

## VerbandsMagazin

Themen, Trends und Fakten der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft – VdW Rheinland Westfalen



**24** 20 JAHRE INWIS –  
DER THINKTANK DER BRANCHE

**4** SCHWERPUNKT  
VERGABE VON BAULEISTUNGEN  
Leistung definieren,  
Prozesse steuern,  
Qualität sichern



NRW nach Erhöhung der Grunderwerbsteuer weiter auf Zukunftskurs

**LIEBE LESER** >> mit dieser Doppelausgabe für die Monate Dezember/Januar verabschieden wir uns aus dem alten Jahr und begrüßen Sie zugleich in 2015. Die Zeit zwischen den Jahren ist wie immer eine gute Gelegenheit zum Durchatmen und für einen konzentrierten Rückblick, aus dem sich sogleich neue Ziele und Aufgaben ergeben.



## Viel geschafft – und wieder viel zu tun in 2015

**A**ls Erfolg wollen wir es etwa werten, was dem GdW, dem VdW Rheinland Westfalen und den weiteren wohnungswirtschaftlichen Verbänden nach dem Koalitionsvertrag im Bund mit vereinten Kräften gelungen ist: Kontinuierliche Überzeugungsarbeit hat dazu beigetragen, dass in den vergangenen zwölf Monaten nicht allein über die unnütze Mietpreisbremse diskutiert wurde, sondern dass sich der Blick der Journalisten und der Öffentlichkeit geweitet hat. So wurde endlich auch über Baukosten und Förderkulissen, energetische Auflagen, soziale Durchmischung und die demografische Entwicklung gesprochen. Kurz gesagt: Deutschland redet wieder über Wohnungspolitik! Das, so meinen wir, wurde auch wirklich Zeit.

Da nun die Mietpreisbremse leider eben doch kommen wird, müssen wir diese Debatte in 2015 unbedingt weiterführen. Sicher ist es gut, dass das Instrument nach dem Willen der Bundesregierung nur in Städten mit qualifiziertem Mietspiegel eingeführt werden soll und dass es nicht auf Neubauten angewendet werden kann – auch nicht bei Wiedervermietung. Zu begrüßen ist zudem, dass jene Länder, die die Mietpreisbremse einführen wollen, einen Maßnahmenplan zur Behebung des Wohnungsmangels vorlegen müssen. Dennoch hätten wir eine Nebenkosten- oder Energiepreisbremse weit aus dringender nötig. Zudem wird es beim Einsatz der Mietpreisbremse entscheidend sein, ob zumindest eine vernünftige Gebietskulisse gewählt wird. Es sollte nicht noch einmal so ablaufen wie bei der Kappungsgren-

zenverordnung NRW: Falsche Gemeinden dürfen nicht zu Unrecht als Kommunen mit Wohnraumknappheit identifiziert werden. Für 2015 steht daher auf der To-do-Liste unseres Verbandes, dafür zu sorgen, dass die neue Nachdenklichkeit in Medien und Politik nicht gleich wieder verpufft.

Auch auf Landesebene gibt es einerseits Erfolge zu benennen, andererseits warten neue Herausforderungen: Die Zusammenarbeit im Bündnis für Wohnen NRW hat sich als konstruktiv und fruchtbar erwiesen, sie hat sicherlich auch zu den guten Weichenstellungen beigetragen, die NRW-Bauminister Michael Groschek bei der Wohnraumförderung vorgenommen hat. Dank dem Engagement des Ministers ist Nordrhein-Westfalen heute das bundesweite Vorbild, wenn es um die Schaffung der richtigen Voraussetzungen für kostengünstigen Neubau geht.

Andererseits wurde das gute Arbeitsverhältnis noch im Oktober 2014 durch die Ankündigung der NRW-Landesregierung getrübt, die Grunderwerbsteuer schon wieder anheben zu wollen. 6,5 Prozent sollen es bald sein, und damit wird Nordrhein-Westfalen gemeinsam mit Schleswig-Holstein dann zum bundesweiten Spitzenreiter. Eine deutlich weniger vorbildliche Entwicklung, die so viele gute Maßnahmen vollkommen konterkariert.

Ein gutes Arbeitsverhältnis kann auch kontroverse Diskussionen ertragen. Sie werden im Jahr 2015 mit den politischen Partnern in Nordrhein-Westfalen wie auch in Rheinland-

Pfalz zu führen sein: In beiden Ländern steht auch noch die Novellierung der Landesbauordnungen ins Haus. Dass körperlich eingeschränkte Menschen die Chance zur gesellschaftlichen Teilhabe bekommen müssen, steht für die Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen nicht zur Debatte. Dass Baukosten nicht aus dem Ruder laufen und gesetzliche Vorgabe unbedingt in der Praxis umsetzbar sein müssen, ist jedoch etwas, worauf wir vehement pochen.

Diese und viele weitere Themen wird das VerbandsMagazin Ihnen in 2015 vorstellen und Sie kontinuierlich über den Fortgang der Ereignisse informieren. Nun auch im neuen Gewand, in einem aufgefrischten Layout und mit einer einheitlichen Ausgabe, die auf die bisher übliche regionale Unterteilung verzichtet. Was halten Sie von diesem sanften Neustart? Wir freuen uns über Ihr Feedback.

Das Team des VdW Rheinland Westfalen wünscht Ihnen ein besinnliches Weihnachtsfest und einen guten Übergang in das neue Jahr!

Ihr

Alexander Rychter  
Verbandsdirektor/Vorstand  
des VdW Rheinland Westfalen

### 4 Schwerpunkt Vergabe von Bauleistungen



#### SCHWERPUNKTTHEMA

- 5 **Leistung definieren, Prozesse steuern, Qualität sichern**  
Schwerpunkt Vergabe von Bauleistungen
- 6 **Sind kommunale Wohnungsunternehmen öffentliche Auftraggeber?**  
Vergaberecht in Deutschland
- 8 **Die praktische Anwendung aus Sicht des Auftraggebers**  
VOB/A
- 9 **Klare Prozesse, reversionssichere Abläufe**  
Allbau AG
- 10 **Standorttreue ist gut – Kontrolle ist besser**  
Wohnstättengenossenschaft Wetter eG

#### AKTUELLES

- 12 **GdW-Verbandstag: Diskussion über die Tradition und Zukunft des Wohnens**  
90 Jahre GdW
- 16 **Anleitung zum Heben von Schätzen**  
3. Forum Personal
- 17 **Große Trauer um Georg Potschka**  
Nachruf
- 18 **Der VdW erweitert seine Social-Media-Präsenz**  
Social Media

### 12 GdW-Verbandstag: Diskussion über die Tradition und Zukunft des Wohnens



- 19 **Rahmen für Klima- und Energiepolitik beschlossen**  
Europapolitik  
**Evaluierung des Europäischen Jahres 2012 für aktives Altern**  
Demografischer Wandel
- 20 **Dies ändert sich für die Wohnungswirtschaft ab Januar 2015**  
Das erste Pflegestärkungsgesetz
- 21 **GdW fordert mehr Engagement für altersgerechten Umbau**  
Anhörung des Bundestagsausschusses für Arbeit und Soziales  
**Erste öffentliche Veranstaltung des Bundesbündnisses**  
Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen
- 22 **Die Wohnungswirtschaft im politischen Dialog: Dr. Simone Peter**  
Dialogreihe  
**Kein Verkauf von Bundesimmobilien mehr an die Höchstbietenden?**  
Bauministerkonferenz
- 23 **Endspurt für San Rafael del Norte**  
DESWOS-Spendenprojekt  
**Zeugnisverleihung für Bachelor- und Masterabsolventen**  
EBZ Business School
- 24 **Interdisziplinärer, praxisorientierter Thinktank der Branche**  
20 Jahre InWIS

### 24 20 Jahre InWIS: Interdisziplinärer, praxisorientierter Thinktank der Branche



#### AKTUELLES NRW

- 26 **Abgeordnete besuchen rollstuhlgerechte Bestände**  
Bereisung  
**Energieforum West am 26. und 27. Januar 2015**  
Ankündigung
- 28 **Stärkung des Vorrangs „ambulant vor stationär“**  
GEPA NRW

#### AKTUELLES RLP

- 29 **Kabinettsumbildung in Rheinland-Pfalz**  
Umbesetzung auf Ministerposten
- 30 **„Zusammenland Rheinland-Pfalz – Gut für Generationen“**  
Demografiekongress
- 31 **Gemeinsame Stellungnahme der Verbände zum Entwurf einer rheinland-pfälzischen Kappungsgrenzenverordnung**  
Absenkung der Kappungsgrenze

#### ARBEITSKREISE & AUSSCHÜSSE

- 32 **Viele neue Entwicklungen diskutiert**  
Ausschuss Steuern und Bilanzierung  
**Abschied des stellvertretenden Ausschussvorsitzenden**  
Ausschuss für Technik und Energieeffizienz  
**Zusammenarbeit wird fortgesetzt**  
Genossenschaftsausschuss

29  
Kabinettsumbildung  
in Rheinland-Pfalz



34  
Fachexkursionen nach  
Brüssel und Leipzig



45  
Gründerwerbsteuererhöhung  
in Nordrhein-Westfalen



## ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

33 **Praxis-Leitfaden „Compliance“  
ist das Ziel**

4. Sitzung des Arbeitskreis  
Compliance

**Diskussionsabend „Wohnen im  
Ruhrgebiet“ lockte viele Teilnehmer**

Arbeitsgemeinschaft Emscher-Lippe

34 **Fachexkursionen nach Brüssel  
und Leipzig**

Arbeitsgemeinschaft Emscher-Lippe  
und Duisburg-Niederrhein

**Viele Fragen zur  
Rauchwarnmelderpflicht**

31. Treffpunkt Regionale  
Arbeitsgemeinschaften

## VERBAND

35 **Grundsteuererhöhung kann Mieter  
zehn Millionen Euro kosten**

Arbeitsgemeinschaft  
Duisburg-Niederrhein

**Multimediaversorgung in der  
Wohnungswirtschaft**

Rückblick Veranstaltungen

36 **Abschied, Auszeichnungen  
und Ländervergleiche**

48. Europäischer Tisch

**Besuch des belgischen Wohnungs-  
unternehmens Providentia**

Erfahrungsaustausch

## AUS DEN UNTERNEHMEN

37 **Treffpunkt Ehrenamt in  
Wohnungsgenossenschaften**

Veranstaltungen in Münster, Kassel  
und Bad Neuenahr

**Wohncafé im Modellprojekt  
eingeweiht**

Gesellschaft für Bauen und Wohnen  
Bottrop mbH

38 **Nur 40 Kilometer –  
und doch eine Welt entfernt**

Genossenschaft für Bau- und  
Siedlungswesen eG

39 **Zügiger Baufortschritt beflügelt  
Verkauf der Eigentumswohnungen**

Ruhrquartier

**Home Staging wird ausgeweitet**

Altenaer Baugesellschaft AG

**Gartenhöfe Saarn:**

**Einzug erster Mieter**

Mülheimer Wohnungsbau eG

40 **Empfehlungen zur Neunutzung  
von Kirchengebäuden**

Kirchen geben Raum

**Mehrgenerationenwohnen in**

**Koblenz**

Genossenschaft Modernes Wohnen  
Koblenz

41 **Pläne für Siedlung in Lichtenbroich  
vorgestellt**

Düsseldorfer Bau- und Spargenos-  
senschaft eG

**Housing Europe besuchte  
das Ruhrgebiet**

Spar- und Bauverein eG Dortmund

42 **Fachveranstaltung „Lebenswertes  
Wohnen in den eigenen vier  
Wänden“**

Wohnungsgenossenschaft  
Witten-Mitte eG

**Neubau „Die Ecke“ in Gerresheim  
ist bezugsfertig**

WOGEDO

## JUBILÄEN

43 **Cornelius Böttcher erhält  
Ehrennadel in Silber**

Wohnungsgesellschaft  
Werdohl GmbH

**Ehrennadeln für verdiente  
Aufsichtsratsmitglieder**

Gemeinnützige Wohnungsgenossen-  
schaft Oberhausen-Sterkrade eG

44 **TERMINE / WETTBEWERBE**

45 **STEUERN**

49 **RECHT**

52 **TECHNIK & MULTIMEDIA**

55 **FÜR SIE GELESEN**

56 **SEMINARE**



## SCHWERPUNKT VERGABE VON BAULEISTUNGEN

# Leistung definieren, Prozesse steuern, Qualität sichern



Als Auftraggeber für Handwerker, Bauunternehmen und Technikanbieter kommt den Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften eine gewaltige volkswirtschaftliche Bedeutung zu: Nach vorläufigen Schätzungen werden die 470 Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen in Nordrhein-Westfalen fast zwei Milliarden Euro in ihre Bestände investieren. Auch im Jahr 2013 waren es bereits über 1,75 Milliarden Euro gewesen. Mit dieser Summe finanzieren sie Instandhaltung, Modernisierung und Neubau und tragen erheblich zum Jahresumsatz von Handwerk und Industrie bei.

Als Voraussetzung zur Erfüllung der Aufgabe von Wohnungsunternehmen – guten gesunden, günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen – ist die Ausschreibung von Bauleistungen ein maßgeblicher Aspekt. Klein- und Kleinstreparaturen fallen laufend an, sollen zügig und effizient abgewickelt werden. Aufträge zur Modernisierung der Bestände oder für den Neubau von Objekten geben Quartieren ein Gesicht und stellen hohe Ansprüche an die Verantwortlichen.

Technikern und Architekten daher nicht ohne Grund oft fällt, lautet: „Wer schreibt, der bleibt.“

Auch in juristischer Hinsicht ist der Ausschreibungsprozess ein komplexer Vorgang: Noch nie spielte das Thema Compliance eine so große Rolle wie heute, noch nie war die rechtliche Absicherung der Akteure so wichtig wie jetzt. An lokal so stark verankerte Unternehmen wie Wohnungsgenossenschaften

„Die Thematik zu hoher Baukosten wird ja zunehmend auch in der breiten Öffentlichkeit diskutiert, seit sich die wiederholten EnEV (Energieeinsparverordnung)-Verschärfungen und das langjährige Desinteresse des Bundes an einer vorausschauenden Wohnungspolitik merklich auf die Mieten auszuwirken beginnen. Wohnungsunternehmen nutzen heute alle Möglichkeiten, um Effizienzpotenziale zu heben und die Mieter nicht noch weiter zu belasten.“

So ist die Vergabe von Bauleistungen in vielerlei Hinsicht der Lackmустest für das Unternehmen: Nur wenn sie effizient und fachmännisch durchgeführt wird, ist die Grundvoraussetzung für die Qualitätssicherung geschaffen, und damit die Grundvoraussetzung für wirtschaftliches Agieren im Bauen.

## Compliance gewinnt an Bedeutung

Auf umfassendes technisches Hintergrundwissen und eine entsprechend gute Planung sowie auf eine lückenlose schriftliche Schilderung der geforderten Leistungen kommt es an. Denn erfahrungsgemäß konzentriert man sich im juristischen Streitfall auf das geschriebene Wort. Ein Spruch, der unter

” **Bei der Vergabe von Bauleistungen werden an die Wohnungsunternehmen hohe und vielfältige Anforderungen gestellt.“**

und insbesondere kommunale Wohnungsunternehmen werden dabei Erwartungen verschiedener Stakeholder (Öffentlichkeit, Presse, Lokalpolitiker, örtliche Handwerker) gerichtet, denen Vorstand oder Geschäftsführung unweigerlich begegnen müssen.

## Mehr Effizienz entlastet die Mieter

„Bei der Vergabe von Bauleistungen werden an die Wohnungsunternehmen hohe und vielfältige Anforderungen gestellt“, sagt VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter.

Im Rahmen unseres Schwerpunkts wollen wir die Vergabe von Bauleistungen aus diesen verschiedenen Blickwinkeln beleuchten: Die rechtliche Dimension und die Perspektive des Auftraggebers kommen

dabei ebenso zur Geltung wie die (manchmal schwierige) Rolle kommunaler Wohnungsunternehmen. Ein Vertreter eines Wohnungsunternehmens sowie ein Vorstand einer Wohnungsgenossenschaft schildern, wie in ihren Häusern die Vergabe von Bauleistungen geregelt ist und mit welcher Priorisierung sie abwägen zwischen Standorttreue und kaufmännischer Vernunft, zwischen Flexibilität und eindeutigen Regularien.

FRK/AW

## VERGABERECHT IN DEUTSCHLAND

# Sind kommunale Wohnungsunternehmen öffentliche Auftraggeber?



**D**iese Frage gehört für Unternehmen mit kommunaler Beteiligung wohl zu den umstrittensten im Vergaberecht. Denn fallen kommunale Wohnungsunternehmen unter den Anwendungsbereich des § 98 Nr. 2 GWB (Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen) sind bei Leistungsvergaben und Beschaffungsvorgängen strenge Formvorschriften einzuhalten. Welche erheblichen Abgrenzungsprobleme bei der Begriffsbestimmung bestehen und warum kommunale Wohnungsunternehmen sich bei der Einordnung schwertun, soll im Folgenden beschrieben werden.

Qualifiziert man ein kommunales Wohnungsunternehmen als öffentlichen Auftraggeber im Sinne von § 98 Nr. 2 GWB entsteht nicht zuletzt ein erheblicher bürokratischer Mehraufwand für die betroffenen Unternehmen. Aufgrund der dann beachtlichen Formvorschriften sind hohe Anforderungen zu erfüllen. Neben Ausschreibungspflichten mit konkreten Leistungsbeschreibungen und speziellen Fristenregelungen, bestehen erhöhte Dokumentationspflichten. Die gesteigerten Anforderungen ergeben sich im

Wesentlichen direkt aus dem Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkung (GWB), der bundesrechtlichen Vergabeverordnung (VgV), den Regelungen der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/A), Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen (VOL/A) und Verordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) sowie den landesrechtlichen Vergabeverordnungen (in NRW: TVgG – Tarifreue- und Vergabegesetz), die im Wesentlichen europäische Vergaberichtlinien umsetzen. Unterhalb der EU-Schwellenwerte sind jedoch allein die landesrechtlichen Regelungen zu beachten, wenngleich diese vereinzelt auf Bundesrecht verweisen. So gilt auch in Nordrhein-Westfalen für die Bestimmung des „öffentlichen Auftraggebers“ § 98 GWB.

Aber wann fallen Wohnungsunternehmen in den Anwendungsbereich des § 98 GWB?

### **Einzelfall entscheidet!**

Leider, und wie so häufig in der Rechtswissenschaft, kann die Antwort nicht pauschal getroffen werden. Auch wenn die Auffassung vertreten wird, kommunale Unternehmen

seien aufgrund der staatlichen Beteiligung per se immer öffentliche Auftraggeber, muss differenziert werden und im Ergebnis der Einzelfall entscheiden.

Maßgeblich bei der Prüfung ist, ob nach § 98 Nr. 2 GWB das kommunale Wohnungsunternehmen zu dem besonderen Zweck gegründet wurde, (1.) im Allgemeininteresse liegende Aufgaben (2.) nicht gewerblicher Art zu erfüllen. Diese beiden Merkmale, also „im Allgemeininteresse liegende Aufgaben“ und „nicht gewerblicher Art“, müssen gleichzeitig erfüllt sein. Wenngleich sie nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) eigenständige Bedeutung haben, geht von dem jeweils einschlägigen Merkmal eine gewisse Indizwirkung für das Vorliegen des anderen aus. Die Indizwirkung kann aber durch den Beweis des Gegenteils widerlegt werden. Gelingt es einem Wohnungsunternehmen also bei der Annahme des Merkmals „im Allgemeininteresse tätig“, die Gewerblichkeit dieser Tätigkeitsausübung zu belegen, wird man aus dem Anwendungsbereich des § 98 Nr. 2 GWB fallen.

**„Im Allgemeininteresse tätig“**

Nach der Rechtsprechung des EuGH liegen Aufgaben und Tätigkeiten im Allgemeininteresse, wenn sie aus dem unmittelbaren Wirkungskreis der Auftraggeber und Auftragnehmer hinausgehen und somit anderen dienen. Dies sei anzunehmen bei Aufgaben der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie Aufgaben, die für das Funktionieren des Staates von entscheidender Bedeutung sind. Entscheidend für die Beurteilung dieser Voraussetzung war für den EuGH zunächst einzig der in der Satzung festgesetzte Gründungszweck der Gesellschaft. Dass auch eine nachträgliche Änderung dieses Gesellschaftszwecks entscheidend sein könnte, stellte der EuGH in einer späteren Entscheidung klar.

Die nationale Rechtsprechung ist bei einer schematischen Einordnung der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeitsfelder als solche, zur „Wahrnehmung von Allgemeininter-

essen“, vorsichtig. In der Sache hilfreich ist der Beschluss des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 17. April 2008. Aus der Rechtsprechung des EuGH folgte das OLG den Umkehrschluss, dass eine Gesellschaft, die zur Wahrnehmung von Aufgaben des Allgemeininteresses gegründet wurde, später den Gesellschaftszweck auch dahin abändern kann, derartige Aufgaben nicht mehr wahrzunehmen. Damit wird dem tatsächlichen Handeln der Gesellschaft auf dem Markt – neben dem Gründungszweck – ein weiteres Beurteilungskriterium beigemessen. Argumente gegen eine Einstufung der Gesellschaft als „im Allgemeininteresse tätig“ könnten eine fehlende Verpflichtung zur Leistung eines Beitrags zur städtebaulichen Entwicklung oder der Stellung preisgünstigen Wohnraums für die Gemeinde sein.

**„Nicht gewerblicher Art“**

Wenn eine Tätigkeit im Allgemeininteresse ausgeübt wird, gilt zunächst die Vermutung, dass diese Tätigkeit auch nicht gewerblicher Art ist. Kann diese Vermutung nicht widerlegt werden, ist die Eigenschaft „öffentlicher Auftraggeber“ erfüllt. Der Beweis des Gegenteils gelingt nur, wenn überzeugend dargelegt werden kann, dass die Aufgaben gewerblich ausgeübt werden.

**Kriterien der „Gewerblichkeit“**

Gewerblichkeit liegt vor, wenn die Gesellschaft (1.) unter normalen Marktbedingungen tätig ist, (2.) Gewinnerzielungsabsicht hat und (3.) die tätigkeitsbezogenen Risiken trägt.

**Normale Marktbedingungen**

Normale Marktbedingungen sind regelmäßig gegeben, wenn eine Beteiligung am Wettbewerb vorliegt. Die Inanspruchnahme staatlicher Fördermittel hindert das Vorliegen von Wettbewerb nicht. Das gilt nach dem Oberverwaltungsgericht Berlin jedenfalls dann, wenn die Förderung auch von privaten Anbietern in Anspruch genommen werden kann (Urteil vom 24. Juli 2003).

**Gewinnerzielungsabsicht**

Für das Vorliegen des Merkmals Gewinnerzielungsabsicht reicht es dem EuGH aus, wenn ein Unternehmen gemäß seiner Satzung nach Leistungs-, Effizienz- und Wirtschaftlichkeitskriterien arbeitet und nach wirtschaftlichen Grundsätzen geführt wird. Bei kommunalen Wohnungsunternehmen wird dies regelmäßig gegeben sein.

**Wirtschaftsrisiko**

Letztlich muss die Gesellschaft auch das wirtschaftliche Risiko alleine tragen. Das ist nicht der Fall, wenn ein kommunaler Ausgleichsmechanismus vorgesehen ist. Kommunale Wohnungsunternehmen tragen das wirtschaftliche Risiko daher nur dann selbst, wenn sie für strukturelle Defizite eintreten, keinen Ausgleich für wirtschaftliche Verluste von der Gebietskörperschaft erhalten, keine staatlichen Abnahmegarantien vorgesehen sind und das Insolvenzrisiko nicht übertragen ist.

LM 

**i ANMERKUNG DER VERFASSERIN**

Die Rechtsprechung und wohl herrschende Meinung bekräftigt, dass für die Bestimmung der Tatbestandsmerkmale im Sinne von § 98 GWB und damit die Geltung von Vergaberecht, die jeweiligen Umstände des Einzelfalls maßgeblich sind und sich eine pauschalierende Bewertung verbietet.



Foto: apops - fotolia.com

## VOB/A

# Die praktische Anwendung aus Sicht des Auftraggebers

Der „Öffentliche Auftraggeber“ ist zur Anwendung der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) verpflichtet. Hierbei wird der Begriff des Öffentlichen Auftraggebers in § 98 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) definiert.

Die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) besteht aus insgesamt drei Teilen:

- VOB Teil A: Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen
- VOB Teil B: Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen
- VOB Teil C: Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen

Im Weiteren soll die praktische Anwendung der VOB/A aus Sicht des Auftraggebers beschrieben werden.

Durch das zuständige Bauministerium wird das Vergabe- und Vertragshandbuch für die Baumaßnahmen des Bundes (VHB) für jeden zugänglich als Download unter dem Link <http://www.fib-bund.de/Inhalt/Vergabe/VHB> zur Verfügung gestellt. Das VHB 2008 wird als Arbeitsmittel bei der Anwendung der Vorschriften der VOB an dieser Stelle ausdrücklich empfohlen. Hierin finden sich neben Verfahrensbeschreibungen eine Vielzahl von Formblättern, welche der Auftraggeber im Zuge des VOB/A-Vergabeverfahrens nutzen kann.

## Einordnung der Baumaßnahme

Bei den im Wohnungsbau anzutreffenden klassischen Hochbaugewerken ist in einem ersten Schritt zu prüfen, ob die EG-Paragra-

## VOB/A Abschnitt 2



## VOB/A Abschnitt 1

- offenes Verfahren
- nicht offenes Verfahren
- Verhandlungsverfahren
- wettbewerblicher Dialog

EU-Schwellenwert für Bauaufträge = 5.186.00 Euro

- öffentliche Ausschreibung
- beschränkte Ausschreibung
- freihändige Vergabe

Quelle: <http://www.eu-schwellenwerte.de/schwellenwerte-bau.html>

phen anzuwenden sind. Die Anwendung der EG-Paragrafen liegt vor, wenn der Gesamtauftragswert (genaue Herleitung siehe Ziffer 3.1 des VHB 2008) den jeweils aktuellen Schwellenwert (derzeit 5.186.000 Euro netto) überschreitet.

## Anforderungen Leistungsbeschreibung

Bei Anwendung der VOB/A ergeben sich inhaltliche und formelle Anforderungen an die Leistungsbeschreibung.

Die Leistung muss eindeutig, vollständig und technisch richtig beschrieben werden und ist in der Regel zu Einheitspreisen auszusprechen und zu vergeben. Ebenso besteht grundsätzlich die Anforderung an eine produktneutrale Beschreibung.

## Planung Terminalschiene

Bei der Vergabe nach VOB/A ist die Dauer der Angebotsfrist vorgegeben, weiterhin ist im EU-Vergabeverfahren die Frist zur Information der nicht berücksichtigten Bieter zu berücksichtigen. Daher wird empfohlen, den Vergabeablauf je Gewerk im Vorfeld mithilfe eines Terminplanes zeitlich einzutakten. Hierbei sind neben den vorgegebenen Fristen auch die Bearbeitungszeiten für die Auswertung der Angebote, Aufklärungsgespräche mit den Bietern und Erstellung des Vergabevermerkes zu berücksichtigen. Für eine öffentliche Ausschreibung (national) ergibt sich in der Regel ein Gesamtzeitbedarf von circa sieben Wochen, bei dem offenen Verfahren (EU-weit) liegt dieser Zeitbedarf bei zehn bis zwölf Wochen vom Zeitpunkt der Veröffentlichung bis zur Auftragserteilung.

## Veröffentlichung der Ausschreibung

Die Ausschreibungen sind im EU-Vergabeverfahren über das Amt für amtliche Veröffentlichungen der EU bekannt zu machen – in der Regel über das Internetportal <http://ted.europa.eu/TED/main/HomePage.do>.

Nationale öffentliche Ausschreibungen sind zum Beispiel in Tageszeitungen, amtlichen Veröffentlichungsblättern oder auf Internetportalen zu veröffentlichen.

## Durchführung und Dokumentation der Vergabe

Bei dem Ablauf der Submission sowie der Prüfung und Wertung der Angebote sind die Vorgaben der VOB/A auch hinsichtlich der Dokumentation einzuhalten.

So ist der Zeitpunkt der Submission (Datum und Uhrzeit) mit der Veröffentlichung festzulegen. Es dürfen nur Angebote gewertet werden, die pünktlich bis zum Zeitpunkt der Submission bei der Vergabestelle (Auftraggeber) eingegangen sind. Die Angebote werden dann zum Zeitpunkt der Submission geöffnet und gekennzeichnet, um spätere Änderungen zu verhindern. Der Ablauf der Submission ist in einer Niederschrift durch die Vergabestelle zu dokumentieren.

