

7-8

2014

v m

VerbandsMagazin

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



**4 SCHWERPUNKT
IMAGEWECHSEL IM QUARTIER**

Zukunftschancen von
Stadtquartieren zwischen
Erhaltung und Erneuerung

**28 PROJEKT: MEHRGENERATIONEN-
WOHNEN IN WETZLAR**

L2 LANDESAUSGABE HESSEN
Novellierung des Hessischen
Wohnraumfördergesetzes



Informationen auf einen Klick.



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

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



LIEBE LESER >> Die Diskussion über eine Mietpreisbremse ist gut für uns alle. Nicht etwa, weil die Mietpreisbremse eine gute Idee wäre, denn das ist sie nicht! Doch Deutschland braucht schon seit Jahren dringend eine neue Diskussion über Wohnungspolitik – und die führen wir jetzt.



Die Debatte ist dringend nötig!

Warum die Diskussion über eine Mietpreisbremse guttut, obwohl das Instrument Unsinn ist

Es ist eine Ironie der Geschichte: Bis vor kurzem galt Deutschland als weitgehend „fertig gebaut“. Zehn Jahre ließ man die Wohnungsunternehmen bei ihrer wichtigen Aufgabe weitgehend allein. Stadtumbau und demografische Entwicklung, Wanderungsbewegungen und Energiewende, all das sollten sie parallel zu ihrer eigentlichen Geschäftstätigkeit noch zusätzlich lösen.

Dann jedoch folgten der Sommer 2013 und der Bundestagswahlkampf. Das Thema Wohnungspolitik kam wieder aufs Tableau – gerade in Gestalt der unseligen, nutzlosen Debatte über eine Mietpreisbremse.

Diese Debatte haben die wohnungswirtschaftlichen Verbände in den vergangenen Monaten leidenschaftlich geführt. Auf allen politischen Ebenen und über alle verfügbaren Kanäle haben wir darauf hingearbeitet, unseren Partnern die Schwächen des Modells zu erläutern und die fehlerhafte Logik aufzuzeigen, die hinter der Idee steckt, dass eine Mietpreisbremse tatsächlich irgendwem helfen könnte.

Eine Weile dachten wir, es wäre aussichtslos.

Die Mietpreisbremse war nun einmal ein zentrales Versprechen der Großen Koalition und eines der Projekte, mit denen CDU und SPD den Wählern zeigen wollten, dass sie „liefern“. Niemand nimmt gern Ankündigungen zurück. Die Mietpreisbremse schien unumstößlich zu sein.

Inzwischen jedoch scheint es so, als wäre eine Nachdenklichkeit eingetreten: Es

mehren sich in der Politik und in den Leitmedien unseres Landes die Stimmen jener, die Zweifel daran haben, ob die Mietpreisbremse ihren Zweck erfüllen wird oder ob sie die Lage in den Ballungsräumen nicht noch verschlimmern könnte, indem sie Investitionen abwürgt und Investoren weiter entmutigt. Es wird nun auch verstärkt zur Kenntnis genommen, dass die Kaltmieten in den vergangenen zehn Jahren noch nicht einmal mit der Inflation mitgegangen sind, während die Energiepreise um 110 Prozent gestiegen sind. Und immer öfter greift man das dringende Argument unseres Verbandes auf, dass ein Einsatz der Mietpreisbremse keinesfalls von Kommune zu Kommune, sondern bestenfalls – viel feiner ausbalanciert – nach Betrachtung einzelner Quartiere erfolgen dürfe. Was geschieht, wenn Auswahlkriterien falsch gesetzt werden, erleben schon jetzt unsere Mitgliedsunternehmen in Bottrop, Wesel und Rheine, denen man sicher nicht vorwerfen kann, auf Märkten mit Wohnraumknappheit überzogene Mieten zu fordern.

Die Rheinische Post hatte bereits am 6. November des Vorjahres getitelt: „Mietpreisbremse löst Wohnungsnot nicht.“ Die Welt erläuterte am 23. März 2014: „Wem die Mietpreisbremse wirklich hilft“ und schrieb am 9. April 2014: „Mietpreisbremse bringt mehr Schaden als Nutzen.“ Weitere Beispiele aus der Presse könnte ich hier leicht ergänzen.

Ob dieses neue kritische Denken die Mietpreisbremse noch aufzuhalten vermag, kann im Moment niemand sicher sagen. Fest steht aber: Es wurde dringend Zeit, dass unsere Stakeholder wieder über Wohnungspolitik

diskutieren. Zu einem guten Diskussionsprozess gehört es auch, dass Ideen auf den Tisch gelegt, geprüft und gegebenenfalls wieder ad acta gelegt werden. Das ist gute Tradition und bewährte Praxis in unserer aufgeklärten Gesellschaft.

Nun sollten wir also den nächsten Schritt wagen: Verwerfen wir den Irrweg Mietpreisbremse. Diskutieren wir über sinnvolle Mittel zur Anregung des Wohnungsbaus. Diskutieren wir darüber, wie eine Nebenkosten- oder eine Baukostenbremse aussehen könnte. Diskutieren wir über die Grundstücksvergabepraxis in Bund, Ländern und Kommunen, über energetische Vorschriften, über Barrierefreiheit contra Barrierearmut. Diskutieren wir über die AfA, über Schrumpfungprozesse, die sich abseits der wenigen großen Metropolen vollziehen. Diskutieren wir über die Zukunft des Stadtumbaus sowie über das kommende EEG, das es den Wohnungsunternehmen noch immer erschwert, sich an der Energiewende zu beteiligen. Diese Themen sollten in der öffentlichen Wahrnehmung so bald wie möglich die volle Aufmerksamkeit erhalten. Wenn Wohnungspolitik so ins öffentliche Bewusstsein zurückkehrt, dann werden wir alle dadurch gewinnen.

Ihr

Alexander Rychter

Verbandsdirektor/Vorstand
des VdW Rheinland Westfalen

4 Schwerpunkt Imagewechsel im Quartier



SCHWERPUNKTTHEMA

- 5 **Zukunftschancen von Stadtquartieren zwischen Erhaltung und Erneuerung**
Schwerpunkt
Imagewechsel im Quartier
- 7 **Wert vermietet Wohnungen**
Das Quartier als Marke
- 8 **Durch Architektur ein Zeichen setzen**
Bauverein Grevenbroich eG
- 10 **Gemeinsam sind wir stark**
Gesellschaft für Wohnen und Bauen
Rüsselsheim mbH
- 12 **Nordpark Velbert – keine Zukunft ohne Abriss**
Wohnungsbaugesellschaft Velbert GmbH

14 13. VdW-Forum Wohnungswirtschaft



AKTUELLES

- 14 **Wichtige Schritte in der Landespolitik, viele offene Fragen auf Kommunal- und Bundesebene**
13. VdW-Forum Wohnungswirtschaft
- 18 **Bezahlbarer Wohnraum: zentrales wohnungspolitisches Ziel**
Verbandstag des VdW südwest am 16./17. September 2014 in Speyer
- 19 **Energieeinsparverordnung 2014 in der wohnungswirtschaftlichen Praxis**
Aktualisierte GdW Arbeitshilfe 74
Kommission veröffentlicht Leitfaden zur Förderung der energetischen Gebäudesanierung
Kohäsionspolitik 2014 – 2020
- 20 **GdW lobt Stipendien für Immobilienkaufleute aus**
Förderung für Fachkräfte von morgen
- 21 **Neue Zahlen belegen anhaltenden Akademisierungstrend**
Ausbildung versus Studium
- 22 **Wie Microblogging die Unternehmenskommunikation verbessern kann**
Social Media
Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft – „Expedition“ startet
Interview mit Kai Heddergott

25 Preis Soziale Stadt: Verbände gratulieren zu erfolgreichen Projekten



- 23 **Bundesstiftung Baukultur lobt Fotografiepreis aus**
Baukultur in Deutschland
 - 24 **Wandlungsprozess, aber kein Katastrophenszenario**
Fachtagung „Familie in Zeiten des demografischen Wandels“
 - 25 **Verbände gratulieren zu erfolgreichen Projekten**
Preis Soziale Stadt 2014
 - 26 **Aktuelles Steuerrecht**
Veranstaltungsreihe des VdW Rheinland Westfalen, VdW südwest und VdW saar
 - 27 **Aktuelles Genossenschaftsrecht**
Gemeinsame Veranstaltungsreihe des VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest
Demenzwohngemeinschaften
Marktplatz Wohnungsgenossenschaften am 3. September 2014
- ### PROJEKT
- 28 **„Ohne Eigeninitiative der Bürger geht es nicht“**
Mehrgenerationen-Wohnen in Wetzlar

28
 Mehrgenerationen-Wohnen in
 Wetzlar: „Ohne Eigeninitiative der
 Bürger geht es nicht“



30
 Gemeinsame Aktion der
 Bauwirtschaft: Umkehr der Umsatz-
 steuerschuld bei Bauleistungen



37
 Das Kabelmonopoly geht weiter -
 Vorrang für Glasfasernetze



STEUERN

30 **Gemeinsame Aktion
 der Bauwirtschaft**
 Umkehr der Umsatzsteuerschuld
 bei Bauleistungen

31 **Automatisierter Kirchensteuer-
 abzug ab 2015**
 Kirchensteuer

**Kaufpreisaufteilung - Arbeitshilfe
 des Bundesfinanzministeriums**
 Bilanzierung

32 **Trinkwasserverordnung
 und EnEV 2014**
 Bilanzierung

WIRTSCHAFTSPRÜFUNG

33 **Kapitalflussrechnung nach DSR 21**

RECHT

35 **Schadensersatzpflicht des Vermie-
 ters bei pflichtwidrig verweigerter
 Erlaubnis zur Untervermietung**
 Mietrecht

36 **Errichtung einer Mobilfunksende-
 anlage bedarf der Zustimmung aller
 Wohnungseigentümer**
 WEG-Recht

**Abmahnung wegen fehlerhafter
 Angabe des Endpreises in Immobili-
 enanzeigen**
 Aus der Beratungspraxis der
 Verbände: Preisangabenverordnung

TECHNIK UND MULTIMEDIA

37 **Das Kabelmonopoly geht weiter -
 Vorrang für Glasfasernetze**

SEMINARE

39 **Seminare im
 August/September 2014**

LANDESAUSGABEN

HESSEN

- L2 Aktuelles
- L8 Politik
- L10 Verband und Gremien/Jubiläen
- L11 Medienecho
- L12 Termine

NORDRHEIN-WESTFALEN

- L2 Aktuelles
- L7 Politik
- L8 Verband und Gremien
- L11 Jubiläen
- L12 Termine

RHEINLAND-PFALZ/SAARLAND

- L2 Aktuelles
- L7 Politik
- L9 Verbände und Gremien
- L12 Termine



Foto: Bauverein Grevenbroich eG

SCHWERPUNKT – IMAGEWECHEL IM QUARTIER

Zukunftschancen von *Stadtquartieren* zwischen Erhaltung und Erneuerung

Mit dem Begriff „Stadtquartier“ verbinden sich ideale Vorstellungen von Nachbarschaft, von Nähe und Identität, von attraktiven und preiswerten Wohnungen, vielfältigen Mobilitätsangeboten, barrierefrei fußläufig erreichbaren Erlebnis- und Erholungsräumen und vielfältigen Versorgungsangeboten für den täglichen Bedarf. Die Zukunftschancen von Stadtquartieren mit ihren sozialen, kulturellen, städtebaulich-architektonischen und ökonomischen Eigenschaften konkretisieren sich in der gesellschaftlichen Debatte zwischen Bestandserhaltung, der Anpassung von Wohngebäuden an neue Anforderungen und ihrem Ersatz durch Neubauten.

Der Imagewechsel von einer bestimmten, unerwünschten internen und externen Wahrnehmung eines Stadtquartiers und der dort lebenden Menschen hin zu einem möglichen positiven Image kann ein langfristiges Teilziel für eine aktive Quartiersentwicklung darstellen. Seine Basis bilden komplementäre Maßnahmen zur Behebung von baulichen, sozialen, kulturellen und ökonomischen Defiziten im Quartier, die die jeweiligen Zustände objektiv verändern. Stadtquartiere bieten darüber hinaus die Möglichkeit, diese Einzelmaßnahmen in einer „Rahmenerzählung“ zusammenzufassen, damit auf die erfolgten Verbesserungen einzugehen und ein neues, positives Image emotional erlebbar zu machen.

Quartiere sind groß genug, um eine kritische Masse von Akteuren beteiligen zu können und klein genug, um nicht unübersichtlich zu werden. Ansonsten gibt es keine allgemein anerkannten Regeln, um sie abzugrenzen und damit sichtbar zu machen. Sie verfügen über Eigenschaften, die sich durch detaillierte Bestandsanalysen feststellen lassen. Neben baulichen und ökonomischen Gesichtspunkten spielen dabei soziale Kriterien wie Demografie, Ethnien, Bildung, Freizeit und soziale Netzwerke sowie kulturelle Aspekte wie zum Beispiel Orte besonderer Bedeutung, Kulturräume und -objekte oder gemeinsam geteilte Werte von Bewohnern eine wichtige Rolle¹.

Investoren und Wohnungsunternehmen betreiben oft differenzierte, methodische Abwägungsprozesse über die Zukunftschancen ihrer Wohnungsbestände. Sie wenden dabei Due-Diligence-Verfahren, Portfolio- und SWOT-Analysen² an, die sich zunehmend eigentumsübergreifend auch auf die umgebenden Quartiere beziehen. Konzeptionelle Überlegungen beinhalten eine sorgfältige Bewertung des Istzustandes, die Entwicklung alternativer Planungsszenarien und sie umfassen – neben baulichen, ökonomischen und politischen – zunehmend auch ökologische, soziale und kulturelle Kriterien.

Aus dem Vergleich der Idealbilder von Stadtquartieren, quasi als „Wunschvorstellung“ mit der objektiven Realität, ergibt sich im Einzelfall dann eine Einschätzung der Notwendigkeit von Veränderungen mit deren sozialen, baulichen, ökonomischen und kulturellen Teilzielen. Ob sich die Teilziele in einem Erfolg versprechenden Maßnahmenkonzept zusammenführen lassen, hängt entscheidend von einer die Disziplinen übergreifenden Kooperation der Planenden und ihren Handlungslogiken ab. Integrative Konzeptionen stellen langfristig einen Erfolg der Interventionen sicher.

In diesem Zusammenhang stellen sich Fragen wie: Wieviel Erneuerung vertragen Stadtquartiere und ihre Bewohner? Welche städtebaulich-architektonischen, sozialen, kulturellen und ökonomischen Bestände

gilt es zu erhalten und weiterzuentwickeln? Welche sollen Platz machen für neue Konzeptionen und wie ist dies sozialverträglich umzusetzen? Welche Akteure, Netzwerke, Strategien und Instrumente sind gefragt, um die gesteckten Ziele zu erreichen? Welches sind langfristig die Erfolgsindikatoren für ein Quartiers-Monitoring?

Nach dem erfolgten Abriss von über 300.000 Wohnungen im Osten Deutschlands in der letzten Dekade ist auch in Westdeutschland das etablierte Paradigma³ vom behutsamen Erhalten Gegenstand einer zunehmenden Diskussion. Auch der heute gesellschaftlich akzeptierte Vorrang einer nachhaltigen Entwicklung im urbanen Bestand lässt Diskussionen über den Abriss und Ersatzneubau zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Erhaltung oder Abriss werden gesellschaftlich jedoch kontrovers diskutiert, und das als Reaktion auf die innerstädtischen Flächensanierungen der 1960er- und 1970er-Jahre verinnerlichte Paradigma der behutsamen Erhaltung richtet sich zum Teil auch auf urbane Bestände mit grenzwertigen Qualitäten.

Es stellt unter Umständen auch die Sicht auf geeignetere Konzepte in Bestandsquartieren unter Einbeziehung von Abriss und Ersatzneubauten, mit denen die Kriterien einer nachhaltigen Entwicklung gegebenenfalls besser erfüllt werden könnten⁴.

¹Deffner, Veronika; Meisel, Ulli (Hrsg.) (2013): Stadtquartiere – sozialwissenschaftliche, ökonomische und städtebaulich-architektonische Perspektiven, Klartext Verlag, Essen

²SWOT – Akronym für „Strengths, Weaknesses, Options, Threats“, aus der Betriebswirtschaft stammende Methode der systematisierten Darstellung von Einflussfaktoren bei der Immobilienbewertung

³Nach Thomas Kuhn (1962/67) sind Paradigmen „(...) relativ stabile Muster, die durch ein System von gemeinsamen Grundüberzeugungen, Problemsichten, methodischen Regeln und Standards in der Scientific Community gebildet werden“.

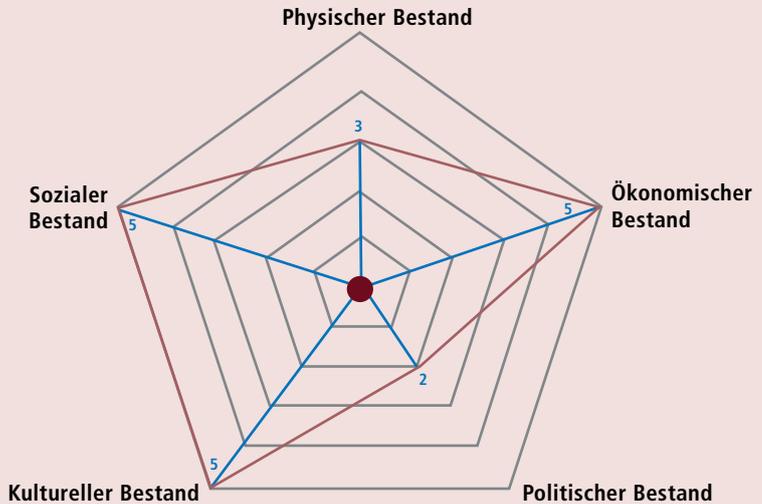
⁴Meisel, Ulli (2014): Grenzen der Bestandserhaltung, Abriss als Paradigma nachhaltiger Quartiersentwicklung? Forschungsbericht als E-Book, ILS. Dortmund/Aachen, www.ils-forschung.de >>

Ständig steigende Anforderungen an die Qualitäten von Bestandswohnungen können deren Anpassungsfähigkeit überfordern und zusätzlich zur Verdrängung der Bewohner führen. Nachhaltige Entwicklung ist sehr viel mehr als zum Beispiel die Anpassung des Wohnungsbestandes an Klimaschutzziele. Das Wohnen unterliegt vielmehr vielfältigen Anforderungen des physischen Lebens und des psychischen Erlebens von Menschen in ihrem Quartier.

Erfolgsmaßstab für eine nachhaltige Entwicklung kann daher nicht nur das Erreichen quantitativ messbarer Teilziele sein. Vielmehr sind qualitative Elemente sowie die Wahrnehmung von Stadtquartieren und Wohnungsbeständen durch ihre Bewohner mindestens ebenso bestimmend. Verschiedene Teilziele von Nachhaltigkeit lassen sich jedoch nicht einfach addieren, sondern können sich im ungünstigen Fall sogar widersprechen, sodass jeweils eine fallbezogene Prioritätenbildung nötig erscheint.

Der erkannten Notwendigkeit nachhaltigen Handelns steht bei wohnungswirtschaftlichen Akteuren zum Teil Unsicherheit bezüglich der anzuwendenden Verfahren und Methoden gegenüber⁵. Zielkorridore als „Leitplanken“ einer nachhaltigen Entwick-

Beispiel zur Einschätzung von Grenzen der Bestandserhaltung (5 bedeutet nicht erhaltungswürdig): Physisch könnte der Bestand erhalten werden, die soziale Struktur erscheint nicht zukunftsfähig, kulturelle Qualitäten widersprechen nicht einem Abriss, die Kommune tendiert eher zur Erhaltung, das bestehende ökonomische Konzept ist nicht zukunftsfähig.



lung unter Beachtung von Erlebbarkeit, unmittelbarer Nutzenerfahrung und als Auslöser für Handlungsimpulse von Akteuren, können hier eine Hilfestellung für konkretes Handeln bieten. Dies können zum Beispiel sein: Wohngesundheit, Ressourcen sparen, soziale Konzepte, Kosten

und Risiken verringern, Dauerhaftigkeit, Wiederverwendung⁶.

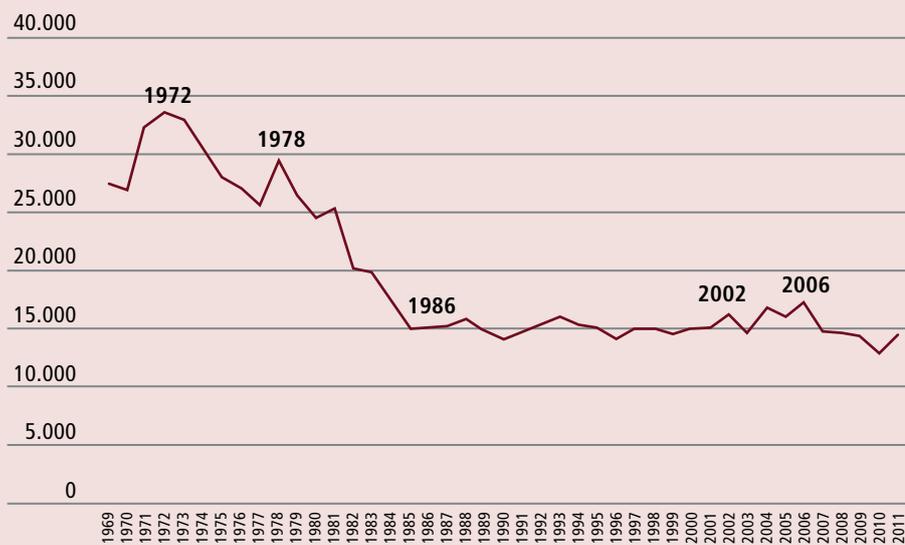
Der rasche soziale, technische und ökonomische Wandel ließ es bisher kaum möglich erscheinen, zukünftige Anforderungen an unser Leben und Wohnen mit ausreichender Genauigkeit vorherzusehen. Vorsicht ist daher am Platze, wenn es um scheinbar allgemeingültige, gesellschaftliche Wahrheiten geht wie zum Beispiel die baulichen Zeugnisse der Moderne als entbehrlich und abrissswürdig einschätzen.

Letztlich entscheiden wird darüber die Gesellschaft durch die Rezeption oder Ablehnung der von Planenden und Investoren getroffenen Entscheidungen, und zwar nicht nur durch die Artikulation ihrer Meinung in einer konzeptionellen Phase, sondern vorzugsweise durch praktische Nutzung und eine Abstimmung „mit den Füßen“.

i GASTBEITRAG >> von Ulli Meisel

Prof. Dipl.-Ing. Architekt
Honorarprofessor an der RWTH Aachen
ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH

Wohnungsabgänge in Westdeutschland, ab 2005 ohne Berlin West, lange Zeitreihe von 1969–2011, Bestand: 31.585.200 Wohnungen (ca. 78,0 % von Gesamtdeutschland), Abrissquote pro Jahr: 0,05 %



Quelle: Eigene Abbildung unter Verwendung von Daten nach DESTATIS 2012

⁵Fox-Kämper, Runrid; Meisel, Ulli; Ulmer, Svend (2009): Nachhaltigkeit von Investitionsentscheidungen in der Wohnungswirtschaft Nordrhein-Westfalens, Ergebnisse einer empirischen Untersuchung, ILS, Dortmund/Aachen

⁶Meisel, Ulli (2011): Routenplaner Bestandsquartiere – Bewertungssysteme nachhaltiger Quartiersentwicklung und sechs Dimensionen für praktisches nachhaltiges Handeln, in: Drilling, M.: Schnur, O. (Hrsg.): Nachhaltige Quartiersentwicklung – Positionen, Praxisbeispiele und Perspektiven, VS Verlag, Wiesbaden

DAS QUARTIER ALS MARKE

Wert vermietet Wohnungen

Es ist in einem wohnungswirtschaftlichen Fachmagazin nicht notwendig, den Begriff des Quartiers ausführlich zu erläutern – die „Marke“ jedoch hat die Branche vergleichsweise spät entdeckt, als auch die Bedeutung von Marketing an sich verstärkt von den Unternehmen erkannt wurde.

Andere Marktgrößen, andere Kundenerwartungen

Es ist schwierig, Erkenntnisse aus anderen Branchen auf die Arbeit der Bauherren und Vermieter zu übertragen, weil die meisten Marken in der Wohnungswirtschaft nicht mit den großen Marken wie Coca-Cola oder McDonald's verglichen werden können. Viele Wohnungsunternehmen agieren im Vergleich zu diesen maximal verbreiteten Akteuren auf sehr kleinen Märkten. Sie beschränken sich häufig auf eine Stadt, manchmal sogar nur auf einen Stadtteil. Hier geht es um gute Nachbarschaften und um den Austausch untereinander. „Marke“ ist in diesem Zusammenhang ein soziales Phänomen. Sie lebt davon, dass Menschen positiv über sie reden. Das Gut Wohnung ist emotional weit aufgeladener, als es ein Softdrink jemals sein könnte.

Geiz ist geil? Nicht beim Thema Wohnen!

Marken sollen positive Aufmerksamkeit erzeugen. Beim Thema Wohnen verbietet es allein schon die Eigenschaft der Wohnung als ein soziales Gut, als dass Vermieter auch nur versuchen würden, mit Kampagnen im Stil von „Geiz ist geil“ auf dem Markt aufzuschlagen. Eigenschaften, die bei anderen Produkten zumindest von einigen Zielgruppen als positiv empfunden werden, erfahren beim Wohnen ausschließlich negatives Feedback.

Eher schon gilt es für Wohnungsunternehmen, die spezifischen Leistungen herauszuarbeiten und Typisches zu identifizieren. Viele Wohnungsunternehmen haben inzwischen festgestellt, dass das auch

gut funktionieren kann, wenn sie statt ihrer selbst ihre Quartiere in den Vordergrund stellen – denn diesen lässt sich weitaus leichter ein Gesicht verleihen. In individuellen Quartieren kann ein spezifisches Lebensgefühl entstehen; sie können eigene Identitäten ausbilden, in denen sich ihre Bewohner wiederfinden. Wer mietet, mietet nicht alleine die Wohnung, sondern zu einem gewissen Teil auch die Umgebung, die Nachbarschaft, das Quartier.

Authentizität ist entscheidend

Dies funktioniert jedoch nicht, wenn Quartiersnamen künstlich ohne Bezug zum Ort und zur vorhandenen oder zukünftigen Kundenstruktur vergeben werden. Wohnungsunternehmen, die ihr Marketing auf Quartiersbasis ausrichten wollen, sollten sich fragen: Was ist für das Quartier und/oder die Bewohner typisch? Welche Assoziationen sind zu erkennen? Gibt es zum Beispiel in dem Quartier einen typischen Baumbestand? Sind die Straßennamen einem Begriff zuzuordnen? Stellt die Lage etwas Außergewöhnliches dar? Diese Fragen helfen dabei, charakteristische Merkmale für ein Quartier herauszuarbeiten, die dann bereits die Grundlage für die Namensfindung und das Marketing darstellen. Handelt es sich um ein bereits existentes Quartier im Bestand, dann sind die Bewohner übrigens zwingend

einzubinden – denn die Etablierung einer Quartiersmarke wird nur dann gelingen, wenn sie zu ihnen passt, wenn sie akzeptiert und weitergetragen wird.

