auf den Weg gebracht. Auf einer Konferenz in Brüssel wurde ein Thesenpa-

pier veröffentlicht, in dem Fragen nach der Notwendigkeit, Inhalt und Ausgestaltung einer „städtischen Agenda“ gestellt wurden. Die Mitteilung bietet noch keine konkrete Ausgestaltung, sondern stellt zunächst eine Weiterentwicklung in der Methodik dar. Ziel könnte es sein, langfristige strategische Leitlinien festzulegen oder eine neue Methodik zur stärkeren Kohärenz zwischen einzelnen sektoralen EU-Politikfeldern herzustellen. Darüber hinaus wird die Frage nach der Zusammenarbeit mit den Mitgliedstaaten, der regionalen und lokalen Ebene formuliert.

Die AG Europa hat die Mitteilung der Kommission beraten und die Fragen diskutiert. Zunächst wurde der Sachstand der mitgliedstaatlichen Zusammenarbeit und der Aktivitäten der EU-Kommission auf dem

Gebiet der Stadtentwicklung erörtert. Es wurde analysiert, was unter einer nachhaltigen Stadtentwicklung in Europa als Grundlage einer Urban Agenda im gemeinsamen Verständnis der Mitgliedsstaaten verstanden wird. Es stellt sich die Frage, ob man hier zu einer Weiterentwicklung der Leipzig Charta kommen und man nun verstärkt in die Umsetzung gehen kann. Abgelehnt wird eine Urban Agenda mit rechtlich verbindlichen Elementen oder der Ankündigung späterer Rechtsakte.

Weitere Empfehlungen sind in der Stellungnahme berücksichtigt. Für den VdW nahm Europareferentin Lisa Wilczek an der Sitzung teil.

**DEMOGRAFISCHER WANDEL****Evaluierung des Europäischen Jahres 2012 für aktives Altern**

**D**ie Kommission hat am 15. September 2014 einen eigenen Bericht sowie eine externe Evaluierung des Europäischen Jahres 2012 für aktives Altern und Solidarität zwischen den Generationen veröffentlicht. Nach Einschätzung der Kommission hat das Jahr dazu beigetragen, ein positiveres Bild vom Altern zu zeichnen. Die Aktivitäten gaben Anstöße, deren Dynamik nun im weiteren Umgang mit dem Altern genutzt werden sollen.

Im Rahmen des Europäischen Jahres 2012 für aktives Altern konnten zahlreiche staatliche und nicht staatliche Akteure mobilisiert werden. Insgesamt gab es rund 750 nationale und länderübergreifende Initiativen. Viele Mitgliedstaaten und Organisationen nutzten das Europäische Jahr als Möglichkeit zur Entwicklung neuer

Initiativen oder zum Ausbau bestehender Projekte. Der thematische Fokus lag auf der Überbrückung der Kluft zwischen den Generationen, der Unterstützung sozialen Engagements und der Gesundheitsförderung sowie der präventiven Gesundheitsvorsorge.

Auch der VdW war aktiv und hat mit den Mitgliedern des Europäischen Tisches eine Fachkonferenz in Brüssel initiiert. Mit der Konferenz sollten neue Impulse für die fachliche Diskussion gegeben, der europäische Austausch gefördert und der Dialog mit der Politik intensiviert werden. Im Mittelpunkt der Konferenz stand die Auszeichnung der Gewinner des vorgeschalteten Essay-Wettbewerbs. Die Essays zeigten eindrucksvoll, welche Rolle die Wohnungswirtschaft in einem Prozess des aktiven Alterns spielen kann.

Die mit dem Europäischen Jahr angestoßenen Aktivitäten können jedoch nur als wichtiger Schritt angesehen werden. Nun geht es darum, die aufgebaute Dynamik aufrechtzuerhalten. Zu diesem Zweck wurden und werden verschiedene Instrumente entwickelt, darunter insbesondere die Grundsätze des aktiven Alterns, der Index für aktives Altern und das Abkommen zum demografischen Wandel. Die Kommission ruft die Mitgliedsstaaten auf, Gebrauch von den Instrumenten und Erfahrungen zu machen.

Der Bericht steht in allen EU-Sprachen zur Verfügung. Die externe Evaluierung ist in englischer Sprache verfügbar, ihre Zusammenfassung auch auf Deutsch.



## Landesausgabe Nordrhein-Westfalen



**L5** Erhöhung der Grunderwerbsteuer:  
Neue Belastung für Wohnungsmärkte

**L8** Bob Kempink erhält  
John D. Lange International Award

# Der neu gewählte Verbandsrat des VdW Rheinland Westfalen

**DER NEUE VERBANDSRAT IN GÄNZE** >> Eine Reihe von Veränderungen gab es anlässlich des Verbandstags 2014 im Verbandsrat des VdW Rheinland Westfalen. Die neuen Gesichter im Gremium haben wir unseren Lesern bereits in Ausgabe 10/2014 präsentiert, doch nun zeigen wir den Verbandsrat in seiner neuen Zusammensetzung noch einmal in Gänze. Diese Vertreter unserer Mitgliedsunternehmen bilden nun gemeinsam das Aufsichtsgremium des VdW.

## Präsidium



**Ulrich Bimberg**  
Vorstandsvorsitzender,  
Spar- und Bauverein  
Solingen eG



**Werner Dacol**  
Geschäftsführer,  
Aachener Siedlungs-  
und Wohnungsgesell-  
schaft mbH, Köln



**Uwe Eichner**  
Vorsitzender,  
GAG Immobilien AG,  
Köln

## Verbandsrat



**Karl-Heinz Abraham**  
Vorstandsvorsitzender,  
Wohnungsverein  
Herne eG



**Ulrich Bimberg**  
Vorstandsvorsitzender,  
Spar- und Bauverein  
Solingen eG



**Ulrich Brombach**  
Vorstandsmitglied,  
Gemeinnützige  
Wohnungs-Genossen-  
schaft eG, Neuss



**Werner Dacol**  
Geschäftsführer,  
Aachener Siedlungs-  
und Wohnungsgesell-  
schaft mbH, Köln



**Arnd Fittkau**  
Geschäftsführer,  
Deutsche Annington  
Immobilien Service  
GmbH



**Martin Frysich**  
Geschäftsführendes  
Vorstandsmitglied,  
Gemeinnützige Woh-  
nungsgenossenschaft  
Köln-Sülz eG



**Harald Förster**  
Geschäftsführer,  
GWG Gelsenkirche-  
ner Gemeinnützige  
Wohnungsbau-  
gesellschaft mbH



**Marion Golling**  
Vorstandsvorsitzende,  
Hohenlimburger Bau-  
verein eG



**Klaus Graniki**  
Geschäftsführer,  
DOGEWO Dortmun-  
der Gesellschaft für  
Wohnen mbH



**Franz-Bernd  
Große-Wilde**

Vorstandsvorsitzender,  
Spar- und Bauverein  
eG, Dortmund



**Thomas Hegel**  
LEG Immobilien AG,  
Düsseldorf



**Holger Hentschel**  
Vorstand,  
LEG Wohnen AG



**Albrecht Huber**

Vorstandsmitglied,  
BVT Bau- und  
Vermietungs-  
genossenschaft Trier eg



**Thorsten Kleinebekel**  
Vorstandsvorsitzender,  
Wohnbau Lemgo eG



**Dirk Miklikowski**  
Vorstand,  
Allbau AG, Essen



**Norbert Müller**

Geschäftsführer,  
BGW Bielefelder  
Gemeinnützige Woh-  
nungsgesellschaft mbH



**Folker Naumann**  
Geschäftsführendes  
Vorstandsmitglied,  
Wohnungsgenossen-  
schaft im Kreis Olpe,  
Südsauerland eG



**Henning Pohl**  
die Voerder Baugenos-  
senschaft Ennepetal-  
Voerde eG



**Olaf Rabsilber**

Vorstandsvorsitzender,  
Gemeinnützige  
Wohnungsgenossen-  
schaft Oberhausen-  
Sterkrade eG



**Norbert Riffel**  
Geschäftsführer,  
VBW Bauen und  
Wohnen GmbH



**Robert Schmidt**  
Vorsitzender der  
Geschäftsführung,  
VIVAWEST Wohnen  
GmbH



**Dirk Schmitt**

Generalbe-  
vollmächtigter,  
GAGFAH Immobilien-  
Management GmbH,  
Essen



**Uwe Schramm**  
Vorstandsvorsitzender,  
WohnBau Westmün-  
sterland eG, Borken



**Haluk Serhat**  
VIVAWEST Wohnen  
GmbH, Gelsenkirchen



**Marion Sett**

Geschäftsführerin,  
Wohnungsbau-  
gesellschaft für das  
Rheinische Braun-  
kohlerevier mbH, Köln



**Michael Siegel**  
Geschäftsführer,  
Koblenzer Wohnungs-  
baugesellschaft mbH



## STADTUMBAU WEST

# VdW gratuliert ausgezeichneten Mitgliedsunternehmen

Zehn Jahre Stadtumbau West sind ein Grund zur Freude, denn das Förderprogramm hat auf vielfältige Weise zur Stabilisierung und Aufwertung von Stadtteilen beigetragen. Anlässlich des zehnjährigen Bestehens des „Stadtumbau West“ sagt Alexander Rychter, Verbandsdirektor von 470 Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz: „Das Programm schafft für unsere Mitgliedsunternehmen zusätzlichen Freiraum. Sie engagieren sich auf verschiedenste Weise in Projekten, die unsere Städte im Westen lebenswerter machen. Darauf sind wir sehr stolz.“

Für das NRW-Bauministerium waren zehn Jahre Stadtumbau West in Nordrhein-Westfalen ein guter Anlass, noch einmal Bilanz zu ziehen: Für einen Auszeichnungswettbewerb konnten sich Akteure des Stadtumbaus mit vorbildlichen Stadtumbauansätzen bewerben. Eine Fachjury hatte am 15. Mai 2014 insgesamt 21 Preisträger mit ganz besonderen, wegweisenden Vorhaben, Maßnahmen und Strategien ausgewählt. Am 25. und 26. September wurden sie im Rahmen einer feierlichen Fachtagung ausgezeichnet. Zudem ist nun die Broschüre „10 Jahre Stadtumbau in Nordrhein-Westfalen“ erschienen, in der diese Projekte vorgestellt werden.

Gleich drei VdW-Mitgliedsunternehmen können sich über Preise in der Kategorie „Wohnen“ freuen: Als Bestandteil der „Modernisierungsoffensive 2020“ der WohnBau-Unternehmensgruppe, bei der rund 1.000 Wohnungen umfangreich modernisiert werden, hat die WohnBau Westmünsterland eG eine für das ländlich geprägte Münsterland



eher untypische Wohnanlage der 1970er-Jahre umfassend energetisch saniert und zum Teil zurückgebaut. Im Fokus standen unter anderem die seniorengerechte Ausstattung der Wohnungen, die Grundrissoptimierung für zukünftige Nachfragergruppen, die Wärmedämmung von Dächern und Fassaden sowie die senioren- und kinderfreundliche Gestaltung des Wohnumfelds.

Im Düsseldorfer Stadtteil Garath hat die Rheinwohnungsbau GmbH ein Wohnquartier unter energetischen und unter generationsgerechten Gesichtspunkten umfassend erneuert. Rund 160 Wohnungen wurden abgerissen, dafür entstehen eine Solar-siedlung und eine Klimaschutzsiedlung im

Niedrigenergiestandard. Der Schwerpunkt liegt auf der Bereitstellung preiswerten, familiengerechten Wohnraums, sowohl als klassischer Geschosswohnungsbau als auch nach dem Prinzip „Wohnen mit eigener Haustür“ mit Eigenheimcharakter. Der dritte und letzte Bauabschnitt wird in diesem Jahr abgeschlossen.

Ein weiterer Preis ging an die Allbau AG: Gemeinsam haben sich die Stadt Essen und das Wohnungsunternehmen im Stadtteil Altendorf auf den Weg gemacht, einen sanierungsbedürftigen Wohnungsbestand mit 180 Wohneinheiten durch 62 moderne Wohnungen zu ersetzen. Parallel dazu wird das Wohnumfeld aufwendig umgebaut und für die Öffentlichkeit nutzbar gemacht. Im Mittelpunkt stehen die Anlage eines künstlichen Sees, die Gestaltung des dazugehörigen Uferbereichs sowie der Bau einer Radwegverbindung zur Essener City auf einer ehemaligen Bahntrasse.

Als preiswürdig sah die Jury zudem den Stadtumbau in Gelsenkirchen an, weil „die Gesamtmaßnahme vorbildlichen Stadtumbau einer nicht mehr zeitgemäß wirkenden City mit dem Umbaubedarf einer innenstadtnahen hoch verdichten Wohnsiedlung verbindet.“ Als „Mit-Preisträger“ in der Kategorie „Zentren“ kann hier die Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH stolz auf ihre Leistung sein.

In der Kategorie „Partizipation“ wurde die Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH ausgezeichnet: In der Burano-Siedlung hat sie 1950er-Jahre-Wohngebäude mit Ein-



Uwe Sahle (l.) im Gespräch: Der Geschäftsführer der Sahle Wohnen diskutierte die Zukunft erfolgreichen Stadtumbaus in NRW.



Staatssekretär Michael von der Mühlen gratuliert Thomas Hummelsbeck.

fachstandard und deutlichen Sanierungsrückständen umgestaltet. Heute sind die Häuser durch eine akzentuierte Farbgebung individuell gestaltet und es sind attraktive Kleingärten und Außenanlagen entstanden. Dabei wurden die Bewohner der Siedlung insbesondere in die Gestaltung der Gärten intensiv eingebunden. So ist es gelungen, die Gärten an den Bedürfnissen der Bewohner zu orientieren.

Auch zwei weitere Projekte in der Kategorie „Partizipation“ gehen unter anderem auf das große Engagement von VdW-Mitgliedsunternehmen zurück: Das Gemeinschaftshaus „Neue Mitte Honsberg“ ist das zentrale Projekt für die Erneuerung des Remscheider Stadtteils Honsberg. Durch eine Kooperationsvereinbarung mit der GEWAG Remscheid wurden die Errichtung des Gebäudes und gleichzeitig die Umstrukturierung, Modernisierung und energetische Sanierung der umliegenden Wohnungsbestände ermöglicht. Ebenso ausgezeichnet wurde ein Projekt, in das sich das kommunale Wohnungsunternehmen DOGEWO21 in besonderer Weise eingebracht hat: In der Dortmunder Nordstadt wurde eine Strategie zur Sanierung von Problemimmobilien entwickelt, um die Stabilisierung des Quartiers voranzubringen.

Seit dem Start des Stadtumbauprogramms im Jahr 2004 hat das Land bis 2013 rund 285



Feierliche Fachtagung: Zehn Jahre Stadtumbau belegen das Potenzial des Programms.

Millionen Euro für circa 100 Stadtumbaugebiete in 60 Städten zur Verfügung gestellt. Zusammen mit den Mitteln des Bundes und der Kommunen sind in dieser Zeit rund 610 Millionen Euro in die Quartiere investiert worden. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter freut sich für die Mitgliedsunternehmen des Verbandes, die sich nun direkt oder indirekt ebenfalls als Preisträger betrachten dürfen: „Die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften engagieren sich auf vielfältige Weise für die Aufwertung von Stadtteilen und Quartieren. Da ist eine solche Würdigung ihrer Arbeit natürlich sehr erfreulich.“

Rychter sieht aber auch Diskussionsbedarf bei der Ausgestaltung der Förderkulisse: „Die strikte Trennung in ein Programm Stadtumbau West und ein Programm Stadtumbau Ost sollte überdacht werden, denn sie wird von der Realität zunehmend überholt. Viel zu tun ist in beiden Landeshälften, nur stehen im Westen noch immer vergleichsweise geringe Mittel zur Verfügung. Gerade die jetzt druckfrisch vorliegende Broschüre zeigt, wie viel Potenzial im Stadtumbauprogramm steckt, und wie sehr es das Leben von Millionen Menschen verbessern kann.“

## ERHÖHUNG DER GRUNDERWERBSTEUER

# Neue Belastung für Wohnungsmärkte

**Nachdem sie entsprechende Pläne lange geleugnet hat, erklärt die NRW-Landesregierung nun doch, die Grunderwerbsteuer um weitere 1,5 Prozent erhöhen zu wollen. Für den VdW Rheinland Westfalen ein widersinniger Schritt: „Wer mehr bezahlbare Wohnungen möchte, sollte nicht dazu beitragen, den Wohnungsbau weiter zu verteuern“, so VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter.**

Gegenüber Landesregierung und Öffentlichkeit weist Rychter darauf hin, dass nicht nur Menschen in Metropolen mit Wohnraumangel unter der Steuererhöhung leiden werden: „Es gibt in NRW viele

Städte und Gemeinden, die heute bereits Schrumpfungprozesse erleben und durch eine weitere Anhebung der Grunderwerbsteuer zusätzlich qualitativ abgehängt zu werden drohen, weil auch in diesen Wohnungsteilmärkten energetisch guter und barrierefreier Wohnungsneubau notwendig ist.“

Ein Widerspruch: Das Land stimuliert mit einer vorbildlichen Wohnraumförderung auf der einen Seite den Neubau bezahlbarer Mietwohnungen mit öffentlichem Geld, auf der anderen Seite wird durch die Steuererhöhung wieder Steuergeld in die öffentlichen Haushalte zurückgeführt. Gleichzeitig werden alle Bemühungen des Landes kon-

terkariert, gerade in den nachfrageintensiven Städten bezahlbare Grundstücke für geförderten Wohnungsneubau zu aktivieren.