Die Angebote sind formell und hiernach in rechnerischer, technischer und wirtschaftlicher Sicht zu prüfen. Das Ergebnis der Prüfung ist in einem Vergabevermerk zu dokumentieren. Auf Basis dieser Prüfung erfolgt die Entscheidung über den Zuschlag. ▶



GASTBEITRAG >>  
von Marcus Denk

SPM Projektmanagement GmbH  
Weitere Infos: [www.stein-pm.de/](http://www.stein-pm.de/)

# Klare Prozesse, revisionssichere Abläufe

**ALLBAU AG** >> Mit 18.000 Wohneinheiten und rund 170 Mitarbeitern ist die Essener Allbau AG – traditionell noch immer als „der Allbau“ bezeichnet – eines der großen kommunalen Wohnungsunternehmen im Verbandsgebiet des VdW Rheinland Westfalen. Investitionen in Neubau und vorhandenen Wohnungsbestand sind wichtige Eckpfeiler der Allbau Unternehmensstrategie 2020. Beispielweise werden im Jahr 2013 über 57,4 Millionen Euro für die Pflege und Erneuerung des Immobilienbestandes aufgewendet.

Seit dem Jahr 2007 haben wir die internen Vorgaben für die Vergabe von Bauleistungen schrittweise konkretisiert. Heute müssen alle Beteiligten bei der Auftragsvergabe klar vorgegebenen Abläufen folgen. Ist das noch Regulierung oder schon Überregulierung? Wir haben die Entwicklung jedenfalls bewusst vorangetrieben, weil die Verantwortlichen davon überzeugt sind, dass das Vergabewesen und die zuverlässige Qualitätssicherung bei Bauprojekten erst durch klare Regeln garantiert werden können.

## Das Leistungsverzeichnis stellt alle Weichen

Um eben diese Qualitätssicherung zu erreichen, gilt schon vom ersten Prozessschritt an das Mehr-Augen-Prinzip: Die Erstellung des Leistungsverzeichnisses, die Ausschreibung und Vergabe und schließlich die Durchführung und Abnahme des Bauvorhabens obliegen im Unternehmen stets verschiedenen Akteuren. Wir sind davon überzeugt, dass nur durch die Qualität der Maßnahmenbeschreibung – auf Grundlage einer optimierten Planung – die Weichen für Kostenklarheit und Transparenz während des Bauprozesses gestellt werden.

Bei der eigentlichen Vergabe von Bauleistungen richtet sich die Allbau AG nach den Vorgaben der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB), hat diese jedoch durch eigene Vergaberichtlinien ergänzt. In Abhängigkeit vom Bauvolumen wird definiert, wie viele Bieter aufgerufen werden und wie viele wertbare Angebote vorliegen müssen.

Ein Beispiel: Die Auftragsvergabe von bis zu 20.000 Euro basiert auf drei Vergleichsangeboten, für Bauleistungen bis zu 300.000 Euro werden mindestens acht technisch und wirtschaftlich geeignete Bieter aufgefordert. Für Aufträge bis 5.000.000 Euro sind mindestens



15 Bieter anzufragen und es müssen sechs wertbare Angebote vorliegen.

Kleinreparaturen werden über das Portal der Handwerkerkoppelung (HWK) je nach Gewerk über sogenannte Einheitspreisabkommen abgerechnet, welche im dreijährigen Rhythmus eine Aktualisierung erfahren.

Die Ausschreibungen werden in der Regel im Submissionsverfahren durchgeführt. In Einzelfällen ist auch eine Angebotseinholung bei Wertgrenzen über 20.000 Euro möglich. Hierzu sind die Vorgaben der Vergaberichtlinie zu beachten. Abweichungen laufen immer über den Vorstand und die Gründe sind in einem Vermerk schriftlich niederzulegen. Grundsätzlich gilt: Im Tagesgeschäft der Gewerkeausschreibung wird der Submission in der Regel Vorrang gegeben. Bei GU-Verfahren wird gegebenenfalls davon abgewichen, wenn darüber vorrangig die Interessen des Allbau gewahrt werden können und die Abweichung durch den Vorstand bestätigt wird (siehe oben).

Als kommunales Wohnungsunternehmen sieht sich die Allbau AG unweigerlich den Erwartungen verschiedener lokaler und regionaler Akteure ausgesetzt. Daher wird

bei der Bieterauswahl stets eine Quote von Essener Firmen mit aufgefordert, die sich dann im Wettbewerb positionieren können. Bei speziellen Gewerken bietet der Essener Markt oft nur wenige lokale Anbieter.

## Bieterbindung versus Wettbewerbsöffnung

Auch einen weiteren Spagat kann die Allbau AG im Tagesgeschäft nicht gänzlich vermeiden: Einerseits ist eine Bieterbindung durchaus gewünscht, da verlässliche Auftragnehmer und ein erprobtes Verhältnis bei der Abwicklung von Aufträgen viele Vorteile bieten. Andererseits wird eine Wettbewerbsöffnung als wichtig erachtet. So verfolgt das Unternehmen letztendlich eine Doppelstrategie, sucht gute Beziehungen zu bewährten Handwerkern und Dienstleistern, nutzt jedoch dennoch eine Rotation, um die Tür für neue Bieter stets offen zu halten.

Die „Technische Revision“, die unser Unternehmen aufgebaut hat, kommt natürlich auch bei der Vergabe von Bauleistungen zum Zug: Sie prüft Ausschreibungsprozesse und bietet den Beteiligten so zusätzliche formale Sicherheit.

Obwohl auch Faktoren wie die Organisation, die terminliche Abwicklung, eventuelle

Zusatzleistungen oder in der Vergangenheit gemachte gute/schlechte Erfahrungen in die Entscheidungsfindung einfließen, so entscheidet doch in erster Linie der Preis eines Angebots über die Auftragsvergabe. Ein systematisches Bewertungsschema für Bieter erarbeitet unser Unternehmen derzeit noch, um neben dem Mindestpreis noch weitere Kriterien bei der Angebotsvergabe einfließen zu lassen.

**Grünflächenpflege:  
Mieter urteilen selbst über Qualität**

Eine optimale Lösung wurde im Bereich Außenanlagen gefunden: Seit rund zehn Jahren werden die Mietermeldungen zur Leistung der Grünpflege und somit die Zufriedenheit der Kunden mit dem Zustand der Außenanlagen dokumentiert und ausgewertet.

**i** **GASTBEITRAG >>**  
von Helmut Asche

---

Prokurist der Allbau AG  
Weitere Infos: [www.allbau.de](http://www.allbau.de)

Die beauftragten Firmen werden in einem vergleichbaren Ranking erfasst. Die Ergebnisse werden direkt an die Auftragnehmer weitergegeben. Entsprechend hoch ist die Motivation der Dienstleister, die Plätze im oberen Ranking zu erlangen.

Begleitet wird die Bewertung durch die Dokumentation von Reaktionszeiten und der Informationspolitik dem Auftraggeber gegenüber. Alle drei Jahre findet eine professionelle Mieterbefragung statt. Ein wichtiger Aspekt ist dabei die Zufriedenheit mit dem Pflegezustand der Freiflächen. Der Erfolg des Freiflächenmanagements wird dabei auch im Vergleich zu Wohnungsunternehmen im Verbandsbereich wie auch bundesweit deutlich bestätigt.

Die Angebotspraxis hat gezeigt, dass die Leistungen in der Grünpflege bei vielen Auftraggebern nur unzureichend eingefordert werden. Dadurch ergibt sich ein Marktpreisniveau, das oftmals nicht geeignet ist, um qualitativ und quantitativ ausreichende Leistungen zu erwarten. Die Auswertung der Angebotspreise erfolgt daher hinsichtlich mehrerer Faktoren. Der Fokus auf den Preis

alleine reicht in der Regel nicht aus. Es werden weitere Informationen zum Angebot wie zum Beispiel der Lohnpreis, Materialanteil oder die Stundenanzahl für die Grünpflege zusätzlich abgefragt. Die Vergabe erfolgt nach Auswertung dieser zusätzlichen Daten im Zusammenhang mit dem Preis. Der Zuschlag geht somit nicht automatisch an den niedrigsten Bieter.

**Fazit**

Die Abwicklung der Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen sollte auf klaren Prozessen basieren, um so einerseits in jeder Phase reversionssichere Abläufe zu dokumentieren und um andererseits eine weitgehende Kostensicherheit bei der Umsetzung der Bauprojekte zu haben.

Auch unter dem Aspekt der zunehmenden Compliance-Anforderungen sollte der gesamte Prozess der Bauvergabe in hohem Maße transparent sein. Dieser Anspruch wird beim Allbau durch die Einhaltung der Compliance- und Corporate Governance-Richtlinien erfüllt.

**WOHNSTÄTTENGENOSSENSCHAFT WETTER EG**

**Standorttreue ist gut – Kontrolle ist besser**

Die Wohnstättengenossenschaft Wetter eG (WSG) beschäftigt zwölf Mitarbeiter und hat einen Bestand von aktuell 952 Wohneinheiten. Sie gehört damit sicherlich zu den eher kleineren Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen, ist allerdings in ihrer Heimatstadt ein wichtiger und innovativer Wohnungsanbieter. Unabhängig von der Größe spielt auch in Wetter die Systematik bei der Vergabe von Bauleistungen eine wichtige Rolle.

**Angebote auch von jenseits der Stadtgrenzen**

Wir arbeiten pro Gewerk mit zwei bis drei meist ortsansässigen Unternehmen zusammen und erteilen Kleinreparaturaufträge mit einem Volumen bis 500 Euro per Mail. Jährlich wird allerdings überprüft, ob die weitere Zusammenarbeit mit den ortsansässigen Anbietern kaufmännisch sinnvoll ist: So werden zu jedem Gewerk auch Angebote von



jenseits der Stadtgrenzen eingeholt, damit wir sicher sein können, dass wir für unsere Standorttreue nicht „draufzahlen“.

Die Mitarbeiter an der Telefonzentrale vergeben Kleinstreparaturaufträge eigenverantwortlich. Kommen hierbei technische



oder organisatorische Fragen auf, so trifft der Vorstand die schlussendliche Entscheidung.

### Individuelle Klärung bei größeren Aufträgen

Als größere Reparaturaufträge zählen bei der WSG all jene Aufträge mit einem Volumen von bis zu 5.000 Euro. Sie werden bei Bedarf unter Hinzuziehung eines betreffenden Unternehmers an der Schadensstelle vor Ort besprochen. So können die Art der Ausführung und der Umfang der erforderlichen Arbeiten individuell abgeklärt werden. Diese Ortstermine dienen auch der Optimierung des Verfahrens in ausführungs- und kosten-technischer Sicht.

Die Leistungsverzeichnisse für Umbau-, Sanierungs- und Modernisierungsleistungen stellen wir selbst auf, stützen uns dabei auf langjährige Erfahrungen, die in die Muster-ausschreibungen für verschiedene Leistungsbereiche naturgemäß einfließen. Grundlage ist immer die gültige VOB Teil ABC.

### Ausschreibungen praxisorientiert gestalten

Auch Leistungsverzeichnisse verschiedener Softwarehersteller finden Verwendung. Im Neubaubereich, den die WSG zurzeit nicht abdeckt, wäre eine Erstellung der gesamten

Leistungsverzeichnisse allerdings so aufwendig, dass diese Arbeiten den Zeitrahmen sprengen würden. Daher würden wir in diesem Fall auf externe Dienstleister zurückgreifen.

Aufträge über 5.000 Euro werden grundsätzlich ausgeschrieben und nach Eingang der Angebote werden Preisspiegel erstellt. Natürlich werden die Unternehmen zu Nachverhandlungen eingeladen. Nachlässe größer als zehn Prozent werden nicht berücksichtigt, da eine unlautere Beeinflussung angenommen werden kann.

Für Wohnungsumbauten bestehen für alle Gewerkspositionen Einheitspreise, das heißt Ausführungen nach Stundenaufwand sind sehr selten. Sollten jedoch wegen technischer Unwägbarkeiten Arbeiten im Nachweis auszuführen sein, dann in einem sehr kleinen Rahmen.

Bei den Maurerarbeiten haben wir unter Beteiligung der entsprechenden Firmen identische Einheitspreise für alle anfallenden Positionen ausgehandelt. Für alle anderen Gewerke ist dies auch geplant, wobei die Grundlage immer eine komplette Ausschreibung, die ständig aktualisiert wird, sein muss.

Die viermalige Kassenprüfung pro Jahr werden als Kontrolltermine ernst genommen: Mitglieder des Aufsichtsrats führen sie nicht allein im stillen Kämmerlein durch, sondern besuchen und prüfen auch vor Ort die eingekauften Bauleistungen.

### Fazit

Die Wohnstättengenossenschaft Wetter eG sucht einen vernünftigen Mittelweg zwischen einer praktikablen und zügigen Auftragsvergabe und der laufenden Kontrolle, die kaufmännischen Erfolg und eine Qualitätssicherung am Bau ermöglicht. Unsere Prozesse sind durchdacht und haben sich für ein Unternehmen unserer Größe über eine lange Zeit bewährt. Das bewahrt sie aber nicht davor, laufend wieder auf den Prüfstand gestellt zu werden. Verkrustungen gar nicht erst zuzulassen, die man dann später wieder aufbrechen müsste, ist das Ziel dieses laufenden Prozesses. ▶

**i** **GASTBEITRAG >>**  
von Jürgen Brause

---

Vorstand der Wohnstättengenossenschaft Wetter eG  
Weitere Infos: [www.wg-wetter.de](http://www.wg-wetter.de)

# GdW-Verbandstag: Diskussion über die Tradition und Zukunft des Wohnens

**90 JAHRE GDW** >> Dieser Verbandstag markierte auch einen besonderen Geburtstag: Seit 90 Jahren ist der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit seinen rund 3.000 Wohnungsunternehmen die erste Adresse in Deutschland, wenn es um gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen geht.

Mit zahlreichen hochkarätigen Gästen – darunter Bundesarbeitsministerin Andrea Nahles und Olaf Scholz, Erster Bürgermeister Hamburgs – diskutierten Vertreter des größten und traditionsreichsten Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft in Berlin mit zahlreichen Experten aus Politik, Wirtschaft und Verbänden über die Tradition und die Zukunft des Wohnens in Deutschland.

„Gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen in lebenswerten Quartieren mit funktionierender Infrastruktur ist ein entscheidender Faktor für Lebensqualität. Gemeinsam sind wir gefordert, weitere Fortschritte bei bezahlbarem Wohnen und dem energetisch nachhaltigen, altersgerechten und barrierefreien Bauen zu schaffen“, so Andrea Nahles, Bundesministerin für Arbeit und Soziales.

„Die Wohnungsunternehmen setzen in Deutschland seit weit über einem Jahrhundert die Trends und Standards für zukunftsfähiges Wohnen. Mit dem GdW haben sie eine starke, bundesweit einheitliche Stimme“, sagte Axel Gedaschko, Präsident des GdW.



GdW-Verbandsratsvorsitzender Franz-Bernd Große-Wilde und der mit überwältigender Mehrheit im Amt bestätigte GdW-Präsident Axel Gedaschko (Bildmitte, v. l.)

„Ob Energiewende, demografischer Wandel, Smart Home oder Stadt- und Quartiersentwicklung: Für die großen aktuellen Herausforderungen beim Wohnen entwickelt der GdW gemeinsam mit seinen Partnern aus Politik und Wirtschaft die passenden Lösungen – und das seit neun Jahrzehnten.“

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft hat auf dem diesjährigen Tag der Wohnungswirtschaft mit überwältigender Mehrheit GdW-Präsident Gedaschko vorzeitig für weitere fünf Jahre im Amt bestätigt. Die zweite Amtsperiode beginnt Anfang 2016. Der frühere Hamburger Senator, der seit 2011 an

## **i** GESCHICHTE DES GDW

Das Gründungsdatum des GdW markiert im Jahr 1924 die Entstehung des „Hauptverbandes Deutscher Baugenossenschaften“ in Erfurt. Damit existierte in der Weimarer Republik die erste deutschlandweite Interessenvertretung für Wohnungsgenossenschaften. Vor 65 Jahren wurde die zuvor in „Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e.V.“ umbenannte Organisation auf das Gebiet der kurze Zeit später gegründeten Bundesrepublik Deutschland ausgedehnt. Damit war der erste bundesweite Interessenvertreter für die gesamte Wohnungswirtschaft

– also Wohnungsunternehmen verschiedener Rechtsformen – entstanden. Der Fall der Berliner Mauer vor 25 Jahren markierte auch für die Wohnungswirtschaft einen historischen Meilenstein: Die ostdeutschen Wohnungsunternehmen wurden Teil der Verbandsorganisation und schufen damit die Voraussetzung für den deutschlandweiten und flächendeckenden Wirkungskreis des GdW. Heute vertritt der GdW als größter Dachverband der Wohnungswirtschaft rund 3.000 Wohnungsunternehmen und bietet 13 Millionen Menschen mehr als ein Dach über dem Kopf.

## **i** CHRONIK ERHÄLTlich

Anlässlich des 90. GdW-Jubiläums ist die Chronik „90 Jahre Die Wohnungswirtschaft – Die Geschichte des GdW und seiner Vorläuferverbände“ erschienen. Wohnungsunternehmen aus der GdW-Familie haben dazu ihre schönsten Aufnahmen aus 90 Jahren Wohnungswirtschaft und mehr zur Verfügung gestellt.

Mehr Infos unter [web.gdw.de/der-gdw/geschichte](http://web.gdw.de/der-gdw/geschichte)

der Spitze des größten wohnungswirtschaftlichen Verbandes steht, bedankte sich bei seinen Mitgliedern für das Vertrauen.

„Gemeinsam ist es uns in den letzten Jahren gelungen, den GdW auf seinem hochehrgeleiteten Weg als stärkster Verband der Wohnungswirtschaft weiterzuführen“, erklärte Gedaschko. Der GdW-Präsident werde in seiner nächsten Amtsperiode sein Hauptaugenmerk verstärkt auf investitionsgerechte Bedingungen für die rund 3.000 Verbandsmitglieder legen. „Die Wohnungswirtschaft braucht verlässliche politische Bedingungen, um nachhaltig wirtschaften zu können“, so Gedaschko. Die Herausforderungen der Energiewende im Gebäudebestand, der demografische Wandel und die Entwicklung unserer Städte können nur gelingen, wenn die Politik die Wirtschaftlichkeit ihrer Entscheidungen beachtet. Falsche Regulierungen bremsen dabei die Wirtschaft aus. „Wir werden uns weiterhin mit voller Kraft dafür einsetzen, dass unsere Wohnungsunternehmen bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung unter fairen wirtschaftlichen Bedingungen anbieten können“, so der GdW-Chef. Der GdW werde dabei auch besonders auf europäischer Ebene aktiv sein. Seit mehr als 25 Jahren ist er über den europäischen Verband „CECODHAS Housing Europe“ auch in Brüssel stark vernetzt und betreibt dort ein eigenes



Hamburgs Oberbürgermeister Olaf Scholz

Büro. „Die großen Erfolge belegen es: Die europäische Interessenvertretung der Wohnungswirtschaft ist stark aufgestellt und hat mit dem GdW für Deutschland einen verlässlichen Partner“, so Gedaschko. „Neue Ideen können mit Brüssel viel schneller und besser umgesetzt werden.“

Die Delegiertenversammlung beim Tag der Wohnungswirtschaft wurde erstmalig von Franz-Bernd Große-Wilde geleitet, der bereits im September zum neuen Verbandsratsvorsitzenden des GdW gewählt wurde.

Burk/AW

**i AAREON STIFTET PROFESSUR FÜR WIRTSCHAFTSINFORMATIK**

Die Aareon AG, Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft, vereinbarte anlässlich des GdW-Verbandstags mit der EBZ Business School die Einrichtung einer Stiftungsprofessur für Wirtschaftsinformatik an der Bochumer Hochschule. Die Aareon AG fördert die Professur über fünf Jahre. Ab dem Wintersemester 2015 soll der neue Lehrstuhl an der EBZ Business School – University of Applied Sciences eingerichtet werden.

„Wir freuen uns, einen wichtigen Beitrag zu einer qualifizierten Nachwuchsförderung mit starkem Praxisbezug zu leisten. Davon versprechen wir uns auch Impulse auf der Wissenschaftsseite, die wir in die Weiterentwicklung unserer IT-Lösungen einfließen lassen und von denen die Immobilienwirtschaft profitieren wird“, erklärt Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG. „Im Hinblick auf das Potenzial und die Notwendigkeit IT-basierter Systeme in der Immobilienwirtschaft freuen wir uns sehr, dass die Aareon AG die interdisziplinäre Forschung und die Bildungsarbeit der EBZ Business School unterstützt. Sie wird der gesamten Branche zugutekommen“, so Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ.



Reise durch die Jahrzehnte zum GdW-Jubiläum

>>

## Stimmen zum 90. Geburtstag des GdW



*„In der 90-jährigen Geschichte hat der GdW sich mit seinen Wohnungsunternehmen in besonderem Maße für die Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsschichten engagiert. Aufgrund der aktuellen Herausforderungen benötigen wir auch in den kommenden Jahren eine Stärkung der Investitionstätigkeit, eine Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus und eine ausgewogene mietrechtliche und sozialpolitische Flankierung.“*

*Dr. Barbara Hendricks MdB (SPD), Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit*



*„Seit neun Jahrzehnten gibt der GdW gutem und sicherem Wohnen in Deutschland eine bundesweite Stimme. Das ist heute angesichts der zunehmenden Herausforderungen – und Überforderungen – der Wohnungswirtschaft wichtiger denn je. Maßvolle und ausgewogene Interessenpolitik formt einen starken Zusammenhalt. Unter diesem Dach fühlen wir uns gut vertreten.“*

*Der GdW steht für nachhaltige Wohnungswirtschaft und insbesondere das genossenschaftliche Prinzip, sich mit anderen zusammenzutun, um etwas zu erreichen. Da ist es eine Selbstverständlichkeit und Freude, sich auch selbst in diesem Verband ehrenamtlich zu engagieren. Mein Glückwunsch an 90 Jahre GdW ist auch der Wunsch, die Zukunft des Wohnens weiter gemeinsam zu gestalten.“*

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



*„Die Wohnung ist für jeden der sicherste Zufluchtsort.“ – So heißt es im römischen Gesetzeswerk „Corpus Iuris Civilis“, das bis heute in seiner Tradition wirkt. Dem darin enthaltenen Gestaltungsauftrag für die Wohnungswirtschaft ist der GdW stets gerecht geworden. Ich freue mich, dem GdW seitens der kirchlichen Wohnungsunternehmen zu seiner 90-jährigen Tätigkeit gratulieren zu dürfen.*

*Die Solidarität mit Wohnungssuchenden, die sich nur schwer aus eigener Kraft am Wohnungsmarkt versorgen können, bleibt eine essentielle Aufgabe des Verbandes. Dieser Sozialauftrag ist es auch, der die kirchlichen Wohnungsunternehmen an den GdW bindet. Er ist die Basis, um für arme und bedrängte Bevölkerungskreise bezahlbare und angemessene Angebote bereithalten zu können.“*

*Werner Dacol, Geschäftsführer der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH und Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft kirchlicher Wohnungsunternehmen im GdW*



*„In der Geschichte des GdW spiegeln sich die mannigfaltigen Veränderungen der deutschen Wohnungswirtschaft wider. Ein Anliegen aber zieht sich wie ein roter Faden durch nunmehr neun Jahrzehnte: die Bereitstellung von gutem und bezahlbarem Wohnraum. Diesem Ziel haben sich auch VIVAWEST und ihre Vorgängergesellschaften stets verpflichtet gefühlt. Im Werkswohnungsbau für Kohle und Stahl liegen unsere Wurzeln.“*

*Heute sind wir ein leistungsstarker, serviceorientierter Wohnungsanbieter, der bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten anbietet, Quartiere nachhaltig entwickelt und sich als verlässlicher Partner der Kommunen versteht. Um diesem Auftrag auch künftig erfolgreich nachzukommen, brauchen wir einen starken GdW, der Expertise bündelt und unseren Anliegen auch in Zukunft eine kraftvolle Stimme gibt.“*

*Robert Schmidt, Vorsitzender der Geschäftsführung der VIVAWEST Wohnen GmbH und Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft im GdW*



*„Der GdW ist für uns nicht irgendein Verband: Er ist als Dach über die meisten Genossenschaften und über die kommunalen Wohnungsunternehmen ein wichtiger Partner für uns. In dem Blick nach hinten treten deshalb Differenzen in Einzelfragen zurück: Viel wichtiger ist die große Linie, und damit meine ich die bezahlbare und qualitätsvolle Versorgung der Menschen mit Wohnraum. Dazu hat der GdW einen bedeutenden Beitrag geleistet. Dafür bedanken wir uns.“*

*Dr. Franz-Georg Rips, Deutscher Mieterbund e. V.*



*„Ich bin froh, dass sich der heutige GdW genauso wie bereits sein Vorläuferverband in den 1920er-Jahren mit den sozialen Fragen des Wohnungsbaus stetig auseinandersetzt. [...] Stichworte wie bezahlbares Wohnen und Wohnen für ein langes Leben sind für den GdW keine Fremdworte, sondern vielmehr Ansporn für die Schaffung sozialgerechter Wohnstrukturen. Für die nächsten Jahrzehnte wünsche ich dem Dachverband und seinen Mitgliedsunternehmen ein herzliches Glückauf, viel Erfolg und alles Gute.“*

*Michael Groß, Mitglied des Deutschen Bundestages und wohnungsbaupolitischer Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion*

## 3. FORUM PERSONAL

# Anleitung zum Heben von Schätzen

Mag die Unternehmensführung noch so erfolgreich sein – ohne die passenden Mitarbeiter stellt sich nachhaltig kein Erfolg ein. Auf Basis dieser grundlegenden Annahme hat sich das Forum Personal am 12. und 13. November 2014 in Bremen dem Themenkomplex „Erfolgsfaktor Mitarbeiter“ gewidmet.

„Personalentwicklung wird in vielen Wohnungsunternehmen bereits erfolgreich betrieben. Einige dieser guten Beispiele haben wir bei unserem diesjährigen Forum vorstellen können“, so Nadine Büscher. Talentierte Mitarbeiter seien Schätze, die es zu heben gelte. „Wir raten unseren Mitgliedsunternehmen dazu, voranzuplanen und sich genau zu überlegen, wie sie altersbedingte Abgänge kompensieren wollen, wie sie ihren Nachwuchs Schritt für Schritt aufbauen und mit welchen Argumenten sie neue, vielversprechende Fachkräfte gewinnen möchten. Das Forum Personal behandelt diese Themen und gibt praktische Tipps.“

Der erste Tag stand im Zeichen der Mitarbeiterfindung und -bindung. Im Einführungsvortrag stellte Andreas Schubert von „Great Place to Work“ die Bewertungskriterien für den Wettbewerb zu „Deutschlands Beste Arbeitgeber!“ vor. Prämierte Betriebe zeichnen eine hohe Glaubwürdigkeit, der Respekt untereinander, eine ausgeprägte Fairness, ein besonderer Teamgeist und der Stolz der Mitarbeiter aus.



Mehr als 50 Teilnehmer bei der Veranstaltung in Bremen

Sylvia Maihöfer, Personalleiterin bei der GWW Wiesbadener Wohnungsbaugesellschaft, berichtete über ihre Erfahrungen bei der Mitarbeiterfindung. Besonders in den technischen Bereichen dauere die Suche momentan etwas länger. Susanne Rohlfing, Leiterin der Personalentwicklung bei der SAGA GWG, stellt die familienfreundlichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Mitarbeiterbindung heraus. Aus dem Innenleben eines kleinen Wohnungsunternehmens erzählten Heinz Kreutzer von der GWV Ketzin und sein Berater Janis Bailitis. Ergebnis: Strukturierte Personalentwicklung lohnt sich auch bei einem Unternehmen mit nur neun Mitarbeitern.

Thomas Hummelsbeck von der Rheinwohnungsbau in Düsseldorf und Elke Nippold-Rothes vom EBZ zeigten den Erfolg des Projekts „Mobile PE-Beratung für mittlere und kleinere Wohnungsunternehmen“ auf. Am zweiten Tagungstag widmeten sich die Personalverantwortlichen letztlich dem schwierigen Themenkomplex des Umgangs mit psychischen Belastungen von Mitarbeitern und deren personalrechtliche Komponenten.

Die Veranstaltungsreihe zieht seit dem Auftakt in 2012 von Jahr zu Jahr immer mehr Teilnehmer an: Über 50 Personalverantwortliche und Führungskräfte aus Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland kamen an den diesjährigen Veranstaltungsort Bremen und erlebten ein facettenreiches Forum, das reichlich Gelegenheit zum Erfahrungsaustausch bot. Partner beim Forum Personal sind auch in 2015: EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft, VdW Bayern, VdW Niedersachsen Bremen, VdW Rheinland Westfalen und VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen.

Der Termin des nächsten Forums wird sobald wie möglich veröffentlicht. Den neuen Termin sowie weitere Informationen zur Veranstaltung erhalten Sie auch auf der VdW-Homepage im Bereich Berufliche Bildung und Personalentwicklung. NB



Starke Kooperation: Organisatoren und Referenten des 3. Forum Personal

## NACHRUF

# Große Trauer um Georg Potschka

**G**eorg Potschka, der Generalsekretär der DESWOS, verstarb am 27. November 2014 im Alter von 67 Jahren. Mit ihm hat die deutsche Wohnungswirtschaft eine herausragende Persönlichkeit und einen außergewöhnlichen Menschen verloren.

Potschka war Träger des Bundesverdienstkreuzes am Bande. Neben seiner hauptamtlichen Tätigkeit als Sprecher des Vorstandes der gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft DIE EHRENFELDER engagierte er sich in den wohnungswirtschaftlichen Verbänden und in Vereinen mit sozialer Zielsetzung.