Ist die Richtung eines Markennamens klar, gilt es, ein Logo entwickeln zu lassen, das wiederum mit dem Namen einhergeht. Danach kann die Vermarktung starten. Eine eigene Internetseite, Broschüren, Briefe und vieles mehr können die Marke vermitteln. Allerdings ist so ein Markenbildungsprozess wirklich behutsam anzugehen. Einen Namen zu finden, der ein zentrales Merkmal des Quartiers widerspiegelt und daraus mithilfe eines Logos eine Marke schafft, erfordert viel Geduld.

Viele Unternehmen sehen die Quartiersmarke auch als Chance, das Image von vorhandenen Quartieren zu verbessern. Natürlich kann das Image eines Quartiers nicht nur allein durch einen neuen Namen und ein neues Logo verändert werden. Dies muss mit umfangreichen, städtebaulichen Entwicklungen einhergehen. Eine Veränderung muss sichtbar sein. Ist dies aber der Fall, dann ist die Chance groß, dem Quartier durch die neue Marke auch neuen Schwung und ein neues Gesicht zu verleihen.



Foto: belahoehe – fotolia.com

BAUVEREIN GREVENBROICH EG

Durch Architektur ein Zeichen setzen

Nicht alles, was in den Jahren nach Ende des Zweiten Weltkriegs gebaut wurde, hat der Zeit wirklich standgehalten – Exemplarisch dafür sind in vielen Städten gerade Bauten der 1950er- und 1960er-Jahre, deren Grundrisse den Bedürfnissen der heutigen Zielgruppen kaum noch entsprechen und deren Modernisierung auf aktuelle energetische Standards sich in der Regel nicht lohnt. Auch in Grevenbroich hatte man dieses Problem. Ein kommunales Handlungskonzept bot schließlich die Möglichkeit zur Erneuerung und sicherte für den gesamten Projektlauf zinsgünstige Förderdarlehen des Landes.

Zuletzt erheblich veralteter Bestand

Zwischen damaliger Mülldeponie, Bahn- und Flutgraben hatte die Bauverein Grevenbroich eG im Quartier – das bei den Grevenbroichern als Quartier „Am Flutgraben“ bekannt ist – im Jahr 1952 insgesamt 56 Einfachwohnungen auf 2.281 Quadratmetern Wohnfläche errichtet. Die Wohnungen des Bauvereins waren ursprünglich für Flüchtlinge errichtet worden, taten in der Folgezeit lange ihren Dienst und sahen viele Mieter kommen und gehen. Zuletzt aber waren diese „erheblich veraltet und auch nicht mehr wirtschaftlich zu modernisieren“, wie Hubert Zimmermann, Vorstand des Bauvereins, erklärt.

Eine Erneuerung war dringend notwendig, denn im Lauf der Zeit war das Viertel nicht nur in die Jahre gekommen, sondern geradezu in Vergessenheit geraten. Nur wenige in Grevenbroich suchten hier noch gezielt

nach einer Wohnung, denn die Art und der Zustand des Bestandes waren den Menschen hinlänglich bekannt. Auf Dauer konnte es so nicht mehr weitergehen.

Denn es sprach, abgesehen von den dortigen Beständen, vieles auch für das Wohnquartier „Am Flutgraben“: Es liegt südwestlich des Alten Schlosses in Grevenbroich und nahe der Stadtmitte, auf deren dichte Infrastruktur die Bewohner damit gut zugreifen können. Zudem befindet sich das Wohngebiet zwischen der bewaldeten Erftniederung und dem im Rahmen der Landesgartenschau geschaffenen Kampers Park.

Neuanfang im Quartier

„Dass wir im Quartier noch einmal einen Neuanfang wagen und modernen, immer noch preisgünstigen Wohnraum in Citynähe erstellen konnten, wurde uns durch ein kommunales Handlungskonzept ermöglicht“,

erläutert Hubert Zimmermann. Mit einer Investitionssumme von rund 9,6 Millionen Euro wurden aus dem alten Bestand innerhalb von knapp vier Jahren 62 moderne Wohnungen mit insgesamt 3.952 Quadratmetern Wohnfläche, 46 der Wohnungen wurden mit zinsgünstigen Förderdarlehen erstellt. „Das ist besonders bemerkenswert, da andere Investoren bei dieser attraktiven Lage mit so vielen positiven Faktoren vermutlich nur Luxuswohnungen als Wohneigentum gebaut hätten“, sagt Zimmermann. Wichtig war dem Bauverein Grevenbroich, die Mieter frühzeitig zu informieren und den Auszug aus den alten vier Wänden so schonend wie möglich zu verwirklichen. „Niemand sollte es aus der Zeitung erfahren und alle sollten sich fair behandelt fühlen“, sagt Zimmermann. „Damit waren wir nach meinem Dafürhalten erfolgreich.“



„Die Familie“ ist zum Markenzeichen des Quartiers „Am Flutgraben“ geworden.

Nicht renditeorientierte Investoren, sondern der Bauverein baute an dieser Stelle, und so steht das neue Quartier „Am Flutgraben“ in Grevenbroich auch für die erschwingliche Modernität, die eine Wohnungsgenossenschaft als differenziert planender Investor verwirklichen kann. Mit dem in Teilen der Bevölkerung so fest verankerten Klischee des sozialen Wohnungsbaus haben die Gebäude, die neu entstanden sind, rein gar nichts zu tun: Die vier dreigeschossigen Neubauten verfügen über fünf Grad geneigte Dächer. Die Gestaltung der Gebäude resultiert aus der Zuordnung der Wohnungen zum Treppenhaus. Aus dem Grundriss heraus ergibt sich ein gestaffelter Fassadenverlauf, der dem Gebäude die Schwere nimmt. Durch die Staffelung oder Faltung der Außenwände wird die Schrägdachform verständlich, die jeweils auf die Fassadenknickpunkte reagiert, die Aufzugsübertüren einschließt und zu einer harmonischen Gestaltung führt. Ein Flachdachgebäude könnte das in dieser Form nur schwerlich leisten.

Neben der herausragenden Architektur bestechen die Gebäude sowohl durch den höchsten Stand an Komfort als auch durch die zukunftsweisende Beheizung mit Erdwärme. Die solarunterstützte Warmwassererzeugung und die Möglichkeit, die Wohnungen in den Sommermonaten über die Wärmepumpe zu kühlen, ergänzen den hohen Standard der entstandenen Gebäude. Barrierefreiheit ist in allen Wohnungen eine Selbstverständlichkeit, denn alle Wohneinheiten wurden gemäß DIN 18025 Teil 2 barrierefrei ausgeführt und sind über Aufzüge erreichbar. Die Heizanlage ist als Fußbodenflächenheizungsanlage ausgelegt, die Ge-

bäude sind bis auf den Durchgangsbereich voll unterkellert.

„Kein Projekt wie jedes andere“

Hubert Zimmermann ist der Stolz anzumerken, als er auf die weiteren Gestaltungsfaktoren zu sprechen kommt, die das erneuerte Quartier „Am Flutgraben“ zu etwas Besonderem machen. „Dies ist kein Projekt wie jedes andere“, stellt er fest und verweist auf die farbliche Abstimmung von Fenstern, Alu-Fassaden und Balkonen, die mit beweglichen Lamellen gestaltet sind. Der Wechsel von Gelb-, Orange-, Braun- und Rottönen führt zu einem heiterem Gesamteindruck. „Nimmt man all diese Gestaltungsfaktoren zusammen“, so Zimmermann, „dann ist daraus diese moderne und neue Architektur mit attraktiven Außenanlagen geworden, die einen absoluten Kontrast zu der vorherigen Bebauung darstellt. Wir haben viele Erwartungen unterlaufen und generieren ein völlig neues Interesse am Quartier.“

Günter Quasten, der als Architekt und Mitinhaber der Werkgemeinschaft Quasten-Mundt vom Bauverein mit der Planung des Projekts betraut war, unterstreicht: „Eine Hausgruppe oder ein Quartier wie dieses muss eigene städtebauliche Ansätze aufweisen: eine kleine Stadt in der Stadt mit Eigendarstellung, eigenem Straßenraum, Platzbildung, eigenen Gebäude- und Dachformen, einer eigenen Farbgestaltung, die von Gebäude zu Gebäude differenziert, aber insgesamt zu einem Gleichklang findet.“



Michael Nowack (Vorstand Bauverein Grevenbroich eG), Günter Quasten (Architekt, Werkgemeinschaft Quasten-Mundt), Hubert Zimmermann (Vorstand Bauverein Grevenbroich) (v. l.)

Dem Farbkonzept fügte schließlich Künstler Prof. Dieter Patt im Auftrag des Bauvereins ein zweiteiliges Kunstwerk hinzu. Im großzügigen Innenhof stellte er „Die Familie“ auf. Die vier überdimensional großen, stilisierten Figuren sind zum bunten Markenzeichen des Quartiers geworden und stehen sinnbildlich für den Dialog mit dem Quartier und seinen Bewohnern. Der Brückenschlag zwischen der nahen Innenstadt und dem Quartier symbolisiert das zwölf Meter lange Glasbild „Auf dem Weg“, welches den Besucher beim Durchgang in das Quartier begleitet. Diese Kunstwerke konnten nur mit Beteiligung zahlreicher Geschäftspartner des Bauvereins realisiert werden. Dies unterstreicht auch an dieser Stelle die Solidarität genossenschaftlichen Handelns.

Ein dickes Loberhielt der Bauverein dann auch von NRW-Bauminister Michael Groschek, als dieser das neugestaltete Viertel im Februar 2014 besuchte: „Hier wurde öffentliches Geld sinnvoll investiert“, konstatierte er und kündigte an, die Ergebnisse aus Grevenbroich als Beispiel für ein gelungenes Projekt über die Stadtgrenzen hinaus bekannt zu machen.

Rückkehr der Wartelisten

Sicher nicht das einzige Kennzeichen des Erfolges, aber doch ein Merkmal für den Erfolg: Inzwischen ist am Flutgraben wieder Vollvermietung erreicht, selbst eine Warteliste musste die Bauverein Grevenbroich eG wieder einführen. Und: „Weitere Schritte werden folgen, das sieht unser Investitionsplan vor“, kündigte Bernd Kummer, Aufsichtsratsvorsitzender des Bauvereins, an. Handlungskonzepte würden nicht in Bücherregalen verstauen, sondern aktiv umgesetzt.



Die Gebäude entsprechen kaum dem weit verbreiteten Klischee des sozialen Wohnungsbaus.

GESELLSCHAFT FÜR WOHNEN UND BAUEN RÜSSELSHEIM MBH

Gemeinsam sind wir stark



Netzwerk erweitert, ausgebaut und damit entscheidend gestärkt: In der Böllenseesiedlung hat man sich auf alte Tugenden besonnen.

Begonnen hat am Böllensee alles in den 1920er- bis 1930er-Jahren: Damals wurde der Grundstein der heutigen Böllenseesiedlung gelegt, als dort erste Siedlungshäuser mit geräumigen umliegenden Grundstücken erbaut wurden, die auch einer weitgehenden Selbstversorgung dienen sollten. In Zeiten des kriegsbedingten Wohnraummangels, eben in den 1950er-Jahren, erfolgte ein zweiter Bebauungsschub. Maßvoll modernisiert wurden die Bestände noch einmal in den 1980er-Jahren.

Zu viele Junge, zu viele Alte – und zu wenig dazwischen

„Obwohl eine gewisse Überalterung der Einwohnerstrukturen zu bemerken war, hätte man die Böllenseesiedlung auf den ersten Blick nicht unbedingt als Problemstadtteil bezeichnet“, erinnert Torsten Regenstein, Geschäftsführer der gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH. „Bestenfalls stellten wir zunehmend fest, dass das Quartier sein vorhandenes Potenzial kaum mehr ausschöpfte – trotz einer eigentlich guten Lage und der vorhandenen Infrastruktur für den täglichen Bedarf.“ Auch anderen begann zu dämmern, dass in

der Böllenseesiedlung etwas schief zu laufen drohte: Parallel zur gewobau begann im Jahr 2011 auch die Evangelische Martinsgemeinde damit, den Sozialraum des Böllenseeviertels zu analysieren und mögliche Bedarfe für eine angemessene Versorgung und ein stabiles Gemeinwesen zu benennen. Schnell kamen die beiden Parteien zu einem konzentrierten Vorgehen: Die gewobau gab ein Konzeptionspapier „Gemeinsam im Quartier“ in Auftrag, das von Horst Kriz und Jochen Müller, beide ehemals Rüsselsheimer Stadträte, und dem Sozialmanagement der gewobau mit wissenschaftlicher Begleitung durch das Forschungs- und Beratungsinstitut InWIS erstellt wurde. Die Evangelische Martinsgemeinde führte Interviews mit Bürgern unter Beteiligung verschiedener ortsansässiger Institutionen.

Beide Studien kamen unabhängig voneinander zu ähnlichen Ergebnissen: „Es stellte sich heraus, dass die Altersstruktur im Quartier sehr ungewöhnlich war“, sagt Regenstein heute. „Wir hatten sehr viele unter 18-jährige Bewohner und viele über 60-Jährige, doch eher wenig dazwischen.“ Der Grund dafür: Zum Quartier gehörten inzwischen auch

Straßenzüge, in denen viele Großfamilien mit Migrationshintergrund lebten, darunter in erster Linie Menschen aus Pakistan. Ein Austausch zwischen den neuen und den alten Bewohnern des Quartiers fand nicht statt. Die Stimmung war insgesamt eher dürrig zu nennen.

Neue Energie für alte Netzwerke

„Wir wussten, dass wir das Problem so schnell wie möglich anpacken mussten“, erinnert sich Regenstein. „Und wir wussten in dem Zusammenhang auch, dass es ohne weitere im Quartier aktive Partner nicht geht.“ Die gewobau schmiedete eine Kooperation zwischen drei ortsansässigen Baugesellschaften (bauverein AG, gewobau und Nassauische Heimstätte) und beteiligte auch die Evangelische Martinsgemeinde und die Stadt Rüsselsheim. Diese fünf Kooperationspartner wiederum schlossen nun einen Vertrag und gaben der Neuen Wohnraumhilfe gGmbH aus Darmstadt den Auftrag, einen Moderationsprozess unter dem Motto „Gemeinsam im Quartier“ in Gang zu setzen.

„Es war ein spannender Auftrag, eine besondere Herausforderung“, erinnert sich Andreas Ross von der Neuen Wohnraumhilfe. „Wir hatten die gewobau bereits unterstützt, als zwei ihrer Gebäude wegen Problemen mit der Statik leergezogen werden mussten. Ich persönlich hatte zu diesem



Auch die neuen Bewohner wollen vor allem eins: gut und sicher leben.

Anlass bereits viele Bewohner des Quartiers kennengelernt. Ich wusste, dass die Böllenseesiedlung seit ihrer Gründungszeit in den 1920er- bis 1930er-Jahren, und auch noch einmal seit dem zweiten Besiedlungsschub in den 1950ern, ein starkes Wirgefühls entwickelt hatte. Es gab auch bereits seit Jahrzehnten einen Runden Tisch der Anwohner und gemeinsame Aktionen wie zum Beispiel eine gemeinsame Grünflächenpflege und ähnliches. Diese wertvollen Netzwerke waren nur inzwischen überaltert – und sie bezogen die neuen Bewohner des Quartiers überhaupt nicht mit ein.“ Ross und seine Kollegen von der Neuen Wohnraumhilfe konnten zügig definieren, wie es in der Böllenseesiedlung weitergehen musste: „Die neuen Anwohner konnten frische Energie für die längst existenten Netzwerke liefern. Nur mehr Austausch und mehr Kommunikation konnten die Stimmung im Quartier verändern.“

Ideenschmiede „Nachbarschaft Böllensee“ symbolisiert Neuanfang

Nach mehreren Vorgesprächen mit den Kooperationspartnern und den verschiedenen Akteuren vor Ort wurde eine öffentlichkeitswirksame Starterkonferenz seitens der Neuen Wohnraumhilfe geplant und durchgeführt. In einer kleinen Ausstellung wurden die derzeitigen Aktivitäten im Quartier beschrieben. „Die Presse berichtete ausführlich darüber und löste schon damit eine gewisse Aufbruchstimmung aus“, so der gewobau-Geschäftsführer. „Dass es damit nicht getan ist, war uns aber auch klar.“

So wurde weiterhin die Gründung einer „Nachbarschaft Böllensee“ angeregt, die sich

nun regelmäßig trifft. Die Gruppe besteht aus Vertretern der verschiedenen Akteure im Stadtteil und interessierten Bürgern. Sie kommt monatlich zusammen und fungiert als „Ideenschmiede“.

„Sie soll darüber hinaus eine Arbeitsplattform sein, um die Angebote in der Siedlung zu bündeln und zu vernetzen. Sie soll sich als Sammelplatz für Angebote und Ideen anbieten“, so Andreas Ross. „Als Anspruch haben wir klar formuliert, dass sich dort alle Generationen, sozialen Schichten und Kulturen beteiligen können müssen. Die Ideenschmiede soll dazu dienen, Identität zu stiften, die Anonymität zu verringern, den Kontakt und die Kommunikation zwischen den Einwohnern zu fördern.“ Was nach einem hehren Anspruch klingt, funktioniert bereits sehr gut: Unter anderem hat die Ideenschmiede zur Einrichtung eines Nachbarschafts- und Familienzentrums entscheidend beigetragen.

Geringe Kosten für erheblichen Besserungseffekt

Die Gruppe „Nachbarschaft Böllensee“ hatte unter anderem die Ideen, eine „Anlaufstelle für ältere Menschen“ und den Aufbau eines „Nachbarschafts- und Familienzentrums“ zu installieren. Somit haben die fünf Kooperationspartner im August 2013 beschlossen, die Stelle einer Koordinatorin (einer gelernten Sozialarbeiterin) einzurichten. Anstellungsträger ist die Neue Wohnraumhilfe gGmbH. Finanziert wird die neue Stelle ausschließlich über die Fördergelder zum Aufbau des Nachbarschafts- und Familienzentrums.

„Aufgrund des großen Erfolgs ist diese Stelle inzwischen auf eine Arbeitszeit von 20 Wochenstunden erweitert worden“, so Regenstein. „Unterstützt wird sie mit Sachkosten und Honoraraufgaben durch den Fördergeldantrag ‚Anlaufstelle für ältere Menschen‘ vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend.“

Durch regelmäßig stattfindende und von der Neuen Wohnraumhilfe moderierten Workshops soll nun erreicht werden, dass sich nach und nach alle Akteure im Quartier an dem Zukunftsprozess beteiligen. Im Laufe der Zeit sollen alle Bedarfe benannt und diskutiert werden. Gemeinsam werden dann Handlungsempfehlungen erarbeitet, die auf den verschiedensten Ebenen umgesetzt werden. Regenstein fasst zusammen: „Das alte Wirgefühls müssen wir gar nicht neu erfinden, es soll einfach künftig alle Bewohner des Quartiers miteinbeziehen.“

Begleitend und im Nachgang der moderierten Workshops werden in den Koordinations- und Einzelgesprächen weitere Multiplikatoren miteinbezogen. Durch regelmäßige Rückmeldungen an die Auftraggeber sowie auch durch den Abgleich der Interessen kann erreicht werden, dass realistische Handlungsempfehlungen erarbeitet und umgesetzt werden können. „Die Neue Wohnraumhilfe Darmstadt wird in dem Moderationsprozess immer als Brücke zwischen den Menschen im Quartier und den Auftraggebern fungieren“, sagt Ross dazu.



Gut für das Wirgefühls, gut für das Gesicht des Quartiers: Bei der gemeinsamen Grünflächenpflege kommt man sich näher und baut ganz von allein Berührungspunkte ab. Auf das Erreichte kann man schließlich gemeinsam stolz sein.



Neustart mit einem sauberen Cut: Was im letzten Jahrhundert für kurze Zeit als schön galt, das wird in Velbert nun entsorgt.

WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT VELBERT GMBH

Nordpark Velbert – keine Zukunft ohne Abriss

Manchmal können schon durch gering-investive Maßnahmen Quartiere erneuert werden. An anderen Standorten hilft – auch wenn das in der Öffentlichkeit nicht immer gern gesehen wird – nur noch ein Abriss. Die Wohnungsbaugesellschaft Velbert GmbH hat die schwere Entscheidung in ihren Beständen getroffen, weil die Verantwortlichen keinen anderen Weg mehr sahen, um „Am Nordpark“ in Velbert einen Neuanfang anzustoßen. Die Geschäftsführung und die örtliche Politik haben das Projekt mit Selbstbewusstsein – und von Anfang an offensiv vertreten, da es darum ging, einen sozialen Brennpunkt zu entschärfen.

Einen Fehler der Vergangenheit korrigieren

Die Geschichte des Nordparks beginnt im Jahr 1929. Dreieinhalb Kilometer Spazierwege wurden damals zwischen der Bahnhofstraße und dem Hefel ausgebaut. Die Bürgerschaft hat zahlreiche Bänke aufgestellt, Brücken über den Bach gebaut, Vogelnistkästen angebracht und 1.000 Tannen gepflanzt. Zum Ankauf des Nordparks sind 1936 von der Bürgerschaft 7.000 Reichsmark gespendet worden. Noch im gleichen Jahr hat der Verschönerungsverein das 57.420 Quadratmeter große Gelände für 4.400 Reichsmark erworben. Brandbomben haben im Zweiten Weltkrieg einen Teil des jungen Baumbestands vernichtet. Nach dem Krieg ist der restliche Baumbestand der Axt zum Opfer gefallen. 1952 hat der Verein mit der Wiederaufforstung begonnen.

Die Häuser „Am Nordpark 4, 6, 8 und 10“ wurden 1974 mit 255 Wohnungen und einem Hausmeisterbüro am Rande des Nordparks gebaut und zählten zur damaligen Zeit zu den modernsten. Grund für ihre Errichtung war der akute Wohnungsmangel in den Wachstumsjahren der Bundesrepublik. In gewisser Weise stehen sie damit exemplarisch für die Bausünden einer Zeit, mit deren Überbleibseln heute viele VdW-Unterneh-

men zu kämpfen haben. Der Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Velbert, André Clasen, sagt: „Die Gebäude wurden innerhalb von nur fünf Jahren nach Fertigstellung zum sozialen Brennpunkt. Man wohnte nicht mehr gerne in den vier Hochhäusern, sondern nur dann, wenn man keine andere Wahl hatte.“ Als klassischen Fall von Fehlplanung bezeichnet Clasen die Objekte. Sein Vorgänger in der Geschäftsführung, Dr. Ulrich Blumenroth, hatte das bereits ähnlich gesehen und die Veränderungen im Norden Velberts angestoßen. Clasen selbst übernahm ab April 2008 den Staffelstab. Auch er war überzeugt: „Der Fehler der Vergangenheit musste korrigiert werden.“

„Abbruch als Aufbruch“

Mit dem Abbruch von Beständen tun sich Wohnungsunternehmen oft schwer, doch im Fall der vier Hochhäuser im Nordpark konnte Clasen auf Unterstützung hoffen. „Klar war ohnehin, dass die Gebäude so keine Zukunft hatten“, sagt er heute. Mehr noch, auch neuen Mietwohnungsbau wollte er dort nicht wieder anstoßen. „Wäre das Gelände städtischer gelegen, hätten wir das sicher erwogen. Aber hier, mitten im Grünen in der Nähe der Naherholungsgebiete vom Essener Süden, war für uns klar, dass das Gebiet viel besser als Bauland für junge Familien geeignet ist.“



Beim Startschuss: André Clasen mit VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter (v. l.)

Zwar prüfte die Kommune zu Beginn aller Überlegungen noch, ob auch ein Rückbau der Gebäude auf vier bis fünf Etagen in Frage kommen könnte, doch im Jahr 2007 war schließlich aus Gründen der Wirtschaftlichkeit die Entscheidung für den Abriss im Rahmen der Wohnraumförderung gefallen. Der damalige Bürgermeister Stefan Freitag brachte die Stimmung in Velbert auf den Punkt: „Der Abbruch“, sagte er anlässlich der Entscheidungsfindung, „ist in diesem Fall ein Aufbruch.“

Um den Rückbau des Nordparks durchzuführen, kooperierte die Wohnungsbaugesellschaft Velbert mbH so auch hauptsächlich mit der Stadt Velbert. Die Kommune beantragte die von der Wohnungsbaugesellschaft benötigten Mittel aus dem Programm „Stadtumbau West“ bei der Bezirksregierung Düsseldorf. Auch das Stadtteilmanagement und soziale Träger beteiligten sich an der Maßnahme: Sie halfen bei der Planung und Organisation der Umzüge. Kindertagesstätten wie die der AWO unterstützten Eltern und Kinder bei der Bewältigung der Veränderungen.

Partizipation der Bürger entscheidend

Da die Häuser in der Rückbauphase noch bewohnt waren, war die Partizipation der Bürger mehr als wichtig für den Erfolg des Projekts. „Wir haben gemeinsam mit der Stadt alle Maßnahmen ergriffen, um die

Mieter zu unterstützen“, sagt Clasen. „Auf Mieterveranstaltungen haben wir das Konzept wieder und wieder erläutert und sehr viel Kraft investiert, um den Bewohnern Sorgen und Ängste zu nehmen. Mit allen Mietern sind wir Fragebögen durchgegangen, um zu eruieren, ob sie innerhalb unserer Bestände umziehen möchten und was ihre Präferenzen sind – oder ob für sie ein Immobilienkauf infrage kommt.“ Es fanden vermehrt Nachbarschaftsfeste zum Abriss statt und die Hausmeister der Objekte waren mit tragender Rolle als Ansprechpartner vor Ort im Dauereinsatz. Mit Umzugshilfen wurden Mieter beim Einzug in neue Wohnungen unterstützt. Für die Wohnungsbaugesellschaft Velbert war es ein Großprojekt, bei dem sie mit jedem Abriss – angefangen mit dem bereits zu großen Teilen leerstehenden Haus Nummer acht – mehr Erfahrung in Hinsicht auf die Projektorganisation und -durchführung sammelte.

Musterbeispiel für den Stadtumbau West

Der heutige „Nordpark“ Velbert ist ein Musterbeispiel für die Effekte, die lokal stark verankerte, kommunale Wohnungsunternehmen in Städten erzielen können. Ebenso unterstreicht das neu gestaltete Wohngebiet die Bedeutung und die Erfolge des Stadtumbau West: Die finanziellen Mittel, die für das Projekt benötigt wurden, beliefen sich auf knapp drei Millionen Euro. Addiert man zu den benötigten Mitteln noch die

Abschreibungsbeträge, so ergibt sich ein Projektaufwand von 7,5 Millionen Euro zuzüglich zusätzlicher Kosten im Bereich der nicht umlagefähigen Betriebskosten durch Leerstände von 615.000 Euro. „Dem stehen rund 550.000 Euro aus der Stadtkasse sowie 1,9 Millionen Euro aus Fördermitteln des Landes gegenüber, ohne die wir dieses Projekt so nicht hätten durchführen können“, betont Clasen.

