

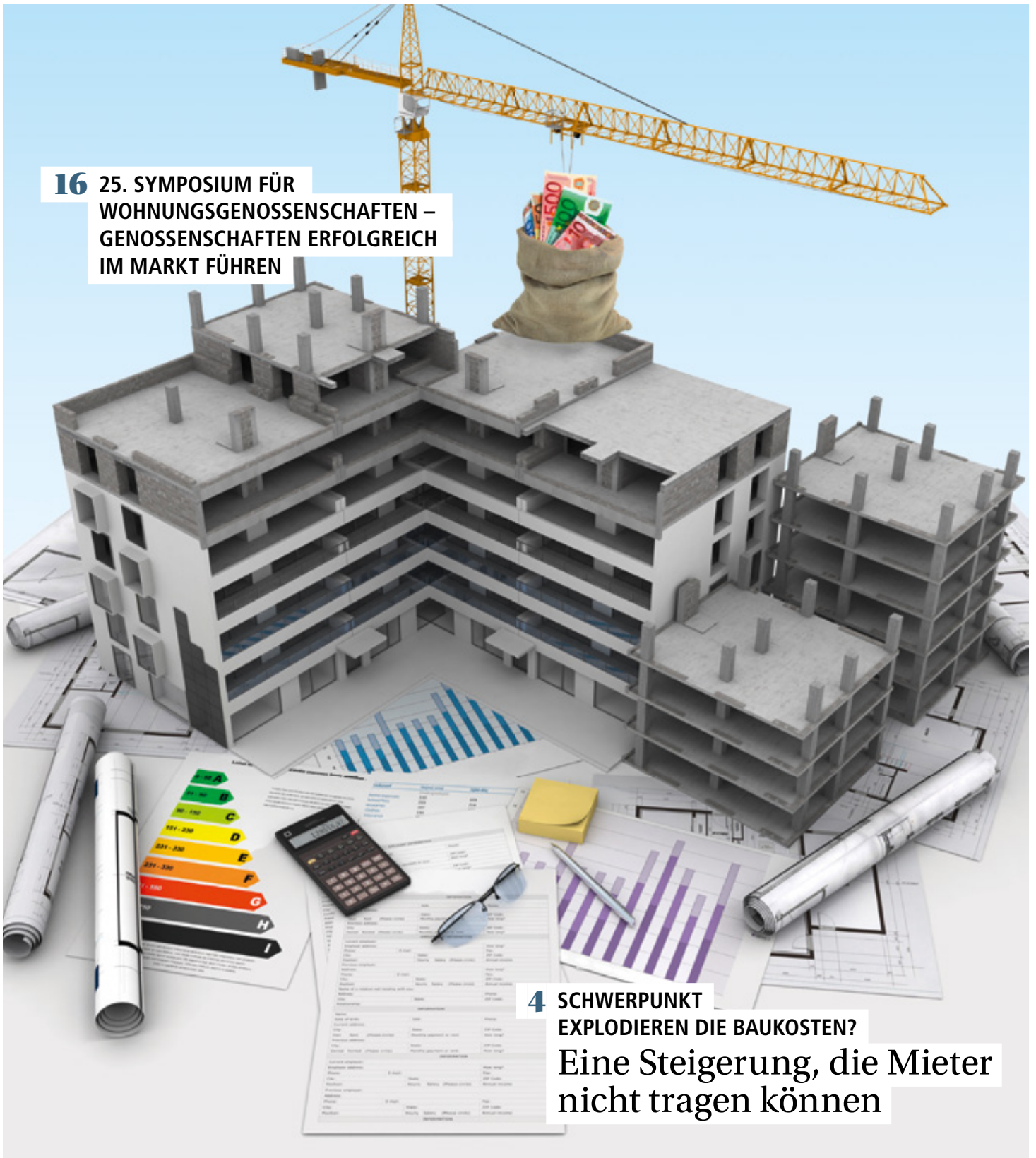
## VerbandsMagazin

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

**16** 25. SYMPOSIUM FÜR  
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN –  
GENOSSENSCHAFTEN ERFOLGREICH  
IM MARKT FÜHREN

**4** SCHWERPUNKT  
EXPLODIEREN DIE BAUKOSTEN?

Eine Steigerung, die Mieter  
nicht tragen können



AUS

HAAG

WIRD

STATEMENT

#WEARESTMNT



**Statement**

Haag Marketing & Design firmiert von nun an unter dem Namen Statement.  
Und steht mehr denn je für Marketing- und Designlösungen mit echter  
Haltung und eigenem Charakter.

[www.agentur-statement.de](http://www.agentur-statement.de)



*Unser Statement zum VM: Ein spannendes Projekt, das wir seit 2004  
gerne betreuen. Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit!*



**LIEBE LESER** >> mit dem VerbandsMagazin des VdW Rheinland Westfalen liegt uns zehnmal im Jahr ein Heft vor, das zum Nutzen der VdW-Mitgliedsunternehmen verbandliche Neuigkeiten und Fachinformationen vermittelt, das aber darüber hinaus auch aktuelle wohnungswirtschaftliche Themen unterhaltsam diskutieren will. Diesmal befasst sich das Magazin in seinem Schwerpunkt mit dem Thema der Baukosten und stellt die Frage, ob es in den vergangenen Jahren eine Baukosten-„Explosion“ gegeben habe. Dieser Frage möchte ich mich daher auch im Rahmen meines Vorworts widmen.



## Es wird auf die *falsche* Bremse getreten

**Z**uerst einmal ist ja der Begriff der Baukostenexplosion kein fachlicher – also können wir diese Frage natürlich nicht zuverlässig beantworten. Sachlich vortragen lässt sich jedoch, wie das auch im Rahmen des umfangreichen Schwerpunkts ab Seite vier geschieht, dass die Baukosten allein in der Zeit von 2010 bis 2014 um zumindest 13 Prozent gestiegen sind. Das ist ohne Zweifel ein beeindruckender Wert, doch jüngst hat die Bundesinitiative „Impulse für den Wohnungsbau“ sogar eine Analyse veröffentlicht, in der dieser noch einmal übertroffen wird (mehr dazu auf Seite 13).

Ob die heutigen Baukosten „zu hoch“ sind, haben Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften letztlich nicht zu entscheiden. Die Frage ist vielmehr, ob die Kunden, Mieter und Genossenschaftsmitglieder die daraus resultierenden Mieten noch tragen können und wollen.

Letzteres ist offenbar immer öfter nicht der Fall: Bauherren müssen heute, in neuen oder umfangreich modernisierten Gebäuden, aufgrund der verschiedenen kostentreibenden Faktoren Kaltmieten von 8,50 Euro oder deutlich mehr aufrufen. Diese sind verständlicherweise vielen Menschen zu hoch, weil ihre Kaufkraft dafür nicht oder kaum noch ausreicht. Wenn das aber so ist, dann sind auch die heutigen Baukosten zu hoch. Offenbar addieren sich energetische Vor-

schriften, Baulandpreise, Stellplatzverpflichtungen und eine Vielzahl weiterer Auflagen, Vorschriften und Gesetze zu Beträgen auf, von denen sich die Menschen über Gebühr belastet fühlen.

Die Mietpreisbremse als planwirtschaftliches Element inmitten eines marktwirtschaftlichen Prozesses ist und bleibt das falsche Mittel: Wichtiger wäre es, dafür Sorge zu tragen, dass sich die Bau- und Modernisierungskosten nicht weiter erhöhen. Sie müssten im besten Fall sogar gesenkt werden. Ein neues Gesetz wäre dafür gar nicht notwendig, denn gebraucht würde nicht mehr, sondern weniger Ordnungsrecht.

Es wird im Moment von verschiedenen Seiten versucht, solche Wege zur Senkung der Baukosten zu finden. Bedauerlich ist, dass dieser Prozess weitaus weniger schnell fortschreitet, als das im Fall der Mietpreisbremse der Fall war. Ein Grund dafür mag sein, dass sich eine Baukostensenkungskommission und weitere interdisziplinär besetzte Gremien von Fachleuten nicht so gut öffentlichkeitswirksam verkaufen lassen. Ein weiterer Grund ist möglicherweise die Tatsache, dass durch die Vielzahl von Faktoren, aus denen sich die Baukosten zusammensetzen, von ebenso vielen Akteuren Abstriche verlangt werden könnten. Es muss um Sinn und Unsinn einzelner Regelungen und Vorschriften gerungen werden und

kontroverse Diskussionen werden dabei nicht ausbleiben.

Diese Kontroversen sind aber unbedingt notwendig, wenn wir uns statt des Placebos „Mietpreisbremse“ nun endlich der Baukostenbremse widmen wollen. Und das müssen wir. Denn eine Explosion ist zumindest schnell vorbei. Im Fall der Baukosten aber kann sie sich im Worst-Case-Szenario noch lange fortsetzen und die Wohnungsmärkte auf eine Weise belasten, wie es keine Mietpreisbremse auszugleichen vermag.

Ihr  
Ulrich Bimberg

Verbandspräsident des VdW Rheinland Westfalen  
und Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein  
Solingen eG

### **i** HINWEIS

Im Rahmen unseres Editorials werden wir künftig verschiedenen Vertretern der Wohnungswirtschaft Gelegenheit geben, sich zu aktuellen wohnungspolitischen Themen zu äußern. Den Anfang macht in dieser Ausgabe Ulrich Bimberg, der Verbandspräsident des VdW Rheinland Westfalen und Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein Solingen eG.

- 4  
Schwerpunkt  
Explodieren die Baukosten?



### SCHWERPUNKTTHEMA

- 5 **Eine Steigerung, die Mieter nicht tragen können**  
Schwerpunkt  
Explodieren die Baukosten?
- 7 **Bauland-Verknappung führt zu Teuerungen**  
Entwicklung der Baulandpreise
- 8 **Energieeffizienz gibt es nicht kostenneutral**  
Verschärfungen von mehreren Seiten
- 9 **Schwierige Gratwanderung für bezahlbaren Wohnraum**  
Barrierefreiheit
- 10 **Schritt für Schritt zu hohen Baukosten**  
Auch Kleinbeträge summieren sich
- 12 **„Was zählt, sind die praktischen Ergebnisse“**  
Arbeitskreis Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung
- 13 **Partner im Bund stellen Studie zu den Kostentreibern vor**  
Bezahlbarer Wohnungsbau in der Sackgasse?
- 14 **„Bezahlbarer Wohnraum fängt fraglos bei den Baukosten an“**  
Im Gespräch mit Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesbauministerium

- 16  
25. Symposium für Wohnungsge-  
nossenschaften: Genossenschaften  
erfolgreich im Markt führen



### AKTUELLES

- 16 **Wohnungsgenossenschaften erfolgreich im Markt führen – Handlungsfelder und Handlungsoptionen**  
25. Symposium für Wohnungsgenossenschaften
- 18 **BBSR legt Atlas zur Entwicklung von Europas Regionen vor**  
Europa ist voller Unterschiede
- 19 **Wettbewerb um den Deutschen Nachhaltigkeitspreis 2015 gestartet**  
Auslobung
- „Ich bleibe hier!“ – Daten und Fakten zur Wohneigentumsbildung von Zuwanderern  
Auswirkungen der Migration
- 20 **Magazin „Neue Räume“ erschienen**  
Bundesstiftung Baukultur
41. Treffpunkt Sozialarbeit

### AKTUELLES NRW

- 21 **Zwölf weitere Kommunen treten Flächenpool NRW bei**  
Reaktivierung von Innenstadt-Brachflächen

### AKTUELLES RLP

- 22 **Die Demografiebroschüre „Zusammenland Rheinland-Pfalz – Gut für Generationen“ ist veröffentlicht**  
Demografie in Rheinland-Pfalz

- 22  
Demografiebroschüre „Zusammenland Rheinland-Pfalz – Gut für Generationen“ veröffentlicht



- 23 **Landesregierung ruft zur Beteiligung und Präsentation auf**  
Demografische Entwicklung
- 24 **Anhörung zur Novelle der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz im März 2015**  
Entscheidung noch vor der Sommerpause?
- 25 **Eine umfassende Analyse**  
Armut- und Reichtumsbericht für Rheinland-Pfalz

### ARBEITSKREISE UND AUSSCHÜSSE

- 26 **Vernetztes Wohnen im Ländervergleich**  
49. Europäischer Tisch
- Diversifizierung der Aktivitäten bietet belgischen Unternehmen neue Chancen**  
Verbandstag der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften der Wallonie
- 28 **Innovative Projekte wecken Interesse der politischen Partner**  
Arbeitskreis PR & Marketing

### AUS DEN UNTERNEHMEN

- 30 **Startschuss für InnovationCity im Eltingviertel**  
Städtebauliche Entwicklung in Essen

- 30 Startschuss für InnovationCity im Eltingviertel



- 42 Wer ist Verwender im Sinne des Mess- und Eichgesetzes?



- 46 GBB Zukunftshaus in Bottrop feierlich eingeweiht



- 31 **Pilotprojekt für eigenes Stromangebot**  
Sahle Wohnen  
**Gesamter Vorstand wiederbestellt, Finanzierungsstruktur gesichert**  
LEG Immobilien AG

- 32 **„Ausloberpreis 2015“ für vorbildliche Wettbewerbsdurchführung**  
Wohn+Stadtbau Münster  
**Kettensägen-Revanche nach Sturm**  
Mülheimer Wohnungsbau eG

- 33 **Sozialarbeiterin als Quartiersmanagerin**  
Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG

## JUBILÄEN

- 34 **Ehrung für langjährigen Vorstand Bernd-Peter Menke**  
Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG

- 35 **Silberne Ehrennadel für Heiko Jüngerkes**  
Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG

## TERMINE

- 36 **Treffpunkt Ehrenamt: Korrektur der Veranstaltungsorte**  
Berichtigung

- Tagung am 20. Mai 2015 in Düsseldorf**  
Veranstaltungsreihe „Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte“

- 37 **Termine 2015**

## STEUERN

- 38 **Ehrenamtliche und nebenamtliche Tätigkeiten – Steuerrechtliche und sozialversicherungsrechtliche Aspekte**  
Mindestlohngesetz

- 39 **Antwort des BMF auf das gemeinsame Schreiben von GdW und DRV vom 26. Januar 2015**  
Kirchensteuerabzug 2015

- 40 **Inwieweit sind Kosten anlässlich eines Jubiläums absetzbar?**  
Einkommensteuer

## RECHT

- 41 **Rückforderung von Kreditbearbeitungsgebühren – aktueller Stand**

## Kurzberichte

- 42 **Wer ist Verwender im Sinne des Mess- und Eichgesetzes?**  
Mess- und Eichgesetz

- 43 **Zur Verbrauchereigenschaft der Wohnungseigentümergeinschaft**  
WEG-Recht

- Rechtsprechung in Kurzfassung**  
Shortcuts

## TECHNIK UND MULTIMEDIA

- 44 **Social-Media-Netzwerke als Marketinginstrument**  
Marktmonitor Immobilien 2014

- 45 **Fragebogen zur Vergütungspflicht bei Fremdverwaltung erneut im Umlauf**  
VG Media

- 46 **InnovationCity Ruhr: GBB Zukunftshaus feierlich eingeweiht**  
Plusenergiehaus

## FÜR SIE GELESEN

- 47 **Grundstückswertermittlung für Praktiker**  
Klaus-Bernhard Gablenz

- Mit Sicherheit gesund bauen**  
Peter Bachmann /  
Matthias Lange (Hrsg.)

## SEMINARE

- 48 **Seminare im Juni 2015**





SCHWERPUNKT – EXPLODIEREN DIE BAUKOSTEN?

# Eine Steigerung, die Mieter nicht tragen können



Die Immobilienwirtschaft ist ein langfristiges Geschäft: Aktuelle Weichenstellungen beeinflussen Projekte und Preisentwicklungen auf Jahrzehnte hinaus und schlagen sich zumindest eine Generation lang in den Jahresabschlüssen der Unternehmen nieder. Das zeigt sich auch aktuell: Nur noch knapp über 600.000 öffentlich geförderte Wohnungen gab es zum Ende des Jahres 2013 in Nordrhein-Westfalen, nur etwas weniger als 500.000 davon waren Mietwohnungen in einem Bundesland mit mehr als 17 Millionen Einwohnern. Der Anteil dieser preisgebundenen Wohnungen am Gesamtbestand betrug damit lediglich noch sieben Prozent.

## Öffentlich geförderter Wohnungsbau lohnt derzeit kaum

Eine Umkehr des Trends ist noch nicht in Sicht: Etwa 22.900 Wohnungen fallen jährlich aus der Bindung, etwa 5.460 Wohneinheiten werden in der sozialen Wohnraumförderung neu gebaut – und das, obwohl das Land Nordrhein-Westfalen die Förderkonditionen bereits erheblich verbessert hat. Zu niedrig ist das Zinsniveau, als dass Investoren sich zu aktuellen Bedingungen mehrheitlich für die Umsetzung öffentlich geförderter Projekte entscheiden würden.

Doch die Lage auf den Finanzmärkten ist nicht allein der Grund, aus dem der soziale Wohnungsbau kaum aus der Talsohle he-

rauskommt: Vor allem die Baulandkosten und die hohen Neubaukosten drücken die Zahlen.

### Im Korsett der Einzelfaktoren gefangen

Im Zeitraum von 2010 bis 2014 sind die Baukosten für Bauherren um zumindest 13,1 Prozent gestiegen – wenn nicht, wie die Ini-

tiative „Impulse für mehr Wohnungsbau“ jüngst errechnen ließ, noch um einiges stärker (mehr dazu auf Seite 13 in diesem Heft). „Durch intelligente Planung lassen sich zwar grundsätzlich die Baukosten optimieren. Die aktuelle Steigerung ist aber auf Gründe zurückzuführen, die nicht von den Architekten und Planern und ebensowenig vom bau-

>>

Einschätzung der Wohnungsmarktexperten: Hemmnisse für die soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen 2013

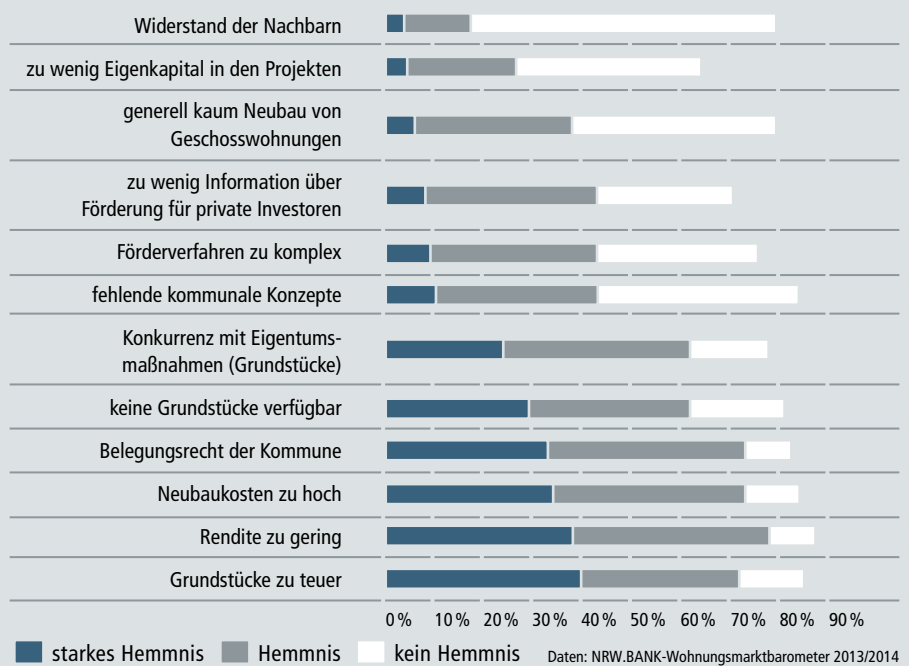






Foto: Jürgen Fächle - fotolia.com

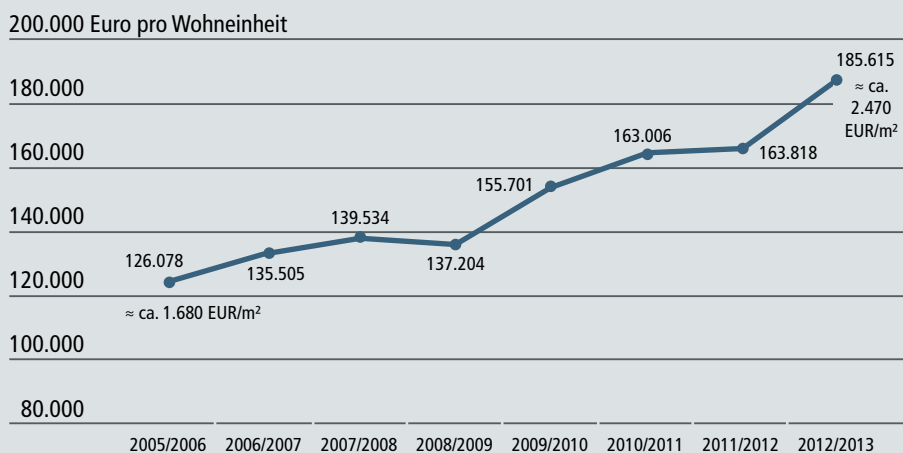
ausführenden Gewerbe beeinflusst werden können“, ist der Präsident der Architektenkammer NRW, Ernst Uhing, überzeugt. „Der ordnungsrechtliche Rahmen darf nicht immer enger gesteckt werden mit der Folge, dass die Kosten für den Wohnungsbau zu einem dauerhaften Investitionshemmnis werden.“

Das Bauen ist aufgrund einer Reihe von Rahmenbedingungen teurer geworden: So hat der Gesetzgeber die Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden immer weiter erhöht. Auch der gesellschaftlich wünschenswerte Inklusionsgedanke leitet über zu neuen Anforderungen an die Barrierefreiheit sowie an die Baukosten. Das Bauland wird knapp, die Nebenkosten für den Erwerb von bebauten oder unbebauten Grundstücken wurden mehrfach erhöht.

Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften sind, wie alle am Bau beteiligten Akteure, gezwungen, die Belastungen, schon aufgrund des Wirtschaftlichkeitsgebotes, auch auf die Kaltmieten zukünftiger Mieter umzulegen.

Zwar sind die Baukosten überall in annähernd gleicher Weise gestiegen, nicht alle Wohnungsmärkte sind jedoch so angespannt wie die in den wenigen, stark nachgefragten Metropolregionen. Im Verbund mit gesetzlichen Regelungen wie der nun kommenden

### Investitionen pro neu gebauter Wohneinheit bei den Unternehmen im GdW Zweijahresperioden, ohne Qualitätsbereinigungen



Quelle: GdW Jahresstatistik

*Anstieg der Investitionen pro neu gebauter Wohneinheit 2006 bis 2013 um 47 Prozent (Inflation im selben Zeitraum 13 Prozent)*

Mietpreisbremse wird eine den Baukosten entsprechende Erhöhung der Mieten unmöglich gemacht. „In den vergangenen Jahren sind die Kaltmieten unserer Mitgliedsunternehmen unterhalb der Inflationsrate gestiegen“, betont VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. „Die Energiekosten haben sich dagegen im selben Zeitraum mehr als verdoppelt.“

Im Rahmen unseres Schwerpunkts befassen wir uns mit verschiedenen Faktoren, die die Kosten insbesondere im Wohnungsneubau von Gebäuden beeinflussen. Dabei werden energetische Vorschriften ebenso beleuchtet wie die Entwicklung von Steuern, Baulandpreisen und weiteren ordnungsrechtlichen Vorschriften.

FK/AW



## ENTWICKLUNG DER BAULANDPREISE

# Bauland-Verknappung führt zu Teuerungen

**A**uf die Baukosten haben alleine die Anschaffungspreise für Grund und Boden erhebliche Auswirkungen: Sie können heute aufgrund der Preissteigerungen vergangener Jahre bis zu 25 Prozent der gesamten Kosten für die Erstellung eines Wohngebäudes ausmachen. Allein diese Preissteigerungen liegen derzeit deutlich über der Inflationsrate. So haben sich im ersten Halbjahr 2014 die Preise für Grundstücke um 4,5 Prozent erhöht.

## Preisschere klafft auseinander

In Großstädten fielen im Jahr 2013 für den Quadratmeter baureifen Landes im Schnitt 328 Euro an, doch je nach Region gehen die Werte auch erheblich auseinander. In guten Wohnlagen Düsseldorfs werden im Schnitt etwa 880 Euro veranschlagt, in den mittleren Wohnlagen Kölns sind es immerhin 530 Euro. „Die Schere klafft erheblich auseinander“, weiß VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter über das Flächenland Nordrhein-Westfalen und das nördliche Rheinland-Pfalz. „In den Metropolen steigen die Preise, weil die Menschen verstärkt dorthin wollen und Konzentrationstendenzen sich verstärken. In den ländlichen Regionen ist laufend Ersatzneubau notwendig und es müssen auch gelegentlich neue Flächen in Anspruch genommen werden. Gemessen an der Kaufkraft der Mieter ist es in beiden Fällen wichtig, dass Baukosten unter Kontrolle bleiben.“

## Neue Maßnahmen gegen Baulandverknappung empfohlen

Die Wohnungswirtschaft und ihre Partner setzen auf eine Reihe von Maßnahmen, um die weitere Verknappung des Angebots von geeigneten Baugrundstücken zu verhindern: Baulücken sollten geschlossen, Brachflächen aktiviert werden. Auch durch den Abriss unzeitgemäßer Gebäudesubstanz sollen Grundstücke für zeitgemäßen Neubau zur Verfügung gestellt werden. Die Experten des Bündnisses „Impulse für den Wohnungsbau“ raten zudem zur Erstellung von Baulückenkatas-

tern durch die Gemeinden. So sollte etwa die öffentliche Hand prüfen, ob sie im Rahmen eines wohnungswirtschaftlichen Konzepts Grundstücke zu günstigen Konditionen zur Verfügung stellen kann.