In der Wohnungswirtschaft wirkte er ehrenamtlich im Vorstand des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Er war Delegierter zum Verbandstag des GdW und im VdW Rheinland Westfalen. In weiteren Funktionen war er im Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, im Verein der Freunde und Förderer der EBZ Business

School und im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft ehrenamtlich tätig.

Zu seinen sozialen Engagements gehörten der Migrantenverein PHOENIX-KOELN, das Pustblume-Zentrum und die Bürgerstiftung Ehrenfeld in Köln. Nach seiner Wahl in den Verwaltungsrat der DESWOS vor über 30 Jahren wechselte er im Jahre 1997 in den Vorstand und leitete die Entwicklungszusammenarbeit der DESWOS als ehrenamtlicher Generalsekretär zwölf Jahre mit Engagement, Beharrlichkeit und hoher Verbindlichkeit.

Potschka nahm in der 45-jährigen Geschichte der DESWOS eine besondere Rolle ein. Er war in jeder Situation Botschafter der DESWOS. Er hat seine Mission, menschenwürdiges Wohnen für die Ärmsten dieser Welt zu ermöglichen, mit persönlicher Leidenschaft verfolgt.

Die bedrückende Lebenswirklichkeit der Menschen in den Entwicklungsländern, die schweren Katastrophen, die meist die Ärms-

ten trafen, haben ihn nicht entmutigt. Sie haben ihn bestärkt, für diese Menschen immer wieder einen Weg aus der Krise zu finden.

Es ist sein großes Verdienst, dass er mit Überzeugungskraft und Entschiedenheit in der deutschen Wohnungswirtschaft für die nötige Verankerung und den Rückhalt der DESWOS gesorgt hat. Noch vor wenigen Tagen hatte er mit großer Willenskraft die Mitgliederversammlung der DESWOS im Rahmen des diesjährigen GdW-Verbandstages geleitet. Wir waren sehr dankbar, dass wir so noch einmal die Gelegenheit hatten, einige Stunden mit ihm verbringen zu dürfen.

Wir haben Potschka als warmherzigen, humorvollen und verbindlichen Menschen gekannt und geschätzt. Das Team des VdW Rheinland Westfalen trauert um diesen schweren Verlust und sendet seine Anteilnahme an Potschkas Frau und seine Kinder.

AW



Foto: Ludolf Dahmen Fotodesign

## SOCIAL MEDIA

# Der VdW erweitert seine Social-Media-Präsenz



Übersicht der neuen App für die Wohnungswirtschaft und das Twitter-Profil des VdW

**Die Social-Media-Aktivitäten des Verbandes entwickeln sich kontinuierlich weiter. Neben den bereits erprobten sozialen Netzwerken Twitter, XING und der Fotoplattform Flickr hat der Verband einen YouTube-Kanal erstellt. Gemeinsam mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und weiteren Regionalverbänden wird nun auch eine eigene App bespielt.**

Der VdW informiert seine Mitgliedsunternehmen über die Top-Meldungen jetzt noch schneller und direkter. In der neuen App „WohWi“ findet der Nutzer auf einen Blick alle aktuellen Meldungen rund um den GdW und der Regionalverbände – von fachlichen Stellungnahmen und Positionspapieren über Pressemitteilungen bis hin zu Kurzfilmen des Youtube-Kanals. Die App ist sowohl für Android-Geräte als auch für iOS-Geräte auf dem aktuellsten Stand verfügbar und gratis im „Google-Play-Store“ (Android) oder im „App Store“ (iOS) erhältlich. Die wichtigsten Funktionen der App sind im Bild gekennzeichnet.

Der eigene Twitter-Kanal ([www.twitter.com/VdWRW](http://www.twitter.com/VdWRW)) konnte 2013 seine Follower-Zahl um über 40 Prozentpunkte auf rund 170 Follower steigern. Hier erreicht der Verband wichtige Institutionen, Sprecher aus Politik und Wirtschaft sowie Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Zum Beispiel lesen der NRW-Wirtschaftsminister Garrelt Duin oder der CDU-Bundestagsabgeordnete Thomas Jarzombek die Neuigkeiten vom VdW. Aber auch in Rheinland-Pfalz werden die Mitteilungen des Verbandes gelesen, etwa von der rheinland-pfälzischen Wirtschaftsministerin Eveline Lemke. Aber nicht nur um Nachrichten zu verbreiten, sondern auch neue Informationen zu erhalten, ist Twitter ein hilfreiches Instrument. Die Funktion „Listen“ ermöglicht, Beiträge von anderen Mitgliedern zusammenzufassen und somit einen schnellen Überblick zu erhalten.

Seit Ende des Jahres 2014 ist der VdW-YouTube-Kanal online. Hier werden Kurzfilme und Interviews veröffentlicht. So werden beispielsweise die aktuellen Spots der neuen Ausbildungskampagne, Interviews zu

aktuellen wohnungs- und immobilienpolitischen Themen oder Berichterstattungen über Quartiersbereisungen online gestellt. Gerne können Mitgliedsunternehmen die Filme auch auf der eigenen Homepage einbinden oder auf den VdW-YouTube-Kanal verlinken.

Der VdW-Fotokanal auf flickr ([https://www.flickr.com/people/vdw\\_rw/](https://www.flickr.com/people/vdw_rw/)) wird von Journalisten, zunehmend aber auch von Mitgliedsunternehmen, genutzt. Das Portal listet Fotos von Veranstaltungen, Pressekonferenzen, Messen und Bereisungen, die den Nutzern kostenlos zum Download zur Verfügung stehen. Unter Angabe der entsprechenden Quellenangabe können die eingestellten Bilder verwendet werden.

Der VdW wünscht viel Spaß beim Ausprobieren der neuen Funktionen und hofft, dadurch einen Mehrwert für seine Mitgliedsunternehmen bieten zu können.

LW

## EUROPAPOLITIK

# Rahmen für Klima- und Energiepolitik beschlossen

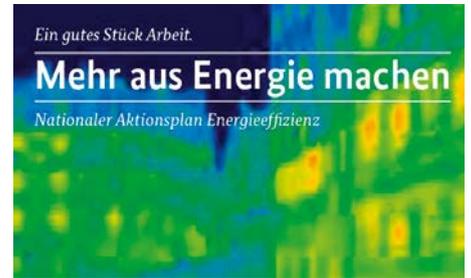
Der EU-Gipfel hat sich auf ein umfassendes Klima- und Energiepaket mit Zielen bis 2030 geeinigt. Die Treibhausgasemissionen sollen bis 2030 um mindestens 40 Prozent reduziert werden, der Anteil der erneuerbaren Energien auf mindestens 27 Prozent ausgebaut werden und der Energieverbrauch um mindestens 27 Prozent reduziert werden.

## Die Schlussfolgerungen in der Übersicht

Der jährliche Emissionsausstoß soll um 40 Prozent unter das Niveau von 1990 gesenkt werden. Das Ziel soll gemeinsam in möglichst kostenwirksamer Weise erfüllt werden und Fairness- wie Solidaritätsaspekte berücksichtigen. Es wurden allerdings Unterziele für den Zeitraum 2005 bis 2030 festgelegt. Die vom Emissionshandelssystem (EHS) erfassten Sektoren müssen gegenüber 2005 ihren Emissionsausstoß um 43 Prozent reduzieren, die nicht unter das EHS fallenden Sektoren (zum Beispiel Gebäude) um 30 Prozent. Dies soll auf der Grundlage des relativen Bruttoinlandsprodukts pro Kopf

auf die Mitgliedstaaten verteilt werden. Die Zielspanne reicht von 0 Prozent bis minus 40 Prozent, das heißt, kein Land darf seine Emissionen mehr erhöhen.

Der Gesamtenergieverbrauch der EU soll gegenüber Projektionen für 2030 durch eine Erhöhung der Energieeffizienz um 27 Prozent gemindert werden. Das Ziel ist lediglich indikativ (das heißt nicht verbindlich) für die EU als Ganzes. Die Kommission wird prioritäre Sektoren vorschlagen, in denen sie die größten Einsparungspotenziale sieht und Maßnahmen empfehlen, wie dieses Ziel auf EU-Ebene zu erreichen ist. Aus den Zielen werden keine national verbindlichen Ziele abgeleitet. Den einzelnen Mitgliedstaaten steht es frei, eigene höhere nationale Ziele festzulegen. Ziel der Bundesregierung ist es, den Primärenergieverbrauch bis zum Jahr 2020 gegenüber 2008 um 20 Prozent zu senken und bis 2050 zu halbieren. Mit dem Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz (NAPE) bringt die Bundesregierung jetzt eine Strategie auf den Weg, um es zu erreichen.



Die erneuerbaren Energien sollen auf einen 27-prozentigen Anteil am Gesamtenergemix ausgebaut werden. Das neue Ziel ist verbindlich auf EU-Ebene, das heißt, es soll nicht mehr in Form von verbindlichen nationalen Zielwerten auf die einzelnen Mitgliedstaaten heruntergebrochen werden.

Neben den drei genannten Zielen hat sich der Europäische Rat auch auf Maßnahmen zur Steigerung der Energieversorgungssicherheit sowie der Schaffung eines funktionsfähigen und vernetzten Energiebinnenmarktes verständigt.

LW

## DEMOGRAFISCHER WANDEL

## Evaluierung des Europäischen Jahres 2012 für aktives Altern

Die 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-Wett-

bewerbs. Die Essays zeigten eindrucksvoll, welche Rolle die Wohnungswirtschaft in einem Prozess des aktiven Alterns spielen kann.

Die 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 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. RS

Europäisches Jahr für aktives Altern und Solidarität zwischen den Generationen 2012



## DAS ERSTE PFLEGESTÄRKUNGSGESETZ

# Dies ändert sich für die Wohnungswirtschaft ab Januar 2015

**Der Bundesrat hat am 7. November 2014 das Pflegestärkungsgesetz gebilligt. Was ändert sich ab dem 1. Januar 2015?**

## Neue Wohnformen besser unterstützt

Der Wohngruppenzuschlag, den Pflegebedürftige aus der Pflegeversicherung erhalten, wenn sie eine Pflegekraft in einer ambulant betreuten Wohngruppe mit mindestens drei Pflegebedürftigen beschäftigen, wird künftig auf 205 Euro pro Monat erhöht. Außerdem gibt es eine Anschubfinanzierung (bis zu 2.500 Euro je Pflegebedürftigen, maximal 10.000 Euro insgesamt je Wohngruppe) für die Gründung einer ambulant betreuten Pflege-Wohngruppe, die künftig einfacher in Anspruch genommen werden kann. Diese Leistungen stehen künftig auch Personen in der sogenannten Pflegestufe 0 (insbesondere Demenzkranke) zur Verfügung. Auch der Zuschuss für Umbaumaßnahmen wird deutlich aufgestockt, Wohngruppen können künftig bis zu 16.000 Euro erhalten. Das hilft auch den neuen Wohnformen.

## Verbesserungen für die Pflege zu Hause

Oft sind es Umbaumaßnahmen wie Rollstuhlrampen, begehbare Duschen oder die Verbreiterung von Türen, die es Pflegebedürftigen ermöglichen, im eigenen Zuhause oder in einer Pflegewohngemeinschaft zu bleiben. Daher werden ab dem 1. Januar 2015 die Zuschüsse hierfür deutlich gesteigert: Von bisher bis zu 2.557 Euro auf zukünftig bis zu 4.000 Euro pro Maßnahme. Leben mehrere Pflegebedürftige gemeinsam in einer Wohnung, können sie statt bis zu 10.228 Euro jetzt bis zu 16.000 Euro pro Maßnahme erhalten. Auch die Zuschüsse zu Pflegehilfsmitteln, die im Alltag verbraucht werden, werden angehoben (von bis zu 31 Euro auf bis zu 40 Euro je Monat).

## Niedrigschwellige Angebote gestärkt

Die zusätzlichen Betreuungs- und Entlastungsleistungen werden ausgebaut und auf alle Pflegebedürftigen ausgedehnt. Demenzkranke bekommen schon heute bis zu 100 oder 200 Euro pro Monat (ab 1.1.2015: bis zu 104 oder 208 Euro je Monat). Künftig werden auch bei rein körperlicher Beeinträchtigung 104 Euro pro Monat von der Pflegekasse



Foto: Monkey Business – fotolia.com

erstattet. Damit können Leistungen von Kurzzeit- und Verhinderungspflege, Tages- und Nachtpflege und Betreuungsleistungen durch ambulante Pflegedienste oder nach Landesrecht anerkannte niedrigschwellige Angebote finanziert werden. Es können aber auch anerkannte Haushalts- und Serviceangebote oder Alltagsbegleiter finanziert werden, die bei der hauswirtschaftlichen Versorgung und der Bewältigung sonstiger Alltagsanforderungen im Haushalt helfen. Das können auch Pflegebegleiter der Angehörigen sein, die bei der Organisation und

Bewältigung des Pflegealltags helfen. Und auch die Aufwandsentschädigung für einen, nach Landesrecht anerkannten ehrenamtlichen Helfer, kann damit bezahlt werden, der zum Beispiel beim Gang auf den Friedhof begleitet oder beim Behördengang unterstützt. Niedrigschwellige Betreuungs- und Entlastungsangebote können künftig auch anstelle eines Teils der Pflegesachleistung in Anspruch genommen werden (neue „Umwidmungsmöglichkeit“ in Höhe von bis zu 40 Prozent des jeweiligen ambulanten Pflegesachleistungsbetrags).

## ANHÖRUNG DES BUNDESTAGSAUSSCHUSSES FÜR ARBEIT UND SOZIALES

**GdW fordert mehr Engagement für altersgerechten Umbau**

**A**ngesichts der dynamischen Entwicklung der Zahl der Pflegebedürftigen und einer Verdreifachung der Zahl der über 80-Jährigen bis zum Jahr 2050 auf gut zehn Millionen Menschen herrscht großer Handlungsbedarf. Dr. Christian Lieberknecht, Mitglied der Geschäftsführung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertrat die Position des Bundesverbandes und seiner Regionalverbände nun im Rahmen einer öffentlichen Anhörung im Ausschuss für Arbeit und Soziales des Deutschen Bundestages. „Wir brauchen mehr barrierearme Wohnungen“, erklärte Dr. Lieberknecht. Studien zufolge betrage allein der Mehraufwand, um einen altersgerechten Wohnstandard für mobilitätseingeschränkte ältere Menschen zu erreichen, durchschnittlich 7.200 Euro pro Wohnung.

Die Wohnungswirtschaft ist Vorreiter: In 2013 wiesen rund 350.000 von rund sechs Millionen GdW-Wohnungen einen barrierearmen oder barrierefreien Standard auf. Das sind sechs Prozent aller GdW-Wohnungen gegenüber von nur etwa 1,5 Prozent im Bundesdurchschnitt.

Der GdW schlägt vor, dass zur Förderung barrierefreier und barrierearmer Umbauten das bestehende Programm „Altersgerecht umbauen“ mit dem Fokus einer Zuschussförderung für Eigentümer und Mieter stärker finanziell unterlegt werden sollte. Zudem sei auch kostengünstiger Neubau eine Förderung von Barrierefreiheit. Studien zufolge können Maßnahmen wie beispielsweise die Einführung einer linearen Abschreibung (AfA) in Höhe von vier Prozent jährlich und eine verbilligte Abgabe von Baulandgrund-

stücken die Kaltmiete bei Neubaumieten um bis zu 4,14 Euro pro Quadratmeter senken.

Der Verband verwahrt sich gegen eine verbindliche Anwendung des barrierefreien Standards bei Bestandsbauten, da dies wirtschaftlich und baulich nicht machbar ist. Barrieren im Gebäudebestand sollten anlässlich von Modernisierungen sowie im Fall besonderer Bedarfe vermindert werden. Darüber hinaus sollten bei den Zuschüssen von Pflegekassen zu wohnumfeldverbessernden Maßnahmen etwa auch Einbauten zur Erhöhung der Selbstständigkeit im Bereich technischer Assistenzsysteme in der Wohnung einbezogen werden.

Burk/AW

## BÜNDNIS FÜR BEZAHLBARES WOHNEN UND BAUEN

**Erste öffentliche Veranstaltung des Bundesbündnisses**

**Im Rahmen eines Bündnis-Forums haben die Partner im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen einen ersten Aufschlag in der Debatte um mehr bezahlbaren Wohnungsbau auf Bundesebene gemacht.**

Das Bündnis-Forum ist die erste öffentliche Veranstaltung des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen“, das am 10. Juli 2014 von der Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Dr. Barbara Hendricks, mit zahlreichen Partnern initiiert wurde. An ihm ist auch der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen beteiligt.

Im Mittelpunkt der Veranstaltung stand der Beitrag der aktuellen Marktentwicklung für die Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungsschichten und das Potenzial an bezahlbarem Wohnungsbau. Im Dialog mit hochrangigen Vertretern aus Politik, Verbänden und wohnungswirtschaftlichen Akteu-



Werner Roche, Alexander Rychter (v. l.)

ren wurden die aktuellen Trends des Wohnungsbaus nach regionalen Schwerpunkten, Marktsegmenten und Investorengruppen auf den Prüfstand gestellt. Anhand von Praxisbeispielen werden Investitionsmotive und Marktwirkungen aufgezeigt. Über bezahlbares Wohnen und das Bündnis für Wohnen in Nordrhein-Westfalen referierte in diesem

Zusammenhang Sigrid Koeppinghoff, Abteilungsleiterin im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. Über die erheblichen Leistungen der Wohnungsgenossenschaften im Wohnungsneubau sprach Werner Roche, Vorstand der Erbbauverein Köln eG.

AW

## DIALOGREIHE

# Die Wohnungswirtschaft im politischen Dialog: Dr. Simone Peter

Im vergangenen Jahr hat der VdW Rheinland Westfalen gemeinsam mit dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen eine Dialogreihe mit Spitzenpolitikern der im Deutschen Bundestag vertretenen Parteien begonnen. Dialogpartner waren dabei unter anderem MdB Dr. Frank-Walter Steinmeier, bis Dezember 2013 Vorsitzender der SPD-Bundestagsfraktion und seitdem Bundesminister des Auswärtigen, oder MdB Cem Özdemir, seit 2008 Bundesvorsitzender von Bündnis 90/Die Grünen.

Am 6. November 2014 wurde diese Dialogreihe fortgesetzt: In der Vertretung des Landes Nordrhein-Westfalen beim Bund in Berlin diskutierte Dr. Simone Peter, Bundesvorsitzende von Bündnis 90/Die Grünen, mit Vertretern aus der Wohnungswirtschaft über aktuelle Themen. Neben Dr. Peter nahmen auch MdB Christian Kühn, Sprecher für Bau- und Wohnungspolitik der grünen Bundestagsfraktion, sowie die wohnungspolitische Sprecherin des nordrhein-westfälischen Landtages MdL Daniela Schneckenburger



Christian Kühn, Dr. Simone Peter, Andreas Otto, Daniela Schneckenburger (v. l.)

und der wohnungspolitische Sprecher des Berliner Abgeordnetenhauses MdB Andreas Otto an dem Gespräch teil. Der VdW Rheinland Westfalen wurde durch Alexander Rychter und Mirja Dorny vertreten. Begleitet wurden sie von Werner Dacol, Präsidiumsmitglied des VdW Rheinland Westfalen und Geschäftsführer der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft, Klaus Markus,

Leiter Public Affairs bei der Deutschen Annington und Dirk Schmitt, Generalbevollmächtigter der GAGFAH Group. Es entstand eine anregende und tiefgründige Diskussion quer durch die aktuelle wohnungspolitische Landschaft, die wieder einmal bestätigt hat, solche Gespräche in der Zukunft fortzuführen.

MD

## BAUMINISTERKONFERENZ

## Kein Verkauf von Bundesimmobilien mehr an die Höchstbietenden?

Die Bundesbauministerkonferenz hat Bundesfinanzminister Wolfgang Schäuble aufgerufen, Immobilien des Bundes nicht mehr allein nach Höchstpreis zu veräußern. Aus Sicht der Landesbauminister handelt es sich dabei um eine Aufforderung zur „grundlegenden Kurskorrektur“ des Bundes.

Wunsch der Bauminister und insbesondere des Stadtentwicklungssenators und designierten Bürgermeisters von Berlin Michael Müller ist es, dass bundeseigene Immobilien künftig mit Vorrang den Kommunen angeboten werden – und dies möglichst zum Verkehrswert der Objekte.

Deutschlandweit gehören dem Bund 71.000 Quartiere, die die BImA Bundes-

anstalt für Immobilienaufgaben verwaltet und verkauft. Die Beschlussvorlage der Bauministerkonferenz stellt nun fest: Vielerorts bestehe der Eindruck, dass für die BImA allein der höchstmögliche Verkaufspreis im Vordergrund stehe. Künftig solle die Bundesanstalt stattdessen zu veräußernde Grundstücke zuerst den jeweiligen Liegenschaftsgemeinden zum Erwerb anbieten. Grundlage des Erwerbsangebotes sollte der gutachterlich ermittelte Verkehrswert gemäß § 194 Baugesetzbuch sein. Den Erwerb sollte die Liegenschaftsgemeinde selbst oder ein von ihr benannter Dritter (zum Beispiel ein kommunales Wohnungsunternehmen) tätigen können.

Die Wohnungswirtschaft im Westen sieht den Vorstoß der Bauministerkonferenz als

richtigen Schritt an. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter: „Alle sprechen über einen Mangel an günstigem Wohnraum. Viele Länder und Kommunen – in vorbildlicher Weise etwa Nordrhein-Westfalen – tun inzwischen mehr, um gegen diesen Mangel anzugehen, indem sie etwa vom Verkauf landes- und kommunaleigener Grundstücke oder Immobilien allein nach Höchstpreisgebot abrücken. Da ist es nur folgerichtig, wenn auch auf Bundesebene nach neuen, besseren Wegen gesucht wird. Die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sollten bei einem erwogenen Verkauf erste Ansprechpartner sein, und ihr nachhaltiges Geschäftsmodell sollte bei allen Überlegungen besonders berücksichtigt werden.“

AW

## DESWOS-SPENDENPROJEKT

# Endspurt für San Rafael del Norte

Das VdW-Spendenprojekt geht zum Jahreswechsel in den Endspurt: Noch bis in den Januar 2015 können die Verbandsmitglieder spenden und den Kleinbauern im Dorf San Rafael del Norte wertvolle Unterstützung leisten. In der im Hochland Nicaraguas gelegenen Siedlung erlauben es je 1.850 Euro den Menschen, in organisierter Selbsthilfe ein Haus zu bauen, das komfortabel und erdbebensicher ist und ihnen ein würdiges Leben ermöglicht.

Zu den Unternehmen, die bereits gespendet haben, gehört unter anderem die Spar- und Bauverein Solingen eG: Mit den 3.700 Euro, die das Unternehmen zur Verfügung gestellt hat, können in San Rafael del Norte zwei neue Wohnhäuser gebaut werden. Der Vorstandsvorsitzende Ulrich Bimberg sagt zum Projekt: „Wir freuen uns, was aus der langjährigen Zusammenarbeit zwischen dem Spar- und Bauverein Solingen eG, dem Förderverein Städtefreundschaft mit Jinotega e.V. und der DESWOS ent-

standen ist. Uns als Wohnungsunternehmen ist es wichtig, das Engagement in Nicaragua fortzusetzen. Deshalb haben wir uns auch gerne der Spendenpartnerschaft des VdW Rheinland Westfalen und seiner Mitglieder angeschlossen und unterstützen das Hausbauprojekt San Rafael del Norte in Nicaragua mit einer Spende.“ AW



Spenden für das Projekt in San Rafael del Norte sind auch weiterhin willkommen.



**DESWOS**

DESWOS e.V.

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

Innere Kanalstraße 69, 50823 Köln

Tel.: 0221 57989 - 37

Fax: 0221 57989 - 99

E-Mail: [public@deswos.de](mailto:public@deswos.de)

Website: [www.deswos.de](http://www.deswos.de)

Spendenkonto

DESWOS e.V.

IBAN DE87 3705 0198 0006 6022 21

Sparkasse KölnBonn

SWIFT-BIC COLSDE33

Spendenstichwort:

VdW-Spendenpartnerschaft

## EBZ BUSINESS SCHOOL

## Zeugnisverleihung für Bachelor- und Masterabsolventen

Im Rahmen eines feierlichen Festaktes hat die EBZ Business School die Abschlusszeugnisse an Absolventen der Bachelor- und Masterstudiengänge vergeben. An der traditionellen Zeugnisverleihung nahmen zahlreiche Gäste teil. Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland-Westfalen sowie Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG, ehrten die frisch gebackenen Akademiker.

Nach der Begrüßung durch Prof. Dr. Volker Eichener, Rektor der EBZ Business School, sprach Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland-Westfalen und Mitglied des Hochschulrates der EBZ Business School ein Grußwort an alle Gäste. „Die Immobilienwirtschaft braucht gut ausgebildete

Führungskräfte, denn sie hat eine enorme gesellschaftliche Bedeutung“, so Rychter.

Die Aareal Bank stiftete die Preisgelder für die besten drei Masterarbeiten. Mirja Dorny, Referentin für Genossenschaftswesen und Marketing des VdW, erhielt den ersten Preis für ihre Masterarbeit zum Thema „Kinder als endogene Potenziale bei der Quartiersentwicklung“. Sandra Altmann wurde mit dem zweiten Preis für ihre Thesis über Immobilienbewertung in Genossenschaften ausgezeichnet. Als drittbeste Arbeit wurde die Masterthesis von Berit Große-Wilde ausgezeichnet. Sie beschäftigte sich mit der Analyse der Wert- und Werteorientierung in Wohnungsgenossenschaften und freute sich über 2.000 Euro Preisgeld. Die Preisgelder stiftete die Aareal Bank.

Zu den Jahrgangsbesten der EBZ Business School zählten Barbara Kainz, Daniel R. Krause, Stefanie Baltes und Tassilo Odenthal. Sie wurden durch den Förderverein der EBZ Business School, vertreten durch Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender des Fördervereins, ausgezeichnet.

AW



Mirja Dorny, Volker Eichener

# Interdisziplinärer, praxisorientierter Thinktank der Branche

**20 JAHRE INWIS** >> Über 120 Gäste aus Wohnungsunternehmen und Politik, Forschung und Verwaltung haben am 25. November 2014 im Rahmen den Geburtstag des InWIS, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung, gefeiert. Zu Gast beim Festakt in den Räumlichkeiten der NRW.BANK waren neben NRW-Bauminister Michael Groschek eine Vielzahl von langjährigen Weggefährten, Kunden, Unterstützern und Förderern des Instituts für Immobilienwirtschaft, Wohnungswesen, Stadt- und Regionalentwicklung.

Dietrich Suhlrie, Vorstandsmitglied der NRW.BANK, begrüßte die Gäste mit einem Rückblick auf die frühen 90er-Jahre des vergangenen Jahrhunderts: „Handeln war angesagt, als InWIS aus der Taufe gehoben wurde.“ In einer Zeit des Umbruchs, insbesondere auf den Wohnungsmärkten in Ost und West, sei den Akteuren die bis dato mangelnde analytische Beschäftigung mit wohnungswirtschaftlichen Zusammenhängen bewusst geworden. „Zur Absicherung von Investitionen waren die Analysen des InWIS ein wichtiger Faktor.“

Gemeinsam sprachen die drei heutigen InWIS-Geschäftsführer über Selbstverständnis, Ziele und zukünftige Entwicklung des Instituts. So sagte Prof. Dr. Sigrid Schaefer: „Ob demografische Entwicklung, soziale Quartiere oder die Diskussion um Baukosten und Wohnungsmärkte: Seit seiner Gründung hat sich InWIS bereits in den 90-er Jahren

mit den Wurzeln der Themen befasst, über die auch heute noch heiß debattiert wird.“ Insbesondere die interdisziplinäre Herangehensweise an Fragestellungen sei seit jeher Markenzeichen des Instituts.

Michael Neitzel betonte seine Freude an der Rolle als Moderator von Diskussionsprozessen, die das Institut heute in vielen Netzwerken einnimmt. So ist InWIS etwa beteiligt an der Entstehung vieler Mietspiegel, moderiert beim Bündnis für Wohnen auf Landes- sowie seit Kurzem auch auf Bundesebene und bringt sich ebenfalls in die Arbeit der Baukostensenkungskommission ein. Am Forschungsinstitut angesiedelt ist darüber hinaus das Qualitätssiegel Betreutes Wohnen NRW. „Ich meine, dass die Fähigkeit zur konstruktiven Diskussion und ein ergebnisorientiertes Arbeiten viel Glaubwürdigkeit schaffen.“ Neitzel verwies auf die gute Zusammenarbeit mit so verschiedenen

Partnern wie Kommunen und Verbänden, Unternehmen und Politikern aus Bund und Land sowie etwa dem Deutschen Mieterbund.