Aus heutiger Sicht beurteilt man das Projekt in Velbert als Erfolg: Ein Teil der Bewohner ist auf dem neuen Bauareal zur Eigentümerseite gewechselt, ein anderer Teil lebt nach wie vor in den Beständen der Wohnungsbaugesellschaft. Die Veränderungen „Am Nordpark“ haben auch bei umliegenden Eigentümern neue Investitionen ausgelöst und zu einer kleinen Sanierungswelle sowie einer Aufwertung des Quartiers geführt. „Die anliegenden Bewohner können sich über ein soziales, engagiertes Wohnumfeld freuen“, sagt Clasen. „Die Eigenheimbesitzer wiederum über eine zentrale, aber trotz allem sehr ruhige Lage im Grünen.“ Der schlechte Ruf, den der „Nordpark“ in den vorigen Jahren hatte, sei abgelegt. Nach Verkauf und Bebauung wird nun nichts mehr an die einst bestehenden „Ungetüme“ erinnern, die den Nordpark Velbert einmal beherrschten.



Der heutige „Nordpark“ ist mit dem früheren sozialen Brennpunkt nicht mehr zu vergleichen.



13. VDW-FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Wichtige Schritte in der Landespolitik, viele offene Fragen auf Kommunal- und Bundesebene

Anlässlich des nun bereits 13. VdW-Forums Wohnungswirtschaft diskutierte der Verband gemeinsam mit Vertretern der Landespolitik und der Städte über politische Entwicklungen, aktuelle Trends und die in der Öffentlichkeit so beherrschende Diskussion über vorgeblich zu hohe Mieten in Ballungsregionen, über die sogenannte Mietpreisbremse sowie die kommenden Novellen der Landesbauordnungen in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz.

Dabei war es wieder einmal die Vielseitigkeit, die das Forum prägte: Die Veranstaltung ist nicht nur eine Arena für politische Themen, sondern zugleich auch Netzwerktreffen der Branche und – durch die Zusammenarbeit des Verbandes mit dem EBZ – über die angebotenen Workshops eine Gelegenheit zur kompakten Weiterbildung.

Baukostenentwicklung hemmt weiterhin Investitionen

Das Wohnen zur Miete soll einerseits für breite Bevölkerungsschichten erschwinglich sein und bleiben – andererseits jedoch setzt die Politik sowohl in Neubau als auch Modernisierung noch immer stetig höhere

Standards. „Als Partner bei der Energiewende sind die Wohnungsunternehmen für die Politik unverzichtbar“, mahnte so auch Dr. Dieter Kraemer, stellvertretender Verbandspräsident des VdW Rheinland Westfalen. „Umso wichtiger ist es, dass von ihnen nur gefordert wird, was wirtschaftlich machbar ist.“ Kraemer lobte die Erfolge, die der VdW Rheinland Westfalen im Bündnis für Wohnen mit der NRW-Landesregierung erzielt hat: „Die Verstetigung der Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau auf einem Niveau von 800 Millionen Euro im Jahr und die zusätzlich in Aussicht gestellten Tilgungsnachlässe sind Folge des geführten Dialogs.“

Auch VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter war stolz auf die Erfolge auf Landesebene. Er führte jedoch weiter aus, dass der verbesserten Situation im Land erhebliche weitere Aufgaben auf Bundes- und Landesebene gegenüberstehen. Rychter sagte: „Im Bund wird nun eine neue Stufe der Energieeinsparverordnung eingeführt, von der unser Verband sicherlich keine Stimulierung des Wohnungsneubaus erwartet. Zugleich soll eine Mietpreisbremse kommen, obwohl die Kaltmieten in den vergangenen zehn Jahren stets unterhalb der Inflationsrate bewegt

haben.“ Rychter betonte, dass hohe Mieten nur ein Problem in wenigen Metropolen und Universitätsstädten seien, während viele Kommunen dagegen mit gegenläufigen Problemen wie Überalterung und Einwohnerrückgang zu tun hätten. „Wohnungspolitik darf nicht zur Metropolenpolitik werden, sondern muss sich der Probleme annehmen, mit denen unsere Mitgliedsunternehmen in der Fläche konfrontiert werden, und mit denen man sie nun mehr als ein Jahrzehnt so gut wie allein gelassen hat“, mahnte der VdW-Verbandsdirektor. Eine weitere Stimulierung preisgünstigen Neubaus sei ebenso dringend notwendig wie der altengerechte Um- und Neubau von Wohnungen. „Hier erwarten wir von der Politik Hilfe und Unterstützung, weil unsere Mitgliedsunternehmen diese wichtigen gesellschaftlichen Aufgaben alleine nicht bewältigen können.“

Um die Zukunft des Wohnens ging es auch im Impulsvortrag von Michael Neitzel: Der Geschäftsführer des Forschungsinstituts InWIS stellte die Ergebnisse der Studie „Wohntrends 2030“ vor, die sein Institut gemeinsam mit dem Partner Analyse & Konzepte für den GdW und eine Reihe seiner Mitgliedsverbände erstellt hat. Neitzel, dessen Team nicht



nur in der reinen Forschung, sondern auch in der praxisbezogenen Beratung erfolgreich ist, ging auf konkrete Veränderungen der Zielgruppen ein. Er erläuterte, welche Faktoren den Trend der Rückkehr in die Stadt begünstigen und gab einen Überblick über die Wohn- und Ausstattungswünsche der Kunden von heute und morgen.

Workshops zu relevanten Fachthemen

Der Weiterbildungscharakter war auch in diesem Jahr eine große Stärke des VdW-Forums Wohnungswirtschaft: Fünf Workshops befassten sich mit Fachthemen und beleuchteten aktuelle Entwicklungen. Lebhaftige Diskussionen und ein praxisbezogener Austausch prägten die Veranstaltung. Beispiele aus den Unternehmen stellten die Anschaulichkeit sicher.

So befasste sich im Workshop „Wohntrends 2030 im Praxischeck!“ InWIS-Geschäftsführer Michael Neitzel noch einmal im Detail mit den Ergebnissen der Studie und ihrer Bedeutung für die praktische Arbeit der Wohnungsunternehmen. „Wir haben die für uns wichtigen Zielgruppen bestimmt und sprechen diese auch im Marketing konsequent an“, erläuterten Dirk Miklikowski und Samuel Serifi die Strategie des Allbau aus Essen. In vielen Märkten wird eine kaufkräftige Kundengruppe wahrgenommen, die für höherwertige und gut ausgestattete Wohnungen bereit ist, eine höhere Miete zu zahlen. Die konsequente Ausrichtung auf Zielgruppen führt zu einer neuen Vorgehensweise bei der Planung von Neubau und Modernisierungen. „Wir denken mittlerweile durchgängig vom Vertrieb her“, sagte Ulrich Sörgel, Abteilungsleiter Wohnimmobilien der Volkswagen Immobilien GmbH. „Die

Wohnkonzepte sind hierfür ein gut umsetzbares Instrument. Es hat aber eine Weile gedauert, bis die Technik akzeptiert hat, dass das Lastenheft vom Vertrieb bestimmt wird.“ Neue Trends – wie E-Bikes im Sharing-Konzept – werden bereits in Modellvorhaben erprobt. „Wir waren überrascht, wie groß das Interesse unserer Mitglieder ist. Viele fragen, wann die neuen Ladestationen und unsere Leihbikes endlich verfügbar sind“, berichtete David Wilde, Hattinger Wohnungsgenossenschaften, dessen Kooperationsprojekt mit den Hattinger Stadtwerken, einem Fahrradgeschäft und weiteren Sponsoren unterschriftsreif ausgestaltet ist. Es bleibt wichtig, für einkommensbenachteiligte Haushalte bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen; insbesondere für Familien bleibt das jedoch eine Herausforderung.“

Wie lässt sich Nachhaltigkeit in Wohnungsunternehmen umsetzen, sodass der Dreiklang aus ökonomischen, sozialen und ökologischen Aspekten gelingt? Mit diesem Thema befasste sich Prof. Dr. Sigrid Schaefer von der EBZ Business School. „Nachhaltigkeit wird noch immer als Randthema wahrgenommen, doch ihre Bedeutung wächst“, so Schaefer. Unter anderem zeigte die Prorektorin von Deutschlands größter Immobilienhochschule auf, wie das Thema in Marketing und Vertrieb der Wohnungsunternehmen erfolgreich umgesetzt werden kann. Auf die Nachhaltigkeitszertifizierung von Wohngebäuden gingen im Folgenden GdW-Technikreferentin Ingrid Vogler gemeinsam mit Hans Otto Kraus, dem technischen Geschäftsführer der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH ein, dessen Unternehmen bereits Praxiserfahrung mit dem Zertifikat gesammelt hat. Dass

Nachhaltigkeit weit mehr als nur den ökologischen Aspekt umfasst, zeigte dann Sophia Eltrop, Geschäftsführerin der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH aus Berlin, auf: „Soziale Nachhaltigkeit durch geschicktes Kiezmanagement“ war ihr Thema, das Eltrop leidenschaftlich vertrat.

Dass die Energieerzeugung im Quartier inzwischen rein technisch gesehen in verschiedensten Varianten verwirklicht werden kann, wurde im Rahmen des entsprechenden Workshops unter Moderation von Prof. Dr. Viktor Grinewitschus deutlich. Grinewitschus, der an der EBZ Business School den Stiftungslehrstuhl für Energiemanagement innehat, diskutierte neben den rein technischen vor allem die rechtlichen und gesamtplanerischen Aspekte. Dabei unterstützten ihn als Referenten Hubertus Dedeck (Vorstandsvorsitzender des Bauvereins Langenfeld eG), Michael Flachmann (Leiter Technisches Management der Vivawest Wohnen GmbH), Techem-Geschäftsführer Thomas Werner und Prof. Dr. Norbert Raschper (Lehrstuhl für technisches Immobilienmanagement an der EBZ Business School). Einig waren sich die Referenten und Workshop-Teilnehmer unter anderem darin, dass die durch das aktuelle Energieeinspargesetz (EEG) bestehenden Hemmnisse eine stärkere Beteiligung der Wohnungswirtschaft an der Energieerzeugung verhindern – zumindest dort, wo sie Sinn hätte, nämlich bei der dezentralen Stromerzeugung und -versorgung der Mieter mit selbst produzierter Energie im Quartier.

Wie gelingt es Wohnungsunternehmen, zur „Marke“ zu werden? Das besprach VdW-Marketingreferentin Mirja Kothe im vierten Workshop des VdW-Forums. Unter ihrer



Moderation stellte Gisbert Schwarzhoff, Geschäftsführer der WSG Düsseldorf, die quartiersbezogene Marketingstrategie seines Unternehmens dar. Schwarzhoff zeigte, wie die WSG aufgrund ihrer weit verteilten Bestände auf eigenes Marketing verzichtet und stattdessen ihre Quartiere (Kirschblütenkarree, Klanggarten und andere) erfolgreich zu Marken macht. Hans-Jörg Heims, Kommunikationschef bei Vivawest Wohnen GmbH, gab einen Einblick in die Überlegungen und Maßnahmen, die nach Zusammenschluss von THS und Evonik Immobilien schließlich in der neuen Marke Vivawest und deren bundesweit beachtetem Launch mündeten. Wie ein ähnlicher Prozess in einem Unternehmen mit weitaus kleineren Wohnungsbeständen und geringerer Mitarbeiterzahl erfolgreich gestaltet werden kann, erläuterte schließlich Uwe Emmerling, Vorstand der eG Wohnen aus Cottbus. Gemeinsames Fazit der Referenten im Marketing-Workshop: Ist die „Marke“ nur eine Maske, wird sie keine positiven Effekte erzielen – langfristig erfolgreich wird sie am Markt nur sein, wenn die Kunden das Markenversprechen auch in der Praxis umgesetzt oder zumindest nicht konterkariert sehen.

So wie die wohnungspolitische Debatte der vergangenen Monate, so fokussierte auch der fünfte Workshop des VdW-Forums das Thema des bezahlbaren Wohnens. Unter Moderation von Roswitha Sinz, Koordinatorin des VdW-Ausschusses Wohnungspolitik, wurde eine intelligente, differenzierte Diskussion über die Faktoren und Kostentreiber geführt, die heute die Wohnkosten bestimmen. Bereichert wurde sie durch die Referenten Bernhard Fallner, Geschäftsführer



Alexander Rychter: „Wohnungspolitik darf nicht zur Metropolenpolitik werden.“

von Questio Forschung + Beratung, Ingo Frömbling, Prokurist der GAG Immobilien GmbH und Frank Alfred Riedel, pbs Architekten Gerlach Krings Böhning Planungsgesellschaft mbH. Angesprochen wurde darüber hinaus auch die extreme Heterogenität der Problemstellungen in Metropolen, Städten und den in der aktuellen politischen Diskussion zu oft vergessenen ländlichen Regionen. Mit viel Leidenschaft appellierten die Diskussionsteilnehmer an anwesende Vertreter der Kommunen: Die vernünftige Vergabe von Bauland an kommunale Wohnungsunternehmen und nachhaltig agierende Genossenschaften, die unkomplizierte Ermöglichung von Projekten, ja insgesamt der stärkere Schulterschluss zwischen den Kommunen und der Wohnungswirtschaft seien beste Mittel für eine Bekämpfung des Wohnraum Mangels. Bezeichnend war, dass in eine Diskussion über den Sinn der Miet-



Prof. Dr. Justus Haucap: „Abwesenheit von Markt und Wettbewerb im EEG“

preisbremse in diesem Zusammenhang von den Beteiligten keine Zeit investiert wurde.

„Ordnungspolitisches Versagen des EEG“

Im Plenum referierte am zweiten Veranstaltungstag Prof. Dr. Justus Haucap, Direktor des Düsseldorfer Institut für Competition Economics, über die Energiewende und ihre Auswirkungen. Unterhaltsam stellte der renommierte Ökonom dar, welche teils absurden Marktverzerrungen das EEG ausgelöst hat und noch immer auslöst. „Das EEG“, folgerte Dr. Haucap, „zeichnet sich durch nahezu völlige Abwesenheit von Markt und Wettbewerb aus.“ Das ausdifferenzierte, aber vielfach an Planwirtschaft erinnernde System enthalte fundamentale Fehler – unter anderem da Stromkosten und -preise miteinander nicht in Verbindung stünden. Das Lachen blieb manchem Zuhörer im Halse stecken, während der DICE-Direktor



Fotos: VdW Rheintal und Vespülen

Fachlichen Input und Gelegenheit für lebhaftere Diskussionen lieferten erneut die Workshops zu verschiedensten wohnungswirtschaftlichen Themenkomplexen. Hier: Workshop „Markenbildung für Wohnungsunternehmen“ und Workshop „Energieerzeugung im Quartier“ (v. l.)

das „ordnungspolitische Versagen des EEG“ aufdeckte und Absurditäten des Systems mit schwarzem Humor sezierte. Für die nun kommende EEG-Novelle sieht Dr. Haucap nur wenig Hoffnung auf Besserung: Zwar würden einige Probleme angepackt, das System selbst jedoch werde die Bundesregierung vorerst so belassen.

In den Pausengesprächen und auch im Rahmen der lebendigen Abendveranstaltung im Düsseldorfer „Les Halles“ hatte Fußball aufgrund der laufenden Weltmeisterschaft ohnehin eine wichtige Rolle gespielt, und auch im Abschlussvortrag des VdW-Forums nahm er noch einmal einen zentralen Platz ein: Prof. Dr. Metin Tolun, Professor für experimentelle Physik der Technischen Universität Dortmund, erläuterte: „So werden wir Weltmeister – Die Physik des Fußballspiels“

und wandte allerlei Erkenntnisse aus seinem eigentlichen Fachgebiet vor dem interessierten Publikum auf seine zweite Leidenschaft, den Fußball, an. Dass manche Gesetzmäßigkeiten auf beiden Gebieten gleichermaßen gültig sind, zeigte er dabei ganz spielerisch und im höchsten Maß unterhaltsam auf.

Fazit und Ausblick

Nach zwei erfolgreichen, im Fluge vergangenen Veranstaltungstagen fällt das Fazit durch VdW-Verbandsdirektor Rychter gemischt aus: „Gut ist, dass Wohnungspolitik endlich wieder ein Thema ist, und dass wir auf Landesebene Partner haben, mit denen wir reden können. Wir haben dort bereits Erfolge erzielt. Dennoch schickt uns die Politik insgesamt Signale, die schon fast als schizophoren zu bezeichnen sind: Man will einerseits, dass wir mehr günstigen Wohnungsbau

schaffen und stellt auf Bundesebene zugleich weitere Anforderungen an uns, die das Bauen teurer machen.“ Zur Situation in den Kommunen sagte Rychter: „Ich nehme aus vielen Gesprächen mit unseren Mitgliedern mit, dass die Lage in den Kommunen noch immer schwierig ist. An manchen Standorten erhalten die Wohnungsunternehmen Unterstützung und Zugang zu günstigem Bauland, anderswo fehlt den Verwaltungen noch Verständnis. Wir werden alle möglichen Kanäle nutzen, um hier weiterzukommen.“

- Die nächste Großveranstaltung des Verbandes steht vom 22. bis 24. September 2014 auf dem Plan: Dann findet der VdW-Verbandstag in der Kaiserstadt Aachen statt.

FACHMESSE

Wir danken allen Unternehmen, die das 13. VdW-Forum Wohnungswirtschaft als Sponsoren und/oder als Aussteller während der Messe unterstützt und dort ihre innovativen Produkte präsentiert haben.



VERBANDSTAG DES VDW SÜDWEST AM 16./17. SEPTEMBER 2014 IN SPEYER

Bezahlbarer Wohnraum: zentrales wohnungspolitisches Ziel

Bereitstellung von mehr bezahlbarem Wohnraum, das ist das zentrale wohnungspolitische Ziel. Hierzu herrscht in der Wohnungspolitik parteiübergreifend Einigkeit. Der Streit beginnt bei den Instrumenten. Grund genug für den VdW südwest, dieses aktuell sehr intensiv diskutierte Thema beim diesjährigen Verbandstag in den Mittelpunkt zu stellen. Die Referentenrunde ist hoch besetzt. So hat unter anderem die Ministerpräsidentin des Landes Rheinland-Pfalz, Malu Dreyer, ihr Kommen zugesagt.

Wer die aktuellen politischen Debatten verfolgt, stellt zunächst fest, dass diese Debatten um das Phänomen des Fehlens von ausreichendem bezahlbarem Wohnraum sehr undifferenziert erfolgen. Dies gilt sowohl in regionaler Hinsicht als auch im Hinblick auf die Zielgruppen. Deshalb werden sich mehrere Referenten mit den Aspekten einer weiteren Spezifizierung auseinandersetzen. Welche Zielgruppen werden künftig die Hauptadressaten des bezahlbaren Wohnraums sein? Sind es die älteren Generationen aufgrund einer zunehmenden Altersarmut oder eher junge Familien? Wie sind die regionalen Un-



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



Auch Malu Dreyer, Ministerpräsidentin des Landes Rheinland-Pfalz, hat ihr Kommen zugesagt.

terschiede zu beurteilen? Wird es ein weiteres Auseinanderdriften der Regionen geben, verstärken vielleicht sogar die vorgesehenen Instrumente das Stadt-Land-Gefälle und/oder das Gefälle zwischen strukturschwachen und prosperierenden Städten? Hierzu wird unter anderem Prof. Harald Simons von empirica Berlin, das gerade im Auftrag des rheinland-pfälzischen Finanzministeriums und des Bauforums ein Gutachten zu den rheinland-pfälzischen Wohnungsmärkten erstellt, Stellung beziehen.

Zu den Fragen der politischen Gestaltungsmöglichkeiten wurden Vertreter der im rheinland-pfälzischen Landtag vertretenen Fraktionen eingeladen. Vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Herausforderungen in den Regionen werden auch Vertreter mehrerer Unternehmen über die

wohnungswirtschaftlichen Reaktionsmöglichkeiten ihre Einschätzungen und Erfahrungen referieren.

Der Präsident des GdW, Axel Gedaschko, wird über die aktuellen Diskussionen auf Bundesebene Bericht erstatten. Schließlich wird die Ministerpräsidentin von Rheinland-Pfalz, Malu Dreyer, die wohnungspolitischen Herausforderungen in die landespolitische Agenda einordnen.

Der Verbandstag verspricht damit wiederum kontroverse und spannende Diskussionen. Insbesondere erwarten die Teilnehmer Einschätzungen und Antworten zu der Frage, welche weiteren Weichenstellungen in der Wohnungspolitik zu erwarten sind. ▶

AKTUALISIERTE GDW ARBEITSHILFE 74

Energieeinsparverordnung 2014 in der wohnungswirtschaftlichen Praxis

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat eine ergänzte Fassung der GdW Arbeitshilfe 74 „Energieeinsparverordnung 2014 in der wohnungswirtschaftlichen Praxis“ veröffentlicht.

Nach langer politischer Diskussion ist am 1. Mai 2014 die novellierte Energieeinsparverordnung (EnEV) in Kraft getreten. Änderungen ergeben sich im Wesentlichen beim Prozedere des Energieausweises. Das Energiekonzept fordert darüber hinaus die Weiterentwicklung der EnEV im Rahmen der wirtschaftlichen Vertretbarkeit, um die Sanierungsziele zu erreichen.



Die Arbeitshilfe erläutert die Anforderungen der novellierten EnEV und gibt Hilfestellung zur Interpretation und Auslegung von Detailregelungen. Potenzielle Risiken werden betrachtet und analysiert.

In einem nachfolgenden zweiten Teil der Arbeitshilfe sollen Ende 2014 die Änderungen im Neubau, die zum 1. Januar 2016 in Kraft treten, erläutert werden.

- Die GdW Arbeitshilfe 74 kann zu einem Preis von 25 Euro zuzüglich Versandkosten beim GdW bezogen werden. Für Mitgliedsunternehmen steht die Arbeitshilfe im geschützten Mitgliederbereich zum kostenfreien Download zur Verfügung.

Foto: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

KOHÄSIONSPOLITIK 2014 – 2020

Kommission veröffentlicht Leitfaden zur Förderung der energetischen Gebäudesanierung

Die Generaldirektion für Regionalpolitik und Stadtentwicklung der Europäischen Kommission hat einen Leitfaden über die Finanzierung der energetischen Sanierung von Gebäuden aus Mitteln der Kohäsionspolitik publiziert. In einem schrittweisen Ansatz werden verschiedene Phasen in Projekten und zentrale Punkte beleuchtet. Der Leitfaden geht auf die europäischen Anforderungen an Gebäude und Energieeffizienz ein und illustriert „Best-Practice-Anwendungen“.

Ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand bis zum Jahr 2050 ist eines der ehrgeizigen Ziele der Energiepolitik. Damit die Europäische Union ihre Klima- und Energieziele für 2020 verwirklichen kann, müssen die öffentlichen und privaten Investitionen umfassend gesteigert werden. Im Zeitraum von 2014 bis 2020 betragen die Mittel der Kohäsionspo-

litik für die Gebäudesanierung mindestens 23 Milliarden Euro. Diese sollen für Investitionen in die Umstellung auf eine CO₂-arme Wirtschaft, einschließlich Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden, zur Verfügung stehen.

Das Hauptziel des technischen Leitfadens „Financing the energy renovation of buildings with Cohesion Policy funding“ (Finanzierung der energetischen Sanierung von Gebäuden aus Mitteln der Kohäsionspolitik) ist es, Verwaltungsbehörden bei der Planung und Umsetzung nachhaltiger energetischer Gebäudeinvestitionen in ihren operationellen Programmen der Kohäsionspolitik zu unterstützen. So sollen umfassende Investitionen in die energetische Gebäudesanierung angestoßen werden und Mittel aus dem privaten Sektor angezogen werden.

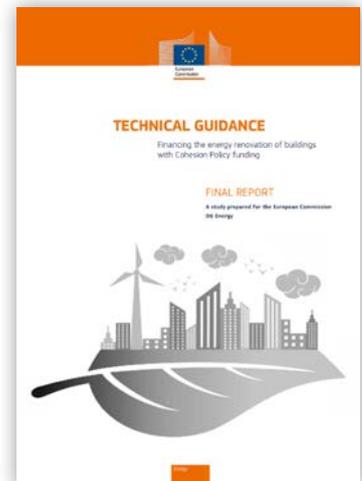


Foto: European Union / Coverbild © iStock

- Der Leitfaden steht kostenlos unter folgendem Link zur Verfügung: www.ec.europa.eu/energy/efficiency/studies/doc/2014_guidance_energy_renovation_buildings.pdf

GdW lobt Stipendien für Immobilienkaufleute aus

FÖRDERUNG FÜR FACHKRÄFTE VON MORGEN >> Zum kommenden Wintersemester 2014/2015 vergibt der GdW erneut drei Stipendien für ein berufsbegleitendes immobilienwirtschaftliches Bachelor-Studium. Die Stipendien sind für die drei besten Absolventen der Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/-frau des Jahres 2014 aus den GdW-Unternehmen vorgesehen und gelten für ein Studium an einer von den Mitgliedsverbänden eingerichteten Hochschule. Der GdW und die Hochschule übernehmen dabei drei Viertel der anfallenden Studiengebühren – der Eigenanteil der berufstätigen Stipendiaten beträgt nur 25 Prozent.



Fotot: albertobogo, fotolia.com

„Der GdW und seine Mitgliedsverbände sind die Vorreiter bei der beruflichen Bildung und Personalentwicklung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Die bundesweite Ausbildungskampagne, mit der wir talentierte Nachwuchskräfte für die Wohnungswirtschaft gewinnen, läuft seit Jahren sehr erfolgreich. Die Attraktivität des Berufsbildes und der gesamten Branche hat sich dadurch in den vergangenen Jahren weiter erhöht“, so GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Um die GdW-Stipendien können sich Immobilienkaufleute bewerben, die ihre Ausbildung bei einem Mitgliedsunternehmen abgeschlossen haben, nach der Ausbildung weiterhin bei einem Mitgliedsunternehmen tätig sind und sich weiter qualifizieren möchten. Interessenten senden ihre Bewerbungsunterlagen (Begründungs-

schreiben, Lebenslauf, Zeugnisse) bitte bis zum 5. September 2014 an den Präsidenten des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Axel Gedaschko, Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin.

- Weitere Auskünfte über den zuständigen Referenten des GdW, **Thomas Schaefers**
Tel.: 030-82403-172/170
Fax: 030-82403-159
E-Mail: schaefers@gdw.de

Alles Weitere rund um die Ausbildungskampagne des GdW unter www.immokaufleute.de

vmm

Landesausgabe Hessen

L4 „Immobilienwirtschaft
kontrovers“

L2 Novellierung des
Wohnraumfördergesetzes



Großer Wurf oder nur ein Stück Papier?