## Erhöhung der Grunderwerbsteuer erhöht die Baukosten

Nicht zu unterschätzen sind auch die Auswirkungen der neuerlichen Grunderwerbsteuererhöhung, die das Land NRW zum Jahreswechsel 2014/15 beschlossen hat: Mit 6,5 Prozentpunkten nimmt man nun in Deutschland (gemeinsam mit Schleswig-Holstein) den Spitzenplatz ein, Rheinland-Pfalz liegt mit fünf Prozent nicht zu weit darunter.

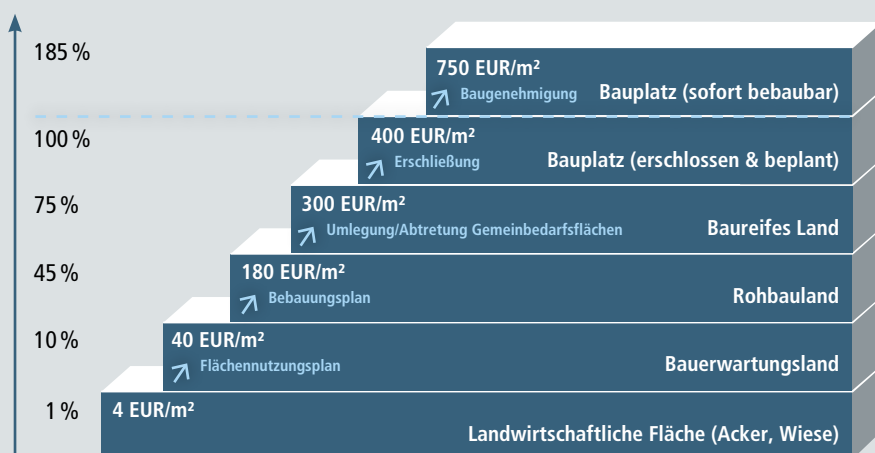
Die finanziell schwierige Lage der Länder kann man durch die Erhöhung der Grunderwerbsteuer nach Sicht der Wohnungswirtschaft nicht nachhaltig lösen. Roswitha Sinz, Referentin für Wohnungspolitik beim VdW, sagt: „In Nordrhein-Westfalen will man einerseits mit einer sehr guten Wohnraumförderung den Neubau bezahlbarer



Mietwohnungen anregen, auf der anderen Seite führt man aber durch die Steuererhöhung wieder Steuergeld in die öffentlichen Haushalte zurück. Das ist sicher keine Strategie aus einem Guss.“ Wenn schon keine Rücknahme der Steuererhöhung kommt, so hofft die Wohnungswirtschaft doch auf eine Absenkung des Steuersatzes etwa für öffentlich geförderte Wohnungsbauprojekte.

FK/AW

## Exponentieller Wertanstieg für Bauland bis zur Baureife – Entwicklungsstufen unbebauter Grundstücke, Düsseldorf 2013\*



Quelle: 2014 bulwiengesellschaft AG – P1404-0994

\* Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche

Die Erschließung von Baugrundstücken ist bemerkenswert kostspielig: Durch sie kann sich der Preis mehr als verdoppeln.

VERSCHÄRFUNGEN VON MEHREREN SEITEN

# Energieeffizienz gibt es nicht kostenfrei

Eine erhebliche Verschärfung der energetischen Vorschriften wird bald in Kraft treten: Mit Einführung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) verlangt der Gesetzgeber – ab Januar 2016 – noch einmal eine Senkung des Jahres-Primärenergiebedarfs von Neubauten, diesmal um 25 Prozent. Eine so erhebliche Senkung des Energieverbrauchs kann nur durch erheblichen Aufwand erreicht werden: Die notwendigen technischen und baulichen Maßnahmen werden nach Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt, Darmstadt, Mehrkosten in Höhe von etwa 7,3 Prozent nach sich ziehen.

Doch Energieeffizienz ist ein Metathema, dem auch von anderen Akteuren als der Bundesregierung hohe Bedeutung eingeräumt wird. Die aktuelle EnEV ist so bei Weitem nicht die einzige Mehrbelastung, welche sich in nächster Zeit weiter auf die Baupreise auswirken wird. Die europäische Gebäude-richtlinie etwa sieht vor, dass bis zum Ende des Jahrzehnts der Niedrigstenergiehausstandard erreicht werden soll. Welche Kostensteigerungen das auslösen würde – und welche Einsparungen ihnen gegenüberstünden –, ist noch nicht gutachterlich belegt. Es kann aufgrund der undurchsichtigen Lage nur gemutmaßt werden: Sollte der zukünftige Standard in etwa dem KfW-Effizienzhausstandard (EffH) 40 entsprechen, würde dies eine Kostensteigerung von 26,3 Prozent gegenüber 2014 bedeuten.

Energetische Standards	EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Kostenindex KG 300–400	EUR-Mehrkosten KG 300–400
	von/Median/bis	von/Median/bis	von/Median/bis
EnEV 2014	1.275/1.334/1.391	100/100/100	0/0/0
EnEV ab 2016	1.346/1.432/1.527	105,6/107,3/109,8	62.480/86.240/119.680
EffH 70	1.378/1.484/1.605	108,1/111,2/115,4	90.640/132.000/188.320
EffH 55	1.451/1.567/1.704	113,8/117,5/122,5	154.880/205.040/275.440
EffH 40	1.557/1.685/1.831	122,1/126,3/131,6	248.160/308.880/387.200

Darstellung der Grund- und Mehrkosten von energetischen Standards auf Grundlage der ermittelten Kostenbenchmarks (Bezug: Typengebäude MFH in seiner Grundvariante)

Die Anforderungen zur Steigerung der Energieeffizienz wirken sich nicht auf alle Baukosten gleichermaßen aus: Sie beeinflussen insbesondere die Preise für die ohnehin kostspieligen Ausbaugewerke. Die daraus resultierenden Kosten haben zur Folge, dass insbesondere private Bauherren sich zunehmend nicht mehr in der Lage sehen, das geplante Objekt zu realisieren. „Potenzielle Investoren werden abgeschreckt, weil die Baukosten in vielen Segmenten die erzielbaren Mieten übersteigen und die Energieeinsparung aufgrund des Investor-Nutzer-Dilemmas den Hausbesitzern kaufmännisch nicht nutzen“, so VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. „Insbesondere im preiswerten Wohnungsbau sinken die Margen dadurch derart, dass außer von unseren, stark sozial orientierten Mitgliedsunterneh-



men nicht mehr viel Neubau außerhalb des gehobenen Segments zu erwarten sein wird.“

## Preisentwicklung für Ausbaugewerke im Rahmen der Steigerung der Energieeffizienz im Neubau (jeweils gegenüber dem Vorjahr) Quelle: Landesamt Information und Technik NRW

	2012	2013	2014
Wärmedämm-Verbundsystemarbeiten	+3,5 %	+4,2 %	+1,4 %
Installation von Heiz- und Warmwasseranlagen	+4,2 %	+3,8 %	+3,2 %
Installation von Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen	+4,2 %	+3,7 %	+3,0 %
Rohrdämmungsarbeiten	+3,5 %	+3,9 %	+5,4 %
Arbeiten an Nieder- und Mittelspannungsanlagen	+3,8 %	+1,0 %	+3,0 %
Bodenbelagarbeiten	+2,6 %	+2,6 %	+5,2 %
Arbeiten an raumlufttechnischen Anlagen	+1,4 %	+1,4 %	+1,6 %

Eine denkbare Lösung, über die die Diskussion jedoch erst begonnen hat, wird der VdW Rheinland Westfalen in Zukunft noch nachdrücklicher propagieren: „Die quartiersweise Betrachtung der CO<sub>2</sub>-Bilanzen würde helfen“, so Rychter. „Würden auf dieser Ebene Ziele definiert würden, dann könnten unsere Mitgliedsunternehmen einen Ausgleich zwischen schwierig und einfach zu modernisierenden Objekten finden, könnten die Belastung gerechter verteilen und die Synergien aus Energieeffizienz und quartiersnaher Energieerzeugung besser nutzen.“

FK/AW

Foto: Jan Engel – fotolia.com



# Schwierige Gratwanderung für bezahlbaren Wohnraum

**ARRIEREFREIHEIT** >> Die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft ist sich ihrer Verantwortung sehr wohl bewusst: Barrierefreie Angebote schaffen die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften bereits seit Jahren und verfügten im Jahr 2012 bereits über einen Anteil von 6,1 Prozent barrierefreier und behindertengerechter Wohnungen im eigenen Bestand. Wo sie kann, da strebt die Wohnungswirtschaft auch bei älteren Wohngebäuden darüber hinaus die Reduzierung von Barrieren an – etwa durch Schaffung von Rampen, die Verbreiterung von Türrahmen oder die Nachrüstung von Bädern.

Anders als eine barrierefreie Bauweise nach § 49 der aktuellen Landesbauordnung in NRW und der Wohnraumförderbestimmungen zieht eine uneingeschränkte rollstuhlgerechte Bauweise (nach DIN 18040 Teil 2 (R)) signifikante Mehrkosten nach sich: Für eine Drei-Zimmer-Wohnung fallen (nach einer Berechnung der pbs Architekten Gerlach Krings Böhning Planungsgesellschaft mbH) rund 11.900 Euro brutto für eine Wohnung im Erdgeschoss und 16.275 Euro brutto ab dem ersten Stock eines Gebäudes an. Zusätzliche Mehraufwendungen für äußere und innere Erschließung können von etwa 37.000 Euro bis zu über 120.000 Euro je Gebäude reichen. Zusammengerechnet würde die Umsetzung der Anforderungen von Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 und DIN 18040 Teil 2 (R) dazu führen, dass sich die Baukosten eines Wohngebäudes um 22 Prozent oder auf bis zu circa 2.325 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erhöhen.

## Größerer Wohnflächenbedarf, schlechtere Vermietbarkeit

Insbesondere der höhere Flächenverbrauch ist bei der rollstuhlgerechten Ausführung problematisch: Die zusätzlichen Abstellmöglichkeiten und Mindestflächen für Bewegungsfreiheit, die den Komfort für Rollstuhlfahrer merklich erhöhen, verlangen auch je nach Wohnungsgröße sieben bis 15 Quadratmeter mehr Wohnfläche. Ein weiterer Anstieg der Kalt- und Warmmieten kann so nicht verhindert werden. Und da die zusätzlichen Flächen der größeren Wohnungen zu einem guten Teil an Stellen eingesetzt werden, an denen sie nicht körperlich eingeschränkte Menschen nicht benötigen (rollstuhlgerecht ausgeführte Wohnungen zeichnen sich durch ungewöhnlich breite Flure und ungewöhnlich viel Freiraum in Bädern und Küchen aus), sind die geräumigeren Wohnungen im Vermietungsprozess meist eher schwieriger als einfacher zu vermitteln.



Foto: Berni – shutterstock.com



Foto: RioPatuca Images – fotolia.com

Eine weitere Verschärfung der Anforderungen an die Barrierefreiheit von Wohnungen lehnt die Wohnungswirtschaft im Zuge der Novellierung der Landesbauordnung daher ab. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter betont: „Insbesondere die von einigen Akteuren angedachte Quotierung rollstuhlgerechter Wohnungen bei Neubauten wäre problematisch. Wir sind für eine bedarfsgerechte Erstellung und für eine genaue Abwägung in Stadtvierteln und Kommunen, wie viele rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040 Teil 2 (R) benötigt werden.“ Es dürfe keinesfalls geschehen, dass die Definition zur Rollstuhlgerechtigkeit nach DIN 18040 Teil 2 (R) als genereller Standard für Barrierefreiheit definiert werde oder diese künftig ersetze.

FK/AW 

## Schritt für Schritt zu hohen Baukosten

**AUCH KLEINBETRÄGE SUMMIEREN SICH** >> Die Ansprüche, die wir heute an Wohngebäude haben, sind im Laufe der Jahre immer komplexer geworden. So wie die Wohnung für ihre Bewohner ein Lebenszentrum ist, so kreuzen sich in ihr auch verschiedene andere Diskurse und Debatten. Die Bau- und Instandhaltungskosten von Wohnraum sind auch durch diese vielen, im Einzelnen oft zu vernachlässigenden Faktoren in den vergangenen Jahren erheblich weiter angestiegen.



Foto: Alexander Rathis – fotolia.com

### Rauchwarnmelder

Eine Rauchwarnmelderpflicht hat die NRW-Landesregierung zum 1. April 2013 eingeführt. Ab diesem Tag müssen alle Neu- und Umbauten mit Rauchmeldern ausgestattet werden. Für Bestandsbauten hat man eine Übergangsfrist festgelegt: Sie müssen bis zum 1. Januar 2017 mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden. Die Rauchwarnmelderpflicht in Nordrhein-Westfalen schreibt mindestens für jedes Schlafzimmer, jedes Kinderzimmer und jeden Flur, der gleichzeitig Rettungsweg ist, ein einzelnes Gerät vor.

Nach Erfahrungen der Wohnungswirtschaft fallen durch das Gesetz mindestens zwischen 100 und 150 Euro Kosten je Wohnung an. Für die insgesamt 8,8 Millionen Wohnungen in NRW entspräche das Kosten von etwa 968 Millionen bis 1,32 Milliarden Euro. Dazu kommen die notwendigen Aufwendungen für die jährliche Wartung der Geräte, die

sich auf zumindest zwölf Euro pro Jahr und Wohnung belaufen.

### Normen

Dass die Immobilientechnik immer komplexer wird und neue Technologien Eingang in den Baukörper finden, wurde bereits an anderer Stelle thematisiert. Auch entsprechende Regelwerke werden durch diese Entwicklung immer komplexer und auf Spezialwissen zugeschnitten. Insgesamt hat sich die Zahl neuer Normen in den letzten zehn Jahren mehr als verdoppelt. Zusätzliche Kosten entstehen unter anderem durch DIN 1946-6 (Lüftung von Wohnungen – Allgemeine Anforderungen, Anforderungen zur Bemessung, Ausführung und Kennzeichnung, Übergabe/Übernahme (Abnahme) und Instandhaltung), DIN 4108-2 („Sommerlicher Wärmeschutz“), DIN 4109 und VDI 4100 („Schallschutz im Hochbau“) sowie DIN 18040 „Barrierefreies Bauen“. Die DIN V 18599 ist eine Normenreihe in elf Teilen, mit

zwei Beiblättern und vier Berichtigungen zur energetischen Bewertung von Gebäuden, die bis heute in ihrer Komplexität und Wirksamkeit umstritten als Begleitnorm zur EnEV wirkt. Dazu kommen etwa noch die Eurocodes EC 0 bis EC 9 in den Normen EN 1990 bis EN 1999 als Bemessungsnormen



Foto: Bertold Werkmann – fotolia.com



sowie ISO/TC 59/SC 13 („Buildings and civil engineering works, Organization of information about construction works“).

#### Tariftreue- und Vergabegesetz

Das Tariftreue- und Vergabegesetz beinhaltet gesellschaftlich wünschenswerte Forderungen. Allerdings wurde aufgrund der praxisfernen Handhabbarkeit ein bürokratischer Mehraufwand generiert, der mehr als nur hinderlich ist.

Der Städte- und Gemeindebund hat bereits vor einiger Zeit den Schluss gezogen:

„Befürchtungen, dass durch das Gesetz ein massiver bürokratischer Aufwand sowohl aufseiten der öffentlichen Auftraggeber als auch aufseiten der Auftragnehmer entstehen wird, haben sich leider bestätigt.“ Dabei kommt das Gesetz gerade nicht jenen mittelständischen Bauunternehmen zugute, denen es ursprünglich die Chancengleichheit sichern sollte: „Insbesondere mittelständische Bauunternehmen stehen vor hohen, nicht zu vertretenden bürokratischen und finanziellen Hürden“, urteilt der Bauindustrieverband NRW.

#### Kreislaufwirtschaft und Entsorgung

Da Boden, der im Zuge von Baumaßnahmen gelöst wurde, als Abfall gilt, muss dieser Boden auch entsorgt werden – sofern er im Rahmen des gleichen Projekts nicht wieder in das Erdreich eingebracht werden kann. Die Entsorgung umfasst dabei die Untersuchung der Böden (die einen vergleichsweise

Auch hier liegt wieder ein nicht zu unterschätzender Faktor für die Baukosten: Bei jährlich rund 16 Millionen Tonnen anfallendem Bodenmaterial und Bauschutt in NRW verursacht eine Verteuerung der Entsorgung um nur zehn Euro je Tonne bereits Kosten in Höhe von 160 Millionen Euro für die bauausführenden Unternehmen.

„**Insbesondere mittelständische Bauunternehmen stehen vor hohen, nicht zu vertretenden bürokratischen und finanziellen Hürden.**“

*Bauindustrieverband NRW*

hohen Kostenaufwand verursacht) und die Entsorgung von belastetem Bodenmaterial auf Deponien. Der Raum auf diesen Deponien jedoch wird geringer und könnte noch knapper werden, wenn ein neuer Landesentwicklungsplan den erlaubten Flächenverbrauch weiter verringert. In jedem Fall führt die Verknappung zwangsläufig zu einer Erhöhung der Entsorgungskosten durch anfallende Gebühren und weitere Fahrtwege für den Transport.

regierung den Aufwand bei den Energieausweisausstellern und Klimaanlageninspektoren alleine für die Registrierung in Höhe von circa 1.320.000 Euro. Dabei wurde anstelle der eher realistischen 5,50 Euro je Energieausweis, die das Deutsche Institut für Bautechnik ansetzt, nur drei Euro veranschlagt. Der Erfüllungsaufwand alleine nur für die Registrierung beträgt in NRW – geht man nach dem Königsteiner Schlüssel, also circa 1.320.000 mal 5,50 geteilt durch drei mal 21 Prozent – rund 508.000 Euro.

#### Kontrolle von Energieausweisen und Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

In der Begründung zur Energieeinsparverordnung (EnEV) 2013 schätzte die Bundes-

FK/AW



## ARBEITSKREIS ENERGIE, UMWELT, BAUTECHNIK UND NORMUNG

## „Was zählt, sind die praktischen Ergebnisse“

Die ehemaligen Ausschüsse zu verschiedenen Themengebieten trugen erheblich zum Erfolg des VdW Rheinland Westfalen bei: In ihnen wurden fachliche Themen diskutiert, Erfahrungen aus der Praxis in die Interessenvertretung zurückgespiegelt und aktuelle, konstruktive Debatten geführt. Zukünftig soll auf diese Tradition mithilfe der neuen Arbeitskreise aufgebaut und die erfolgreiche Arbeit weitergeführt werden.

Auch der neue Arbeitskreis Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung gründet sich auf einen der ehemals ältesten VdW-Ausschüsse (Ausschuss für Technik und Energieeffizienz) und setzt sich zukünftig mit 25 ständigen Mitgliedern aus allen Teilen des Verbandsgebiets in NRW und dem nördlichen Rheinland-Pfalz zusammen. Die steigenden Baukosten und die Reaktion der Öffentlichkeit darauf sind auch hier, bei den Diskussionen unter den Praktikern und Immobilien Technikern, immer wieder bestimmendes Thema.

Das Urteil über die derzeitige Lage fällt bei den Mitgliedern durchaus gemischt aus, Weltuntergangsstimmung will niemand verbreiten. Rainer Heubrock, Vorsitzender des ehemaligen Ausschusses für Technik und Energieeffizienz der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG, sagt: „Einig sind sich die Kollegen vor allem darin, dass bei der Energieeinsparverordnung nun endlich das Ende der Fahnenstange erreicht sein muss.“ Der zusätzliche Einspareffekt durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 mit neuen Werten für 2016 sei inzwischen so gering, dass er den dafür zu betreibenden Aufwand einfach nicht mehr aufwiege. „Mit zwei zusätzlichen Zentimetern Dämmung sparen Sie jetzt vielleicht noch ein Kilowatt je Quadratmeter. Natürlich kann man auch auf andere technische Lösun-

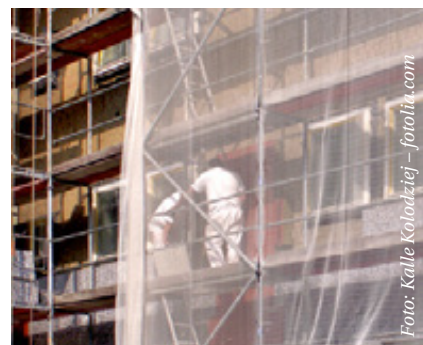
gen zugreifen, aber auch die werden wieder die Baukosten erhöhen.“

Schon jetzt kommt Heubrock mit seinem Unternehmen im Neubau auf Kosten von rund 1.750 Euro je Quadratmeter alleine in den Kostengruppen 300 und 400. Mit allem Drum und Dran ist er schnell bei 2.600 Euro je Quadratmeter Wohnfläche angekommen. „Das entspricht einer Kaltmiete von etwa 8,50 Euro je Quadratmeter“, so Heubrock. Auch weitere Mitglieder des Arbeitskreises berichten von ähnlichen Werten. So schlägt sich nun beispielsweise der Einbau einer Wärmerückgewinnungsanlage mit fünf Prozent der Baukosten nieder. „Da werden aus 8,50 Euro bereits wieder 8,70 Euro. Noch teurer sollte Wohnungsbau nicht werden.“

„Einig sind sich die Kollegen vor allem darin, dass bei der Energieeinsparverordnung nun endlich das Ende der Fahnenstange erreicht sein muss.“

Rainer Heubrock

Abgesehen von den großen Themen – Grundstückskosten, Energieeffizienz, Barrierefreiheit – seien es aber ganz andere Bereiche, bei denen man der Wohnungswirtschaft helfen könne: So sei es dringend zu überdenken, ob die Förderrichtlinien und Bebauungspläne in die richtige Richtung gingen, wenn sie sich auf Gebäude mit maximal vier Geschossen konzentrierten. „Aufzüge werden wirtschaftlicher, wenn sie mehr Wohnungen erreichen. Die Nebenkosten für die Mieter sinken entsprechend. Es müssen ja keine neuen Hochhäuser entstehen, doch es wäre eine Hilfe für uns alle, wenn die Förderrichtlinien auch Fünf- oder Sechsgeschosser erlauben würden“, so Heubrock. Er merkt auch an: „Da weniger Flächenverbrauch der Ziel des Landes ist und möglichst viele Wohnungen innenstadtnah entstehen sollen, wäre das doch doppelt sinnvoll.“ Eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 bei öffentlich geförderten Wohnungen in Nicht-Großstädten kann nicht immer das Ziel sein.



„Warum nicht auch 1,2 oder 1,4, wenn Nachverdichtung in einem individuellen Fall sinnvoll ist?“

Überhaupt: Rückbau und Neubau seien nun einmal oft die Lösung, wenn der Bestand nicht mehr zeitgemäß sei. „Jeder

Fachmann weiß, dass der Grundstücksanteil älterer Gebäude oft nicht optimal ausgenutzt ist. Durch eine optimale Nutzung kann deutlich mehr Wohnfläche erreicht werden. Bei abgeschriebenen Häusern ist es oftmals sinnvoll, ir-

gendwann abzureißen und moderne Gebäude zu errichten, die mehr Menschen nutzen und dabei einen größeren Wohnkomfort bieten.“ Das jedoch ziehe immer wieder auch Proteste aus der Bevölkerung nach sich. „Mehr Unterstützung durch Stadtverwaltung, Mieter und Politik wäre für uns eine Bereicherung.“

Letzten Endes würde der Vorstandsvorsitzende aus Lünen es bereits als Erfolg ansehen, wenn die Baukosten in den kommenden Jahren auch nur stabil blieben: „Die verschiedenen Einflussfaktoren machen eine Baukostensenkung meiner Ansicht nach sehr schwierig. Wichtig ist, dass Bauen nicht noch teurer wird – und dass wir auch künftig den Freiraum für guten, qualitativ vollen Wohnungsbau haben, für gute Grundrisse und Wohngebäude, die manchmal einhundert Jahre lang erfolgreich Menschen ein Zuhause bieten.“

Moch/AW



## BEZAHLBARER WOHNUNGSBAU IN DER SACKGASSE?

## Partner im Bund stellen Studie zu den Kostentreibern vor

Auf Bundesebene engagiert sich die Initiative „Impulse für den Wohnungsbau“ dafür, dass Kostentreiber im Neubau korrekt identifiziert werden. Am 23. April 2015 hat das Bündnis im Rahmen des 7. Wohnungsbau-Tags zum Fachforum in Berlin geladen. Der Einladungsflyer zur Veranstaltung machte klar, worum es geht: „Gutes Bauen braucht klare Regeln. [...] Wenn der Vorschriften-Wald aber als Regelungs-Dschungel wuchert, wird es problematisch. Eurocodes, Energieeinsparverordnungen, technische Normen – immer wieder neue Auflagen: Der Wohnungsbau wird zum Hindernislauf. Wer mithalten will, braucht viel Kondition und Geld.“



Dass die Wohnungsbauzahlen weiter ansteigen, anstatt wieder abzusinken, ist vielen Akteuren wichtig, und so war die Liste der Referenten und Diskussionsteilnehmer der Veranstaltung entsprechend mit hochkarätigen Namen besetzt: Neben Bundesbau- und Umweltministerin Barbara Hendricks war etwa Sachsens Innenminister Markus Ulbig als Vorsitzender der Bauministerkonferenz dabei. Zudem kamen Robert Feiger (Bundesvorsitzender der IG BAU), Dr. Hans-Hartwig Loewenstein (Präsident des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes ZDB), der Direktor des Deutschen Mieterbundes Lukas Siebenkotten, NRW-Bauminister Michael Groschek und Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Letzterer betonte: „Statt populistischer Maßnahmen brauchen wir dringend eine konkrete und umfassende Wohnungsbau-Strategie, bei der die Unternehmen weiterhin sozial verantwortlich und nachhaltig – aber als Voraussetzung dafür auch wirtschaftlich – agieren können.“ Es sei paradox, dass einerseits Bauen und Wohnen bezahlbar bleiben



sollen, aber andererseits häufig von Bund, Ländern oder Kommunen selbst verursachte Kostensteigerungen genau das verhindern, so Gedaschko. Dieses Dilemma müsse dringend gelöst werden.