Torsten Bölting schließlich ging auf die Doppelrolle ein, die InWIS heute als Forschungs- und Beratungsinstitut ausfüllt: „Mit Forschungshintergrund versehene Beratungskonzepte unterstützen unsere Kunden dabei, auf schwierigen Märkten mit ein bisschen zusätzlichem Überblick zu agieren, sich besser auf das Kommende einzustellen und beispielsweise ihre Portfolios auf Basis solider Daten weiterzuentwickeln.“

Andreas Vondran sprach im Anschluss an die drei InWIS-Geschäftsführer nicht nur als Vorstand der WOGEDO, Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG, sondern vor allem als frisch gekürter Vorsitzender des InWIS-Fördervereins. Er gab auch un-



*Dietrich Suhlrie begrüßte die Gäste in der NRW.BANK.*



*Gespräch über Innovation: Klaus Leuchtman, Alexander Rychter, Michael Groschek, Prof. Bernd Kriegesmann und Andreas Vondran (v. l.)*



Analytisch für Politik und Wohnungswirtschaft: InWIS-Geschäftsführer Prof. Dr. Sigrid Schäfer, Michael Neitzel und Torsten Bölting (v. l.)



Viele Partner, Kunden und Wegbegleiter als Gäste

umwunden seine Voreingenommenheit zu: „Ich bin ein InWIS-Fan!“, so Vondran. An Böltings Hinweis zu den Beratungsleistungen aus Bochum anknüpfend, sagte er: Die Analysen und Handlungsempfehlungen hätten ihn schon oft maßgeblich bei seiner Arbeit unterstützt, „sie ermöglichen mehr Klarheit beim Treffen strategischer Entscheidungen und vermitteln neue, spannende Perspektiven.“

**„ Ich meine, dass die Fähigkeit zur konstruktiven Diskussion und ein ergebnisorientiertes Arbeiten viel Glaubwürdigkeit schaffen.“**

*Michael Neitzel*

Wie entsteht Innovation? Diese Frage stellte im Anschluss an Vondran der Innovationsforscher Prof. Bernd Kriegesmann von der Westfälischen Hochschule. „Grundlagenforschung schafft Potenziale“, so Prof. Kriegesmann. Er mahnte: „So sehr sich auch jeder zur Wichtigkeit von Innovation bekennen mag, deren praktische Durchsetzung ist immer auch ein Prozess, der gegen Widerstand läuft.“ Wer als Forscher seine Erkenntnis nah an der Praxis gewinne, mache auch die Umsetzung der Erkenntnisse in der Praxis deutlich einfacher für die Menschen. „Und das tut InWIS vorbildlich“, so Prof. Kriegesmann. Er hob hervor, dass viele seiner Forschungsergebnisse im EBZ direkt an Berufsschüler und Studierende weitergegeben werden.

Als „Thinktank der Branche“ adelte schließlich NRW-Bauminister Michael Groschek

das Forschungsinstitut und lobte die gute Zusammenarbeit des eigenen Hauses mit den Immobilienexperten aus Bochum. „InWIS ermutigt zu Innovation, gibt Unternehmen Sicherheit in stürmischen Zeiten und ist auch für uns ein wichtiger Partner.“

Insbesondere bei der von ihm angestrebten integrierten Vorgehensweise auf Quartiers-ebene sei die interdisziplinäre, praxisorientierte Herangehensweise der InWIS-Forscher wertvoll.

In der abschließenden Podiumsdiskussion sprach Groschek gemeinsam mit Prof. Kriegesmann, dem EBZ-Vorstandsvorsitzenden Klaus Leuchtmann und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter über Innovation in der Wohnungswirtschaft: Gibt es davon genug? Rychter sagte: „Wohnungsunternehmen sind in vielerlei Hinsicht Innovationsträger – ehemals waren sie es etwa in Bezug auf das Heimgesetz, als es um das Thema des Altverdens in den eigenen vier Wänden ging. Heute entwickeln sie neue Konzepte beim Thema der dezentralen Stromerzeugung und treiben beispielsweise Maßnahmen voran,

um die eigenen Mieter mit günstiger Energie zu versorgen.“ Widerstände gebe es, doch die müssten weiter abgebaut werden.

Leuchtmann wies darauf hin, dass nur 0,02 Prozent der jährlich vom Bund bereitgestellten Mittel in immobilienwirtschaftliche Forschung fließen – ein zu geringer Satz, durch den Chancen verspielt würden. „Ich wünsche mir ein Bündnis für mehr immobilienwirtschaftliche Forschung“, so Leuchtmann, der hier ein „riesiges Potenzial“ zur Hebung von Effizienzpotenzialen sieht.

NRW-Bauminister Groschek betonte die integrierte Quartiersentwicklung als zentrale Aufgabe der Zukunft: Durch seine Forschungs- und Moderationstätigkeit sei InWIS dafür prädestiniert, Lösungen zu finden.

So kamen die Diskussionspartner schließlich leicht zu dem Konsens, dass die Existenz des InWIS sowohl Glücksfall als auch Bereicherung für eine Branche ist, in der Praxisbezug und Interdisziplinarität so hoch gehalten werden wie in der Wohnungswirtschaft.



## BEREISUNG

## Abgeordnete besuchen rollstuhlgerechte Bestände

**W**ie sind rollstuhlgerechte Wohnungen eigentlich konkret gebaut? Wo liegt in der Praxis der Unterschied zwischen Barrierereduzierung und Barrierefreiheit? Wie einfach oder kompliziert ist es, eine Bestandswohnung schwellenlos zu modernisieren? Die Antworten auf diese Fragen eigneten sich die Teilnehmer einer Delegation des NRW-Landtags im Rahmen einer Bereisung durch die Bestände von VdW-Wohnungsunternehmen in Düsseldorf und Neuss an. Roswitha Sinz, Referentin für Wohnungspolitik und Stadtentwicklung des Verbandes, sagte: „Die Novellierung der Landesbauordnung kommt auf uns zu. Die dort getroffenen Festlegungen werden die Wirtschaftlichkeit von Wohnungsmodernisierungen und Wohnungsneubau erheblich beeinflussen. Deswegen war es

uns wichtig, durch die Bereisung zusätzlichen Praxisbezug in die Debatte zu bringen.“

An der Bereisung nahmen die Mitglieder des Landtags Dieter Hilser, Reiner Breuer und Carsten Löcker sowie Bernhard von Grünberg sowie aus dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW Rainer Janssen und Georg Hindermann teil. Im Rahmen des Programms besuchten sie unter anderem den Bestand der Rheinwohnungsbau GmbH. Im Schlesischen Viertel in Düsseldorf-Lierenfeld/Eller sahen sie eine rollstuhlgerechte Wohnung und eine barrierefreie Wohnung im Vergleich. Die Besichtigung einer rollstuhlgerechten Wohnung nebst Erschließung erfolgte in Düsseldorf-Hassels, im Bestand der Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG. Zuletzt ging es weiter nach Neuss, zur Be-

sichtigung rollstuhlgerechter Wohnungen für Einzelpersonen und für Wohngemeinschaften. Hier engagiert sich die Neusser Bauverein AG in den Projekten in der Südlichen Furth und am Marienkirchplatz in Neuss. AW



Foto: Rheinwohnungsbau GmbH

„Architekt des Quartiers“ – so nennt die Rheinwohnungsbau Dirk Druschke (Bildmitte) von Druschke und Grosser Architektur

## ANKÜNDIGUNG

## Energieforum West am 26. und 27. Januar 2015

**M**it dem Energieforum West am 26. und 27. Januar 2015 entsteht eine Diskussionsplattform für Industrie und Handwerk, Forschung, Politik und Wohnungswirtschaft. Veranstaltungsort ist die Philharmonie Essen.

Gemeinsam wollen die Akteure Ideen austauschen und Effizienzpotenziale heben. Initiiert wurde die Veranstaltung vom VdW Rheinland Westfalen und dem EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum.



Erfolgreicher Vorläufer: Energiekonferenz 2014

„Bezahlbare Energieeffizienz wird nur durch das Zusammenspiel technischer, politischer und kaufmännischer Vernunft möglich gemacht“, sagt Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen. „Daher glauben wir, dass es in NRW Zeit wird für die Schaffung eines gemeinsamen Treffpunkts interessierter Akteure aus allen beteiligten Branchen.“ „Mit dem Energieforum West schaffen wir dafür die ideale Plattform“, ergänzt Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ in Bochum. „Alle Teilnehmer werden von wertvollen neuen Kontakten und dem interdisziplinären Austausch erheblich profitieren.“

Eingeladen sind am 26. und 27. Januar Vertreter der Landes- und Kommunalpolitik, der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, der Energiewirtschaft, des Handwerks, der politischen Verbände sowie Planer, Architekten und Wissenschaftler. In der Philharmonie in Essen geht es dann um Themen rund um Energieeffizienz und Klimaschutz. Auch Michael Groschek, Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr

des Landes Nordrhein-Westfalen und Peter Knitsch, Staatssekretär im Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz, haben ihre Teilnahme bereits zugesagt.

In Vorträgen, Workshops und Podiumsdiskussionen geht es neben den aktuellen politischen Vorhaben im Bereich Energieeffizienz und Klimaschutz besonders um branchenübergreifende Praxiserfahrungen. Ziel des Dialogs ist es, Produkt- und Prozessinnovationen sowie Geschäftsmodelle und innovative Energiedienstleistungsansätze voranzutreiben.

Neben den Premium-Sponsoren RWE und Techem sowie der NRW.BANK sind zahlreiche Partner an diesem Forum beteiligt. Darunter der GDI Gesamtverband Dämmstoffindustrie e.V., die Baugewerblichen Verbände NRW, der Deutsche Mieterbund NRW, der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, der Westdeutsche Handwerkskammertag, die Verbraucherzentrale NRW, das GZB

Internationale Geothermiezentrum, der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumverordnung, AGFW – Der Energieeffizienzverband für Wärme, Kälte und KWK, VKU Verband kommunaler Unternehmen, Gertec GmbH Ingenieurgesellschaft, die EBZ Business School

und InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung. Die Veranstaltung wird besonders gefördert vom Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen und dem Städte- und Gemeindebund.

„Energie ist das Thema unserer Gegenwart und entscheidend für unsere Zukunft. Beim Energieforum West sollen Bedarfe und Probleme geklärt, der Horizont des eigenen Wissens erweitert und gemeinsam neue Ergebnisse erbracht werden“, so Leuchtmann. 

## Programm – Montag, 26. Januar 2015

<b>9.30 Uhr</b>	<b>Eröffnung:</b> Rundgang Fachausstellung	<b>14.00 Uhr</b>	<b>EBZ Energiekonferenz</b> Speichertechnologien im Wohnungsbau, Anlagenoptimierung
<b>10.00 Uhr</b>	<b>Eröffnung:</b> Begrüßung der Teilnehmer im RWE-Pavillon		<b>GBZ Internationales Geothermiezentrum</b> Geothermie – Einsatzmöglichkeiten & Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen
<b>10.15 Uhr</b>	<b>EBZ Energiekonferenz</b> Wohnungsunternehmen & Mieterstrom	<b>14.15 Uhr</b>	<b>Deutscher Verband für Wohnungsbau, Städtebau und Raumordnung</b> Die Energiewende im Ruhrgebiet gemeinsam meistern!
	<b>BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW</b> Qualitäts- & Haftungsrisiken im Passiv- & Niedrigenergiehaus, Kosten & Marketingvorteil durch den Einsatz erneuerbarer Energien		<b>GDI Gesamtverband Dämmstoffindustrie</b> Herausforderung Energiewende im Gebäudebestand
<b>10.30 Uhr</b>	<b>Westdeutscher Handwerkskammertag</b> NRW Handwerksoffensive Energieeffizienz	<b>15.00/15.15 Uhr</b>	jeweils eine halbe Stunde Kaffeepause
	<b>Techem</b> Komplexität als Risiko für Effizienz & Wirtschaftlichkeit, Herausforderungen beim ganzheitlichen Energiemanagement in Immobilien	<b>17.30/17.45 Uhr</b>	jeweils Ende der Veranstaltung
<b>11.00/11.15 Uhr</b>	jeweils eine halbe Stunde Kaffeepause	<b>17.45 Uhr</b>	<b>Podiumsdiskussion im RWE-Pavillon:</b> Energiewende gemeinsam meistern ... aber wie?
<b>13.00/13.15 Uhr</b>	jeweils eine halbe Stunde Mittagspause	<b>19.00 Uhr</b>	<b>Blaue Stunde</b>

## Programm – Dienstag, 27. Januar 2015

<b>9.30 Uhr</b>	<b>Deutscher Mieterbund NRW</b> Die Sozialverträglichkeit von Modernisierungsmaßnahmen, Die Modernisierungsvereinbarung	<b>12.30/12.45 Uhr</b>	jeweils eine halbe Stunde Mittagspause
	<b>RWE Vertrieb AG</b> Zusammenwirken von Energieerzeugern & Wohnungsunternehmen, Effiziente Prozesse zwischen Wohnungswirtschaft & Energiedienstleistern	<b>13.30 Uhr</b>	<b>AGFW Energieeffizienzverband KWK</b> n.n.
<b>9.45 Uhr</b>	<b>Baugewerbliche Verbände</b> Optimale energetische Sanierung im Zuge von Bau-, Umbau- & Umnutzungsmaßnahmen	<b>13.45 Uhr</b>	<b>Verbraucherzentrale NRW</b> Energiewende & Klimaschutz in Wohnungen
	<b>InWIS/EBZ Business School</b> Urban Quarters – Relevanz der Quartiere im sozialen, ökonomischen & ökologischen Wandel, Energieeffizienzstrategien im Quartier		<b>NRW.BANK</b> Nachhaltige Maßnahmen – langfristige Wettbewerbsvorteile, Finanzierungsbausteine der NRW.BANK
<b>10.30/10.45 Uhr</b>	jeweils eine halbe Stunde Kaffeepause		<b>Verband kommunaler Unternehmen</b> Energie verkaufen & effiziente Energienutzung beim Kunden fördern, ein Geschäft für moderne Energiedienstleister!
		<b>16.30/16.45 Uhr</b>	<b>Kooperationsveranstaltung</b> Wertsteigerung & Energieeffizienz durch Quartiersentwicklung
			jeweils Ende der Veranstaltung

Stand: 10.12.2014 – Mehr Informationen unter [www.energieforum-west.de](http://www.energieforum-west.de)

# Stärkung des Vorrangs „ambulant vor stationär“

**GEPA NRW** >> Zum 16. Oktober 2014 ist mit dem GEPA NRW ein erneuertes Wohn- und Teilhabegesetz in Kraft getreten. Ab diesem Datum kommt das alte Wohn- und Teilhabegesetz NRW, das unter anderem über den Begriff der „strukturellen Abhängigkeit“ zu großen Verunsicherungen bei den Wohnformen im ambulanten Bereich geführt hat, nicht mehr zum Zuge.

Der vollständige Titel des neuen Gesetzes lautet: 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. Es enthält zwei Artikel: Artikel 1 umfasst das Alten- und Pflegegesetz und Artikel 2 bildet das Wohn- und Teilhabegesetz (WTG NRW) ab.

Beim WTG NRW handelt es sich um ein ordnungsrechtliches Instrumentarium; es geht nicht um leistungsrechtliche Regelungen. Das neue WTG NRW formuliert nunmehr abgestufte Anforderungen an fünf verschiedene Wohn- und Betreuungsangebote einschließlich der ambulanten Dienstleister.

Für die Wohnungswirtschaft haben die Wohnformen „Wohnen mit Service“ und „Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistungen“ (WGs) Bedeutung. Bei letzteren unterscheidet der Gesetzgeber zwischen „selbstverantworteten Wohngemeinschaften“ und „anbieterverantworteten Wohngemeinschaften“. Wohnungsunternehmen werden vor allem Wohnangebote für anbieterverantwortete Wohngemeinschaften bereitstellen wollen.

WGs zeichnen sich durch gemeinschaftliches Wohnen aus. Nach Gesetz dürfen maximal zwölf Personen in einer solchen WG wohnen. Während selbstverantwortete WGs sich durch die Merkmale: rechtliche Trennung der Verträge, Hausrecht und Eigenverwaltung der Haushaltsmittel auszeichnen, braucht es für Anbieterverantwortete WGs keine Wahlfreiheit bezüglich der Leistungsanbieter. Auch übt der Wohnraum- oder Leistungsanbieter einen bestimmenden Ein-



fluss aus. Die baulichen Anforderungen umfassen die Vorgabe: nur Einzelzimmer, eine Bad/WC-Quote von eins zu vier im Bestand, mindestens Tandembäder im Neubau, mindestens vierzehn Quadratmeter Zimmerfläche, mindestens drei Quadratmeter je Nutzer Gemeinschaftsfläche.

Das erste Pflegestärkungsgesetz eröffnet ab Januar 2015 erstmals Leistungen auch für anbieterverantwortete Wohngemeinschaften (vergleiche Seite 20), begrenzt allerdings deren Größe auf zehn Personen je Gemeinschaft. Unter wirtschaftlichen Aspekten, auch hinsichtlich der Tragbarkeit der sozialen Betreuungskosten (jenseits der Pflegekosten) durch die Nutzer selbst, empfiehlt es sich, drei Wohngruppen mit jeweils acht Personen zu konzipieren. Die maximale auf Wohngruppen verteilte Personenanzahl darf nach dem WTG NRW allerdings insge-

samt 24 Personen in einem Gebäude nicht überschreiten.

Da das Wohn- und Teilhabegesetz ein Ordnungsgesetz ist, dient es rechtlich ausgedrückt der „Gefahrenabwehr“. Die im WTG festgelegten Standards können daher nur Mindeststandards sein, die die in den Einrichtungen betreuten Menschen vor Gefahren schützen. Kontrolliert wird die Einhaltung der Standards regelmäßig durch die zuständigen Behörden bei den Kreisen und kreisfreien Städten (früher „Heimaufsicht“ genannt). Zum WTG NRW gibt es eine Durchführungsverordnung (WTG DVO), die die im Gesetz angelegten Standards detailliert ausformuliert. Die WTG DVO gilt ab dem 11. November 2014. Im ersten Quartal des Jahres 2015 soll auch der neue Rahmenprüfkatalog vorliegen.

## UMBESETZUNG AUF MINISTERPOSTEN

# Kabinettsumbildung in Rheinland-Pfalz

Ministerpräsidentin Malu Dreyer hat Anfang November 2014, für viele überraschend, auch aufgrund der nicht endenden Querelen um den Nürburgring, ihr Kabinett personell neu aufgestellt. Hendrik Hering, ehemaliger Wirtschaftsminister im Kabinett von Kurt Beck, gab seinen Vorsitz der SPD-Landtagsfraktion ab. Dr. Carsten Kühl, der zu Becks Zeiten als Finanz-Staatssekretär in die Neukonzeption des Nürburgrings involviert war, bot im Rahmen der Neuaufstellung seinen Rücktritt an.

Im Rahmen einer Pressekonferenz am 5. November 2014 dankte Ministerpräsidentin Dreyer Dr. Kühl und Hering ausdrücklich für die über viele Jahre geleistete Arbeit und Zusammenarbeit in Regierung und Parlament.

Im Zuge der Kabinettsumbildung gab es Umbesetzungen auf fünf der neun Ministerposten. Sozialminister Alexander Schweitzer wurde als Nachfolger von Hering zum Vorsitzenden der SPD-Landtagsfraktion gewählt. Er gab dazu sein Ministeramt ab. Seine Nachfolge hat die bisherige Bundestagsabgeordnete Sabine Bätzing-Lichtenthäler als Ministerin für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Demografie angetreten. Sie bringt bundespolitische Kompetenz ins Kabinett mit ein. Als ehemalige Drogenbeauftragte der Bundesregierung und als Expertin der SPD-Bundestagsfraktion für den demografischen



*Sabine Bätzing-Lichtenthäler, Ministerin für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Demografie*

Wandel sei sie mit wesentlichen Themen des Sozialressorts bestens vertraut, so Ministerpräsidentin Dreyer bei der Vorstellung ihrer neuen Kabinettsmitglieder. Ihren ersten öffentlichen Auftritt absolvierte die neue Ministerin sogleich am 13. November 2014 im Rahmen des Demografiekongresses in Mainz. Am 12. November 2014 wurde sie zur Ministerin für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Demografie ernannt.

Neue Ministerin für Finanzen ist Doris Ahnen, ehemals Ministerin für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur im Land Rheinland-Pfalz. Sie gilt als die erfahrenste Ministerin im Kabinett. Wie bekannt, ist diesem Fachministerium auch das Bauen und



*Doris Ahnen, Ministerin für Finanzen*

Wohnen zugeordnet. Der Verband Rheinland Westfalen hat die Zusammenarbeit mit Dr. Kühl im Stil der kooperativen Gesprächskultur stets sehr geschätzt und hofft, diese mit der neuen Ministerin fortzuführen zu können.

Doris Ahnen, geboren 1964 in Trier, hat Politikwissenschaft, Öffentliches Recht und Pädagogik an der Johannes Gutenberg-Universität Mainz studiert. Von 1991 bis 1996 leitete sie das Ministerbüro im Ministerium für Wissenschaft und Weiterbildung, das im Jahr 1994 um den Bereich Bildung erweitert wurde. Von 1996 bis 2001 war Ahnen Staatssekretärin im Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Weiterbildung. Am 18. Mai 2001 wurde sie zur Staatsministerin ernannt. Bis Dezember 2006 war sie zunächst für die Bereiche Bildung, Frauen und Jugend verantwortlich, anschließend für Bildung, Wissenschaft, Jugend und Kultur und seit Mai 2011 für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur. Seit dem 18. Mai 2006 ist Ahnen Mitglied des rheinland-pfälzischen Landtags. Seit 2001 gehört Ahnen dem Bundesrat an. Am 12. November 2014 wurde sie zur Ministerin der Finanzen ernannt.

Jacqueline Kraege, ehemals Chefin der Staatskanzlei, folgte Margit Conrad als ehemalige Ministerin für Bundes- und Europaangelegenheiten, im Range einer Staatssekretärin, zuständig für Bundes- und Europaangelegenheiten, Medien und Digitales. Gleichzeitig wurde die Landesvertretung in die Staatskanzlei eingegliedert. RS



# „Zusammenland Rheinland-Pfalz – Gut für Generationen“

**DEMOGRAFIEKONGRESS** >> Unter diesem Titel fand am 13. November 2014 in Mainz der Demografiekongress der Landesregierung mit Ministerpräsidentin Malu Dreyer, Demografieministerin Sabine Bätzing-Lichtenthäler und dem Zukunftsforscher Matthias Horx statt.



Erster Auftritt im Amt: Sozialministerin Bätzing-Lichtenthäler in der Diskussionsrunde über Demografie

In der Einladung zum Demografiekongress war noch Sozialminister Alexander Schweitzer zur Eröffnung angekündigt. Diesen Part übernahm nun Ministerpräsidentin Dreyer selbst. Für die Nachfolgerin im Ministeramt, Bätzing-Lichtenthäler, war es ein Tag nach ihrer Ernennung der erste Auftritt. Da sie sich mit dem Thema Demografie in den letzten zwölf Jahren in Berlin ausgiebig beschäftigt hat, konnte sie als Teilnehmerin einer Diskussionsrunde im Kongress sogleich kompetent mitreden.

Zukunftsforscher Horx trug mit seinen nicht immer ganz ernst gemeinten Vorschlägen beim Vortrag „Warum Alterung gut für die Gesellschaft sein kann“ durchaus zur Erheiterung der vielen Kongressteilnehmer bei.



Dass so viele kamen, hatte auch seinen Grund in der Gemeinsamen Erklärung „Zusammenland Rheinland-Pfalz“.

Ministerpräsidentin Dreyer machte in ihrer Einführung deutlich, dass sie mit der Landesregierung die demografische Entwicklung mitgestalten wolle, soweit es gehe. Es sei erkennbar, dass der demografische Wandel sich auf alle Lebensbereiche in je-

der Region, Stadt und Gemeinde unseres Landes auswirken wird. Kerngedanke der Demografiestrategie der Landesregierung sei es deshalb, dass alle, öffentliche wie private Einrichtungen und Organisationen und alle Privatpersonen in Rheinland-Pfalz, diese Entwicklung mitgestalten sollen. Im Themenbereich „Landesplanung, ländliche Räume, Daseinsvorsorge, Wohnen“ setze sich die Landesregierung mit unterschiedlichen Maßnahmen für eine leistungsfähige, aber bezahlbare Infrastruktur auch in ländlichen Räumen ein sowie für bedarfsgerechte Wohnangebote und eine wohnortnahe, gute Gesundheits- und Pflegeversorgung.

Die Landesregierung hat sich im Vorfeld des Kongresses an zahlreiche Partner im Land

gewandt, um diese für eine gemeinsame Entschließung im Sinne des „Zusammenlandes Rheinland-Pfalz“ zu gewinnen. Daraus entstand die Gemeinsame Erklärung „Zusammenland Rheinland-Pfalz – Gut für Generationen“, die auf dem gleichnamigen Demografiekongress in Mainz vorgestellt wurde.

In der Erklärung machen über 60 Erstunterzeichner, darunter auch die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen, gemeinsam mit der Landesregierung deutlich, dass „der demografische Wandel nur gemeinsam erfolgreich gestaltet werden kann. Sie wollen möglichen Risiken des Wandels frühzeitig entgegenwirken und entstehende Chancen nutzen“. RS



Ministerpräsidentin Malu Dreyer: „Die Entwicklung mitgestalten.“

## ABSENKUNG DER KAPPUNGSGRENZE

# Gemeinsame Stellungnahme der Verbände zum Entwurf einer rheinland-pfälzischen Kappungsgrenzenverordnung

Mit Schreiben vom 10. Oktober 2014 gab das rheinland-pfälzische Finanzministerium den Verbänden Gelegenheit, zu dem Entwurf einer Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit Absenkung der Kappungsgrenze Stellung zu nehmen. In Abstimmung mit der Arbeitsgemeinschaft der rheinland-pfälzischen Wohnungsunternehmen haben der VdW südwest und der VdW Rheinland Westfalen eine schriftliche Stellungnahme abgegeben.

Die Verbände sehen den Entwurf als einen Baustein im Rahmen der politischen Bemühungen zur Entschärfung der aktuellen Problematiken der angespannten Wohnungsmärkte in einigen Verdichtungsräumen. Er ist im Zusammenhang mit der sogenannten Mietpreisbremse sowie gesetzlichen Änderungen zur Modernisierungsumlage zu werten.

Die Verbände erkennen im Segment der bezahlbaren Mietangebote auf den Wohnungsmärkten, gerade in den angespannten Märkten, Handlungsbedarf, dessen Fokus jedoch vor allem auf dem Neubau

von zusätzlichem Wohnraum liegen sollte. Auch bleibt gleichzeitig die Herausforderung bestehen, vorhandenen Wohnraum an den aktuellen und künftigen Bedarf anzupassen.

Vor diesem Hintergrund können die Verbände nicht nachvollziehen, dass eine Reduktion der Kappungsgrenze oder weitere Maßnahmen zur Begrenzung der Mietentwicklung zu einer Entschärfung der Problematiken führen werden.

Die Verbände erkennen gegenüber dem Finanzministerium ausdrücklich an, dass es in Abstimmung mit dem Bauforum Rheinland-Pfalz ein Gutachten in Auftrag gegeben hat, um die Wohnungsmarktentwicklung in Rheinland-Pfalz näher zu untersuchen und dabei auch eine fundierte Grundlage für die Festlegung der Regionen für die Kappungsgrenzenregelung zu erhalten. Damit hat nach Auffassung der Verbände Rheinland-Pfalz einen besseren Weg als viele andere Bundesländer gewählt. Gleichwohl wird festgestellt, dass die gewählten Kriterien nicht alle als sachgerecht anzusehen sind. Diese Feststellung erlangt besonderes Gewicht, da sich voraussichtlich mit einem Gesetz zu ei-

ner Mietpreisbremse die Problematik der Gebietsfestlegung noch deutlich schärfer stellen wird. Bei der Mietpreisbremse handelt es sich um ein Gesetz mit einem rechtlich noch deutlich weiter gehenden Eingriff in die Eigentumsrechte. Die Begründung zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung macht dies überaus deutlich.

Schließlich weisen die Verbände darauf hin, dass in den betroffenen Städten auch eine besondere Kostenbelastung besteht. In diesem Zusammenhang wiederholen die Verbände ihre mehrmals vorgetragene Anregung, die Anknüpfung der Regelungen für den sozialen Mietwohnungsbau an den Mietenstufen zu überdenken beziehungsweise an die Marktentwicklungen anzupassen. Die Anpassung kann einen Anknüpfungspunkt bieten, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu realisieren.