NOVELLIERUNG DES HESSISCHEN WOHNRAUMFÖRDERGESETZES >> Im Juni 2014 hat die schwarz-grüne Regierungskoalition einen Gesetzesentwurf in den Hessischen Landtag eingebracht, um das Wohnraumförderungsgesetz zu reformieren. Kernpunkte der Novelle sind die Förderungen von studentischem Wohnen und von Menschen mit mittleren Einkommen sowie die Gleichstellung von Wohneigentum und Mietwohnungsbau. In einer ersten Reaktion äußerte der VdW südwest im Rahmen einer Pressemitteilung die Befürchtung, dass die „gesetzliche Hülle nicht mehr als ein Stück Papier“ sei.

Es war erst im Januar 2013 in Kraft getreten, nachdem es vom VdW südwest jahrelang gefordert und in der Entstehungsphase konstruktiv begleitet wurde: das Hessische Wohnraumförderungsgesetz. Nun hat das schwarz-grüne Regierungsbündnis seine im Koalitionsvertrag festgelegte Ankündigung einer Novellierung in die Tat umgesetzt. Die Reform umfasst drei wesentliche Bereiche.

Zum einen soll die Förderung von Menschen mit mittleren Einkommen ermöglicht werden, die gerade in den Ballungsräumen zunehmend Schwierigkeiten haben, sich eine angemessene Wohnung zu leisten. Um dies zu erreichen, ist in der Neufassung des Gesetzes eine Ermächtigungsgrundlage für das zuständige Ministerium vorgesehen, per Verordnung von den im Wohnraumförderungsgesetz festgelegten Einkommensgrenzen abzuweichen.

Für ein sogenanntes Mittelstandsprogramm, wie es die Stadt Frankfurt bereits seit Jahren hat, hatte der VdW südwest sich auf Landesebene schon lange eingesetzt. Allerdings forderte der Verband die Anhebung der Einkommensgrenzen im Gesetz und nicht eine bloße Ermächtigung für das Bauministerium. „Wir haben begründete Zweifel, ob der neue gesetzliche Rahmen auch genutzt werden wird. Bereits die bisherigen Gestaltungsmöglichkeiten blieben in der Förderpraxis auf der Strecke“, erläutert Dr. Rudolf Ridinger, Verbandsdirektor des VdW südwest. „Was nützt uns ein Gesetz, das den Handlungsrahmen vorgibt, der aber dann nicht ausgefüllt wird? Wer den Regelfall unverändert lässt, weckt zumindest Zweifel, ob durch die Ermächtigung zur Ausnahmeregelung das Zugangsproblem des Mittelstands zum Wohnungsmarkt ausreichend aufgegriffen werden wird.“

Zweiter wesentlicher Aspekt der Novellierung ist die Förderung des studentischen Wohnens. Im vergangenen Jahr hatte die Landesregierung auf Initiative des Wohnungsbaukoordinators Dr. Herbert Hirschler bereits ein entsprechendes Pilotprogramm aufgelegt. Dieses war so erfolgreich, dass nun die gesetzliche Grundlage geschaffen werden soll, um eine dauerhafte Verstetigung der Förderung zu ermöglichen. Dies soll erreicht werden, indem Tatbestände festgelegt werden, bei denen das Bauministerium per Verordnung von einigen Regelungen des Wohnraumförderungsgesetzes abweichen kann. So will die Koalition laut Entwurfsbegründung die Möglichkeit schaffen, „studentisches Wohnen in seiner gesamten Breite zu fördern“. Im Mittelpunkt soll dabei die Erhöhung des Wohnungsangebots für Studierende mit geringem Einkommen stehen.

Außerdem sollen der Vorrang der Eigentumsförderung aufgegeben und Mietwohnungsbau und Wohneigentum als gleichrangige Förderziele gesetzt werden. Damit würde eine zentrale Forderung des VdW südwest aufgegriffen, die der Verband bereits im Rahmen der Anhörungen zum Erlass des ursprünglichen Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes 2012 mehrfach eingebracht hatte.

In seiner Gesamtbeurteilung des Gesetzesentwurfs äußerte Ridinger: „Immerhin sehen wir in dem Gesetzesentwurf an mehreren Stellen einen Schritt in die richtige Richtung. Doch ist der Gesetzesentwurf nicht bereits die Lösung, sondern schafft nur einen Handlungsrahmen. Wenn dieser nicht genutzt wird, ist das Gesetz nicht mehr wert als das besagte Stück Papier.“



NEUE LÄNDERINITIATIVE

„Impulse für den Wohnungsbau Hessen“ gegründet

Im Juni 2014 haben sich auf Initiative des BDB – Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure in Frankfurt zwölf führende Verbände und Institutionen der Wohnungs- und Bauwirtschaft getroffen und gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund und der IG Bau die Länderinitiative „Impulse für den Wohnungsbau Hessen“ gegründet. Vorrangiges Ziel ist es – analog zum Pendant der Initiative auf Bundesebene – die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum voranzutreiben.

„Wir freuen uns, dass Hessen Partner der in Berlin gegründeten Kampagne ‚Impulse für den Wohnungsbau‘ ist“, erklärte Dr. Rudolf Ridinger, Verbandsdirektor des VdW südwest, der bei der konstituierenden Sitzung zum Sprecher der Kampagne gewählt wurde. Er sei sich sicher, dass die geballte Kraft des neuen Netzwerkes in Hessen Schwachstellen aufzeigen und positive Impulse zur Behebung der Wohnknappheit verleihen wird.

Ganz oben auf der Agenda steht nach Aussage des geschäftsführenden Koordinators der Initiative, Andreas Ostermann vom BDB, zunächst eine präzise Analyse der Wohnungsmarktsituation in Hessen, speziell in den Ballungszentren. Im Anschluss soll, ähnlich wie auf Bundesebene, ein gemeinsames Positionspapier zum Wohnungsbau in Hessen erarbeitet werden, das Anregungen und Forderungen an die Politik enthält. „Spannend ist zudem der Kontakt zu den bereits

bestehenden Länderinitiativen der anderen Bundesländer“, so Ostermann.

Noch in diesem Jahr sind weitere Treffen geplant, zu denen auch Vertreter von Politik und Kommunen eingeladen werden sollen. Auch der Frankfurter Oberbürgermeister Peter Feldmann (SPD) begrüßte die Gründung der Initiative und signalisierte Gesprächsbereitschaft über mögliche gemeinsame Aktionen.



Vertreter der teilnehmenden Institutionen und Verbände

FRANKFURTER MIETSPIEGEL 2014

Umstrittene Altersklassen

Unmittelbar nach Veröffentlichung des letzten Mietspiegels kündigte die Stadt Frankfurt die rasche Erhebung eines neuen Mietspiegels an. Hintergrund war die Bildung neuer Lagekriterien für die Innenstadt, die in der Öffentlichkeit zu kräftiger Kritik führte. Zwar ist ein neuer Mietspiegel noch nicht verabschiedet, aber nach Presseberichten ist offensichtlich ein anderes Strukturelement, das in früheren Mietspiegeln immer wieder Anlass zu Diskussionen gegeben hat, auch im neuen Mietspiegel wieder virulentes Thema.

Die Altersklassenstrukturen in der sogenannten Basistabelle scheinen erneut erheblich vom aktuell geltenden Mietspiegel abzuweichen. Dies führt dann zu beträchtlichen Verschiebungen bei den Basiswerten für die Jahrgänge, die bislang anderen Altersklassen zugeordnet waren. Auch bei der Lageeinteilung sollen



wohl neue Strukturelemente eingeführt werden.

Nach Verlautbarungen von Vertretern der Stadt Frankfurt soll der neue Mietspiegel im Sommer in der Mietspiegelkommission abschließend behandelt werden, bevor dann die Stadt selbst über die Inkraftsetzung des neuen Mietspiegels entscheidet.

ARBEITSKREIS WOHNUNGSWIRTSCHAFT-BAUINDUSTRIE

Zahlreiche Ansatzpunkte zur Reduktion von Baukosten

Am 5. Juni 2014 traf sich in Frankfurt erstmals ein Arbeitskreis aus Vertretern des Bauindustrieverbandes Hessen-Thüringen und des VdW südwest. Aufgrund aktueller Entwicklungen standen Fragen der Baukostenexplosion im Mittelpunkt der Sitzung.

Zwei Impulsreferate zeigten eine enorme Spannweite der Ansatzpunkte für eine Kostenreduktion bei der Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen. Diese reichen von der Vermeidung von Streitigkeiten bei der Bauplanung und Baudurchführung bis hin zur Berücksichtigung des Lebenszyklus einer Immobilie bereits in der Planungsphase. Die Teilnehmer zeigten sich dementsprechend interessiert an einem weiteren verbändeübergreifenden Austausch.

Abstruse Mietenpolitik verdreht Ursache und Wirkung

EXPERTENRUNDE BEIM 1. FORUM „IMMOBILIENWIRTSCHAFT KONTROVERS“ >> Um den Austausch der Mitglieder zu fördern und aktuelle Diskussionen aufzugreifen, hat der VdW südwest gemeinsam mit der Südwestdeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft eine neue Veranstaltungsreihe ins Leben gerufen – das Forum „Immobilienwirtschaft kontrovers“. Zeitpunkt und Thema der Auftaktveranstaltung in Frankfurt hätten kaum besser gewählt sein können: Knapp eine Woche, nachdem die Hessische Landesregierung ihre Vorstellungen einer gesenkten Kappungsgrenze für 23 Städte und Gemeinden publik gemacht hatte, diskutierten die wohnungswirtschaftlichen Experten am 26. Mai 2014 in Frankfurt über die Bedeutung von Mietspiegeln und Mietpreisbremsen.

Außer den Vertretern unterschiedlicher wohnungswirtschaftlicher Forschungsinstitute und Verbände beteiligten sich auch der Frankfurter Bürgermeister und Planungsdezernent Olaf Cunitz sowie Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, an der lebhaften Diskussion.

Abgesenkte Kappungsgrenze trifft die Falschen

„Die Kreativität der Politik bei der Entwicklung von Instrumenten zur Dämpfung steigender Mieten ist ungebremst. Diese Kreati-

vität geht aber nicht nur an den Problemen vorbei, sondern treibt im Mietrecht gleich dreifach abstruse Blüten“, fasste Dr. Rudolf Ridinger, Verbandsdirektor des VdW südwest, die aktuellen Entwicklungen zusammen. Die in Hessen und auf Bundesebene diskutierten Gesetzesvorhaben sowie einige der Forderungen im Rahmen der Mietspiegeldiskussion in Frankfurt verdrehten Ursache und Wirkung. Von der in Hessen geplanten Absenkung der Kappungsgrenze bei bestehenden Mietverhältnissen von 20 auf 15 Prozent in drei Jahren seien nur Mieten betroffen, die sich unterhalb der Vergleichs-

mieten, also unterhalb des aktuellen Marktniveaus bewegen. „Hier greift die Politik zu einem Instrument, das überaus deutlich an den diskutierten Problemen vorbeigeht“, so Dr. Ridinger. Betroffen davon seien die Vermieter, die die bisherigen gesetzlichen Möglichkeiten nicht ausgeschöpft hätten. Eine weitere bedenkliche Entwicklung sei, so Dr. Ridinger, dass der Mietspiegel mehr und mehr politisiert werde und damit seine eigentliche Funktion verliere.

Ähnlich sah dies auch Jürgen Conzelmann, Vorstand von Haus & Grund Frankfurt. Für ihn bedeuten die aktuellen politischen Vorhaben eine Zweckentfremdung des Mietspiegels als Instrument der Befriedung, das doch eigentlich für Mieter wie Vermieter vor allem Transparenz schaffen und die realen Marktpreise abbilden soll. Neue politische Instrumente wie die Mietpreisbremse sorgten dagegen für eine Verzerrung dieser Aufgabe. „Das Thema berührt mich deshalb so intensiv, weil die neuen Vorhaben an die Existenz der Vermieter gehen. Menschen, die ihre Immobilien als Altersvorsorge nutzen und sie seit vielen Jahren hegen und pflegen, werden dadurch massiv bedroht.“

Gesetzliche Regelungen verschlechtern Qualität der Mietspiegel

Auch Michael Neitzel, Geschäftsführer des Bochumer InWis-Instituts und Renate Szameitat, Geschäftsführerin von GEWOS aus Hamburg, betonten die Relevanz eines unabhängigen Mietspiegels. „Für die Abbildung des realen Marktgeschehens spielen viele Faktoren eine Rolle“, so Neitzel. Zukünftig werde es noch wichtiger sein, mög-



GdW-Präsident Axel Gedaschko und VdW-Verbandsdirektor Dr. Rudolf Ridinger stellten sich nach der Veranstaltung den Fragen der Pressevertreter.



Olaf Cunitz, Bürgermeister und Planungsdezernent der Stadt Frankfurt am Main, hörte nicht nur interessiert zu, sondern verteidigte auch die Kappungsgrenzenverordnung.

lichst differenzierte Merkmale zu erfassen. Begrenzungen wie die Mietpreisbremse würden dagegen pauschal über den Markt gelegt. Durch die strenge Deckelung würde die eigentliche Marktbreite gekappt, was letztlich zu einem Qualitätsverlust und einem wesentlich weniger aussagekräftigen Mietspiegel führe. Szameitat ergänzte in ihrem Vortrag, welche unterschiedlichen Vorgehensweisen bei der Erstellung von Mietspiegeln möglich sind, und wie unterschiedlich die örtlichen Gegebenheiten ausfallen können. Schwierig bei den aktuell diskutierten Vorhaben seien vor allem der große Ermessensspielraum und die schwammigen Definitionen, die eine Vergleichbarkeit stark erschweren.

Cunitz verteidigte dagegen die geplanten Regelungen der Landesregierung, die auch in Frankfurt gelten sollen. Für eine Stadt, die als Wirtschaftsstandort attraktiv sei und pro Woche um 300 Menschen wachse, müsse es auch in Zukunft Möglichkeiten geben, bezahlbaren Wohnraum in ausreichender Menge bereitzustellen. Einer steigenden Nachfrage stehe jedoch kein steigendes Angebot an Wohnungen gegenüber; in einzelnen Stadtteilen gebe es bereits Verdrängungseffekte. Instrumente wie die aktuell auf Landes- und Bundesebene diskutierten, könnten einen Beitrag dazu leisten, die Situation auf den Wohnungsmärkten zu entspannen und der Gefahr der sozialen Entmischung entgegenzuwirken.

Wie genau die 23 hessischen Städte und Gemeinden ausgewählt wurden, für die die gesenkte Kappungsgrenze gelten soll, erklärte Dr. Monika Meyer, Geschäftsführerin des Darmstädter Instituts Wohnen und Umwelt, kurz IWU. Ihr Institut hatte die Landesregierung bei der Umsetzung der Bundesvorgabe wissenschaftlich beraten. Die in § 558 BGB genannte Definition, die Kappungsgrenze solle in den Gemeinden von 20 auf 15 Prozent gesenkt werden, in denen keine „ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen“ möglich sei, habe den Ländern offen gelassen, wie sie diese Regionen festlegen. Das IWU habe deshalb für das Land Hessen drei Kriterien aufgestellt: Die Wohnraumversorgungsquote muss unter 103 Prozent liegen, die Leerstandsquote bei unter drei Prozent und die Neubaulintensität bei unter einer Wohnung pro hinzugekommener Person bei Bevölkerungswachstum. Sind zwei der drei Kriterien erfüllt, geht das IWU von einem angespannten Wohnungsmarkt aus.

Mehr Koordination bei staatlichem Handeln gefordert

GdW-Präsident Gedaschko betonte, dass in der sozialen Marktwirtschaft zwar „Leitplanken“ dort nötig seien, wo der Markt aus der Bahn gerate. Die aktuell von Bundes- und Landesebene kommenden Vorgaben seien jedoch das falsche Signal: „Damit werden

die redlichen Unternehmer bestraft, die in ihre Bestände investieren wollen.“ Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen machten einen Marktanteil von 40 Prozent aus – und lägen dabei durchschnittlich 28 Prozent unter dem Mietpreisdurchschnitt. „Bei der Debatte um überbeuerte Wohnungen wird oft von einem Massenphänomen gesprochen. Das ist aber nicht der Fall.“ Gedaschko wünschte sich an dieser Stelle eine reflektierte Betrachtung der Politik, was das tatsächliche Marktgeschehen betrifft. „Was in den Vereinbarungen fehlt, ist die Verpflichtung, das Grundübel anzugehen. Beispielsweise hätten Länder und Kommunen offenlegen müssen, was sie bisher gegen den Wohnraumangel getan haben.“ Auch eine staatliche Unterstützung der Wohnungswirtschaft bei Themen wie energetischer Modernisierung oder altersgerechtem Umbau habe noch im Koalitionsvertrag gestanden, im Gesetzestext findet sich davon jedoch nichts mehr. „Das staatliche Handeln passt nicht zusammen, die Last wird einseitig bei den Vermietern abgeladen“, resümierte Gedaschko.

VdW-Verbandsdirektor Dr. Ridinger zog zum Start der neuen Veranstaltungsreihe „Immobilienwirtschaft kontrovers“ ein positives Fazit: „Das große Interesse und die lebendige Diskussion zeigen, dass wir auf dem richtigen Weg sind. In Kooperation mit der Südwestdeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft werden wir die Reihe fortsetzen und weitere aktuelle Themen in den Fokus nehmen.“



Lehnt pauschale, über den Markt gelegte Begrenzungen ab: Michael Neitzel.

JAHRESSTATISTIK 2013 FÜR HESSEN

635 Millionen Euro im Jahr 2013 investiert

Nachdem die Jahresstatistik 2013 für die 134 Wohnungsunternehmen des VdW südwest in Hessen abgeschlossen ist, stellen wir nachstehend einige ausgewählte Ergebnisse anhand einer Hochrechnung vor:

Investitionsvolumen

Im Vergleich der Jahre 2012 und 2013 sind die Investitionen um 5,3 Prozent gestiegen und betragen im Berichtsjahr 634,5 Millionen Euro. Der Anstieg fand insbesondere bei der Neubautätigkeit um 16 Prozent auf 198,3 Millionen Euro statt. Der Bestandsbereich (Instandhaltung und Modernisierung) stieg dagegen geringfügig um ein Prozent auf 436,2 Millionen Euro.

Baufertigstellungen

Die Baufertigstellungen konnten im Jahr 2013 im Vergleich zum Vorjahr ganz erheblich um 770 Wohnungen auf 1.299 Wohnungen gesteigert werden. Der Anstieg fand sowohl im Mietwohnungsbereich mit einem Plus von 163,8 Prozent auf 1.026 Wohnungen als auch im Eigentumsbereich mit einem Plus von 95 Prozent auf 273 Wohnungen statt. Damit wurden die Planzahlen für das Jahr 2013 vollständig erreicht, denn im Jahr 2012 setzten sich die Mitgliedsunternehmen in Hessen das Ziel von rund 1.300 Fertigstellungen. Auch für das Jahr 2014 werden insgesamt 1.077 Baufertigstellungen geplant.

Miete

Die Bruttowarmmiete ist im Vergleich der Monate Dezember 2012 und Dezember 2013 um insgesamt 2,7 Prozent auf eine Brutto-

warmmiete von nunmehr 8,61 Euro/Quadratmeter gestiegen. Kostensteigerungen fanden sowohl bei der Nettokaltmiete mit 2,6 Prozent auf 5,63 Euro/Quadratmeter/Monat als auch bei den Vorauszahlungen für die kalten Nebenkosten mit 1,68 Euro/Quadratmeter/Monat und für Heizung und Warmwasser um 4,8 Prozent auf 1,30 Euro/Quadratmeter/Monat statt.

Wohnungen mit Preis- und/oder Belegungsbindungen

Die Anzahl der Wohnungen mit Preis- und/oder Belegungsbindungen ist um 1.239 Wohnungen beziehungsweise um 1,8 Prozent zurückgegangen. Ende 2013 unterlagen gerade drei von zehn Wohnungen der Mitglieds-

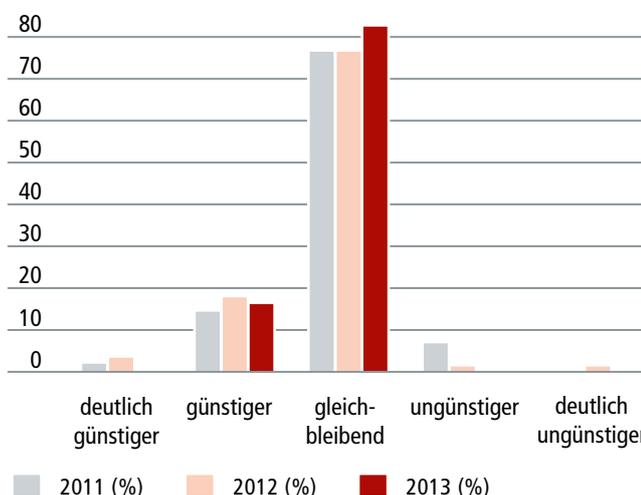
unternehmen in Hessen Preis- und/oder Belegungsbindungen.

Geschäftslage

Über 80 Prozent der Mitgliedsunternehmen in Hessen beurteilen ihre aktuelle Geschäftslage im Jahr 2013 mit gut bis sehr gut. Daran hat sich in den zurückliegenden drei Jahren nur sehr wenig geändert. Auch die Geschäftslage für die nächsten zwei bis drei Jahre wird von der übergroßen Mehrheit als günstiger oder zumindest gleichbleibend beurteilt.

Der Verband dankt allen Mitgliedsunternehmen, die sich an der Jahresstatistik 2013 beteiligt haben, ganz herzlich für ihre wichtige Unterstützung seiner Arbeit.

Zukünftige Geschäftslage, in den nächsten zwei bis drei Jahren

**Investitionsvolumen**

Jahr	Gesamtinvestitionen		Neubautätigkeit			Bestandsmaßnahmen		
	in Mio. €	Veränd. %	in Mio. €	Veränd. %	Anteil %	in Mio. €	Veränd. %	Anteil %
2009	520,8		128,1		24,6	392,7		75,4
2010	608,6	16,9	182,5	42,5	30,0	426,1	8,5	70,0
2011	580,7	-4,6	141,4	-22,5	24,3	439,3	3,1	75,7
2012	602,8	3,8	170,9	20,9	28,4	431,9	-1,7	71,6
2013	634,5	5,3	198,3	16,0	31,3	436,2	1,0	68,7

SECHSTER KONJUNKTURBERICHT DER AWI-HESSEN IN FRANKFURT

„Den Vermietern bleibt immer weniger von der Miete“

Am 11. Juni 2014 präsentierte die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände Hessen (AWI-Hessen) in Frankfurt bereits zum sechsten Mal ihren jährlichen Konjunkturbericht. Die darin enthaltenen Daten beleuchten aktuelle wohnungswirtschaftliche Entwicklungen und bieten einen Einblick in die Arbeit der fünf beteiligten Verbände. Bei der gut besuchten Vorstellung des Berichts äußerten die Verbandsvertreter angesichts stetig steigender Kosten ihre wachsende Sorge im Hinblick auf aktuell auf Bundes- und Landesebene diskutierte wohnungspolitische Gesetzesvorhaben.

„Die Diskrepanz zwischen Mieteinnahmen und den tatsächlich zu tragenden Kosten wird für Wohnungsunternehmen immer größer“, erklärte Dr. Rudolf Ridinger, Verbandsdirektor des VdW südwest und Sprecher der AWI-Hessen. „Bei den Bau- und Modernisierungskosten beobachten wir schon seit Jahren stärker steigende Preise als bei den Lebenshaltungskosten. Die Durchschnittsmieten bewegen sich aber immer noch unterhalb der allgemeinen Preissteigerung.“

Damit bleibe den Vermietern letztlich immer weniger von der Miete. Wie in dieser angespannten Situation Vorhaben wie eine abgesenkte Kappungsgrenze oder die geplante Mietpreisbremse helfen sollten, war den Experten schleierhaft. Die Vermieter würden dadurch „ausgebremst“ und die so dringend notwendigen Investitionsanreize für Neubauten erhielten einen starken Dämpfer.



Die Verbandsvertreter erläutern ihre Positionen.

Sinnvoller als eine Mietpreisbremse, so die Verbandsvertreter, wäre eine „Nebenkostenbremse“. Von der würden sowohl Mieter als auch Vermieter profitieren.

Drei Preistreiber für die Wohnkosten

Der Blick auf die Konjunkturdaten der hessischen Wohnungs- und Immobilienverbände offenbarte unter anderem die drei stärksten „Kostentreiber“ bei den Wohnkosten. Auf Platz eins: die Haushaltsenergie. Sie verteuerte sich in Hessen seit 2010 um 20 Prozent. Wie Gerald Lipka, Geschäftsführer des LFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, und Christian Streim, Vorsitzender von Haus & Grund Hessen, in ihren Beiträgen zeigten, sei es hier vor allem der Strom, der immer mehr koste – allein 2013 stieg der Preis um fast zwölf Prozent.

Preistreiber Nummer zwei aus Sicht der wohnungswirtschaftlichen Verbände: die öffentliche Hand, die vor allem die steuerliche Belastung in die Höhe treibe. So hätten die hessischen Kommunen seit 2010 die Grundsteuer B um durchschnittlich knapp neun Prozent angehoben. Gleichzeitig erhöhte das Land die Grunderwerbsteuer von 3,5 auf fünf Prozent. Dies bedeute eine faktische Steigerung von 40 Prozent – und die nächste Erhöhung auf sechs Prozent stehe unmittelbar bevor. Auch dies wirke sich auf die Wohnkosten aus, da höhere Investitionskosten wieder amortisiert werden müssten. Thorsten Stock, stellvertretender Vorsitzender des IVD Mitte, kritisierte die steigende steuerliche Belastung und forderte einen realistischeren Blick der Politik auf den Markt.

>>



Interessierte Zuhörer aus Wohnungswirtschaft und Verwaltung



Rege Publikumsbeteiligung an der Podiumsdiskussion

Auch Kostentreiber Nummer drei, die Baukosten, hingen von den öffentlichen Vorgaben ab, beispielsweise im Bereich des energetischen Bauens. Seit 2010 seien die Baukosten in Hessen um sechs Prozent gestiegen, die Neubaupreise für Wohnungen in den letzten zehn Jahren sogar um 22 Prozent.

Studentisches Wohnen: eine neue Assetklasse?