Seitdem die Kompetenz für die Grunderwerbsteuer mit der Föderalismusreform 2006 auf die Länder übergegangen ist, nutzen die Landesparlamente an dieser Stelle Steuererhöhungen, um ihre Einnahmen zu verbessern. Nordrhein-Westfalen hatte sie bereits im Jahr 2011 von 3,5 auf 5 Prozent erhöht. Mit der nun angekündigten neuen Anhebung hätte sie sich damit innerhalb von wenigen Jahren nahezu verdoppelt.

## MIETPREISBREMSE IN NRW

# VdW fordert dosierten Einsatz in ausgewählten Gebieten

**A**nlässlich der vom Bundeskabinett beschlossenen Mietpreisbremse betont die Wohnungswirtschaft im Westen, dass das Instrument nur in Gemeinden mit tatsächlicher Mangellage eingesetzt werden sollte. Der VdW Rheinland Westfalen zieht die Einführung der Kappungsgrenzenverordnung im Sommer 2014 als Beispiel dafür heran, welche Fehler bei der Anwendung der Mietpreisbremse vermieden werden sollten. Sie war in Nordrhein-Westfalen bei Weitem nicht lediglich für Kommunen eingeführt worden, in denen tatsächlich ein mehr oder großer Mangel an bezahlbarem Wohnraum herrscht.

Der Verband der Wohnungswirtschaft hatte das Gutachten, auf welches sich das Land bei der Bestimmung der 59 Gemeinden stützte, wiederholt kritisiert: Es legt unglücklich gewichtete Parameter an und ist daher nur eingeschränkt dazu geeignet,

Gemeinden mit tatsächlichem Wohnraum-mangel zu identifizieren

Rychter betont jedoch auch, dass man die Bereitschaft der Politik zum Kompromiss bei der Mietpreisbremse durchaus zur Kenntnis nehme: Nach langen Debatten hat sich das Bundeskabinett nun darauf geeinigt, dass sie nicht für Neubauten gilt und für die konkreten Gebiete auf fünf Jahre befristet wird. Er sieht zudem positiv, dass die Landesregierungen mit der Mietpreisbremse verpflichtet werden, einen Maßnahmenplan zur Behebung des Wohnungsmangels vorzulegen.

„Die Mietpreisbremse alleine wird das Problem des Wohnungsmangels in Metropolregionen nicht lösen“, ist Alexander Rychter überzeugt. „Im Bündnis für Wohnen hier auf Landesebene gibt es einen konstruktiven Austausch der Akteure. Der Dreiklang aus bezahlbarem, energieeffizientem, demografiegerechtem Bauen und Wohnen

ist das Ziel.“ Das auf dieser Basis vom NRW-Bauministerium ausgestaltete Wohnungsbauprogramm 2014-2017 stehe für Verlässlichkeit und Kontinuität, so Rychter weiter. Zudem wirkt das Land mit guten Argumenten auf die Kommunen ein, um sie davon zu überzeugen, Grundstücke nicht mehr an die Höchstbietenden zu veräußern, sondern für sozial ausgewogene Bauprojekte zur Verfügung zu stellen. „All diese Maßnahmen werden nachhaltiger wirken als eine Mietpreisbremse.“



## NRW WILL DIE ZUSAMMENARBEIT IM RUHRGEBIET WEITER STÄRKEN

## Landesregierung bringt Gesetzentwurf für Regionalverband Ruhr in den Landtag ein

**Nordrhein-Westfalen will die Zusammenarbeit im Ruhrgebiet nachhaltig stärken. Deshalb hat die Landesregierung in ihrer Kabinettsitzung einen Gesetzentwurf auf den Weg in den Landtag gebracht, der die Bedeutung des Regionalverbands Ruhr (RVR) deutlich festigt. „Der RVR ist ein stabiles und unverzichtbares Bindeglied für die Kooperation der Städte und Kreise im Ruhrgebiet“, erklärte Kommunalminister Ralf Jäger in Düsseldorf.**

Die kommunalen Spitzenverbände, die Mitgliedsstädte und -kreise des RVR sowie weitere Institutionen aus der Region hatten zwischenzeitlich im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit, sich zum

Gesetzentwurf zu äußern. Mit der jetzt angestrebten Regelung soll die Funktion des Verbandes als administrative und politische Klammer der Metropole Ruhr ausgebaut und hervorgehoben werden. Der Gesetzentwurf sieht vor, die Kompetenzen des RVR in verschiedenen Bereichen zu erweitern. Unter anderem werden Ziele des Klimaschutzes und die Nutzung erneuerbarer Energien gefördert. Außerdem sollen die Verkehrsentwicklungsplanung und die Vernetzung der kommunalen Europaarbeit im Verbandsgebiet weiter ausgebaut werden. Die Kommunen erhalten zudem die Möglichkeit, Aufgaben auf den Verband zu übertragen sowie kommunale Tätigkeiten durch den RVR durchführen zu lassen.

Ein weiterer Reformschritt sieht vor, die Verbandsversammlung stärker demokratisch zu legitimieren. Diese soll ab 2020 unmittelbar und direkt von den Bürgern im Verbandsgebiet gewählt werden.

Zum Regionalverband Ruhrgebiet (RVR) gehören die Städte Bochum, Bottrop, Dortmund, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Hagen, Hamm, Herne, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen und die Kreise Recklinghausen, Unna, Wesel und Ennepe-Ruhr. Der RVR entstand im Jahr 2004. Er entwickelte sich aus dem 1979 gegründeten Kommunalverband Ruhrgebiet (KVR), der aus dem 1920 gebildeten Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk (SVR) entstanden war.



## WERKSTATTGESPRÄCH ZUM WOHNUNGAUFSICHTSGESETZ NRW

# Das Wohnungsaufsichtsgesetz – ein Baustein der Stadtentwicklung

Seit dem 30. April 2014 ist das Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG) in Nordrhein-Westfalen in Kraft. Um die Bedeutung der Neuregelung vorzustellen und einen ersten Erfahrungsaustausch aus der kommunalen Praxis zu schaffen, veranstaltete das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr am 25. September 2014 ein Werkstattgespräch in Düsseldorf.

Staatssekretär Michael von der Mühlen eröffnete die Tagung und stellte die Bedeutung des neuen WAG als einen wichtigen Baustein der Stadtentwicklung heraus. Das Ziel und die Instrumente des Gesetzes erläuterte im Anschluss Anna Zavelberg, Referatsleiterin Wohnungsaufsicht des Bauministeriums.

Das WAG soll Missstände an Wohnraum beseitigen und somit untragbare Wohnsituationen abbauen. Als Instrumente stehen den Kommunen nunmehr diverse Anordnungsalternativen zur Verfügung. Die praktische Umsetzung und die einzelfallgerechte Sachverhaltsermittlung gelingt den nordrhein-westfälischen Gemeinden nur durch eine enge Zusammenarbeit und verstärkte Vernetzung mit anderen kommunalen Akteuren und Behörden, wie dem Finanzamt oder der Polizei. Die Erfahrungsbeiträge zeigten aber auch, dass die bloße Androhung der statuierten Anordnungsoptionen nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz bereits ein ziel führendes und valides Mittel sein kann, um Wohnraummissstände zu beseitigen.

Im Konkreten können die Kommunen in Fällen der Verwahrlosung von Wohnraum oder eines Missstandes nach erfolgloser Androhung eine entsprechende Instandsetzungsanordnung gegenüber dem Eigentümer treffen, eine Unbewohnbarkeitserklärung abgeben oder eine (Teil-) Räumung bei Überbelegung der Wohnräume anordnen. Die Kommune hat diese Entscheidungen jeweils nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffen. Eine Instandsetzungsanordnung kann indes nicht erlassen werden, wenn die Beseitigung der Missstände unter Ausschöpfung aller Finanzierungsmöglichkeiten im Rahmen der Wirtschaftlichkeit des Objektes nicht finanziert werden kann.

## DAS NEUE KOMBINIERTES ALTEN- UND PFLEGESETZ SOWIE WOHN- UND TEILHABEGESETZ HAT ENDLICH RECHTSKRAFT

# Mehr Planungssicherheit für Unternehmen

Am 1. Oktober 2014 hat der nordrhein-westfälische Landtag das etwas sperrig klingende Gesetz zur Entwicklung und Stärkung einer demografiefesten, teilhabeorientierten Infrastruktur und zur Weiterentwicklung und Sicherung der Qualität von Wohn- und Betreuungsangeboten für ältere Menschen, pflegebedürftige Menschen, Menschen mit Behinderung und ihre Angehörigen, kurz GEPA genannt, einstimmig (bei Enthaltung weniger Stimmen aus der Piratenfraktion) beschlossen.

Neben dem GEPA wurden auch die beiden Durchführungsverordnungen zum Alten- und Pflegegesetz sowie zum Wohn- und Teilhabegesetz beschlossen. Das Gesetz ist im Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW.), Ausgabe 2014, Nr. 29 vom 15.10.2014 veröffentlicht und tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Mit dem neuen Gesetz, Artikel 2 „Wohn- und Teilhabegesetz“ (WTG), sollen vor allem alternative Wohnformen gefördert

werden, indem sie nicht mehr an gleiche Standards gebunden sind wie stationäre Einrichtungen.

Nach Inkrafttreten des WTG 2008 war in der Praxis deutlich geworden, dass das Gesetz gerade diesen „neuen Wohnformen“ nicht ausreichend gerecht wurde, da die Anforderungen des Gesetzes zu eng an der klassischen stationären Einrichtung orientiert waren. Es war daher in vielen Fällen erforderlich, durch Befreiungen im Einzelfall, die Anforderungen an die Erfordernisse von neuen Wohnformen anzupassen. Gerade dieses Erfordernis von zahlreichen Einzelfallentscheidungen hat zu Rechtsunsicherheit geführt, die die Entstehung von neuen Wohnformen als Alternativen zu stationären Einrichtungen erschwert hat.

Der Anwendungsbereich des neuen WTG 2014 ist durch eine Ausdifferenzierung der Anforderungen an verschiedene Wohn- und Betreuungsangebote neu gestaltet. Neben Vorschriften für klassische stationäre Einrichtungen (Einrichtungen mit umfas-

sendem Leistungsangebot) gibt es auch solche für Wohngemeinschaften und das Service-Wohnen sowie eigene Regelungen für Gasteinrichtungen (Kurzzeitbetreuung, Tages- und Nachtbetreuung und Hospize). Bei den Wohngemeinschaften wird zwischen selbstverantworteten und anbieterverantworteten Wohngemeinschaften unterschieden. Für diese Wohn- und Betreuungsangebote sind nunmehr eigenständige, gegenüber den Vorschriften für Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot abgestufte Anforderungen formuliert.

Der Verband hat in jeweils enger Abstimmung mit seinem Arbeitskreis „Wohnen für ein langes Leben“ das Gesetzesvorhaben mit Stellungnahmen und Beteiligung an Arbeitsgruppen des Ministeriums eng begleitet und die Neuausrichtung begrüßt. Gegenüber dem alten WTG bietet es vor allem mehr Rechtssicherheit und somit Planbarkeit für die verschiedenen Wohnformen.

## EUROPÄISCHER TISCH

## Bob Kempink mit John D. Lange International Award ausgezeichnet

**Der Vorsitzende des Europäischen Tisches – European Table of Housing Corporation – wurde am 16. Oktober 2014 mit dem John D. Lange International Award in Baltimore (USA) ausgezeichnet. Der Award wird an Personen verliehen, die sich in besonderer Weise für den Wissensaustausch zwischen Wohnungsunternehmen im internationalen Kontext einsetzen.**

Der John D. Lange International Award wurde 1983 erstmals vergeben und ist nach dem ehemaligen Direktor der Organisation NAHRO – Nationale Association of Housing and Redevelopment Officials – benannt. Die Organisation hat ihren Sitz in Washington und vertritt die Interessen der über 22.000 Mitglieder aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.


Der John D. Lange International Award wird jährlich verliehen. Dieses Jahr erhielt der Vorsitzende des Europäischen Tisches, Bob Kempink, die begehrte Auszeichnung. Das internationale Komitee verlieh den Preis an



*Die Jury überreicht feierlich dem Vorsitzenden des Europäischen Tisches, Bob Kempink, den Award.*

Kempink, da er mit seiner Arbeit einen wertvollen Beitrag zur internationalen Verständigung und zum Wissensaustausch zwischen den Wohnungs- und Immobilienunternehmen leistet.

Im Vorjahr erhielt Gerrit Teunis von der Beter Wonen Vechtdal, Hardenberg, Niederlande den Award. Gerrit Teunis ist ebenfalls Mitglied des Europäischen Tisches und nimmt seit vielen Jahren an dem Erfahrungsaustausch der Unternehmen aus dem Vierländereck (Deutschland, Niederlande, Belgien und Luxemburg) teil.

Der VdW gratuliert Bob Kempink herzlich zu seiner Auszeichnung und dankt ihm darüber hinaus für die konstruktive Zusammenarbeit im Rahmen des Europäischen Tisches. 

### VERBANDSKOOPERATION IM ARBEITSKREIS MARKETING

## Mieterkommunikation: Werkzeuge und Strategien

**L**ebhafte Diskussionen, vielfältiger Austausch, starker Erkenntnisgewinn: Das gemeinsame Treffen von Vertretern der Arbeitskreise „Marketing“ des VdW Niedersachsen Bremen, VdW Rheinland Westfalen sowie des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen fand diesmal im rheinischen Neuss statt. Gastgeber der 1,5-tägigen Veranstaltung am 25. und 26. September waren somit Neusser Bauverein AG sowie Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Neuss. Sie machten die Arbeitsveranstaltung durch ihre professionelle Organisation zu einem unvergesslichen Erlebnis für die Teilnehmer.

Diskutiert wurde über Werkzeuge und Strategien der Mieterkommunikation – dabei unter anderem über den gezielten Einsatz von Mietermagazinen. Als Gastredner gab hier Andreas Illmer (Gründer und Geschäftsführer der smply.gd GmbH) viele Denkanstöße. Ebenso thematisiert: Aspekte der klugen Kommunikation bei

Abriss und Neubau. Deutlich wurde dabei: Gute Kommunikation und geschicktes Management gehen Hand in Hand. Insbesondere bei der Mieterkommunikation in Fällen von Neubau, umfassender Modernisierung oder größeren Projekten der Quartiersentwicklung kommt es darauf an, dass Projektmanagement und Öffentlichkeitsarbeit einen engen Austausch pflegen.

Der zweite Tag der Veranstaltung gehörte der Vorstellung der Wohnquartiere „Südliche Furth“ (Neusser Bauverein AG) und „Kolpingviertel“ (GWG Neuss). Mit großer Anschaulichkeit präsentierten die Gastgeber, wie unter sozialen Zusatzleistungen im Quartier kommunikativ dargestellt und eingesetzt werden und welche Effekte man damit in Neuss erzielt.