Die schriftliche Stellungnahme zum Entwurf der Kappungsgrenzenverordnung steht auf der Homepage [www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de) in der Rubrik Interessenpolitik/Stellungnahmen bereit. RS

## AUSSCHUSS STEUERN UND BILANZIERUNG

## Viele neue Entwicklungen diskutiert

**Der Ausschuss „Steuern und Bilanzierung“ tagte am 30. Oktober 2014 in Trier. Themen der Sitzung waren: aktuelle steuerliche Entwicklungen auf Bundesebene, § 13 b Umsatzsteuergesetz (UStG) bei Bauleistungen – Neuregelung zum 1. Oktober 2014 und Überlegungen zu Umsatzsteuererstattungsanträgen bei Altfällen, Sachstand zur E-Bilanz, Kirchensteuerabzugsverfahren ab 2015 und Aktuelles zu Steuern und Bilanzierung. Das Thema „Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger“ wurde auf die nächste Sitzung im Februar 2015 verschoben.**

Es wurde über die GdW-Fachausschusssitzung Steuern vom 17. September 2014 berichtet. Zwei Studien, die Teil eines politischen Maßnahmenpakets zum Wohnungsneubau sind, beschäftigen sich mit der Frage, ob die steuerliche Abschreibungsdauer für Wohngebäude zu lang ist (gem. § 7 Abs. 4 Einkommensteuergesetz (EStG) 50 Jahre Nutzungsdauer). In den letzten Jahren hat es insbesondere aufgrund der ansteigenden Anforderungen und Auflagen im technischen Bereich eine deutliche Verschiebung des Verhältnisses von Rohbaukosten zu Aus-

baukosten gegeben. Dies verdeutlicht, dass eine zweiprozentige lineare Abschreibung, die sich an der Nutzungsdauer des Rohbaus von 50 Jahren orientiert, den tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnissen nicht mehr entspricht. Eine höhere steuerliche Abschreibung führt zu zusätzlichem Aufwand und damit zu einem niedrigeren steuerlichen Ergebnis und gegebenenfalls zu Ertragsteuerminderungen beziehungsweise höheren Verlustvorträgen. Die Ausschussmitglieder diskutierten die Vor- und Nachteile einer steuerlich kürzeren Abschreibungsdauer.

Der Ausschuss Steuern und Bilanzierung behandelte im Weiteren die Frage der Ergänzung bestehender Ergebnisabführungsverträge durch einen dynamischen Verweis auf § 302 Aktiengesetz (AktG). Die Ausschussmitglieder baten den Verband, die Mitgliedsunternehmen nochmals zu informieren (siehe auch Rundschreiben vom 5. November 2014).

Von Professoren wurde die Frage aufgeworfen, ob die Grundsteuer durch ein kommunales Zuschlagsrecht zur Einkommensteuer ersetzt werden sollte. Der Ausschuss dis-

kutierte über eine mögliche Ausgestaltung eines solchen Zuschlagsrechts, über Vor- und Nachteile und stand letztlich der Überlegung zurückhaltend gegenüber.

Bei § 13 b UStG zur Umsatzsteuerumkehr hat sich die Auffassung der Finanzverwaltung mehrmals geändert. Durch das sogenannte Kroatiengesetz ist klar, dass Wohnungsunternehmen in der Regel durch die Umsatzsteuerumkehr nicht betroffen sind, auch wenn sie Bauträgerleistungen erbringen. Für Unternehmen, die in der Vergangenheit für die Leistenden Umsatzsteuer abführen mussten, kann ein Rückforderungsantrag der Umsatzsteuer an die Finanzverwaltung vorteilhaft sein, da es zumindest zu einer Zinserstattung kommt.

Der automatisierte Kirchensteuerabzug ab 2015 ist eine enorme Belastung für die Wohnungsgenossenschaften. Der Ausschuss Steuern und Bilanzierung thematisierte, ob wegen der Unverhältnismäßigkeit des Verwaltungsaufwandes im Vergleich zu der abzuführenden Kirchensteuer ein Rechtsverfahren angestrengt werden soll. *JG*

## AUSSCHUSS FÜR TECHNIK UND ENERGIEEFFIZIENZ

## Abschied des stellvertretenden Ausschussvorsitzenden

**A**uf Einladung von Dietmar Armels fand die Veranstaltung im Hauptsitz der LEG in Düsseldorf statt. Vorstandsmitglied und COO (Chief Operating Officer) Holger Hentschel konnte während der Unternehmensvorstellung der Gruppe die spannende und herausforderungsvolle Entwicklung und Positionierung der LEG bis zum heutigen Stand erörtern.

Im Rahmen der Ausschusssitzung wurde besonders der stellvertretende Ausschussvorsitzende Helmut Asche, Allbau Essen, für seine hervorragende Arbeit gewürdigt. Der Ausschussvorsitzende Rainer

Heubrock bedankte sich ausdrücklich für sein Engagement und die angenehme Zusammenarbeit, auch auf der persönlichen Ebene. Als sein Nachfolger wurde Michael Flachmann, VIVAWEST Gelsenkirchen, einstimmig gewählt, der die neue Aufgabe mit dem gleichen Engagement weiterführen wird.

Im Anschluss fanden Fachvorträge zu unterschiedlichen aktuellen Themen aus dem Bereich der Bautechnik und Energieeffizienz statt.

■ Mehr Informationen dazu in der Rubrik „Technik“ auf Seite 52. *FKR*

## GENOSSENSCHAFTSAUSSCHUSS

## Zusammenarbeit wird fortgesetzt

**Unter Leitung seines Vorsitzenden, Ulrich Bimberg, traf sich der Genossenschaftsausschuss des VdW Rheinland Westfalen am 13. November 2014 in Düsseldorf. Zunächst wurde intern getagt, am Nachmittag stand die gemeinsame Sitzung mit dem Fachausschuss für Genossenschaften des VdW südwest auf dem Programm.**

In der internen Sitzung gab Verbandsdirektor Alexander Rychter zunächst einen Überblick zu aktuellen wohnungs- und immobilienpolitischen Themen, ehe die Vollversammlung der Sparte Wohnungsgenossenschaften vom 23. September 2014 nachbereitet und dabei die konstant hohe Teilnahme der Genossenschaften hervorgehoben wurde. Im Weiteren diskutierte der Ausschuss unter anderem über seine Arbeitsschwerpunkte für die Wahlperiode 2014 bis 2018 und

über die zukünftige Zusammenarbeit mit dem Fachausschuss für Genossenschaften des VdW südwest. Letzteres war auch das erste Thema in der gemeinsamen Sitzung. Erfreulicherweise haben sich die Ausschüs-

se beider Verbände auf eine Fortführung der guten Netzwerke verständigt. Weitere Themen in der gemeinsamen Sitzung waren unter anderem der Verein „Wohnen in Genossenschaften“ und hier konkret das

Forschungsprojekt „Bezahlbarer Wohnraum für Starterhaushalte“, die Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland und der Kirchensteuerabzug bei Dividendenzahlungen. 

#### 4. SITZUNG DES ARBEITSKREISES COMPLIANCE

## Praxis-Leitfaden „Compliance“ ist das Ziel

**Am 17. November 2014 fand bei der SMB in Mülheim die vierte Sitzung des Arbeitskreises Compliance statt. Mit der Aufnahme von Julia Ertmann, GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG und Markus Thiele, GAG Immobilien AG, engagieren sich nunmehr elf Mitgliedsunternehmen des VdW im neu gegründeten Arbeitskreis.**

Die Teilnehmer tauschten sich intensiv über die verschiedenen Stufen einer externen Zertifizierung von Compliance-Systemen durch Prüfungsgesellschaften aus und diskutierten über den Nutzen dieser Bewertungen. Auch wenn im Schadensfall

die rechtliche Bedeutung einer erfolgreichen Zertifizierung nicht abschließend beurteilt werden kann, so kann – insbesondere bei der Einführung eines Compliance-Systems – die externe Zertifizierung eine hilfreiche Orientierung sein. Aus der Praxis zeigt sich zudem, dass die Angemessenheit und Wirksamkeit eines Compliance-Systems insbesondere von der gelebten Akzeptanz der Regelungen bei den Beschäftigten abhängig ist.

Aufgrund der Bedeutung einer freiwilligen Zertifizierung von Compliance-Systemen wird sich der Arbeitskreis für das gesetzte Ziel eines „Praxis-Leitfadens Compliance“ an dem Prüfungsstandard IDW PS 980 ori-

entieren. Dabei werden anhand von Beispielen aus den Mitgliedsunternehmen die Umsetzung einzelner Elemente eines Compliance-Systems – wie die Unternehmenskultur, aber auch die Risikoanalyse – vorgestellt.



**GASTBEITRAG >>**

von Isabella Oppenberg

LEG Management GmbH, Leiterin  
Stabsbereich Revision und Compliance,  
(Mit-)Vorsitzende des Arbeitskreises  
Compliance, VdW RW

#### ARBEITSGEMEINSCHAFT EMSCHER-LIPPE

## Diskussionsabend „Wohnen im Ruhrgebiet“ lockte viele Teilnehmer

**G**anz Deutschland diskutiert wieder über Wohnungspolitik. Insbesondere für das Ruhrgebiet ist es entscheidend, welche Weichenstellungen in den vom Strukturwandel noch immer stark betroffenen Kommunen vorgenommen werden. „Für die Zukunft der Städte, das steht fest, spielen die Qualität und Bezahlbarkeit des Wohnens eine entscheidende Rolle“, sagt Thomas Schwarzenbacher (LEG Wohnen NRW GmbH), Vorstand der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen EMSCHER-LIPPE. Gemeinsam mit seinen Vorstandskollegen Heinz Letat (Wohnungsverein Herne eG) hatte Schwarzenbacher einen Diskussionsabend in der Untertagegar des Hertener RevuePalast organisiert.

Letat und Schwarzenbacher moderierten am 21. Oktober 2014 gemeinsam eine topaktuelle Veranstaltung. Besprochen wurde unter anderem das Wohnungsbauförderprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen, das sich sowohl durch ein deutschlandweit einzigartiges Fördervolumen von 800 Millionen Euro im Jahr als auch durch die von der Landesregierung zugesagte Verlässlichkeit der Förderbedingungen bis zum Ende der Förderperiode im Jahr 2017 auszeichnet. Inhalt des gut besuchten Treffens in Hertener waren darüber hinaus die Zukunft des Lebens und Wohnens im Ruhrgebiet sowie weitere politische und soziale Themen.

Als Gäste und Gastredner im RevuePalast nahmen unter anderem Dr. Uli Paetzel (Bürgermeister der Stadt Hertener), Alma Winkler (DESWOS), VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, Norbert Römer (MdL und Fraktionsvorsitzender SPD NRW), Sven Löcker MdL sowie Sigrid Koeppinghoff (Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW) an der Fachveranstaltung teil.

Die Stammtischreihe der ARGE EMSCHER-LIPPE existiert seit 2012 und behandelt quartallich ein wohnungspolitisches Fachthema mit Gästen. 

## ARBEITSGEMEINSCHAFT EMSCHER-LIPPE UND DUISBURG-NIEDERRHEIN

## Fachexkursionen nach Brüssel und Leipzig

Vom 10. Bis 12. September 2014 besuchte die Arbeitsgemeinschaft Emscher-Lippe die belgische Stadt Brüssel. Nach einem Vortrag in der Evonik-Vertretung über die dortige Europaarbeit direkt nach Ankunft ging es in die Landesvertretung Nordrhein-Westfalen. Hier referierte Dr. Özgür Öner, Leiter der GdW-Vertretung in Brüssel, über EU-Politik und die Europaarbeit des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, ehe Bodo Wißen, Leiter des Referats „Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr“ aus seiner Tätigkeit berichtete. Am nächsten Tag stand zunächst die Besichtigung des Europäischen Parlaments an, wo zudem ein Gespräch mit MdEP Dr. Renate Sommer anstand. Im Anschluss wurde die Stadt Brüssel unter sozialpolitischen und architekturgeschichtlichen Aspekten erkundet. Vor der



Abreise am Freitag besuchte die Arbeitsgemeinschaft noch die Gedenkstätte Waterloo und fuhr danach mit vielen interessanten Eindrücken zurück ins Ruhrgebiet.

Eine weitere Fachexkursion führte die Arbeitsgemeinschaft Duisburg-Niederrhein vom 16. bis 18. Oktober 2014 nach Leipzig. Nach der Ankunft besuchte die Gruppe zunächst die Wohnungsgenossenschaft UNI-

TAS eG und besichtigte im Anschluss ein Projekt der Genossenschaft. Am Nachmittag wurde Leipzig aus einer anderen Perspektive wahrgenommen: Beim Stadtrundgang „Tunnelblick“ erfuhr die Arbeitsgemeinschaft vieles über Geschichte, Pläne und Bautechnik des Eisenbahntunnels für eine durchgehende Zugverbindung Richtung Norden, der nach zehn Jahren im Dezember 2013 an das Schienennetz angeschlossen wurde. Am zweiten Tag ging es für die Arbeitsgemeinschaft nach Grimma, wo die Geschäftsführerin des kommunalen Wohnungsunternehmens GWB die Gruppe in Empfang nahm, um den Gästen die Stadt und verschiedene Projekte des Unternehmens zu zeigen. Am Nachmittag wurde die Arbeitsgemeinschaft noch sachkundig durch das Grassi Museum geführt. Vor der Abreise am Samstag ging es zum Abschluss einer spannenden Exkursion noch zum Völkerschlachtdenkmal. MD



### 31. TREFFPUNKT REGIONALE ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

## Viele Fragen zur Rauchwarnmelderpflicht

Am 26. November 2014 fand der nunmehr 31. Treffpunkt der Regionalen Arbeitsgemeinschaften im EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum statt.

Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, berichtete zu Beginn der Sitzung über die aktuellen wohnungspolitischen und immobilienwirtschaftlichen Themen, ehe er die verband internen Entwicklungen erläuterte. Im Anschluss übernahm Prof. Dr. Nor-

bert Rascher, Dozent an der EBZ Business School und Geschäftsführer der IWB, das Wort und stellte detailliert Aspekte der Verkehrssicherung in der praktischen Umsetzung vor. Aufgrund der vielen Fragen zur Rauchwarnmelderpflicht hatte Linda Mazzone, Referentin für Rechtsangelegenheiten beim VdW Rheinland Westfalen, einige Fragen rund um das Thema Rauchwarnmelder aus der Rechtsberatung zusammengestellt, die sie nach dem Vortrag von Prof. Dr. Rascher mit den Teilnehmern diskutierte. Als letzten Punkt sah die Tagesordnung einen Vortrag zu kriminalpräventiven Maßnahmen

in Mietwohnungen und Wohnquartieren vor, zu denen Wolfgang Hermanns und Klaus Kisters aus dem Landeskriminalamt Nordrhein-Westfalen wichtige Aspekte beleuchteten.

Abschließend einigten sich die Teilnehmer darauf, den Treffpunkt-Termin im Frühjahr in das Verbandsgebäude nach Düsseldorf zu verlegen. Der Termin im Herbst soll hingegen weiterhin in Bochum stattfinden. Die Termine für das Jahr 2015 stehen dabei schon fest: 15. April 2015 und 18. November 2015. MD

## ARBEITSGEMEINSCHAFT DUISBURG-NIEDERRHEIN

## Grundsteuererhöhung kann Mieter zehn Millionen Euro kosten

Von 695 auf 855 Punkte soll in Duisburg der Grundsteuer-Hebesatz ansteigen. Für die Mieter der Duisburger Wohnungsunternehmen bedeutet das anteilig Mehrkosten von 9.900.000 Euro im Jahr. Dietmar Vornweg, Vorstandsvorsitzender der Bauverein Friemersheim eG und zugleich Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Duisburg-Niederrhein, warnt: „Für die Stadt Duisburg bedeutet das einen dauerhaften Wettbewerbsnachteil und für die Duisburger Bürgerinnen und Bürger eine erhebliche finanzielle Mehrbelastung.“

Das bestätigen auch Vornwegs Kollegen, Winfried Tomczak (Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Mitte eG) und Olaf Rabsilber (Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft Oberhausen Sterkrade eG): „Wir werden versuchen, Mieterhöhungen auszuschließen, doch dann muss eben anderswo gespart werden. Jeder Euro, den die Wohnungsunternehmen nun zusätzlich für die höhere Grundsteuer an die Stadt abführen müssen, kann nicht in Instandhaltung oder Modernisierung der Wohnungen fließen. Seniorengerechte Anpassungen und Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz müssen

dann warten und das lokale Handwerk geht leer aus.“ VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter sagte: „Während wir über günstigen Wohnungsneubau, energetische Modernisierung und seniorengerechte Anpassung diskutieren, beschließt das Land eine Anhebung der Grunderwerbssteuer auf den deutschen Spitzenplatz und die Kommunen stopfen Löcher in ihren Haushalten durch die Erhöhung der Grundsteuern.“ Neun von zehn Kommunen hätten ihre Grundsteuern seit 2010 erhöht. Damit seien diese in NRW nun so hoch wie in keinem anderen Bundesland. AW

## RÜCKBLICK VERANSTALTUNGEN

## Multimediaversorgung in der Wohnungswirtschaft

**Am 18. November 2014 fand die gemeinsame Multimediaveranstaltung des VdW Rheinland Westfalen, saar und südwest in Frankfurt am Main statt. Unter dem Veranstaltungstitel: „Multimediaversorgung in der Wohnungswirtschaft: Wo liegt der Nutzen - wo liegt die Zukunft?“ diskutierten die Teilnehmer technische, betriebliche und rechtliche Aspekte einer modernen Multimediaversorgung.**

Die rasante technologische Entwicklung auf dem Multimediasektor schafft für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft neue Chancen. Damit neue Lösungskonzepte greifen können, müssen zunächst die technischen Voraussetzungen geschaffen werden. Es stellt sich die Frage, welcher Technik gehört die Zukunft? Kupfer, Glasfaser oder drahtlos per Funk? Dr. Claus Wedemeier, Referatsleiter Multimedia und IT, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, erläuterte in seinem Vortrag die Anforderungen und Empfehlungen an eine zeitgemäße Gebäudeverkabe-

lung. Dr. Beate Rickert, Geschäftsführerin, KPR CAPITAL, ergänzte den Vortrag von Dr. Wedemeier und erörterte, warum leistungsfähige Multimedia-Glasfasernetze die Einstiegsvoraussetzung für die Sicherung zukünftiger Potenziale sind.

Stephan Gerwing, Justiziar des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft, zeigte auf, welche rechtlichen Rahmenbedingungen und Grundregelungen bei der Vertragsgestaltung zu berücksichtigen sind. Gerade bei Versorgungsverträgen mit extrem langen Laufzeiten müssen Verhandlungspotenziale ausgeschöpft werden.

Die beiden Beispiele aus Herne und Altena illustrierten die Erfolgsfaktoren bei der praktischen Umsetzung. Thomas Bruns, Geschäftsführer der Herner Gesellschaft für Wohnungsbau, stellte ein Kooperationsprojekt mit vier weiteren Wohnungsunternehmen aus Herne vor. Die Unternehmen kooperieren und erschließen bis 2018 ein hochleistungsfähiges Glasfaser-Multimedia-



netz. Joachim Effertz, Vorstand der Altenaer Baugesellschaft, präsentierte die Glasfaser-Satellitenlösung der Baugesellschaft.

Die Multimedia-Veranstaltung endete mit einem Blick in die Zukunft. Michael Neitzel, Geschäftsführer von InWIS in Bochum, schaute in das Jahr 2030 und ging auf die kommenden Trends in der Entwicklung von Smart Home- und Multimedia-Technologien ein. LW

## 48. EUROPÄISCHER TISCH

## Abschied, Auszeichnungen und Ländervergleiche

Der Europäische Tisch – European Table of Housing Corporation – führte am 11. November 2014 seine 48. Sitzung auf Einladung des Bauvereins Wesel durch. Die Teilnehmer diskutierten über die Förderpolitik der EU, Arbeitsmarktentwicklungen der Branche und lernten die unterschiedlichen Rentensysteme der Länder kennen.

Am Vortrag der Sitzung hatten die Teilnehmer die Möglichkeit, Projekte des Bauvereins Wesel zu besichtigen und die Stadt zu erkunden. Bei einem feierlichen Abendessen wurde Dr. Gerhard Jeschke, ehemaliger Abteilungsleiter Beratung und Verwaltung beim VdW und stellvertretender Vorsitzender des Europäischen Tisches, verabschiedet. Dr. Jeschke hat den Tisch seit der Gründung im Jahr 1991 begleitet. Die Teilnehmer bedankten sich für seine Arbeit und sein großes Engagement. Die Aufgabe wird zukünftig von VdW-Referentin Lisa Wilczek übernommen.

Am Sitzungstag stellte Anett Leuchtmann, Vorstand des Bauvereins Wesel, das Unternehmen vor. Sie sprach über die strategische Ausrichtung des Bauvereins und informierte über aktuelle Wohnungsmarktentwicklungen der Region.

Jos Sanders, Senior Forscher bei TNO in den Niederlanden, präsentierte die Ergebnisse einer Arbeitsmarktuntersuchung in den Niederlanden. Die Studie zeigt die Entwicklungen im Personalwesen und untersucht die Auswirkungen auf die Branche.

Im Anschluss sprach Rolf Engels, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung über die Förderpolitik der EU und erläuterte die Relevanz der EU-Strukturfonds für die Städtebauförderung und die Wohnungswirtschaft.

Die Referentinnen Petra Weber, Deutsche Rentenversicherung Rheinland, Conny Thijssen, Sociale Verzekeringsbank Nie-



derland und Mitglied des Europäischen Tisches Marc Xhonneux stellten die Rentensysteme aus dem jeweiligen Land vor.

Abschließend wurde der Vorsitzende des Europäischen Tisches, Bob Kempink, für seine Auszeichnung mit dem John D. Lange International Award beglückwünscht. Der Award wurde Kempink am 16. Oktober 2014 in Baltimore (USA) verliehen. Der Award wird Personen verliehen, die sich in besonderer Weise für den Wissensaustausch zwischen Wohnungsunternehmen im internationalen Kontext einsetzen. LW

## ERFAHRUNGSAUSTAUSCH

## Besuch des belgischen Wohnungsunternehmens Providentia

Vom 22. bis 25. Oktober 2014 besuchte das belgische Wohnungsunternehmen Providentia den VdW und zwei Mitgliedsunternehmen in Köln. Die Teilnehmer der Studienfahrt informierten sich über die soziale Wohnraumförderung am Beispiel Nordrhein-Westfalens und besichtigten projektbezogene Quartiere der GAG und der Deutschen Wohnungsgesellschaft.

Am ersten Tag der Studienreise organisierte der Verband eine Einführungsveranstaltung zum Thema „Soziale Wohnraumförderung“. Roswitha Sinz, Abteilungsleiterin Interessenvertretung des VdW, erläuterte das System der sozialen Wohnraumförderung. Heike Lohkamp, Wohnungsamt Düsseldorf, ergänzte den Vortrag und informierte über die Förderkonditionen und Bestimmungen am Beispiel Düsseldorf. Lohkamp machte deutlich, dass dringend neuer sozialer Wohnraum entstehen müsse. Beim Wohnungsamt



Foto: Deutsche Wohnungsgesellschaft mbH

Projektbesichtigung Von-Ketteler-Straße, Köln-Höhenhaus, Deutsche Wohnungsgesellschaft mbH

Düsseldorf seien für 4.500 wohnungssuchende Haushalte nur rund 700 frei gemeldete Wohnungen gelistet.

Dass die Mitgliedsunternehmen des VdW sich ihrer sozialen Verantwortung bewusst sind und sozialen Wohnraum, auch in an-

gespannten Wohnungsmärkten, realisieren, zeigten die Quartiersbereisungen in Köln.

Zu Gast bei der GAG besichtigten die Teilnehmer zwei Projekte. Am Grünen Weg in Ehrenfeld baut die GAG bis Ende 2015 ein Quartier, das eine moderne Mischung aus

öffentlich gefördertem und frei finanziertem Wohnen, Gewerbe und Arbeiten auf einer ehemaligen Industriebrache bieten wird. Kathrin Möller, technischer Vorstand der GAG und Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaft der Kölner Wohnungsunternehmen, resümierte: „Die wohnungspolitischen Herausforderungen sind in Deutschland und Belgien vergleichbar. Es ist interessant und zielführend, Lösungskonzepte auszutauschen und voneinander zu lernen.“

Am Folgetag besuchten die Teilnehmer die Deutsche Wohnungsgesellschaft, eine Toch-

ter der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft. Jan Camps, Geschäftsführer Deutsche Wohnungsgesellschaft, zeigte zwei öffentlich geförderte Wohnanlagen in den Stadtteilen Buchheim und Höhenhaus. Beindruckt waren die Teilnehmer nicht nur von der hohen Bauqualität der Anlagen, sondern auch von der Wärmeversorgung. In der Arnsbergerstraße erfolgt diese mit einer elektrisch betriebenen Erdwärmepumpe. Jan Camps freute sich über den Besuch: „Es ist uns eine Ehre, unsere Projekte den Kollegen aus Belgien zu zeigen und von unseren Erfahrungen zu berichten.“

LW



Projektbesichtigung am Grünen Weg in Köln-Ehrenfeld, GAG Immobilien AG

## VERANSTALTUNGEN IN MÜNSTER, KASSEL UND BAD NEUENAH

# Treffpunkt Ehrenamt in Wohnungsgenossenschaften

**D**er November 2014 stand wieder ganz im Zeichen des Ehrenamts in Wohnungsgenossenschaften: Insgesamt fanden an drei Wochenenden fünf Veranstaltungen in Münster, Kassel und Bad Neuenahr statt, zu denen insgesamt fast 125 ehrenamtliche Vorstände und Aufsichtsräte aus Genossenschaften zusammenkamen. Thematisch wurde dabei ein breites Spektrum abgearbeitet: Von „Wohngemeinschaften für Demenzerkrankte“ über „Beleihungsmanagement“ und „Wohntrends 2030“ ging es bis zu den „Genossenschaftlichen Grundsätzen in der wohnungswirtschaftlichen Entwick-

lungszusammenarbeit“ und zu dem Thema „Die Wohnung als Gesundheitsstandort“. Wie jedes Jahr standen zudem noch „Jahresabschlussanalyse“ und „Genossenschaftsrecht“ auf dem Programm, wobei die Teilnehmer zum letzteren Thema selbstständig Fälle lösen mussten.

Am Ende der Veranstaltung konnte VdW-Referentin Mirja Dorny den Teilnehmern noch eine Sorge nehmen: Aufgrund der Auflösung der Kooperation der Verbände wird der Treffpunkt zwar nicht mehr wie bisher als gemeinsame Veranstaltung mit dem VdW südwest durchgeführt, allerdings wird

der VdW Rheinland Westfalen für seine Mitgliedsunternehmen den Treffpunkt weiterhin anbieten. Verändern werden sich lediglich die Veranstaltungsorte, um möglichst vielen Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen die Möglichkeit zur Teilnahme zu geben. So ist es derzeit angedacht, an dem Standort Münster festzuhalten und zusätzliche Veranstaltungen im Ruhrgebiet und dem Rheinland anzubieten. Die neuen Termine stehen wegen dieser Veränderung zwar noch nicht fest, werden aber spätestens zu Beginn des neuen Jahres kommuniziert.

MD

## GESELLSCHAFT FÜR BAUEN UND WOHNEN BOTTROP MBH

# Wohncafé im Modellprojekt eingeweiht

**A**m 9. November 2014 hatten Gäste die Gelegenheit, das neue Modellprojekt der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH an der Börenstraße kennenzulernen. Zu den Besuchern gehörten VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, Vertreter der Stadt Bottrop sowie des GBB-Aufsichtsrats. Zudem kamen neben Kooperationspartner Karl Reckmann auch Rita Tölle und Michael Kramp, also zwei Gäste aus den zuständigen Referaten des Landesministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr.

Nachdem sich bereits GBB-Geschäftsführer Hans-Jürgen Bode in seiner Begrüßungsrede hochzufrieden mit den Ergebnissen des neuen Bauabschnitts gezeigt hatte, setzte Kramp als Leiter des Referats Wohnungsbauförderprogramme noch einen bemerkenswerten Akzent: Seine Würdigung der besonderen Qualität der Bottroper Akteure von der Vorbereitung der Antragstellung an – die Stadt hatte im Vorfeld ein umfassendes wohnungspolitisches Handlungskonzept erarbeitet – war am Ende nicht mehr von einer ausdrücklichen Einladung zu weiteren För-

deranträgen aus Bottrop zu unterscheiden. Ausdrücklich lobte er „die weisen Ideen und Weichenstellungen“ seiner Vorgänger, denen es gelungen sei, Wohnungsbaufördermittel vom Landeshaushalt zu entkoppeln. Mit seinem Hinweis auf den nach wie vor guten Kassenstand und bereits für Erweiterungs- beziehungsweise Folgeprojekte der GBB reservierte Mittel konnte der Referatsleiter noch weitere erfreuliche Signale des Landes in Richtung Bottrop übermitteln.

AW

GENOSSENSCHAFT FÜR BAU- UND SIEDLUNGSWESEN EG

## Nur 40 Kilometer – und doch eine Welt entfernt

**W**ird noch immer zu einseitig über Wohnungspolitik diskutiert? „Der Wohnungsmangel in den Metropolen ist seit dem vergangenen Bundestagswahlkampf in aller Munde. Dass das aber nur eine Seite der Medaille ist, kann man sich in unserer Stadt aus nächster Nähe anschauen“. Das sagt Thomas Nebgen, Vorstandsvorsitzender der Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen eG in Hückeswagen. Nebgen arbeitet mit Leidenschaft dafür, lebenswertes Wohnen für die Menschen in der oberbergischen Gemeinde mit 15.000 Einwohnern zu gewährleisten. Die Stadt selber jedoch erlebt eine Seite des demografischen Wandels, die in den Medien nach seiner Ansicht viel zu wenig Beachtung findet, während über hohe Mieten in Münster, Aachen oder Köln diskutiert wird.