Wie das gelingen kann, darauf gaben Michael Halstenberg, Baurechts-Experte der Kanzlei HFK Rechtsanwälte LLP und Dietmar Walberg, Geschäftsführer der ARGE Kiel, wichtige Hinweise. Gemeinsam stellten sie die vom Verbändebündnis beauftragte Studie „Kostentreiber Wohnungsbau“ vor.

Die Wohnungswirtschaft im Westen und ihre Partner werden den Aufschlag aus Berlin nun aufnehmen und um NRW-spezifische Positionen ergänzen. Die so ausgebaute Analyse wird dann anlässlich des 3. Wohnungsbautags NRW im September diesen Jahres vorgestellt werden.

Burk/AW

## i STUDIE

### „Kostentreiber Wohnungsbau“

Im Rahmen der Untersuchung werden Kostentreiber identifiziert und den Verursachern zugeordnet. Dazu wurde unter anderem eine bundesweite Umfrage bei 370 Wohnungsunternehmen zu abgerechneten Bauprojekten durchgeführt.

Während zwischen 2000 und 2014 die Baupreisentwicklung im Wohnungsbau mit einem Anstieg von circa 27 Prozent ungefähr auf dem Niveau der Entwicklung der Lebenshaltungskosten lag, fiel die Entwicklung der gesamten Gesteungskosten im gleichen Zeitraum mit fast 40 Prozent Steigerung deutlich höher aus.

Am Beispiel eines Typen-Mehrfamilienhauses mit zwölf Wohnungseinheiten wird die Entwicklung der gesamten Gesteungskosten (Kostengruppe 100 – 700 nach DIN 276, also nicht nur die reinen

Bauwerkskosten) verfolgt. Diese Kosten für eine Wohnungseinheit haben sich seit dem Jahr 2000 um 39,4 Prozent von 2.209 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (entspricht 161.000 Euro pro Wohneinheit) auf 3.080 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (entspricht 225.000 Euro pro Wohneinheit) erhöht. Zusammenfassend können dabei vier wesentliche Bereiche mit kostentreibender Wirkung identifiziert werden:

1. Bauwerks- und Nebenkosten sind um 426 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gestiegen, das entspricht 19,3 Prozent der gesamten Gesteungskosten 2000.
2. Steuerliche und baurechtliche Vorgaben von Bund und Ländern haben einen Kostenanstieg um 11,2 Prozent oder 248 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche verursacht.

3. Baulandkosten sind um 115 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gestiegen (5,2 Prozent der gesamten Gesteungskosten 2000).

4. Kommunale Auflagen für Investoren haben einen Kostenanstieg von 3,7 Prozent oder 82 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche verursacht.

Die Verfasser der Studie fordern abschließend eine Reduzierung der ständigen Novellierung von Gesetzen und Normen, die Begrenzung von Kostentreibern für den Wohnungsbau, die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum sowie einen Neustart des sozialen Wohnungsbaus.

■ Weitere Informationen unter:  
[www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de](http://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de)



IM GESPRÄCH >> mit Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesbauministerium

## „Bezahlbarer Wohnraum fängt fraglos bei den Baukosten an“

Ist der Neubau von Wohnungen heute (zu) teuer, oder ist er einfach nicht mehr so günstig wie früher? Gunther Adler, in Nordrhein-Westfalen als Staatssekretär im NRW-Bauministerium auch Partner der Wohnungsunternehmen, ist inzwischen nach Berlin gewechselt. Dort bringt er seine Erfahrungen und Kenntnisse als Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) unter anderem in die Arbeit der Baukostensenkungskommission ein.

**VM: Herr Staatssekretär Adler, Sie waren in Nordrhein-Westfalen politisch tätig und sind inzwischen dem Ruf in die Bundeshauptstadt gefolgt. Der viel diskutierte Mangel an günstigem Wohnraum ist gerade in Berlin ein beherrschendes Thema, dennoch sind die Berliner bei Neubauprojekten oft kritisch. Schlagen zwei Herzen in der Berliner Brust?**

**Gunther Adler:** Das könnte man manchmal so verstehen. Aber es gibt ja auch einen gewissen Zusammenhang. Denn wenn wir von bezahlbarem Wohnen reden, dann ist damit nicht nur das Gebäude mit seinen vier Wänden gemeint, sondern ebenso das ganze Wohnumfeld. Deshalb bin ich dafür, auch Quartiersansätze zu berücksichtigen. Es geht nicht nur darum, dass wir kostengünstig wohnen, sondern auch, wie wir wohnen.

**VM: Das Bündnis für Wohnen in NRW haben Sie als Staatssekretär im NRW-Bauministerium begleitet, nun haben Sie in Berlin auch den Startschuss für einen entsprechenden Pakt auf Bundesebene miterlebt. Was sind die Erfolgsfaktoren für eine solche Zusammenarbeit zwischen Verbänden und Politik?**

**Gunther Adler:** Eine bezahlbare Wohnung zählt ohne Frage zu den Grundbedürfnissen der Bürger. Damit ist es eine zentrale politische Aufgabe, hierfür den richtigen Rahmen zu setzen. In den letzten Jahren hat sich die Situation auf vielen Wohnungsmärkten deutlich verändert. Wohnen ist in den Ballungszentren zum Teil erheblich teurer geworden. Bund, Länder und Gemeinden müssen hier gemeinsam mit allen Akteuren neue Antworten geben. Deswegen werden die wohnungspolitischen Instrumente auf allen föderalen

Ebenen auf ihre Effektivität überprüft. Gemeinsam mit den Bündnispartnern wollen wir Impulse für mehr Wohnungsneubau, günstigeres Bauen und die Modernisierung bestehender Gebäude geben. Das sind Kernziele, auf die wir uns mit der Unterzeichnung eines Memorandums durch alle Bündnispartner geeinigt haben.

**VM: Die Einrichtung der Baukostensenkungskommission ist eines der ersten Resultate des Bündnisses für Wohnen und Bauen. Zwar hat sie ihre Arbeit gerade erst aufgenommen, doch können Sie uns da etwas über den Stand der Dinge sagen?**

**Gunther Adler:** Die Einrichtung einer Kommission ist noch kein Resultat. Aber Sie haben recht: Die Baukostensenkungskommission ist bislang am weitesten fortgeschritten. Bezahlbarer Wohnraum fängt fraglos bei den Baukosten an. Die Baukostensenkungskommission erfüllt hierbei mehrere Aufgaben: Die Entwicklung der Baukosten zu analysieren und Kostentreiber zu identifizieren, die Ursachen für diese Entwicklungen zu untersuchen sowie Verbesserungsmöglichkeiten für eine Erhöhung der Wirtschaftlichkeit des Bauens aufzuzeigen.

Sie wird ihre Endergebnisse im Spätherbst dieses Jahres vorlegen. In einem ersten Schritt hat sich die Kommission mit der Entwicklung der Baupreise und der Baukosten innerhalb der vergangenen 15 Jahre beschäftigt. Daraus lassen sich mehrere Ergebnisse ableiten:

Die Preise für einzelne Bauleistungen haben sich zwischen 1999 und 2013 um circa 25 Prozent erhöht. Insgesamt ist diese Entwicklung eher moderat und liegt im Bereich des Verbraucherpreisindex. Die Arbeitskostenentwicklung am Bau unterscheidet sich

also nicht wesentlich von der allgemeinen Arbeitskostenentwicklung in Deutschland.

Das ist aber nur eine Seite der Medaille: Die Materialkosten der Bauleistungen haben sich beispielsweise überproportional erhöht (von 2000 bis 2013: um 30,3 Prozent). An der Preisentwicklung einzelner Bauleistungen ist auch der Einfluss der Ausgangsmaterialien gut ablesbar, zum Beispiel der starke Anstieg der Weltmarktpreise für Metalle (plus 50 Prozent). Das führt zu deutlichen Preissteigerungen für Bauleistungen wie Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen.

Weitere Kostensteigerungen ergeben sich aber gerade auch durch steigende Komfortansprüche und Ausstattungsmerkmale, zum Teil aufgrund hoher Standards, steigender Anteile und Kosten für technische Ausrüstungen sowie zunehmende zusätzliche Baunebenkosten.

Vor diesem Hintergrund analysieren wir derzeit jede Position im Einzelnen. Natürlich müssen wir realistisch sein. Wir werden hier eher viele kleine Schritte machen, als einen großen Sprung. Gleichzeitig muss man aber auch sehen, dass sich jeder Prozentpunkt, um den wir die Baukosten senken können, letztlich auch positiv auf die Wohnkosten auswirken wird.

Dabei wollen wir vor allem versuchen, Rationalisierungseffekte für die Wohnungswirtschaft zu finden. Die liegen durchaus in architektonischen und baulichen Mitteln: Wie kann man zum Beispiel die Verkehrs- und Nebenflächen zugunsten der Wohnfläche verkleinern? Müssen Wohnungen unbedingt größer werden oder brauchen wir nicht bessere und vor allem flexiblere Grundrisse? Und welche



Beiträge könnten Vorfertigungs- und Industrialisierungsprozesse liefern?

**VM: VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter erhofft sich eine offener geführte Diskussion über den Preis, den unsere Gesellschaft für mehr Energieeffizienz und mehr Barrierefreiheit zu zahlen bereit ist. Diese Dinge gebe es eben nicht zum Nulltarif. Kann die Kommission zu einer solchen Debatte beitragen?**

**Gunther Adler:** Die Kommission kann nicht nur, sondern sie wird auch einen Beitrag zu dieser Debatte liefern. Aufwendungen für die Barrierefreiheit kosten selbstverständlich Geld. Andererseits müssen wir aber auch die Frage beantworten, wie wir mit dem demografischen Wandel umgehen wollen, wenn wir hier nicht vorsorgen? Deshalb haben wir begonnen, über entspre-

chende Programme all diejenigen finanziell zu unterstützen, die ihre eigenen vier Wände altersgerecht umbauen möchten.

Es ist auch unbestritten, dass jede Verschärfung der Energieeinsparverordnung zu Baukostensteigerungen führt. Was wir aber auch nicht übersehen dürfen, ist, dass die anfänglichen Mehrkosten auf längere Sicht durch Einsparungen bei den Energiekosten wieder ausgeglichen werden. Wir legen hier das Augenmerk auf den Faktor der Effizienz. Es muss uns darum gehen, mit möglichst wirtschaftlichen Mitteln möglichst hohe Einsparungen zu erreichen.

**VM: Welche weiteren Meilensteine stehen nun bevor und welche Erwartungen hegen Sie an die Arbeit der Kommission?**

**Gunther Adler:** Uns geht es nicht darum, einige öffentlichkeitswirksame Punkte zu setzen, sondern alles fachlich genau durchzugehen und die besten Lösungen zu finden. Wir bearbeiten in der Kommission einen umfangreichen Fragenkatalog und haben zahlreiche Studien in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse nun Stück für Stück bewertet werden. Im Herbst dieses Jahres soll der Bericht vorliegen und auf vielen Ebenen Empfehlungen aussprechen. Und dann wird es darum gehen, diese umzusetzen. Ich erwarte jedenfalls, dass wir für bezahlbares Wohnen und Bauen deutliche Impulse setzen, die sich in der Summe auch bemerkbar machen werden.

**VM: Vielen Dank für das Gespräch, Herr Staatssekretär.**

## EBZ Fachtagung „Baukosten im Fokus: Kostentreiber identifizieren – Sparpotenziale nutzen“ am 20.–21. Mai 2015

Bei der Tagung erhalten Sie Einblicke in die Baukosten und Instrumente zum Baukostencontrolling. Ebenso lernen Sie Wege und Möglichkeiten kennen, wie Sie auch zukünftige Neubauprojekte und Modernisierungen kostengünstig verwirklichen können.

**Es warten hochkarätige Referenten und Praktiker auf Sie:**

- **Stefan Blieffert**, Direktor und Prokurist, Koschany + Zimmer Architekten KZA, Essen
- **Karim El Ansari**, Architekt und Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, Architekturbüro El Ansari, Herborn
- **Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus**, Professur für Energiemanagement in der Immobilienwirtschaft, EBZ Business School, Bochum
- **Oliver Helms**, Geschäftsführer, iwB Entwicklungsgesellschaft mbH, Braunschweig
- **Prof. Dr.-Ing. Armin Just**, Professur für Bautechnik, EBZ Business School, Bochum
- **Axel Koschany**, Geschäftsführender Partner, Koschany + Zimmer Architekten KZA, Essen
- **Jürgen F.-J. Mintgens**, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, GTW Rechtsanwälte, Düsseldorf
- **Kathrin Möller**, Vorstand, GAG Immobilien AG, Köln
- **Dirk Salewski**, Geschäftsführer, beta Eigenheim- und Grundstücksverwertungsgesellschaft mbH, Bergkamen-Rünthe
- **Dr. Michael Terwiesche LL. M.**, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, GTW Rechtsanwälte, Düsseldorf
- **Marten Thöne**, M. A. Real Estate Management, Projektkoordinator Innovationsnetzwerk, GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG

**Anmeldung:** Telefon: +49 234 9447-519, Fax: +49 234 9447-599, E-Mail: akademie@e-b-z.de

**Ort:** EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Springorumallee 20, 44795 Bochum

**Termine:** 20. Mai 2015: 15–18 Uhr und 21. Mai 2015: 9.30–17 Uhr

[www.e-b-z.de](http://www.e-b-z.de)



## Wohnungsgenossenschaften erfolgreich im Markt führen – Handlungsfelder und Handlungsoptionen

**25. SYMPOSIUM FÜR WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN** >> Am 24. März 2015 fand bereits zum 25. Mal das Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ des Instituts für Genossenschaftswesen der Universität Münster in Kooperation mit dem VdW Rheinland Westfalen statt. Im Rahmen der Veranstaltung referierten Spitzenvertreter aus Wohnungswirtschaft und Wissenschaft vor etwa 140 Teilnehmern über das Thema „Wohnungsgenossenschaften erfolgreich im Markt führen – Handlungsfelder und Handlungsoptionen“. Die Teilnehmer diskutierten anhand unterschiedlicher Beispiele, welche Handlungsmöglichkeiten für Wohnungsgenossenschaften bestehen, um sich im Markt zu positionieren und den zunehmenden Wettbewerbsherausforderungen zu begegnen.



Stefan Probst, Mare Kern, Michaela Gehl, Constantin Heinze, Prof. Dr. Theresia Theurl, Sönke Witt, Ulrich Bimberg, Alexander Rychter (v. l.)

Eingeleitet wurde die Veranstaltung durch Verbandsdirektor Alexander Rychter. In seiner Begrüßungsansprache betonte er die vielseitigen Handlungsmöglichkeiten von Wohnungsgenossenschaften zur Positionierung im Markt und verwies dabei auf die Besonderheiten des genossenschaftlichen Geschäftsmodells. Vorteile, wie eine enge Beziehung zu den Mitgliedern und Mietern, können sich seiner Ansicht nach langfristig positiv auf die Unternehmensstabilität auswirken und müssen daher aktiv genutzt und gefördert werden. Dies leitete unmittelbar zu den Fachvorträgen der Veranstaltung über.

Mit ihrem Vortrag zum Thema „Wohnungsgenossenschaften: Stärken stärken“ lieferte Univ.-Prof. Dr. Theresia Theurl, Direktorin des Instituts für Genossenschaftswesen der Universität Münster, Informationen aus der aktuellen Forschung und relevanten Studien. Sie verdeutlichte, dass die Marktbedingungen für Wohnungsgenossenschaften zunehmende Herausforderungen beinhalten, da ihr Umfeld schneller, komplexer und härter würde. Nicht zuletzt deshalb nimmt die Bedeutung der Identifikation und Förderung der individuellen Stärken für die Unternehmen an Bedeutung zu. Um Stärken zu identifizieren, sind Markt- und Zielanaly-

sen erforderlich. Stärken müssen nach Prof. Dr. Theurl aktiv durch die Kombination der einzelwirtschaftlichen und allgemeinen Vorteile von Wohnungsgenossenschaften identifiziert, entwickelt und gestärkt werden. Als konkrete Ansatzpunkte für den Ausbau von Stärken nannte sie unter anderem die Optimierung des Leistungserstellungsprozesses und die gezielte Kommunikation der durch Genossenschaften übernommenen gesellschaftlichen Verantwortung. Prof. Dr. Theurl erläuterte weiterhin, dass das genossenschaftliche Geschäftsmodell durch die inhärente Kundenorientierung grundsätzliche Wettbewerbsvorteile aufweise. Ihre



Ausführungen belegte sie anhand aktueller branchenspezifischer und branchenübergreifender Studien. Das Fazit, dass strategische und operative Stärken der einzelnen Genossenschaften die notwendige Voraussetzung für den Unternehmenserfolg schaffen und Kommunikation sowie Bearbeitung der Stärken den Erfolg maßgeblich unterstützen, zeigte sich in den folgenden Vorträgen sehr konkret.

„Genossenschaftliches Wohnen in strukturschwachen Regionen – Wege und Auswege“ war das Thema des anschließenden Vortrags von Maren Kern, Vorstand des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., Berlin. Kern stellte zunächst die Wohnungsmarktsituation im Verbandsgebiet dar und hob dabei insbesondere die regional höchst unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung und die daraus resultierenden heterogenen Herausforderungen für Wohnungsgenossenschaften hervor. Daran anschließend veranschaulichte sie an vier Beispielen, welche Handlungsoptionen insbesondere für Unternehmen in Schrumpfungsräumen existieren. Inwiefern durch gezielte Marketingoffensiven die Nachfrage nach Wohnungen gesteigert werden konnte, verdeutlichten die Beispiele der eG Wohnen 1902 aus Cottbus und der Elbstrom eG aus Wittenberge. Welche Chancen sich aus der Ausrichtung an den demografischen Nachfragebedingungen ergeben können, zeigten die Beispiele der Bestandsmodernisierungen der WOBAG Schwedt und der Eisenhüttenstadt eG. Kern schloss mit dem Fazit, dass Investitionen gerade unter schwierigen Wettbewerbsbedingungen nicht ausbleiben dürfen. Sofern sie sinnvoll geplant werden, können sie nach ihrer Auffassung die Marktposition von Wohnungsgenossenschaften nachhaltig stabilisieren oder verbessern.

Sönke Witt, Vorstand der Gartenstadt Hamburg eG, referierte zu dem Thema „Erfolgreiche Mitgliedereinbindung – Nutzen und Grenzen“. Witt veranschaulichte, wie durch gezielte Maßnahmen, zum Beispiel die Veröffentlichung einer Mitgliederzeitung, die Organisation von Kinderweihnachtsfeiern oder die Nutzung eines spezifischen TV-Senders, die Mitglieder aktiv angesprochen und in die Genossenschaft eingebunden werden können. Darüber hinaus erklärte er, dass durch den Einbezug der Mitglieder bei Entscheidungen zur Gestaltung von Küchen oder Hausfluren die Mitgliederzufrieden-

heit erheblich gesteigert werden kann und belegte seine Ausführungen am Beispiel der Gartenstadt Hamburg eG. Den Abschluss des Vortrags bildete die Darstellung des Vermietungskonzepts „Dach und Fach“. Bei diesem vermietet die Genossenschaft zu günstigen Konditionen ausschließlich die Räumlichkeiten an ihre Mitglieder, die sie weiter ausbauen können: Die Ausgestaltung, inklusive der Installation von Heizungsanlage oder Kücheneinrichtungen, erfolgt vollständig durch die Bewohner. Das Konzept berücksichtigt damit wie kein anderes die individuellen Anforderungen der Mitglieder und stellt somit eine weitere Handlungsoption zur Positionierung von Genossenschaften im Wohnungsmarkt dar.

Zum Thema „Wohnen und Service für alle Generationen – Konzeption und Umsetzung des Projektes Q+“ referierte Michaela Gehl, Vorstandsmitglied der SÜDHEIDE eG, Celle. In ihrem Vortrag stellte sie den Ablauf, die Besonderheiten, die Vorzüge und die Schwierigkeiten beim Aufbau eines serviceorientierten Quartiers für Senioren am Beispiel des Konzeptes Q+ dar. Das Konzept umfasste zum einen die Bereitstellung von barrierefreiem Wohnraum, zum anderen das Angebot von Pflegedienstleistungen durch einen Kooperationspartner in den Geschäftsräumen des Quartiers. Gehl erklärte, dass die Trennung von Wohnungs- und Pflegeangebot auf die Berücksichtigung der Bedürfnisse von Senioren abzielt, für die eine hohe Eigenständigkeit sowie die flexible Auswahl von Zusatzangeboten im Vordergrund stehe. Den Grundstein des Projektes stellte nach Gehl eine ausführliche Marktanalyse dar, um die geografische Eignung sicherzustellen.

Potenzielle Problemfelder bei der Umsetzung verdeutlichte sie anschließend anhand bautechnischer und baurechtlicher Grenzen des Projektes Q+. Da die Lösung dieser Probleme nur im offenen Dialog mit der Stadtverwaltung erfolgen konnte, empfahl Gehl deren frühzeitige Einbindung in den Planungsprozess. Abschließend bezeichnete sie das Projekt trotz der langen Planungsphase und des hohen organisatorischen Aufwandes als Erfolg. Die Bestätigung ihrer Einschätzung sieht sie zum einen in der frühzeitigen Reservierung der neu geschaffenen Wohnungen und zum anderen in der hohen Akzeptanz des Baulärms durch die in unmittelbarer Umgebung lebenden Mitglieder.



Ulrich Bimberg

„Markenauftritt von Wohnungsgenossenschaften – Strategie, Konzeption und Umsetzung“ war das Thema des Vortrags von Stefan Probst, Vorstand des Lübecker Bauvereins eG, Lübeck. Anhand der Einführung eines zweischichtigen Icon-Konzeptes verdeutlichte er, wie Wohnungsgenossenschaften gemeinsam ihr Image verbessern und ihre Markenbekanntheit erhöhen können. Das exemplarisch vorgestellte Konzept zielte auf die transparente Kommunikation von allgemeinen und unternehmensspezifischen Vorteilen einer Wohnungsgenossenschaft ab. Nach der Erstellung der Icons wurden hierzu neben klassischen Werbeträgern wie Broschüren auch Radio- oder Kinospots sowie die Internetpräsenzen der beteiligten Unternehmen genutzt. Durch die Bündelung der Marketingmaßnahmen verschiedener Genossenschaften konnte die Werbewirkung und Reichweite im Vergleich zu einzelwirtschaftlichen Maßnahmen deutlich gesteigert werden. Probst bezeichnete daher kooperative Marketingkonzepte zum Beispiel innerhalb der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland oder regionaler Verbände als effiziente Möglichkeit zur Steigerung der Markenbekanntheit einer Genossenschaft.

Die Einführung eines Logos zur Verbesserung der Marktposition einer Genossenschaft bildete den Kern des Vortrags mit dem Thema „Positionierung einer Wohnungsgenossenschaft im lokalen Markt – Konzeption und organisatorische Konsequenzen“ von Ulrich Bimberg, Vorstandsvorsitzender des Spar- und Bauvereins eG, Solingen und Präsident des VdW Rheinland Westfalen. Bimberg betonte zunächst, dass die Veränderung

>>

oder Einführung eines Logos stets begründet erfolgen und zum Beispiel als Transportmedium einer Botschaft genutzt werden sollte. Er veranschaulichte seine Argumentation am Beispiel des Spar- und Bauvereins Solingen, bei dem die Umgestaltung der Organisationsstruktur unmittelbar mit dem neuen Unternehmenslogo verknüpft wurde. Durch die Kopplung der neuen Organisationseinheiten, der beschäftigten Mitglieder sowie deren Aufgaben an das Logo wurde eine konsistente Marke aufgebaut, die adäquat durch das Logo repräsentiert wird. Die Einführung des neuen Logos wurde durch die gezielte Platzierung von diesem auf Werbeträgern wie zum Beispiel Servicefahrzeugen, Tafeln und Werbegeschenken unterstützt. Damit ein Logo sich langfristig etablieren kann, muss es laut Bimberg jedoch eindeutig und verlässlich die Werte eines Unternehmens an Kunden übermitteln.

Den Abschluss des Symposiums bildete der Vortrag von Constantin Heinze, Projektleiter und Prokurist der WGH-Herrenhausen eG, Hannover, zum Thema „Erfolgreich den Markt mitgestalten: das Quartierskonzept der WGH-Herrenhausen (Forum Herrenhäuser Markt)“. Heinze stellte in diesem das aktive Mitwirken der WGH bei der Umgestaltung des Stadtteils Herrenhausen dar. Hierzu wurde ein veraltetes Einkaufszentrum durch einen neu gebauten, modernen Wohn- und Gewerbekomplex abgelöst. Nach Heinze hatte dies einen nachhaltig positiven Einfluss auf das gesamte Quartier, der sich in einer Verringerung des Gewerbeleerstandes, einer deutlichen Erhöhung der Bestandsnachfrage, einer allgemeinen Steigerung des Mietpreisniveaus sowie einer Zunahme des öffentlichen Interesses am Stadtteil widerspiegelte. Da zudem die Wohnraummiete durch die Gewerbeniete quersubventioniert wird, schafft das Quartierkonzept außerdem

einen wahrnehmbaren Zusatznutzen für die Mitglieder der Genossenschaft und wirkt sich positiv auf den MemberValue aus. Das Forum Herrenhäuser Markt stellte daher ein gelungenes Beispiel für die positiven Auswirkungen der Mitwirkung von Wohnungsgenossenschaften bei der Stadtteilentwicklung dar.

- Die nächste Veranstaltung der Reihe „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ findet am 27. Oktober 2015 im Mövenpick Hotel in Münster statt.

Die Präsentationsunterlagen stehen auf der Seite des IfG Münster zum Download bereit: [www.wiwi.uni-muenster.de/06/nd/index.php?id=753](http://www.wiwi.uni-muenster.de/06/nd/index.php?id=753) *IfG Münster/MD*

## EUROPA IST VOLLER UNTERSCHIEDE

### BBSR legt Atlas zur Entwicklung von Europas Regionen vor

**W**ie lebt Europa? Ein neuer Atlas des europäischen Forschungsnetzwerks ESPON veranschaulicht die Lebens- und Standortbedingungen in Europas Regionen. Der Atlas greift dabei viele Themen auf, die für das Zusammenwachsen von Europas Regionen eine besondere Bedeutung haben. Die Veröffentlichung wurde in einer internationalen Projektgruppe federführend vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) konzipiert und produziert.