*Quartiersbesichtigung in Neuss: Teilnehmer aus den Verbänden in Niedersachsen Bremen, Rheinland Westfalen und Norddeutschland.*

## BAUGENOSSENSCHAFT RECKLINGHAUSEN eG

## 100 Jahre erfolgreich im Vest

Die 1914 gegründete Baugenossenschaft Recklinghausen eG zählt heute rund 1.500 Mitglieder. „Die Genossenschaft ist aus fünf einzelnen Genossenschaften entstanden, die im Jahre 1938 fusionierten“, erklärt Holger Gerritzmann, Vorstand und Geschäftsführer der Baugenossenschaft Recklinghausen. Um 1914 ging es zunächst um die Grundversorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Nach dem Weltkrieg galt es dann, den Wiederaufbau voranzubringen und Wohnraum für die vielen Flüchtlinge zu schaffen. In den 60er- und 70er-Jahren erlebte schließlich der öffentlich geförderte, soziale Wohnungsbau seinen Höhepunkt.

„Seit etwa den 90ern und gerade in den letzten Jahren stagniert die Zahl der Wohnbestände. Früher wurde das meiste in Wohnungsneubau investiert, heute

fließt das Geld eher in die Instandhaltung und Modernisierung der Wohnräume“, so Holger Gerritzmann. Der Unterschied einer Baugenossenschaft zu „normalen“ Baugesellschaften? „Bei uns steht das Mitglied im Mittelpunkt. Wer bei uns Mitglied ist, bekommt Wohnraum zu einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis von uns, und wir tun alles, damit unsere Mieter mit ihren Wohnungen und Häusern zufrieden sind.“ Besonders stolz ist Gerritzmann auf die Vermietungsquote: „Wir haben so gut wie keine Leerstände. Wenn wir mal die eine oder andere Wohnung nicht vermieten, liegt es daran, dass wir diese grad modernisieren.“ Mit einer Talkshow und Musik von „Memphis PC“ und Ensembles des Gymnasiums Petrinum feierte die Baugenossenschaft am Wochenende ihr stolzes Jubiläum.

## 47 JAHRE IM AUFSICHTSRAT

## Erich Ahrens erhält Silberne Ehrennadel

Nach 47-jährigem Engagement im Aufsichtsrat hat die Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen eG in Hückeswagen ihren stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden Erich Ahrens in den Ruhestand verabschiedet.

GBS-Vorstandsvorsitzender Thomas Nebgen dankte Ahrens für sein herausragendes Engagement, „welches nicht zuletzt vielen Menschen in Hückeswagen, Burscheid, Wipperfürth, Wermelskirchen und in Remscheid zugutegekommen ist und heute auch noch kommt“. Norbert Schiffers, Prüfungsdiplom und Vorstandsmitglied des VdW Rheinland Westfalen, überreichte Erich Ahrens die Silberne Ehrennadel des Verbandes.

## SCHWELMER &amp; SOZIALE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT eG

## Mit 125 Jahren ältestes Unternehmen im Verband

Die Schwelmer & Soziale Wohnungsgenossenschaft eG ist alt – zum alten Eisen gehört das Unternehmen damit aber eindeutig noch nicht. Im Gegenteil, ihr nachhaltiges Geschäftsmodell ist heute so aktuell wie nie. Das wurde angesichts der Jubiläumsfeierlichkeiten, die Deutschlands älteste Wohnungsgenossenschaft für sich und ihre Mitglieder ausrichtete, mehr als deutlich.

Denn Wohnraumangel und die Zukunft des städtischen Wohnens waren auch vor 125 bereits Themen, als die Wohnungsgenossenschaft eGmbH aus der Taufe gehoben wurde, um der Wohnungsnot in Schwelm entgegenzuwirken. „Honorige Bürger“ gründeten sie im Jahr 1889. Die Geschichte seitdem: wechselhaft, wie auch die deutsche Geschichte an sich. Kriege, Weltwirtschaftskrise und die Gleichschaltung während der NS-Diktatur stellten das Unternehmen wieder und wieder auf harte Proben. 1950 entstand schließlich eine zweite Wohnungs-



Foto: Schwelmer &amp; Soziale

Auszeichnung des Verbandes: Mit 125 Jahren ist die Schwelmer & Soziale etwas Besonderes.

genossenschaft in Schwelm. Erst als 1988 die Wohnungsgenossenschaft eGmbH und die Soziale Wohnungsbaugenossenschaft fusionierten, war die Schwelmer & Soziale in ihrer heutigen Form entstanden.

Bernd Erlenkötter, heute Vorstandsvorsitzender in Schwelm, sagte nun anlässlich des

Jubiläums: „Zu unserem heutigen Selbstverständnis als moderner Dienstleister steht unsere Vergangenheit nicht im Widerspruch: Wir wollen zugleich Tradition bewahren und innovativ neue Werte schaffen.“ 2.931 Wohneinheiten werden von dem Unternehmen heute bewirtschaftet, in ihnen leben 5.875 Mitglieder. Das Jubiläumsfest sah Erlenköt-

&gt;&gt;




ter ausdrücklich als Dankeschön an sie: „Wir können unser 125-jähriges Jubiläum nur dank der Mieter und Bürger feiern.“

Das Jubiläumsfest bot etwas für jede Altersklasse: Mit ihren Liedern sorgten die ersten drei Gewinner des Schwelmer Song Contests für Stimmung, der Schwelmer Kinderschutzbund war mit einem Schminkstand vertreten, auch Waffeln und kühle Getränke gab es zur Genüge. Bei einem Quiz winkten verschiedene Preise, ein Tag der offenen Tür wurde mit dem Jubiläum verbunden und diente den klugen Schwelmer Genossen da-

zu, ihre Bekanntheit in der Stadt noch einmal zu zementieren.

Im Rahmen einer Diskussionsrunde hob Landrat Dr. Arnim Brux hervor, wie stark die Genossenschaft im Ennepe-Ruhr-Kreis verankert sei.

GdW-Präsident Axel Gedaschko betonte: „Es gibt viele Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft: Jüngere verlassen die Region, um in den hippen Städten zu wohnen. Unternehmen wie die Schwelmer & Soziale sind ein Mehrwert für Kommunen, weil sie

zu lebenswerten Quartieren mit Anziehungskraft beitragen“, erklärt er. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter sagte: „Die mehr als einhundert Jahre alte Idee, dass man mit ein wenig Solidarität und Selbsthilfe etwas zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums beitragen kann, ist heute so aktuell wie noch nie.“ Als lokalen Helden sieht auch Bürgermeister Jochen Stobbe die Genossenschaft. Vieles in der Region sei seiner Meinung nach ohne die Schwelmer & Soziale nicht darzustellen. 

## WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT WITTEN MITTE EG

# Gemeinsam mit Mieterbund gegen Grundsteuer-Explosion

**D**ie Pläne der Stadt Witten, die Grundsteuer in der Ruhrgebiets-Kommune auf einen Hebesatz von nun 910 Punkten zu erhöhen, werden von Wohnungswirtschaft wie Mietervertretern gleichermaßen kritisiert. Frank Nolte, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Witten Mitte eG und Sprecher der Arbeitsgemeinschaft Wittener Wohnungsunternehmen, sagt: „Diese Grundsteuererhöhung entspricht einer Erhöhung der Wohnkosten für unsere Mieter in Höhe von 168.000 Euro im Jahr.“

Am 22. September 2014 hatte der Rat der Stadt mehrheitlich eine Ergänzung des Haushaltssanierungsplans beschlossen, der ab 2016 eine Erhöhung der Grundsteuer B auf einen Hebesatz von 910 Punkten vorsieht. Nur damit meint die Stadt die Anforderungen des Landes aus dem sogenannten „Stärkungspakt Stadtfinanzen“ erfüllen und einen von der Kommunalaufsicht genehmigten Haushalt erstellen zu können.

Die geplante Anhebung ist umso bemerkenswerter, da der Hebesatz noch 2012 470 Punkte betrug. Dann wurde er aufgrund der Anforderungen des „Stärkungspaktes Stadtfinanzen“ zum Jahresbeginn 2013 auf 590 Punkte erhöht. Insgesamt soll die Grundsteuer, die faktisch von allen Bewohnern und Gewerbetreibenden der Stadt bezahlt werden muss, nunmehr

innerhalb von vier Jahren um 94 Prozent steigen.

Für die Wohnungswirtschaft im Westen spricht Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen. Er sieht die Grundsteuer-Explosion in Witten als Symptom eines größeren Problems. Anlässlich einer Pressekonferenz vor Vertretern der Wittener Lokalpresse sagte Rychter: „Viele Kommunen haben eine schwierige Haushaltslage. Offenbar weiß man sich auch in Witten nicht anders zu behelfen. Die ehemals gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen werden so aber zu Inkasso-Betrieben der Städte gemacht. Eine so erhebliche Erhöhung der Grundsteuer – mitten in der laufenden Diskussion um Wohnkosten, Mietpreisbremse und demografische Entwicklung – ist kontraproduktiv, hemmt Wohnungsneubau und Investitionen und schadet letzten Endes den Menschen, die gut und günstig in Witten leben möchten.“

Silke Gottschalk, Geschäftsführerin des Deutschen Mieterbund NRW sieht einen problematischen Trend: „Viele Kommunen betrachten die Erhöhung der Grundsteuer als ein Mittel, um ihre Haushalte zu sanieren. In Nordrhein-Westfalen erhöhten rund neun von zehn Kommunen seit 2010 mindestens einmal ihre Grundsteuer. Dies führt häufig zu einer drastischen Steigerung der Wohnkosten. Eine Entwicklung, an der die

Landespolitik mit ihren Anforderungen an einen ausgeglichenen Haushalt nicht ganz unschuldig ist.“

Der MieterInnenverein Witten und Umgebung e.V. befürchtet, dass die drohende Steuererhöhung von der Stadtverwaltung nun dazu genutzt wird, im Stadtrat und in der Bevölkerung mehr Akzeptanz für Kürzungen, Schließungen und Streichungen bei den wenigen der Stadt noch verbliebenen „freiwilligen“ Aufgaben zu sorgen. Mit einem der höchsten Hebesätze der Region werde natürlich auch der Wirtschaftsstandort Witten geschwächt, so der Mieterverein weiter. „Vor allem aber ist es sozial zutiefst ungerecht, dass die Einwohner einer verarmten Stadt mit eingeschränkten öffentlichen Leistungen wie Witten wesentlich höhere Grundsteuern bezahlen sollen als wohlhabende Bewohner von Metropolen wie Düsseldorf.“

Die Wittener Wohnungsunternehmen wollen nun prüfen, ob sich eine Weitergabe der Steuererhöhung an ihre Mieter verhindern lässt. Genossenschaftsvorstand Frank Nolte betont: „Wir sind kein gewinnorientiertes Unternehmen, aber wir bewegen uns eben doch in einer Marktwirtschaft und sind darauf angewiesen, dass die Finanzierung unserer Häuser nachhaltig funktioniert. Eine zusätzliche Belastung von fast 170.000 Euro können wir auch nicht einfach weglächeln.“

## RHEINISCH-BERGISCHE SIEDLUNGSGESELLSCHAFT MBH

## Neustart in der „Siedlung Lerbach“ gefeiert

Erstmalig hat sich die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft mbH in ihren Gremien mit Unterstützung aus Politik, Verwaltung, Architekten und Fachingenieuren dafür ausgesprochen, den Siedlungsbestand in der „Siedlung Lerbach“ sukzessive zu erneuern. Im Januar 2014 hatte das Unternehmen daher Am Rübezahlwald 2,4 die ersten beiden Gebäude abgerissen. An dieser Stelle entsteht nun ein Neubau mit fünfzehn Wohnungen, die bereits im Frühjahr 2015 den künftigen Mietern übergeben werden können. Allein hier investiert das Unternehmen bereits etwa 2,4 Millionen Euro.

Diesen Start in das zweite Leben der „Siedlung Lerbach“ hat das Unternehmen mit seinen Mietern und zahlreichen Gästen aus Politik, Verwaltung und befreundeten Unternehmen gefeiert: Am 15. September zeigte Geschäftsführerin Sabine Merschjohann Details zum neuen Wohnhaus. Dipl.-Ing. Jürgen Kreft gab den Gästen – darunter Landrat Dr. Hermann-Josef Tebroke und Bürgermeister Lutz Urbach – einen kurzen Einblick in die Entstehung eines Masterplans.

RBS-Geschäftsführerin Sabine Merschjohann: „Dabei haben wir nicht nur die Netto-Kalmmieten im Blick, die in der neuen Lerbach-Siedlung – auch dank öffentlicher

Förderung – mit durchschnittlich 5,75 Euro pro Quadratmeter ausgesprochen niedrig sein werden, sondern auch die Warmmieten.“



Geschäftsführerin Sabine Merschjohann (2.v.l.) Landrat Dr. Hermann-Josef Tebroke (2.v.r.) und Alexander Rychter (r.) spielen „Vier gewinnt“.

## UNTERNEHMEN AUS SAUERLAND, SIEGERLAND UND WITTGENSTEIN

## Elf Wohnhäuser für San Rafael del Norte

Die „Arbeitsgemeinschaft der ehemaligen gemeinnützigen Siegerländer Wohnungsunternehmen (argêwo)“ und die „arge – Wohnungsunternehmen Sauerland und Wittgenstein“ unterstützen den Bau von elf neuen Häusern im Siedlungsprojekt San Rafael del Norte in Nicaragua. Sie stellen dafür einen Betrag von 19.700 Euro bereit.

„Nach dem Spendenaufruf 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“, sagte Folker Naumann, Vorsitzender der argêwo, anlässlich der Weitergabe des Schecks an Dr. Daniel Ranker, Vorstandsmitglied des VdW Rheinland Westfalen, und Winfried Clever, Vertreter der DESWOS (Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Köln).

Dr. Daniel Ranker sagte anlässlich der Überreichung der großzügigen Spende: „Dass sich die Kollegen aus dem Sauerland, Siegerland und Wittgenstein nun in einem solchen Maß für bedürftige Menschen in Nicaragua



einsetzen, erfüllt uns mit Stolz. Denn diese besondere Spendenbereitschaft der beiden Arbeitsgemeinschaften zeigt, woher die Branche kommt und wie sie auch heute denkt.“

Die künftigen Hauseigentümer sind kleinbäuerliche Familien. Sie wohnen in einer erdbebengefährdeten Region und sind zudem extremen Regenfällen und starken Winden aus der Karibik ausgesetzt. Die bereitgestellten Mittel von jeweils 1.850 Euro reichen für den Bau eines rund 53 Quadratmeter großen Hauses nur deshalb aus, weil die künftigen Hausbewohner eine kräftige „Muskelhypothek“ leisten wollen.

Die Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen sammeln weiter für San Rafael del Norte: Bis zum Frühjahr 2015 soll die Gesamtspendensumme bekanntgegeben werden, die für DESWOS und die Menschen in Nicaragua bereitgestellt werden kann.

- **Spendenkonto DESWOS e. V.**  
**IBAN DE87 3705 0198 0006 6022 21**  
**Sparkasse KölnBonn**  
**SWIFT-BIC COLSDEE33**  
**Spendenstichwort:**  
**VdW-Spendenpartnerschaft**

## Termine 2014



## Gremien / Ausschüsse / Arbeitskreise / Arbeitsgemeinschaften

2014

			Veranstalter
<b>Verbandsrat</b>	Dienstag, 09.12.	Düsseldorf	
<b>Präsidium</b>	Dienstag, 09.12.	Düsseldorf	
<b>Finanzausschuss</b>	Dienstag, 04.11.	Düsseldorf	
<b>Ausschuss „Wohnraumförderpolitik“</b>			
<b>Arbeitskreis „Compliance“</b>	Montag, 17.11.	Mülheim	
<b>Arbeitskreis „PR &amp; Marketing“</b>			
<b>Treffpunkt „Regionale Arbeitsgemeinschaften“</b>	Mittwoch, 26.11., 10.00 Uhr	Bochum	

## Veranstaltungsreihen

2014

<b>Aktuelles Steuerrecht</b> >> 3. Tagung	Mittwoch, 26.11., 10.00 Uhr	Bochum	
<b>ETHC (ehem. Europäischer Tisch)</b> >> 2. Tagung			
<b>Technik in der Wohnungswirtschaft</b> >> Multimedia	Dienstag, 18.11., 10.00 Uhr	Frankfurt	
<b>Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften</b> >> 3. Treffpunkt >> 4./5. Treffpunkt	Fr./Sa., 14./15.11. Fr./Sa., 28./29.11.	Kassel Bad Neuenahr-Ahrweiler	



## ANREGUNGEN, KRITIK ODER FRAGEN

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

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

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

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

Ansprechpartner:

**Andreas Winkler**

E-Mail: [a.winkler@vdw-rw.de](mailto:a.winkler@vdw-rw.de)

Tel.: 0211 16998-94

Fax: 0211 16998-50

Postadresse:

VdW Rheinland Westfalen,  
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf



GEMEINSAME VERANSTALTUNG „AKTUELLES GENOSSENSCHAFTSRECHT“

# Grundlagen der genossenschaftsrechtlichen Mitgliedschaft

**A**m 30. September 2014 fand die 13. Tagung der gemeinsamen Veranstaltungsreihe des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest „Aktuelles Genossenschaftsrecht“ in Köln statt.