„Hückeswagen hat seit Jahren rückläufige Bevölkerungszahlen“, so Nebgen. „Grundsätzlich ist die Hauptursache natürlich der aktuelle und anhaltende Trend der Urbanisierung, der auch auf nicht absehbare Zeit anhalten wird. Darüber hinaus haben wir das regionale Problem, dass die Anbindung von Hückeswagen an die Rheinschiene durch öffentliche Verkehrsmittel quasi nicht gegeben ist.“



Rückbau von schlecht vermietbarem Wohnraum



Fotos: Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen eG

Bestände der Genossenschaft: attraktiver Wohnraum für die oberbergische Gemeinde

3.260 über 65-Jährige leben heute in Hückeswagen, im Jahr 2030 werden es nach einer Prognose von IT.NRW (des ehemaligen Statistischen Landesamts) 4.140 sein. Das entspricht einer Steigerung um 27 Prozent, die sich alleine in den kommenden 15 Jahren vollziehen wird. „Wenn man bedenkt, dass wir mit etwa 1.000 Wohnungen in Hückeswagen – die restlichen 400 Wohnungen verteilen sich auf andere Standorte – kalkulatorisch rund 20 Prozent der Bevölkerung von Hückeswagen versorgen, ist das eine Entwicklung, die nicht wirklich rosig ist.“ Seine Heimatstadt sieht Nebgen damit als optimales Beispiel für die Schere, die zunehmend zwischen Stadt und Land aufklafft: „Wir sind lediglich 40 Kilometer von Düsseldorf entfernt, und dennoch verzeichnen wir aufgrund dieser Nähe keinerlei positive Effekte.“

Allerdings bringt er auch sein Unverständnis darüber zum Ausdruck, dass seitens der Politik (und hiermit ist nicht die Kommunalpolitik, sondern die Landes- und Bundespolitik gemeint), keine Überlegungen angestellt werden, wie man diesem Drang in die Großstädte positiv entgegenwirken könne. „Aus kostenpolitischen Betrachtungen heraus macht es doch gar keinen Sinn, neue Trabantenstädte mit neuer Infrastruktur zu schaffen, wenn wenige Kilometer abseits der Großstädte über die Schließung von Schulen gesprochen wird, weil nicht mehr genügend Kinder vor Ort sind und bestehende infrastrukturelle Einrichtungen verfallen oder ohne Nutzung teuer instand gehalten

werden müssen.“ Nebgen wünscht sich, mehr Anreize steuerlicher oder monetärer Art zu schaffen, die Menschen dazu bewegen würden, sich wieder in diesen Gegenden niederzulassen.

Die Genossenschaft setzt nun auf die stetige Modernisierung des Bestandes, den Rückbau von schlecht vermietbarem Wohnraum und den Verkauf von Objekten, um finanzielle Spielräume zu erhalten und wichtige Modernisierungsmaßnahmen umzusetzen. „Hierbei legen wir ein großes Augenmerk auf die Alterung der Bevölkerung und sind bestrebt, in den Bereichen, in denen es sinnvoll erscheint – und in denen eine vernünftige Kosten-Nutzenrelation erreicht werden kann – die Bestände altersgerecht anzupassen. Die Mittel der Kommune zur Einflussnahme auf die Entwicklung sind jedoch begrenzt. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter betont daher, dass die Städte bei der Bewältigung von Schrumpfungsprozessen noch weit besser durch Land und Bund unterstützt werden müssten. „Unser Verband engagiert sich dafür, dass Wohnungspolitik nicht zur Metropolitik reduziert wird. Trotz des Wohnungsmangels in den Großstädten darf die Politik nie vergessen, dass auf der anderen Seite der Medaille Kommunen wie Hückeswagen stehen, die dringend Unterstützung benötigen. Das kann etwa durch zusätzliche Förderung oder eine Neuausrichtung des Stadtumbauprogramms geschehen, und dafür machen wir uns stark.“

AW

**RUHRQUARTIER**

**Zügiger Baufortschritt beflügelt Verkauf der Eigentumswohnungen**

„Das Ruhrquartier nimmt Form an“, kann Projektentwickler Kai Lingemann vom Bauträger Mülheimer Wohnungsbau (MWB) mitteilen. Über 60 Prozent des Rohbaus vom Ruhrquartier sind aktuell fertiggestellt. Ungefähr 70 Bauarbeiter und drei Kräne sind Tag für Tag im Einsatz. Alle drei Baukörper sind in den letzten Wochen aus der Baugrube der Tiefgarage hinaus in die Höhe gewachsen.

Anschaulich lässt sich das durch die Webkamera der projekteigenen Website ver-

folgen, die stündlich neue Bilder von der Baustelle liefert. Die Tiefgarage ist komplett – im Baujargon: „Der Deckel ist drauf!“ – so Lingemann. Und auch sonst geht es gut voran: „Alles läuft planmäßig.“ Sogar überplanmäßig läuft es im Verkauf. „Die Nachfrage übersteigt bei Weitem unsere Erwartungen!“, berichtet Andreas Weymanns, Makler der Sparkassen-Immobilientochter FDL und verantwortlich für die Eigentumswohnungen auf dem Ruhrbania Baufeld 2. 33 der 52 Eigentumswohnungen mit Größen zwischen 65 und 242 Quadratmetern sind bereits verkauft.



So soll es aussehen: Das Ruhrquartier in Mülheim nimmt Gestalt an.

AW

**ALTEAER BAUGESELLSCHAFT AG**

**Home Staging wird ausgeweitet**

Der schnellere Verkauf ihres Hauses an Ackerstraße 21 durch den Einsatz des Home Stagings hat die Erwartungen der ABG bestätigt. „Das Home Staging führte zu einer deutlich höheren Anzahl an Exposéaufrufen im Internet, zu einer höheren Zahl an Besichtigungen und letztlich zur Verkürzung des Vertriebsweges“, zeigt sich ABG-Vorstand Joachim Effertz zufrieden. „Es gab seit der Vertriebsunterstützung durch das Home Staging sieben konkrete Anfragen und fünf Besichtigungen.“ Zuvor habe es, so Effertz, kaum Interesse an dem Objekt gegeben. Bei dieser Ver-



triebsmethode statten spezialisierte Firmen Räume einer Immobilie oder die komplette Immobilie zur Verkaufsförderung professionell mit Möbeln, Farbe, Licht und Fußböden aus. „Jetzt wollen wir Home Staging auch für andere Verkaufsobjekte nutzen“, blickt der ABG-Vorstand voraus.

Seit Ende August 2014 befindet sich die Immobilie Brandstraße 14 auf diese Weise im Vertrieb. In anderthalb Monaten wurde das Exposé etwa 1.800 Mal aufgerufen. Das ist mehr als in den zwei Jahren zuvor.

AW



**MÜLHEIMER WOHNUNGSBAU EG**

**Gartenhöfe Saarn: Einzug erster Mieter**

Das Architektenteam der Mülheimer Wohnungsbau eG hat grünes Licht für den Einzug der ersten Mieter schon ab Mitte Dezember 2014 gegeben. Schneller als geplant hat damit der Neu- und Ausbau an der Brüsseler Allee funktioniert. In Kürze finden die obligatorischen Abnahmen durch TÜV, Feuerwehr und das Mül-

heimer Bauamt statt. In der Woche vom 15. bis 19. Dezember 2014 werden dann die ersten 22 Wohnungen an die neuen Mieter übergeben werden. Sie dürfen das diesjährige Weihnachtsfest in einer nagelneuen Wohnung feiern.

AW

## KIRCHEN GEBEN RAUM

## Empfehlungen zur Neunutzung von Kirchengebäuden

Immer mehr Kirchen in Nordrhein-Westfalen verlieren ihre Nutzung. Oft drohen Leerstand, Verkauf und manchmal sogar der Abriss. Schuld daran sind der allgemeine Rückgang der Bevölkerung und die abnehmende Zahl aktiver Gemeindeglieder. Darum ist zu erwarten, dass von den rund 6.000 Kirchen des Landes bis 2030 schätzungsweise ein Viertel für immer ihre Tore schließen müssen, so StadtBauKultur NRW, die die gleichnamige Publikation herausgegeben hat.

Immer häufiger versuchen Gemeindeglieder, Architekten und Vertreter der betroffenen Kommunen, ihre Kirchen zu erhalten, damit sie auch ohne sakrale

Nutzung ihre zentrale Stellung in der Gesellschaft und im Bild der Stadt behalten können. Einige Beispiele, auch unter Beteiligung von VdW-Mitgliedsunternehmen in Köln, Mönchengladbach oder Münster, belegen bereits, wie Kirchengebäude behutsam umgebaut werden können, um anschließend zum Wohnen, zum Arbeiten oder als öffentliche Einrichtungen genutzt zu werden. Aber das ist nicht immer einfach. Komplexe Besitzverhältnisse, baurechtliche oder denkmalpflegerische Bestimmungen oder die emotionale Bindung vieler Menschen an ihre Kirche erschweren den Prozess der Neuorientierung. Ganz zu schweigen von der Frage, wie der Umbau und die Bewirtschaftung finanziert werden können.

„Kirchen geben Raum – Empfehlungen zu Neunutzung von Kirchengebäuden“ widmet sich der Frage, wie sich Kirchen durch neue Nutzungen und bauliche Eingriffe weiterhin in angemessener Weise erhalten und nutzen lassen. Im Zentrum stehen nicht nur architektonische Aspekte, sondern auch die Frage, wie die Beteiligten und Betroffenen in den Prozess der Neuorientierung mit einbezogen werden können. Die Publikation richtet sich an betroffene Kommunen, Kirchengemeinden und Amtskirchen sowie an Denkmalpfleger, Architekten, Wohnungswirtschaft und Bürgerinitiativen und alle anderen, die sich aktiv mit der Neuorientierung von Kirchengebäuden befassen. RS

## GENOSSENSCHAFT MODERNES WOHNEN KOBLENZ

## Mehrgenerationenwohnen in Koblenz

**Im Wohnquartier Goldgrube in Koblenz plant die Genossenschaft Modernes Wohnen Koblenz den Neubau eines Mehrgenerationenhauses. Voraussichtlicher Baubeginn ist Anfang des Jahres 2015. Um die Wohnwünsche der zukünftigen Mieter zu berücksichtigen, finden im Vorfeld Informationsveranstaltungen statt. Gemeinsam werden bauliche, technische, aber auch soziale Aspekte des Projektes diskutiert.**

Der geplante Neubau des Mehrgenerationenhauses an der Ecke Gutenberg-/Christian-Stramberg-Straße in Koblenz soll Wohnraum für „Jung und Alt“ schaffen und zu einer Verbesserung des Wohnstandortes führen. Die Genossenschaft Modernes Wohnen Koblenz möchte von Beginn an die Interessenten miteinbeziehen. Auf der Informationsveranstaltung am 26. November 2014 berichtete Rainer Schmitz, Vorstand, über den aktuellen Stand des Bauprojektes.

Der Neubau wird energetisch nach dem neuesten Stand der Technik gebaut. Im Erdgeschoss des Hauses soll eine Kindertagesstätte für 30 Kinder untergebracht werden. Außerdem wird ein größerer Gemeinschaftsraum mit Nebenräumen errichtet, der als Nachbarschaftstreff dienen soll. In den Geschossen darüber werden 21 Wohnungen in unterschiedlichen Größen für Singles, Paare und Familien gebaut.

Auf eine moderne technische Ausstattung des Gebäudes wird Wert gelegt. Gemeinsam mit VdW-Multimedia Referentin Lisa Wil-

czek diskutierten die Teilnehmer, welche technischen Systeme sinnvoll eingesetzt werden könnten. Insbesondere Lösungen, die den Komfort und die Sicherheit steigern, wurden positiv bewertet.

Neben baulichen und technischen Aspekten steht auch das Miteinander im Fokus: „Jeder soll in diesem Haus so viel Gemeinschaft finden, wie er möchte“, so Schmitz. Es werden auf den Bedarf der Bewohner abgestimmte Serviceleistungen angeboten. Auch die bereits bestehenden Wohnungen der Genossenschaft werden in die Entwicklung miteinbezogen. Es wird eine ganzheitliche Quartiersentwicklung angestrebt, mit dem Ziel, eine „Dorf-Atmosphäre“ zu erzielen. Für die Mitgliederbetreuung arbeitet die Genossenschaft mit der Katholischen Familienbildung zusammen. Ein Sozialarbeiter wird sich um die Interessen und Belange der Quartiersbewohner kümmern und die einzelnen Netzwerke zusammenführen, damit ein generationsübergreifendes und gemeinschaftliches Wohnen entstehen kann. LW



Lisa Wilczek (r.) diskutierte mit Teilnehmern.

DÜSSELDORFER BAU- UND SPARGENOSSENSCHAFT EG

# Pläne für Siedlung in Lichtenbroich vorgestellt

**In der Siedlung Lichtenbroich plant die DüBS Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG jetzt umfangreiche Baumaßnahmen: Der nördliche Teil soll saniert und modernisiert werden, im südlichen Teil der Liegenschaft will die DüBS neu bauen. Dort sollen 52 Häuser und Wohnungen sowie eine Seniorenanlage entstehen. Das Wohnungsangebot in Lichtenbroich steigt damit von aktuell 361 auf dann 448 Wohneinheiten.**

Die Pioniersiedlung der DüBS ist merklich in die Jahre gekommen: Mehr als 60 Jahre nach dem Bau entsprechen die Gebäude in vielen Teilen nicht mehr den baulichen, wohnlichen und energetischen Anforderungen an zeitgemäßes, modernes Wohnen. „Wir müssen uns dieser Tatsache stellen und haben uns darum intensiv Gedanken über die Zukunft von Lichtenbroich gemacht“, so Marlies Rein-Werth, Sprecherin des Vorstands. Die Entscheidung zum Neustart wurde einstimmig vom Vorstand und dem Aufsichtsrat getroffen.

Nachdem die Entscheidung steht, will die DüBS jetzt in die Detailplanung einsteigen. Erste Sanierungen und Modernisierungen

sollen ab 2017 starten. Der Abriss der Häuser im Lichtenbroicher Süden ist für 2018 geplant. Sechs Musterhäuser, alles Einfamilienreihenhäuser, will die DüBS allerdings schon ab 2016 erbauen – auf Grundstücken von aktuell leer stehenden Häusern, die sich nicht mehr vermieten lassen. Für das gesamte Maßnahmenpaket veranschlagt die DüBS einen Zeitrahmen von zehn bis 15 Jahren.

Der grüne Charakter der Siedlung wird beibehalten, auch die Mieten sollen bezahlbar bleiben: Die Planung für den Neubau orientiert sich am Handlungskonzept „Zukunft Wohnen. Düsseldorf“, mit dem die Stadt Düsseldorf sich für bezahlbare Mieten einsetzt. Die DüBS will diese Richtlinien sogar übertreffen und plant, aktuell 37 Prozent öffentlich geförderten Wohnraum zu 6,25 Euro pro Quadratmeter zur Verfügung zu stellen (statt 20 Prozent), 27 Prozent preisgedämpften Wohnraum zu 8,50 Euro pro Quadratmeter (statt 20 Prozent) und nur 36 Prozent frei finanzierten Wohnraum (statt 60 Prozent). Die Seniorenanlage soll zu 100 Prozent öffentlich gefördert sein.

AW



Erste mögliche Ansichten für die neuen Zweifamilienreihenhäuser im Lichtenbroicher Süden (nur Studien!)

tiert sich am Handlungskonzept „Zukunft Wohnen. Düsseldorf“, mit dem die Stadt Düsseldorf sich für bezahlbare Mieten einsetzt. Die DüBS will diese Richtlinien sogar übertreffen und plant, aktuell 37 Prozent öffentlich geförderten Wohnraum zu 6,25 Euro pro Quadratmeter zur Verfügung zu stellen (statt 20 Prozent), 27 Prozent preisgedämpften Wohnraum zu 8,50 Euro pro Quadratmeter (statt 20 Prozent) und nur 36 Prozent frei finanzierten Wohnraum (statt 60 Prozent). Die Seniorenanlage soll zu 100 Prozent öffentlich gefördert sein.



Der Norden des Lichtenbroicher Quartiers wird saniert und modernisiert. Im Süden wird neu gebaut.

## SPAR- UND BAUVEREIN EG DORTMUND

# Housing Europe besuchte das Ruhrgebiet

Eine Delegation von Housing Europe – des Europäischen Verbindungsausschusses zur Koordinierung der sozialen Wohnungswirtschaft – hat



Foto: Spar- und Bauverein eG Dortmund

Ende Oktober 2014 die Spar- und Bauverein eG Dortmund besucht. Vor Ort haben sich Mitarbeiter der europäischen Vertretung der Wohnungswirtschaft mit Sitz in Brüssel ein Bild davon gemacht, welchen Einfluss die Arbeit eines Wohnungsanbieters auf das Stadtleben hat.

„Die hier erläuterten Tätigkeiten entsprechen der Definition eines verantwortlichen Wohnungsanbieters, die wir gemeinsam mit dem Internationalen Gewerkschaftsbund im Rahmen der sogenannten ERHIN-Initiative entwickelt haben“, erklärte Sorcha Edwards, Generalsekretärin von Housing Europe. „Zu dieser Definition gehören öko-

nomische Nachhaltigkeit, Bezahlbarkeit für die genossenschaftlichen Mieter und eine optimale Zusammenarbeit mit Behörden, örtlichen Nichtregierungsorganisationen und Unternehmen, um auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Gemeinschaften vor Ort eingehen zu können. Beim Thema Umwelt sehen wir, dass sich Niedrigenergie-Bauweisen sowie die Nutzung erneuerbarer Energiequellen bei dem ersten Energie-Plus-Bauprojekt, das im kommenden Jahr fertiggestellt werden soll, etablieren. Das zeigt: Das Fit-Machen der Wohnungen für die Mieter ist hier eine Hauptaufgabe.“

Brück/AW

## WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT WITTEN-MITTE EG

## Fachveranstaltung „Lebenswertes Wohnen in den eigenen vier Wänden“

„Lebenswertes Wohnen in den eigenen vier Wänden“ war das Thema der vierten Fachveranstaltung der Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG. Im Dialog mit Partnern aus Wohnungswirtschaft, Politik, Handwerk und Industrie schärft das Unternehmen sein Profil und diskutiert Zukunftsthemen der Wohnungswirtschaft. So stand dieses Mal der demografischen Wandels im Fokus der Veranstaltung.

„Der demografische Wandel ist auch in unserem Unternehmen spürbar“, sagt Frank Nolte, Vorstandsvorsitzender der Genossenschaft. „Mittlerweile sind rund 45 Prozent unserer Genossenschaftsmitglieder 60 Jahre und älter. Den Wunsch, so lange wie möglich im angestammten Quartier selbstbestimmt in der eigenen Wohnung zu leben, unterstützen wir als Genossenschaft unter anderem durch mögliche bauliche Maßnahmen.“

Als Gast in Witten sprach neben VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und der Wittener Bürgermeisterin Sonja Leidemann auch Franz Müntefering, Vize-Kanzler a.D.. „Gut wohnen in jedem Alter“, so der Titel seines unterhaltsamen Impulsvortrags. Einblicke in die Entwicklungen auf der technischen Seite gaben Josef Rapp (Prokurist, Geberit Huter GmbH) sowie Dipl.-Ing. Bernd Steltner (Fachreferent, HEWI Heinrich Wilke GmbH).

Um alle Nachfragegruppen mit gutem, sicherem und auch bezahlbarem Wohnraum versorgen zu können, investiert die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG kontinuierlich in die Modernisierung und Instandhaltung ihres Bestandes und erweitert ihr Portfolio auch durch Zukäufe und Neubauobjekte. Im letzten Jahr summierten sich diese Investitionen auf insgesamt 4,4 Millionen Euro bei einer Bilanzsumme von 52 Millionen Euro und Umsatzerlösen von rund 7,4 Millionen Euro.

AW



Foto: Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG

## WOGEDO

## Neubau „Die Ecke“ in Gerresheim ist bezugsfertig

Endspurt in Düsseldorf Gerresheim: Nach rund zwei Jahren Bauzeit wird das Neubauprojekt „Die Ecke“ fertiggestellt. Die WOGEDO Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG realisiert 54 Wohnungen, die ab Januar 2015 bezogen werden.

Um die bestmögliche städtebauliche-architektonische Lösung für den Standort zu finden, hat die WOGEDO gemeinsam mit der Stadt Düsseldorf ein kooperatives Gutachterverfahren durchgeführt. Durchsetzen konnte sich der Entwurf des Düsseldorfer Büros HGMB Architekten. Er fügt sich äußerlich harmonisch in die vorhandene Bebauung des Stadtteils ein, im Inneren überzeugen die praktischen und gut nutzbaren Grundrisse. Der Quadratmeterpreis liegt bei den neuen Wohnungen mit

9,90 Euro deutlich unter den Mietpreisen für vergleichbare Wohnungen in Düsseldorf und im sogenannten „preisgedämpften Wohnungsbau“, den das städtische Handlungskonzept „ZUKUNFT WOHNEN. DÜSSELDORF“ vorsieht. Innerhalb von nur sechs Wochen waren alle Wohnungen vermietet, an bestehende und an neue WOGEDO-Mitglieder. „Als Wohnungsgenossenschaft bietet die WOGEDO eine überzeugende Alternative zu den oft hohen Neubaumieten von renditeinteressierten Investoren“, so WOGEDO-Vorstand Andreas Vondran über das große Interesse an den Wohnungen.

Insgesamt investiert die WOGEDO derzeit rund 43 Millionen Euro in mehr als 200 neue Wohnungen in den Düsseldorfer Stadtteilen Bilk, Gerresheim und Unterrath. Neben der „Ecke“ gibt es in Gerresheim noch zwei

weitere WOGEDO-Neubauprojekte: „Das Tor“ an der Dornaper Straße ist bereits seit Mitte 2012 bewohnt, bei den „Zeilen“ ist der Baustart im Frühjahr 2015 geplant. AW



Andreas Vondran, Vorstand WOGEDO, Ruth Orzessek-Kruppa, Leiterin des Stadtplanungsamtes, Richard Henning, Geschäftsführung HGMB (v. l.)

## WOHNUNGSGESELLSCHAFT WERDOHL GMBH

## Cornelius Böttcher erhält Ehrennadel in Silber

**W**ährend ihrer 75. Gesellschafterversammlung am 3. November 2014 hat die Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH Cornelius Böttcher die Ehrennadel in Silber des VdW Rheinland Westfalen überreicht. Die Verleihung der Ehrennadel und gleichzeitige Verabschiedung als Aufsichtsratsmitglied der Wohnungsgesellschaft wurde von Theo Wingen vorgenommen.

Cornelius Böttcher wurde am 19. Oktober 1999 in den Aufsichtsrat der Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH gewählt. In 15 Jahren prägte der Werdohler SPD-Ratsherr und Fraktionsvorsitzende Böttcher mit Sachverstand und sozialdemokratischem Profil entscheidend die Firmenphilosophie der Wohnungsgesellschaft Werdohl. In dieser Zeit war er an allen richtungsweisenden Entscheidungen der Gesellschaft, wie zum Beispiel der Gestaltung des Generationswechsels



Theo Wingen (Aufsichtsratsmitglied der Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH und Geschäftsführer der Firma Drahtwerk Elisental GmbH & Co.), Cornelius Böttcher, Siegfried Griebisch und Ingo Wöste (Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH) (v. l.)

in der Geschäftsleitung im Jahr 2005, beteiligt. Für seine Leistungen und Verdienste im Aufsichtsrat der Wohnungsgesellschaft Werdohl erhielt Böttcher die Ehrennadel des Verbandes in Silber.

Auch Siegfried Griebisch wurde als Aufsichtsratsmitglied der Wohnungsgesellschaft Werdohl verabschiedet. Er war seit Dezember

2009 in dem Gremium tätig und hatte sich zeitweise ebenfalls als Vorsitzender im Aufsichtsrat der Wohnungsgesellschaft Werdohl engagiert.

Geschäftsführer Ingo Wöste dankte den beiden Geehrten für die gute Zusammenarbeit. AW

## GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT OBERHAUSEN-STERKRADE EG

## Ehrennadeln für verdiente Aufsichtsratsmitglieder

**Über lange Jahre und weit über das erwartete Maß haben sie sich im Aufsichtsrat ihrer Genossenschaft engagiert: Bernhard Elsemann, Werner Radtke und Werner Andermahr haben am 5. Dezember 2014 jeweils die Silberne Ehrennadel des VdW Rheinland Westfalen erhalten. Beantragt hatte die Verleihung Olaf Rabsilber, Vorstandsvorsitzender der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG.**

Bernhard Elsemann wurde 1981 erstmalig in den Aufsichtsrat der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft gewählt. Nachdem er 1993 zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats berufen wurde, leitete er dieses Gremium seit Dezember 1999 nahezu 22 Jahre lang.

Werner Radtke wurde bereits einige Jahre zuvor, am 23. Mai 1979 in den Aufsichtsrat der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft

berufen. Er hat in den 35 Jahren seines ehrenamtlichen Wirkens insbesondere im Wohnungsausschuss wichtige Arbeit für die Genossenschaft geleistet.

Werner Andermahr schließlich gehörte dem Aufsichtsrat seit dem 31. Mai 1989 an. Er war in den 25 Jahren seiner Aufsichtsrats Tätigkeit vor allem im Bauausschuss der Genossenschaft aktiv.

Vorgenommen wurde die Verleihung der Ehrennadeln von VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. Er sagte, an Elsemann, Radtke und Andermahr gewandt: „In den zurückliegenden Jahrzehnten, in welchen Sie alle Verantwortung für die Sterkrader Wohnungsgenossenschaft getragen haben, konnten Sie viele Veränderungen an den Wohnungsmärkten erfahren und mussten sich neuen Herausforderungen stellen. Über diesen langen Zeitraum haben Sie mit Ihrer täglichen Arbeit dazu beigetragen, dass die

Sterkrader Wohnungsgenossenschaft eine wirtschaftlich in jeder Hinsicht gesunde und moderne Wohnungsgenossenschaft mit einem guten Image nicht nur bei ihren Mitgliedern, sondern auch hier in der Stadt und in der Öffentlichkeit ist, und dass die Menschen gerne bei Ihnen leben, sich bei Ihnen zu Hause fühlen.“

Ebenfalls beantragt hatte die Sterkrader Wohnungsgenossenschaft die Verleihung einer vierten Silbernen Ehrennadel, an ihr Aufsichtsratsmitglied Waldemar Reinhardt. Der VdW Rheinland Westfalen hatte auch diesen Antrag positiv beschieden. Umso größer die Trauer, dass Waldemar Reinhardt kurz vor dem Festakt verstarb. Der VdW Rheinland Westfalen spricht der Genossenschaft, insbesondere aber natürlich den Angehörigen Waldemar Reinhardts, sein aufrichtiges Beileid aus. AW

# Termine 2015

## Allgemeine Termine

<b>EBZ-Fachtagung Mietrecht</b>	Dienstag/Mittwoch, 13./14. Januar 2015	Bochum
<b>Energieforum West</b>	Montag/Dienstag, 26./27. Januar 2015	Essen
<b>BID-Jahresempfang</b>	Mittwoch, 28. Januar 2015	Berlin
<b>GdW-Jahresempfang</b>	Dienstag, 3. Februar 2015	Berlin
<b>Messe E-World</b>	Dienstag - Donnerstag, 10. - 12. Februar 2015	Essen
<b>Ausbildungsmesse STUZUBI</b>	Samstag, 21. Februar 2015	Essen
<b>VdW-Partnertreffen</b>	Mittwoch, 11. März 2015	Bochum

## Gremien / Ausschüsse / Arbeitskreise / Arbeitsgemeinschaften

<b>VdW-Präsidium</b>	Mittwoch, 21. Januar 2015	Düsseldorf
<b>Klausurtagung VdW-Verbandsrat</b>	Donnerstag, 5. Februar 2015	Düsseldorf
<b>Arbeitskreis Wohnen für ein langes Leben</b>	Dienstag, 10. März 2015	n. n.
<b>Ausschuss Technik und Energieeffizienz</b>	Donnerstag, 12. März 2015	Wetter

### GENOSSENSCHAFTSPREIS WOHNEN

## Einreichung der Wettbewerbsunterlagen noch bis zum 30.01.2015

Der GdW hat beschlossen, den Abgabetermin zur Einreichung der Wettbewerbsbeiträge bis Freitag, den 30. Januar 2015 zu verlängern.

Technik spielt sowohl beim altersgerechten Wohnen als auch bei der Umsetzung energieeffizienter Maßnahmen und in an-

deren Bereichen eine wichtige Rolle. Wir sind daher sicher, dass viele Genossenschaften spannende Projekte zum Wettbewerbsthema haben und würden uns freuen, wenn Sie sich beteiligen! Weitere Anwendungsfälle sind beispielsweise die Optimierung von betriebsinternen Prozessen oder die Kommunikation mit den Mitgliedern.

- Die Teilnahmeunterlagen sind im Internet unter [www.inwis.de](http://www.inwis.de) und [www.gdw.de](http://www.gdw.de) erhältlich. Die Beiträge können per E-Mail bei InWIS ([carolin.krueger@inwis.de](mailto:carolin.krueger@inwis.de)) eingereicht werden.