Auch in diesem Jahr beschäftigte sich die Veranstaltung neben den konjunkturellen Entwicklungen wieder mit einem Fachthema. Dieses Mal wurde es federführend vom Verband der Immobilienverwalter Hessen (VdIVH) gestaltet. Die Leitfrage lautete: „Studentisches Wohnen – Eine neue Assetklasse?“

Der Vorstandsvorsitzende des VdIVH, Werner Merkel, der als Geschäftsführer von Vegis Campus auch im studentischen Bausektor aktiv ist, zeigte in seinem Vortrag die Potenziale des studentischen Wohnens auf, das angesichts hoher Immatrikulationszahlen in den Universitätsstädten immer mehr an Bedeutung gewinnt. Gleichzeitig beleuchtete er die Hemmnisse für den wirtschaftlich erfolgreichen Betrieb von Studentenwohnheimen, wie beispielsweise die momentan geltenden Stellplatzverordnungen. In Zeiten von Carsharing und einem sich insgesamt



Großes Medieninteresse am Konjunkturbericht

wandelnden Mobilitätsverhalten der jüngeren Generation gebe es auf Seiten des Gesetzgebers noch Anpassungsbedarf. Außerdem verwies Merkel darauf, dass beim Bau neuer Studentenwohnungen auf eine möglichst flexible Drittverwendbarkeit geachtet werden müsse, also die Möglichkeit, die Mikroappartements später zum Beispiel

in Hotels oder seniorengerechte Wohnungen umbauen zu können.

■ Der Konjunkturbericht kann im Internet heruntergeladen werden unter: www.awi-hessen.de

AWI-HESSEN

Stellungnahme zur Grunderwerbsteuer

Zum 1. August 2014 soll nach den Plänen der schwarz-grünen Landesregierung die Grunderwerbsteuer in Hessen von derzeit fünf auf sechs Prozent steigen. Ein entsprechender Gesetzesentwurf befindet sich aktuell im parlamentarischen Prozess. Die hessische FDP hingegen fordert die Absenkung des Steuersatzes auf 3,5 Prozent. Bei der Verbändeanhörung hat der VdW südwest im Rahmen der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände Hessen (AWI-Hessen) zu beiden Gesetzesentwürfen Stellung bezogen.

Im Ergebnis hat die AWI-Hessen in ihrer Stellungnahme die mit dem Gesetzesent-

wurf der Regierungsfractionen bezweckte Anhebung des Steuersatzes abgelehnt, die vorgeschlagene Absenkung der FDP hingegen begrüßt.

Die AWI-Hessen legte ausführlich dar, dass zusätzliche finanzielle Belastungen den Wohnungsmärkten Schaden zufügen werden, sowohl im Bereich der privaten Wohneigentumsbildung als auch im Mietwohnungsbau. Durch immer weiter steigende Kosten, die vielfach auf von der Politik festgesetzten Vorgaben beruhen, wird die Realisierung einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung zu bezahlbaren Preisen bereits unter den jetzigen Bedingungen immer schwieriger. Daher wurde in der Stellungnahme

auf die dringende Notwendigkeit einer Kostenentlastung hingewiesen. Sollte die Regierung an ihrem Vorhaben festhalten, hat die AWI-Hessen eine strikte Befristung des Gesetzes gefordert.

Um bei Grundstücksverträgen noch den niedrigeren Grunderwerbsteuersatz zu nutzen, ist grundsätzlich das Datum des notariellen Kaufvertrages entscheidend. Bei Umwandlungsvorgängen (zum Beispiel Verschmelzungen) müssen die Eintragungen im Register vor dem Stichtag der Erhöhung des Grunderwerbsteuersatzes liegen.

STELLUNGNAHME ZUR NOVELLIERUNG DER GARAGENVERORDNUNG

AWI-Hessen kritisiert geplante Regelungen zu Elektrostellplätzen

Das Hessische Wirtschaftsministerium hat im Mai 2014 einen Entwurf zur Novellierung der Garagenverordnung vorgelegt. Die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände Hessen (AWI-Hessen) hat in ihrer gemeinsamen Stellungnahme vor allem die geplante Neuregelung zum deutlichen Ausbau von Elektrostellplätzen in Garagen als bedarfsungerecht kritisiert.

Laut der aktuell gültigen Garagenverordnung muss bei Garagen ab 100 Stellplätzen ein Prozent der Stellflächen für Elektromobilität mit Ladestationen ausgestattet werden. Im Zuge der Novellierung soll unabhängig von der Größe mindestens ein Garagenplatz mit einer Elektrosäule vorgeschrieben werden. In einer solchen Vorgabe sieht die AWI-Hessen sowohl wesentliche Folgekosten für Vermieter als auch einen erheblichen zusätzlichen Verwaltungsaufwand.

Wie in der Stellungnahme ausführlich dargestellt, ist es vor allem problematisch, dass für einen ungewissen Bedarf Vorrichtungen vorgesehen werden sollen. Dabei ist es bereits heute gängig, dass im Neubaubereich bei Bedarf rasch Ladestationen geschaffen werden. Insofern wäre es aus Sicht der AWI-Hessen ausreichend, eine Anschlussfähigkeit vorzusehen, um tatsächliche Installationen flexibel an den sich ändernden Bedarf anzupassen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass neben den Installations- auch Folgekosten entstehen, etwa für Sicherung und Wartung der Elektrosäule sowie Aufschlüsselung und Abrechnung der Stromkosten. Sowohl die Errichtungs- als auch die Folgekosten würden letztlich zulasten von Mietern oder Eigentümern gehen. Die Pläne der Landesregierung würden zu einer Steigerung von Bau- und Wohnkosten führen und so dem politischen Ziel der Schaffung auch von preisgünstigem Wohnraum entgegenstehen.



Das hessische Wirtschaftsministerium will die Elektromobilität fördern: In Garagen sollen demnächst mehr Elektrosäulen Pflicht sein.

KAPPUNGSGRENZENVERORDNUNG

23 Kommunen vorgesehen

Das in Hessen für den Wohnungsbau zuständige Umweltministerium hat einen Entwurf für eine Kappungsgrenzenverordnung vorgelegt. Demnach sollen in 23 hessischen Städten und Gemeinden die Mieten um nicht mehr als 15 Prozent in drei Jahren steigen dürfen. Im Rahmen der Verbändeanhörung wird der VdW südwest kritisch Stellung zu dem Vorhaben beziehen.

Grundlage der geplanten Verordnung ist die bereits im Mai 2013 vom Bundesgesetzgeber im Rahmen einer Mietrechtsnovellierung beschlossene Ermächtigung der Bundesländer, Gebiete festzulegen, in denen aufgrund von nachweislich angespannten Wohnungsmärkten Steigerungen in bestehenden Mietverhältnissen nur noch 15 statt 20 Prozent innerhalb von drei Jahren betragen dürfen. Um die Angespanntheit der Wohnungsmärkte zu messen, hatte die Landesregierung im Vorfeld das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) in Darmstadt beauftragt. Dieses hat nach objektiven Kriterien Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten festgelegt. Haben sich diese ausgewählten Städte und Gemeinden darüber hinaus in einer subjektiven Selbsteinschätzung als betroffen angesehen oder sich nicht auf die Anfrage des Ministeriums zurückgemeldet, wurden sie in den Entwurf der Kappungsgrenzenverordnung als Zielgebiete aufgenommen.

Betroffen sind folgende Orte: Bad Homburg vor der Höhe, Bad Soden am Taunus, Bad Vilbel, Bensheim, Bismarckshaus, Darmstadt, Dietzenbach, Dreieich, Erlensee, Frankfurt am Main, Friedberg, Friedrichsdorf, Gernsheim, Griesheim, Hochheim am Main, Hofheim am Taunus, Kassel, Kronberg im Taunus, Marburg, Offenbach am Main, Schwalbach am Taunus, Weiterstadt und Wiesbaden. Der VdW südwest wird gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände Hessen (AWI-Hessen) zu der geplanten Verordnung Stellung nehmen.

FACHAUSSCHUSS FÜR STEUERN

Kirchensteuerabruf – großer Aufwand für nichts?

Der Fachausschuss für Steuern des VdW südwest kam am 22. Mai 2014 zu seiner ersten Sitzung im Jahr 2014 zusammen.

Nach Berichten über den aktuellen Stand der Steuergesetzgebung und die geplanten Änderungen sowie über aktuelle Entscheidungen des Bundesfinanzhofs (BFH) wurde ausführlich das Thema „Automatisierter Kirchensteuerabzug“ diskutiert. Das neue Verfahren führt zu einem erheblichen verwaltungs- und kostenmäßigen Aufwand. Die Kosten, die einer Genossenschaft entstehen, stehen in keinem Verhältnis zur Höhe der einzubehaltenden Kirchensteuer. Einheitliche Meinung war, dass das Verfahren dringend vereinfacht

werden muss, insbesondere dass die jährliche Informationspflicht wegfallen müsse.

Die Neuregelung des § 13b UStG war ein weiteres wichtiges Thema der Sitzung. Der BFH hat mit Urteil vom 22. August 2013 entschieden, dass Bauträger bei der Veräußerung von bebauten Grundstücken keine Werkleistungen erbringen und daher für bezogene Eingangsleistungen insoweit nicht mehr Steuerschuldner nach § 13b UStG sind. Die Finanzverwaltung hat sich dieser Auffassung angeschlossen und den Umsatzsteueranwendungserlass entsprechend angepasst. Die geplante Gesetzesänderung, die – falsche – Verwaltungsauffassung auf eine gesetzliche Grundlage zu stellen und

die Umkehr der Steuerschuldnerschaft für Bauträgerleistungen wieder einzuführen, ist auf heftige Kritik gestoßen.

Des Weiteren wurde ein Überblick über steuerlich zulässige Rückstellungen gegeben und Unterschiede bezüglich Ansatz und Bewertung in der Handels- beziehungsweise Steuerbilanz aufgezeigt.

Aktuelle Aspekte aus dem Bereich der Wirtschaftsprüfung und Bilanzierung, insbesondere im Hinblick auf Neuerungen des IDW, bildeten den Abschluss der Sitzung.

FACHAUSSCHUSS FÜR RECHT

Aktivitäten von Bundes- und Landesgesetzgebern werden kritisch verfolgt

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

Auf Bundesebene dominieren derzeit die Pläne zur Einführung einer Mietpreisbremse. Auch die Mitglieder des Fachausschusses für Recht halten dieses, in ein freies Marktsegment eingreifende, gesetzliche Instrument für verfehlt, da es für die Erreichung des übergeordneten Ziels, nämlich die Verbreiterung des Angebots für preisgünstiges Wohnen, als kontraproduktiv angesehen wird. Die Umsetzung der Mietpreisbremse würde in rechtlicher Hinsicht zu einigen derzeit nicht einschätzbaren Fragestellungen führen. Dies betrifft beispielsweise die Umsetzung der Ausnahmen für modernisierte Wohnungen.

Auch die geplanten Novellierungen der Landesbauordnungen in Rheinland-Pfalz,

im Saarland und auch in Nordrhein-Westfalen werden skeptisch verfolgt, da durch die geplanten Änderungen, insbesondere hinsichtlich der Ausweitungen zur Barrierefreiheit, zur Rollstuhlgerechtigkeit und zum Brandschutz, erhebliche Baukostensteigerungen befürchtet werden. Hinsichtlich der verabschiedeten (Nordrhein-Westfalen) und in Planung befindlichen Kappungsgrenzenverordnungen (Hessen, Rheinland-Pfalz) wurden die empirischen Grundlagen für die Auswahl derjenigen Kommunen, die unter die Verordnungen fallen sollen, in der Sitzung kritisch hinterfragt. Insoweit wurden auch Zweifel an der rechtmäßigen Umsetzung der 2013 in Kraft getretenen Ermächtigungsgrundlage in § 558 BGB geäußert.

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

verordnung 2014, die Umlage gesplitteter Abwassergebühren sowie Abmahnrisiken bei Wohnungsunternehmen. 

DEM VDW SÜDWEST WURDE MITGETEILT**Aus den Mitgliedsunternehmen**

Die **Wohnungsbau GmbH Worms** teilt mit, dass sie ihre Geschäftsstelle in die Von-Steuben-Straße 15, 67549 Worms verlegt hat.

August/September 2014**Jubiläen von Mitgliedsunternehmen****110 Jahre****9. September 2014**

Bauverein Dillenburg eG, Dillenburg

Neuer Mietspiegel fast fertig

Zahlenwerk gewinnt durch Mietpreisbremse an Bedeutung / Tagung der Wohnungsverbände

Die Arbeit am neuen Mietspiegel steht unmittelbar vor dem Abschluss. Das sagte Rudolf Ridinger, Direktor des Verbands der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft, gestern auf einer Tagung zum Thema Mietspiegel und Mietpreisbremse. Die Mietspiegel-Kommission, der Mieter- und Vermieterverbände angehören, tagt derzeit besonders häufig. Planungsdezernent Olaf Cunitz (Die Grünen) bezeichnete die Arbeitsatmosphäre als „konstruktiv“. Der neue Mietspiegel werde voraussichtlich im Juli von der Kommission beschlossen. Der Vorstandsvorsitzende von Haus & Grund Frankfurt, Jürgen Conzelmann, bemängelte allerdings die Einteilung der Gebäudealtersklassen.

Die Mietpreisbremse ist an den Mietspiegel gebunden: Bei Neuvermietungen soll die Miete laut Gesetzentwurf höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Schon Cäsar habe einst in Rom eine Mietpreisbremse eingeführt, erläuterte Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbandes der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Doch die sei bald wieder aufgehoben worden, weil niemand mehr gebaut habe.

Die Preisbremse treffe die Falschen: Es gibt Vermieter, die brutal die Situationen nutzen, aber das ist nicht unsere Aufgabe, sie zu begrenzen.

seien und sich nicht „turbokapitalistisch“ verhielten. Dieser Ansicht ist auch der Haus-&-Grund-Vorsitzende Conzelmann: Im Neubau dürfe man hohe Preise verlangen. Aber Vermieter, die Bestandswohnungen vorhielten, würden bestraft.

Auch die gesenkten Mieterhöhungen ist konstant ist dafür, sie auf zu beschränken. Städte die Mietpreise boomen.“ Auch könne Niederrhein vergleichen.

Cunitz sagte, das politische Instrument solle den Markt am Ende eine hohe gerichts-fest ist.“ dazu, das Verhältnis zu entlasten, stark zunehmen zeit wachse die pro Woche. Fiktion Wohnungsmarkt Schlag“ 30 000

Weil das Angebot um die Nachfrage die Gefahr der inneren Bewohner. abdingbar, die zu begrenzen.

finde ich schwierig.“ Der Neubau bediene nicht alle Preissegmente in ausreichendem Maß. Im hochpreisigen Segment werde überproportional viel gebaut. Aber die Bereitschaft privater Bauherren, Fördergelder für preisgebundenen Mietwohnneubau abzurufen, sei bescheiden.

Hessen will soziale Wohnraumförderung ausbauen

VON ANKE PIPKE



Die Förderung von sozialem Wohnraum soll in Hessen zukünftig auch Haushalten mit mittlerem Einkommen und Studenten mit wenig Geld zugute kommen. Bild: pixello.de/Thorben Weigert

Studentisches Wohnen und Haushalte mit mittlerem Einkommen sollen stärker unterstützt werden: Das sieht der Entwurf der hessischen Regierungsfractionen von CDU und Grünen für die Weiterentwicklung des Wohnraumförderungsgesetzes vor.

In zahlreichen Kommunen – vor allem im Rhein-Main-Gebiet – steigen die Preise für Wohnraum. Die CDU- und Grünen-Fraktion im hessischen Landtag wollen darauf mit einer Novellierung des Wohnraumförderungsgesetzes reagieren. Sie haben einen Entwurf eingebracht, der gleich mehrere Veränderungen beinhaltet.

So soll der geltende Vorrang der Eigentumsförderung aufgehoben werden. Stattdessen ist beabsichtigt, der Förderung von Mietwohnungen den gleichen Stellenwert zuzurechnen.

Darüber hinaus werden neue Förderrichtlinien für das studentische Wohnen eingeführt. Wegen steigender Studentenzahlen haben gerade die jungen Leute mit niedrigerem Einkommen Probleme bei der Wohnungssuche. "Hierbei wollen wir Abhilfe schaffen", sagt Priska Hinz, Ministerin für Stadtentwicklung. Die soziale Wohnraumförderung soll die Schaffung von zusätzlichem studentischen Wohnraum unterstützen.

Einkommengrenzen dürfen manchmal überschritten werden

Um auch Haushalten mit mittlerem Einkommen stärker bei der Wohnraumversorgung zu helfen, wollen die Regierungsfractionen die Einkommengrenzen für eine Förderung aufweichen. Die Behörden sollen die Möglichkeit erhalten, für Haushalte von den Vorgaben abzuweichen, "die die Einkommengrenzen überschreiten und nach den örtlichen und regionalen Verhältnissen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung haben", heißt es im Entwurf.

Das Land sieht jährlich eine soziale Wohnraumförderung in Höhe von 62 Mio. Euro vor. Aus einem Sonderprogramm kommen in den nächsten drei Jahren insgesamt 300 Mio. Euro für die Wohnbauförderung hinzu.

Verband hat Zweifel an der Umsetzung

Der VdW südwest hegt derweil "begründete Zweifel, ob der neue gesetzliche Rahmen ausgenutzt werden wird", sagt Verbandsdirektor Rudolf Ridinger. Entscheidend seien die Förderkonditionen, die in Richtlinien und nicht in dem Gesetz festgelegt werden. Außerdem geht Ridinger der Entwurf nicht weit genug. Er fordert die generelle Erhöhung der Einkommensgrenzen, die die beabsichtigte Regelung in Ausnahmefällen. Er zweifle daran, dass über diesen Weg der Zugang des Mittelstands ausreichend ermöglicht werde.

Immobilienzeitung
25.06.2014

Die Studentenbude wird zum Anlageobjekt

Für Immobiliengesellschaften kann es sich lohnen, Wohnheime und Micro-Apartments zu bauen

So viele Studenten wie nie zuvor – und gerade in Frankfurt fehlt es an Wohnraum für sie. Dabei könnte die Stadt den Wohnheimbau erleichtern, glaubt man bei der Arbeitsgemeinschaft Wohn- und Immobilienverbände (AWI) Hessen.

Von Thomas J. Schmidt

Frankfurt. Wenn sich nur an die Wohnungsmarktsituation ändert...

ter Hessen glaubt. Die Investitionskosten für den Bau von Studentenwohnheimen ließen sich stark senken, wenn nicht jedes Wohnheim eine Tiefgarage haben müsste, die dann leer steht, weil Studenten keine Autos haben. „Die brauchen zwei Fahrradständer pro Apartment, am besten überdacht und abschließbar.“ Und eine Bus- oder Bahnstation in der Nähe.

60.000 Studenten

denzwerk bietet nur gut 2000 Plätze in Wohnheimen. Geschätzt noch einmal so viele Plätze gibt es in Wohnheimen von Stiftungen oder Investoren. Auch Micro-Apartments lohnen sich. Zu hoch sollten die Kapitalanlageerwartungen jedoch nicht setzen, rät Merkel: „Es ist unrealistisch zu erwarten, dass man Studentenapartments für 400 oder 500 Euro dauerhaft vermieten kann.“

„Alles über 350 Euro ist zu teuer.“ Dafür, dass immer mehr Studenten auf den Wohnungsmarkt drängen, dafür sieht Dr. Rudolf Ridinger, Direktor des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft, drei Gründe: Die Verkürzung der Abiturzeit, der Wegfall der Wehrpflicht und als Drittes: „Viel weniger Abiturienten als früher sind an einer beruflichen Ausbildung interessiert.“ Merkel sieht noch einen dritten Grund: Mehr

gends in Europa so günstig zu haben ist wie hier.

Häufiger Mieterwechsel

Klar sei, so Ridinger, für Vermieter: „Der Mieter, der jahrelang in einem Zimmer bleibt, ist die Ausnahme, die Fluktuation ist sehr hoch bei Studenten – dreimal höher als bei anderen Mietern.“ Dabei könnte studentisches Wohnen durchaus ganz Stadtdirekt aufwerten. So geschähe es derzeit in Offenbach, wo im Mathildenviertel mehrere Studentenwohnheime

bereit zu investieren“, sagt Gerald Lipka, Geschäftsführer beim Landesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen. „Es liegt an den Kommunen, entsprechende Flächen auszuweisen.“

Die Frage, was mit jetzt entstehenden Wohnheimen wird, wenn die Zahl der Studenten wieder zurückgeht, lässt sich nicht einfach beantworten. Merkel glaubt, dass sich einige der vornehmen und teuren Apartmenthäuser in Wohnungen für altersgerechtes Wohnen umbauen ließen oder als Miet-

Stärkere Förderung von bezahlbarem Wohnraum

Die Regierungskoalition will auf den angespannten Wohnungsmarkt in den Ballungsräumen reagieren und ihre Fördermittel anders verteilen. Gewerkschaft und Opposition geht das nicht weit genug. Sie fordern mehr Geld für den sozialen Wohnungsbau.

Wiesbaden. Wohnraum wird immer knapper. Bezahlbar muss er auch noch sein. Besonders in den Ballungsgebieten ist dies für viele Menschen zunehmend ein Problem. Hessens Landesregierung will mit einer Gesetzesänderung dagegen etwas tun. Mehr Geld gibt es zwar nicht, dafür soll es neu verteilt werden. Wenn das Vorhaben wie geplant vom Landtag abgesegnet wird, soll künftig die Förderung für den sozialen Wohnungsbau

derung von Mietwohnraum. Bislang wird die Eigentumsförderung vorrangig vor der Förderung von Mietwohnraum behandelt. „Mit diesen Regelungen reagieren wir auf die aktuellen Probleme am Wohnungsmarkt, die vor allem durch den Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen im Ballungsraum vorherrschen“, erklärten die Wohnungsexperten Ulrich Caspar (CDU) und Martina Feldmeyer (Grüne) die Initiative. Der Gesetzentwurf soll an diesem Mittwoch in erster Lesung im Landtag beraten werden.

Immer mehr Studenten

Zudem will Hessens schwarz-grüne Koalition Studenten und Menschen mit geringem bis mittlerem Einkommen bei der Suche nach bezahlbarem Wohnraum stärker unterstützen.

terstützen. In die Förderung sollen auch die Studentenwohnheime aufgenommen werden. Damit will man steigenden Studentenzahlen in Hessen Rechnung tragen.

Mit der Novellierung soll als Drittes die Möglichkeit eröffnet werden, öffentlich geförderten Wohnraum auch Haushalten mit mittlerem Einkommen anzubieten. Bisher hat sich die Förderung im Wohnungsbau auf die Haushalte konzentriert, die lediglich über ein sehr geringes Einkommen verfügen.

Mit der neuen Regelung könne das Land flexibler auf den Bedarf am Wohnungsmarkt reagieren. Für die Wohnraumförderung sind im hessischen Haushalt 62 Millionen Euro pro Jahr vorgesehen. Außerdem stehen 300 Millionen Euro bis 2019 aus einem Sonderprogramm zur Verfügung.

Bei der Opposition stieß die Novelle auf wenig Zustimmung: Nach Einschätzung der Linken geht der Gesetzentwurf nicht weit genug. Um die schwierige Lage in den Ballungszentren Hessens zu entschärfen, müsse mehr Geld für den Bau von Sozialwohnungen bereitgestellt werden, sagte der parlamentarische Geschäftsführer Hermann Schaus. Der Linken-Abgeordnete kritisierte zudem, dass die Fördermittel weiter auch für den ländlichen Raum verwendet werden dürfen.

Kritik von Verbänden

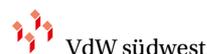
Auch die SPD zeigte sich enttäuscht: Beispielsweise würden Polizeibedienstete und Krankenhausbeschäftigte auch nach diesem schwachen Programm keine bezahlbare Wohnung finden. Die FDP im Landtag kritisierte ebenfalls

dem, dass Eigentumsförderung für die CDU in der Koalition mit den Grünen offensichtlich keine Priorität mehr hätte. Um die Zahl der Sozialwohnungen stabil zu halten, müssten jährlich mindestens 3000 Wohnungen neu geschaffen werden, betonte der Vize-Vorsitzende des Deutschen Gewerkschaftsbunds Hessen-Thüringen, Sandro Witt. In Hessen fehlten mehr als 280.000 Sozialwohnungen. Geringverdienender und Arbeitslose seien besonders von der Wohnungsnot betroffen. Der Verband der Wohnungswirtschaft bezichtigte den Gesetzentwurf „an mehreren Stellen einen Schritt in die richtige Richtung“. Doch sei der Gesetzentwurf nicht bereits die Lösung, sondern schaffe nur einen Handlungsrahmen. Wenn dieser nicht genutzt werde, sei das Gesetz nicht mehr wert als ein Stück Papier.

Frankfurter Neue Presse
12.06.2014

Frankfurter Neue Presse
24.06.2014

Termine 2014



Gremien / Ausschüsse / Arbeitskreise / Arbeitsgemeinschaften

2014

			Veranstalter
Verbandsrat	Montag, 15.09., 15.00 Uhr Dienstag, 30.09., 10.00 Uhr	Speyer Frankfurt	
Prüfungsausschuss	Montag, 29.09., 15.00 Uhr	Frankfurt	
Fachausschuss für Planung und Technik	Mi. - Fr., 03. - 05.09.	Wien	
Fachausschuss für Steuern	Dienstag, 14.10., 10.00 Uhr	Frankfurt	
Fachausschuss für Betriebswirtschaft	Mittwoch, 15.10., 10.30 Uhr	Frankfurt	
Fachausschuss für Berufliche Bildung und Personalentwicklung	Donnerstag, 16.10., 10.00 Uhr	Frankfurt	

Allgemeine Termine

2014

Marktplatz Genossenschaften	Mittwoch, 03.09., 10.30 Uhr	Bonn	
Messe Stuzubi	Samstag, 20.09.	Frankfurt	
Verbandstag VdW südwest	Di./Mi., 16./17.09.	Speyer	

Veranstaltungsreihen

2014

Aktuelles Genossenschaftsrecht	Dienstag, 30.09., 10.00 Uhr	Köln	
Aktuelles Steuerrecht >> 2. Tagung	Donnerstag, 11.09., 10.00 Uhr	Frankfurt	

ANREGUNGEN, KRITIK ODER FRAGEN

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

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

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

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

Ansprechpartner:

Andreas Winkler

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

Tel.: 0211 16998-94

Fax: 0211 16998-50

Postadresse:

VdW Rheinland Westfalen,
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

AUSBILDUNG VERSUS STUDIUM

Neue Zahlen belegen anhaltenden Akademisierungstrend

„Bieten Sie auch duale Studiengänge an?“ So oder ähnlich lauten die Anfragen auf den Stuzubi-Messen in ganz Deutschland, bei denen der GdW und seine Regionalverbände am eigenen Messestand die Aus-, Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vorstellen. Kaum ein junger Messebesucher interessiert sich bei der ersten Kontaktaufnahme für die Ausbildung an sich, alle sind – zumindest vor einem ausführlichen Beratungsgespräch – fest entschlossen, Ausbildung und Studium verbinden zu wollen.