Ein Schwerpunkt des Kartenwerks ist das Thema „Stadt und Land“: Inzwischen leben mehr als 60 Prozent der EU-Bürger in städtisch geprägten Gebieten. Fast ein Drittel der Europäer wohnt in den Hauptstadtregionen. Diese Regionen haben in den letzten 20 Jahren einen erheblichen Bevölkerungszuwachs verzeichnen können. Die Metropolen entpuppen sich dabei immer mehr als

Knotenpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, sind Innovationsmotoren, bleiben attraktiv für gut qualifizierte Beschäftigte und sind immer stärker eingebunden in die globalen Wirtschafts- und Finanzströme. Für die ländlichen Regionen ergibt sich vielfach ein disperses Bild, wobei die Kluft zwischen

lichen Gebiete deutlich stärker als die Zentren.

Neben diesem Aspekt thematisiert der Atlas weitere Schlüsselbereiche, die für das Zusammenwachsen der Regionen in Europa eine besondere Bedeutung haben:

Gesellschaft und Integration, Arbeit und Wirtschaft, Umwelt und Klima sowie Infrastruktur.

ESPON ist ein europäisches Forschungsnetzwerk, in dem sich wissenschaftliche Einrichtungen aus 28 EU-Mitgliedstaaten sowie Norwegen, Schweiz, Liechtenstein und Island zusammengeschlossen haben. Die wissenschaftlichen Analysen sollen die Weiterentwicklung von EU- und nationalen Förderpolitiken unterstützen. Ziel ist eine Stärkung des territorialen Zusammenhalts in Europa.



Stadt und Land größer zu werden droht. Der demografische Wandel ist inzwischen zwar innerhalb Europas ein flächendeckendes Phänomen. Dennoch betrifft er die länd-

- Der Atlas steht unter [www.atlas.espon.eu](http://www.atlas.espon.eu) kostenlos zum Download bereit.

LW



## AUSLOBUNG

## Wettbewerb um den Deutschen Nachhaltigkeitspreis 2015 gestartet

**B**is Anfang Juni 2015 können sich Unternehmen, Forschungsteams und Kommunen um den Deutschen Nachhaltigkeitspreis 2015 bewerben. Der Preis ist eine Initiative der Stiftung Deutscher Nachhaltigkeitspreis in Zusammenarbeit mit der Bundesregierung, kommunalen Spitzenverbänden, Wirtschaftsvereinigungen, Forschungseinrichtungen und zivilgesellschaftlichen Organisationen. Die Auszeichnung soll die Akteure in ihrem nachhaltigem Handeln bestärken und dazu beitragen, die Grundsätze nachhaltiger Entwicklung in der öffentlichen Wahrnehmung stärker zu verankern.

Die Auszeichnung wird auch in diesem Jahr in verschiedenen Kategorien vergeben. Relevant für die Wohnungswirtschaft sind die folgenden Bereiche:

### Unternehmen/Wirtschaft

Gesucht werden Unternehmen, die mit ihren Produkten und Dienstleistungen erfolgreich ökologische und soziale Herausforderungen annehmen und Nachhaltigkeit als wirtschaftliche Chance nutzen. Auch 2015 wird die Auszeichnung in drei Größenklassen vergeben; Sonderpreise prämiieren die nachhaltigste Marke und besondere Orientierung auf Ressourceneffizienz. In dieser Kategorie findet der Wettbewerb in zwei Stufen statt: Stufe eins erhebt das Nachhaltigkeitsprofil aller Bewerber im Überblick. Stufe zwei gibt die Möglichkeit zur Detaillierung der Nachhaltigkeitsleistungen im Nachhaltigkeitsmanagement und den vier Bereichen der Wertschöpfung. Die Anmeldefrist endet am 5. Juni 2015.

### Nachhaltiges Bauen

Der Preis „Nachhaltiges Bauen“ zeichnet herausragende und beispielhafte Leistungen

gen der Architektur aus, deren Qualität sich über die Nachhaltigkeit hinaus insbesondere in einem hohen ästhetischen Anspruch sowie in innovativen Lösungsansätzen zeigt. Neu- und Bestandsbauten können eingereicht werden. Die Bewerber reichen zwischen dem 23. März und dem 19. Juni über ein Online-System ihre Bewerbung in Form eines gestalteten Plakats und einer ergänzenden Textdatei ein, die Nachhaltigkeit, Innovationspotenzial und architektonische Qualität des Gebäudes abbilden und beschreiben.

■ Die Auszeichnung wird am 27. November 2015 in Düsseldorf verliehen. Weiterführende Informationen unter:

[www.nachhaltigkeitspreis.de](http://www.nachhaltigkeitspreis.de)

LW

## AUSWIRKUNGEN DER MIGRATION

## „Ich bleibe hier!“ – Daten und Fakten zur Wohneigentumsbildung von Zuwanderern

### Difu-Studie über die Wohneigentumsbildung von Zuwanderern und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Integration der Migranten

Nach einer Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) erwerben immer mehr Migranten in Deutschland Wohneigentum zur Selbstnutzung. Zudem steigt die Wohneigentumsquote bei Migranten derzeit deutlich stärker als die von Einwohnern ohne Migrationshintergrund. Zuwanderer leben in Deutschland vorrangig in städtischen Regionen. In Haushalten von Migranten, die Wohneigentum bilden, leben mehr Menschen, sie sind im Schnitt jünger und sie verdienen insgesamt weniger Geld als in Haushalten von Menschen ohne Migrationshintergrund. In Deutschland lebende Personen mit italienischem Pass bilden dabei prozentual die größte Gruppe, die Wohneigentum bildet; die hier lebenden Menschen mit türkischem Pass stellen jedoch in absoluten Zahlen die größte Teilgruppe.

Dies sind einige der Ergebnisse der Difu-Studie, die den Umfang und die Entwicklung selbst genutzten Wohneigentums von Zuwanderern im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) sowie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Rahmen des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“ untersuchte.

Eine weitere Fragestellung der Studie war, welches Potenzial Wohneigentum von Migranten für die Entwicklung der Städte sowie die Integration dieser Menschen hat. Mit der Studie wurde erstmals eine repräsentative Erhebung für diesen Themenbereich durchgeführt und durch qualitative Methoden ergänzt. Die Difu-Studie zeigt auch, dass mit der Wohneigentumsbildung von Migranten vielfältige Chancen für die Stadtentwicklung verbunden sind. Wohneigentumsbildung von Zuwanderern hat positive Effekte und zwar vor allem in den Stadtvierteln, die als



benachteiligt eingestuft sind. In diesen Gebieten unterstützt die Wohneigentumsbildung eine Stabilisierung. Die mit der Wohneigentumsbildung verbundenen Chancen sollten von den Kommunen frühzeitig für das jeweilige Stadtviertel identifiziert und in die Stadtentwicklungsplanung einbezogen werden. Vor diesem Hintergrund erarbeitete das Difu Handlungsempfehlungen und macht in der Studie Vorschläge für notwendige Strategien, Maßnahmen und Strukturen. Sie richten sich vor allem an die kommunale Ebene, betonen jedoch die erforderliche Unterstützung durch Bund und Länder.

RS

## BUNDESSTIFTUNG BAUKULTUR

## Magazin „Neue Räume“ erschienen

Wie werden Quartiere, Plätze, Straßen und Gebäude geplant, gestaltet und belebt? Wer sind die Akteure und was treibt sie an? Mit der nun erschienen Zeitschrift „Neue Räume – Baukultur in Deutschlands Städten“ werden die Themen des Baukulturberichts 2014/15 und der Baukulturwerkstätten durch das Team der Zeitschrift Stadtaspekte neu beleuchtet und der Begriff Baukultur durch Reportagen, Interviews, Bildstrecken und Illustrationen mit Leben gefüllt.

Mit vereinten Kräften haben die Bundesstiftung Baukultur und die Zeitschrift Stadtaspekte die Publikation veröffentlicht. Es bietet neben starken Diskussionsbeiträgen auch exzellentes Bildmaterial zu den behandelten Themen. Das Heft fragt nach der Realität von Planen, Leben und Wohnen und stellt die deutsche Stadt der Gegenwart auf den Prüfstand. An konkreten Beispielen werden Geschichten erzählt und dadurch die Relevanz von Baukultur im Alltag verdeutlicht.

Dabei steht in diesem Fall weniger der fachliche Blick im Fokus als neue und unverstellte Perspektiven auf städtische Räume und Phänomene: Die Autorin Lisa Rüffer verbringt einen Tag in Ulms neuer Stadtmitte, die auf einer ehemals sechsspurigen Straße errichtet wurde, der Architekturvermittler Riklef Rambow erläutert an einem Spaziergang durch die Ritterstraße in Berlin-Kreuzberg, warum es Architektur so schwerfällt, sowohl den Laien- als auch den Expertengeschmack zu bedienen, und Redakteur Sven Stienen besuchte die Margarethenhöhe in Essen, die erste Gartenstadt Deutschlands, in deren kleinbürgerlicher Idylle sich ein Generationenkonflikt abzeichnet.

Neben großformatigen Fotostrecken und Illustrationen erhalten auch freiere Textformate einen Platz im Heft – wie ein die einzelnen Artikel verknüpfender Beitrag, Portraits von Bewohnern des Hamburger Weltquartiers und eine aufwendig ermittelte Sprachanalyse von Münchner Wohnungsinseraten.



Foto/Grafikcredit: © Stadtaspekte

Die Zeitschrift kann im deutschen Bahnhofs- und Flughafenpressehandel, in ausgewählten Architektur- und Fachbuchläden sowie auf der Webseite [www.stadtaspekte.de](http://www.stadtaspekte.de) erworben werden. Zudem erscheint die Ausgabe auch in englischer Sprache unter dem Titel „New Spaces“ im Fachhandel des europäischen und amerikanischen Auslands. Auch die englische Ausgabe ist unter oben genannter Webseite zu erhalten.

RS

## 41. Treffpunkt Sozialarbeit

**Am 25. März 2015 fand im EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum der 41. Treffpunkt Sozialarbeit statt.**

Das Schwerpunktthema lautete diesmal „Zuwanderung hat viele Gesichter – Integration als Herausforderung und Chance“. VdW-Referentin Mirja Dorny begrüßte die 16 Teilnehmer und leitete selbst in das Thema ein. Hierzu stellte sie Ergebnisse der Umfrage bei den GdW-Gremien zur Flüchtlingsunterbringung vor und erläuterte die Positionen

des Verbandes. Im Anschluss folgten dann Beispiele zum Umgang mit Flüchtlingen aus der Praxis. Christian Nagel, Prokurist der DOGEWO21 in Dortmund, schilderte in diesem Zusammenhang seine Erfahrungen am Beispiel der Dortmunder Nordstadt, wo das Unternehmen im Jahr 2013 16 Problemimmobilien mit 136 Wohnungen erworben hatte. Hierdurch konnten vor allem die eigenen Bestände stabilisiert und die Aktivitäten der Stadt Dortmund auch hinsichtlich der Unterbringung von Flüchtlingen unterstützt werden.

Oliver Klingelberg, Sozialmanagement BGW Bielefeld, beschrieb den Umbau einer ehemaligen Wäschefabrik in Brackwede, mit dem die BGW Platz für 170 Flüchtlinge geschaffen hat. Die BGW stellt in den Gebäuden zudem Räumlichkeiten für verschiedene soziale Angebote wie etwa Sprach- und Nähkurse, für ein Möbellager und eine Kleiderkammer zur Verfügung. Vom kommenden

Frühjahr an soll in der benachbarten ehemaligen Post eine Kita-Gruppe mit 20 Kindern vorrangig aus Flüchtlingsfamilien einziehen. „Mit der Eisenbahnstraße möchten wir beweisen, dass man Unterkünfte mit Qualität schaffen kann“, so Klingelberg.

Abschließend berichtete Anne Klar, Sozialarbeiterin der Witten Mitte eG, dass die Genossenschaft bisher fünf Wohnungen für die steigende Zahl von Flüchtlingen zur Verfügung stellt. Sie ermutigte in diesem Zusammenhang auch zu kleinen Projekten und unterstrich, dass das Flüchtlingsthema jeden etwas angehe.

Zum Ende des Treffpunkts tauschten die Teilnehmer noch Erfahrungen aus und berieten über Themen, die für kommende Sitzungen interessant wären.

■ Der nächste Treffpunkt Sozialarbeit findet am 21. Oktober 2015 in Bochum statt. MD





## REAKTIVIERUNG VON INNENSTADT-BRACHFLÄCHEN

## Zwölf weitere Kommunen treten Flächenpool NRW bei

Er soll insbesondere in Innenstädten dazu dienen, Raummangel zu bekämpfen und wertvolle Flächen für den Neubau zu aktivieren: Um brachliegende Flächen zu reaktivieren, schickt der Flächenpool NRW Experten für Flächenrecycling in die Kommunen. Diese organisieren einen engen Dialog mit den Kommunen und den Grundstückseigentümern, um so gezielt Perspektiven für den jeweiligen Standort zu entwickeln. Das gesamte Verfahren wird von den Experten des Flächenpools moderiert. Als Grundlage hierfür dienen schriftliche Vereinbarungen, in denen sowohl die Kommune als auch der Eigentümer ihre Mitwirkung verbindlich zusagen.

Nun sind dem Flächenpool weitere zwölf Städte beigetreten, sodass sich inzwischen landesweit 32 Kommunen an dem Projekt beteiligen. Neu hinzugekommen sind die Städte Ahlen, Bochum, Dinslaken, Hagen, Heiligenhaus, Iserlohn, Lippstadt, Oberhausen, Solingen, Stolberg, Viersen und Waltrop. Insgesamt 44 Brachflächen wollen diese Kommunen in ihren Innenstädten wiederbeleben. Angesichts einer angeregten gesellschaftlichen Debatte über die Notwendigkeit von mehr Wohnungsneubau, insbesondere nahe der Stadtzentren, begrüßt der VdW Rheinland Westfalen diese Entwicklung.



Roswitha Sinz, Referentin für Stadtentwicklung und Wohnungspolitik beim Verband, ist Mitglied und stellvertretende Vorsitzende des Beirats NRW Flächenpool.

Stadtentwicklungsminister Michael Groschek hatte im Herbst 2014 alle Städte und Gemeinden aufgerufen, sich mit ihren innerstädtischen Brachflächen für den Flächenpool zu bewerben. Auf erste Erfolge wird nun von Ministeriumsseite bereits verwiesen: So entsteht derzeit in Nordwalde auf der Fläche eines ehemaligen Textilindustriearcals eine Wohnsiedlung, und auf einem alten Industriegebiet in Troisdorf wird gerade mit der Neubebauung eines Mischgebietes aus Wohnen und Gewerbe begonnen. Der Flächenpool NRW, so das NRW-Bauministerium, erweise sich als gutes Instrument, um

brachliegende Flächen in den Innenstädten wieder einer neuen Nutzung zuzuführen.

Der Flächenpool NRW bietet den Städten und Gemeinden in NRW einen Anreiz, ihren Handlungsschwerpunkt bei der Stadtentwicklung vor allem auf die Innenstadtentwicklung und die dort vorhandenen Flächenpotenziale zu legen. Mit der Durchführung des Flächenpools NRW hat das Land die Landestochter NRW.URBAN beauftragt, die diese Aufgabe in Kooperation mit der BahnflächenEntwicklungsgesellschaft NRW wahrnimmt.

■ Weitere Informationen und Kontakt zum Flächenpool unter: [www.nrw-flaechenpool.de](http://www.nrw-flaechenpool.de)

RS

## QUALITÄT IM BLICK

Handwerkerleistungen für die Wohnungswirtschaft



**Handwerk ist Vertrauenssache.** Ihre Mieter wollen, dass auftretende Schäden professionell behoben werden. Sie suchen nach effizienten Lösungen, die Ihre Bewirtschaftung entlasten. Wir bieten Ihnen echte Handwerksqualität mit intelligenter Steuerung. [www.rhz.de](http://www.rhz.de)

**RHZ**  
Handwerkszentrum

Ein Unternehmen der Vivawest Dienstleistungs-Gruppe

## Die Demografiebroschüre „Zusammenland Rheinland-Pfalz – Gut für Generationen“ ist veröffentlicht

**DEMOGRAFIE IN RHEINLAND-PFALZ** >> Die Landesregierung von Rheinland-Pfalz räumt der Befassung mit dem demografischen Wandel im Land eine hohe Priorität ein. Nicht zuletzt das Magazin „Der Spiegel“ stellt in seiner aktuellen, vierteiligen Serie zum Thema Demografie fest, dass Rheinland-Pfalz bisher das einzige Bundesland sei, das ein eigenes Demografieministerium habe.

Um den Willen zum Engagement und zur Zusammenarbeit bei der Gestaltung des demografischen Wandels in Rheinland-Pfalz zu dokumentieren, hat die Landesregierung in einem ersten Schritt viele landesweite Organisationen ihrer Partner gebeten, die „Gemeinsame Erklärung Zusammenland Rheinland-Pfalz – Gut für Generationen“ zu unterzeichnen und mit eigenen Beiträgen ihr jeweiliges Engagement zu beschreiben. Die „Gemeinsame Erklärung Zusammenland Rheinland-Pfalz“ wurde erstmals beim Demografiekongress der Landesregierung am 13. November 2014 in Mainz vorgestellt.

Die schriftlich niedergelegten Fachbeiträge der Partner, zu denen auch die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen zählt, hat die Landesregierung nunmehr in einer Broschüre dargestellt und um die Schwerpunkte und wesentlichen Inhalte der Demografiestrategie der Landesregierung ergänzt.

Zwei Ziele werden in ihr definiert: Zum einen will die Landesregierung den demografischen Wandel über eine kinder- und familienfreundliche Politik sowie über eine gesteuerte Zuwanderung so weit wie möglich beeinflussen. Zum anderen will sie den Wandel aktiv und partnerschaftlich so gestalten, dass die Menschen auch in Zukunft in allen Teilen von Rheinland-Pfalz gut leben können.

### Auch in Rheinland-Pfalz werden weniger und mehr ältere Menschen leben

Die Auswirkungen der demografischen Entwicklung sind inzwischen gut bekannt. Für Rheinland-Pfalz sagen die Berechnungen voraus: Der Anteil der über 65-Jährigen an der Bevölkerung wächst von knapp 21 Prozent im Jahr 2010 auf voraussichtlich etwa 29 Prozent im Jahr 2030, bis 2060 auf ein gutes Drittel der Bevölkerung. Der Anteil der Menschen im erwerbsfähigen Alter sinkt voraussichtlich von derzeit 60 Prozent bis 2030



auf 55 Prozent und auf 51 Prozent bis 2060. Dabei steigt auch der Altersdurchschnitt der Arbeitskräfte deutlich an. All diesen Zahlen folgend wird dann auch die Bevölkerungszahl zurückgehen: Sie sinkt von rund 4 Millionen im Jahr 2010 auf 3,77 Millionen im Jahr 2030 und bis 2060 auf 3,19 Millionen.

### Regional unterschiedliche Entwicklung

Die Landesregierung betont mit Blick auf die vorliegenden statistischen Berechnungen, dass die Bevölkerungsentwicklung regional – und zum Teil auch zwischen benachbarten Dörfern oder Städten – sehr unterschiedlich verlaufen wird. In einigen Regionen von Rheinland-Pfalz wird die Bevölkerung bis 2030 voraussichtlich noch zunehmen – so etwa in Trier, Trier-Saarburg, Landau, Mainz, Mainz-Bingen. Daraus entstehen spezifische Herausforderungen wie zum Beispiel die Verfügbarkeit von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum. In anderen Regionen wird die Bevölkerung dagegen spürbar

zurückgehen, was große Herausforderungen beispielsweise an eine gute und bezahlbare Infrastruktur stellt.

### An gleichwertigen Lebensbedingungen wird festgehalten

Neben grundlegenden, alle Ministerien übergreifenden strategischen Instrumenten – wie dem jüngst im Herbst 2014 eingerichteten Wissenschaftlichen Beirat Demografie – hat die Landesregierung in allen fachpolitischen Bereichen eine Vielzahl von Maßnahmen, Projekten und Programmen entwickelt und gestartet, die der Gestaltung des demografischen Wandels dienen sollen.

Gleichwertige Lebensbedingungen überall im Land bleiben das Ziel, und so sollen bedarfsgerechte Angebote der Daseinsvorsorge in den Bereichen Bildung, Betreuung, altersgerechtes Wohnen, Mobilität, Ver- und Entsorgung oder Sport und Freizeit sowie medizinische und pflegerische Versorgung



in der Stadt und auf dem Land möglichst wohnortnah zur Verfügung stehen.

Als wichtiger Ansatz für die nachhaltige Entwicklung von Städten und Dörfern soll die Zukunftsinitiative „Starke Kommunen – Starkes Land“ fungieren: Von 2013 bis zum Sommer 2016 wird in sechs Modellräumen die praktische Umsetzung von Bürgerbeteiligungen und interkommunaler Kooperation vor Ort getestet und als Modell für alle Kommunen entwickelt.

### Gesundheitliche Versorgung und Pflege mit Top-Priorität

Dem Ziel, Gesundheits- und Pflegeangebote in Rheinland-Pfalz weiterzuentwickeln, dient insbesondere das im Frühjahr 2014 vorgestellte Zukunftsprogramm „Gesundheit und Pflege 2020“ mit für die Wohnungswirtschaft relevanten Schnittstellen wie die Initiative „Menschen pflegen“, der Masterplan zur Stärkung der ambulanten ärztlichen Versorgung sowie das weiterentwickelte Förderprogramm zur vertragsärztlichen Versorgung und das „Geriatrykonzept“.

### Impulse der Wohnungswirtschaft berücksichtigt

Mit ihrer Position zum Wohnsektor bezieht sich die rheinland-pfälzische Landesregierung auch klar auf Punkte, die vonseiten der

Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen in die Arbeit an der Demografiestrategie eingeflossen sind: Damit auch zukünftig ein bedarfsgerechtes und bezahlbares Wohnangebot zur Verfügung stehe, gelte es, ausreichenden bezahlbaren Wohnraum in den Städten zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig müsse der Leerstandsproblematik in den schrumpfenden Regionen entgegengetreten werden. Die Anpassung des Wohnraums an die Bedürfnisse einer älter werdenden Gesellschaft soll zudem weiter vorangebracht werden. Die Landesregierung verweist auf bereits eingeleitete Maßnahmen, wie das Landeswohnraumförderungsgesetz mit dementsprechenden Förderprogrammen, das Programm „Wohnen in Orts- und Stadtkernen“, das Landesgesetz über Wohnformen und Teilhabe sowie vielfältige Informations-, Beratungs- und Vernetzungsangebote.

So begleitet die im Juli 2014 geschaffene Koordinierungsstelle „WohnPunkt RLP“ den Weg von den ersten Überlegungen zur Umsetzung von Wohngruppen oder Wohngemeinschaften und berät Wohngruppen-Projekte, insbesondere in kleinen Gemeinden. Ziel des Wettbewerbs „Mehr Mitte bitte!“ wiederum ist es, Orts- und Stadtkerne im ländlichen Raum zu stärken. Auch der im Januar 2015 vorgestellte Folgekostenrechner



### DEMOGRAFIEBROSCHÜRE

Die Demografiebrochure steht auf der Internetseite [www.demografie.rlp.de](http://www.demografie.rlp.de) als Download zur Verfügung. Sie kann auch kostenfrei über [bestellservice@msagd.rlp.de](mailto:bestellservice@msagd.rlp.de) bestellt werden.

ist als unterstützende Entscheidungshilfe für Wohnbauentwicklungen Teil der Gesamtstrategie.

### Breitbandversorgung soll besser werden

Geht es nach der Landesregierung, so sollen alle Teile mit zukunftsfesten Breitbandinfrastrukturen versorgt werden. Ländlich geprägte Regionen sollen so attraktiv bleiben für Wirtschaft, junge Menschen und Familien. Kernstück der Breitbandpolitik der kommenden Jahre ist die NGA-Strategie des Landes (NGA steht für Next Generation Access). Unter anderem werden damit in Rheinland-Pfalz ab dem Haushaltsjahr 2015 insgesamt mehr als 55 Millionen Euro für den Auf- und Ausbau der Breitbandinfrastruktur zur Verfügung stehen. RS/AW

## DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

# Landesregierung ruft zur Beteiligung und Präsentation auf

Die vom Land initiierte Erklärung „Zusammenland Rheinland-Pfalz – Gut für Generationen“ haben inzwischen mehr als 60 landesweite Organisationen und Institutionen unterzeichnet, unter anderem auch die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen (zum Projekt „Zusammenland Rheinland-Pfalz mehr auch auf den nachfolgenden Seiten). Die Landesregierung lädt nun alle weiteren engagierten Akteure dazu ein, sich anzuschließen.

Alle Erstunterzeichner machen bereits in eigenen Beiträgen deutlich, wie sie sich den Folgen des demografischen Wandels

stellen können und möchten. Diese Beiträge wurden zusammen mit der Demografiestrategie der Landesregierung als Broschüre veröffentlicht. „Der Erfolg der Demografiepolitik unseres Landes lebt von der Zusammenarbeit zwischen Politik, Wirtschaft, Wissenschaft, Kirchen und vielen weiteren Akteuren. Deshalb freuen wir uns sehr, mit der Broschüre nun ein gemeinsames Werk in den Händen halten zu können, das das enge Band der Kooperation sichtbar macht“, betonte die Demografieministerin Sabine Bätzing-Lichtenthäler.