AW



Foto: apops - fotolia.com

## § 13B USTG BEI BAULEISTUNGEN

## Rückabwicklung von Altfällen gem. § 27 Abs. 19 UStG

Unter Berufung auf die zur Umkehr der Steuerschuldnerschaft bei Bauleistungen ergangene Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs können Bauträger beziehungsweise Wohnungsunternehmen für vor dem 15. Februar 2014 an sie erbrachte Bauleistungen die Erstattung der zu Unrecht entrichteten Umsatzsteuer beantragen.

Mit § 27 Abs. 19 UStG wurde eine Regelung zur Rückabwicklung solcher Altfälle in das Umsatzsteuergesetz aufgenommen. Das Bundesfinanzministerium hat mit Schreiben vom 31. Juli 2014 Hinweise zur Anwendung von § 27 Abs. 19 UStG veröffentlicht.

In einer Ausarbeitung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen wurden aus Sicht des Leistungsempfängers (Bauträger beziehungsweise Wohnungsunternehmen) die Grundsätze des Verfahrens der Rückabwicklung noch einmal zusammengestellt. Weitere erläuternde Hinweise sollen betroffenen Unternehmen bei der Entscheidung über eine mögliche Antragstellung behilflich sein.

Eine Vielzahl von Fragen, insbesondere auch zivilrechtlicher Natur, können derzeit noch nicht beantwortet werden. Der GdW wird versuchen, diese gemeinsam mit den Juristen der Verbändeorganisation zeitnah zu klären.

■ Auf Wunsch übersenden Ihnen die Ausarbeitung des GdW:  
**Jürgen Gnewuch**  
 Tel.: 0211 1699828  
 E-Mail: [j.gnewuch@vdw-rw.de](mailto:j.gnewuch@vdw-rw.de)  
 und **Anke Kirchhof**  
 Tel.: 069 97065-138  
 E-Mail: [anke.kirchhof@vdwsuedwest.de](mailto:anke.kirchhof@vdwsuedwest.de)

Der VdW Rheinland Westfalen bietet den betroffenen Wohnungsunternehmen am 14. Januar 2015 einen Erfahrungsaustausch an (siehe auch unser Rundschreiben vom 3. Dezember 2014).

JG

## GRUNDERWERBSTEUERERHÖHUNG IN NORDRHEIN-WESTFALEN

## Ministerschreiben und öffentliche Anhörung im Landtag

**Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen plant die Anhebung des Grunderwerbsteuersatzes von fünf Prozent auf 6,5 Prozent zum 1. Januar 2015.**

Zum Gesetzentwurf fand am 2. Dezember 2014 eine öffentliche Anhörung statt, bei der sich der VdW Rheinland Westfalen gegen die Anhebung ausgesprochen hat, um

- weitere Kostensteigerungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu vermeiden,
- die Quartiersentwicklung nicht zu hemmen,
- Schrumpfungsprozesse in einzelnen Regionen nicht weiter zu forcieren,
- nicht den energetischen und barrierefreien Wohnungsneubau zu behindern,
- in nachfrageintensiven Städten bezahlbare Grundstücke für den geförderten Wohnungsneubau aktivieren zu können,
- förderberechtigten Personen den Grundstückserwerb zu ermöglichen.

Auch hat der VdW Rheinland Westfalen in der Angelegenheit den Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen Michael Groschek angeschrieben und auf die nach-

teiligen Auswirkungen der Grunderwerbsteuerverhöhung hingewiesen.

Durch die Grunderwerbsteuerreform 1983 wurde der Grunderwerbsteuersatz von sieben Prozent auf zwei Prozent gesenkt; im Gegenzug wurden alle wesentlichen Befreiungsvorschriften aufgehoben. Da man mittlerweile einen Steuersatz von 6,5 Prozent anstrebt, besteht die Rechtfertigung zur Schaffung weiterer Befreiungstatbestände (siehe auch Studie des Rheinisch-Westfälischen Instituts für Wirtschaftsforschung im Auftrag der Bundesvereinigung Spitzenverbände Immobilienwirtschaft (BSI), Berlin, Januar 2012 „Probleme der Grunderwerbsteuer und ihrer Anhebung durch die Länder“).

Eine weitere Anhebung des Grunderwerbsteuersatzes macht betriebswirtschaftlich erforderliche Umstrukturierungen, insbesondere Verschmelzungen von Wohnungsgenossenschaften, praktisch unmöglich. Der Grund liegt in dem extrem hohen Anteil von Grunderwerbsteuerpflichtigem Grundbesitz am gesamten Betriebsvermögen bei Wohnungsunternehmen. Eine bundesgesetzliche Befreiungsregelung bei der Fusion von Wohnungsunternehmen dürfte aufkom-

mensneutral sein, denn es kommt nur dann zu Fusionen, wenn eine Befreiungsregelung besteht, ansonsten wird nach Wegen zur Umgehung der Grunderwerbsteuer gesucht.

Im Rahmen der Wohnraumförderung unterstützt das Land Nordrhein-Westfalen auch den Bau, den Erwerb oder die Modernisierung einer selbstgenutzten Wohnimmobilie durch die Vergabe zinsgünstiger oder zinsloser Darlehen, wobei nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen ausschließlich Haushalte gefördert werden, deren anrechenbares Einkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht übersteigt.

Die nunmehr beschlossene Erhöhung der Grunderwerbsteuer trifft überproportional gerade Schwellenhaushalte, die vielfach nur durch die Wohnraumförderung auch des Landes wirtschaftlich vertretbar sowie einkommenstechnisch überhaupt in der Lage sind, erstmalig Wohneigentum sowohl im Neubau als auch im Bestand zu bilden. Der VdW Rheinland Westfalen hat angeregt, dass das Land Nordrhein-Westfalen im Bundesrat die Einführung von Grunderwerbsteuerbefreiungstatbeständen für Wohnungsunternehmensfusionen und für förderberechtigte Erwerberhaushalte initiiert.

JG

**UMSATZSTEUER**

# Ausweitung der Umkehr der Steuerschuldnerschaft auf die Lieferung von Metallen

**D**urch das Gesetz zur Anpassung des nationalen Steuerrechts an den Beitritt Kroatiens zur EU und zur Änderung weiterer steuerrechtlicher Vorschriften (sogenanntes Kroatiengesetz) wurde der Kreis der Umsätze, die der Umkehr der Steuerschuldnerschaft unterliegen, ausgeweitet.

Mit Wirkung vom 1. Oktober 2014 schuldet der Leistungsempfänger die Umsatzsteuer auch für solche steuerpflichtigen Umsätze, die in der Lieferung von unedlen Metallen (Stangen, Stäbe, Draht, Bleche und so weiter) sowie sonstigen Gegenständen bestehen, die in der Anlage 4 (zu § 13b Abs. 2 Nr. 11) Umsatzsteuergesetz genannt werden. Für die Umkehr der Steuerschuldnerschaft ist es bereits ausreichend, dass der Leistungsempfänger Unternehmer (§ 2 UStG) ist. Damit geht die Betroffenheit aufseiten der Leistungsempfänger über die Regelungen hinaus, die zur Umkehr bei bezogenen Bauleistungen und Gebäudereinigungsleistungen nur dann führten, wenn auch der Leistungsempfänger selbst

nachhaltig Bau- und Gebäudereinigungsleistungen erbringt.

Erläuterungen zu den betroffenen Gegenständen wurden gemäß BMF-Schreiben vom 26. September 2014 in Abschnitt 13b.7a Umsatzsteuer-Anwendungserlass (UStAE) aufgenommen. Dieses BMF-Schreiben enthält auch eine Übergangsregelung zur Einführung dieses neuen Umkehrtatbestands: für Lieferungen, die in der Zeit vom 1. Oktober bis 31. Dezember 2014 ausgeführt werden, wird es nicht beanstandet, wenn einvernehmlich der leistende Unternehmer die Steuerschuldnerschaft übernimmt (Voraussetzung: Der Leistende versteuert den Umsatz in zutreffender Höhe). Durch BMF-Schreiben vom 5. Dezember 2014 wurde die Übergangsregelung bis zum 30. Juni 2015 verlängert.

## Kleinunternehmer als Leistender

Ist der im Inland ansässige Leistende Kleinunternehmer, so wird der Leistungsempfänger nicht zum Steuerschuldner (§ 13b Abs. 2 Satz 4 UStG).

## Kleinunternehmer als Leistungsempfänger

Nach dem Wortlaut des Gesetzes sind auch Kleinunternehmer Steuerschuldner, sofern die Voraussetzungen zur Umkehr der Steuerschuldnerschaft erfüllt sind.

Die Einbeziehung der Kleinunternehmer ist allerdings in der Literatur heftig umstritten. So stellen Rau/Dürrewächter (in: Umsatzsteuergesetz. Kommentar, Tz 266 ff. zu § 13b) fest, dass die Einbeziehung der Kleinunternehmer in die Umkehr der Steuerschuldnerschaft nicht nur einen Wertungswiderspruch innerhalb des Gesetzes darstelle, sondern auch gegen das rechtsstaatlich fundierte Übermaßverbot verstoße.

Betroffene Kleinunternehmer sollten allerdings berücksichtigen, dass die Finanzverwaltung im Umsatzsteueranwendungserlass (Abschn. 13b.1 Abs. 1 Satz 3 UStAE) bisher noch von der Steuerschuldnerschaft des Kleinunternehmers als Leistungsempfänger ausgeht. JG



Leistungsempfänger ist Steuerschuldner, wenn er ...

... Unternehmer ist.

Unternehmer liefert Metalle, Bleche, Stangen, Profile, Draht oder andere Gegenstände aus Anlage 4 zu § 13b UStG

## KÖRPERSCHAFTSTEUER/GEWERBESTEUER

## Billigkeitsregelung bei der vorübergehenden Unterbringung von Bürgerkriegsflüchtlingen und Asylbewerbern in Wohnungen von Vermietungsgenossenschaften

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat sich auf Anregung des GdW-Fachausschusses Steuern gegenüber dem Bundesministerium der Finanzen für den Erlass einer erneuten Billigkeitsregelung bei der vorübergehenden Unterbringung von Bürgerkriegsflüchtlingen und Asylbewerbern in Wohnungen von Vermietungsgenossenschaften ausgesprochen. Das Bundesfinanzministerium ist dem Antrag – nach nunmehr erfolgter Erörterung mit den obersten Finanzbehörden der Länder – gefolgt.

Das BMF-Schreiben vom 20. November 2014 wird in Kürze im Bundessteuerblatt veröffentlicht. Zur vorübergehenden Unterbringung in Wohnungen von Vermietungsgenossenschaften sowie Vereinen im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 10 Körperschaftsteuergesetz (KStG) siehe Buchstabe c des BMF-Schreibens (Anmerkung: Die Formulierung entspricht der früheren Billigkeitsregelung).

„Der Vermietungsgenossenschaft ist die Steuerbefreiung aus Billigkeitsgründen auch zu gewähren, wenn juristische Personen des öffentlichen Rechts für die Bürgerkriegsflüchtlinge und Asylbewerber Genossen-

schaftsanteile erwerben und halten und den Miet- oder Nutzungsvertrag mit der Genossenschaft abschließen. In den Fällen der Einweisung nach den Ordnungsbehördengesetzen der Länder steht dem Abschluss eines Miet- oder Nutzungsvertrages die Einweisungsverfügung gleich.“

Die Billigkeitsregelung ist in den Veranlagungszeiträumen 2014 bis 2018 anzuwenden. JG

## VERANSTALTUNG

## Aktuelles Steuerrecht

**Am 26. November 2014 fand im Europäischen Bildungszentrum in Bochum die dritte Tagung „Aktuelles Steuerrecht“ im Rahmen der gemeinsamen Veranstaltungsreihe des VdW Rheinland Westfalen, des VdW südwest und des VdW saar statt.**

Hauptgeschäftsführerin WP/StB Ingeborg Esser vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. berichtete über aktuelle steuergesetzliche Entwicklungen nach der Bundestagswahl, Entwurf eines Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes, Praxisfälle zur Behandlung von Modernisierungskosten (IDW RS IFA 1) und Grundzüge des IDW ERS IFA 2.

StB Anke Kirchhof vom VdW südwest informierte über den automatisierten Kirchensteuerabzug ab 2015, über lohnsteuerrechtliche Fragen (Neuerungen bei Betriebsveranstaltungen, Lohnsteuer-Nachschau nach § 42 g EStG) sowie über verschiedene umsatzsteuerliche Themen.

vBP/StB Jörg Cammann vom vdw Niedersachsen und Bremen berichtete über die Neuregelung zur Umkehr der Steuerschuldnerschaft bei Bauleistungen gemäß § 13 b UStG durch das sogenannte Kroatiengesetz, den flächenbezogenen Verzicht auf die Umsatzsteuerfreiheit (BFH 24.04.2014), die Berichtigung zu hoch vorgenommener Abschreibung für Abnutzung (AfA) bei Gebäuden (BFH 21.11.2013), die Anpassung von Gewinnabführungsverträgen durch dynamischen Verweis auf § 302 Aktiengesetz (AktG) (§ 17 Abs. 2 KStG i. d. F. des Kroatiengesetzes, § 34 Abs. 10 b KStG a. F.) sowie über die aktuelle Entwicklung bei der E-Bilanz.

WP/StB Jürgen Gnewuch vom VdW Rheinland Westfalen behandelte steuerliche Fragen zur Grunderwerbsteuer (insbesondere geplante Anhebung des Steuersatzes auf 6,5 Prozent ab Januar 2015), zur Grundsteuer/Einheitswert, zur Vereinnahmung von Dividenden bei der Körperschaft- und Gewerbesteuer ab 2013, zu Wohnungsun-

ternehmen als Energieerzeuger sowie zur EK 02-Abgeltungssteuer.

- Die Tagungsunterlagen können bei Jürgen Gnewuch zum Preis von 50 Euro in Papier- und/oder elektronischer Form angefordert werden:

Tel.: 0211 16998-28

E-Mail: [j.gnewuch@vdw-rw.de](mailto:j.gnewuch@vdw-rw.de) JG



# Erweiterte Gewerbesteuerkürzung und Fremdverwaltung gewerblicher Einheiten

**GEWERBESTEUER** >> Das Landesfinanzministerium Niedersachsen hat das Ziel, die erweiterte Gewerbesteuerkürzung in allen Fällen der Fremdverwaltung zu versagen, in denen im Rahmen eines gemischt genutzten Grundstücks auch nur eine einzelne gewerbliche Einheit mit verwaltet wird.

Diese Auffassung bedeutet eine erhebliche Verschärfung, die von der weit überwiegenden Kommentierung sowie der jahrzehntelangen Praxis der Finanzverwaltung abweicht.

Die erweiterte Gewerbesteuerkürzung soll gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. Gewerbesteuergesetz (GewStG) solche Steuerpflichtigen in Anspruch nehmen können (Wahlrecht), die „ausschließlich eigenen Grundbesitz oder neben eigenem Grundbesitz eigenes Kapitalvermögen verwalten und nutzen oder daneben Wohnungsbauten betreuen oder Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser oder Eigentumswohnungen [...] errichten und veräußern [...]“ und im Hinblick auf die Eigentumswohnungen das betreffende Gebäude zu mehr als zwei Drittel Wohnzwecken dient.

Mit seiner Entscheidung vom 17. September 2003 hat der Bundesfinanzhof klargestellt, dass unabhängig von der Person des Herstellers oder Eigentümers die Betreuung fremder Wohnungsbauten zu den unschädlichen Tätigkeiten gehört, die die erweiterte Gewerbesteuerkürzung nicht ausschließen.

Während im Rahmen der Verwaltung eigener gewerblich genutzter Einheiten grundsätzlich eine begünstigte Tätigkeit im Hinblick auf die erweiterte Gewerbesteuerkürzung vorliegt, wurde die Verwaltung fremder gewerblicher Einheiten differenzierter beurteilt.

Schädlich für die Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung im Fall der Verwaltung fremder Bauten ist die Verwaltung von rein gewerblichen Grundstücken, wie zum Beispiel Bürohäusern, Fabrikations- und Lagerhäusern.

Durch § 7 b Einkommensteuergesetz (EStG) hat der Gesetzgeber in der Vergangenheit die



Förderung der Schaffung von Wohneigentum geregelt. Selbst unter dieser eindeutigen Zielrichtung waren Gebäude begünstigt (nach § 7 b EStG), wenn sie zu mehr als zwei Drittel Wohnzwecken dienten. Erachtet eine Gesetzesnorm zur ausdrücklichen Förderung von Wohneigentum Gebäude als förderfähig, die lediglich zu zwei Drittel Wohnzwecken dienen, so ist es nur folgerichtig, dass der Begriff Wohnungsbauten nicht einen höheren Anteil von Wohnzwecken erfüllen muss. Da die Kürzungsvorschrift des § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG ebenso wie § 7 b EStG als begünstigende Vorschrift anzusehen ist, sind die vorstehenden Aussagen entsprechend bei der erweiterten Gewerbesteuerkürzung anzuwenden.

Auf vorgenannte Rechtsauslegung verweist auch der GdW in: Praxis der Besteuerung von Wohnungs- und Immobilienunternehmen, zweite Auflage 2013, Freiburg, S. 124.

Die zur Abstimmung stehende restriktive Auslegung des § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG im Hinblick auf die Verwaltung gemischtgenutzter Grundstücke würde eine Abkehr von der jahrzehntelang gefestigten und praktizierten Rechtsauslegung durch die Finanzverwaltung bedeuten. Für uns ist kein

Grund ersichtlich, warum – ohne gesetzliche Änderung – von einer Rechtsauslegung abgewichen werden soll, nach der die Finanzverwaltung seit Jahrzehnten verfährt und die zudem von der weit überwiegenden Kommentarmeinung geteilt wird.

Unabhängig von der Frage, ob eine Änderung der bisherigen Rechtsauslegung überhaupt angezeigt ist, kann eine geänderte Rechtsauslegung auch nur für die Zukunft gelten. Den betroffenen Unternehmen muss genügend Vorlaufzeit gegeben werden, um sich darauf einstellen und um bestehende Strukturen anpassen zu können. Wegen der erheblichen Bedeutung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung für unsere Mitgliedsunternehmen wäre bei einer tatsächlich erfolgenden Änderung der Rechtsauslegung im obigen Sinne zumindest eine Übergangsregelung unverzichtbar.

Der VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest haben die Finanzminister von Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Hessen angeschrieben und dafür plädiert, bei einer Abstimmung auf Bund-Länder-Ebene dem Antrag des Landes Niedersachsen nicht stattzugeben.

## SHORTCUTS

# Rechtsprechung aus NRW in Kurzfassung

## I. Landgericht (LG) Köln, Urteil vom 25. Juli 2013 – 1 S 201/12 zu Räum- und Streupflichten bei Genossenschaftswohnungen

**Leitsatz:** Die Übertragung der Verkehrssicherungspflicht auf den Mieter kann wirksam bereits im Dauernutzungsvertrag geregelt sein und in der Hausordnung lediglich konkretisiert werden.

Eine unangemessene Benachteiligung ergibt sich auch nicht aus der ausschließlichen Heranziehung der Erdgeschossmieter. Im Mietrecht existiert kein allgemeiner Gleichbehandlungsgrundsatz.

Die rechtliche Gleichstellung der Mitglieder ist allerdings nicht absolut. Inhalt des Gleichbehandlungsgrundsatzes ist vielmehr, einzelne Mitglieder der Genossenschaft nicht ohne sachlichen Grund anders zu behandeln als andere Mitglieder.

## II. Arbeitsgericht (AG) Dortmund, Urteil vom 2. Juli 2014 – 420 C 2946/14 zur Duldung von Rauchwarnmeldern

**Aus den Entscheidungsgründen:** „Die Klägerin (Vermieterin) hat gegen die Beklagten (Mieter) weder einen Anspruch auf Zutritt zur Wohnung noch einen Anspruch auf Duldung der Installation von Rauchwarnmeldern (...). Die Wohnung ist bereits fachgerecht mit Rauchwarnmeldern (...) ausge-

stattet. Mithin wird durch die Neuinstallation keine Verbesserung erreicht. (...)

Da nach § 49 Abs. 7 Bauordnung NRW die Betriebsbereitschaft der Rauchmelder durch den unmittelbaren Besitzer und mithin durch den Mieter sicherzustellen ist, besteht auch kein Grund für den Vermieter, einheitliche Geräte zu installieren (...). Die Installierung einheitlicher Geräte durch eine Firma, die auch die Wartung übernimmt, ist für den Vermieter nur dann erforderlich, wenn ihm die Pflicht zur Wartung der Geräte obliegt. Dieses ist jedoch in NRW gerade nicht der Fall. (...).“

## III. AG Gelsenkirchen, Urteil vom 5. August 2014 – 210 C 147/13, WuM 2014, 689 zum Anspruch auf Aushändigung eines weiteren Schlüssels für Pflegedienst

„(...) In Anbetracht des hohen Alters der Klägerin (Mieterin) und der gesundheitlichen Beeinträchtigungen hat die Klägerin (Mieterin) ein Recht auf Anfertigung eines weiteren Schlüssels. Sie hat vom Beklagten (Vermieter) einen weiteren Schlüssel begehrt, sie hat immer dargelegt, dass sie die Kosten erstatten wird für den Schlüssel (...). Der Beklagte (Vermieter) ist verpflichtet, im Rahmen des bestehenden Mietverhältnisses der Klägerin (Mieterin) einen entsprechenden Schlüssel auszuhändigen, da sie diesen (...) als Zusatzschlüssel für einen Pflegedienst (...) benötigt.“ (aus WuM 2014, 689)

## IV. AG Dortmund, Urteil vom 12. August 2014 – 425 C 4765/14 zu Mieterhöhungsverlangen

### Leitsatz:

1. Das Mieterhöhungsverlangen ist bei einer fehlerhaften Einordnung in den Mietspiegel zumindest dann formell ordnungsgemäß, wenn der Mieter den Fehler leicht erkennen kann (hier fehlende Terrasse). Das gilt auch, wenn dadurch der obere Spannenwert des zutreffenden Mietspiegelfeldes überschritten wird.
2. Ein am anderen Ende des Grundstücks liegender Mietergarten ist mit einer Terrasse nicht vergleichbar.
3. Sieht der örtliche Mietspiegel einen Abzug bei der Beheizung mit Fernwärme vor, so ist ein Abzug auch dann vorzunehmen,



wenn die Wohnung mittels Wärmecontracting beheizt wird.

4. Sieht der Mietspiegel einen festen Abschlag bei Überschreitung einer bestimmten Lärmbelastung im 24-Stunden-Pegel vor, bedeutet das nicht, dass bei Nichterreichen dieses Grenzwertes die Wohnung nicht unterhalb des Medians eingeordnet werden kann.
5. Ein nach 30-minütigem Fußweg zu erreichendes Naherholungsgebiet stellt keinen Lagevorteil dar. LM

## NEUES MELDEGESETZ

### Inkrafttreten erst am 1. November 2015

Mit dem neuen Melderecht, „Gesetz zur Fortentwicklung des Meldewesens (MeldFortG), werden die gesetzlichen Grundlagen für ein einheitliches Melderecht (Bundesmeldegesetz) geschaffen. Das Gesetz sollte ursprünglich zum 1. Mai 2015 in Kraft treten. Um den Meldebehörden ausreichend Zeit zur Umsetzung zu geben, hat der Bundestag beschlossen, das Inkrafttreten des Gesetzes auf den 1. November 2015 zu verschieben. LM



## MIETPREISBREMSE – STAND DER DINGE ZUM JAHRESWECHSEL

**Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG) im parlamentarischen Verfahren**

**Der Regierungsentwurf zum MietNovG von Oktober, die sogenannte Mietpreisbremse, befindet sich derzeit im parlamentarischen Verfahren und wurde am 13. November erstmals im Bundestag beraten.**

Der Bundesrat hat zum Regierungsentwurf kritisch Stellung genommen und umfangreiche Änderungen gefordert. Der bereits zwischen den Koalitionsfraktionen erzielte „Kompromiss“ erscheint dadurch gefährdet. Am 13. November wurde der Entwurf

daher in die Ausschüsse verwiesen, wo er weiterverhandelt wird. Neben dem GdW haben auch die Deutsche Annington, GAG-FAH und LEG eine gemeinsame Stellungnahme zum Regierungsentwurf abgegeben. Es wird unter anderem eine abschließende Regelung hinsichtlich der aufgenommenen Kriterien zur Bestimmung der Gebietskulissen gefordert, für die die Mietpreisbremse letztendlich greifen wird. Eine parlamentarische Anhörung fand am 3. Dezember 2014 statt, die Axel Gedaschko für den GdW wahrgenommen hat.

Zur erneuten Abstimmung wird der Gesetzesentwurf gegebenenfalls mit Änderungen wieder in den Bundestag geleitet. Der Bundesrat kann Einspruch erheben. Überstimmt der Bundestag daraufhin den Bundesrat, kommt das Gesetz dennoch zustande.

Es wird damit gerechnet, dass das Mietrechtsnovellierungsgesetz in der ersten Jahreshälfte 2015 in Kraft tritt. *LM*

## RECHTE DES MIETERS NACH WOHNUNGSBRAND

**Vermieter muss Brandschäden beseitigen**

**D**er Bundesgerichtshof (BGH) hat sich mit der Frage beschäftigt, ob ein Mieter, der einen Brand in der gemieteten Wohnung leicht fahrlässig verursacht hat, die Beseitigung des Schadens vom Vermieter verlangen kann, wenn der Schaden durch eine Wohngebäudeversicherung abgedeckt ist, deren Kosten der Mieter anteilig über die Nebenkostenumlage getragen hat (Urteil vom 19. November 2014 Az. VIII ZR 191/13).

**Sachverhalt**

Die zwölfjährige Tochter der Mieter hatte Öl in einem Kochtopf auf dem Herd erhitzt, dann die Küche bei eingeschalteter Herdplatte zeitweise verlassen. Das Öl hatte sich währenddessen entzündet und einen Brandschaden in der gemieteten Wohnung verursacht.

Zur Schadensregulierung verwies die Haftpflichtversicherung der Mieter den Vermieter an dessen Gebäudeversicherung. Die Kosten der Gebäudeversicherung werden laut Mietvertrag als Nebenkosten anteilig von den Mietern getragen. Der Vermieter verweigerte eine Inanspruchnahme der Gebäudeversicherung. Auch die Beseitigung des Brandschadens wurde abgelehnt, da wegen des schuldhaften Handelns weder ein Mangelbeseitigungsanspruch noch ein

Minderungsanspruch geltend gemacht werden könne.

**Entscheidung**

Der BGH entschied zugunsten der Mieter. In der Begründung führt der BGH aus, ein Mieter dürfe erwarten, im Schadensfall einen Nutzen von der Versicherung zu haben, welche von ihm im Rahmen der Nebenkosten anteilig mitgetragen werde – sozusagen als Gegenleistung.

Der Mieter kann vom Vermieter die Beseitigung der Brandschäden als Instandhaltungsanspruch (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) verlangen und gegebenenfalls die Miete mindern. Der Mieter steht im Ergebnis daher so, als hätte er die Versicherung selbst abgeschlossen.

Ein Rückgriff auf den Mieter ist zudem nach ständiger Rechtsprechung des BGH ausgeschlossen, wenn der Vermieter die Wohngebäudeversicherung in Anspruch nimmt. Zur vorrangigen Inanspruchnahme der Versicherung anstelle des Mieters wird der Vermieter auch verpflichtet sein, da kein vernünftiges Interesse an einem gegenteiligen Vorgehen vorliegt.

**Anmerkung**

Der Instandhaltungsanspruch des Vermieters entfällt grundsätzlich, wenn der Mieter



einen Schaden an der gemieteten Wohnung schuldhaft verursacht hat. Trägt der Mieter jedoch (anteilig) die Kosten der Wohngebäudeversicherung und ist diese im konkreten Fall auch eintrittspflichtig, kann der Vermieter die Schadensregulierung nicht verweigern und muss die Versicherung hierfür in Anspruch nehmen.

Offen bleibt, ob der Vermieter ausnahmsweise nicht auf die Inanspruchnahme der Versicherung verwiesen werden kann, wenn damit tatsächlich eine erhebliche Erhöhung der Versicherungsprämien verbunden ist. In diesem Fall fehlte es insoweit an einem konkreten Vortrag des Vermieters. *LM*

## MIETRECHT

# Selbstständig ausgeführte Schönheitsreparaturen – Vermieter muss zahlen

**Mit Urteil vom 3. Dezember 2014 Az. VIII ZR 224/13 hat der Bundesgerichtshof (BGH) eine Klausel bewertet, die dem Mieter einen Zahlungsanspruch gegen den Vermieter für selbst ausgeführte Schönheitsreparaturen gewährt.**

## Sachverhalt

Seit 1990 bewohnen die Mieter eine – damals noch preisgebundene – Wohnung in Berlin. In § 11 des Mietvertrags heißt es:

- „1. Die Kosten der Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung werden vom Vermieter getragen.
2. Umfang und Ausführung der Schönheitsreparaturen erfolgt im Rahmen der hierfür nach den Vorschriften der 2. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 4 vorgesehenen Kostenansätze.
3. Sofern der Mieter Schönheitsreparaturen selbst ausführt oder durch entsprechende Fachfirmen ausführen lässt, werden ihm auf Antrag die anteiligen Beträge, wie sie sich nach der obigen Verordnung errechnen, ausgezahlt, sofern die Ausführung sach- und fachgerecht erfolgt ist.“

In einer Zusatzvereinbarung ist bestimmt: „In Ergänzung von § 11 Ziff. 2 des mit

Ihnen abgeschlossenen Mietvertrages wird hiermit vereinbart, dass der Mieter nach Durchführung von Schönheitsreparaturen, die durch normale Abnutzung notwendig wurden, Anspruch auf Auszahlung des hierfür in der Miete vorgesehenen Betrages gemäß den jeweils gültigen Berechnungsverordnungen hat. Als Abrechnungsmodus wird eine Zeitspanne von fünf Jahren angesetzt.“

Die Mieter führten die Renovierung der Wohnung selbst durch und verlangten – entsprechend den Berechnungsvorgaben in der Zusatzvereinbarung – vom Vermieter Zahlung. Der Vermieter hat der Maßnahme nicht zugestimmt und wollte vielmehr selber die Schönheitsreparaturen durchführen, worüber er die Mieter auch informiert hatte.