Die Erfahrungen auf den Messen sind Spiegelbild der branchenübergreifenden Entwicklung. So veröffentlichte das Bundesinstitut für Berufsbildung (BiBB) jüngst die Broschüre „AusbildungPlus in Zahlen – Trends und Analysen“ mit neuem Datenmaterial zum anhaltenden Akademisierungstrend. Nach Angaben der Statistiker ist demnach im Vergleich zum Vorjahr die Anzahl der Studierenden in dualen Studiengängen im Jahr 2011 um 20,5 Prozent auf 61.195 gestiegen. Über 60.000 duale Studienplatzangebote sind in über 900 dualen Studiengängen verzeichnet. Auch die Anzahl der beteiligten Unternehmen stieg in 2011 um 46,5 Prozent auf 40.874. Aller-



dings liefert das BiBB hier keine Aussage, ob diese Unternehmen das Studium auch finanzieren. Die Passungsprobleme auf dem Ausbildungsmarkt jedenfalls nehmen insgesamt zu: Den Unternehmen fehlen die Auszubildenden, gleichzeitig finden immer mehr Auszubildende keine Lehrstelle mehr.

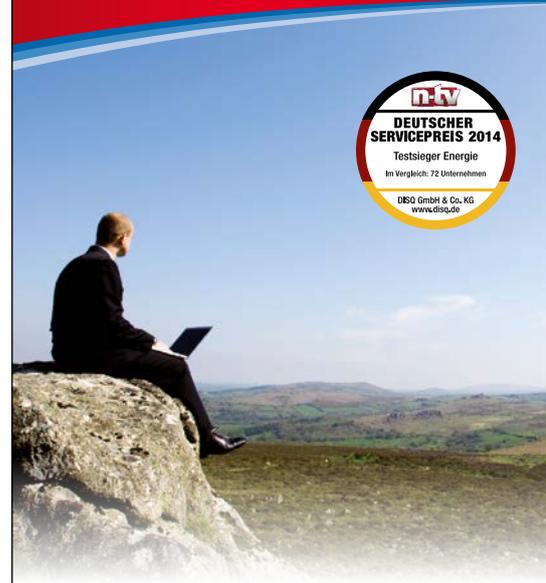
In Deutschland werden bis zum Ende des Jahrzehnts 1,4 Millionen Facharbeiter in den Bereichen Mathematik, Informatik, Naturwissenschaften und Technik fehlen. Die Verlierer im Wettbewerb sind vor allem kleine Unternehmen, die sich bedingt durch die Betriebsgröße häufig nicht in der Lage sehen, den ausbildungsinteressierten Bewerbern die gewünschten Karrierewege aufzuzeigen und ein Studium zu finanzieren. VdW-Bildungsreferentin Nadine Büscher sagt: „Es ist deshalb nötig, über die vielfältigen Möglichkeiten der Aus-, Fort- und Weiterbildung in unserer Branche zu informieren und individuelle, attraktive Karrierewege aufzuzeigen, auch ganz konkret innerhalb der Unternehmen. Denn durch eine Akademisierung um jeden Preis droht dem Wirtschaftsstandort Deutschland nachhaltiger Schaden.“ Büscher verweist auf den geplanten Relaunch der Azubikampagne des GdW und seiner Regionalverbände: „Unsere Kampagne greift die herrschenden Trends auf, ohne sich anzubiedern. Sie ist authentisch und erwachsener als zuvor.“

Während bisher die Inhalte von Ausbildung und Branche eher humorvoll waren und auf ein junges Image abzielten, werden die Motive nun ernster. „Die Werte, die unsere Branche ausmachen, werden im Mittelpunkt stehen“, so Büscher. Präsentiert werden die neuen Kampagnenmotive im Herbst 2014.



IHRE ERDGASKOSTEN SIND UNSER THEMA.

Entspannung für Sie. Top-Service von uns.



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

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

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

Wechseln Sie jetzt!
089/641 65 214

geschaeftskunden@montana-energie.de

www.montana-energie.de



SOCIAL MEDIA

Wie Microblogging die Unternehmenskommunikation verbessern kann

Mit Microblogging ist eine neue Form der Kommunikation entstanden, die mehr und mehr die klassischen Kommunikationskanäle wie E-Mail oder Telefon ersetzt. Microblogging ermöglicht eine einfache, rasante und offene Art der Kommunikation zwischen Mitarbeitern, Kunden oder Partnern von Unternehmen. Ziel ist es, die Informations- und Kommunikationsprozesse zu vereinfachen und dadurch zu optimieren.

Microblogging funktioniert in ähnlicher Form wie die 140-Zeichen-Nachrichtenübertragung auf Twitter. Die Posts (Nachrichten) werden in einem Blog chronologisch dargestellt und können ausgewählten Nutzergruppen zugänglich gemacht werden.

Steht beispielsweise die Organisation eines Mieterfestes an, werden alle wichtigen Informationen über das Portal geschrieben. Zunächst wird der virtuelle Raum „Mieterfest 2014“ angelegt und dann die beteiligten Organisatoren eingeladen. In dem virtuellen Raum kann geschrieben, kommentiert oder es können Fragen gestellt werden. Es ist auch möglich, Dokumente, Protokolle von Vorbesprechungen etc. abzulegen. Über sogenannte Apps ist der Zugriff auch von unterwegs möglich.

Technisch betrachtet ist das Microblogging eine Plattform, die entweder aus einer Cloud oder von einem Rechenzentrum beziehungsweise Dienstleister betrieben werden kann. Die Plattform lässt sich leicht

in bestehende IT-Infrastrukturen einbinden, erklärt Dirk Wippert, Geschäftsführer des Bonner IT-Beratungsunternehmens beyond email. Einige Anbieter bieten eine kostenlose Nutzung des Dienstes an. Steigen der Bedarf und die Nutzerzahlen, werden erfahrungsgemäß rund 20 Euro pro Nutzer und Jahr fällig.

Microblogging ist eine moderne Art der Kommunikation, die sicherlich zunächst eine Überarbeitung der vorhandenen Informations- und Kommunikationsstrukturen im Unternehmen erfordert. Bei erprobter Anwendung kann Microblogging helfen, Informationen schnell und effizient auszutauschen und so den zeitstehlenden E-Mail-Wahnsinn „Betreff: Nur zu Ihrer Information“ zu reduzieren.

INTERVIEW >> mit Kai Heddergott, Journalist und Kommunikationsexperte

Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft – Blog startet „Expedition“

Kai Heddergott ist Journalist und Kommunikationsexperte. Für seinen Blog www.expedition-wohnungswirtschaft.de sammelt er Beispiele aus Wohnungsunternehmen, die bereits auf die eine oder andere Weise die Möglichkeiten der digitalen Revolution nutzen.

VM: Herr Heddergott, Ihr Blog heißt „Expedition Wohnungswirtschaft“. Ein bisschen klingt das ja, als wäre die Wohnungswirtschaft ein versteckt lebendes Eingeborenenvolk oder ein unerforschtes Land.

Heddergott: Das ist sie sicher nicht. Ich suche aber auch nicht nach der Wohnungswirtschaft als solche, sondern bin den Auswirkungen der Digitalisierung auf Arbeitsprozesse und Geschäftsmodelle auf der Spur. Ich frage zum Beispiel, wie Tablets die Kundenbetreuung vor Ort verändern.

VM: Haben Sie bisher schon viele Rückmeldungen aus den Wohnungsunternehmen erhalten?

Heddergott: Zum Zeitpunkt dieses Interviews ist der Blog ja noch in der Startphase, eine Wahrnehmung muss sich da erst aufbauen. Aber wir haben auch durch klassische Begleitkommunikation wie zum Beispiel ein Postkarten-Mailing die Branche angesprochen. Erste Reaktionen gab es von Weiterbildungsanbietern und Immobilienportal-Betreibern, die sehr an den „Expedition“-Erkenntnissen interessiert sind.

VM: Was fällt Ihnen am Umgang der Wohnungsunternehmen mit der Digitalisierung bisher am deutlichsten auf?

Heddergott: Es wird klar: Niemand kann sich dem Thema „Digitalisierung“ mehr verschließen. Und dass das Interesse generell groß ist. Das Internet ist zum Normalfall geworden – für Mieter und für Wohnungs-

unternehmen. Nachfrage besteht spürbar nach Konzepten für einen besseren Kundendialog und Prozessoptimierung auf Basis digitaler Lösungen.

VM: Was wird mit den Ergebnissen Ihrer Untersuchung geschehen?

Heddergott: Das Vorhaben nennt sich zwar „Expedition“, aber eine Untersuchung im Sinne einer Studie ist sie eigentlich nicht. Das hat eher explorativen Charakter und das Ergebnis wird die Summe aller Blog-Beiträge sein. Aber natürlich ist ein Fazit eingepplant. Einfach Ende des Sommers in den Blog schauen – dann wissen wir alle mehr!



Expedition
Wohnungswirtschaft

BAUKULTUR IN DEUTSCHLAND

Bundesstiftung Baukultur lobt Fotografiepreis aus

Zum ersten Mal lobt die Bundesstiftung Baukultur gemeinsam mit ihrem Förderverein einen Fotografiepreis aus. Unter dem Motto „Baukultur im Bild. Räume + Menschen“ werden Fotos gesucht, die Gebäude im Gebrauch zeigen und damit ganz selbstverständlich Baukultur im Alltag sichtbar machen.

Baukultur ist keineswegs nur die Frage nach der Ästhetik: Baukultur beinhaltet die Frage nach dem öffentlichen Raum, der Gestaltung von Wohngebäuden und innovativer Grundrisse bei Modernisierung oder Neubau, die Zusammenarbeit zwischen Planern, Bauherren, Architekten und Ingenieuren, das Quartiersmanagement, die Stadt- und Regionalplanung. Sie betrifft Bürger, Bewohner, am Bauprozess Beteiligte oder Touristen an fremden Orten jeden Tag und in praktisch jeder Lebenssituation. Deshalb interessiert sich die Bundesstiftung Baukultur für Bilder, die das Zusammenspiel von der „gebauten Umwelt“ mit ihren Bewohnern abbilden; die Architektur nicht als statisches Kunstwerk, sondern als lebendigen Gebrauchsgegenstand begreifen. Gesucht sind also reflek-



tierte und stimmungsvolle aber auch experimentelle Fotos, die unsere Lebensräume mit ihren Nutzern zeigen – beim Wohnen, Arbeiten, Lernen oder in der Freizeit.

Der mit 5.000 Euro dotierte Fotografiepreis ist offen für Teilnehmer aus aller Welt und

läuft bis zum 5. September 2014. Professionelle Fotografen und Amateure können sich an dem anonymen Wettbewerb beteiligen und ein in Deutschland im Zeitraum von 2011 bis 2014 aufgenommenes Foto oder eine dreiteilige Serie einreichen. Die Jury ist unter anderem mit dem renommierten Fotografen Iwan Baan, dem Gründer der Galerie C|O Berlin Ingo Pott und Reiner Nagel, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur, besetzt.

Die Ausstellung der Ergebnisse nach der Preisverleihung am 16. November 2014 in Potsdam soll die Vielfalt baukultureller Themen und ihre gesellschaftliche Relevanz aufzeigen. Die Arbeiten werden anschließend in einer Ausstellung von Dezember 2014 bis Januar 2015 in Berlin gezeigt und auf der Stiftungs-Homepage veröffentlicht.

- Weitere Informationen und Auslobungsunterlagen unter www.bundesstiftung-baukultur.de/aktionen/fotografiepreis. Bildmaterial zum Download unter www.bundesstiftung-baukultur.de im Bereich „Presse“/„Pressemeldungen“

AEG
WARMWASSER VON
A-Z

W WIE – WUNDERBARE WOHNUNGS WERTSTEIGERUNG

Schon im Jahr 1909 haben wir den Grundstein für unser Warmwasser-Sortiment gelegt. Heute bietet die AEG Haustechnik effiziente Warmwasser-Lösungen von A-Z. Profitieren auch Sie bei Ihren Wohnungsbau-Projekten von unserer Erfahrung und lernen Sie den hohen Komfort unserer Haustechnik-Lösungen noch besser kennen. Zum Beispiel bei einem Messebesuch oder im Internet.



FACHTAGUNG „FAMILIE IN ZEITEN DES DEMOGRAFISCHEN WANDELS“

Wandlungsprozess, aber kein Katastrophenszenario

In Kooperation des Arbeiterwohlfahrt Bezirksverbands Westliches Westfalen mit dem Zukunftsforum Familie fand am 11. Juni 2014 die Fachtagung „Familie in Zeiten des demografischen Wandels“ in Gelsenkirchen statt. Die Teilnehmer diskutierten mit Vertretern aus Politik, Wirtschaft sowie Wohnungs- und Sozialverbänden die Auswirkungen des demografischen Wandels auf Familien und ihre Lebensräume.

Der demografische Wandel und die daraus resultierenden Veränderungsprozesse in unserer Gesellschaft gehören zu den bedeutenden sozialpolitischen Herausforderungen unserer Zeit. Es gilt heute Antworten auf Fragen zu finden, die das zukünftige Zusammenleben in unserer Gesellschaft betreffen. Welche Auswirkungen hat der demografische Wandel auf die Familie? Wie verändern sich Lebensräume, Sozialräume und Versorgungsstrukturen und vor welchen Herausforderungen stehen unsere Sozialsysteme?

Der ehemalige Bundesminister und SPD-Vorsitzende Franz Müntefering betonte in seinem Eröffnungsvortrag, dass der demografische Wandel kein unabwendbares Katastrophenszenario sei, sondern ein Wandlungsprozess, der zu gestalten sei. Die Teilnehmer und Redner stimmten Müntefering zu. Die Herausforderung des demografischen Wandels liege darin, die Chancen einer bunteren und älter werdenden Gesellschaft zu erkennen und zu nutzen. Michael Scheffler, MdL, Vorsitzender des Bezirksverbandes Westliches Westfalen, betonte: „Die generationengerechte Gestaltung von Lebensräumen ist eine wichtige Voraussetzung für die Nutzung von Chancen. Eine gute Infrastruktur vor Ort ist nicht nur für junge Familien wichtig, sondern auch ältere Menschen profitieren davon in hohem Maß.“

Lisa Wilczek, Referentin des VdW Rheinland Westfalen, ergänzte, dass das gemeinsame Ziel aller Akteure sein müsse, lebenswerten Wohnraum mit Versorgungssicherheit für alle Generationen zu schaffen und die Rah-

menbedingungen für sozial stabile Quartiere zu verbessern. Ob ein Wohnquartier zur Heimat vor der Haustür wird, hängt nicht nur von den bedarfsgerechten Angebotsqualitäten der Immobilie ab, sondern auch des Umfeldes und deren Bezahlbarkeit. Hier gilt es, die Akteure stärker zu vernetzen und Mittel und Wege zu finden, den sich ankündigenden Problemlagen mit sinnvollen Konzepten entgegenzutreten. Die Politik sei dabei gefordert, verlässliche Rahmenbedingungen zu schaffen und entsprechende Förderkonzepte zu entwickeln beziehungsweise zu optimieren.

Die Vorsitzende des Zukunftsforums Familie, Christiane Reckmann, resümierte: „Die Politik muss die Teilhabe und die Potenziale aller Menschen fördern. Denn auf diese ist eine alternde, bunte und vielfältige Gesellschaft in besonderem Maße angewiesen.“



Referenten aus Politik, Wirtschaft sowie Wohnungs- und Sozialverbänden diskutierten auf der Fachtagung die Auswirkungen des demografischen Wandels auf Familien und ihre Lebensräume.

Verbände gratulieren zu erfolgreichen Projekten

PREIS SOZIALE STADT 2014 >> Die Verbände gratulieren allen Akteuren, die im Rahmen der Verleihung des Preises Soziale Stadt 2014 am 1. Juli 2014 in Berlin mit Auszeichnungen bedacht worden sind. Insbesondere freut sich VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter für die ausgezeichneten Wohnungsunternehmen aus dem Verbandsgebiet: „Diese Preisträger zeigen, dass Wohnungswirtschaft sozial ist und soziale Verantwortung übernimmt, dass Städtebauförderung viel erreichen kann und ihren Preis allemal wert ist.“

Der Preis Soziale Stadt wird für soziales Engagement zur Stabilisierung von Nachbarschaften verliehen. Bei der Preisverleihung in Berlin wurden nun zehn herausragende Beispiele mit einem Preis und zehn weitere Initiativen mit einer Anerkennung ausgezeichnet. Die prämierten Projekte befassen sich etwa mit dem sozialen Zusammenhalt im Stadtteil, dem Zusammenspiel von städtebaulicher Aufwertung und sozialem Engagement sowie der Sanierung von Problem-Immobilien durch Integrations- und Beschäftigungsprogramme.

Unter den zehn Preisträgern befinden sich vier Projekte aus Nordrhein-Westfalen. Auch vier der zehn Auszeichnungen wurden nach NRW vergeben und immerhin drei Projekte von Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen wurden insgesamt berücksichtigt. So hat die Aachener Siedlungsgesellschaft in Berlin-Neuköllns Harzer Straße eine verwahrloste Wohnanlage für und gemeinsam mit Sinti und Roma erneuert. Nachbarschaftskonflikte wurden gelöst und die Integration der rund 600 Menschen

wird erleichtert. Die Familien wurden an der Sanierung beteiligt und sind in die Instandhaltung und Pflege einbezogen worden. Sie erhalten Unterstützung und Begleitung, um im deutschen Alltag an- und zurechtzukommen.

In der Dortmunder Nordstadt hat die Stiftung Soziale Stadt gemeinsam mit der Gesellschaft für Wohnen DOGEWO21 und dem Beschäftigungsträger Grünbau ein heruntergewirtschaftetes Wohnhaus saniert – und zwar so, dass Langzeitarbeitslose aus dem Quartier Beschäftigung fanden. Das vom Land und der Stadt unterstützte Vorhaben gilt als Blaupause für die Inwertsetzung weiterer Problemgebäude, um die Abwärtsspirale von Wohnvierteln zu stoppen und gleichzeitig Beschäftigung zu schaffen.

Über eine Anerkennung kann sich der Essener Allbau freuen: In Essen Altendorf-Nord/Bochold-Süd fördert das Unternehmen durch sein Stadtteilbüro BlickPunkt 101 (mit Conciergeloge) das familien- und kinderfreundliche Leben und Wohnen im

Quartier. Zu den verwirklichten Maßnahmen gehören auch Neu- und Umbauten, Balkonsanierungen, eine barrierefreie Kita sowie die Frühförderung für junge Eltern mit Kindern und eine qualifizierte Begleitung von Familien mit Migrationshintergrund.

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter betont: „In den vergangenen Monaten ist Wohnungspolitik oft völlig zu Unrecht auf das Thema steigender Mieten reduziert worden. Der Preis Soziale Stadt 2014 zeigt, wie die Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften arbeiten: wirtschaftlich, ökologisch und sozial nachhaltig, mit dem großen Ganzen im Blick.“

Rychter sieht die mit Preis beziehungsweise Anerkennung versehenen Projekte auch als Verweis auf die Bedeutung des Programms „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“. Der VdW-Verbandsdirektor betont: „Der Preis zeigt, was engagierte Akteure leisten können, wenn sie die richtige Unterstützung erhalten. Darum haben wir uns stets gegen



Foto: L. Spatanni

Aachener Siedlungsgesellschaft, Arnold-Fortuin-Haus, Berlin-Neukölln



Foto: DOGEWO21

DOGEWO 21: Dortmunder Nordstadt

>>

Kürzungen des Programms ausgesprochen, dem zeitweise nur ein ungenügendes Volumen von 40 Millionen Euro zugestanden wurde. Wir begrüßen es umso mehr, dass eine Aufstockung des Programms ‚Soziale Stadt‘ auf 150 Millionen Euro kommen wird.“

Der Preis Soziale Stadt ist eine Gemeinschaftsinitiative des AWO Arbeiterwohlfahrt Bundesverbands, des Deutschen Städtetages, des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Deutschen Mieterbundes und des vhw Bundesverbands für Wohnen und Stadtentwicklung. Er wird unterstützt durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB).



Allbau: Stadtteilbüro

VERANSTALTUNGSREIHE DES VDW RHEINLAND WESTFALEN, VDW SÜDWEST UND VDW SAAR

Aktuelles Steuerrecht

In Zusammenarbeit mit der Südwestdeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft (SFA) findet die zweite Veranstaltung „Aktuelles Steuerrecht“ am 11. September 2014 in Frankfurt statt.

Die Referenten WP/StB Ingeborg Esser, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Berlin vBP/StB Jörg Cammann, Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen, Hannover, WP/StB Jürgen Gnewuch, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen, Düsseldorf und StB Anke Kirchhof, Verband der Südwestdeutschen Woh-

nungswirtschaft, Frankfurt, werden voraussichtlich über folgende Themen informieren:

- Koalitionsvertrag und steuergesetzliche Pläne der Bundesregierung
- Neue Gesetzesvorschläge zur Steuervereinfachung
- E-Bilanz – Sachstand und BMF-Schreiben für steuerbefreite und partiell steuerpflichtige Unternehmen
- Handels- und steuerrechtliche Aspekte bei Erbbaurechten
- Umkehrung der umsatzsteuerlichen Abführungsverpflichtung gemäß § 13b UStG – Konsequenzen aus den BMF-

Schreiben vom 5. Februar 2014 und 8. Mai 2014

- Automatisierter Kirchensteuerabzug ab 2015 – Handlungsbedarf für Genossenschaften und Kapitalgesellschaften
- BMF-Schreiben vom 10. Januar 2014 zu § 35a EStG (haushaltsnahe Dienstleistungen)
- Neues zur Pauschalierung von Sachgeschenken gemäß § 37b EStG
- Umsatzsteuer: Flächenschlüssel bei gemischt genutzten Gebäuden
- Teilwertabschreibungen wegen voraussichtlich dauernder Wertminderung – Entwurf eines BMF-Schreibens
- Steuergestaltung bei Veräußerungsgewinnen (§ 6b EStG) und Erträgen aus Tilgungszuschuss KfW-Darlehen
- AIFM-StAnpG (Passivierung angeschaffter Verpflichtungen)
- Abgabenordnung: Keine Pflicht zur Anzeige bei fehlerhaften Bescheiden
- Kaufpreisaufteilung bei Erwerb von bebautem Grund und Boden – Arbeitshilfe des BMF

■ Nähere Informationen bei
StB Anke Kirchhof
Tel.: 069 97065-128
E-Mail: anke.kirchhof@vdwsuedwest.de



Foto: Marco2811 - fotolia.com

GEMEINSAME VERANSTALTUNGSREIHE DES VDW RHEINLAND WESTFALEN UND DES VDW SÜDWEST

Aktuelles Genossenschaftsrecht

Das Günnewig Hotel Stadtpalais in Köln ist Veranstaltungsort der nunmehr 13. Tagung „Aktuelles Genossenschaftsrecht“, die in diesem Jahr am 30. September 2014 stattfinden wird. Die Verbandsreferenten RAin Linda Mazzone und RA Stephan Gerwing werden die Teilnehmer über aktuelle genossenschaftsrechtliche Themen informieren, so unter anderem zu Fragen rund um die genossenschaftliche Mitgliedschaft und die Mitglieder- beziehungsweise Vertreterversammlung.

Anfragen zur Begründung, Durchführung und vermehrt auch zur Beendigung, sei es durch Kündigung der Mitgliedschaft oder Tod, stehen immer wieder in Fokus der juristischen Beratung.

Auch beim Thema Einladung, Durchführung und Beschlussfassung in der Mitglieder- oder Vertreterversammlung gilt es immer wieder, die genossenschaftsrechtlichen Vorgaben zu kennen und zu beachten.

Neben diesen beiden Schwerpunktthemen haben die Teilnehmer wiederum die Möglichkeit, aktuelle Fragen von den Verbandsjuristen beantworten zu lassen.

■ Die Einladungen zur dieser Ganztagsveranstaltung mit näheren Informationen und einem Anmeldeformular gehen den Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest Mitte August zu.

MARKTPLATZ WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN AM 3. SEPTEMBER 2014

Demenzwohngemeinschaften

Im Rahmen der gemeinsamen Veranstaltungsreihe „Marktplatz Wohnungsgenossenschaften“ des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest findet am **Mittwoch, 3. September 2014**, die nächste und damit bereits achte Veranstaltung zu dem Thema „Demenzwohngemeinschaften“ statt.

Bis zu 1,4 Millionen Menschen sind heute in Deutschland an Demenz erkrankt. Ihre Versorgung stellt vor dem Hintergrund des demografischen Wandels eine immer größere Herausforderung für das Gesundheits- und Sozialwesen dar. In Abhängigkeit von statistischen Grundannahmen (zum Beispiel zur zukünftigen Entwicklung der altersbezogenen Prävalenzraten) könnte sich die Zahl der Demenzerkrankten bis zum Jahr 2030 auf etwa 2,2 Millionen erhöhen. Eine Reihe von Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften haben auf diese Entwicklung reagiert und bieten Wohngemeinschaften für Demenzerkrankte an.

Dabei stellen sich neben bautechnischen Fragen auch rechtliche Fragen, die zum einen das Betreibermodell und zum an-



Foto: Peggy Blume, fotolia.com

deren das Gesetz über das Wohnen mit Assistenz und Pflege in Einrichtungen (Wohn- und Teilhabegesetz - WTG) in Nordrhein-Westfalen, das Landesgesetz über Wohnformen und Teilhabe (LWTG) in Rheinland-Pfalz beziehungsweise das Hessische Gesetz über Betreuungs- und Pflegeleistungen (HGBP) in Hessen betreffen. In der Veranstaltung am 3. September 2014

in Bonn werden daneben auch erfolgreiche Praxisbeispiele von Wohnungsgenossenschaften vorgestellt.

■ Nähere Informationen bei:
Dr. Gerhard Jeschke,
Tel.: 0211 16998-25,
Fax: 0211 16998-50
E-Mail: g.jeschke@vdw-rw.de

MEHRGENERATIONEN-WOHEN IN WETZLAR

„Ohne Eigeninitiative der Bürger geht es nicht“

Harald Seipp, Geschäftsführer der WWG Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH, will eines gleich klarstellen, wenn über das erste Mehrgenerationen-Wohnprojekt in Wetzlar gesprochen wird: „Ja, es ist ein großer Erfolg für uns. Und dennoch bleibt es ein Leuchtturmprojekt, das wir nur unter ganz bestimmten Bedingungen verwirklichen konnten.“ Ohne die Eigeninitiative der späteren Bewohner, betont Seipp, hätte sich sein Unternehmen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht mit dem Thema Mehrgenerationen-Wohnen befasst. „Wohnungsunternehmen sollen heute so viele gesellschaftliche Probleme lösen, darunter auch wie die Auswirkungen der demografischen Entwicklung abgefedert werden können. Gerade ein solches Wohnprojekt kann man aber nur erfolgreich umsetzen, wenn sich die Menschen auch entsprechend dafür stark machen.“

Vom Fernsehbericht zur Vereinsgründung

Am besten beginnt man im Jahr 2008, wenn man erklären will, wie das erste Mehrgenerationen-Wohnprojekt in Wetzlar zustande kam. Damals lief ein Fernsehbericht über Bremens ehemaligen Bürgermeister Henning Scherf im Fernsehen. Scherf machte damals einige Schlagzeilen, weil er gemeinsam mit Freunden ein geräumiges Haus in Bremen gekauft hatte, in dem man nun als „Wahl-Großfamilie“ unter einem Dach leben wollte.