Linda Mazzone, Rechtsreferentin des VdW Rheinland Westfalen, führte die 37 Teilnehmer außerplanmäßig alleine durch das ganztägige Programm rund um das Genossenschaftsrecht. Die Veranstaltung gliederte sich in zwei Themenkomplexe. Zu Beginn erläuterte die Referentin die wesentlichen Gesichtspunkte der Begründung, Durchführung und Beendigung der genossenschaftlichen Mitgliedschaft anhand zahl-



Foto: arturbo - istockphoto.de

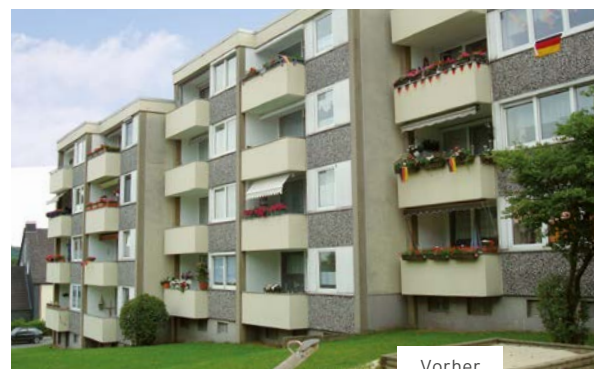
reicher praxisorientierter Fallbeispiele, an denen sich die Teilnehmer rege beteiligten. Fragen wie: „Muss die Mitgliedschaft bei Ehepartnern mit jeweils beiden abgeschlossen werden, wenn die Wohnung an diese

vermietet wird?“ wurden in der Gruppe diskutiert. Auch der Verlauf des sogenannten Ausschließungsverfahrens und die hierfür notwendigen Prüfungsschritte vor Fassung eines entsprechenden Vorstandsbeschlusses wurden thematisiert.

Im anschließenden Veranstaltungsteil wurde die Mitgliederversammlung beziehungsweise Besonderheiten der Vertreterversammlung in Bezug auf die Einberufungsmodalitäten, die Beschlusskompetenzen und die zulässigen Tagesordnungspunkte sowie die Abstimmungsmaßgaben bearbeitet und mögliche Konsequenzen von Formverstößen dargestellt.



**INNOVATIONSPREIS**  
WOHNUNGSWIRTSCHAFT  
2014



Vorher



Nachher

## 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.




# Die Wohnungswirtschaft auf der EXPO REAL 2014

**DEUTSCHLANDS GRÖSSTE IMMOBILIENMESSE** >> Vom 6. bis 8. Oktober war es wieder soweit: In München fand die EXPO REAL, Internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen statt. An drei Tagen traf sich auf der Geschäftsplattform die Wohnungswirtschaft. Netzwerke wurden geknüpft, gestärkt und ausgebaut. Auf insgesamt 64.000 Quadratmetern präsentierten 1.655 Aussteller ihr Angebot rund um Immobilien und Investitionen.

Ebenfalls mit dabei: Die wohnungswirtschaftlichen Verbände, die hier viele Partner aus Politik und Geschäftswelt treffen und strategische Gespräche führen konnten. Am Stand B1/321 hatte der VdW Rheinland Westfalen gemeinsam mit NRW.BANK, NRW.URBAN, NRW.INVEST, dem Bau- und

Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen sowie der Architektenkammer NRW eine Messepräsenz verankert. Der Verband führte dort Gespräche mit politischen Akteuren wie NRW-Wirtschaftsminister Garrelt Duin, Bundestagsabgeordnete Sylvia Jörrißen und Gunther Adler (Staatsse-

kretär im Bundesbauministerium) – aber auch mit den Vertretern vieler Partnerverbände und der zahlreichen Mitgliedsunternehmen, die die EXPO REAL heute ebenfalls nutzen, um ihre Netzwerke zu pflegen und auszubauen. 



Fotos: Vanessa Leisring







**BESTE ABSOLVENTEN AUSGEZEICHNET**

# Nachwuchsförderung mit Leuchtturmcharakter

**T**raditionell hat die EBZ Business School anlässlich der EXPO REAL erneut die drei besten Absolventen des Masterstudiengangs Real Estate Management geehrt. Am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland wurden Lisa Wilczek, Steven Rehder und Stefanie Jeschka für ihre wegweisenden Arbeiten ausgezeichnet.

Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ, moderierte die Veranstaltung. Robert Schmidt, Vorsitzender der Geschäftsführung der Vivawest GmbH, die das Event bereits seit mehreren Jahren als Sponsor unterstützt, erklärte: „Ob Klimawende oder demografischer Wandel – damit die Immobilienwirtschaft die großen gesellschaftlichen Herausforderungen meistern kann, sind gut ausgebildete Mitarbeiter eine entscheidende Zukunftsinvestition.“

Lisa Wilczek (Referentin für neue Medien, Multimedia und IT des VdW Rheinland Westfalen) verfasste ihre Abschlussarbeit zum Thema „Vernetztes Wohnen“. Sie untersuchte die Anforderungen an ein Geschäftsmodell für die Integration von ICT-Lösungen (Lösungen für die Informations- und Kom-



Preisträgerinnen Stefanie Jeschka (4. v. l.) und Lisa Wilczek (6. v. l.): Wertvolle Erkenntnisse.

munikationstechnik). Diese ermöglichen es älteren Mietern, ein langes Leben in den eigenen vier Wänden zu führen.

Sven Rehder (EMV Immobilienmanagement GmbH) befasste sich mit der Auslagerung von Dienstleistungen bei Wohnungsunternehmen. Der Masterabsolvent betrachtete die Chancen und Risiken von Outsourcing und entwickelte eine Checkliste als Entscheidungshilfe. Andreas Ibel, Präsident des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V., zeigte sich beeindruckt: „Diese Ergebnisse sind für Wohnungsunternehmen sehr wertvoll.“

Als dritte Absolventin wurde Stefanie Jeschka, wissenschaftliche Mitarbeiterin an der EBZ Business School, von GdW-Präsident Axel Gedaschko geehrt. In ihrer Abschlussarbeit widmete sie sich den Herausforderungen gesetzlicher Reformbestrebungen für das genossenschaftliche Prüfungswesen. Dabei analysierte sie, auf welche Leistungsanforderungen sich die Prüfungsverbände in Zukunft fokussieren müssen, um die Kundenzufriedenheit zu erhöhen. Davon ausgehend sprach sie Handlungsempfehlungen aus. „Eine interessante Arbeit, die für Wohnungsgenossenschaften zukunftsweisende Aspekte enthält“, so Axel Gedaschko. >>



## NACHWUCHSPREIS PROJEKTENTWICKLUNG

## Erster Abschlussjahrgang des interdisziplinären Masters

Der Masterstudiengang Projektentwicklung der EBZ Business School vermittelt Architekten kaufmännisches Fachwissen und Ökonomen technisches Know-how. An Stand B1/321 würdigten Hochschule und VdW Rheinland Westfalen mit dem „Nachwuchspreis Projektentwicklung“ die erfolgversprechendsten Arbeiten des Studiengangs.

Als Stellvertreter seiner Gruppe nahm Maximilian Spitzer den Preis für das vielversprechende Projekt „RevierScheune“ entgegen. Im Team mit Friederike Külpmann, Andreas Krause und Kai Renell hatte er einen innovativen Ansatz für studentisches Wohnen in der Innenstadt Bochums für ein Grundstück entwickelt, das als unbebaubar galt. Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, würdigte das Konzept und überreichte den ersten Preis.

Dietrich Suhlrie, Mitglied des Vorstandes der NRW.BANK, würdigte das Projekt „Kronenhöfe“ und betonte die wirtschaftliche,



Rychter, Spitzer, Suhlrie, Lichte, Ring, Leuchtmann, Krenz (v. l.)

städtebauliche und architektonische Bedeutung des Konzepts. Erarbeitet worden war es von Dewa Awan, Anna Lichte und Carsten Kuhne.

Kim Friedrich Ring wurde schließlich für sein Konzept „Gewerbe Erbe“ geehrt. An die Tradition Düsseldorfs angelehnt, konzipierte der Studierende einen facettenreichen Gewerkepark für das vorgegebene Projektgrundstück. Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ, gratulierte zum dritten Preis.

„In Zeiten von steigenden Mietpreisen und mangelndem Neubau gibt der Studiengang den zukünftigen Führungskräften wichtige Kompetenzen an die Hand. Die Qualität der Projektarbeiten, aber auch die wachsenden Studierendenzahlen im kommenden Wintersemester zeigen, dass der Master of Science Projektentwicklung die Bedürfnisse der Branche erkannt hat“, freut sich der Studiengangsleiter Prof. Wolfgang Krenz.

## 24. IFG-SYMPOSIUM: NIEDRIGZINSEN UND ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG

## Herausforderungen für eine langfristige Finanzierungsstrategie

Eine einzigartige Situation herrscht derzeit auf den Finanzmärkten, und so widmete sich das 24. Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ des Instituts für Genossenschaftswesen der Universität Münster und des VdW Rheinland Westfalen am 24. Oktober 2014 diesem Thema.

Im Rahmen seiner Begrüßung ging Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, auf den Anstieg der Fördergelder für den Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen ein. Rychter betonte die Notwendigkeit eines nachhaltigen Finanzierungskonzepts als Grundstein für die mitgliederorientierte Unternehmensausrichtung von Wohnungsgenossenschaften. Prof. Dr. Theresia Theurl, Direktorin

des Instituts für Genossenschaftswesen der Universität Münster, sprach zum Thema „Handlungsfeld Finanzierungsmanagement bei Wohnungsgenossenschaften“. InWIS-Geschäftsführer Michael Neitzel berichtete über „Unternehmenstrends 2020: Erfahrungen und neue Wege in der Finanzierung“. Prof. Dr. Markus Knüfermann (Professor für Volkswirtschaftslehre an der EBZ Business School) diskutierte die Auswirkungen von Basel III und Niedrigzinsen auf die Wohnungsgenossenschaften.

Dann kamen die Praktiker zu Wort: Uwe Schramm, Vorstandsvorsitzender der Wohnbau Westmünsterland eG und Vorsitzender des Ausschusses „Wohnraumförderpolitik“, Walter Müller, Geschäftsführer der Bau-

verein Andernach eG, Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG und Horst Werner, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG, gingen aus Unternehmerperspektive auf die Chancen und Risiken ein, die für Wohnungsgenossenschaften aus der derzeitigen Lage entstehen. Dass eine gezielte Beschäftigung mit dem Thema für große wie auch kleinere Genossenschaften unerlässlich ist, wurde im Rahmen der stringent durchgeführten und fachlich dichten Veranstaltung mehr als deutlich.

- Die nächste Veranstaltung der Reihe „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ findet am 24. März 2015 im Mövenpick Hotel in Münster statt.

## VERWAHRLOSTE IMMOBILIEN

## Aktualisierter Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit hat im Juli 2014 einen aktualisierten Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien („Schrottimmobilien“) veröffentlicht. An der Erarbeitung haben Vertreter des Bundes, der Länder sowie der kommunalen Spitzenverbände mitgewirkt.

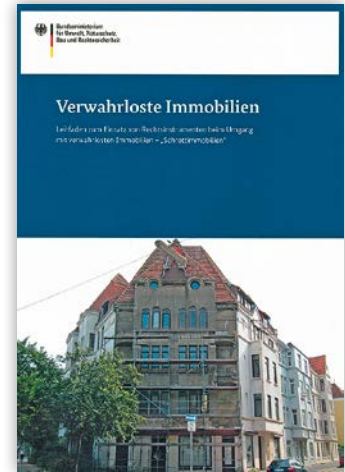
Die aktuelle Publikation zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien ist eine aktualisierte und erweiterte Neuauflage des bereits im Jahr 2009 vom damaligen Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung vorgelegten Leitfadens (Werkstatt: Praxis Heft 65).

Er richtet sich vor allem an die kommunale Praxis sowie an verschiedene Akteure aus der Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft, die sich dem Problem verwahrloster

Immobilien gegenübersehen. Die Erstauflage war schnell vergriffen und machte einen aktualisierten Nachdruck erforderlich.

### Der aktualisierte Leitfaden informiert insbesondere zu folgenden Themen:

- Definition von verwahrlosten Immobilien und Einordnung der Problematik in den Gesamtkontext
- Überblick über die infrage kommenden Instrumente aus verschiedenen Rechtsgebieten
- Vermittlung aktueller Detailinformationen zu einzelnen Rechtsinstrumenten, einschließlich der jeweiligen Neuregelungen
- Veranschaulichung der Möglichkeiten anhand konkreter Fallbeispiele einschließlich Verweis auf die einschlägige Rechtsprechung
- Darstellung der Umsetzung von rechtlichen Schritten im konkreten Verwaltungshandeln



- Verknüpfung von mehreren Instrumenten und Einbettung in eine kommunale Gesamtstrategie
- Der Leitfaden „Verwahrloste Immobilien“ (Stand: Mai 2014) kann als Druckexemplar unter folgender E-Mail-Adresse kostenfrei bestellt werden:  
[forschung.wohnen@bbr.bund.de](mailto:forschung.wohnen@bbr.bund.de)

## JETZT MITMACHEN

## DW-Zukunftspreis erneut ausgelobt

Die Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft lobt diesen Wettbewerb, der von der Aareon AG präsentiert wird, zum zwölften Mal aus. Die Schirmherrschaft hat Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, übernommen. Er wird den Preis auf dem 25. Aareon Kongress, der vom 17. bis 19. Juni 2015 in Garmisch-Partenkirchen stattfindet, verleihen. Die Fachzeitschrift und Aareon würdigen mit dem Preis herausragende Konzepte und Projekte, mit denen Wohnungs- und Immobilienunternehmen die Zukunft gestalten. Prämiert werden Einreichungen zu den Themenfeldern:

1. Bewirtschaftung
2. Demografischer Wandel

3. Ökologische Energiewende
4. Nachwuchsförderung
5. Neue Geschäftsmodelle im digitalen Zeitalter

Die Prozessgestaltung sowie die erforderlichen IT-Werkzeuge inklusive der relevanten Datenschutz- und Datensicherheitsanforderungen werden bei der Beurteilung besonders berücksichtigt.

Der Wettbewerb richtet sich an alle Wohnungs- und Immobilienunternehmen unabhängig von Rechtsform und Unternehmenszweck und Verbandszugehörigkeit. Die Teilnahme ist ebenfalls unabhängig von der im Unternehmen genutzten Software.

Die Jury vergibt insgesamt drei Preise. Alle Preisträger erhalten zur Preisverleihung

einen professionellen Filmbeitrag. Ein-sendeschluss der Wettbewerbsbeiträge ist am 9. März 2015, 9.00 Uhr. Außerdem werden die Preisträger im Anschluss veröffentlicht.