## Entscheidung

Der BGH hat entschieden, dass der auf § 11 des Mietvertrages basierende Zahlungsanspruch eine Zustimmung der Vermieter zur Ausführung der Schönheitsreparaturen nicht voraussetzt. Erforderlich sei lediglich, dass die Mieter fällige Schönheitsreparaturen sach- und fachgerecht vorgenommen haben.

Dem Zahlungsanspruch steht nicht entgegen, dass der Vermieter die Schönheitsreparaturen selbst durchführen wollte und dies den Klägern auch mitgeteilt hatte. Nach

Ansicht des BGH biete die Klausel dem Mieter einen Anreiz, die Schönheitsreparaturen (kostengünstig) in Eigenarbeit durchzuführen und dafür die „angesparten“ Beträge, die den eigenen Aufwand im Einzelfall übersteigen können, ausgezahlt zu erhalten. Für den Vermieter hat die Klausel den Vorteil, dass er bei Durchführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter eigenen Aufwand für die Planung und Abstimmung der Arbeiten mit dem Mieter erspart und das Risiko mangelhafter Ausführung beim Mieter liegt, der die Auszahlung nur erhält, wenn infolge normaler Abnutzung erforderliche Schönheitsreparaturen durch den Mieter fachgerecht ausgeführt worden sind.

## Anmerkung

Zu beachten ist, dass es in dem Urteil um den eher seltenen Fall der Übernahme der Kosten für die Schönheitsreparaturen durch den Vermieter geht. Üblicher ist die Übertragung der Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter (vergleiche § 4 GdW-Mustermietvertrag). Bei Verwendung des aktuellen GdW-Mustermietvertrags hat das Urteil des BGH daher keine Bedeutung. LM



# Ab 2015 kommt Bewegung ins Verfahren

**SACHSTAND ZUR NOVELLIERUNG DER LANDESBUAUORDNUNG NRW** >> Wohnungsunternehmen fordern verlässliche Rahmenbedingungen, damit sie Neubau- und Modernisierungsprojekte wirtschaftlich planen und durchführen können. Insbesondere gilt dies für die rechtlichen Vorgaben auf Landes-, Bundes- und europäischer Ebene. Nur wenn sie praxisnahe immobilientechnische Ansätze begünstigen, wird langfristiger kaufmännischer Erfolg zugelassen.

Die Novellierung der Landesbauordnung (BauO NRW) ist in diesem Zusammenhang ein Thema, an dem die Wohnungsunternehmen in NRW zu Recht ein erhebliches Interesse haben. Bereits seit dem Jahr 2011 wurde das Thema unter dem damaligen Bauminister Voigtsberger angegangen und seither auch immer mehr vonseiten der aktuellen Landesregierung durch Minister Groschek in den Fokus gerückt. Seit Ende November stehen dem VdW Rheinland Westfalen erste Eckpunkte zur Schwerpunktsetzung der Novelle und dem Zeitraum ihrer Einführung zur Verfügung.

So fand am 28. November 2014 unter Einladung der baupolitischen Sprecherin der Landtagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Daniela Schneckenburger ein Fachgespräch zur Novelle der Bauordnung NRW im Landtag Düsseldorf statt. Der rege Publikumsandrang ließ schon vorab auf die Brisanz des Themas für breite Teile der gesellschaftlichen Interessengruppen schließen. In ihren

Fachvorträgen erläuterten Alexander Rychter (VdW Rheinland Westfalen), Dr. Florian Hartman (AKNW), Ullrich Kalle (ADFC), Dr. Jens-Christian Winkler (Textiles & Flooring Institute GmbH), Justus Kampp (Hidemann | Kleine-Cosack Rechtsanwälte) und nicht zuletzt Norbert Killewald (Beauftragter der Landesregierung für die Belange der Menschen mit Behinderung in Nordrhein-Westfalen) ihre jeweiligen Standpunkte und richteten ihre konkreten Forderungen an Staatssekretär Michael von der Mühlen (Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr – MBWSV). In der Debatte wurden gerade für die Wohnungswirtschaft drei besonders wichtige Themen vorab als Frage an die Referenten gestellt und kontrovers diskutiert:

- **Barrierefreiheit:** Welche Standards bei der Barrierefreiheit brauchen wir?
- **Bauprodukte und gesundes Bauen:** Welche Anforderungen sind an eine neue Landesbauordnung (LBauO) zu stellen?

- **Stellplätze als Innovationshindernis:** Ist eine Regulierung noch zeitgemäß und wie geht man mit Fahrradstellplätzen um?

Aus dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW informierte zu Beginn Staatssekretär Michael von der Mühlen über die grundsätzliche Ausrichtung der Landesbauordnung NRW und über den weiteren zeitlichen Ablauf der Novelle. So wird nach seiner Aussage bis März 2015 der vorläufige Referentenentwurf erstellt und anschließend der Prozess der schriftlichen Verbändeanhörung beginnen. Ziel sei es, im Jahr 2016 die Novelle zur Landesbauordnung NRW dem Landtag für eine erste Abstimmung vorzulegen.

Damit steht fest, dass kein genaues Datum für die rechtsverbindliche Einführung bekannt ist und der Prozess erst 2015 beginnt. Verständlicherweise ging von der Mühlen zum jetzigen Zeitpunkt nur vage auf die konkreten Neuerungen bezüglich der oben genannten Fragestellungen ein. Allerdings könnte das, was er angedeutet hat, eine enorme Wirkung auf die Wohnungswirtschaft entfalten.

Das Positive zuerst: Von der Mühlen stellte in Aussicht, dass eine geplante neue Einordnung von Gebäuden in fünf Brandschutzklassen (ähnlich entsprechend der Musterbauordnung des Landes Baden-Württemberg) zur Erleichterung im Rahmen der Genehmigung für Fassaden mit Holzbauteilen angestrebt werden soll. Somit könnte auch für unsere Mitgliedsunternehmen das Bauen mit Holz ein Thema werden.

Dagegen dürfte seine Aussage nach einer generellen Forderung für das Herstellen von rollstuhlgerechten Wohnungen entsprechend eines Quotenschlüssels für Neubausprojekte vonseiten der Wohnungswirtschaft negativ zu bewerten sein. Von der Mühlen



traf diesbezüglich keine genaue Aussage darüber, wie sich ein Quotenschlüssel zusammensetzen könnte. Aber schon allein die generelle Einführung einer Quote wäre folgenswer.

Weiterhin blieb offen, in welcher Weise das Ministerium Stellung bezieht bei der Frage zum zukünftigen Standard der Barrierefreiheit. Zu befürchten ist, dass in Zukunft die Anforderungen zur Barrierefreiheit mit den wesentlich erhöhten Anforderungen der DIN 18040-2 mit und ohne (R)-Anforderungen gleichzusetzen sind.

Daraus würde resultieren, dass höhere Anforderungen, vom behindertengerechten Stellplatz bis hin zum Flächenmehrbedarf von Bewegungs- und Abstellflächen in allen Wohnräumen, umzusetzen wären. Auch die zusätzliche rollstuhlgerechte Ausstattung von Bädern, Küchen, sämtlichen Einbauteilen et cetera führen dann zwangsläufig zu einer weiteren erheblichen Baukostensteigerung. Von erhöhten Wartungs- und Betriebskosten soll hier noch nicht einmal die Rede sein. Aber generell würden somit erhebliche Anforderungen an alle Bauherren und somit auch an unsere Mitgliedsunternehmen gestellt werden.

Alexander Rychter, VdW Rheinland Westfalen, ging in seinem Vortrag nachdrücklich auf die weitreichenden Konsequenzen für die Wohnungswirtschaft ein. Er unterstrich zudem die sozialpolitische Dimension. „Eine Verschärfung der Anforderungen im Bereich der Barrierefreiheit oder nur allein der quotierten Zurverfügungstellung von rollstuhlgerechten Wohnungen würde erhebliche Baukostensteigerungen mit sich bringen“, so Rychter. Er verwies unter anderem auf die Ergebnisse des Werkstattgesprächs „Bezahlbarkeit“ des Bündnisses für Wohnen NRW: In dessen Rahmen hatte Professorin Sabine Brück von der RWTH Aachen drei Aspekte benannt, die ihrer Meinung nach in den kommenden Jahren zu einem Anstieg der Baukosten führen werden. Neben der Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) in 2014 und 2016, die jeweils Auswirkungen auf die Qualität und Eigenschaft der Bausubstanz haben werden und damit kurzfristig zu einer Erhöhung der Baukosten in 2016 um sechs bis acht Prozent führen könne, wirkten auch die Ansprüche an die Barrierefreiheit im Sinne einer Kostensteigerung: Erhöhter Flächenbedarf und die bautechnische Umsetzung von „Nullbarriere“

dürften Brücks Einschätzung zufolge in den kommenden Jahren die Baukosten um bis zu acht Prozent ansteigen lassen.

Für Wohnungsgrößen wird mit einer Vergrößerung von circa sieben bis 15 Quadratmeter pro rollstuhlgerechter Wohnung gerechnet. Rychter wünscht hierzu eine konkrete Antwort vonseiten der Politik auf die Frage, wie die damit verbundenen hohen Kaltmietpreise (circa zehn Euro pro Quadratmeter Wohnfläche) für die adressierte Bevölkerungsgruppe (in der Regel altersbedingt eingeschränkt und einkommensschwach) zu realisieren seien?

Weiterhin stellte Rychter klar, dass neben erheblicher grundrechtlicher Zweifel an der Gesetzmäßigkeit dieser Forderung nach einer quotierten Errichtung rollstuhlgerechter Wohnungen für die Wohnungswirtschaft, vor allem die empirische Grundlage für den Nachfragebedarf fehlt. Niemand wisse heutzutage auch nur annähernd zu sagen, wie viele rollstuhlgerechte Wohnungen schon auf dem Wohnungsmarkt sind und wie hoch die aktuelle Nachfrage ist, geschweige denn wie eine belegbare Entwicklung ausschaue könnte. Vielmehr übersteigt je nach lokaler Marktlage schon jetzt das Angebot die aktuelle Nachfrage. Es droht Leerstand gerade dieser teuer erbauten Wohnungen. Der VdW-Verbandsdirektor führte aus: „Bisherige Erfahrungsberichte aus der Wohnungswirtschaft zeigen, dass die Gefahr für dieses Angebot-Nachfragedilemma überaus real ist. Schon jetzt stehen rollstuhlgerechte Wohnungen leer. Für Menschen ohne Beeinträchtigung sind rollstuhlgerechte Wohnungen ungünstig geschnitten und für junge Familien durch ihren Status unattraktiv.“ Die angesprochene Bevölkerungsgruppe könne sich die Wohnungen aufgrund der Größe in vielen Fällen nicht leisten. „Heute ist oftmals die gemeinsame Initiative von Wohnungsunternehmen und Sozialträgern die Grundvoraussetzung für ein erfolgreiches Vermietungsangebot. Dieses ist dann bedarfsgestützt und auf die Bedürfnisse entsprechend zugeschnitten“, so Rychter.

Im Zug einer Novellierung der Landesbauordnung wird der VdW Rheinland Westfalen auch eine Korrektur der aktuellen Rauchwarnmelder-Regelungen anmahnen: Dass die Unternehmen zwar Warnmelder einbauen, die Wohnungen später jedoch gegebenenfalls nicht mehr zur Wartung der Geräte betreten dürfen, wird vom Verband

als problematischer Widerspruch betrachtet.

Zum Thema der künftigen Anforderungen an Stellplätze für PKW und Fahrräder und den damit verbundenen Stellplatznachweis war noch wenig Verbindliches in Erfahrung zu bringen, obwohl der VdW auch auf flexiblere Regelungen hinarbeiten will. Umfangreiche Forderungen wurden von Ullrich Kalle vom ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrradclub e.V. gestellt. Er wies in seinem Vortrag auf die große Bedeutung von sicheren und funktionierenden Fahrradstellplatzsystemen (vom eigenen Wohnraum bis im öffentlichen Raum) für die Benutzung von Fahrrädern hin. Er sprach sich für einen weitreichenden Ausbau der Stellplatzpflicht für Fahrräder in öffentlichen und privaten Gebäuden aus. Nach Kalle sind einzig größere Abstell- und Bewegungsflächen, der Abbau von Gebäudebarrieren, diebstahlsichere und fahradbeschädigungsfreie Stellplatzsysteme (unter anderem Fahrradabstellhäuschen) durch die Implementierung in der LBauO NRW zu sichern. Inwiefern ortsabhängige Faktoren, zum Beispiel die Topographie einzelner Städte und die damit abhängige Inanspruchnahme von Fahrrädern als Verkehrsmittel zu berücksichtigen sind, bleibt aber offen. Das würde für die Wohnungswirtschaft zusätzlichen Flächenbedarf bei Neubauten und einen erheblichen Aufwand zur Sicherstellung der gestellten Forderungen bei Bestandsgebäuden bedeuten. Sicherlich wäre mit zusätzlichen Baukosten zu rechnen.

Als ein sehr kompliziertes stellt sich das Thema der Bauprodukte und damit verbunden das „gesunde Bauen“ dar. Justus Kampp stellte in seinem Vortrag die Forderung nach einer Definition des Stands der Technik durch die Novelle der Landesbauordnung NRW, gerade bezogen auf Grenzwerte im Bereich der Raumlufthygiene. Nach Kampp gibt es momentan keine europäischen oder nationalen gesetzlichen Vorgaben, die mittels konkreter Grenzwerte die Anforderungen an die Innenraumluftqualität in öffentlichen oder privaten Gebäuden festlegen.

Sollte die Novelle dies berücksichtigen, wären damit endlich rechtsverbindliche Standards gegeben, die bei der Planung und Umsetzung hilfreich sein könnten. Allerdings wäre bei einer verschärften Auslegung mit weiteren negativen Auswirkungen für die Baukostenentwicklung zu rechnen. 

**MARKTPROGNOSE****Smart-Homes auf der Überholspur**

**Steht der Smart-Home-Markt kurz vor dem Durchbruch? Die Marktprogno­se der Prüfungs- und Beratungsgesellschaft Deloitte ist positiv: eine Million Smart-Homes bis 2020. Damit würde sich die Anzahl der intelligent vernetzten Haushalte innerhalb von fünf Jahren mehr als verdreifachen.**

Der Smart-Home-Markt steht in Deutschland kurz vor dem Durchbruch. Neue intelligente Produkte finden den Einzug in die Wohnung. Bis 2020 soll unter der Annahme von konservativen Marktprogno­sen die Zahl der Smart-Home-Haushalte die Eine-Million-Grenze überschreiten. Zum Vergleich: Ende 2013 zählte Deutschland gerade einmal 315.000 intelligent vernetzte Privathaushalte. Das ist das Ergebnis

einer Marktprognose von Deloitte im Auftrag der Fokusgruppe Connected Home des nationalen IT-Gipfels. In der Fokusgruppe beteiligen sich die Branchenverbände GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, ANGA, BITKOM, Zentralverband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerker ZVEH und Zentralverband Elektrotechnik- und Elektronikindustrie ZVEI sowie Vertreter von Unternehmen, die Smart-Home-Lösungen anbieten.

Im Mittelpunkt von Smart-Home-Lösungen steht die „Erhöhung von Wohn- und Lebensqualität, Sicherheit und effizienter Energienutzung auf Basis vernetzter und fernsteuerbarer Geräte und Installationen sowie automatisierbarer Abläufe“, so die

Experten der Fokusgruppe Connected Home. Beispiele sind automatische Herdabschaltungssysteme, Lichtsensoren oder Hausautomatiken. Technisch entscheidend für den Ausbau seien neben hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen in der Regel auch eine breitbandige Infrastruktur innerhalb der Gebäude und Wohneinheiten.

Zusätzliche Impulse und politische Maßnahmen können den Trend positiv beeinflussen und noch weiter beschleunigen. Unter optimalen Rahmenbedingungen könnten bereits im Jahr 2018 eine Million Haushalte smart vernetzt sein, so die Fokusgruppe Connected Home basierend auf Schätzungen von Deloitte. *LW*

**DIGITALISIERUNGSBERICHT 2014****Alles fließt! Neue Formen und alte Muster**

**Z**um zehnten Mal präsentieren und analysieren die Medienanstalten im Digitalisierungsbericht 2014 Zahlen und Fakten zur Empfangssituation von Fernsehen und Radio sowie der Nutzung der digitalen Endgeräte und Dienste. Zwar ist die Digitalisierung des klassischen Rundfunkempfangs noch nicht abgeschlossen, dennoch rückt das Internet immer stärker in den Fokus.

Der Digitalisierungsbericht 2014 steht unter dem Motto „Neue Formen, alte Muster – alles fließt“. Die Übergänge zwischen den Empfangswegen und -geräten für Fernseh- und Videoinhalte werden vom Zuschauer kaum noch wahrgenommen. Aber auch die Digitalisierung als solche gleicht einem Fluss. Es entstehen neuartige Formen, zum Beispiel lassen sich durch smarte Endgeräte Inhalte von unterwegs abspielen. Neben den neuen digitalen Formen sind aber auch altbekannte Muster erkennbar.

Dr. Hans Hege verweist in seinem Beitrag auf ein altbekanntes Muster. In seinem Beitrag „Cableization of the Internet“ erörtert Dr.



Foto: die medienanstalten – ALM GbR

Hege, warum uns das TV-Kabel lehrt, wie wichtig Netzneutralität für die Medienvielfalt ist.

Auch Bertram Gugel zeigt, dass das Videoportal YouTube und die auf der Plattform agierenden Multi-Channel-Netzwerke nicht völlig neuartig sind und stellt die Frage, ob YouTube-Netzwerke die neuen Sender sind? (Definition laut Google Support: „Multi-Channel-Netzwerke (MCN) sind Organisationen, die Partnerschaften mit mehreren

YouTube-Kanälen eingehen, um Videokünstlern Hilfe in Bereichen wie Programmierung oder digitale Rechte anzubieten). Gugel verdeutlicht, dass die MCN in ihren Strukturen und Funktionen den klassischen TV-Sendern ähneln.

Den aktuellen Stand der Digitalisierung stellen die Medienanstalten im Zahlen- und Faktenteil des Digitalisierungsberichts vor. Wie in den vergangenen Jahren wurden dafür die Daten zur TV- und Radio-Empfangssituation in Deutschland erhoben. International vergleichende Zahlen zu den TV-Verbreitungswegen beziehungsweise der Nutzung digitaler Endgeräte liefern Mario Hubert, Dr. Sascha Hölzig und Prof. Uwe Hasebrink.

Der Bericht schließt mit einer Analyse der Aufgaben der Landesmedienanstalten bei der Plattformregulierung und der Sicherung des digitalen Zugangs.

■ **Der Digitalisierungsbericht 2014 kann auf der Homepage, [www.die-medienanstalten.de](http://www.die-medienanstalten.de), in der Rubrik Publikationen, kostenlos heruntergeladen werden.** *LW*

**GUDRUN KAISER**

## Bauen für ältere Menschen Wohnformen – Planung – Gestaltung – Beispiele

„Bauen für ältere Menschen“ zeigt Konzepte und Lösungen für altersgerechte Wohngebäude und Pflegeeinrichtungen auf und berücksichtigt dabei die besonderen Bedürfnisse älterer, mobil eingeschränkter oder demenzerkrankter Menschen. Anhand von zahlreichen Fotos, Grundrissen und Details sowie praktischen Beispielen liefert das Handbuch wertvolle Tipps für die Planung und Realisierung bedarfsgerechter Wohnformen, die ein Höchstmaß an individueller Lebensqualität bieten.

Der demografische Wandel stellt neue Herausforderungen an Architekten und Planer, die über das barrierefreie Bauen weit hinausgehen. Denn die klassischen Altenheime entsprechen immer weniger den Wünschen einer neuen, selbstbewussten Generation von Älteren. Zudem erfordern Krankheiten wie zum Beispiel Demenz besondere Lösungen. Beim Bauen für ältere Menschen sind besondere Anforderungen zu berücksichtigen. Das Buch zeigt anhand von konkreten

Lösungen, wie die Einschränkungen älterer, gebrechlicher oder demenzkranker Menschen durch die richtige bauliche Gestaltung kompensiert werden können. Die verschiedenen Wohn- und Betreuungsformen mit ihren Besonderheiten und Anforderungen werden vorgestellt. Dabei wird sowohl auf die Grundrissgestaltung als auch auf die Gestaltung der einzelnen Räume, Nutzungsbereiche und Bauteile eingegangen. Praktische Tipps sowie zahlreiche Projektbeispiele von Wohn- und Pflegeheimen, Mehrgenerationenhäusern, integrativen Projekten und so weiter helfen bei der Realisierung eigener Projekte.

■ **Gudrun Kaiser, Bauen für ältere Menschen, Wohnformen – Planung – Gestaltung – Beispiele, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co.KG 2014, 208 Seiten, gebunden, DIN A4 mit 340 Abbildungen und 34 Tabellen, ISBN 978-3-481-02972-2, 69 Euro** RS

**SCHÄFER / CONZEN**

## Praxishandbuch Immobilienprojektentwicklung

Der Immobilien-Projektentwicklung kommt große (gesamt-)wirtschaftliche Bedeutung zu. Sie zählt allerdings auch zu den komplexesten und daher schwierigsten Prozessen in der Immobilienwirtschaft. Ein umfassendes Handbuch zu diesem Thema – von der Praxis für die Praxis – lag erstmals mit dem hier beschriebenen Praxishandbuch vor, das nun in aktualisierter und ergänzter Neuauflage erscheint.

In dem Handbuch werden alle typischen Stufen einer erfolgreichen Projektentwicklung chronologisch dargestellt, von der Projektidee über die Akquisitionsphase bis zur rentablen Vermarktung der Immobilie. Der Schwerpunkt der Darstellung orientiert sich am tatsächlichen Handlungsablauf mit detaillierter Darstellung der effektiven Vorgehensweise. Zahlrei-

che Schaubilder und Ablaufdiagramme unterstützen die Erläuterungen. In der vollständigen aktualisierten und erweiterten dritten Auflage wurde die Darstellung an die aktuelle Situation auf dem Immobilienmarkt angepasst. Die behandelten Themen wurden entsprechend auf ihre praktische Bedeutung hin bewertet und neue Entwicklungen kritisch analysiert. So wurde zum Beispiel ein Kapitel zur alternativen Projektfinanzierung in der Bankenwelt oder auch zum Thema „Green Building“ in der Projektentwicklung neu in das Werk aufgenommen.

■ **Dr. Jürgen Schäfer/Dr. Georg Conzen, Praxishandbuch der Immobilien-Projektentwicklung, dritte Auflage 2013, Verlag C.H. BECK, 659 Seiten, ISBN 978-3-406-63919-7, 119 Euro** LW

**DIPL.-ING. THORSTEN SCHOCH**

## EnEV 2014 und DIN V 18599 – Wohnbau

Die Zielgruppe ist klar umrissen. Architekten, Bauingenieure und Fachplaner können dank der vollständig überarbeiteten dritten Auflage einen Überblick über die energiesparrechtlichen Anforderungen und Konsequenzen für Wohngebäude gewinnen. Für den Anwender gedacht, werden einhergehende Verordnungen, Gesetze und Normen ebenso berücksichtigt und anhand komplett durchgerechneter Beispiele erläutert. Das Buch dient als Hilfestellung bei der Umsetzung der seit dem 1. Mai 2014 gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 für den Planungsprozess und das Erstellen rechnerischer Nachweise. Zusätzliche Checklisten dienen konkret als Unterstützung.

**Aus dem Inhalt:**

- Energieeinsparverordnung 2014
- Energiebedarfsausweis für Wohngebäude
- Berechnungsverfahren nach DIN V 18599
- Energetische Bewertung nach DIN V 18599
- Energetische Bilanzierung der Trinkwassererwärmung nach DIN V 4701-10
- Nachweis des sommerlichen Wärmeschutzes
- Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz

■ **Thorsten Schoch, EnEV 2014 und DIN V 18599 – Wohnbau. Kompaktdarstellung, Kommentar, Praxisbeispiele. Dritte vollständig überarbeitete und erweiterte Auflage, Beuth Verlag GmbH/Berlin, Wien, Zürich, 340 Seiten/24,0 x 17,0 cm, ISBN: 978-3-410-22187-6, 56 Euro** FRK





03.02.2015	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement – Erneuerbare Energien		5
05.02.2015	Bochum	Grundlagen der Betriebskostenabrechnung – Nachvollziehbar und gerichtsfest	Volker J. Ziaja	2
06.02.2015	Bochum	Die optierende Wohnungseigentümergeinschaft – Praxisfragen zur Umsatzbesteuerung in der WEG systematisch erklärt	Brigitte Batke-Spitzer	2
09.02.2015	Hamburg	Vorbereitungslehrgang für die Prüfung der Immobilienkaufleute – Spezielle Betriebswirtschaftslehre	Heike David	5
09.02.2015	Hannover	„Auch die Verpackung zählt!“ – Wohnungsbesichtigungen und Vermietungsgespräche erfolgreich durchführen	Prof. Dr. Matthias Neu	4
10.02.2015	Lübeck	Die Eigentümer-/Mietersammlung souverän durchführen		5
10.02.2015	Online	WEBINAR – Verkehrssicherungspflichten in der Praxis	Dr. Armin Hartmann FRICS	2
11.02.2015	Bochum	Aktuelle EnEV in der praktischen Umsetzung – Fakten und Erfahrungen	Dr. Armin Hartmann FRICS, M.A. Real Estate Management Dennis Mehlan	2
11.02.2015	Bochum	Kommunikation mit schwierigen Mietern	Robert Montau	2
12.02.2015	Online	WEBINAR – Die sieben Todsünden der schriftlichen Verwalter-Bewerbung	Michael Friedrich	2
16.02.2015	Hannover	Das Genossenschaftsmitglied als Mieter – Wann gilt das „normale“ Mietrecht und wann nicht?	Detlef Wendt	4
17.02.2015	Hannover	Mitarbeiterwissen für den Unternehmenserfolg aktivieren und nutzbar machen	Christian Sterr	4
17.02.2015	Bochum	Das Genossenschaftsmitglied als Mieter – Aktuelle Urteile und relevante Rechtsprechung	Detlef Wendt	2
19.02.2015	Hannover	Jetzt kommen Sie mal zur Sache... Kundengespräche kurz und wirksam führen	Astrid Horváth	4
19.02.2015	Bochum	Mietpreisbremse, Mietspiegel, Betriebskosten oder Modernisierung – Neues zum Mietrecht aus Politik und Rechtsprechung	Carsten Herlitz	2
20.02.2015	Hannover	Kundenorientierte Kommunikation und erfolgreiche Gesprächsführung im beruflichen Alltag für Auszubildende der Wohnungswirtschaft	Iris Kadenbach	4
24.02.2014	Frankfurt am Main	Einstieg in den Datenschutz für kleine und mittlere Unternehmen	Hartmut Eßl, Harald Schweißguth	3
25.02.2015 – 27.02.2015	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Spezielle Betriebswirtschaftslehre“	Heike David	4
26.02.2015	Bochum	Ersatzneubau statt Modernisierung – So können sich Abbruch und Neubau langfristig rechnen!	Gotthard Grieseler MRICS	2
26.02.2015	Frankfurt am Main	Aktuelles Mietrecht	Stephan Gerwing	3

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

1 Nadine Büscher  
Telefon 0211 16998-21

3 Susanne Schreiber, SFA  
Telefon 069 97065-410

5 Andreas Daferner, vnw  
Telefon 040 52011-218

2 Bettina Mannel, EBZ  
Telefon 0234 9447-510

4 Karsten Dürkop, vdw Niedersachsen  
Telefon 0511 1265-126

## 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>

**Verantwortlich für den Inhalt:** Alexander Rychter

**Redaktion:** Andreas Winkler (AW, Leitung)  
Nadine Büscher (NB), Mirja Dorny (MD), Jürgen Gnewuch (JG), Frederik R. Kruska (FRK),  
Linda Mazzone (LM), Hans-Joachim Palm (HJP), Roswitha Sinz (RS), Lisa Wilczek (LW)

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

**Druck:** Krüger Druck und Verlag

**Erscheinungsweise:** 10 x jährlich

**Auflage:** 2.000 Exemplare

**Anzeigen:** Haag Marketing & Design GmbH, Saarbrücken, Jessica Diener, Tel.: 0681 99281-36  
Der Bezugspreis ist für die Mitglieder der Verbände im Mitgliedsbeitrag enthalten.