Auch Menschen in Wetzlar nahmen den Bericht zur Kenntnis, einige von ihnen wurden durch Scherfs Geschichte inspiriert. Im Dezember 2008 gründeten sie den Verein „WeiterRaum e. V.“ und begaben sich auf die Suche nach einem Investor, der für 20 bis 30 Menschen einen geeigneten Wohnraum bieten konnte.

Schon kurz nach der Vereinsgründung, im Februar 2009, ergab sich ein erster Kontakt zur Wetzlarer Wohnungsgesellschaft. „Wir hatten die demografische Entwicklung bereits diskutiert und waren auch auf der Suche nach neuen, zukunftsorientierten Wohn- und Lebensformen“, so Seipp. „Im Gespräch mit den Vertretern des Vereins stellten wir dann fest, dass unsere Verhandlungspartner realistische Vorstellungen hatten und man vernünftig mit ihnen diskutieren konnte.“ Volker Bednarz, Vorsitzender des Vereins „WeiterRaum e. V.“ sagt wiederum: „Wir haben uns natürlich gefreut, dass das kommunale Wohnungsunternehmen Interesse anmeldet, denn ein lokaler Partner war uns lieber als ein anonymes Investor. Die folgende Zusammenarbeit war konstruktiv und professionell.“

Schwierige Finanzierung, letztlich erfolgreich

Schnell konnte die WWG ein Grundstück identifizieren, das sich für ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt gut eignete: An der



Taunusstraße 5–7 standen 2.996 Quadratmeter Baugrund zur Verfügung. „Die Lage ist optimal, denn in der Nähe befinden sich ein Kindergarten und eine Schule, ein Einkaufszentrum und eine Bushaltestelle sowie das ‚Kirschenwäldchen‘ – ein beliebtes Naherholungsgebiet in Wetzlar“, so Seipp.

Der WWG-Geschäftsführer hatte sich vorgenommen, die bereits gemachten Erfahrungen von Kollegen aus anderen Städten zu nutzen: Während der Planungsphase besuchten Vereinsvertreter und WWG-Team andere Mehrgenerationen-Wohnprojekte, etwa ein Projekt der GBO Offenbach mit dem Verein Lebenszeiten e. V. sowie eine Wohnanlage der Nassauischen Heimstätte, die in Frankfurt mit dem Verein „Anders leben – anders wohnen e. V.“ zusammenarbeitet.

Als schwierig erwies sich die Finanzierung des Projekts, das sowohl den aktuellen energetischen Anforderungen genügen als auch durch Barrierefreiheit ein erfolgreiches Zusammenleben von Jung und Alt gewährleisten sollte. „Es war kein leichter, aber zu guter Letzt doch ein erfolgreicher Weg“, sagt Seipp. Das Land Hessen und die Stadt Wetzlar förderten das Projekt im Rahmen der sogenannten mittelbaren Belegung, sodass die Miete für eine Nutzung der Wohnungen nun erschwingliche 7,65 Euro je Quadratmeter beträgt.

Der Grundstein für das Gebäude wurde am 22. März 2012 gelegt, das Richtfest konnten die WWG und WeiterRaum im Oktober des gleichen Jahres feiern. Bis zum Winter wurde



Ansicht von Südwesten: Alle Wohnungen sowie die Laubengänge sind barrierefrei erreichbar.

der Rohbau mit Dach und Fenstern geschlossen, im Anschluss begannen die Ausbauarbeiten. Insgesamt betrug die Bauzeit etwa einviertel Jahre, ehe das Gebäude ab Juli 2013 nach und nach bezogen werden konnte.

Flexible Grundrissgestaltung, vielfältige Wohnungsgrößen

Rund 1.250 Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche verteilen sich in der Wohnanlage auf 19 Wohneinheiten sowie einen Gemeinschaftsbereich. Es gibt vielfältige Möglichkeiten das Miteinander zu gestalten: Neben einem großen Gemeinschaftsraum mit Küche stehen ein Gästeapartment, ein Fitnessraum und eine Sauna zur Verfügung. Eine kleine Werkstatt und ein „Raum der Stille“ sollen noch folgen.

Auch dass alle Wohnungen per Aufzug erreichbar sind und auch die Laubengänge barrierefrei konzipiert wurden, versteht sich von selbst. „Komplett behindertengerecht haben wir allerdings nur eine der Wohnungen geplant und werden abwarten, wie sich der Bedarf in den Folgejahren entwickelt“, sagt Seipp.

In jedem Fall stellen vielfältige Wohnungsgrößen sicher, dass für fast jeden Interessenten das Passende dabei ist. So bietet die Mehrgenerationen-Wohnanlage in Wetzlar:

- vier Einzimmerapartments mit rund 55 Quadratmeter Wohnfläche,
- sechs Dreizimmerwohnungen mit 61 bis 85 Quadratmetern Wohnfläche
- drei Vierzimmerwohnungen mit 92 bis 113 Quadratmetern Wohnfläche



Auch bei Nacht strahlt die Anlage in warmem Licht.

- zwei Zweizimmer- sowie zwei Einzimmerwohnungen hat die WWG zu größeren „Kombiwohnungen“ zusammengeführt, sie können bei Bedarf wieder getrennt werden.

Die thermische Hülle des Gebäudes wurde, um die Baukosten nicht weiter in die Höhe zu treiben, als KfW-Effizienzhaus 70 ausgeführt. Zur Beheizung wird Erdwärme genutzt.

Bewährungsprobe steht noch aus

„Ein Vorteil des Projekts war es sicherlich, dass laut Vereinbarung der Verein selbst für die Belegung zuständig ist. Er hat uns so den Vertrieb zu einem guten Teil abgenommen“, sagt Seipp. Schon parallel zu den Bauarbeiten hatte WeiterRaum nach Interessenten gesucht. Anfänglich zeigten in erster Linie

über 50-Jährige Interesse, heute liegt das tatsächliche Durchschnittsalter der 25 Erwachsenen und fünf Kinder in der Wohnanlage bei 39,6 Jahren. Am 27. September 2014 feierten die Bewohner die Einweihung ihres neuen Zuhauses. Dessen Strahlkraft soll sich, wenn es nach den Vereinsmitgliedern geht, mittelfristig auf das gesamte Quartier an der Taunusstraße positiv auswirken: Seit dem 1. Dezember 2014 bietet der Verein im Gemeinschaftsraum ein Nachbarschaftscafé an, das allen Interessierten offensteht und dem Dialog in der Nachbarschaft zugutekommt.

Die Bewährungsprobe des Projekts mag noch ausstehen – sie wird folgen, falls der Altersdurchschnitt steigt und wenn die Bewohner zeigen müssen, ob ihr Konzept des Zusammenlebens auch langfristig tragfähig ist. Vorerst aber hat man vor, frei werdende Wohnungen möglichst mit jüngeren Menschen zu besetzen. „Auch erwarten wir im November 2014 ‚unser‘ erstes Kind“, so Bednarz. Er sagt weiter: „Das Zusammenleben der Generationen funktioniert wunderbar. Wir treffen uns im Laubengang und backen zusammen Reibekuchen. Junge Eltern bekommen Hilfe von den Älteren und umgekehrt. Das hat man schon beim Einzug gesehen, als wir uns alle gegenseitig geholfen haben. Auch in Krankheitsfällen stehen wir uns bei. Wir stehen als Christen füreinander ein. Es ist so, wie wir es uns gewünscht haben.“

■ Nähere Informationen im Internet unter www.weiterrraum.de



Glücklich über die neue Heimat: die Mitglieder des Vereins „WeiterRaum e. V.“



Gemeinsame Aktion der Bauwirtschaft

UMKEHR DER UMSATZSTEUERSCHULD BEI BAULEISTUNGEN >> Der Gesetzgeber beabsichtigt, durch eine Änderung des § 13b UStG die Bauträger – entgegen der ergangenen BFH-Rechtsprechung – wieder in die Umkehr der Umsatzsteuerschuldnerschaft bei Bauleistungen einzubeziehen.

Der GdW hat die Verbände der Bauindustrie und des Bauhandwerks für eine gemeinsame Stellungnahme gewinnen können. Die Stellungnahme von GdW, ZIA und den Verbänden der Bauindustrie und des Bauhandwerks wurde maßgeblichen politischen Kreisen übermittelt.

Die unterzeichnenden Verbände begrüßen die Pläne des Gesetzgebers, im Rahmen des Gesetzes zur Anpassung des nationalen Steuerrechts an den Beitritt Kroatiens zur EU und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften (nachfolgend „KroatienG“) eine Regelung zur Präzisierung der Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers bei Bauleistungen nach § 13b Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 Satz 2 UStG aufzunehmen.

Das Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 22. August 2013 hat in der Praxis sowohl für Auftraggeber als auch für Auftragnehmer von Bauleistungen zu massiven Rechtsunsicherheiten geführt. Entsprechend der Grundsätze des BFH muss der bauleistende Unternehmer nachweisen, dass der Leistungsempfänger die an ihn erbrachte Bauleistung seinerseits unmittelbar zur Erbringung einer eigenen Bauleistung im Sinne von § 13b Abs. 2 Nr. 4 UStG verwendet, was für ihn häufig nicht erkennbar ist. Aber auch für den Leistungsempfänger löst dies erhöhten Verwaltungsaufwand aus, muss er doch seine innerbetrieblichen Abläufe so gestalten, dass eine lückenlose Verfolgung der bezogenen Leistungen möglich wird. Letztlich führt eine Umsetzung auch für die Finanzverwaltung zu erheblichem bürokratischen Mehraufwand.

Eine umfassende gesetzliche Regelung der bisher in großen Teilen lediglich in Verwaltungsanweisungen präzisierten Norm ist daher für alle Beteiligten von Vorteil und bietet den Betroffenen Gewähr dafür, dass klare und eindeutige Voraussetzungen für den Übergang der Steuerschuldnerschaft definiert werden.

Zur Wiederherstellung der insoweit bewährten bisherigen Rechtslage (das heißt der Praxis vor Veröffentlichung des oben genannten BFH-Urteils) sprechen sich die Verbände dafür aus, im Umsatzsteuergesetz selbst eine Regelung dahingehend aufzunehmen, dass der Leistungsempfänger nur dann Steuerschuldner für eine an ihn erbrachte Bauleistung ist, wenn er selbst nachhaltig Bauleistungen ausführt (Zehn-Prozent-Grenze). Dies gewährleistet zutreffend, dass Unternehmer mit einem nur geringen Anteil an Bauleistungen nicht in den Anwendungsbereich der Ausnahmevorschrift des § 13b UStG einbezogen werden.

Schon in der Vergangenheit sahen die Verwaltungsanweisungen die Vorlage einer gültigen Freistellungsbescheinigung nach § 48b EStG vor. Bei Vorlage dieses Nachweises konnte der Leistende davon ausgehen, dass der Leistungsempfänger nachhaltig Bauleistungen erbringt und die Steuerschuld auf diesen übergeht (Abschnitt 13 b.3 Abs. 3 Umsatzsteuer-Anwendungserlass, UStAE a. F.). Den Verbänden erscheint für eine rechtssichere Ausgestaltung einer künftigen Regelung die Einführung eines Bescheinigungsverfahrens zwingend.

Für die Wohnungsunternehmen ist die entscheidende Forderung, dass Grundstückslieferungen nicht als Bauleistung angesehen werden. Der BFH hat im oben genannten Urteil zutreffend festgestellt, dass Bauträger entgegen der bisherigen Ansicht der Finanzverwaltung nicht unter die Vorschrift des § 13b UStG fallen und somit nicht Steuerschuldner für die von ihnen in Auftrag gegebenen Bauleistungen sind, wenn sie eigene Grundstücke zum Zwecke des Verkaufs bebauen und noch zu bebauende Grundstücke verkaufen. Derartige Leistungen der Bauträger stellen nach richtiger Ansicht des BFH keine Werklieferungen dar und sind daher im Rahmen der nachhaltigen Erbringung von Bauleistungen nicht zu berücksichtigen. Aus Sicht der Verbände muss daher von einer Einbeziehung reiner Grundstückslieferun-

gen abgesehen werden. Dadurch würden Wohnungsunternehmen (auch wenn sie als Bauträger tätig sind) nicht unter § 13b UStG fallen.

Die Finanzverwaltung hatte zunächst zutreffend im ursprünglichen BMF-Schreiben vom 31. März 2004 bestimmt, dass die Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers nach § 13b UStG nicht für Bauträger gilt. Erst spätere Äußerungen erweiterten den Kreis der Betroffenen auf Bauträger. Somit kann festgestellt werden, dass es gerade nicht die ursprüngliche Intention des Gesetzgebers war, Bauträger mit bloßen Grundstückslieferungen als Steuerschuldner nach § 13b UStG zu erfassen. Vor dem Hintergrund des Art. 199 Abs. 1 Buchst. a) MwStSystRL erscheint es zudem fraglich, ob eine Einbeziehung derartiger Umsätze in den Begriff der „Bauleistung“ unionsrechtlich überhaupt zulässig wäre. Diese Rechtsunsicherheit würde die Betroffenen wiederum erheblich belasten und nach einer zu erwartenden gerichtlichen Überprüfung gegebenenfalls eine erneute aufwendige und mit großen finanziellen Auswirkungen verbundene gesetzliche Änderung in der Zukunft notwendig machen.

Die Verbände regen an, eine rechtssichere, insolvenz sichere und unbürokratische Regelung zu finden.

Am 24. Juni 2014 fand die Anhörung zum sogenannten Kroatiengesetz im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages statt. Der GdW hat sich in seiner Stellungnahme gegen eine Einbeziehung von Grundstückslieferungen in die Umkehr der Steuerschuldnerschaft ausgesprochen. Der Finanzausschuss hat erfreulicherweise den Vorschlag der Länder auf Einbeziehung von Grundstückslieferungen nicht aufgegriffen. Intensiv, aber nicht abschließend diskutiert wurde der im Änderungsantrag enthaltene Vorschlag für eine Abtretungsregelung und die Ausgestaltung eines künftigen Bescheinigungsverfahrens zur Nachweisführung über die Eigenschaft als „bauleistender Unternehmer“.

KIRCHENSTEUER

Automatisierter Kirchensteuerabzug ab 2015

Ab dem 1. Januar 2015 sind Wohnungsunternehmen gesetzlich verpflichtet, bei Dividendenzahlungen an natürliche Personen zusammen mit dem Kapitalertragsteuerabzug auch den Kirchensteuerabzug vorzunehmen (vgl. auch GdW-Argumente „Warum belastet der automatisierte Kirchensteuerabzug Wohnungsgenossenschaften unverhältnismäßig“ vom Juni 2014).

Das neue Kirchensteuerabzugsverfahren führt zu einem erheblichen verwaltungs- und kostenmäßigen Aufwand. Das Verfahren muss – zumindest für die Zukunft – vereinfacht werden. Es besteht dringender Handlungsbedarf für eine Gesetzesänderung.

Der GdW hat gemeinsam mit dem DRV Deutscher Raiffeisenverband das Bundesfinanzministerium (BMF) in Sachen Kirchensteuerabzug ab 2015 angeschrieben. Es wurde für eine Möglichkeit plädiert, den Kirchensteuerabzug pauschal vornehmen zu können. Dem BMF ist der aus dem neuen Verfahren von den Genossenschaften zusätzlich zu leistende Aufwand sehr wohl bewusst. Dennoch soll vom vereinbarten Verfahren nicht abgewichen werden.

Dessen ungeachtet wurde das Gesetzgebungsverfahren zum sogenannten Kroatien-gesetz von GdW, VdW Rheinland Westfalen und VdW südwest zum Anlass genommen, das Anliegen an die Politik heranzutragen. Der VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest haben den Finanzministern in Nordrhein Westfalen, Rheinland-Pfalz und Hessen entsprechende Eingaben zugeleitet.

Mit Schreiben vom 2. Juli 2014 hat das Ministerium der Finanzen von Rheinland-Pfalz geantwortet. Rheinland-Pfalz wird gemeinsam mit Hessen und Nordrhein-Westfalen die aufgeworfenen Fragen und Lösungsansätze in der nächsten Besprechung der Kirchensteuerreferenten der Länder und der Kirchen im Oktober 2014 eingehend zur Sprache bringen. Wir werden über den Fortgang zeitnah informieren.

Vom GdW wurde die katholische und evangelische Kirche angeschrieben, die auch schon von anderer Seite mit der erheblichen Kritik an dem aufwändigen Verfahren konfrontiert worden ist. Der GdW plädiert für die Möglichkeit einer pauschalen Kirchensteuererhebung und bittet um Unterstützung durch die Kirchen.

Zu Einzelfragen zum Kirchensteuerabzug ist auf den Fragen-Antwort-Katalog (FAQ) des Bundeszentralamtes für Steuern zu verweisen. Sofern zum Zeitpunkt der Regelabfrage mit Sicherheit feststeht, dass im Folgejahr keine Ausschüttung vorgenommen wird, ist eine Abfrage der IdNr. und des KISTAM nicht erforderlich.

Die Fortschreibung der bisherigen GdW-Information 132 „Dividenden und Zinsen bei Wohnungsgenossenschaften“ bezüglich des automatisierten Kirchensteuerabzugs ab 2015 befindet sich in Vorbereitung.



Foto: forkART Photography – fotolia.com

BILANZIERUNG

Kaufpreisaufteilung – Arbeitshilfe des Bundesfinanzministeriums

Nach Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) ist der Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück nicht nach der sogenannten Restwertmethode, sondern nach dem Verhältnis der Verkehrswerte oder Teilwerte auf Grund und Boden und Gebäude aufzuteilen (vgl. BFH-Urteil vom 10. Oktober 2000, BStBl. 2001 II, Seite 183).

Die obersten Finanzbehörden von Bund und Ländern haben eine Arbeitshilfe als

Excel-Datei zur Verfügung gestellt, die es unter Berücksichtigung der höchstrichterlichen Rechtsprechung ermöglicht, in einem typisierten Verfahren entweder eine Kaufpreisaufteilung selbst vorzunehmen oder die Plausibilität einer vorliegenden Kaufpreisaufteilung zu prüfen. Zusätzlich steht eine Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises zur Verfügung. Diese Arbeitshilfe kann im Internet heruntergeladen werden unter:

www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Steuerarten/Einkommensteuer/2014-04-11-Berechnung-Aufteilung-Grundstückskaufpreis.html

Es handelt sich um eine qualifizierte Schätzung, die sachverständig begründet widerlegbar ist.

BILANZIERUNG

Trinkwasserverordnung und EnEV 2014

Anforderungen aus der Trinkwasserverordnung in Bezug auf Bleileitungen

Seit dem 1. Dezember 2013 gilt nach der Trinkwasserverordnung für Blei ein neuer niedrigerer Grenzwert von 0,01 Milligramm pro Liter.

Nach der Trinkwasserverordnung gibt es für Bleileitungen keine explizite Ausbaupflicht. Es ist davon auszugehen, dass der Wert bei vorhandenen Bleileitungen in der Regel nicht eingehalten werden kann. Daher müssen diese Leitungen gegen Rohre aus besser geeigneten Werkstoffen ausgetauscht werden.

Wasserversorger und Vermieter, die ihre Bleirohre nicht bis zum 1. Dezember 2013 vollständig ausgewechselt haben, haben die betroffenen Verbraucher schriftlich oder per Aushang zu informieren, unabhängig von der Bleikonzentration im Trinkwasser.

Sollte das Wohnungsunternehmen Kenntnis über noch auszutauschende Bleileitungen in Wohngebäuden haben, ist von einer faktischen Austauschpflicht auszugehen. Für die Kosten des Austausches der Bleileitungen sind Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten – auch in der Steuerbilanz – zu bilden.

Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn der Austausch in naher Zukunft zusammen mit anderen Gewerken durchgeführt werden soll und zu einer wesentlichen Verbesserung des Objekts, die über dessen ursprünglichen Zustand hinausgeht, führt. In diesem Fall handelt es sich um aktivierungspflichtige Aufwendungen.

Nachrüstverpflichtung aus der EnEV 2014

Die Nachrüstverpflichtung aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 ist zum 1. Mai 2014 in Kraft getreten.

- Keine Verschärfung der Anforderungen im Bestand
- Neue Regelungen zu Energieausweisen
- Konkretisierung der Nachrüstverpflichtungen
- Höhere Neubauanforderungen ab 2016

Rückstellung für Nachrüstverpflichtungen?

Außenverpflichtung	Öffentlich-rechtliche Verpflichtung (Trinkwasserverordnung)
Rechtlich oder wirtschaftlich verursacht	Mit Ablauf der Übergangsfrist am 1. Dezember 2013, Ausnahmen sind zu berücksichtigen
Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme	Bei Kenntnis über bestehende Bleileitungen ist aufgrund der ausgehenden Gesundheitsgefährdung von einer faktischen Verpflichtung auszugehen, der sich der Bilanzierende mit Rücksicht auf die Öffentlichkeit und die Wahrung des guten Rufs des Unternehmens nicht entziehen kann.
Keine aktivierungspflichtigen Aufwendungen	In der Regel erfüllt, wenn nicht Teil einer Gesamtmaßnahme

- Neue Regeln für Energieausweise
- Keine Pflicht mehr zur Außerbetriebnahme von Elektrospeicherheizungen
- Ausweitung der Pflicht zur Außerbetriebnahme von Heizkesseln: betrifft ab 2015 30 Jahre alte Konstanttemperaturkessel mit 4 kW bis 400 kW
- Nachträgliche Dämmung oberster Geschossdecken
Alt: ungedämmte oberste Geschossdecken
Neu: Geschossdecken, die den Mindestwärmeschutz nach DIN nicht erfüllen

Ausnahmen gelten bei Unwirtschaftlichkeit und unbilliger Härte.

Unbillige Härte liegt vor, wenn ein Eigentümer in nahem zeitlichen Zusammenhang mehrere Pflichten nach der EnEV zu erfüllen hat und ihm dies nicht zuzumuten ist. Dies kann zum Beispiel der Fall sein, wenn in einem Unternehmen eine große Anzahl

betroffener Geschossdecken vorhanden ist. Besteht eine unbillige Härte, so haben die nach Landesrecht zuständigen Behörden auf Antrag von den Anforderungen zu befreien.

Sanktionen

Die Nichterfüllung der Nachrüstpflicht ist ein Verstoß gegen die EnEV. Der Verstoß ist sanktionsbewehrt und wird als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld belegt.

Die in der EnEV definierten Nachrüstverpflichtungen führen dann zu einer handelsrechtlichen Rückstellungsbildung, wenn das Wohnungsunternehmen der Verpflichtung bis zum Fristablauf nicht nachgekommen ist und ein Ausnahmetatbestand, in der Regel die fehlende Wirtschaftlichkeit, nicht nachgewiesen werden kann.

Aufgrund der Sanktionierung der Nachrüstverpflichtungen besteht auch nach Steuerrecht eine Rückstellungspflicht. ▶

Rückstellung für Nachrüstverpflichtungen?

Außenverpflichtung	Öffentlich-rechtliche Verpflichtung (EnEV)
Rechtlich oder wirtschaftlich verursacht	- Grds.: mit Ablauf der Übergangsfrist 31. Dezember 2015 (Erweiterung der Frist!) - Ausnahmen sind zu berücksichtigen
Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme	- HR: Der Eigentümer kann sich der Verpflichtung nicht entziehen (wenn nicht Ausnahmen wirken) - StR: da Sanktion besteht: Rst.pflicht
Keine aktivierungspflichtigen Aufwendungen	In der Regel erfüllt, wenn nicht Teil einer Gesamtmaßnahme

Darüber hinaus enthält der DRS 21 Ergänzungen und Klarstellungen hinsichtlich der Zuordnung bestimmter Ein- und Auszahlungen:

- Auszahlungen, die zur Buchwerterhöhung eines aktivierten Vermögensgegenstands des Anlagevermögens führen (zum Beispiel nachträgliche Anschaffungskosten oder Erweiterungsaufwendungen), sind der Investitionstätigkeit zuzuordnen. Dasselbe

gilt für Auszahlungen zur Vermeidung einer Buchwertminderung derartiger Vermögensgegenstände, zum Beispiel Sanierungszuschüsse an Beteiligungsunternehmen, nicht aber für Auszahlungen im Rahmen typischer (laufender) Erhaltungsmaßnahmen (DRS 21.9 und B. 27).

- Auszahlungen für den Erwerb oder die Herstellung von Deckungsvermögen sind der Investitionstätigkeit zuzuordnen (DRS 21.49).

Für den Lagebericht empfiehlt sich bei kleineren und mittelgroßen Wohnungsunternehmen in der Regel eine verkürzte Darstellung der Kapitalflussrechnung, das heißt:

- Cashflow aus operativer Tätigkeit nach Tilgungen
- Cashflow aus Investitionstätigkeit
- Cashflow aus Finanzierungstätigkeit
- Cashflow gesamt (entspricht der Veränderung der flüssigen Mittel)

Muster der Kapitalflussrechnung gem. DRS 21

01. Jahresergebnis vor außerordentlichen Posten
02. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens (+/-)
03. Zunahme/Abnahme der Rückstellungen (+/-)
04. Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (zum Beispiel Abschreibung auf ein aktiviertes Disagio) (+/-)
05. Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (-/+)
06. Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind (-/+)
07. Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind (+/-)
08. Ein- und Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (+/-)

09. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit

10. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/immateriellen Anlagevermögens (+)
11. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen (-)
12. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)
13. Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)
14. Einzahlungen und Auszahlungen aus dem Erwerb und dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten (+/-)

15. Cashflow aus der Investitionstätigkeit

16. Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)
17. Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter (Dividenden, Erwerb eigener Anteile, Eigenkapitalrückzahlungen, andere Ausschüttungen) (-)
18. Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten (+)
19. Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten (-)

20. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

21. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (Summe aus Zf. 9, 15 und 20)

22. Wechselkurs-, konzernkreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelbestandes (+/-)
23. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode

24. Finanzmittelbestand am Ende der Periode

MIETRECHT

Schadensersatzpflicht des Vermieters bei pflichtwidrig verweigerter Erlaubnis zur Untervermietung

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 11. Juni 2014 entschieden, dass bei pflichtwidrig verweigerter Erlaubnis zur Untervermietung eine Schadensersatzpflicht des Vermieters bestehen kann.

Sachverhalt

Die Mieter einer Dreizimmerwohnung hielten sich seit dem 15. November 2010 im Ausland auf, weil eine der Mietvertragsparteien eine befristete mehrjährige Arbeitstätigkeit in Ottawa aufgenommen hatte. Die Mieter unterrichteten die Hausverwaltung des Vermieters von ihrer Absicht, die Wohnung – mit Ausnahme eines von ihnen weitergenutzten Zimmers – ab dem 15. November 2010 voraussichtlich für zwei Jahre an einen namentlich benannten Interessenten unterzuvermieten, weil sie sich in dieser Zeit aus beruflichen Gründen regelmäßig im Ausland aufhalten würden. Der Vermieter verweigerte die Zustimmung zur Untervermietung. Mit rechtskräftigem Urteil des Amtsgerichts Hamburg wurde er zunächst verurteilt, die Untervermietung der beiden vorderen Zimmer der Wohnung zu gestatten. Darüber hinaus nahmen die Mieter den Vermieter auf Zahlung entgangener Untermiete in Anspruch.