Vom 2. bis 9. November 2015 bietet die Landesregierung zudem mit der zweiten landesweiten Demografiwoche allen Akteuren die

Möglichkeit, ihre vielfältigen Maßnahmen, Projekte und Programme für eine demografiefeste Zukunft zu präsentieren. Alle Partner seien herzlich eingeladen, sich mit eigenen Ideen und Veranstaltungen zu beteiligen, unterstrich Bätzing-Lichtenthäler. Entsprechende Anmeldungen sind ab sofort online unter der Webadresse [www.demografie.rlp.de](http://www.demografie.rlp.de) möglich. RS



Rheinland-Pfalz

MINISTERIUM FÜR SOZIALES,  
ARBEIT, GESUNDHEIT  
UND DEMOGRAFIE

## ENTSCHEIDUNG NOCH VOR DER SOMMERPAUSE?

# Anhörung zur Novelle der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz im März 2015

**F**inanz- und Bauministerin Doris Ahnen verkündete bereits Anfang Dezember 2014 anlässlich des Beschlusses des Ministerrats über den Gesetzentwurf für eine neue Landesbauordnung, dass die Bestimmungen über die Barrierefreiheit ein wichtiger Schwerpunkt der Gesetzesnovelle seien. „Die Lebenssituation von Menschen mit Behinderungen und älteren Menschen ist durch die gebaute Umwelt zu verbessern. Mit den inhaltlichen Erweiterungen wird der demografischen Entwicklung Rechnung getragen. Wir nehmen den Auftrag ernst, Menschen mit Behinderungen vor Benachteiligung zu schützen und auf ihre Integration und die Gleichwertigkeit ihrer Lebensbedingungen hinzuwirken“, sagte Ahnen. „Wir setzen darauf, dass mehr barrierefreie Wohnungen entstehen. Die Neuregelungen werden in technischer Hinsicht durch eine neue DIN-Norm ‚Barrierefreies Bauen‘ ergänzt, die durch Verwaltungsvorschrift als technische Baubestimmung eingeführt werden wird“, so die Ministerin.

Am 12. März 2015 führte nun der Haupt- und Finanzausschuss des Landtags Rheinland-

Pfalz eine Anhörung von Sachverständigen zum Gesetzentwurf durch. Geladen waren unter anderem die Architektenkammer Rheinland-Pfalz, der Verbraucherschutzverband, die Generaldirektion Nord, Haus&Grund Rheinland-Pfalz und der VdW Rheinland Westfalen.

Roswitha Sinz, Referentin für Stadtentwicklung und Wohnungspolitik und Ansprechpartnerin beider Verbände für die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen, verdeutlichte in ihrem Beitrag, entsprechend der schriftlichen Stellungnahme zum Gesetzentwurf aus dem letzten Jahr, unter anderem die Kritik der rheinland-pfälzischen Wohnungswirtschaft an den verschärften Anforderungen an die barrierefreie Gestaltung von Wohnungen, die nunmehr auch eine gestaffelte Quote für uneingeschränkt für den Rollstuhlfahrer nutzbare Wohnungen im Neubau einschließt. Die insbesondere durch die Mehr-(Bewegungs-)fläche erzeugten höheren Kosten für das ganze Gebäude bilden einen weiteren Mosaikstein in der Vielzahl der kostentreibenden Faktoren für



den Wohnungsbau. Auch sind solche für spezifische Nutzer gestaltete Wohnräume nicht an jedem Standort nachgefragt und nicht zuletzt aufgrund höherer Mietkosten infolge der Mehrfläche und ihrer eigenen Anmutung schwerer vermietbar. Haus&Grund wie auch die Architektenkammer schlossen sich der Kritik an.

Nach Auswertung der Anhörung wird der Landtag in einer zweiten Lesung des Gesetzentwurfs entscheiden. Dies könnte noch vor der Sommerpause erfolgen.

RS



Foto: Robert Kneschke – fotolia.com



# Eine umfassende Analyse

**ARMUTS- UND REICHTUMSBERICHT FÜR RHEINLAND-PFALZ** >> Die Landesregierung hat Anfang März 2015 den 5. Armuts- und Reichtumsbericht für Rheinland-Pfalz veröffentlicht. Er umfasst eine wissenschaftliche Analyse der Verhältnisse in Rheinland-Pfalz, die im Auftrag des Ministeriums für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Demografie durch die Neue Frankfurter Sozialforschung (FaMa) und das Internationale Institut für Empirische Sozialökonomie (INIFES) durchgeführt wurde.



Wie in den vorangegangenen Berichten, schließt sich eine Darstellung verschiedener Verbände, wie der LIGA der Spitzenverbände der Freien Wohlfahrtspflege in Rheinland-Pfalz, dem Deutschen Gewerkschaftsbund und erstmals der Landesarmutskonferenz an, die aus ihrer Sicht die Verhältnisse schildern und bewerten. In den Schlussbemerkungen der Landesregierung sind zentrale Ergebnisse für Rheinland-Pfalz zusammengefasst, politische Schwerpunkte und Strategien gegen Armut dargestellt sowie die wichtigsten Initiativen und Maßnahmen gegen Armut aufgeführt. Dazu zählen auch die soziale Wohnraumförderung und die Städtebauförderung des Landes.

Der Bericht zeigt unter anderem, dass sich Armutsrisiken sehr unterschiedlich in der Bevölkerung verteilen. Besonders von Armut bedroht sind Erwerbslose und Alleinerziehende mit Kindern unter 18 Jahren. Außerdem tragen Einpersonenhaushalte und kinderreiche Familien mit drei oder mehr Kindern ein deutlich erhöhtes Armutsrisiko.

Ebenso sind Kinder und Jugendliche sowie Personen mit niedrigem Qualifikationsniveau überdurchschnittlich oft von Armut bedroht.

Frauen sind insgesamt häufiger armutsgefährdet als Männer. Die Armutsgefährdungsquote der rheinland-pfälzischen Frauen liegt um knapp drei Prozentpunkte über der Armutsgefährdungsquote der Männer. Besonders auffällig ist der Unterschied bei Personen im Alter ab 65 Jahren. Hier sind Frauen deutlich häufiger von Armutsrisiken betroffen als Männer der gleichen Altersgruppe. Der Bericht zeigt, dass das Problem der Altersarmut in Rheinland-Pfalz immer deutlicher wird.

Armut im Alter ist im hohen Maße durch die jeweiligen Erwerbsbiografien bedingt. Bei den Bestandsrenten wirken sich nach Erkenntnissen der Armutforschung auch noch die niedrigen Löhne lange vergangener Jahrzehnte in Regionen mit später Anpassung der Wirtschaftsstruktur aus, aber auch gerin-

ge Löhne am aktuellen Rand. Dies erklärt die niedrigen durchschnittlichen Zahlbeträge in Rheinland-Pfalz.

Zu der insgesamt umfassenden Datenanalyse des über 600 Seiten starken Berichts geben die Verfasser gleich eingangs einen Warnhinweis zu der beschränkten Aussagekraft von Einkommensdaten. Die Verteilungssituation in Deutschland überhaupt (und speziell in einem kleineren Bundesland wie Rheinland-Pfalz) lässt sich nur begrenzt beschreiben, insbesondere im für einen Armuts- und Reichtumsbericht zentralen Bereich sehr niedriger wie auch sehr hoher Einkommen beziehungsweise Vermögen.

■ **Der Armuts- und Reichtumsbericht steht als PDF-Dokument auf der Homepage des Ministeriums unter <http://msagd.rlp.de/presse/anzicht/archiv/2015/march/article/armuts-und-reichtumsbericht-liefert-wichtige-erkenntnisse-zur-Verfuegung>.**

RS

## 49. EUROPÄISCHER TISCH

## Vernetztes Wohnen im Ländervergleich

Am 13. und 14. April 2015 trafen sich die belgischen, niederländischen und deutschen Mitglieder zur 49. Sitzung des Europäischen Tisches – European Table of Housing Corporations – in Vethuizen (Niederlande). Neben einer Projektbesichtigung des Gastgebers Ter Bogt, Woningstichting Bergh, diskutierten die Teilnehmer das Schwerpunktthema Vernetztes Wohnen im Ländervergleich.

Die Referenten Lisa Wilczek, VdW Rheinland Westfalen, Te Riet, Kicun Advies Coevorden (Niederlande), und Marc Xhonneux, Soziale Wohnungsbaugesellschaft Nosbau (Belgien), gaben eine Einführung und berichteten über den aktuellen Stand und zukünftigen Bedarf eines Vernetzten Wohnens im jeweiligen Land.

Im anschließenden praktischen Teil der Sitzung informierte Friederike Külpmann, wissenschaftliche Mitarbeiterin der EBZ Business School Bochum, über die aktuellen Erkenntnisse aus dem europäischen Forschungsprojekt „I-stay@home“. Das



Foto: VdW Rheinland Westfalen

Vom internationalen Austausch lernen alle: Mitglieder des Europäischen Tisches.

Projekt zielt darauf ab, bezahlbare informationstechnologische und kommunikationstechnologische Lösungen zu ermitteln, auszuwählen und zu testen, die es älteren Menschen ermöglichen, eine selbstständige Lebensführung in ihren Wohnungen aufrechtzuerhalten. Aktuell werden die ausgewählten Lösungen in rund 180 Wohnungen der beteiligten Wohnungsunternehmen einem Praxistest unterzogen.

Christian Nagel, Prokurist Bewirtschaftung und Technik bei der DOGEWO21, Dortmund

der Gesellschaft für Wohnen, gab einen Einblick in die „Drei-Säulen-Strategie“ für ein sicheres und betreutes Wohnen im Alter. Eine barrierearme Ausstattung, fortschrittliche Haustechnik und wohnungnahe Dienstleistungen sind die drei Kernelemente.

■ Die 50. Jubiläumssitzung wird am 16. und 17. November 2015 in Brüssel stattfinden.

LW

### VERBANDSTAG DER ÖFFENTLICHEN WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFTEN DER WALLONIE

## Diversifizierung der Aktivitäten bietet belgischen Unternehmen neue Chancen

Am 9. Februar 2015 fand der Verbandstag des wallonischen Gemeinde- und Städteverbands statt. Andreas Zaremba, Geschäftsführer vom Bauverein zu Lünen und Mitglied des Europäischen Tisches, war als Gastredner ein-

geladen. Zaremba präsentierte Aktivitäten und Entwicklungen des Bauvereins und erläuterte die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes in Deutschland. Der neu gewählte Wohnungsbauminister Paul Furlan plant neue Akzente in der Wohnungsbau politik zu setzen und nutzte den Bericht aus Deutschland zur Anregung.

Der „Gemeinde- und Städteverband“ der Wallonie hat Mitglieder aus dem Verbund der Gemeinden und Städte, der öffentlichen Sozialhilfezentren, der Polizeizonen und der öffentlich geförderten Wohnungsbaugesellschaften. Diese Interessengruppen organisieren einmal pro Jahr einen Verbandstag, an dem unterschiedlichste Bereiche vorgestellt und debattiert werden. Am 25. Mai 2014 wurden die Ministerien der Regionen und Gemeinschaften in Belgien

neu gewählt. Im Rahmen der Neuwahlen wurden auch die Zuständigkeiten des (öffentlichen) Wohnungsbaus einem neuen Minister übertragen, der neue Akzente in der Wohnungsbau politik setzen möchte und den Verbandstag als Plattform für einen Erfahrungsaustausch nutzte. Es nahmen rund 150 Personen – Geschäftsführer der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften, Verantwortliche der Aufsichtsbehörde, Vertreter aus Kabinetten, Vertreter aus Politik und Gesellschaft und der (neue) zuständige Minister Minister Furlan – an der Veranstaltung teil.

Ziel des diesjährigen Verbandstages der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften der Wallonie war, über den bestehenden „Tellerand“ der regionalen und Landesgrenzen hinauszuschauen. In diesem Zusammen-

>>



Foto: Wallonischer Städte- und Gemeindebund





**HAUFE**  
**WOWINEX**  
Prozesse effizient gestalten



## Prozesse effizient gestalten.

**Haufe wowinex** deckt alle Kernprozesse für die professionelle Bewirtschaftung und Verwaltung des Fremd- und Eigenbestandes wohnungswirtschaftlicher Unternehmen ab.

Die Softwarelösung bietet eine einzigartige Kombination aus Werkzeug (ERP-System), Fachwissen, Beratung, Schulungen und Weiterbildung.

So steht Ihnen das gesamte Branchenfachwissen der Haufe Gruppe zur Verfügung. Dazu gehören beispielsweise stets aktuelle Vorlagen, Formulare, Gerichtsurteile und weitere Arbeitshilfen.

[www.haufe.de/wowinex](http://www.haufe.de/wowinex)



**HAUFE**  
**WOWINEX**  
Prozesse effizient gestalten

**HAUFE.**

hang konnte das Netzwerk des Europäischen Tisches – European Table of Housing Corporations – genutzt werden.

Zarembas Vortrag regte Minister Furlan dazu an, laut darüber nachzudenken, inwieweit man die Erfahrungen der deutschen Nachbarn auch in Belgien umsetzen könnte. Der Vortrag des Lüneners wurde anschließend von weiteren Fachreferenten mit juristischen und finanziellen Szenarien untermauert. Es wurde dargestellt, welche Möglichkei-

ten sich, beim „kommerziellen“ und „gewinnbringenden“ Immobiliengeschäft, für die belgischen Wohnungsbauunternehmen aufzun. Hierzu sollte gesagt sein, dass die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften der Wallonie eine durchschnittliche Miete von knapp drei Euro pro Quadratmeter erzielen.

Für die weitere Entwicklung der Wohnungsbau politik in Belgien sind noch viele Fragen offen, sodass ein weiterer Erfahrungsaustausch zwischen den belgischen und deut-

schen Unternehmen geplant ist. Marc Xhonneux, belgisches Mitglied des Europäischen Tisches, betonte: „Anhand dieser tollen Erfahrung wurde erneut gezeigt, dass die zeitliche Investition und Zusammenarbeit im Rahmen des Europäischen Tisches sinnvoll ist und für alle Beteiligten eine Bereicherung darstellt. Wir hoffen, diese Synergien und Verbindungen zukünftig auszubauen und zu festigen.“

LW

## ARBEITSKREIS PR & MARKETING

# Innovative Projekte wecken Interesse der politischen Partner

**F**lüchtlingswelle, Wohnkosten, Energieeffizienz, Barrierefreiheit: Die Wohnungswirtschaft steht so sehr im Zentrum gesellschaftlicher Diskurse wie schon lange nicht mehr. So gab es für die Mitglieder des Arbeitskreises PR & Marketing anlässlich des jüngsten Treffens am 20. April 2015 viel zu diskutieren, denn bei vielen Themen kommt es für die Wohnungsunternehmen eben nicht nur darauf an, wie sie handeln, sondern auch darauf, wie sie ihr Handeln vermitteln.

Am deutlichsten wurde das im Austausch der Teilnehmer über den Umgang mit Asylsuchenden und Flüchtlingen: Sie menschenwürdig unterzubringen, die eigenen Mieter dabei fair zu behandeln und eine gute Zusammenarbeit mit den Kommunen zu pflegen, ist das Ziel der Wohnungsunternehmen, doch von Stadt zu Stadt ist die Gemengelage eine andere. So wurde facettenreich darüber diskutiert, wie das Thema auch in der Kommunikation strategisch vorbereitet und behandelt werden kann, um Spannungen in den Gemeinden auf ein Minimum zu reduzieren. Dass viele Städte mehr Unterstützung durch Bund und Länder benötigen, können gerade die VdW-Mitgliedsunternehmen vor Ort immer wieder beobachten.

Sichtbar machte das jüngste Treffen des Arbeitskreises auch, wie vielfältig die Un-

ternehmen in die Modernisierung und Fortentwicklung ihrer Quartiere investieren. Dass diese Quartiersebene gerade für die ehemals gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen eine große Rolle spielt, zeigen immer wieder Projekte, in denen die ganzheitliche strategische Denke vor der Modernisierung oder dem Neubau von Einzelobjekten steht. Für die Kommunikatoren eine wichtige Verschiebung der Prioritäten, die in der Vermittlung von Neu- und Umbaumaßnahmen auch neue Chancen bietet.

Aufgrund des Veranstaltungsortes in Düsseldorf bot sich anlässlich des aktuellen Termins zudem ein Besuch im Landesbauministerium an. Der Empfang durch die dortigen Kollegen war sehr freundlich: Dr. Sonja Borchard (Referat IV.4: Wohnraumförderungsprogramme, Wohnungswirtschaft) referierte eingangs über das Bündnis für Wohnen, in dem das Ministerium gemeinsam mit dem VdW und weiteren Partnerverbänden Wege hin zu mehr Wohnungsneubau definiert. Angela Gareis (Pressesprecherin und Leiterin des Ministerbüros), Bernhard Meier (Presse), Oliver Schreiber (Politische Planung, Kommunikation, Öffentlichkeitsarbeit, Veranstaltungen), Sigrid Koeppinghoff (Abteilungsleiterin der Abteilung IV: Wohnungsbau, Wohnungs- und Siedlungsentwicklung) und Rita Tölle (Referatsleiterin IV.7: Konzeption und Umsetzung der Wohnungsbestandsförderung) diskutierten mit

den Arbeitskreismitgliedern die Herangehensweise der Wohnungsunternehmen an die Entwicklung von Wohnquartieren, Innovationen im Wohnsektor und deren Kommunikation an die Partner in Politik und Gesellschaft.

Der Referent für Öffentlichkeitsarbeit des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen Joachim Eckert wurde der Arbeitskreissitzung später aus Berlin zugeschaltet: Er berichtete über verschiedene GdW-Projekte wie etwa die vom Bundesverband für Reisegutscheine verhandelten guten Bedingungen, einen kommenden Wettbewerb für Mieterzeitungen aller Mitgliedsunternehmen sowie eine in Vorbereitung befindliche Kooperation mit einer bekannten Krankenkasse und einem Technikanbieter, die in einem bundesweiten Fitnessprogramm für die Mieter münden könnte.

■ **Das nächste Treffen des Arbeitskreises PR & Marketing findet am 1. und 2. Oktober 2015 statt, dann in Hannover und turnusmäßig wieder gemeinsam mit den entsprechenden Arbeitskreisen des VNW sowie VdW Niedersachsen Bremen (Gastgeberverband).**

MD/AW



## Die MARK Wohnungsgesellschaft mbH ist ein modernes Dienstleistungsunternehmen im Märkischen Kreis mit Schwerpunkt in der Kreisstadt Lüdenscheid.



Zum nächstmöglichen Zeitpunkt suchen wir eine/n

### Geschäftsführer/in

Seit mehr als 100 Jahren vermieten wir als einer der großen Wohnungsanbieter der Region rund 1.400 Wohnungen in der Stadt Lüdenscheid und Umgebung. Bei einer Bilanzsumme von 26 Millionen Euro ist die Eigenkapitalausstattung solide und die Ertragslage gesichert.

Schwerpunkt unserer Tätigkeit ist die sozial verantwortungsvolle Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes. Damit verbunden sind die für die nachhaltige Bestandssicherung erforderlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Zusammen mit einem motivierten Arbeiterteam tragen Sie die Gesamtverantwortung für Fortführung und Weiterentwicklung

der bisherigen erfolgreichen Unternehmensstrategie.

Sie haben ein abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Studium, alternativ eine abgeschlossene kaufmännische Ausbildung in der Immobilienwirtschaft, mehrjährige Berufs- und Führungserfahrung in einer vergleichbaren Position, umfassende Fachkenntnisse im Finanz-, Rechnungs- und Steuerwesen sowie gute Kenntnisse in branchenspezifischer Software.

Wir erwarten sicheres Auftreten und Durchsetzungsfähigkeit sowie ein hohes Maß an Eigenmotivation. Aufgrund unserer Betriebsgröße sind Sie voll in das Tagesgeschäft eingebunden. Ihr Wohnsitz sollte in der Nähe des Arbeitsplatzes liegen.

Des Weiteren suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt in Vollzeit eine/n

### Bilanzbuchhalter/in

#### Wir bieten Ihnen:

- eine interessante und abwechslungsreiche Tätigkeit
- einen sicheren Arbeitsplatz
- gute Weiterbildungsmöglichkeiten

#### Ihre Aufgaben:

Sie organisieren den Rahmen und den Arbeitsablauf wesentlicher Bestandteile des Rechnungswesens und erstellen Abschlüsse für die Rechnungsperioden. Sie beraten die Geschäftsleitung unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten und liefern Entscheidungshilfen auf Basis verlässlicher Zahlen. Sie wickeln in enger Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung den Zahlungsverkehr ab, überwachen die Einnahmen- und Ausgabenentwicklung und bearbeiten Vorgänge im Mahnwesen und Inkassobereich.

#### Ihre Qualifikation für diese Position:

- Geprüfte/r Bilanzbuchhalter/in in der Immobilienwirtschaft, alternativ erfolgreich abgeschlossene kaufmännische Ausbildung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft oder eine vergleichbare Ausbildung.
- Mehrjährige Fachkenntnisse im Finanz-, Rechnungs- und Steuerwesen.
- Wir erwarten zudem Organisations- und Kooperationsfähigkeit, sicheres Auftreten und Durchsetzungsfähigkeit sowie ein hohes Maß an Eigenmotivation. Aufgrund unserer Betriebsgröße sind Sie voll in das Tagesgeschäft eingebunden. Ihr Wohnsitz sollte in der Nähe des Arbeitsplatzes liegen.

**Sind Sie interessiert?** Dann senden Sie bitte Ihre Bewerbungsunterlagen mit Angabe der Gehaltsvorstellung und dem frühestmöglichen Eintrittstermin auf dem elektronischen Weg an: [guenter.nyenhuis@online.de](mailto:guenter.nyenhuis@online.de) oder auf dem Postweg vertraulich an:

Herrn Aufsichtsratsvorsitzenden Günter Nyenhuis, MARK Wohnungsgesellschaft mbH,  
An den Husareneichen 1, 58511 Lüdenscheid

# Startschuss für InnovationCity im Eltingviertel

**STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG IN ESSEN** >> Das Essener Eltingviertel wird zum Pilotprojekt in mehrfacher Hinsicht: Im Rahmen von InnovationCity Essen soll es umgestaltet und modernisiert werden. Die Deutsche Annington plant im Schulterschluss mit der Stadt zahlreiche Maßnahmen wie etwa zeitgemäße Energieversorgung, nachhaltige Wohnkonzepte, eine verbesserte Infrastruktur und die Einbindung sozialer Projekte.

Die am Projekt beteiligten Partner haben nun am 15. April 2015 den Startschuss gegeben: Unter ihnen waren Essens Oberbürgermeister Reinhard Paß und NRW-Bauminister Michael Groschek, Annington-Vorstandsvorsitzender Rolf Buch und Burkhard Drescher, Geschäftsführer Innovation City Management GmbH.

„Das Eltingviertel kann zur Verbindung zwischen dem Quartier rund um die Universität und der eigentlichen, weiter im Süden liegenden City werden“, betonte Paß. „Dass sich die Deutsche Annington hier so engagiert, freut die Stadt Essen sehr“, lobte er Deutschlands größtes Wohnungsunternehmen, das nach dem Kauf der GAGFAH die Umbenennung zum neuen Konzernnamen Vonovia vorbereitet.

Auch die anderen Redner konzentrierten sich in ihren Grußworten vornehmlich auf

die Quartiersdimension: NRW-Bauminister Groschek beschwor erneut das Bild des Quartiers als „Heimat vor der Haustür“ und lobte ebenfalls stark das Engagement der Deutschen Annington. „Wir brauchen Wohnungsunternehmen, die heute anpacken und den Grundstein legen für lebenswerte Stadtviertel, in denen Menschen gerne wohnen.“

Annington-Vorstand Buch griff den Hinweis auf und berichtete über den eigenen Erkenntnisprozess in Hinsicht auf wohnungswirtschaftliche Problemstellungen: Um Mieter zu interessieren und zu überzeugen, seien der einzelne Baukörper und die einzelne Wohnung oft nicht mehr genug. „Die Menschen suchen eine gute Mischung der Funktionen in den Quartieren. Sie wägen genau ab und lassen sich auch für Wohnungen überzeugen, die nur zu neunzig Prozent ihren Vorstellungen entsprechen, wenn ih-

nen dafür die Umgebung die entsprechenden Mehrwerte bietet.“

InnovationCity-Geschäftsführer Drescher ergänzte: „Auch Barrierefreiheit und Energieeffizienz funktionieren ja nur dann, wenn sie auch auf Quartiersebene funktionieren. Was hilft beispielsweise eine barrierefreie Wohnung, wenn es auf der Straße zu viele Hindernisse und Erschwernisse gibt?“

In der ersten Phase des Projekts stehen die nördlichen Wohnkarrees der Deutschen Annington im Fokus. Dort sollen unter anderem die bestehenden Nachtspeicherheizungen gegen Fernwärme ausgetauscht, Balkone angebaut, Fenster ausgetauscht, Keller- und oberste Geschossdecken gedämmt, Fassaden und Treppenhäuser überarbeitet sowie die Hauseingangsbereiche erneuert werden. Hinzu kommt die umfassende Planung und Überarbeitung der Freiflächen in diesen Bereichen. Das Unternehmen wird für die Maßnahmen der ersten Phase einen Investitionsbetrag von rund 9,3 Millionen Euro bereitstellen. Bei der Planung dieser Modernisierungsmaßnahmen wurde auch darauf geachtet, dass sie zu keiner übermäßigen finanziellen Belastung für die Mieter führen. Das Modell liefert bezahlbaren Wohnraum für die Menschen im Quartier.

Des Weiteren prüft die Stadt Essen verschiedene städtebauliche Entwicklungsvorschläge der Sondierungsstudie. Dazu zählt die Gestaltung des öffentlichen Raums, Mobilität und Verkehr sowie die Anbindung des Eltingviertels an die angrenzenden Quartiere Innenstadt, „grüne Mitte“ sowie den Campus der Universität Duisburg-Essen. Diese Maßnahmen sollen in das bestehende Stadterneuerungskonzept „Soziale Stadt Altenessen-Süd/Nordviertel“ integriert werden und somit einen Beitrag zur Strategie Essen.2030 im Handlungsfeld Essen.urban leisten.

Henck/AW



Die am Projekt beteiligten Partner erläuterten bei einem Quartiersrundgang Ziele und Hintergründe des Projektes InnovationCity Essen im Eltingviertel.