### Einreichung der Beiträge

Jeder Beitrag sollte maximal 20 Seiten lang sein. Unbedingt erforderlich ist eine Zusammenfassung des Beitrags auf der ersten Seite. Weitere eingereichte Unterlagen, die über dieses Format hinausgehen, können leider nicht berücksichtigt werden. Der Rechtsweg ist wie immer ausgeschlossen

- Interessierte Unternehmen finden die Teilnahmeunterlagen unter [www.diewohnungswirtschaft.de](http://www.diewohnungswirtschaft.de) und [www.gdw.de](http://www.gdw.de)

**VERBESSERUNGEN BEI DER PFLGEREFORM**

# Höhere Zuschüsse und Stärkung niedrigschwelliger Angebote

**D**er Deutsche Bundestag hat am 17. Oktober 2014 das 1. Pflegestärkungsgesetz beschlossen. Der GdW begrüßt die Veränderungen in der Altenpflege. „Besonders die Stärkung der häuslichen Pflege insbesondere durch sogenannte niedrigschwellige Angebote und eine Entlastung pflegender Angehöriger ist ein wichtiger Schritt auf dem Weg zu besseren Bedingungen für den dritten Gesundheitsstandort Wohnung“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko in Berlin. Hier werden neue zusätzliche Betreuungs- und Entlastungsleistungen eingeführt, etwa für Hilfe im Haushalt oder Alltagsbegleiter und ehrenamtliche Helfer. Niedrigschwellige Betreuungs- und Entlastungsangebote können künftig auch anstelle eines Teils der Pflegesachleistung in Anspruch genommen werden. Zudem können Tages- und Nachtpflege in vollem Umfang auch neben Geld- und Sachleistungen genutzt werden. Ein wichtiges Signal sind aus Sicht des GdW darüber hinaus die neu beschlossenen höheren Zuschüsse zu Umbaumaßnahmen – beispielsweise zum Einbau eines barrierefreien Badezimmers.



Der Zuschuss betrug bisher 2.557 Euro und soll nun auf bis zu 4.000 Euro pro Maßnahme angehoben werden. Damit wird eine wichtige Forderung des GdW umgesetzt.

Spätestens mit der im Rahmen eines zweiten Pflegestärkungsgesetzes für 2017 angekündigten Einführung eines neuen Pflegebedürftigkeitsbegriffs müssten nun dringend weitere Schritte für mehr Bedarfsgerechtigkeit in der Pflege und eine stärkere wohnungsnaher Versorgung folgen. Zu den Forderungen des

GdW und des VdW Rheinland Westfalen gehört, dass die Kosten für telemedizinische Anwendungen bei Prävention und Nachsorge von den Kassen voll und für technische Assistenzsysteme in der Wohnung auch für die Pflegestufe 0 mindestens in Höhe der Betriebskosten übernommen werden.

Das erste Pflegestärkungsgesetz soll am 1. Januar 2015 in Kraft treten. Es bedarf nicht der Zustimmung des Bundesrates.

**ENERGIE, UMWELT, BAUTECHNIK UND NORMUNG**

## Frederik R. Kruska ist neuer Referent im VdW Rheinland Westfalen

**Seit dem 1. Oktober 2014 hat der VdW Rheinland Westfalen einen neue Referenten für Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung: Frederik R. Kruska steht künftig als Ansprechpartner für die Verbandsmitglieder zur Verfügung.**

Als Diplom-Ingenieur der Architektur blickt Frederik Kruska heute auf eine zehnjährige Erfahrung im Wohnungsbau zurück. Die vielfältigen Anforderungen, die Bauherren heute in Hinsicht auf die Planung, Bautechnik und Energieeffizienz



Tätigkeit als Berater und Interessenvertreter – ist eine Herausforderung, der ich mich sehr

erfüllen müssen, sind dem 37-Jährigen also gut bekannt.

„Diese Anforderungen nun noch einmal aus einer ganz neuen Perspektive kennenlernen – in der

gern stelle“, sagt der Wahlbochumer Kruska. „Sobald wie möglich möchte ich mit den Verbandsmitgliedern ins Gespräch treten, denn mein Ziel ist es, die Schwerpunktsetzung des Referates nicht zuletzt nach ihren Wünschen und Bedürfnissen auszurichten.“

Er freut sich deswegen über viele neue persönliche und telefonische Kontakte. „Für Anregungen und Rat, aber auch für konstruktive Kritik werde ich stets ein offenes Ohr haben.“



## GRÜNDUNG EINER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

# Abbau von Gründungshemmnissen hat Priorität

Seit über 100 Jahren setzen Genossenschaften erfolgreich auf die Grundprinzipien Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Ihre Unternehmensziele sind nicht auf Gewinnmaximierung ausgerichtet, entsprechend stellen Genossenschaften auch heute noch eine moderne Antwort auf die berechtigte gesellschaftliche Forderung nach mehr Nachhaltigkeit dar.

Auch wirtschaftlich ist die Genossenschaft ein Erfolgsmodell; dies belegen nicht nur auch im Vergleich zu anderen Rechtsformen niedrige Quoten an Unternehmen mit Insolvenzgefährdung. Maßgeblich hierfür ist neben vielen anderen Gründen wohl auch die sogenannte Beratungsprüfung durch die Prüfungsverbände, die im Vergleich zur Prüfung bei anderen Rechtsformen nach gesetzlicher Vorgabe intensiver und stärker auf die Betreuung der Genossenschaft ausgerichtet ist. Weitere rechtsformspezifische Vorteile liegen unter anderem in der einfachen und unbürokratischen Aufnahme neuer Mitglieder, der demokratischen Verwaltung und Mitwirkung der Mitglieder, der genossenschaftlichen Selbstverwaltung, die Transparenz und Vertrauen garantiert, sowie in gemeinsamen Marketinginitiativen.

Eine volkswirtschaftlich besonders wichtige Form der Genossenschaften bilden die Wohnungsgenossenschaften. Rund fünf Millionen Menschen leben in Deutschland in Wohnungen von Wohnungsgenossenschaften.

Neugründungen von Genossenschaften im Bereich der Wohnungswirtschaft sind dabei nicht allein auf die Bereitstellung von Wohnraum für die Genossenschaftsmitglieder ausgerichtet, die Vielfalt der wirtschaftlichen Grundkonzepte von Neugründungen ist in der Praxis hoch:

- Gemeinsames Leben von Menschen mit Behinderung und Studenten in einem inklusiven Wohnumfeld. Im Sinne der Inklusion soll jeder prinzipiell die Möglichkeit haben, im Haus zu wohnen, unabhängig von Alter, Geschlecht, Nationalität oder Behinderung.

- Stärkung der Wirtschaftskraft der Mitglieder durch Zusammenlegung von Ressourcen in einer Wohngemeinschaft (Zeiteinsparung durch Arbeitsteilung, Kochen, Waschen, Einkaufen; Kosteneinsparung durch gemeinschaftliche Nutzung).
- Erwerb von Wohnungen von Wohnungsgesellschaften zur selbständigen, eigenverantwortlichen und nachhaltigen Bewirtschaftung.
- Zusammenschluss von Genossen zum Bau von seniorengerechtem und barrierefreiem Wohnraum.

## Unterstützung von Neugründungen

Die regionalen Prüfungsverbände, wie der VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest, und der Bundesverband GdW haben sich auf ein umfangreiches Maßnahmenpaket zur Unterstützung der Neugründung von Genossenschaften verständigt. Die Verbände wollen damit Gründungshemmnisse abbauen und die genossenschaftliche Rechtsform befördern. Die Maßnahmen beinhalten die kostenlose Erstberatung von Gründungsinitiativen, die Pauschalisierung der Kosten für die Gründungsprüfung sowie der laufenden Prüfungen in den ersten drei bis fünf Jahren, spezielle Seminarangebote für kleine Neugründungsiniciativen, Pauschalgebühren für die Übernahme der Buchführung, der Jahresabschlusserstellung und der steuerlichen Betreuung sowie die kostenlose Bereitstellung verschiedener Materialien.

Neben der Unterstützung der Neugründung durch die Verbände können interessierte Gründer auch auf Fördermöglichkeiten in der Finanzierung von Genossenschaftsanteilen zurückgreifen. Der Erwerb von Ge-

nossenschaftsanteilen kann durch Kredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) finanziert werden. Dies erfolgt im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms, Programmvariante Genossenschaftsanteile (134). Die Genossenschaftsanteile können bis zu 100 Prozent finanziert werden. Der Kredit beträgt höchstens 50.000 Euro. Es kann eine beliebige Laufzeit bis 20 Jahre mit bis zu drei tilgungsfreien Anlaufjahren gewährt werden, wobei das erste Jahr in jedem Fall tilgungsfrei ist.

Die genauen Konditionen, insbesondere die aktuellen Zinssätze, erfährt man unter [www.kfw-foerderbank.de](http://www.kfw-foerderbank.de).

## Ablauf der Gründung einer Wohnungsgenossenschaft – Rechtslage vor und nach der Registereintragung

Die Gründung einer Genossenschaft läuft vereinfacht in drei Phasen ab, die im Folgenden kurz beschrieben werden:

Eine Vorgründungsgesellschaft entsteht, wenn die Beteiligten verbindlich vereinbart haben, dass eine Genossenschaft gegründet werden soll. Diese ist in der Regel eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), auf die die Regelungen des § 705 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Anwendung finden. Dies bedeutet, dass die Vorgründungsgesellschaft durch alle Gesellschafter vertreten wird, wenn im Gesellschaftsvertrag nicht etwas anderes geregelt ist und dass die Gründer für die Verbindlichkeiten der Vorgründungsgesellschaft auch mit ihrem gesamten Vermögen als Gesamtschuldner haften.

Die Vorgenossenschaft entsteht nach der Gründungsversammlung, wenn die Satzung

&gt;&gt;

## Gründung einer Genossenschaft



errichtet und ein erster Vorstand bestellt worden ist. Nach § 4 Genossenschaftsgesetz (GenG) beträgt die Mindestanzahl an Mitgliedern in einer eingetragenen Genossenschaft drei. Grundsätzlich ist die Vorgenossenschaft nicht rechtsfähig. Partielle Rechtsfähigkeit wird von der Rechtsprechung bei bestimmten Bereichen zuerkannt. Die Vorschriften des GenG finden allerdings bereits weitgehend Anwendung. Die Vertretungsmacht des Vorstandes beschränkt sich in der Regel auf Handlungen, die der Eintragung im Register dienen und darüber hinaus dem rechtlichen und faktischen Entstehen der eingetragenen Genossenschaft sowie der für die Vorbereitung des Geschäftsbetriebs notwendigen Geschäfte dienen.

Durch die Eintragung in das Genossenschaftsregister wird aus der Vorgenossenschaft die eingetragene Genossenschaft mit der Haftungsbeschränkung auf das Genossenschaftsvermögen (§ 2 GenG). Die eingetragene Genossenschaft ist voll rechtsfähig und es finden alle Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes Anwendung. Im Verhältnis der nicht eingetragenen Vorgenossenschaft und der darauf folgenden eingetragenen Genossenschaft findet die Gesamtrechtsnachfolge statt.

### Gründungsgutachten des Prüfungsverbands

Das Gründungsgutachten des Prüfungsverbands ist für das Genossenschaftsregister ein wichtiges Hilfsmittel für die Entscheidung im Rahmen der materiellen Gründungsprüfung nach § 11a Abs. 2 GenG. Nach § 11 Abs. 2 Nr. 3 Hs. 2 GenG hat der Prüfungsverband ein Gründungsgutachten dahingehend abzugeben, ob nach den persönlichen oder wirtschaftlichen Verhältnissen, insbesondere der Vermögenslage der Genossenschaft, eine Gefährdung der Belange der Mitglieder

oder der Gläubiger der Genossenschaft zu besorgen ist.

Gesetzlich ist der Ablauf der Gründungsprüfung nicht vorgeschrieben. Es empfiehlt sich folgender Ablauf:

- Rechtzeitiger Kontakt mit dem Gründungsprüfer, am besten schon vor der Gründungsversammlung, damit noch rechtzeitig Weichenstellungen erfolgen können. Außerdem kann vor der Gründungsversammlung eine erste Einschätzung zur Satzung gegeben werden.
- Frühzeitige Vorlage eines Businessplans (Gründungsidee, Wirtschafts- und Finanzplan, Wirtschaftlichkeitsberechnungen), damit der Businessplan gemeinsam weiterentwickelt werden kann. Nach Möglichkeit sollte bereits ein Immobilienobjekt anvisiert sein, damit der Businessplan fundiert ist.
- Die Gründungsprüfung ist ein dynamischer Prozess. Die laufende, regelmäßige Kommunikation zwischen den Gründern und dem Gründungsprüfer ist wichtig. Das Gründungsgutachten steht am Ende des dynamischen Prozesses.

Zur Anmeldung der Eintragung einer Genossenschaft in das Genossenschaftsregister müssen beim Registergericht nach § 11 Abs. 2 GenG folgende Unterlagen eingereicht werden:

- Die Satzung, die von den Mitgliedern unterzeichnet sein muss.
- Eine Abschrift der Urkunden über die Bestellung des Vorstandes und des Aufsichtsrates.
- Die Bescheinigung eines Prüfungsverbands, dass die Genossenschaft zum Beitritt zugelassen ist.

- Das positive Gründungsgutachten des Prüfungsverbands.

■ Weitere Informationen auch auf [www.wohnungsgenossenschaften-gruenden.de](http://www.wohnungsgenossenschaften-gruenden.de)



### ANSPRECHPARTNER

#### Ansprechpartner für Mitglieder des VdW südwest

##### Gründungsprüfung

VdW südwest

WP/StB Oliver Schultze

E-Mail: [oliver.schultze@vdwsuedwest.de](mailto:oliver.schultze@vdwsuedwest.de)

Tel.: 069 97065-157

##### Gründungserstberatung und rechtliche Beratung

RA Stephan Gerwing

E-Mail:

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

Tel.: 069 97065-178

#### Ansprechpartner für Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen

##### Gründungsprüfung

VdW Rheinland Westfalen

WP/StB Ralf Meier

E-Mail: [r.meier@vdw-rw.de](mailto:r.meier@vdw-rw.de)

Tel.: 0211 16998-56

##### Gründungserstberatung und rechtliche Beratung

RAin Linda Mazzone

E-Mail: [l.mazzone@vdw-rw.de](mailto:l.mazzone@vdw-rw.de)

Tel.: 0211 16998-23

## LOHNSTEUER

## Die Lohnsteuerkarte hat ausgedient

Im Zusammenhang mit dem Abschluss von Arbeits- und Ausbildungsverträgen verlangen Arbeitgeber aus alter Gewohnheit heraus häufig immer noch die Vorlage der Lohnsteuerkarte. Diese wurde jedoch bereits vor über einem Jahr abgeschafft und durch die Elektronischen Lohnsteuer-Abzugsmerkmale (ELStAM) ersetzt.

Bei ELStAM handelt es sich um die elektronisch gespeicherten Angaben, die früher in Papierform auf der Vorderseite der Lohnsteuerkarte (insbesondere Steuerklasse, Zahl der Kinderfreibeträge, Freibetrag,

Kirchensteuerabzugsmerkmal) aufgeführt waren.

Für junge Menschen, die erstmalig arbeiten oder eine Berufsausbildung beginnen, gilt die Steuerklasse I, sofern sie ledig sind. Dem Arbeitgeber muss lediglich das Geburtsdatum, die persönliche Steuer-Identifikationsnummer und die Information, ob er Haupt- oder Nebenarbeitgeber ist, mitgeteilt werden, damit dieser ELStAM abrufen, die Lohnsteuer berechnen und an das Finanzamt abführen kann. Eine Lohnsteuerkarte oder eine Ersatzbescheinigung

gibt es nicht mehr und ist auch nicht erforderlich.

Wer als Arbeitgeber dennoch eine Papierbescheinigung der aktuell gespeicherten ELStAM haben möchte, kann den Berufsanfänger bitten, sich an sein zuständiges Finanzamt zu wenden, um sich dort einen „Ausdruck der aktuell gespeicherten Daten“ geben zu lassen.

■ **Auskunft zur elektronischen Lohnsteuerkarte und zu ELStAM auch unter [www.elsteronline.de](http://www.elsteronline.de)**

## LOHNSTEUER

## Betriebsveranstaltungen

**Die Finanzverwaltung hat sich dazu entschlossen, die jüngsten Teile des Bundesfinanzhofs (BFH) zur Berechnung der 110-Euro-Freigrenze bei Betriebsveranstaltungen zunächst nicht im Bundessteuerblatt zu veröffentlichen. Die Urteilsgrundsätze sind daher derzeit für die Finanzverwaltung nicht anzuwenden. Es gelten weiterhin die Grundsätze von R 19.5 LStR (Lohnsteuerrichtlinie) (OFD NRW vom 14. Juli 2014 – Kurzinfor LSt 5/2014).**

### Hintergrund

In dem unter dem Aktenzeichen VI R 94/10 geführten Revisionsverfahren hat der BFH abweichend von seiner bisherigen Rechtsprechung entschieden, dass nur solche Kosten des Arbeitgebers in die Prüfung der Freigrenze einzubeziehen seien, die geeignet sind, beim Arbeitnehmer einen geldwerten Vorteil auszulösen. Es seien nur solche Leistungen bei der Ermittlung der Gesamtkosten zu berücksichtigen, die die Teilnehmer „konsumieren“ könnten, also vor allem Speisen, Getränke, Musik- und ähnliche Darbietungen. Aufwendungen, die die Ausgestaltung der Betriebsveranstaltung betreffen, sogenannte Kosten des äußeren Rahmens (zum Beispiel Kosten für Buchhaltung, für

den Eventmanager, für die Ausschmückung des FestsaaIs), bereicherten die Teilnehmer nicht und seien daher auch bei der Ermittlung der maßgeblichen Kosten nicht zu berücksichtigen. In dem Revisionsverfahren (Az. VI R 7/11) hat der BFH darüber hinaus entschieden, dass der auf Begleitpersonen des Arbeitnehmers entfallende Kostenanteil bei der Berechnung der Freigrenze von 110 Euro dem Arbeitnehmer nicht (mehr) als eigener Vorteil zuzurechnen sei. Die Übernahme der Kosten für diese Personen durch den Arbeitgeber stelle regelmäßig keine Entlohnung des Arbeitnehmers dar.

Hierzu führt die OFD NRW weiter aus: Beantragen Arbeitgeber für nach § 40 Abs. 2 Nr. 3 EStG (Einkommensteuergesetz) bereits pauschal versteuerte Zuwendungen die Änderung der Lohnsteueranmeldung nach § 164 Abs. 2 AO (Abgabenordnung) und die Erstattung der bereits abgeführten pauschalen Lohnsteuer, so bestehen keine Bedenken, eine Entscheidung über diese Anträge zunächst zurückzustellen.

Sofern Anträge auf Erstattung pauschaler Lohnsteuer unter Hinweis auf R 19.5 LStR bereits abgelehnt wurden und ge-

gen diese Ablehnung Einspruch eingelegt wurde, können entsprechende Rechtsbehelfsverfahren nach § 363 Abs. 2 Satz 1 AO, unter Hinweis auf die Urteile vom 16. Mai 2013 und die noch fehlenden Weisungen, wie diese Urteile umgesetzt werden, mit Zustimmung des Einspruchsführers aus Zweckmäßigkeitsgründen ruhend gestellt werden. Gleiches gilt für Rechtsbehelfsverfahren des Arbeitgebers gegen anlässlich einer Lohnsteueraußenprüfung ergangene Haftungs- und Nachforderungsbescheide.

Es bestehen darüber hinaus keine Bedenken, Rechtsbehelfsverfahren, die nach § 363 Abs. 2 Satz 2 AO aufgrund der genannten BFH-Verfahren kraft Gesetzes ruhen, zunächst nicht aufzugreifen.

Anträgen des Arbeitgebers auf Aussetzung/Aufhebung der Vollziehung ist grundsätzlich stattzugeben.

Sofern die Änderung einer Lohnsteueranmeldung nach § 164 Abs. 2 AO abgelehnt und gegen die Ablehnung Einspruch eingelegt wurde, liegt kein vollziehbarer Verwaltungsakt vor. Eine Aussetzung/Aufhebung der

&gt;&gt;



Vollziehung kommt in diesen Fällen daher nicht in Betracht.

Im Referentenentwurf des Gesetzes zur Anpassung der Abgabenordnung an den Zollkodex der Union und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften ist eine Neuregelung der Besteuerung von Betriebsveranstal-

tungen vorgesehen. Hiernach soll zwar die 110-Euro-Freigrenze auf 150 Euro erhöht werden, gleichzeitig wird ausdrücklich geregelt, dass sämtliche Zuwendungen in die Prüfung der Freigrenze einzubeziehen sind. Hiernach sollen alle Aufwendungen des Arbeitgebers unabhängig davon, ob sie einzelnen Arbeitnehmern individuell zurechenbar

sind oder ob es sich um einen rechnerischen Anteil an den Gemeinkosten der Betriebsveranstaltung handelt, zu den Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit gehören. Zu berücksichtigen sind dabei auch wieder die anteilig auf Begleitpersonen entfallenden Aufwendungen (§ 19 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1a EStG-E).

## UMSATZSTEUER

### Neues Vordruckmuster zur Umsatzsteuerumkehr gemäß § 13b UStG (Umsatzsteuergesetz)

Zum 1. Oktober 2014 ist die gesetzliche Neuregelung zur Umkehr der umsatzsteuerlichen Steuerschuldnerschaft bei Bauleistungen in Kraft getreten. Wohnungsunternehmen, auch wenn sie Bauträgerleistungen erbringen, sind in der Regel nicht betroffen.

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat mit Schreiben vom 1. Oktober 2014 das Vordruckmuster für den Nachweis der Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers bei Bauleistungen und/oder Gebäudereinigungsleistungen neu bekannt gegeben (IV D 3 - S 7279/10/10004). Die Änderungen gegenüber dem bisherigen Vordruck beruhen auf redaktionellen Anpassungen (Verweis auf Abschn. 13 b UStAE (Umsatzsteueranwendungserlass)) und der Aufnahme einer Rechtsbehelfsbelehrung. Im BMF-Schreiben vom 26. September 2014 (IV D 3 - S 7279 / 14/10002) geht das BMF auf die Änderungen des § 13b UStG durch das sogenannte Kroatiengesetz ein.

## EINKOMMENSTEUER

### Beschäftigung von Rentnern

**Auch mit Erreichen des Renteneintrittsalters sind Arbeitnehmer häufig noch tätig, beispielsweise als nebenamtliche Vorstände bei Genossenschaften.**

Ein Beitrag von Markus Stier „Die Weiterbeschäftigung von Rentnern – Steuern, Sozialversicherung, Lohnbuchhaltung“ in Beilage zu NWB 39/2014 beschäftigt sich mit diesem Thema.

Weiterbeschäftigte Rentner sind lohnsteuerrechtlich Arbeitnehmer und unterliegen mit ihren Einkünften dem individuellen Lohnsteuerabzug. Bei Vollendung des 64. Lebensjahres wird ein Altersentlastungsbetrag gemäß § 24a EStG gewährt. In der Krankenversicherung ist ein weiterbeschäftigter Rentner beitragspflichtig. Auch in der Pflegeversicherung besteht normale Beitragspflicht. In der Rentenversicherung sind weiterbeschäftigte Rentner mit einer Vollrente wegen Alters versicherungsfrei. Allerdings muss der Arbeitgeber seinen Anteil an den Rentenversicherungsträger zahlen. Auch bei der Arbeitslosenversicherung

muss der Arbeitgeber den hälftigen Beitrag leisten.

Alternativ zur individuellen Besteuerung kommt bei Erfüllung der Voraussetzungen die Pauschalbesteuerung (450-Euro-Job) infrage. Wird ein Rentner als geringfügig entlohnter Beschäftigter weiterbeschäftigt, gelten die vorgenannten Ausführungen nicht. In diesen Fällen zahlt der Arbeitgeber pauschal Beiträge in die Krankenversicherung (13 Prozent) und Rentenversicherung (15 Prozent).

- **Bei Interesse erhalten Sie den Beitrag von Markus Stier bei:**  
**Jürgen Gnewuch**  
**Tel.: 0211 16998-28**  
**E-Mail:**  
[juergen.gnewuch@vdw-rw.de](mailto:juergen.gnewuch@vdw-rw.de) und

**Anke Kirchhof**  
**Tel.: 069 97065-138**  
**E-Mail:**  
[anke.kirchhof@vdsuedwest.de](mailto:anke.kirchhof@vdsuedwest.de)

## KIRCHENSTEUER

### Automatisierter Kirchensteuerabzug ab 2015

Ab dem 1. Januar 2015 sind Wohnungsunternehmen bei Dividendenzahlungen an natürliche Personen gesetzlich verpflichtet, Kirchensteuer einzubehalten und abzuführen, wenn ein Kapitalertragsteuerabzug er-

folgt. Soweit 2015 eine Dividendenzahlung beabsichtigt ist, besteht im Jahr vor der Zahlung (1. September bis 31. Oktober) die Verpflichtung, die Kirchensteuermerkmale aller Anteilseigner, die natürliche Personen sind, abzurufen.

Nunmehr hat das Bundeszentralamt für Steuern den Zeitraum für die Regelabfrage für das Jahr 2014 verlängert und wird bis einschließlich November 2014 Datensätze entgegennehmen und beantworten ([www.bzst.de/DE/Home/home\\_node.html](http://www.bzst.de/DE/Home/home_node.html)).

## GEWERBESTEUER

## Erweiterte Gewerbesteuerkürzung und Mitverpachtung von Einrichtungsgegenständen

**Das Finanzgericht Düsseldorf hat am 22. Oktober 2013 entschieden, dass die Anwendung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung bei Mitverpachtung von Einrichtungsgegenständen im Rahmen einer Hotelimmobilie nicht zulässig ist.**

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) ist das Tatbestandsmerkmal der „Ausschließlichkeit“ eng auszulegen und beinhaltet prinzipiell keine Auslegungsspielräume. Ausnahmen wegen Geringfügigkeit waren deshalb auch nicht aufgrund des verfassungsrechtlich gewährleistenden Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes geboten. Vor diesem Hintergrund hat der BFH im Regelfall auch die Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen als begünstigungsschädlich angesehen. Betriebsvorrichtungen fallen

nicht unter den Grundbesitz im Sinne des § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG (Gewerbesteuergesetz). Zum Grundvermögen gehören unter anderem der Grund und Boden, die Gebäude, die sonstigen Bestandteile und das Zubehör. Nicht in das Grundvermögen einzubeziehen sind dagegen unter anderem die Maschinen und sonstigen Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören (Betriebsvorrichtung), auch wenn sie wesentliche Bestandteile sind. Ihre Überlassung stellt daher keine Verwaltung oder Nutzung von Grundbesitz, sondern eine eigenständige wirtschaftliche Tätigkeit dar.

Eine unschädliche Mitüberlassung soll noch innerhalb des von dem Ausschließungsgebot des § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG gezogenen Rahmens liegen, wenn sie der Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes im

engeren Sinne dient und als zwingend notwendiger Teil einer wirtschaftlich sinnvoll gestalteten eigenen Grundstücksverwaltung und Grundstücksnutzung angesehen werden kann. Maßgeblich ist insoweit, ob die Mitvermietung der Betriebsvorrichtung für die Nutzung des Grundstücks wirtschaftlich zwingend notwendig ist, das heißt entbehrlich ist, nicht aber, ob eine vom Gebäude getrennte Nutzung der Betriebsvorrichtungen in sinnvoller Weise nicht in Betracht kommt. Als unschädlich anerkannt hat der BFH insbesondere den Betrieb notwendiger Sondereinrichtungen für die Mieter und von notwendigen Sondereinrichtungen im Rahmen der allgemeinen Wohnungsbewirtschaftung, etwa die Unterhaltung von zentralen Heizungsanlagen, Gartenanlagen und Ähnlichem.

## BILANZIERUNG

## Keine steuerliche Rückstellung für gesellschaftsvertraglich bedingte Prüfung des Jahresabschlusses

**F**ür die Verpflichtung zur Prüfung des Jahresabschlusses einer Personenhandelsgesellschaft darf eine Rückstellung nicht gebildet werden, wenn diese Verpflichtung ausschließlich durch den Gesellschaftsvertrag begründet worden ist (Bundesfinanzhof (BFH), Urteil vom 5. Juni 2014 - IV R 26/11; veröffentlicht am 3. September 2014).

## Hintergrund

In der Handelsbilanz sind Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten zu bilden (§ 249 Abs. 1 Satz 1 HGB (Handelsgesetzbuch)). Dieses handelsrechtliche Passivierungsgebot für Verbindlichkeitsrückstellungen gehört zu den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung und gilt auch für die Steuerbilanz (§ 5 Abs. 1 Satz 1 EStG).

## Sachverhalt

Zwischen den Beteiligten ist streitig, ob die Klägerin in den Streitjahren 2002 - 2004

Rückstellungen für die Prüfung ihrer Jahresabschlüsse bilden durfte.

Hierzu führte der BFH weiter aus: Zu Recht ist das Finanzgericht davon ausgegangen, dass für die Prüfung der Jahresabschlüsse in den Bilanzen der Streitjahre keine Rückstellung gebildet werden durfte.

Die Voraussetzungen für eine handelsrechtliche Passivierungspflicht sind im Streitfall offensichtlich nicht erfüllt, da die Rückstellungen nicht mit einer Verpflichtung gegenüber Dritten in Zusammenhang stehen.


Die im Gesellschaftsvertrag vorgesehene Verpflichtung zur Prüfung des Jahresabschlusses beruht ausschließlich auf einer freiwilligen gesellschaftsinternen Vereinbarung.

Der aus dem Gesellschaftsvertrag erwachsene Anspruch auf Durchführung des Prüfungsverfahrens kann nur innerhalb des Gesellschafterverbundes geltend gemacht und

durchgesetzt werden. Er stellt daher keine Außenverpflichtung im Sinne des § 249 HGB dar.

Unerheblich ist, dass der einzelne Gesellschafter die Verpflichtung der Klägerin einklagen kann, da sich die einzelnen Gesellschafter, denen ein entsprechendes Klagerecht zusteht, nicht als fremde Dritte gegenüberstehen.

Allerdings kann man eine fehlende Außenverpflichtung dann in Frage stellen, wenn beispielsweise die Gemeindeordnung einen testierten Jahresabschluss verlangt.

Letztlich festhalten muss man, dass die Finanzverwaltung eine steuerliche Rückstellungsbildung für die Jahresabschlussprüfung einer Personenhandelsgesellschaft oder einer Kapitalgesellschaft versagen kann. Der Aufwand für die Jahresabschlussprüfung würde dann erst in dem Jahr als Betriebsausgabe anerkannt, in dem die Prüfungsdurchführung erfolgt. 

## WEG-RECHT

# Instandhaltungs- und Schadensersatzpflichten der Wohnungseigentümer

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 17. Oktober 2014 entschieden, dass ein einzelner Wohnungseigentümer die Sanierung des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen kann, sofern diese zwingend erforderlich ist und sofort erfolgen muss; unter dieser Voraussetzung ist für die Berücksichtigung finanzieller Schwierigkeiten (oder des Alters) einzelner Wohnungseigentümer kein Raum. Verzögern die übrigen Wohnungseigentümer die Beschlussfassung über eine solche Maßnahme schuldhaft, können sie sich schadensersatzpflichtig machen.

## Sachverhalt

In dem zugrunde liegenden Verfahren bestand die Wohnungseigentümergeinschaft zunächst aus zwei Einheiten im Erd- und Dachgeschoss eines Hauses. Der Rechtsvorgänger des klagenden Wohnungseigentümers baute seine Kellerräume nachträglich aus. Sie bilden seit einer Teilungserklärung aus dem Jahre 1996 eine dritte Sondereigentumseinheit. Sämtliche Wohneinheiten wurden später veräußert. Die Beklagten sind die jetzigen Eigentümer der Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss. Der Kläger erwarb die im Keller gelegene Wohnung im Jahr 2002 unter Ausschluss der Sachmängelhaftung zu einem Kaufpreis von 85.000 Euro. Diese weist seit dem Jahr 2008 einen Feuchtigkeitsschaden auf und ist inzwischen unbewohnbar. Ursache hierfür sind in erster Linie Planungsfehler bei dem Umbau der Keller- in Wohnräume und damit verbundene Baumängel, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen.

Das Amtsgericht hat die Beklagten verurteilt, der anteiligen Aufbringung der Kosten für die Sanierung der Kellergeschosswohnung durch die Wohnungseigentümer und (zu diesem Zweck) der Bildung einer Sonderumlage von rund 54.500 Euro zuzustimmen sowie Schadensersatz aufgrund der verzögerten Renovierung der Kellergeschosswohnung zu zahlen. Ferner hat es die Pflicht der Beklagten zum Ersatz künftiger Schäden der Klägerin festgestellt. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht das Urteil aufgehoben und die Klage abgewiesen; es

war der Ansicht, die Kostenbelastung überschreite die „Opfergrenze“ der betagten und finanzschwachen Beklagten, deren Wohneinheiten auch ohne die begehrte Sanierung nutzbar seien.