SAHLE WOHNEN

## Pilotprojekt für eigenes Stromangebot

**S**ahle Wohnen wird seinen bundesweit rund 24.000 Mietern in den kommenden Wochen einen eigenen Strom-Spartarif anbieten („Sahle-Wohnstrom“). Das neue Stromprodukt wurde von den Stadtwerken Münster entwickelt. „Die Nebenkosten machen heute einen erheblichen Teil der Wohnbudgets der Mieter aus. Mit unserem Angebot wollen wir hier entsprechend gegensteuern und für geringere oder zumindest für nicht steigende Kosten sorgen“, erklärt Geschäftsführer und Mitinhaber Uwe Sahle.

Die Nebenkosten für die Mieter gering zu halten, gehört seit Jahren zur Geschäftspolitik des familiengeführten Unternehmens mit Sitz im westfälischen Greven. Den preislich attraktiven Tarif kann Sahle Wohnen als Großkunde mit vielen Mietern erzielen, die eine starke Abnehmergemeinschaft bilden. Für Sahle-Mieter ergibt sich unabhängig vom Wohnort ein Preisvorteil gegenüber ihrem Grundversorger. So liegt bei einem Jahresverbrauch von 2.800 Ki-



lowattstunden die mögliche Einsparung gegenüber den örtlichen Grundversorgungstarifen im Durchschnitt bei rund 106 Euro im Jahr. Mit dem „Sahle-Wohnstrom“ wird für 24 Monate der günstige Preis garantiert – ausgenommen sind nur staatlich veranlasste Belastungen. Der Strom kann in allen 50 Städten, in denen Sahle Wohnen vertreten ist, problemlos bezogen werden.

Zusätzlich zum Angebot an die Mieter werden die Stadtwerke Münster ab dem Vertriebsstart im April/Mai 2015 den Gemeinschaftsstrom für die rund 24.000 Wohnungen von Sahle Wohnen (zum Beispiel für die Treppenhausbeleuchtung und Aufzüge) und den Strom für die Hauptverwaltung in Greven zu dem günstigen Preis liefern.

AW

LEG IMMOBILIEN AG

## Gesamter Vorstand wiederbestellt, Finanzierungsstruktur gesichert

**Die LEG Immobilien AG hat anlässlich ihrer Bilanzpressekonferenz eine positive Geschäftsentwicklung verkündet und sich noch einmal zu ihrem regional fokussierten Geschäftsmodell bekannt. Die momentan so ausgesprochen niedrigen Zinsen haben das Unternehmen zu dem Schritt bewegt, die aktuell attraktiven Zinsen und Kreditmargen langfristig abzusichern: Darlehen in einem Umfang von rund 900 Millionen Euro mit Laufzeiten bis 2018 sollen vorzeitig refinanziert und durch den Abschluss von neuen Kreditverträgen mit Laufzeiten von durchschnittlich zehn Jahren ersetzt werden.**

Das Unternehmen setzt nach dem erfolgreichen Aufbau des Multimediageschäfts auf den gezielten Ausbau der mieternahen Dienstleistungen. Im Bereich der Wärme- und Stromversorgung geht die LEG einen innovativen Weg in der Wohnungswirtschaft. Es ist beabsichtigt, Betriebsführung und die zukünftigen Investitionen in Energieerzeugungsanlagen einem Gemeinschaftsunternehmen mit einem neuen strategischen Partner zu übertragen.

Eine weitere gute Nachricht: In der Aufsichtsratssitzung vom 24. März 2015 wurde beschlossen, die Verträge mit dem Vor-

standsvorsitzenden Thomas Hegel, mit dem Finanzvorstand Eckhard Schultz und mit dem operativen Vorstand Holger Hentschel um weitere fünf Jahre zu verlängern. Der Aufsichtsratsvorsitzende Michael Zimmer kommentiert den Beschluss des Aufsichtsrats: „Mit der Entscheidung bestätigt der Aufsichtsrat seine große Zufriedenheit mit dem Management. Die Vorstände bilden ein außergewöhnlich gutes Team, das im Sinne der LEG-Aktionäre, -Mieter und -Mitarbeiter eine exzellente Leistung erbringt.“

AW

## WOHN+STADTBAU MÜNSTER

# „Ausloberpreis 2015“ für vorbildliche Wettbewerbsdurchführung

Die Wohn+Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH erhält als erstes Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen den Ausloberpreis der Architektenkammer NRW. Das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Münster wird geehrt, weil „es sich in vorbildlicher Weise für die Durchführung von Wettbewerben für seine Bauvorhaben eingesetzt hat“. Der „Ausloberpreis 2015“ wurde am 20. April 2015 um 17.00 Uhr im Festsaal des Historischen Rathauses Münster durch den Präsidenten der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, Ernst Uhing, überreicht.

„Die Wohn+Stadtbau hat seit vielen Jahren für eine große Zahl ihrer Projekte konkurrierende Verfahren ausgelobt und die Ergebnisse ausnahmslos realisiert“, erklärte Uhing anlässlich der Preisverleihung. „Seit ihrer Beteiligung am Landeswettbewerb 2006 des Bauministeriums NRW und der Architektenkammer NRW hat die Wohn+Stadtbau ihre Wettbewerbsverfahren konsequent nach den geltenden Wettbewerbsregeln ausgelobt.“

Sandra Wehrmann, Geschäftsführerin der Wohn+Stadtbau, erläuterte die Motivation

des Unternehmens, Architektenwettbewerbe auszuschreiben: „Für ein Wohnungsunternehmen ist es die beste Möglichkeit, die unter funktionellen, ökonomischen, ökologischen und ästhetischen Aspekten beste individuelle Lösung für ein Bauprojekt zu finden. Wir sind sehr stolz darauf, dass wir das erste Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen sind, das diesen Preis erhält.“

Mehr als 20 Wettbewerbe für Neubauprojekte hat die Wohn+Stadtbau in den vergangenen zehn Jahren ausgelobt. Zu den wichtigsten Projekten gehörten das Quartier Schulstraße (Wettbewerb 2006, Umsetzung von 2009 bis 2013) und das Projekt „Urbanes Wohnen mit der Sonne“ (Wettbewerb 2010, Umsetzung von 2012 bis 2015).

Die Architektenkammer NRW sieht die Verleihung des Ausloberpreises an die Wohn+Stadtbau auch als Motivation für andere Wohnungsunternehmen: „Wir hoffen, dass wir damit im Wettbewerbswesen neue Impulse setzen und weitere Unternehmen dazu angeregt werden, das Instrument des geregelten Wettbewerbs zur Optimierung ihrer Bauvorhaben zu nutzen“, unterstrich Kammerpräsident Uhing.



Ernst Uhing (Präsident der Architektenkammer NRW), Sandra Wehrmann (Geschäftsführerin Wohn+Stadtbau) und Markus Lewe (Oberbürgermeister der Stadt Münster) (v. l.)

Gegenwärtig werden in Nordrhein-Westfalen jedes Jahr 60 bis 70 Wettbewerbsverfahren nach den anerkannten Wettbewerbsregeln durchgeführt und von der Architektenkammer NRW registriert. Allen Bauherren, die sich für die Auslobung eines Wettbewerbs interessieren, bietet die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen eine kostenlose persönliche Beratung vor Ort an.

AW

## MÜLHEIMER WOHNUNGSBAU EG

## Kettensägen-Revanche nach Sturm

Die Hilfe nach Sturm Ela war hochwillkommen: Auch der Bestand der Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) war vom Sturm betroffen und die Einsatzkräfte des Technischen Hilfswerks (THW) leisteten allerorts zusammen mit der Feuerwehr und dem Deutschen Roten Kreuz wertvolle Arbeit. „Die ehrenamtlichen Einsatzkräfte des THW haben uns sehr geholfen“, betont Marc Peters, Abteilungsleiter Wohnen und Bewirtschaften der MWB.

Zum Dank hat die MWB dem Technischen Hilfswerk nun eine Wunsch-Motorsäge und die dazugehörige Schutzkleidung



Auch eine Stihl-Markensäge gehört zur neuen Ausstattung – THW und MWB sind gleichermaßen zufrieden.

übergeben. Denn während es am Pfingstmontag und den darauffolgenden Tagen an zig Einsatzstellen nicht an Manpower fehlte, mangelte es hier und da doch an Material beziehungsweise Maschinen. Daher war es MWB wichtig, eine THW-Einsatzkraft komplett auszustatten. „Sie haben unseren Bestand geschützt, Zufahrten freigelegt und bis zur völligen Erschöpfung gearbeitet. Das rechnen wir dem THW Ortsverband Mülheim sehr hoch an und möchten uns mit dieser Spende ein klein wenig revanchieren und ‚Herzlichen Dank!‘ sagen“, erläutert Marc Peters die Intention des besonderen Geschenks.

Häbel/AW



# Sozialarbeiterin als Quartiersmanagerin

**DÜSSELDORFER BAU- UND SPARGENOSSENSCHAFT eG** >> Die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG (DüBS) besitzt rund 2.000 Wohneinheiten und gibt rund 2.500 Mitgliedern in Düsseldorf ein Zuhause. Jetzt hat die Wohnungsbaugenossenschaft eine Sozialarbeiterin als Quartiersmanagerin eingestellt. Ihre Aufgabe ist es, sich um die vielseitigen sozialen Belange der Mitglieder und Mieter zu kümmern, Unterstützung für den Alltag zu organisieren ebenso wie Hilfestellung bei Behördenangelegenheiten zu geben oder neue Freizeitangebote zu entwickeln.



„Als Genossenschaft fühlen wir uns unseren Mitgliedern in besonderer Weise verpflichtet“, sagt der Geschäftsleiter der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG Niels Klein. „Unsere Mitglieder haben mit einer Vielzahl von Problemen zu kämpfen – von der Organisation des Alltags bis zur Regelung behördlicher Angelegenheiten. Und manchmal wünschen sie sich einfach eine intensivere Nachbarschaft.“ Dafür soll Anne-Katrin Schmidt ab sofort sorgen. Die 54-Jährige ist seit Januar 2015 fest bei der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG angestellt und pendelt zwischen den verschiedenen Quartieren der DüBS hin und her.

Ihr Ziel ist, gemeinsam mit den Mitgliedern neue Angebote wie gemeinsame Freizeitaktivitäten zu entwickeln – ebenso wie Begegnungsorte für Alt und Jung einzurichten, in denen die Quartiersbewohner sich treffen können, wo das räumlich möglich ist. Die Sozialarbeiterin soll aber auch ältere Menschen und Familien dabei beraten, ihren Alltag

neu zu organisieren oder bei der Suche nach bestehenden Hilfsangeboten unterstützend zur Seite stehen.

Schmidt verfügt über eine langjährige Erfahrung. Sie war bei der Stadt Düsseldorf in der Stadtteilberatung und kennt auch die Arbeit mit Familien und Senioren. Die Aufgabe bei der DüBS ist für sie besonders reizvoll, weil sie sehr vielseitig ist: von Nachbarschaftstreffs bis zur Einzelberatung oder der Stärkung gegenseitiger Nachbarschaftshilfe. Geplant ist, dass die Quartiersmanagerin für jede Liegenschaft der DüBS feste Zeiten hat, in denen sich die Mitglieder direkt an sie wenden können oder in denen sie das Gespräch mit den Mitgliedern sucht. „Ich brauche diese Form der Nähe, damit ich weiß, was in den einzelnen Quartieren los ist und die Menschen dort beschäftigt“, meint Schmidt. „Denn ich kann nur gute Arbeit leisten, wenn ich auf genau diese Anliegen eingehe. Pauschale Konzepte bringen nicht viel.“ Für die Düsseldorfer Bau- und Sparge-

nossenschaft eG ist das Engagement von Schmidt ein weiteres Bekenntnis zu ihren genossenschaftlichen Wurzeln. Klein dazu: „Wir wollen nicht nur über Genossenschaft reden, wir wollen sie leben.“ *Stür/AW*



Anne-Katrin Schmidt

## WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT LÜNEN EG

# Ehrung für langjährigen Vorstand Bernd-Peter Menke

**E**hrentag in Lünen: Bernd-Peter Menke, langjähriger Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG, wurde am 31. März 2015 mit der Silbernen Ehrennadel des VdW Rheinland Westfalen ausgezeichnet. Rainer Heubrock, in Lünen Vorstandsvorsitzender und selbst Träger einer Silbernen Ehrennadel des Verbandes, würdigte die Zusammenarbeit mit seinem Kollegen im Rahmen einer Feierstunde.

Menke war der Wohnungsbaugenossenschaft über vierzig Jahre lang treu geblieben und hatte dem Unternehmen auf verschiedenen Positionen gedient: Er hatte seinen beruflichen Werdegang am 1. Februar 1975 im Bereich Rechnungswesen

begonnen, erhielt am 1. Januar 1990 Prokura und wurde 1995 in den Vorstand des Unternehmens berufen. Besonders engagiert war er bei der Grundbevorratung: Menke hatte Kaufverhandlungen geführt bei Projekten wie etwa der Lüner Heide mit 200 Wohneinheiten, dem Lippe Wohnpark, der Wedmar Mark und der Gartenstadt Seesäcke Aue, einem Projekt mit über 300 Wohneinheiten, die bebaut und vermarktet wurden. Bis zum 31. Dezember 2014 war Menke hauptamtliches geschäftsführendes Vorstandsmitglied, nach Beendigung dieser Tätigkeit ist er heute als nebenamtliches Vorstandsmitglied weiterhin in Lünen tätig.

Dr. Daniel Ranker – sowohl Vorstandsmitglied als auch Prüfungsdirektor des VdW

Rheinland Westfalen – verlieh dem Veteranen der Wohnungswirtschaft die Silberne Ehrennadel und würdigte seine Verdienste um die Branche und die Genossenschaft.

Besonders erwähnte Dr. Ranker das jahrelange Engagement des Geehrten für die DESWOS. „Sie haben etwa jedes Jahr auf Weihnachtspräsente verzichtet und stattdessen lieber um Spenden für die DESWOS gebeten. Auch haben Sie dafür Sorge getragen, dass in den Siedlungen Ihrer Region Kleidercontainer aufgestellt werden, deren Erlöse ebenfalls an die DESWOS gehen. Dieses Engagement ist vorbildlich.“

AW



Foto: Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG

Rainer Heubrock, Bernd-Peter Menke, Brigitte Menke und Aufsichtsratschef Rainer Bomholt (v. l.)



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT DÜSSELDORF-OST EG

# Silberne Ehrennadel für Heiko Jüngerkes

**Besonderer Ehrentag am Rhein: Für seine 36 Jahre lange Tätigkeit im Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO) hat Heiko Jüngerkes am 31. März 2015 die Silberne Ehrennadel des VdW Rheinland Westfalen erhalten. Verliehen wurde sie von VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und auf Anregung des WOGEDO-Vorstandsvorsitzenden Andreas Vondran.**

Der 1943 geborene Heiko Jüngerkes ist ein echter Rheinländer: Geboren und aufgewachsen in Düsseldorf ist seit dem 12. Dezember 1966 Mitglied der WOGEDO. Der gelernte Bankkaufmann und studierte Diplom-Volkswirt war Aufsichtsratsmitglied seit 1979 und ab 2005 auch Vorsitzender des Aufsichtsrates.

Aöexander Rychter sagte anlässlich der Verleihung der Silbernen Ehrennadel des Verbandes zu Jüngerkes: „In den zurückliegenden 36 Jahren, in welchen Sie Verantwortung für die WOGEDO getragen haben, in denen Sie sich für Ihre Genossenschaft eingesetzt haben, konnten Sie viele Veränderungen an den Wohnungsmärkten erfahren. Über diesen langen Zeitraum haben Sie mit Ihrer täglichen Arbeit dazu beigetragen, dass die WOGEDO eine moderne Wohnungsgenossenschaft mit einem guten Image nicht nur bei ihren Mitgliedern, sondern auch hier in der Stadt, in der Öffentlichkeit ist, und dass die Menschen gerne bei Ihnen leben, sich bei Ihnen zu Hause fühlen.“

Rychter sprach unter anderem über die Auswirkungen der Energiewende und den demografischen Wandel als besondere Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft. VdW-Mitgliedsunternehmen wie eben die WOGEDO stünden – auch dank der kon-



Heiko Jüngerkes erhält die Urkunde zu seiner Silbernen Ehrennadel des VdW.

tinuierlichen Arbeit des Jubilars – in dem wohlverdienten Ruf, anders als manche anderen Marktakteure das Wohnen als soziales Gut zu behandeln. „Ein Gut“, so Rychter, „dass es für kommende Mietergenerationen zu erhalten und nach den sich immer wieder neu verändernden Bedürfnissen der Menschen weiter zu entwickeln gilt.“

Auch die WOGEDO-Vorstände Horst-Dieter Borchardt und Andreas Vondran freuten sich über den feierlichen Termin: „Wir danken Herrn Jüngerkes für die jahrzehntelange gute Beratung und konstruktive Zusammenarbeit.“

„Wir danken Herrn Jüngerkes für die jahrzehntelange gute Beratung und konstruktive Zusammenarbeit.“

Horst-Dieter Borchardt und Andreas Vondran, WOGEDO-Vorstände



Besuchen Sie uns auch zu unserer **Blauen Stunde** im Rahmen des 14. VdW-Forum Wohnungswirtschaft am 12./13.05.2015 in Düsseldorf.

Ein Unternehmen der WGZ BANK-Gruppe

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

Sprechen Sie uns an:

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

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

www.wlbank.de



## BERICHTIGUNG

## Treffpunkt Ehrenamt: Korrektur der Veranstaltungsorte

**D**a hatte sich in der letzten Korrekturphase – wenn man ihn am wenigsten gebrauchen kann – doch noch der Fehlerteufel ins VerbandsMagazin eingeschlichen: Im VerbandsMagazin 4/2015 war die Überschrift des zweiten Artikels auf Seite 32 (Veranstaltungsreihe „Treffpunkt Ehrenamt“) nicht nur irreführend, sondern schlichtweg falsch. Die kommenden Treffen finden nicht, wie dort angegeben, in Münster, Bad Neuenahr und Kassel statt, sondern wie von Mirja Dorny im Text auch richtig dargestellt in Münster, Duisburg und Bonn. Für den Fehler bitten wir um Entschuldigung.

**Die Termine für das Jahr 2015 sind:**

- 6./7. November 2015 (Münster, Parkhotel Schloss Hohenfeld) Achtung: Dieser Termin ist bereits ausgebucht.
- 13./14. November 2015 (Duisburg, Mercure Hotel Duisburg City)
- 4./5. Dezember 2015 (Bonn, Günnewig Hotel Bristol Bonn)

■ Weitere Informationen zum Treffpunkt Ehrenamt und auch die Anmeldeunterlagen gibt es auf [www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de) in der Rubrik „Events und Veranstaltungen“. AW



## VERANSTALTUNGSREIHE „GENOSSENSCHAFTSRECHT FÜR AUFSICHTSRÄTE“

## Tagung am 20. Mai 2015 in Düsseldorf

**Auch in diesem Jahr wird die Veranstaltungsreihe „Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte“ fortgesetzt. Die Veranstaltung findet am 20. Mai 2015 im Tagungshotel Meliá in Düsseldorf statt.**

Ein Schwerpunkt der Tagung wird eine detaillierte Auseinandersetzung mit Beschluss- und Zuständigkeitskompetenzen von Aufsichtsratsmitgliedern sein. Bei welchen Themen darf der Aufsichtsrat mitbestimmen, wo enden diese Kompetenzen beziehungsweise wo beginnt die originäre Leitungshoheit des Vorstands? Diese Fragen werden anhand

einer eingehenden Befassung mit dem in jeder Genossenschaftssatzung enthaltenen Zuständigkeitskatalog für den Aufsichtsrat beantwortet.

Weitere Schwerpunkte der diesjährigen Tagung bilden die Ausgestaltung und Bedeutung der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates sowie die Rechtsprobleme im Zusammenhang mit der Haftung von Aufsichtsratsmitgliedern.

Die Teilnehmer haben zudem die Möglichkeit, unter dem Punkt „Aktuelles Genossenschaftsrecht“ Fragen zu stellen.

Die Tagungsschwerpunkte werden gestaltet von den Rechtsreferenten des VdW Rheinland Westfalen, Rechtsanwalt Sebastian Tackenberg und Rechtsanwältin Linda Mazzone.

■ Die Anmeldefrist zur Veranstaltung am 20. Mai 2015 läuft. Eine entsprechende Einladung wird gesondert verschickt und kann auf der Homepage [www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de) eingesehen werden.

LM



# Termine 2015

## Gremien / Ausschüsse / Arbeitskreise / Arbeitsgemeinschaften

<b>Präsidium</b>	Dienstag, 19. Mai 2015, 10.00 Uhr	Düsseldorf
<b>Beirat</b>	Dienstag, 19. Mai 2015, 11.00 Uhr	Düsseldorf
<b>Finanzausschuss</b>	Dienstag, 19. Mai 2015, 12.00 Uhr	Düsseldorf
<b>Verbandsrat</b>	Dienstag, 19. Mai 2015, 14.30 Uhr	Düsseldorf
<b>Gremiensitzungen EBZ</b>	Donnerstag, 21. Mai 2015	Bochum, EBZ
<b>Ausschuss Steuern und Bilanzierung</b>	Donnerstag, 11. Juni 2015, 14.00 Uhr	Gelsenkirchen
<b>Studienfahrt des Arbeitskreises Bautechnik, Energie, Normung und Umwelt</b>	Dienstag – Donnerstag, 23. – 25. Juni 2015	Weimar
<b>Arbeitskreis Wohnen im Quartier</b>	Dienstag, 25. August 2015, 13.00 Uhr	Moers
<b>Arbeitskreis Wohnen für ein langes Leben</b>	Dienstag, 15. September 2015	N.N.
<b>Spartensitzungen</b>	Dienstag, 22. September 2015	Essen
<b>Mitgliederversammlung</b>	Mittwoch, 23. September 2015	Essen

## Allgemeine Termine

<b>Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte</b>	Mittwoch, 20. Mai 2015	Düsseldorf, Hotel Meliá
<b>Parlamentarischer Abend mit Minister Groschek</b>	Mittwoch, 10. Juni 2015, 19.00 Uhr	Düsseldorf, Forum Ehrenhof
<b>Campusfest EBZ</b>	Freitag, 19. Juni 2015	Bochum, EBZ
<b>Abendveranstaltung zum WohnZukunftstag GdW</b>	Dienstag, 30. Juni 2015	Berlin
<b>WohnZukunftstag GdW</b>	Mittwoch, 1. Juli 2015	Berlin
<b>Julius-Brecht-Sommerakademie</b>	Donnerstag – Sonntag, 9. – 12. Juli 2015	Bochum, EBZ
<b>Sommerfest der Wohnungswirtschaft</b>	Donnerstag, 9. Juli 2015	Bochum
<b>Warm-Up</b>	Samstag, 8. August 2015	Bochum, EBZ
<b>Ausbildungsmesse STUZUBI</b>	Samstag, 29. August 2015 Samstag, 5. September 2015	Düsseldorf Köln
<b>Aktuelles Steuerrecht</b>	Donnerstag, 10. September 2015	Frankfurt am Main
<b>Tagung der Eisenbahner Wohnungsgenossenschaften</b>	Dienstag/Mittwoch, 15./16. September 2015	Berlin
<b>Aktuelles Genossenschaftsrecht</b>	Donnerstag, 17. September 2015, 10.00 Uhr	Bonn, Universitätsclub Bonn e. V.
<b>Verbandstag</b>	Montag – Mittwoch, 21. – 23. September 2015	Essen



**MINDESTLOHNGESETZ****Ehrenamtliche und nebenamtliche Tätigkeiten – Steuerrechtliche und sozialversicherungsrechtliche Aspekte**

**E**s haben sich bei den Wohnungsunternehmen viele Fragen ergeben. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen informiert wie folgt:

Nach einem Spitzentreffen hat sich die Koalition von CDU/CSU und SPD darauf verständigt, die geplante Überprüfung des neuen Mindestlohngesetzes vorzuziehen. Bis April 2015 soll nun eine erste Bilanz möglicher Probleme gezogen werden. Ursprünglich war eine Überprüfung erst im Sommer geplant. Anlass für die vorgezogene Überprüfung ist insbesondere die mit Gesetz vorgeschriebene Dokumentationspflicht zur Arbeitszeit geringfügig Beschäftigter.

Rechtzeitig hat der GdW daher die zuständigen Entscheidungsträger in Politik und Ministerien auf die negativen Auswirkungen der Regelungen auch auf die Wohnungswirtschaft hingewiesen.

So sollte es klare Ausnahmen zum Beispiel für diejenigen geben, die als sogenannte „Kümmerer“ nebenamtlich kleinere Aufgaben im Haus wahrnehmen. Zunächst aber bleibt es bei den dargestellten Regelungen des zum 1. Januar 2015 in Kraft getretenen Mindestlohngesetzes. Wesentlicher Inhalt des Gesetzes ist, dass alle Arbeitnehmer in Deutschland einen Anspruch auf den gesetzlichen Mindestlohn in Höhe von 8,50 Euro brutto pro Zeitstunde haben und alle Arbeitgeber zur Zahlung des Mindestlohnes verpflichtet sind.

Aus der praktischen Anwendung des Gesetzes ergeben sich jedoch zahlreiche Fragen, die sicherlich noch Gegenstand weiterer Rundschreiben werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass auch der Arbeitgeberverband regelmäßig und ausführlich informiert.

Nachfolgend soll auf die Anwendbarkeit des Mindestlohngesetzes (MiLoG) auf ehrenamtlich Tätige oder Organmitglieder, die in keinem Arbeitsverhältnis zum Unternehmen stehen, sowie die Unterschiede zur sozialversicherungsrechtlichen Behandlung eingegangen werden.

Hierzu im Einzelnen:

**Auswirkungen des Mindestlohngesetzes auf eine ehren- beziehungsweise nebenamtliche Tätigkeit**

Der gesetzliche Mindestlohn gilt nur für Arbeitnehmer, vergleiche § 1 Absatz 1 MiLoG. Nicht geregelt wird die Vergütung von ehrenamtlich Tätigen, vergleiche § 22 Absatz 3 MiLoG. Die ehrenamtliche Tätigkeit ist nicht von der Erwartung einer adäquaten finanziellen Gegenleistung geprägt, sondern von dem Willen, sich für das Gemeinwohl einzusetzen.