## Entscheidung

Der BGH hat das Urteil des Landgerichts aufgehoben. Er hat entschieden, dass die Klägerin sowohl die Zustimmung zu der anteiligen Kostentragung als auch zur Bildung der Sonderumlage verlangen kann. Jeder Wohnungseigentümer kann die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums beanspruchen. Allerdings haben die Wohnungseigentümer insoweit einen Gestaltungsspielraum; sie müssen das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachten und im Grundsatz auf die Leistungsfähigkeit der Wohnungseigentümer Rücksicht nehmen. Deshalb sind sie berechtigt, Kosten und Nutzen einer Maßnahme gegeneinander abzuwägen und nicht zwingend erforderliche Maßnahmen gegebenenfalls zurückzustellen.

Anders liegt es aber dann, wenn – wie hier – die sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich ist. Denn infolge der sanierungsbedürftigen Mängel am gemeinschaftlichen Eigentum ist die Wohnung der Klägerin un-

bewohnbar. Für die Berücksichtigung finanzieller Schwierigkeiten (oder des Alters) einzelner Wohnungseigentümer ist in solchen Fallkonstellationen kein Raum. Dies liefe der notwendigen Erhaltung von Wohnungseigentumsanlagen zuwider. Zudem müsste die Klägerin die Lasten des Wohnungseigentums tragen, obwohl sie es dauerhaft nicht nutzen könnte. Die Wohnungseigentümer müssen anteilig für die Sanierungskosten aufkommen, selbst wenn sie in erster Linie der Kellergeschosswohnung zugutekommt (Urteil des BGH vom 17. Oktober 2014, Az.: V ZR 9/14; [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)).

## Anmerkung

Im Hinblick auf die Schadensersatzansprüche hat der BGH die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Entschieden hat er aber, dass eine Ersatzpflicht der Wohnungseigentümer für solche Schäden an dem Sondereigentum in Betracht kommt, die dadurch entstehen, dass die gebotene Beschlussfassung über die Vornahme zwingend erforderlicher Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum unterbleibt. Eine Haftung kann diejenigen Wohnungseigentümer treffen, die schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder gegen die erforderliche Maßnahme gestimmt beziehungsweise sich enthalten haben.



Foto: Jürgen Fäliche – fotolia.com



## Aktuelles WEG-Recht in Leitsätzen

**Urteil des Landgerichts Braunschweig vom 7. Februar 2014, Az.: 6 S 449/13 (NZM 2014, Seite 644 f.)**

Die Wohnungseigentümer müssen bei ihrer Beschlussfassung über die Ausrüstung der Wohnanlage mit gesetzlich vorgeschriebenen Rauchwarnmeldern im Rahmen einer ordnungsmäßigen Verwaltung auch darauf angemessen Rücksicht nehmen, dass einzelne Wohnungseigentümer ihre Eigentumswohnung bereits mit entsprechenden Meldern ausgestattet haben. Deshalb müssen solche Wohnungseigentümer, indes nur gegen Nachweis von Anschaffung DIN-gerechter Geräte und ihrer Montage beziehungsweise Wartung im gesetzlich vorgeschriebenen Rahmen beziehungsweise Intervall, vom Nachrüstbeschluss (hier: Zehnjahresmietvertrag inklusive Wartung und Dokumentation) ausgenommen werden.

**Urteil des Landgerichts München vom 7. November 2013, Az.: 36 S 16560/12 WEG (ZWE 2014, Seite 280 f.)**

Der einzelne Wohnungseigentümer hat einen Anspruch darauf, dass gefasste Beschlüsse, die den Zweck haben, einen Schaden am Gemeinschaftseigentum zu beseitigen, der das Sondereigentum des Wohnungseigentümers unbenutzbar macht, umgesetzt werden; die Nichtumsetzung führt zur Verpflichtung zur Leistung von Schadensersatz. Verzug tritt gemäß § 286 Abs. 2 Nr. 4 BGB mit dem Eintritt der Bestandskraft des Beschlusses ein.

**Urteil des Amtsgerichts Braunschweig vom 29. Oktober 2013, Az.: 116 C 1448/13 (ZWE 2014, Seite 283 f.)**

Zur ordnungsgemäßen Instandhaltung einer Gartenanlage gehört lediglich die übliche Gartenpflege. Hierunter fallen insbesondere der übliche Baumschnitt, das Auslichten von Bäumen, die Beseitigung von Totholz und die Erneuerung abgestorbener Pflanzen. Eine Umgestaltung des Gartens durch Fällen

einzelner Bäume stellt eine der Vorschrift des § 22 Abs. 1 WEG unterliegende bauliche Veränderung dar, wenn dadurch der optische Eindruck und Charakter der Außenanlage deutlich verändert wird.

**Urteil des Amtsgerichts Essen-Steele vom 26. Juni 2013, Az.: 21 C 14/13 (ZWE 2014, Seite 287)**

Sieht die Teilungserklärung beziehungsweise Gemeinschaftsordnung für die Gültigkeit eines Beschlusses dessen Protokollierung und die Unterzeichnung des Protokolls durch von der Versammlung bestimmte Wohnungseigentümer vor, führt ein Verstoß gegen die Bestimmungen zur Anfechtbarkeit des Beschlusses.

In der folgenden Eigentümersammlung können Wohnungseigentümer zwecks Unterzeichnung des Protokolls bestimmt werden, um einen solchen Verstoß gegen eine qualifizierte Protokollierungsklausel zu heilen.



AUS DER BERATUNGSPRAXIS DER VERBÄNDE

## WEG-Recht: Dauerbrenner Parabolantenne

Immer wieder stellt sich die Frage der Zulässigkeit der Installation einer Parabolantenne am Balkon eines einzelnen Wohnungseigentümers. Nämlich immer dann, wenn die übrigen Wohnungseigentümer mit dieser Maßnahme nicht einverstanden sind. Auch wenn der Unmut nachvollziehbar ist, wirkt er sich in rechtlicher Hinsicht nur aus, wenn alle Wohnungseigentümer dem Begehren des Einzelnen hätten zustimmen müssen und kein Fall der ordnungsgemäßen Verwaltung vorliegt.

Die erste Frage, die sich gedanklich bei der Beantwortung gestellt werden muss, lautet: „Gibt es einen Gemeinschaftsanschluss, auf den der Betroffene verwiesen werden kann?“. Wenn nein, ist die Installation als Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung grundsätzlich von den übrigen Wohnungseigentümern zu dulden. Aber auch, wenn die Antwort bejaht werden kann, ist eine einstimmige Beschlussfassung noch nicht zwingend zu fordern.

Die zweite Frage lautet dann: „Sind die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer über-

mäßig beeinträchtigt?“. Nur wenn eine Beeinträchtigung vorliegt, kann die Zustimmung verweigert werden. Geltender Maßstab ist hierbei § 14 WEG, wonach eine konkrete Einzelfallabwägung unerlässlich ist. Die widerstreitenden Interessen (Informationsfreiheit und Eigentumsrecht) müssen gegeneinander abgewogen werden. Gewichtige Nachteile können etwa im technischen oder auch ästhetischen Bereich liegen. Unerheblich für die Beurteilung ist hingegen, ob ein Eingriff in die bauliche Substanz erfolgte.

  
VdW  
Rheinland  
Westfalen

  
VdW  
südwest

  
VdW  
saar

## SOZIALRECHT

# Hartz-IV-Wohnkosten können mit Untervermietung gesenkt werden

Das Bundessozialgericht (BSG) hat mit Urteil vom 6. August 2014 entschieden, dass Hartz-IV-Bezieher, die in eine eigentlich zu teure Wohnung ziehen, mit Untervermietungen die Unterkunftskosten senken können. Wird durch Untervermietungen ein angemessener Mietpreis erreicht, muss danach das Jobcenter die Wohnung akzeptieren. Bei einem Umzug ohne Genehmigung trage allerdings der Arbeitslose das Risiko, ob er tatsächlich in einer angemessenen Unterkunft wohnt und die Kosten voll erstattet bekommt.

## Sachverhalt

Im konkreten Rechtsstreit war eine Hartz-IV-Bezieherin in eine andere Stadt gezogen. Das Jobcenter hatte den Umzug in das Haus mit seiner 100 Quadratmeter großen Wohnfläche nicht genehmigt. Die Miete in Höhe von 380 Euro monatlich sowie weitere 123 Euro Betriebskostenvorauszahlung seien für eine Person zu hoch und nicht angemessen, so

die Behörde. Doch die Hartz IV-Bezieherin führte an, dass sie den im Mietpreis enthaltenen Pkw-Stellplatz für 130 Euro monatlich untervermieten wolle. Damit sei die Miete wieder angemessen. Die Unterkunftskosten müsse das Jobcenter dann übernehmen und auch die Kosten für den Umzug und eine Erstrenovierung bezahlen.

Die Behörde lehnte dies ab. Die Wohnung sei unangemessen teuer, daher müsse das Jobcenter auch den Umzug nicht bezahlen. Eine Senkung der Unterkunftskosten durch Untervermietung sei nur möglich, wenn der Arbeitslose bereits in einer zu teuren Wohnung lebt und erst dann in den Hartz-IV-Bezug gerät. Eine behördliche Kostensenkungsaufforderung ermögliche dann die Untervermietung. Auch dann könnten aber nur Räumlichkeiten und nicht ein Stellplatz zur Senkung der Unterkunftskosten untervermietet werden.

## Entscheidung

Das BSG folgte dieser Argumentation des Jobcenters nicht. Grundsätzlich können Arbeitslosengeld-II-Empfänger mit Untervermietungen die Unterkunftskosten senken, unabhängig davon, ob sie vor dem Bezug der Hilfeleistung in einer zu teuren Wohnung leben oder während des Bezuges umziehen. Auch ein Stellplatz könne untervermietet werden, wenn dieser Bestandteil des Mietvertrages ist.

Ziehen Arbeitslose ohne Genehmigung des Jobcenters in eine zu teure Wohnung um, tragen sie allerdings zunächst selbst das Risiko, wenn die notwendige Senkung der Mietkosten durch Untervermietung nicht gelingt. In diesem Fall haben sie dann keinen festen Anspruch auf Erstattung notwendiger Wohnungsbeschaffungs-, Umzugs- und Renovierungskosten (Urteil des BSG vom 6. August 2014, Az.: B 4 AS 37/13 R).



## ANZEIGEPFLICHTEN FÜR VERWENDER VON MESSGERÄTEN

# Neues Mess- und Eichgesetz (MessEG) tritt am 1. Januar 2015 in Kraft

Die erstmals in § 32 eingeführte Anzeigepflicht des novellierten Mess- und Eichgesetzes (MessEG) betrifft die Wohnungswirtschaft. Darunter fallen die im Rahmen der Betriebskostenabrechnung geschäftlich genutzten Messgerätearten der Wasser- und Wärmehähler.

Ab dem 1. Januar 2015 ist der zuständigen Eichbehörde oder den staatlich anerkannten Prüfstellen vorerst nur die Verwendung von neuen und den nach Ablauf der Eichfrist erneuerten Messgeräten anzuzeigen. Dies schließt die Anzeige von Messgeräten im Bestand aus.

Nach Einschätzung des GdW und der Landeseichbehörden ist die Anzeige vonseiten der Eigentümer von Immobilien, sprich vonseiten der Wohnungsunternehmen, zu erbringen. Die Anzeigedurchführung kann auch an Dritte übertragen werden, sollte ein Messdienst beauftragt sein. Aufgrund der Einfachheit einer Anzeige ist eine Übertragung jedoch aus Sicht des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest nicht empfehlenswert, da sie den Wohnungsunternehmen leicht vermeidbare Zusatzkosten verursachen dürfte.

Das Gesetz zur Neuregelung des gesetzlichen Messwertes sieht hierzu Folgendes vor:

## „§ 32 Anzeigepflicht

(1) Wer neue oder erneuerte Messgeräte verwendet, hat diese der nach Landesrecht zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen nach Inbetriebnahme anzuzeigen. Anzugeben sind

1. die Geräteart,
2. der Hersteller,
3. die Typbezeichnung,
4. das Jahr der Kennzeichnung des Messgeräts sowie
5. die Anschrift desjenigen, der das Messgerät verwendet.

Satz 1 ist nicht auf Maßverkörperungen oder Zusatzeinrichtungen anzuwenden.



Foto: industriablick - fotolia.com

(2) Absatz 1 kann auch dadurch erfüllt werden, dass der Verpflichtete

1. die zuständige Behörde spätestens sechs Wochen nach Inbetriebnahme des ersten Messgeräts einer Messgeräteart darüber informiert oder informieren lässt, welche Messgerätearten er verwendet; dabei ist die Anschrift des Verpflichteten anzugeben, und
2. sicherstellt, dass Übersichten der verwendeten Messgeräte mit den in Absatz 1 Satz 2 genannten Angaben der zuständigen Behörde auf Anforderung unverzüglich zur Verfügung gestellt werden.

(3) Die nach Landesrecht zuständigen Behörden stellen sicher, dass eine zentrale, benutzerfreundliche Möglichkeit zur Erfüllung der Anzeigepflicht auf elektronischem Weg oder per Telefax sowie eine einheitliche Postadresse zur Verfügung stehen. Die Behörden bestätigen den Eingang der Anzeigen nach den Absätzen 1 und 2.“

Auf die Wohnungswirtschaft bezogen bedeutet dies, dass die Anzeige nach Absatz 2 in einfacher Form, als sogenannte Listenlösung, ohne spezifische Format- oder Layoutanforderungen, schriftlich an die zuständige

Landeseichdirektion angezeigt werden müssen. Dabei wird nur die verwendete Messgeräteart (Wasser- und/oder Wärmehähler) und die Anschrift des Wohnungsunternehmens mitgeteilt. Das Wohnungsunternehmen oder der beauftragte Messdienst hat eine Aufstellung der verwendeten Messgeräte vorzuhalten und nach Aufforderung zur Verfügung zu stellen. So sollten bei Inanspruchnahme von Messdiensten im Rahmen eines Dienstleistungsvertrages das Vorhalten der verwendeten Messgeräte verpflichtet werden. Die Anzeige selbst sollte möglichst zeitnah nach dem 1. Januar erfolgen, um etwaige Fristen nicht zu gefährden.

Ein Verstoß gegen den oben genannten § 32 Absatz 1, Satz 1 kann mit einem Bußgeld (§ 60 Absatz 1 Nr. 18) belegt werden und als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu zwanzigtausend Euro geahndet werden.

Damit ist gewährleistet, dass die zuständigen Behörden über die Eichpflichten auf die einfachstmögliche Art informiert sind und Auskünfte erteilen können.

■ Nähere Informationen bei  
**Frederik Kruska**  
 Tel.: 0211 16998-14



GASTBEITRAG >> von Dipl.- Ing. Ulrich Freyer, *Analyst für Medientechnik und Fachjournalist*

# Modernisierung von Kabelnetzen – Wider Lecks und Leistungsschwächen

In jedem Gebäude sind in regelmäßigen Abständen Sanierungen erforderlich. Dies gilt nicht nur für die Heizung, Wasser, Abwasser oder die Elektroinstallationen, sondern auch für die Kabelnetze. Welche Gründe sprechen für eine Modernisierung der Medieninfrastruktur?

- Bessere Leistungsmerkmale
- Höherer Wirkungsgrad
- Neue Betriebskonzepte
- Geringere Betriebskosten
- Anpassung an geänderte rechtliche Vorgaben
- Berücksichtigung neuer Standards
- Erfüllung gesteigerter Anforderungen der Mieter als Nutzer

Hausnetze und Wohnungsnetze sind üblicherweise in koaxialer Technik aufgebaut, die sich seit vielen Jahren bestens bewährt hat. Dabei weisen die Hausnetze aus wirtschaftlichen Gründen meistens Baumstruktur auf. Vom Hausübergabepunkt (HÜP) erfolgt bei dieser Konstellation nämlich die Versorgung der Übergabepunkte für die Wohnungsnetze über ein baumähnlich strukturiertes Leitungsnetz. Dadurch liegen allerdings systembedingt unmittelbare Verkopplungen zwischen den angeschlossenen Wohnungsnetzen vor, was sich im Störfall für die Ermittlung der Fehlerursache nachteilig auswirken kann. Der für Kabelnetze erforderliche Sanierungsumfang hängt von der Beantwortung folgender Fragen ab:

- Wann wurde das Netz installiert?
- Auf welche Leistungsfähigkeit soll das Netz jetzt erweitert werden?
- Welche Leistungsmerkmale soll das Netz zukünftig aufweisen?