Der Arbeitnehmerbegriff hingegen setzt das Leisten von Arbeit aufgrund eines privatrechtlichen Vertrags (Arbeitsvertrag) und das Bestehen einer persönlichen Abhängigkeit (Weisungsabhängigkeit) voraus.

Die ehrenamtliche Mitwirkung in einem Gremium ist nicht von den Regelungen des MiLoG umfasst: Die Organe juristischer Personen üben die oberste Weisungsbefugnis in der Gesellschaft selbst aus, sind weisungsunabhängig und repräsentieren aufgrund ihrer gesetzlichen Vertretungsmacht die jeweilige juristische Person als Arbeitgeber (§§ 35 Abs. 1 GmbH-Gesetz (GmbHG), § 24 Genossenschaftsgesetz (GenG)). Damit sind sie keine Arbeitnehmer im arbeitsrechtlichen Sinne.

Nicht nur die ehrenamtliche, sondern auch die nebenamtliche Tätigkeit als Organmitglied ist somit nicht vom MiLoG umfasst. So ist zum Beispiel die nebenamtliche Tätigkeit eines Vorstandsmitglieds in einer Genossenschaft, für die bei kleineren Genossenschaften eine Vergütung oftmals im Rahmen einer geringfügigen Beschäftigung erfolgt, nicht den Bestimmungen des MiLoGs unterworfen. Die Vereinbarung der Vergütung mit dem Vorstandsmitglied ist in diesem Falle der Zuständigkeit des Aufsichtsrats vorbehalten. Dieser ist nach den gesetzlichen Regelungen beziehungsweise der Satzung für Vereinbarung der Inhalte und den Abschluss des Anstellungsvertrags zuständig.

Bei einem Verein wird zudem auf die Besonderheit hingewiesen, dass gemäß § 27 Absatz 3 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch

(BGB) die Mitglieder des Vorstands grundsätzlich unentgeltlich tätig sind und nur bei abweichender Bestimmung in der Satzung eine Vergütung vereinbart werden kann. Wird aber eine Vergütung vereinbart, so fehlt es auch in diesem Falle zumeist an der Weisungsabhängigkeit.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass ehrenamtliche und nebenamtliche Vorstandmitglieder grundsätzlich keine Arbeitnehmer im Sinne des MiLoG sind und das Gesetz somit auf diese keine Anwendung findet.

Ist allerdings eine Mitarbeit außerhalb der Organstellung vereinbart (zum Beispiel im Rahmen einer Beratungstätigkeit) und liegt ein Vertrag im arbeitsrechtlichen Sinne vor, könnte der Anwendungsbereich des MiLoG vorbehaltlich der Prüfung im Einzelfall gegeben sein.

**Beschäftigte nach Sozialversicherungsrecht**

§ 1 MiLoG legt fest, dass nur Arbeitnehmer Anspruch auf Zahlung des gesetzlichen Mindestlohnes haben. Damit folgt das Gesetz nicht der neueren arbeitsrechtlichen Gesetzgebung, die statt der Begriffe „Arbeitnehmer“ oder „Arbeitsverhältnis“ die Begriffe „Beschäftigter“ oder „Beschäftigungsverhältnis“ verwenden.

Diese Klarstellung ist zu begrüßen, da infolge der unterschiedlichen Zweckrichtungen von Sozialversicherungsrecht und Arbeitsrecht zwar Arbeitnehmer in der Regel auch Beschäftigte sind, aber nicht jeder Beschäftigte auch Arbeitnehmer ist. So normiert § 7 Sozialgesetzbuch (SGB) IV, das die Beschäftigung die nicht selbstständige Arbeit, insbesondere (also nicht ausschließlich!) in einem Arbeitsverhältnis ist.

**Wesentlicher Inhalt des Mindestlohngesetzes**

Regelungsgehalt des Mindestlohngesetzes:

- Alle Arbeitnehmer in Deutschland haben Anspruch auf den gesetzlichen Mindestlohn in Höhe von 8,50 Euro brutto pro Zeitstunde,



- alle Arbeitgeber sind zur Zahlung des Mindestlohnes verpflichtet,
- die Zollverwaltung und die Deutsche Rentenversicherung kontrollieren und überwachen die Einhaltung des Mindestlohnes im Rahmen von Außenprüfungen,
- Verstöße gegen das MiLoG können mit Geldbußen von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Im Geltungsbereich allgemein verbindlicher tariflicher Regelungen vor dem 1. Januar 2015, die einen Stundenlohn von weniger als 8,50 Euro vorsehen, gelten über den 1. Januar 2015 hinaus bis zum 31. Dezember 2016 die tariflichen Bestimmungen.

Bestandteile des gesetzlichen Mindestlohns sind Lohnbestandteile, die als konkrete Gegenleistung des Arbeitgebers für diejenige Arbeitsleistung des Arbeitnehmers anzusehen sind. Bestandteil ist damit das übliche Entgelt. Nicht anrechenbar sind daher insbesondere Zulagen und Zuschläge für besondere Arbeitszeiten, Zulagen und Zuschläge für Überstunden oder besondere Erschweren-, Schmutz- oder Gefahrenzulagen sowie vermögenswirksame Leistungen.

#### Aufzeichnungspflichten bei geringfügig Beschäftigten

Sogenannte Minijobber (geringfügig Beschäftigte) haben Anspruch auf den ge-

setzlichen Mindestlohn. In diesen Fällen sind die Arbeitgeber gemäß § 17 MiLoG verpflichtet, Beginn, Ende und Dauer der täglichen Arbeitszeit aufzuzeichnen. Diese Aufzeichnungen sind mindestens zwei Jahre aufzubewahren. Aufgrund des Prüfungszeitraumes der Deutschen Rentenversicherung wird teilweise empfohlen, die Aufbewahrungsdauer auf vier Jahre auszudehnen.

Werden Mieter als geringfügig Beschäftigte mit kleineren Hauswardiensten betraut, gelten die Aufzeichnungspflichten gleichfalls. Diesbezüglich wird über den GdW und den AGV versucht, Erleichterungen herbeizuführen. JG

### KIRCHENSTEUERABZUG 2015

## Antwort des BMF auf das gemeinsame Schreiben von GdW und DRV vom 26. Januar 2015

#### Das Bundeskabinett hat am 25. März 2015 den Entwurf des Bürokratienteilungsgesetzes beschlossen.

Das Gesetzgebungsverfahren soll bis zur Sommerpause 2015 abgeschlossen werden. Die darin angekündigte Erleichterung in Bezug auf die – derzeit noch – jährlich vorzunehmende individuelle und schriftliche Information an die Dividendenempfänger (bezüglich eines Sperrvermerks) soll am Tag nach der Verkündung des Gesetzes im Bundesgesetzblatt in Kraft treten.

In Anbetracht dessen, dass die Information über die bevorstehende Abfrage der Kirchensteuerabzugsmerkmale beim Bundeszentralamt für Steuern und das diesbezüglich bestehende Widerspruchsrecht rechtzeitig vor dem 30. Juni 2015 (Deadline zum Setzen des Sperrvermerks zur Berücksichtigung bei der Regelabfrage 2015) erfolgen sollte, dürfte die Gesetzesänderung für dieses Jahr „zu spät“ kommen.

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) geht zwar auch davon aus, dass das Vorhaben wie geplant verabschiedet wird. Rechtssicherheit besteht aber erst mit Verkündung des Gesetzes. Bis dahin gilt die

aktuelle Gesetzeslage unverändert fort. Der Bitte des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen nach einer Klarstellung, dass die Genossenschaften bereits im Vorfeld entsprechend der zu erwartenden Gesetzesänderungsverfahren können, ist das BMF daher nicht nachgekommen.

Damit muss(t)en die Genossenschaften der individuellen, schriftlichen Information aller Mitglieder kurzfristig erneut nachkommen. An dieser Stelle sei angemerkt, dass derzeit nichts über Sanktionen seitens der Finanzverwaltung bekannt ist, falls der Informationsverpflichtung nicht beziehungsweise nicht vollumfänglich nachgekommen werden sollte. Sanktionen, die den zum Kirchensteuerabzug Verpflichteten gegebenenfalls erwarten würden, wenn die Informationspflicht nicht erfüllt wird, wurden gesetzlich nicht geregelt. Dennoch bleibt es im Fall des Unterlassens grundsätzlich bei einem Verstoß gegen eine gesetzliche Verpflichtung.

Zwischenzeitlich hat das BMF auch auf das gemeinsame Schreiben von GdW und Deutscher Rentenversicherung (DRV) vom 26. Januar 2015 an Bundesfinanzminister Dr. Wolfgang Schäuble geantwortet.

Der GdW hatte darin einerseits eine Lösung in Bezug auf die jährliche individuelle, schriftliche Informationsverpflichtung gefordert. Andererseits hat der GdW die Möglichkeit einer pauschalierten Kirchensteuererhebung thematisiert und durch entsprechende Eckpunkte, wie ein solches Verfahren gestaltet werden könnte, unterlegt.

Das BMF steht dem Anliegen demnach positiv gegenüber und will den Vorschlag des GdW für ein pauschaliertes Verfahren in den Diskussionen mit den Ländern und Kirchenvertretern aufgreifen. Das Eckpunkte-Papier (Stand: 26. Januar 2015) wird um weitere Argumente, die für ein solches pauschaliertes Verfahren sprechen, angereichert und nach Abstimmung mit den Regionalverbänden und den Kirchen ebenfalls in diese Diskussionen eingebracht. JG



Foto: silencefoto – fotolia.com

# Inwieweit sind Kosten anlässlich eines Jubiläums absetzbar?

**EINKOMMENSTEUER** >> Der Bundesfinanzhof (BFH) hat sich erneut mit der Frage befasst, unter welchen Voraussetzungen Aufwendungen für eine Jubiläumsfeier als Werbungskosten im Rahmen des § 19 EStG (Einkommensteuergesetz) zu berücksichtigen sind (BFH-Urteil vom 24. September 2013, VI R 35/11).

Im konkreten Fall ging es um die Kosten für ein 25-jähriges Priesterjubiläum. Der Priester war seit rund 15 Jahren in einer Justizvollzugsanstalt (JVA) tätig. In dieser Funktion war er Beamter. Anlässlich seines Priesterjubiläums führte der Steuerpflichtige in einem Berghaus einen Festgottesdienst durch. Anschließend richtete er eine Feier im Garten des Berghauses aus.

Der Pfarrer trat selbst als Gastgeber auf und bestimmte Ort und Umfang der Feier sowie die Auswahl der Gäste. Von den erschienenen Gästen waren unter anderem neun Berufskollegen, sechs „berufliche Wegbegleiter“ mit Ehefrauen, pastoral betreute Personen, teilweise mit Anhang, Mitarbeiter der JVA inklusive Ehefrauen und Mitglieder der Familie oder Verwandtschaft anwesend. Der Kläger hatte das Berghaus (einschließlich der Nacht) angemietet, die Familienmitglieder übernachteten zum Teil auch zwei Nächte.

In seiner Einkommensteuererklärung machte der Steuerpflichtige für die Anmietung des Berghauses, die Ausrichtung der Feierlichkeiten, die Bewirtung und Übernachtung der Gäste und diverse Kosten als Werbungskosten bei den Einkünften aus nichtselbstständiger Arbeit geltend. Dies lehnte das Finanzamt ab.

Das Finanzgericht und auch der BFH sind der Auffassung, dass die zugrunde liegende Feier keine berufliche Veranlassung aufweist. Dieses wird damit begründet, dass der Steuerpflichtige als Gastgeber aufgetreten und die Gästeliste bestimmt hat. Die Gäste wurden in erster Linie aufgrund persönlicher Beziehungen zum Kläger geladen und bewirtet, auch wenn es sich um Angehörige des öffentlichen Lebens handelte. Die Aufwendungen sind damit nicht als Werbungskosten absetzbar.



Foto: Detlef – fotolia.com

Zur Beurteilung der Frage, ob die entsprechenden Kosten beruflich oder privat veranlasst sind, ist nach bisheriger BFH-Rechtsprechung in erster Linie auf den Anlass der Feier als wesentliches Indiz abzustellen. Trotz eines herausgehobenen persönlichen Ereignisses kann sich aus den übrigen Umständen im Einzelfall ergeben, dass die Aufwendungen beruflich sind.

Für die Zuordnung der Aufwendungen zum beruflichen oder privaten Bereich ist von Bedeutung, wer als Gastgeber auftritt und ob es sich bei den Gästen um Kollegen, Ge-

schäftsfreunde, Mitarbeiter, Angehörige des öffentlichen Lebens inklusive Presse oder um Verwandte und Bekannte handelt. Relevant ist auch, wo die Veranstaltung stattfindet, ob sich die finanziellen Aufwendungen im Rahmen bewegen und ob das Fest den Charakter einer privaten Feier aufweist. Dabei kann eine mangelnde berufliche Veranlassung damit begründet werden, dass der Arbeitnehmer als Gastgeber auftritt und die Gästeliste in erster Linie aufgrund persönlicher Beziehungen bestimmt, auch wenn es sich um Angehörige des öffentlichen Lebens handelte.



## Rückforderung von Kreditbearbeitungsgebühren – aktueller Stand

Für die Frage der Rechtmäßigkeit von Bearbeitungsgebühren im Rahmen allgemeiner Geschäftsbedingungen kommt es maßgeblich auf die Art des Darlehens an. Nach Auswertung der bisherigen Rechtsprechung wären Bearbeitungsgebühren bei Förderdarlehen grundsätzlich zulässig. In anderen Fällen ist zu unterscheiden, ob die Bearbeitungsgebühr für Tätigkeiten erhoben wird, die allein im Interesse der Bank liegt oder auch im Interesse des Darlehensnehmers.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte in zwei Verfahren entschieden, dass bei Verbraucherkrediten die Vereinbarung von Bearbeitungsentgelten in den allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam ist und für entsprechende Rückforderungsansprüche zum 31. Dezember 2014 gegebenenfalls Verjährung droht. Es ist unklar, ob diese Rechtsprechung für Verbraucherkredite von Privatpersonen auch auf Kreditverträge von Unternehmen Anwendung findet. Der BGH hat hierzu noch nicht entschieden.

Der Fachausschuss Rechtsfragen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat die vorhandene Rechtsprechung ausgewertet und die folgenden Tendenzen herausgebildet:

### 1. Bearbeitungsgebühren bei Förderdarlehen nach bisheriger Rechtsprechung grundsätzlich zulässig

Soweit eine Hausbank zur Erlangung eines zinsverbilligten Kredits einer Förderbank

eingeschaltet wird, kann diese im Verhältnis zum Endkreditnehmer (zumindest) diejenigen Bearbeitungsgebühren geltend machen, die von der Förderbank zuvor schon ihr gegenüber geltend gemacht worden sind und einbehalten wurden. Bei Unternehmen sind die im Handelsverkehr geltenden Gewohnheiten und Gebräuche angemessen zu berücksichtigen. Danach liegt im Fall eines Förderdarlehens keine unangemessene Benachteiligung durch Bearbeitungsgebühren vor. Denn nach Auswertung der Rechtsprechung dürfte entscheidend sein, dass im Fall eines Förderdarlehens die Bank, welche die Darlehensvaluta an den Endkreditnehmer ausreicht, als zwischengeschaltete Bank eine Art Vermittlerrolle wahrnimmt. Diese „Vermittlerrolle“ führt zu einem erhöhten Beratungs- und Kommunikationsaufwand, der überwiegend nicht im eigenen Interesse liegt. Die Bearbeitungsgebühr dürfte also als Entgelt für die Tätigkeit zur Erlangung des geförderten Kredits zu verstehen sein.

### 2. Bearbeitungsgebühren bei Darlehen einer Hausbank

Handelt es sich um ein allein durch die Hausbank gewährtes Darlehen, so stellt die Vereinbarung eines Bearbeitungsentgelts in allgemeinen Geschäftsbedingungen regelmäßig eine Preisnebenabrede dar und unterliegt der Inhaltskontrolle. Werden Bearbeitungsgebühren zwischen Unternehmern im Rahmen von Allgemeinen Geschäftsbedingungen vereinbart, ist auf die Umstände des Einzelfalls abzustellen. Hier dürfte für die Beurteilung der Rückforderungsmöglichkeiten

zwischen unmittelbaren Tätigkeiten allein im Interesse der Bank und weitergehenden Tätigkeiten, die auch im Interesse des Darlehensnehmers liegen, zu unterscheiden sein.

■ Die ausführliche rechtliche Bewertung nebst einschlägiger Rechtsprechung kann in den Rundschreiben vom 16. Dezember 2014 und 15. April 2015 im Mitgliederbereich unter [www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de) abgerufen werden.

LM



### Bundesrat beschließt Mietpreisbremse

Der Bundesrat hat am 27. März 2015 das Gesetz zur Einführung der sogenannten Mietpreisbremse und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Maklercourtage gebilligt. Es wird nach der Ausfertigung durch Bundespräsident Joachim Gauck voraussichtlich im Juni dieses Jahres in Kraft treten. Die Verordnungsermächtigung der Länder zur Bestimmung der angespannten Wohnungsmärkte wird bereits einen Tag nach der Verkündung des Gesetzes in Kraft treten.

### EnEV 2014 – fehlende Pflichtangaben in Immobilienanzeigen sind ab 1. Mai 2015 eine Ordnungswidrigkeit

Nach dem seit 1. Mai 2014 neu eingeführten § 16a der Energieeinsparverordnung (EnEV) sind in allen kommerziellen Immobilienanzeigen (Zeitung, Internet et cetera) bestimmte Pflichtangaben aufzuführen, deren Umfang vom Ausstellungszeitpunkt des Energieausweises abhängt. Dies betrifft auch Anzeigen, die auf der eigenen Unternehmenshomepage eingestellt sind. Fehlende Pflichtangaben stellen ab dem 1. Mai 2015 eine Ordnungswidrigkeit dar und können entsprechend sanktioniert werden.

LM



## MESS- UND EICHGESETZ

# Wer ist Verwender im Sinne des Mess- und Eichgesetzes?

**Am 1. Januar 2015 ist das Gesetz zur Neuregelung des gesetzlichen Messwesens in Kraft getreten. Von Bedeutung für die Wohnungswirtschaft ist insbesondere der neue § 32 des Mess- und Eichgesetzes (MessEG). Demnach ist der Verwender verpflichtet, neue oder erneuerte Messgeräte der nach Landesrecht zuständigen Stelle spätestens sechs Wochen nach Inbetriebnahme anzuzeigen.**

Hierzu ist für jedes einzelne Messgerät eine Angabe der Geräteart, des Herstellers, der Typbezeichnung, des Jahres der Kennzeichnung des Messgeräts sowie der Anschrift des Verwenders erforderlich. Alternativ kann auch eine (allgemeine) Information der Behörde über die verwendeten Gerätearten erfolgen. In diesem Fall ist allerdings sicherzustellen, dass Übersichten der einzelnen Messgeräte der Behörde auf Aufforderung unverzüglich zur Verfügung gestellt werden können.

Neben der Anzeigepflicht sieht das Gesetz in § 31 Abs. 2 Nr. 4 MessEG umfangreiche Aufbewahrungspflichten zum Nachweis über erfolgte Wartungen, Reparaturen oder sonstige Eingriffe am Messgerät vor, die ebenfalls vom Verwender zu erfüllen sind.

Derzeit wird diskutiert, wer als Verwender verantwortlich ist: Bei Gas- und Elektrizitätszählern sowie Hauswasserzählern ist dies unstrittig. Diese werden normalerweise von den Versorgungsunternehmen verwendet und entsprechend von diesen gemeldet. Im Hinblick auf die Messgerätearten Kaltwasserzähler und Warmwasserzähler sowie Wärmezähler ist hingegen bisher nicht abschließend geklärt, wer nach dem MessEG als Verwender anzusehen ist.

Nach unserer Auffassung ist der Messdienstleister Verwender, wenn die Messgeräte bei diesem angemietet sind und er

neben der Abrechnung (zum Beispiel von Heiz- und Warmwasserkosten) auch die Wartung und den regelmäßigen Austausch übernimmt. In einem Informationsblatt der Eichaufsichtsbehörden der Länder wird diese Handhabung ebenfalls vertreten. Allerdings interpretieren einige Messdienstleister den Verwenderbegriff derzeit offensichtlich so, dass (ausschließlich) der Eigentümer/Vermieter als Verwender in Frage kommt und nehmen dies zum Anlass, die Anzeige gemäß § 32 MessEG kostenpflichtig anzubieten.

Brigitte Zypries, Parlamentarische Staatssekretärin beim Bundesminister für Wirtschaft und Energie, äußerte sich auf eine parlamentarische Anfrage vorsichtig:

„[...] Werden von einem Messdienstleistungsunternehmen über die reine Abrechnungserstellung hinaus weitere Leistungen angeboten, wie zum Beispiel Vermietung, Wartung, regelmäßiger Austausch von Messgeräten für Versorgungsleistungen, so ist es nahe liegend, dieses Unternehmen als Betrei-

ber des Messgerätes zur Bestimmung von Messwerten im geschäftlichen Verkehr und damit als Verwender im Sinne des § 32 Absatz 1 MessEG anzusehen. Ob ein Messdienstleister im Einzelfall unter den Verwenderbegriff fällt, entscheiden die für den Vollzug des Messrechts zuständigen Landesbehörden.“ (Drucksache 18/4001, Deutscher Bundestag – 18. Wahlperiode)

Da es sich um ein Bundesgesetz handelt und Verstöße bußgeldbewährt sind, ist dringend eine endgültige bundesweit einheitliche und klare Definition des Begriffs erforderlich. Mit Schreiben vom 2. April 2015 hat der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen daher das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie zu dieser Klärstellung aufgefordert. Ferner hat der GdW mit einem Schreiben an Bundesminister Sigmar Gabriel vom 27. März 2015 die generelle Abschaffung der Anzeigepflicht gefordert. Das VerbandsMagazin wird über den weiteren Fortgang berichten. *ST*



Foto: Dan Race - fotolia.com



## WEG-RECHT

## Zur Verbrauchereigenschaft der Wohnungseigentümergeinschaft

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich in drei Entscheidungen mit der Frage befasst, ob eine in einem Gaslieferungsvertrag enthaltene formularmäßige Preisanpassungsklausel (Spannungsklausel), nach der sich der Arbeitspreis für die Lieferung von Gas zu bestimmten Zeitpunkten ausschließlich in Abhängigkeit von der Preisentwicklung für Heizöl ändert, bei ihrer Verwendung gegenüber einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) unwirksam ist.

Ähnliche formularmäßig vereinbarte Preisanpassungsklauseln hatte der BGH in früheren Urteilen bei einer Verwendung gegenüber Unternehmern als wirksam erachtet, bei einer Verwendung gegenüber Verbrauchern jedoch entschieden, dass sie der Inhaltskontrolle nach § 307 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) nicht standhalten, soweit sie künftige Preisänderungen betreffen.

In den vorliegenden Verfahren machen die WEGen geltend, dass sie als Verbraucher anzusehen seien. Deswegen sei die Preisanpassungsklausel unwirksam. In einem der Verfahren (VIII ZR 243/13) geht es dabei um einen Rückzahlungsbetrag von 184.736,56

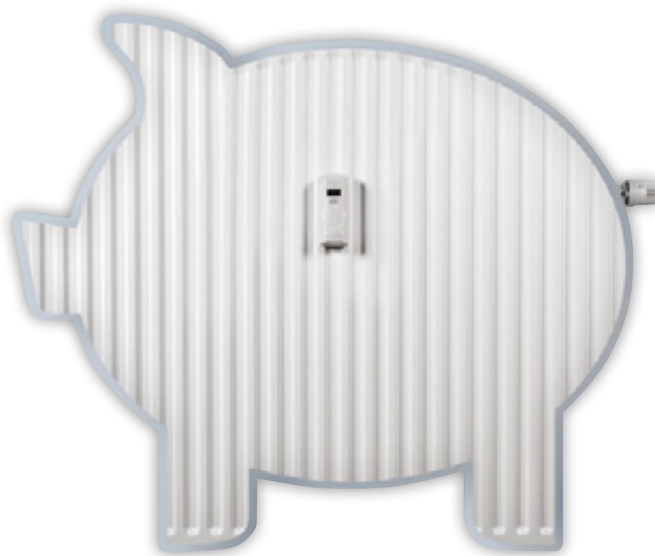
Euro für einen Lieferzeitraum von zweieinhalb Jahren.

Der BGH hat die umstrittene Frage, ob eine WEG als Verbraucher gemäß § 13 BGB anzusehen ist, nunmehr bejaht: Diese ist regelmäßig einem Verbraucher gleichzustellen, wenn ihr wenigstens ein Verbraucher angehört und sie ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder einer gewerblichen noch einer selbstständigen beruflichen Tätigkeit dient. Dies gilt auch dann, wenn die WEG bei Vertragsschluss durch eine gewerbliche Hausverwaltung vertreten wird.

Es ist damit von einer Unwirksamkeit der den streitgegenständlichen Preiserhöhungen zugrunde liegenden Vertragsbestimmungen auszugehen.

ST

Foto: karepa - fotolia.com



## SHORTCUTS

## Rechtsprechung in Kurzfassung

**Amtsgericht Dortmund, Urteil vom 3. Februar 2015, AZ.: 423 C 8722/14 zur Betriebskostenabrechnung**

**Leitsatz aus WuM 4/2015 (Seite 236)**

Dem Mieter ist die Einsichtnahme in die Nebenkostenbelege am 16 km vom Wohnort entfernten Hauptsitz des Vermieters nicht zuzumuten, wenn dieser unmittelbar bei dessen Wohnanlage ein Stadtteilbüro unterhält, in dem er regelmäßig Sprechstunden abhält und in das er die Belege ohne größeren Aufwand bringen kann.

**Oberverwaltungsgericht Münster, Urteil vom 12. März 2015, AZ.: 2 A 2311/14; 2 A 2422/14; 2 A 2423/14 zum Rundfunkbeitrag**

**Entscheidung**

Der Rundfunkbeitragsstaatsvertrag, der die Erhebung des Rundfunkbeitrags von Privatleuten pro Haushalt beinhaltet, ist verfassungsgemäß.

**Amtsgericht Darmstadt, Urteil vom 6. November 2014, AZ.: 317 C 145/13 zur Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung**

**Leitsatz aus WuM 4/2015 (Seite 238)**

1. Geht der Vermieter oder das Unternehmen, welches die Verpflichtung zur Verbrauchserfassung übernommen hat, nicht gegen Mieter vor, die bei der Verbrauchserfassung nicht mitwirken, so hat der mit-

wirkende Mieter einen Anspruch auf Abrechnung nach § 9a Abs. 1 Heizkostenverordnung (HeizkV), sofern dies für ihn günstiger ist als eine Abrechnung nach § 9a Abs. 2 HeizkV.

2. In einem Wärmelieferungsvertrag, den ein Mieter aufgrund einer ihn hierzu verpflichtenden Klausel in seinem Wohnraummietvertrag mit einem Dritten abgeschlossen hat, ist die Vereinbarung eines Einwendungsausschlusses nach § 17 GasGVV als überraschende Klausel, wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters und wegen Verstoßes gegen § 2 HeizkV unwirksam.

LM

# Social-Media-Netzwerke als Marketinginstrument

**MARKTMONITOR IMMOBILIEN 2014** >> Bereits zum fünften Mal präsentiert Immowelt in Zusammenarbeit mit der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen die Studie „Marktmonitor Immobilien 2014“. Die Studie geht aktuellen Fragen der Immobilienbranche nach und liefert Analysen zu den Themen Social-Media-Netzwerke, Energieeffizienz und Umwelt sowie die Auswirkung verschiedener Lage- und Ausstattungskriterien von Immobilien auf deren Vermarktung.

Das Forschungsfeld Social Media des Marktmonitors Immobilien 2014 untersucht die Relevanz von sozialen-Netzwerken für die Vermarktung von Immobilien. Es wird aufgezeigt, warum welche Netzwerke in der Immobilienbranche genutzt werden. Die Ergebnisse werden in drei Abschnitte untergliedert und bilden den Schwerpunkt des Artikels:

## Wer nutzt welche Social-Media-Netzwerke?

Es wurden nicht ausschließlich Social-Media-Aktivitäten abgefragt, sondern im Verhältnis dazu auch andere Marketing-Maßnahmen.

Bereits 2010 wurde im Rahmen des ersten Marktmonitors Immobilien der Stellenwert der sozialen Netzwerke in der Immobilienbranche abgefragt. Damals nutzten 31 Prozent der Befragten mindestens einen

Kanal. 23 Prozent planten den Einstieg in die sozialen Medien. Nicht vertreten waren dagegen 42 Prozent. Vier Jahre später hat sich das Bild nicht entscheidend verändert: 39 Prozent der Befragten nutzen mindestens einen Kanal, 14 Prozent planen den Einstieg, 43 Prozent sind noch immer nicht vertreten.

Die wichtigsten sozialen Netzwerke in der Immobilienbranche sind Facebook, gefolgt von Xing und Google+. Der Kurztextdienst Twitter spielt in der Branche nur eine untergeordnete Rolle, das internationale Businessportal LinkedIn und die Bilderplattform Pinterest sind nahezu irrelevant.

Um die Social-Media-Aktivitäten in Bezug zu anderen Marketingaktivitäten setzen zu können, wurde abgefragt, welche Marketingmaßnahmen im Jahr 2014 ausgebaut werden sollen.

An erster Stelle stehen hier Immobilienanzeigen auf Online-Portalen mit 65 Prozent vor dem Einsatz von Verkaufsschildern am Objekt mit 58 Prozent. Am seltensten soll Event-Marketing ausgebaut werden. Social Media liegt hier mit 32 Prozent im Mittelfeld.

## Was Social-Media-Netzwerke (nicht) leisten können

Dieser Abschnitt der Studie beschäftigt sich mit der Frage, was soziale Netzwerke leisten oder auch nicht leisten können.

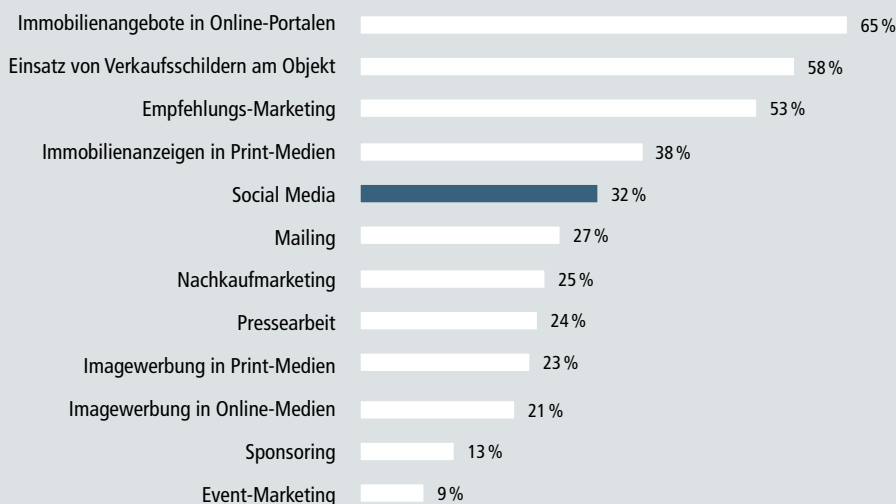
Wenn Unternehmen Social Media nicht nutzen wollen, dann vor allem, weil sie kein positives Verhältnis zwischen Nutzen und Aufwand sehen. Zweitwichtigster Punkt ist ein möglicher Schaden für das Image, beispielsweise durch verärgerte Kunden oder eine mögliche Stimmungsmache durch die Konkurrenz. Mangelndes Know-how, Interesse oder Zeit sind für jeweils ein Drittel die Gründe dafür, keine sozialen Netzwerke einzusetzen.

## Der tägliche Umgang mit Social-Media-Netzwerken

Abschließend wird aufgezeigt, wie das Thema Social-Media-Netzwerke im Alltag umgesetzt wird: Wer im Unternehmen kümmert sich wie lange um die sozialen Netzwerke und woher stammt das dafür notwendige Know-how?

62 Prozent, die einsteigen wollen, planen, sich das Wissen selbst zu erarbeiten. 36 Prozent wollen Fortbildungsmaßnahmen nutzen. 30 Prozent kaufen das Wissen in einer Agentur ein. Nur zwei Prozent planen, sich Experten ins Haus zu holen. Eine ähnliche Verteilung gibt es bei jenen, die bereits aktiv sind. Allerdings sind die Zahlen hier etwas stärker ausgeprägt: 85 Prozent setzen auf Learning by Doing, 26 Prozent auf Fortbildungsmaßnahmen, 16 Prozent auf

### Welche der folgenden Marketing-Vorgehensweisen planen Sie in 2014 auszubauen?



Quelle: Marktmonitor Immobilien 2014

*Geplanter Ausbau von Marketingmaßnahmen*



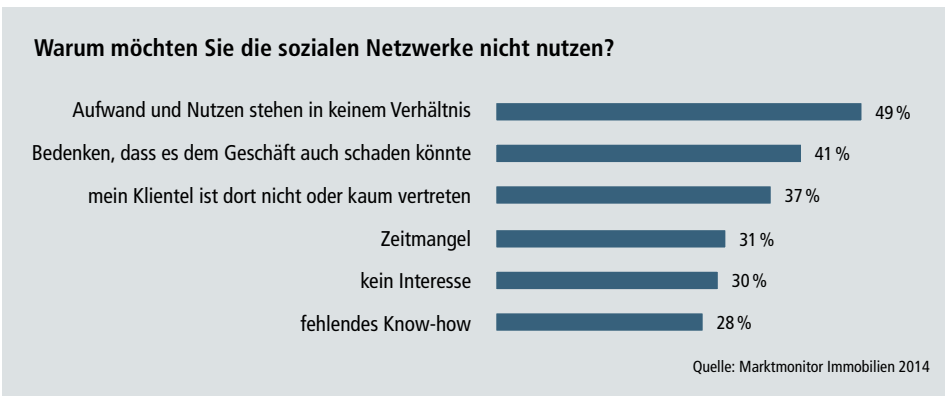
externe Berater und 9 Prozent stellten einen Experten ein.

Insgesamt sind im Schnitt 1,7 Personen mit Social-Media-Netzwerken beschäftigt. Diese Personen kümmern sich durchschnittlich 9,5 Stunden pro Monat um den Auftritt.

**Fazit**

Die Immobilienbranche verschließt sich dem Thema Social Media nicht, sondern folgt ihrer (potenziellen) Kundschaft in die sozialen Netzwerke. Obwohl längst nicht alle Immobilienprofis die sozialen Netzwerke für Marketingzwecke nutzen (nur etwa jeder Dritte), ist eine gewisse Professionalisierung beobachtbar.

- Für die Ziehung der Stichprobe und die Befragung der Unternehmen wurde das Immobilien-Professional-Panel (IPP)



*Gründe gegen die Nutzung sozialer Netzwerke*

verwendet. Das IPP ist ein geschlossenes Panel, welchem ausschließlich Fachleute von Unternehmen aus der Immobilienbranche angehören. Insgesamt haben sich an der Befragung fast 500 Fachleute

beteiligt. Die vollständige Studie steht unter [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de) in der Rubrik „Presse/Marktmonitor Immobilien“ zur Verfügung.

LW

**VG MEDIA**

# Fragebogen zur Vergütungspflicht bei Fremdverwaltung erneut im Umlauf

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen führte 2012 vor dem Landgericht Berlin ein gerichtliches Klageverfahren gegen die VG Media zur Klärung der in Streit stehenden Vertragsregelungen des Rahmenvertrags vom Oktober 2010. Im Ergebnis hatte der GdW mit Zustimmung seiner Mitgliedsverbände mit der VG Media einen gerichtlichen Vergleich geschlossen.

Der Vergleich sah unter anderem für alle Wohnungsunternehmen unabhängig von der Art der Medienversorgung eine verpflichtende Information über die eigene Vergütungspflicht bis zum 30. Juni 2013 vor. Aktuell werden wieder häufiger Schreiben der VG Media an Wohnungsunternehmen als potenzielle Haus- oder Wohnungseigentümergeinschaft-Verwalter (Wohnungseigentümergeinschaft: WEG) versendet, in denen um

Rücksendung eines Fragebogens zur Vergütungspflicht für etwaige WEG-Kunden aufgefördert wird. Die Schreiben enthalten keinen Bezug zu einer konkreten WEG und sollen offensichtlich noch nicht der VG Media bekannte WEGn identifizieren.

Der GdW weist darauf hin, dass Wohnungsunternehmen nach dem GdW-Gesamtvertrag mit der VG Media nur zur Auskunft verpflichtet sind, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang das Wohnungsunternehmen selbst vergütungspflichtige Satelliten- oder Antennenanlagen betreibt. Eine Pflicht zu Auskünften über verwaltete Wohnungen besteht nicht. Eine Auskunftspflicht besteht nach Rechtsauffassung des Verbandes nur dann, sofern Wohnungsunternehmen als Verwalter einer konkreten WEG angeschrieben werden.

Der GdW hat sich mit der VG Media über folgendes Verfahren verständigt: Mitgliedsun-

ternehmen, die entsprechende Anschreiben der VG Media erhalten, können die VG Media auf ihre Mitgliedschaft in einem GdW-Mitgliedsverband verweisen. Die VG Media hat zugesagt, diese Unternehmen dann aus Ihrem Verteiler "Wohnungsverwalter" zu streichen und keine weiteren Aufforderungen mehr zu senden.

Sofern für fremdverwaltete WEGn eine Vergütungspflicht bestehen sollte und ein Vertragsschluss geplant ist, können Mitgliedsunternehmen eines Regionalverbandes für die von ihr fremdverwalteten Bestände gemäß Angebot der VG Media dieselben Konditionen beanspruchen, die das Wohnungsunternehmen nach dem GdW-Gesamtvertrag für eigene Bestände erhalten würde. Das Muster eines Einzelvertrages für fremdverwaltete Bestände stellt die Rechtsabteilung des VdW zur Verfügung.

LW

**PLUSENERGIEHAUS**

# InnovationCity Ruhr: GBB Zukunftshaus feierlich eingeweiht

**G**eschäftsführer Hans-Jürgen Bode war sichtlich stolz darauf, das erste im öffentlichen Wohnungsbau entstandene Plusenergiehaus Nordrhein-Westfalens hingestellt zu haben: „Die allgemeine politische Forderung, energieeffizienten Wohnungsneubau zu betreiben – unter Einhaltung der Auflagen der Energieeinsparverordnung und der stetig steigenden, immer strikteren Förderbedingungen – ist extrem anspruchsvoll.“ Mit dem Plusenergiehaus in Bottrop habe man daher ausdrücklich keinen Leuchtturm schaffen wollen, sondern eine Blaupause, der andere Unternehmen folgen könnten. „Vielleicht werden andere Projekte aufgrund der gewonnen Erfahrungen so kostensparender möglich.“

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter zeigte sich beeindruckt vom Erfolg der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH (GBB) und gratulierte Geschäftsführer Bode: „Sie zeigen, was die nordrhein-westfälische Wohnungswirtschaft energie- und klimapolitisch leisten kann, was sie in der Quartiersentwicklung, beim Thema bezahlbares Wohnen und damit für den sozialen und lebenswerten Zusammenhalt in unseren Städten und Gemeinden bewirken kann.“ Rychter stimmte jedoch auch den kritischen Tönen des GBB-Geschäftsführers zu: Durch die weiter gestiegenen Anforderungen an die Energieeffizienz sei Neubau inzwischen so teuer geworden, dass er sich in vielen Fällen heute nur noch für gehobene



*Ein Grund zur Freude: Das erste Plusenergiehaus im sozialen Wohnungsbau steht in Bottrop.*

oder höhere Mietpreis- oder Kaufsegmente rechnerisch. Wohnungsteilmärkte in wirtschaftlich schwächeren Regionen drohten qualitativ abgehängt zu werden und eben daher sei das GBB Plusenergiehaus auch als Symbol für das Machbare wegweisend.

Auch NRW-Bauminister Michael Groschek lobte das Projekt: „Die Steigerung der Energieeffizienz bei Bestandsgebäuden sowie die energetische Optimierung von Neubauten ist mit der wichtigste Hebel zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Dass nun auch Mieter im sozialen Wohnungsbau vom Plusenergie-Niveau und damit von niedrigeren Energiekosten profitieren können, ist ein weiterer wichtiger Schritt, der auch exemplarisch für den InnovationCity-Ansatz steht.“

Das GBB Plusenergiehaus ist mit einem Aufzug ausgestattet und natürlich barrierefrei ausgelegt. Es bietet Raum für sechs Mietparteien, die Wohnungen haben eine Größe von je etwa 72 Quadratmetern. Das Gebäude ist auf Basis des Passivhaus-Standards errichtet worden, wurde aber zusätzlich mit einer

Wärmepumpe und einer Solaranlage ausgestattet. Als Baumaterialien hat man zudem ausschließlich natürliche Baustoffe sowie modernste Dämmstoffe und Isolierverglasung verbaut und deckt daher den im Haus entstehenden Energiebedarf vollständig ab. Der erwirtschaftete Energieüberschuss wird im benachbarten Verwaltungsgebäude der GBB genutzt. Das Unternehmen hat nicht nur die öffentliche Förderung genutzt, sondern zudem KfW-Kredite in Anspruch genommen, um das Projekt zu finanzieren.

Zudem gibt es ein straffes Monitoring, um den Erfolg des Projekts nachvollziehen zu können: Wie viel Energie das Haus verbraucht und „erwirtschaftet“, wird laufend erfasst. Von diesen Daten profitiert auch die Hochschule Ruhr West, die die gewonnenen Daten auswertet. Für besondere Transparenz sorgt ein Showroom, in welchem die Energiedaten über Digitalanzeigen für alle Besucher zugänglich dargestellt werden und in dem auch Materialproben der eingesetzten Materialien zu sehen sind.

AW

## **i** **BLAUPAUSE FÜR NACHAHMER**

Aufbauend auf den Erfahrungen aus dem Masterplanprozess in der InnovationCity Ruhr | Modellstadt Bottrop legt die Innovation City Management GmbH nun einen auf andere Städte und Regionen übertragbaren „Leitfaden Klimagerechter Stadtumbau“ vor. Dieser Leitfaden enthält Praxis-Empfehlungen zur Organisation, Planung und Umsetzung von Vorhaben des klimagerechten Stadtumbaus. Weitere Informationen hier: <http://www.icruhr.de/index.php?id=427>



KLAUS-BERNHARD GABLENZ

## Grundstückswertermittlung für Praktiker

Im Juli 2010 hat die von der Bundesregierung veröffentlichte Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) die alte WertV vollständig ersetzt. Mit der Einführung der oben genannten Bestimmung erhielt die Wertermittlung in Deutschland somit ein vollständig neues Leitbild mit einer Vielzahl geänderter Verfahrensvorschriften. Ihm widmet sich Klaus-Bernhard Gablenz nun bereits im Rahmen einer vollständig überarbeiteten dritten Auflage seines Werkes „Grundstückswertermittlung für Praktiker“. Insbesondere letzterer Zusatz ist dabei entscheidend: Gablenz geht das komplexe Thema tatsächlich aus Sicht des Praktikers an, der Wertermittlungen im beruflichen Alltag durchführen oder durchschauen muss. Der als Ratgeber konzipierte Band ist entsprechend verständlich verfasst und auf eine große Anschaulichkeit der angesprochenen Inhalte ausgelegt. Er beleuchtet für Standardsituationen wie auch Spezialfälle.

Besonderen Wert legt der Autor auf eine korrekte Vorgehensweise bei der Bewertung von Sonderimmobilien.

Die Neuausrichtung der Grundstücksbewertung zu ertragsorientierten Bewertungsverfahren, die besondere Berücksichtigung energetischer Besonderheiten von Immobilien und nicht zuletzt die durch die ImmoWertV und die begleitenden neuen Richtlinien zur WertR2006 geprägten, neuen Verfahrensstandards führten zu umwälzenden Veränderungen in der Theorie und Praxis der Grundstücksbewertung. Das Buch gibt einen professionellen Einblick in die Grundstücksbewertung nach neuester Rechtslage. Der Titel stellt die aktuellen Bewertungsansätze der ImmoWertV vor, liefert einen Überblick über die verschiedenen Bewertungsverfahren und beinhaltet wertvolle Hinweise zur praktischen Anwendung der Verordnung.

Bereiche, bei denen auch nach der Neuvergabe von Verordnungen und Gesetzen noch immer Uneinigheiten herrschen, werden aus verschiedenen Blickwinkeln betrachtet. Dabei kommen auch wichtige Unterscheidungsmerkmale wie Bewertungs- und Qualitätsstichtage zum Tragen.

Einschlägige Fachbegriffe und zentrale Zusammenhänge werden nachvollziehbar erklärt. Der Leser verfügt damit über ein kompaktes und aktuelles Standardwerk, das alle Fragen zum Thema Grundstückswertermittlung kompetent beantwortet.

■ Klaus Bernhard Gablenz, Grundstückswertermittlung für Praktiker – Bewertung nach ImmoWertV, 3. vollständig überarbeitete und erweiterte Auflage, Beuth Verlag, Berlin, 342 Seiten, S3, gebunden, ISBN 978-3-410-22088-6, 66 Euro

PETER BACHMANN / MATTHIAS LANGE (HRSG.)

## Mit Sicherheit gesund bauen

**„Gesund“ zu bauen wird immer mehr zur Herausforderung, je mehr Stoffe innerhalb der Gebäudehülle zum Einsatz kommen und je weiter sich die Immobilientechnik entwickelt. Insbesondere die zunehmende Versiegelung der Wohngebäude durch Dämmmaßnahmen hemmt den Luftaustausch und kann zu einer verschärften Schimmelpyramide oder zur Ansammlung von Schadstoffen in der Atemluft führen.**

Aber auch darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von Interdependenzen zwischen den verschiedenen verwendeten Werkstoffen und Technologien, die immer schwerer zu überblicken ist. Für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ist das beachtenswert, insbesondere wenn sie nicht nur Wohngebäude, sondern auch Kitas oder andere soziale Einrichtungen in ihren Beständen betreiben.

Das Buch „Mit Sicherheit gesund bauen“ behandelt das Thema ganzheitlich und beleuchtet technische, rechtliche und organisatorische Aspekte. Informationen über aktuelle Gütesiegel werden ebenso gegeben wie etwa ein Ausblick auf Förderbedingungen und die künftige Entwicklung des Themas. Dabei bricht es, logisch bedingt durch die Verortung der Herausgeber in der Sentinel Haus Institut GmbH, folgerichtig eine Lanze für das gesunde Bauen. Das allerdings wohl zu Recht: Statt Panikmache gibt es hier sinnvolle Einblicke, praxisnahe Ratschläge und beachtenswerte Hinweise, die das Thema des gesunden Bauens in einen vernünftigen Fokus rücken und interessierten Lesern aus der Wohnungswirtschaft einen kompakten Überblick bieten.

■ Peter Bachmann/Matthias Lange (Hrsg.), Mit Sicherheit gesund bauen. Fakten, Argumente und Strategien für das



gesunde Bauen, Modernisieren und Wohnen, 2. Auflage, Springer Vieweg, Freiburg, 340 Seiten, Format 24,0 x 17,0 cm, ISBN 978-3-8348-2522-3, 43,69 Euro

## SEMINARE IM JUNI 2015

01.06.2015 – 02.06.2015	Bochum	Wie verhalte ich mich gegenüber aggressiven Kunden? – Ein Training mit einem Polizeitrainer!	Evelyn Meyer-Lentge Thomas Meuser	2
01.06.2015	Hannover	Beendigung und Abwicklung des Wohnraummietverhältnisses – Abmahnung, Kündigung, Schönheitsreparaturen u. a.	Ruth Breiholdt	4
01.06.2015	Hamburg	Bauen und Modernisieren – Aktuelle Entwicklungen aus Technik und Rechnungslegung	Heiko Günther Jörg Berens	5
02.06.2015	Hannover	Die PowerPoint-Alternative: Mit ‚Prezi‘ WOW-Effekte erzeugen	Nicole Wünsch	4
02.06.2015	Lübeck	Mietrechtliche Grundlagen für Neu- und Quereinsteiger	Rainer Maaß	5
02.06.2015 – 03.06.2015	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement Elektrotechnik	N. N.	5
03.06.2015	Hannover	Serviceorientiertes Telefonieren in der Kundenbetreuung – auch mit schwierigen Anrufern und unter Zeitdruck – ein Praxistraining	Natascha Gawlitza-Zorn	4
03.06.2015	Hamburg	Modernisierung aktuell	Dr.-Ing. Armin Hartmann FRICS	5
04.06.2015	Hannover	Aktuelles vom Datenschutz in Wohnungsunternehmen	Holger Koch	4
08.06.2015	Bochum	Forderungsmanagement – Modul 3: Forderungsmanagement – Mietrechtliche Aspekte	RA Detlef Wendt	4
08.06.2015	Hannover	Ausbilderseminar Beobachten – Beurteilen – Bewerten – Das Beurteilungsgespräch	Iris Kadenbach	4
08.06.2015	Lübeck	Mietschulden abbauen, Räumungen verhindern	Robert Montau	5
09.06.2015	Hannover	Ambulant betreute Wohngemeinschaften – eine wohnungswirtschaftliche Alternative zum Pflegeheim	Renate Narten Heinrich Kleine-Arndt	4
09.06.2015	Schwerin	Verträge mit Handwerkern	Erhard Abitz	5
09.06.2015	Hamburg	Wie mache ich bessere Immobilienfotos?	Maria Noglik	5
10.06.2015	Bochum	Aktuelle EnEV in der praktischen Umsetzung – Fakten und Erfahrungen	Dr.-Ing. Armin Hartmann FRICS Dennis Mehlan	2
10.06.2015	Bochum	Rechnungswesen in der WEG-Verwaltung	Astrid Schultheis	2
11.06.2015	Bochum	Corporate Writing: Unternehmenssprache als Erfolgsfaktor	Gabriele Borgmann	2
11.06.2015	Frankfurt am Main	Modernisierung im Bestand unter technischen, ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten	Dr.-Ing. Armin Hartmann FRICS	3
11.06.2015	Hannover	Wirtschaftsplan für kleine Wohnungsunternehmen	Kerstin Bonk	4
11.06.2015	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement Brandschutz	N. N.	5
15.06.2015	Bremen	Mein Mieter macht, was er will! Rechtssichere Maßnahmen u. a. bei Lärm, Verwahrlosung, Mietrückständen	Detlef Wendt	4
16.06.2015	Bochum	Technisches Wissen für Hausmeister	Dieter Uhlig	2
16.06.2015	Frankfurt am Main	Wohnungsabnahme – mehr als nur Protokoll	Prof. em. Dr. Klaus W. Slapnicar	3
16.06.2015	Hannover	Verwahrlosung abbauen – Ein Training zum Umgang mit verwahrlosten Mietern	Robert Montau	4

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

1 Nadine Büscher  
Telefon 0211 16998-21

3 Nicole König, SFA  
Telefon 069 97065-411

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>
- Verantwortlich für den Inhalt:** Alexander Rychter
- Redaktion:** Andreas Winkler (*AW*, Leitung)  
Nadine Büscher (*NB*), Mirja Dorny (*MD*), Jürgen Gnewuch (*JG*), Frederik R. Kruska (*FK*), Linda Mazzone (*LM*),  
Hans-Joachim Palm (*HP*), Roswitha Sinz (*RS*), Sebastian Tackenberg (*ST*), Lisa Wilczek (*LW*)
- Layout & Gestaltung:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Köln, Berlin  
<http://www.agentur-statement.de>
- Druck:** Krüger Druck und Verlag
- Erscheinungsweise:** 10 x jährlich
- Auflage:** ca. 1.500 – 2.000 Exemplare
- Anzeigen:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Jessica Diener, Tel.: 0681 99281-36  
Der Bezugspreis ist für die Mitglieder der Verbände im Mitgliedsbeitrag enthalten.