Beim Alter von Kabelnetzen gibt es einen unmittelbaren Zusammenhang mit der

elektromagnetischen Verträglichkeit (EMV). Dieses Problem ist gegeben, weil im Kabel Frequenzen genutzt werden, die auch bei Funkdiensten zum Einsatz kommen. Theoretisch sind zwar leitungsgeführte und drahtlose Anwendungen voneinander unabhängig, die Praxis sieht allerdings etwas anders aus. Die bei koaxialen Netzen vorhandene Schirmung ist nämlich kein hundertprozentiger Schutz gegen die Abstrahlung von geringen Anteilen der transportierten Signale als elektromagnetische Wellen. Dieser Effekt kann Funkdienste, die auf denselben Frequenzen arbeiten, erheblich beeinflussen. Besonders kritisch sind dabei die Frequenzen sicherheitsrelevanter Funkdienste. Dazu gehören solche für Polizei, Feuerwehr, Rettungsdienste, Flugfunk, Flugnavigationfunk und einige militärische Anwendungen.

## Alter Schirm könnte Löcher aufweisen

Die Störstrahlung darf deshalb die in der Sicherheitsfunk-Schutzverordnung festgelegten Werte für die Feldstärke nicht überschreiten. Diese Vorgabe lässt sich durch entsprechend aufwendige Schirmung einhalten. Es ist allerdings unbedingt zu berücksichtigen, dass sie im Netz durchgängig gegeben sein muss. Aus diesem Grund sind nicht nur das Koaxialkabel zu berücksichtigen, sondern auch alle im Netz eingesetzten Komponenten (zum Beispiel Steckverbindungen) und Baugruppen (zum Beispiel Verstärker, Weichen, Filter). Bei Unterbrechungen der Schirmung treten Leckstellen auf, die unzulässige Werte der Störstrahlung bewirken können.

Um die Vorgaben der elektromagnetischen Verträglichkeit zu erfüllen, muss ein Kabelnetz für das Schirmungsmaß mindestens den Wert von 75 dB aufweisen und zwar für das Koaxialkabel, aber auch für alle anderen Komponenten und Baugruppen. Außerdem bedarf es der fachgerechten Montage und Installation, um Leckstellen zu vermeiden.

Als Beispiel sei das bewährte Zertifizierungssystem des Deutschen Instituts für Breitbandkommunikation dibkom angeführt: [www.dibkom.org](http://www.dibkom.org).

Bei älteren Kabelnetzen ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass der geforderte Mindestwert für das Schirmungsmaß nicht vorliegt. Dies gilt insbesondere für Komponenten und Baugruppen, während bei Koaxialkabeln das Schirmungsmaß von 75 dB schon seit vielen Jahren üblich ist und heute Kabel zur Verfügung stehen, die ein Schirmungsmaß von 100 dB und mehr aufweisen. Es ist leicht nachvollziehbar, dass ein hoch geschirmtes Kabel aber nur dann die EMV-Anforderungen erfüllt, wenn die konfektionierten Stecker die durchgängige Schirmung von 75 dB gewährleisten.

Aus diesen Gründen gilt die dringliche Empfehlung, jedes zehnte oder mehr Jahre altes Haus- und Wohnungsnetz von qualifizierten Fachbetrieben untersuchen zu lassen, ob das Schirmungsmaß von mindestens 75 dB vorhanden ist. Sollte dies nicht der Fall sein, dann sind im Rahmen der Modernisierung entsprechende Nachrüstungen dringend geboten. Werden nämlich durch Kabelnetze Störungen sicherheitsrelevanter Funkdienste bewirkt, dann kann die Bundesnetzagentur (BNetzA) im Rahmen ihrer Zuständigkeit für das nationale Frequenzmanagement den jeweiligen Kabelnetzbetreiber nach dem Verursacherprinzip rechtlich belangen.

Ein möglicher Modernisierungsbedarf von Kabelnetzen hängt auch davon ab, welche Nutzungen erfolgen sollen. Da die Zahl der von den Kabelnetzbetreibern angebotenen Fernsehprogramme stetig zunimmt, müssen auch die Haus- und Wohnungsnetze frequenzmäßig dafür ausgelegt sein, um die erforderliche Zahl von Fernsehkanälen bieten zu können. Als Regelfall ist deshalb eine obere Grenzfrequenz von 862 MHz vorzusehen.



Foto: Silvano Rebat - fotolia.com

Sind Kabelnetze noch nicht dafür ausgelegt, dann sollte im Rahmen der Modernisierung unbedingt eine entsprechende Nachrüstung erfolgen, weil sonst der Kabelkunde nicht auf das vollständige Programmangebot zugreifen kann. In den meisten Fällen ist als Maßnahme der Austausch der bisher im Netz eingesetzten Verstärker oder anderer frequenzabhängiger Komponenten und Baugruppen ausreichend. Der Austausch von Koaxialkabeln ist nicht erforderlich.

#### **Aufrüstung für Triple Play**

Inzwischen bieten die meisten Kabelnetzbetreiber neben Fernsehen auch Internet und Telefonie als zusätzliche Dienste an. Es gilt dafür die Bezeichnung Triple Play, weil die drei Nutzungsarten gleichzeitig und ohne gegenseitige Beeinflussung an jeder Anschlussdose der Wohnungsnetze verfügbar sind. Dieses „Alles aus einer Hand“-Angebot erfordert allerdings bei den Kabelnetzen den Übergang von der reinen Signalverteilung auf Interaktivität. Das bedeutet die Umrüstung der Netze vom unidirektionalen Betrieb auf bidirektionalen Betrieb, weil Internet und Telefonie der Punkt-zu-Punkt-Kommunikation dienen. So möchte der Nutzer nicht nur Inhalte aus dem Internet herunterladen, sondern auch solche in das Internet hoch-

laden können. Es sind aus diesem Grund in den Kabelnetzen Hin- und Rückkanäle für die Signalübertragung erforderlich. Soll ein Kabelnetz auf Triple Play umgerüstet werden, dann ist bei allen aktiven Komponenten und Baugruppen die Prüfung erforderlich, ob sie beide Übertragungsrichtungen ermöglichen. Im Bedarfsfall ist ein Austausch der betroffenen Komponenten oder Baugruppen gegen dafür geeignete Typen durchzuführen. Als typisches Beispiel seien Verstärker angeführt, die systembedingt stets nur eine Arbeitsrichtung aufweisen. Die gewünschte Interaktivität ist durch den Austausch gegen sogenannte Zwei-Wege-Verstärker erreichbar.

Damit Mieter ihren Kabelanschluss auch für Internet und Telefonie nutzen können, müssen die vorhandenen Anschlussdosen gegen Multimedia-Anschlussdosen ausgetauscht werden. Diese weisen neben den Anschlüssen für das TV-Gerät und das Radio zusätzlich einen dritten Anschluss auf, der üblicherweise mit „Daten“ (oder „Data“) bezeichnet ist. An diesen wird das vom Kabelnetzbetreiber gestellte Kabelmodem angeschlossen. Es weist an seinem Ausgang Anschlüsse für ein lokales Datennetz (LAN) und/oder einen Wireless-LAN-Router (WLAN-Router) sowie für das Telefon auf.

#### **Die Zukunft gehört dem Lichtwellenleiter**

Die Perspektive von Kabelnetzen ist neben der Zunahme hochauflösender Fernsehprogramme (HD, Full HD und Ultra HD) durch eine stark wachsende Internetnutzung gekennzeichnet. Während bisher bis zu 150 Mbit/s für den Download in Kabelnetzen zur Verfügung stehen, wird mittelfristig ein Wert von 1 Gbit/s (1.000 Mbit/s) als erforderlich gesehen. Weil diese Datenrate verständlicherweise für jedes Wohnungsnetz verfügbar sein sollte, muss das Hausnetz entsprechend leistungsfähig sein. Eine solche Anforderung lässt sich mit Koaxialkabeln nur bedingt erfüllen. Es bietet sich deshalb der Einsatz von Lichtwellenleitern (LWL) an, also der Übergang von elektrischen Signalen auf optische Signale. Lichtwellenleiter lassen sich als Glasfaserleitungen und Polymerfaserleitungen realisieren. Beide zeichnen sich durch die große Datenübertragungskapazität aus.

Wie immer die Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt werden, sie sollten unbedingt umfassend dokumentiert werden. Nur so ist für Wartung und Instandsetzung der aktuelle technische Stand der Netze erkennbar.

## SEMINARE IM DEZEMBER 2014

Rheinland  
WestfalenEuropäisches Bildungszentrum  
der Wohnungs-  
und Immobilienwirtschaft

südwest

südwestdeutsche Fachakademie  
der Immobilienwirtschaft e.V.

saar

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-  
UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.  
BFWNiedersachsen  
BremenHamburg  
Mecklenburg-Vorpommern  
Schleswig-Holstein

01.12.2014	Hannover	Aktuelle Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht	Dr. Georg Jennißen	4
01.12.2014	Hamburg	Projekte gezielt zum Erfolg führen – Grundlagen des Projektmanagements	Janis Bailitis	5
02.12.2014	Bochum	Praxistreff WEG – Spannende rechtliche Fragen rund um das Wohnungseigentum und seine Verwaltung	Detlef Wendt	2
02.12.2014	Hamburg	Operatives Controlling in der Wohnungswirtschaft	Mitarbeiter/innen des VNW-Prüfungsdienstes Controller/in aus einem Wohnungsunternehmen	5
02.12.2014	Hannover	Mitarbeiterwissen für den Unternehmenserfolg aktivieren und nutzbar machen	Christian Sterr	4 5
02.12.2014	Frankfurt a. M.	Schimmel, Fogging & Schadstoffbelastung: Ursachen, Beseitigung, rechtliche Folgen	Prof. Dr. Hans Löfflad	3
03.12.2014	Hamburg	Das Mietrechtsänderungsgesetz 2013 in der Praxis – Was bringt die Novellierung (Mietpreisbremse)?	Rainer Maaß	5
03.12.2014	Frankfurt a. M.	Wohnungsabnahme – mehr als nur Protokoll	Prof. em. Dr. iur. Klaus W. Slapnicar	3
03.12.2014	Hannover	Aktuelles Mietrecht – unter anderem mit den Auswirkungen der Mietpreisbremse und einer Fülle weiterer Neuerungen	Dr. Ulf P. Börstinghaus	4
03.12.2014	Bochum	Mietrecht 2014 aktuell	Detlef Wendt	2
08.12.2014	Hannover	Mietrecht für Azubis und junge Wohnungswirte	Detlef Wendt	4
08.12.2014	Hamburg	Steuern in der Wohnungswirtschaft	Volkmar vom Hofe, Ulrich F. Neumann	5
09.12.2014	Hannover	Neue Wohnformen im Mietwohnungsbau – Bestandspflege für die Zukunft	Andrea Beerli, Dr. Andrea Töllner, Fritz Stünkel, Thorsten Müller	4
09.12.2014	Bochum	Die optierende Wohnungseigentümergeinschaft – Praxisfragen zur Umsatzbesteuerung in der WEG systematisch erklärt	Brigitte Batke-Spitzer	2
09.12.2014	Frankfurt a. M.	Wohnungsnutzung: Was ist (noch) zulässig?	Stephan Gerwing	2
10.12.2014	Frankfurt a. M.	Jahresabschluss-Erstellung	Oliver Schultze, Anke Kirchhof	3
10.12.2014	Hannover	Einführung in die Begründung und Verwaltung von Eigentumswohnungen speziell für Auszubildende	Heike David	4
10.12.2014	Lübeck	Datenschutz – Neuerungen und aktuelle Entwicklungen	Rainer Maaß	5
10.12.2014 – 11.12.2014	Bochum	Intensivseminar Betriebskosten – Mehraufwand und Mehrkosten vermeiden inklusive der Spezialproblematiken wie Kraft-Wärme-Kopplung, Legionellenprüfung, Rauchmelder etc. WIEDERHOLUNGSTERMIN!	Volker J. Ziaja	2
11.12.2014	Bochum	Bilanzpolitik in HGB-Jahresabschlüssen – Gestaltungsspielräume aktiv nutzen	Frank Wetzel	2
11.12.2014	Hamburg	Der Mieter in der Eigentumswohnung – Rechtliche Besonderheiten	Ruth Breiholdt	5
11.12.2014	Hannover	Der Streit um die Mietminderung: Zwingendes Recht – Willkür – Abwehr	Erhard Abitz	4
17.12.2014 – 18.12.2014	Hannover	BWL-Crashkurs für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	Kerstin Bonk	4

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

1 Nadine Büscher  
Telefon 0211 16998-213 Nicole König  
Telefon 069 97065-4115 Andreas Daferner  
Telefon 040 52011-2182 Bettina Mannel  
Telefon 0234 9447-5104 Karsten Dürkop  
Telefon 0511 1265-126





Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Neuss ist ein modernes Dienstleistungsunternehmen mit Tradition. Wir vermieten rd. 3.400 Wohnungen in beliebten Wohngebieten in Neuss und Umgebung. Wir fördern Nachbarschaften und wir bieten umfangreiche Serviceangebote weit über das Wohnen hinaus.

Zum nächstmöglichen Zeitpunkt suchen wir in Vollzeit eine/n

## Bilanzbuchhalter/in

sowie eine/n

## Projekt- bzw. Bauleiter/in

### Wir bieten Ihnen

- eine interessante und abwechslungsreiche Tätigkeit mit Entwicklungsperspektive
- einen sicheren Arbeitsplatz mit flexiblen Arbeitszeiten
- ein attraktives Arbeitsumfeld
- gute Weiterbildungsmöglichkeiten

### Ihr Profil / Ihre Aufgaben

Bitte finden sie weitere Informationen zu den angebotenen Stellen auf unserer Homepage unter [www.gwg-neuss.de](http://www.gwg-neuss.de)

**Interessiert und motiviert?** Dann senden Sie bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (mit Angaben zu Ihrem frühestmöglichen Eintrittstermin und Ihren Gehaltsvorstellungen) an:

**Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G.**

**Olga Glemb**

**Markt 36**

**41460 Neuss**

**Telefon 02131 5996-34**

**Telefax 02131 5996-31**

**info@gwg-neuss.de**

**www.gwg-neuss.de**



Die Baugenossenschaft Maintal eG zählt mit insgesamt 523 frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen zu den kleineren Wohnungsunternehmen im Rhein-Main-Gebiet. In der Vergangenheit standen Instandsetzung und Modernisierung im Mittelpunkt der Bewirtschaftung.

Wir suchen im Rahmen einer altersbedingten Nachfolge zum **01.07.2015** eine engagierte und in der Wohnungswirtschaft versierte Persönlichkeit als

## Geschäftsführer(in)

mit der Perspektive zur Bestellung als hauptamtliches Vorstandsmitglied.

Sie sind zur Führung und Vertretung der Genossenschaft und der Fortsetzung der erfolgreichen Weiterentwicklung des Unternehmens verantwortlich. Dabei werden Sie von zwei nebenamtlichen Vorständen unterstützt.

### Insbesondere werden Sie verantwortlich sein für:

- die zukunftsorientierte Gestaltung der Genossenschaft
- die kaufmännisch-wohnungswirtschaftlichen Bereiche
- Mitarbeiterführung
- Planung der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

### Wir erwarten:

- ein abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Studium
- mehrjährige Berufserfahrung, vorzugsweise in der Wohnungswirtschaft
- umfassende Fachkenntnisse im Finanz- und Rechnungswesen
- gute Kenntnisse der branchenspezifischen Software, vorzugsweise „Wodis Sigma“

Aufgrund unserer Betriebsgröße sind Sie zeitweise in das Tagesgeschäft mit eingebunden. Wir erwarten, dass Ihr Wohnsitz in der Nähe des Arbeitsplatzes liegt. Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellungen) erwarten wir bis zum **15. Januar 2015** auf dem Postwege.

**Baugenossenschaft Maintal eG**

**Herrn Thomas Breyer – Vorsitzender des Aufsichtsrates, Brüder-Grimm-Straße 3a, 63477 Maintal**



---

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

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

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

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

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

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