Entscheidung

Der BGH hat entschieden, dass den klagenden Mietern nach § 553 Abs. 1 BGB ein Anspruch auf Gestattung der Untervermietung der zwei vorderen Zimmer der Mietwohnung an den Untermietinteressenten zustand. Indem der Vermieter die Zustimmung zur Untervermietung verweigert hat, hat er schuldhaft eine mietvertragliche Pflicht verletzt und ist zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens (Mietausfalls) verpflichtet.

Zur Begründung führte der BGH an, dass der Wunsch der Mieter, im Hinblick auf die (befristete) Arbeitstätigkeit im Ausland von berufsbedingt entstehenden Reise- und Wohnungskosten entlastet zu werden, ein berechtigtes Interesse zur Untervermietung eines Teils der Wohnung darstelle. Dem Anspruch auf Gestattung der Untervermietung stehe auch nicht entgegen, dass die Mieter nur ein Zimmer der Dreizimmerwohnung

von der Untervermietung ausnahmen und auch dieses während ihres Auslandsaufenthalts nur gelegentlich zu Übernachtungszwecken nutzen wollten. § 553 Abs. 1 BGB stelle weder quantitative Vorgaben hinsichtlich des beim Mieter verbleibenden Anteils des Wohnraums noch qualitative Anforderungen bezüglich seiner weiteren Nutzung durch den Mieter auf. Von einer „Überlassung eines Teils des Wohnraums an Dritte“ im Sinne des § 553 Abs. 1 BGB sei regelmäßig bereits dann auszugehen, wenn der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufbehalte. Hierfür genüge es, wenn er ein Zimmer einer größeren Wohnung zurückerhalte, um Einrichtungsgegenstände zu lagern und/oder es gelegentlich zu Übernachtungszwecken nutze.

Der Vermieter könne sich hinsichtlich der verweigerten Zustimmung zur Untervermietung nicht auf einen unverschuldeten Rechtsirrtum berufen. Dass die Frage, ob ein Mieter Anspruch auf Zustimmung zur Untervermietung hat, wenn er einen mehrjährigen Auslandsaufenthalt antritt, während dessen er den ihm verbleibenden Teil des Wohnraums nur sporadisch nutzen wird, bislang noch nicht Gegenstand einer höchstrichterlichen Entscheidung gewesen sei, entlaste den Vermieter nicht von seiner rechtlichen Fehleinschätzung. Denn er hätte sich mit Rücksicht auf eine insoweit bestehende Rechtsunsicherheit nicht der Möglichkeit verschließen dürfen, dass er zur Erteilung der Erlaubnis verpflichtet war, und durfte das Risiko einer Fehleinschätzung nicht den Mietern zuweisen (Urteil des BGH vom 11. Juni 2014, Az.: VIII ZR 349/13; www.bundesgerichtshof.de).

Anmerkung

Gemäß § 553 BGB können Mieter dann die Erlaubnis zur Untervermietung verlangen, wenn diese hieran ein berechtigtes Interesse haben. Eine Verweigerung der Genehmigung durch den Vermieter ist umgekehrt nur dann möglich, wenn der Vermieter wichtige Gründe nennen kann, die einer Untervermietung im Wege stehen. Beispielhaft nennt das Gesetz in § 553 Abs. 1 Satz 2 BGB Gründe, die in der Person des künftigen Unterver-

mieters liegen oder eine übermäßige Belegung des Wohnraums. Sonstige Gründe der Unzumutbarkeit können insbesondere dann vorliegen, wenn der Vermieter durch die Gebrauchsüberlassung unzumutbar belastet würde. Hiervon kann man etwa ausgehen, wenn der Mietvertrag mit dem Hauptmieter alsbald endet.

Wollen also Vermieter die Zustimmung zur Untervermietung verweigern, müssen hierfür tragfähige Gründe angegeben werden. Dies gilt aber nur dann, wenn der Mieter zuvor ein berechtigtes Interesse an einer Untervermietung dargelegt hat. Dies ist immer vom Einzelfall abhängig. Wichtig ist aber, dass dieses Interesse erst nach Abschluss des Mietvertrages entsteht und sich auf einen Teil der Wohnung bezieht. Wird die gesamte Wohnung dauerhaft überlassen, handelt es sich nicht mehr um eine Untervermietung im Sinne von § 553, sondern um eine vollständige Gebrauchsüberlassung, deren Rechtmäßigkeit an § 540 BGB zu messen ist.

Hinzuweisen ist aber auf die Vorschrift in § 553 Abs. 2 BGB, nach der der Vermieter die Erlaubnis davon abhängig macht, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt, wenn dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten ist. Diese Vorschrift greift etwa dann, wenn mit der Benutzung der Wohnung durch den Untermieter eine verstärkte Abnutzung der Wohnung oder eine höhere Belastung mit Betriebskosten verbunden ist.

Insgesamt stellt sich die Rechtsprechung der vergangenen Jahre aber als relativ mieterfreundlich dar, sodass eine Untervermietung gemäß § 553 BGB nur in bestimmten und sehr gut begründeten Fällen verhindert werden kann. 

WEG-RECHT

Errichtung einer Mobilfunksendeanlage bedarf der Zustimmung aller Wohnungseigentümer

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 24. Januar 2014 entschieden, dass der Betrieb einer Mobilfunkanlage auf dem Fahrstuhldach einer Wohnungseigentumsanlage eine bauliche Veränderung ist, die nach § 22 Abs. 1 i. V. m. § 14 Nr. 1 WEG der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer bedarf. Auf der Grundlage des allgemein-kundigen wissenschaftlichen Streits um die von Mobilfunksendeanlagen ausgehenden Gefahren und die daraus resultierenden Befürchtungen besteht zumindest die ernsthafte Möglichkeit einer Minderung des Miet- oder Verkaufswerts von Eigentumswohnungen. Dies stellt eine Beeinträchtigung dar, die ein verständiger Wohnungseigentümer nicht zustimmungslos hinnehmen muss.

Sachverhalt

Die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft hatten 2010 mehrheitlich den Beschluss gefasst, einem Unternehmen die Aufstellung und den Betrieb einer Mo-

bilfunkanlage auf dem Fahrstuhldach der Wohnungseigentumsanlage zu gestatten. Ein Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft war damit nicht einverstanden und erhob Anfechtungsklage gegen den Beschluss.

Entscheidung

Der BGH führt zur Begründung an, dass eine andere Beurteilung auch nicht mit Blick auf die Regelung des § 906 Abs. 1 Satz 2 BGB geboten ist. Danach besteht zwar im Verhältnis benachbarter Grundstückseigentümer eine Vermutung darüber, dass bestimmte Einwirkungen, zu denen auch Strahlenimmissionen gehören, unwesentlich und daher hinzunehmen sind, wenn die einschlägigen Grenz- und Richtwerte eingehalten werden. Nicht aber regelt die Norm den Konflikt unter Wohnungseigentümern darüber, wie mit dem Gemeinschaftseigentum umgegangen werden soll und ob hierzu bauliche Veränderungen mit all ihren Vorzügen und Nachteilen vorgenommen werden sollen.

Der Rückgriff von § 22 Abs. 1 WEG auf den Maßstab des § 14 Nr. 1 WEG soll sicherstellen, dass das Recht jedes Wohnungseigentümers, auf Entscheidungen über bauliche Veränderungen durch das Zustimmungserfordernis maßgebend Einfluss zu nehmen (§ 903 BGB), grundsätzlich gewahrt bleibt. In diese Befugnis darf nur eingegriffen werden, soweit Wohnungseigentümer von der Maßnahme gar nicht oder nur ganz geringfügig betroffen sind.

Für die Konkretisierung dieser spezifisch wohnungseigentumsrechtlichen Geringfügigkeit liefern die in § 906 Abs. 1 Satz 2 BGB genannten immissionsrechtlichen Grenz- und Richtwerte keinen brauchbaren Maßstab. Das gilt umso mehr, als dass das Zusammenleben in einer Wohnungseigentumsanlage – auch bei Entscheidungen über bauliche Veränderungen – ein stärkeres Maß an Rücksichtnahme verlangt (Urteil des BGH vom 24. Januar 2014, Az.: V ZR 48/13; www.bundesgerichtshof.de).



AUS DER BERATUNGSPRAXIS DER VERBÄNDE >> PREISANGABENVERORDNUNG

Abmahnung wegen fehlerhafter Angabe des Endpreises in Immobilienanzeigen

In Immobilienanzeigen von Tageszeitungen findet sich zur Preisangabe nicht selten die Formulierung „XXX EUR + NK + Garage/SP“. Auf den ersten Blick wird diese Darstellungsart keine Verwunderung auslösen. Tatsächlich birgt die Formulierung aber nicht unerhebliche rechtliche Probleme. In der Beratungspraxis der Verbände sind bereits Abmahnverfahren gegen Wohnungsunternehmen bekannt geworden.

Knackpunkt der bezeichneten Formulierung ist die Angabe des Garagenstellplatzes

ohne Bezifferung der diesbezüglich anfallenden monatlichen Miete beziehungsweise die nicht erfolgte Einberechnung in die Gesamtmiete.

Bei der Anzeigengestaltung gilt maßgeblich die Beachtung der Preisangabenverordnung (PAngV). Nach dieser muss derjenige, der gegenüber Letztverbrauchern gewerbs- oder geschäftsmäßig unter Angaben von Preisen wirbt, die Endpreise und sonstige Preisbestandteile genau angeben. Dabei ist ein Preisbestandteil in den Endpreis einzurechnen, wenn er zwingend mit der Hauptleitung

anfällt. Die Regelung will damit unlauteren Wettbewerb verhindern.

Fazit

Bei der Inserierung von Wohnraum gilt demnach folgendes: Wenn ein Tief-/Garagenstellplatz/Stellplatz mit der Wohnung verbindlich mitvermietet werden soll und nicht nur optional zur Verfügung steht, muss die Miete des Stellplatzes in die Gesamtmiete miteingerechnet werden.

Das Kabelmonopoly geht weiter – Vorrang für Glasfasernetze

Das Unternehmensmonopoly auf den Telekommunikationsmärkten geht mit großen Schritten weiter. Während sich die Übernahme des Mobilfunkanbieters E-Plus durch die spanische O2-Mutter Telefónica weiterhin in der kartellrechtlichen Schwebelage befindet, schreitet die Integration der Kabel Deutschland (KD) in die britische Vodafone mit dem im Februar 2014 geschlossenen Beherrschungsvertrag voran. Seit Mai 2014 werden in den Vodafone-Läden Verträge für Kabelfernsehen, Internet und Telefonie über das Festnetz von Kabel Deutschland angeboten. Unklar ist derzeit, ob sich das Unternehmen zukünftig auf die Marke Vodafone konzentrieren wird. Jens Schulte-Bockum, Chef von Vodafone Deutschland, hat Ende April dieses Jahres angekündigt, auch gerne die Kabelnetze der Unitymedia/KabelBW in Nordrhein-Westfalen, Hessen und Baden-Württemberg übernehmen zu wollen.

Die schon seit einiger Zeit erwartete Konsolidierung bei mittelständischen Kabelnetzbetreibern zeigt mit dem Erwerb der DTK Deutsche Telekom durch die fast ausschließlich in Ostdeutschland aktive primacom ein erstes konkretes Ergebnis. Weitere Zusammenschlüsse dürften folgen und damit die Zahl der überregional tätigen Anbieter weiter verringern.

Neue Standards für klarere Bilder und schnellere Netze

Unabhängig von Eigentümerstrukturen und Größe ist allen Netzbetreibern eine auf hochauflösende TV-Übertragung (High Definition – HD) und schnelle Internetanbindungen gerichtete Strategie gemeinsam. So laufen derzeit unter den Begriffen „Ultra HD“ (U-HD) und „4K“ Tests mit einer vierfach besseren Auflösung als HD. Neue Übertragungssta-

dards wie DVB-C2 für das Kabel (Nachfolger des DVB-C-Standards), für die es derzeit kaum Bildmaterial und nur wenige Endgeräte gibt, weisen den künftigen Weg für noch klarere Bilder und Töne. Mit dem aktuellen Standard DOCSIS.3.0 kann das Fernsehkabel bis zu 300 Megabit pro Sekunde übertragen.

Voraussetzung für diese schnellen Anbindungen ist die vermehrte Nutzung von Lichtwellenleitern (LWL), zu denen Glasfasernetze zählen. Bei der Überwindung langer Wegstrecken werden diese Netze schon seit vielen Jahren von Mobilfunk-, Festnetz- und Kabelnetzbetreibern eingesetzt. LWL sind unempfindlich gegenüber elektromagnetischen Störungen und stören andere Netze nicht. Technisch gilt: Je näher Glasfasernetze bis an die Wohnungen der Nutzer oder an Mobilfunkmasten gezogen werden, desto höher ist die nutzbare Bandbreite.

Glasfaser: Strategien der Wohnungsunternehmen neu denken

Wohnungsunternehmen sollten ihre bisherigen Strategien überprüfen. Längst haben Kabel- und Telefonnetzbetreiber sowie kommunale und private Versorgungsunternehmen in den Städten begonnen, Glasfaseranschlüsse bis in die Gebäude (Fibre to the Building oder FTTB) und teilweise bis in die Wohnungen (Fibre to the Home oder FTTH) zu verlegen. Auch Stadtwerke kleinerer Städte sowie Wohnungsunternehmen selbst sind engagiert. Zu den jüngsten Projekten in der Wohnungswirtschaft zählt ein Kooperationsprojekt in Herne. Dort haben sich vor drei Jahren unter anderem fünf Wohnungsunternehmen, die heimischen Stadtwerke sowie der Netzbetreiber pepcom zu einem FTTB-Projekt zusammengeschlossen. Die ersten Bewohner sollen nun Anfang 2015 die Möglichkeit haben, unter anderem mit einer Geschwindigkeit mit bis zu 400 Megabit pro Sekunde zu surfen und Daten zu versenden.

Zur künftigen Gestaltung der Medienversorgung hat der Fachausschuss Vernetztes Wohnen, Multimedia und IT des GdW mit Unterstützung durch externe Experten in 2013 ein Strategiepapier Glasfaser vorgelegt. Als Faustregel gilt, strategische Überlegungen mindestens mit einem zeitlichen Vorlauf

von zwei Jahren – besser drei Jahre – bis zum Umsetzungstermin zu starten.

Nicht nur TV-Angebote über das Internet fordern zukünftig immer höhere Übertragungsgeschwindigkeiten. Auch Onlinespiele und das Hoch- und Herunterladen von Bildern und Videos aus dem Netz oder in einen externen Onlinespeicher – wie das Videoportal YouTube oder ein „eigener“ Onlinespeicher (Cloud) – lassen den Bedarf an hohen Übertragungsgeschwindigkeiten kontinuierlich steigen. Spätestens mit den von ARD und ZDF angebotenen Internet-Livestreams der diesjährigen Olympischen Spiele im russischen Sotchi hat das „Fernsehen über Internet“ Nutzer aller Altersklassen erreicht. Allein während der ersten Olympiawoche wurden die Streams über 14 Millionen Mal aufgerufen.

In einigen Projekten werden Glasfasernetze nicht nur bis zum Wohngebäude (FTTB), sondern auch innerhalb der Gebäude bis zur Wohnung geführt (FTTH). Glasfasernetze bis zur Wohnung ermöglichen Verbindungsgeschwindigkeiten, die über eine Bandbreite von rund 100 Megabit pro Sekunde noch deutlich hinausgehen. Wohnungsunternehmen sollten zunächst eine detaillierte Analyse und Bewertung des gegenwärtig genutzten Gebäudenetzes vornehmen, so eine Empfehlung aus dem GdW-Strategiepapier Glasfaser. In Verbindung mit generell geplanten Baumaßnahmen leiten sich dann die weiteren Schritte ab.

GdW-Strategiepapier gibt Tipps

Grundsätzlich gilt, dass für Internet und Telefonie ausgebaute TV-Kabelnetze aus heutiger Sicht mindestens in den nächsten zehn bis 15 Jahren selbst höchste Anforderungen an schnelle Internetverbindungen erfüllen. Dennoch gehört dem Glasfaserkabel auch im Gebäude langfristig die Zukunft. Allerdings ist eine Wirtschaftlichkeit von Glasfaserinvestitionen vielfach derzeit nur unter engen Voraussetzungen gegeben. Generell ist für Wohnungsunternehmen folgender Umgang mit LWL oder Glasfasern empfehlenswert, wobei hier zunächst nur der Einbau der passiven, also nicht mit Lichtsignalen beschalteten Glasfaser gemeint ist:

>>

INFORMATION ZUM AUTOR

Dr. Claus Wedemeier, Referent Wohnen für ein langes Leben, Multimedia und IT, GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Berlin

- In allen Fällen sind Glasfaseranbindungen bis zum Wohngebäude grundsätzlich sinnvoll und anlassbezogen bei Sanierungen, Ausschreibungen und Vertragsverlängerungen zu prüfen.
- Bei anstehenden Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen sind Leerrohre für Glasfaser und/oder Glasfasernetze zu installieren. Dies gilt auch bei leistungsfähigen koaxialen TV-Netzen.
- Bei veralteten koaxialen TV-Netzen sind die TV-Netze zu erneuern und zusätzlich Leerrohre und/oder Glasfasernetze zu installieren. Dies gilt auch bei noch langen Restlaufzeiten von Verträgen.
- Bei in Kürze (ein bis zwei Jahre) auslaufenden Gestattungsverträgen gilt speziell:
 - Bei leistungsfähigen koaxialen TV-Netzen sind aktuell keine Glasfaserinvestitionen in Gebäudenetze notwendig. Eine Glasfaseranbindung des Gebäudes sollte aber in jedem Fall geprüft werden.
 - Bei veralteten koaxialen TV-Netzen sind die TV-Netze zu erneuern und zusätzlich Leerrohre und/oder Glasfasernetze zu installieren.
- Für FTTH gilt generell vorzugsweise eine Verlegung von mehr als einer Faser pro Wohnung.
- Synergien aus Baumaßnahmen des eigenen Unternehmens und von Unternehmen mit angrenzenden Wohnungsbeständen sollen genutzt werden.

Neue rechtliche Rahmenbedingungen

Das Ziel, Haushalten eine sehr schnelle Internetanbindung zu ermöglichen, wurde durch eine in 2012 teilweise zulasten der Gebäudeeigentümer gehende Änderung im Telekommunikationsrecht unterstützt. Auf EU-Ebene wird in diesen Wochen eine Richtlinie verabschiedet, die für Neubauten und für erheblich modernisierte Gebäude den Einbau schneller Infrastruktur vorsieht. Ursprünglich war sogar eine Verordnung vorgesehen, die für Mitgliedsstaaten unmittelbar geltendes Recht bedeutet hätte. Der GdW begleitet die EU-Initiative auch weiterhin, um besonders auf nationaler Ebene Verpflichtungen bei Bestandsbauten auf wirtschaftliche Maßnahmen zu begrenzen.

Augenmerk auf individuelle Verträge

Wie bei Verträgen mit Kabelnetzbetreibern sollten Wohnungsunternehmen beim Thema Glasfasernetze auf einen alle Rechte und Pflichten umfassenden Vertrag drängen, der auch kommerzielle Regelungen

zugunsten des Wohnungsunternehmens beinhalten kann. Die Unterzeichnung einer vom Netzbetreiber oder Stadtwerkeunternehmen vorgelegten Grundstückseigentümergeklärung oder vergleichbarer vorgefertigter Vereinbarungen ist für professionelle Wohnungsunternehmen im Regelfall nicht empfehlenswert. Für die Umsetzung der künftigen Medienversorgung gelten alle Empfehlungen früherer GdW-Arbeitshilfen – natürlich aktuell ergänzt um den Glasfaseraspekt – grundsätzlich weiter.

Häufig verweisen Glasfaseranbieter auf ein sogenanntes „Open-Access-Modell“. Dies soll Mietern eine große, nahezu unbeschränkte Wahlfreiheit zwischen Diensten und Anbietern ermöglichen. Ein solches Modell könnte tatsächlich auch aus wohnungswirtschaftlicher Sicht die Zukunft sein, ist aber bislang nur ansatzweise realisiert. Gründe sind komplexere Techniken und die Tatsache, dass Netzbetreiber und Inhalteanbieter daran noch wenig Interesse haben. So ist auch bei Open-Access-Modellen ein sorgfältiges Vorgehen geboten, da auch hier Wohnungsunternehmen jeweilige Verträge mit einem Netzbetreiber schließen müssen. Die Empfehlungen früherer Arbeitshilfen des GdW für Vereinbarungen mit Medienanbietern gelten weiter.

Eigentum auch bei Glasfasernetzen?

Wie bei anderen Infrastrukturen steht auch bei Glasfasernetzen die Frage an, ob das Wohnungsunternehmen Eigentümer dieser Netze im Gebäude werden will oder kann. Verneint ein Wohnungsunternehmen die Frage des Netzeigentums und lässt damit die Investitionen durch Dritte tätigen, kommt der vertraglichen Gestaltung mit diesem Dritten entscheidende Bedeutung zu. Wird die Frage des Netzeigentums bejaht, also Glasfasernetzinvestitionen zumindest teilweise selbst übernommen, schließen sich weitere Überlegungen um ein Geschäftsmodell an. Bisherige Überlegungen zeigen, dass Geschäftsmodelle mit Netzeigentum, bei denen der Netzbetrieb durch Dritte abgedeckt wird, eine vorteilhafte Alternative darstellen.

Telekom-Strategiewechsel: Vectoring und G.fast

Seit gut anderthalb Jahren zeigt sich bei der Telekom ein deutlicher Strategiewechsel. Sie setzt statt auf eine direkte Glasfaseranbindung der Gebäude und Wohnungen nunmehr auf die kostensparende, sogenannte „Vectoring“-Technik, die eine Aufrüstung

der Kabelverzweiger („Graue Kästen“) voraussetzt. Mit Vectoring sind auf der Basis der VDSL-Technik Übertragungsraten bis zu 100 statt bisher 50 Megabit pro Sekunde möglich, ohne die Netze am und in den Gebäuden ändern zu müssen. Die Bundesnetzagentur hat die Vectoring-Technik unter bestimmten regulatorischen Bedingungen genehmigt. Aktuell setzt die Telekom ihre Hoffnungen auf in diesem Jahr geplante Versuche für den Vectoring-Nachfolger „G.fast“, der in Wohnungen Geschwindigkeiten von sogar bis 500 Megabit pro Sekunde erlauben und den Geschwindigkeitsvorsprung der Kabelnetzbetreiber beenden soll.

Fazit

Langfristig ist zu erwarten, dass TV-Programme nur noch per Internettechnik als IP-Datenstrom in die Wohnungen gelangen. Damit gehört der Infrastruktur Glasfaserkabel – auch in Gebäuden – die Zukunft. Allerdings wird ein ausgebautes TV-Kabelnetz mindestens die nächsten zehn Jahre selbst höchste Anforderungen an die Bandbreite erfüllen. Wohnungsunternehmen sollten erste strategische Überlegungen mindestens zwei bis drei Jahre vor dem geplanten Umsetzungstermin starten.

- **Das Strategiepapier Glasfaser ist als GdW Arbeitshilfe 67 zum Preis von 25 Euro beim GdW unter bestellung@gdw.de zu beziehen. GdW-Mitgliedsunternehmen können jeweils ein Exemplar kostenlos abrufen.**



MEHR UNABHÄNGIGKEIT

Auf dem diesjährigen WohnZukunftstag des GdW in Berlin zeigte Thomas Bruns, Herner Gesellschaft für Wohnungsbau, wie der Glasfaserausbau in der wohnungswirtschaftlichen Praxis zielgerichtet umgesetzt werden kann. Die fünf großen Wohnungsunternehmen in Herne kooperieren und setzen in Zukunft bei der Versorgung ihrer Wohnungen mit TV, Radio, Internet und Telefonie auf ein neues, hochleistungsfähiges Glasfaser-Multimedia-Netz. In Herne entstehen 30 Kilometer neue Leitungen, an die 6.700 Wohnungen bis zum Jahr 2018 angeschlossen werden. Die Kooperation ist wegweisend – Herne ist eine der ganz wenigen Städte in Deutschland, die den flächendeckenden Ausbau des Glasfasernetzes gemeinsam in Angriff nimmt.

SEMINARE IM AUGUST/SEPTEMBER 2014



05.08.2014	Bochum	Das Genossenschaftsmitglied als Mieter – Aktuelle Urteile und relevante Rechtsprechung	Detlef Wendt	2
06.08.2014	Bochum	Professionelles Betriebsratsmanagement: Der Betriebsrat als Gegenspieler, Partner oder Co-Manager	Rudolf Kast	2
07.08.2014	Online	WEBINAR – EnEV 2014 – Was Makler jetzt wissen müssen	Dr.-Ing. Armin Hartmann	2
12.-13.08.2014	Bochum	Deeskalation bei schwierigen Kundenkontakten	Evelyn Meyer-Lentge	2
13.08.2014	Bochum	Die Mietenbuchhaltung – Von der Kautions bis zur Mietminderung	Dr. Dirk Wenzel	2
14.08.2014	Online	WEBINAR – Verkehrssicherungspflichten in der Praxis	Dr.-Ing. Armin Hartmann	2
23.08.2014	Bochum	Speziell für Azubis: Unterstufenstoff Buchführung auffrischen und festigen für Schüler der Mittel- und Oberstufe	Moritz Siepmann	2
26.08.2014	Bochum	Die Betriebskostenabrechnung – Nachvollziehbar und gerichtsfest – WIEDERHOLUNGSTERMIN!	Volker J. Ziaja	2
27.08.2014	Bochum	Kommunikation mit schwierigen Mietern	Robert Montau	2
27.08.2014	Hamburg	Corporate Correspondence – Vom Standardbrief zur Briefkultur	Anja König	5
27./28.08.2014	Hamburg	Wie moderiere ich erfolgreich eine Mieter-/Eigentümerversammlung?	Frank W. Schmidt	5
28.08.2014	Bochum	Kommunikation und Konfliktmanagement für Hausmeister	Achim Dohmeier	2
28.08.2014	Bochum	Abnahme von Handwerksleistungen – Wann ist eine Leistung mangelhaft?	Anja Weigel	2
28./29.08.2014	Hamburg	Bilanzsicherheit I – Die Bilanz		2
02.09.2014	Bochum	Wohnungsabnahme und -übergabe – Rechtssicherheit auch bei bösen Überraschungen	Detlef Wendt	5
02.09.2014	Hamburg	Vermietungsprozesse kundenorientiert gestalten	Christian Sterr	2
03.09.2014	Bochum	EnEV 2014 – Energieausweise, Sanierungsfahrpläne und Nachrüstpflichten	Dr.-Ing. Armin Hartmann	2
03.09.2014	Online	WEBINAR – Generationengerechte Modernisierung – Bauliche und wirtschaftliche Aspekte	Dr.-Ing. Armin Hartmann	2
03.09.2014	Rostock	Aktuelle Mietrechtsprechung und die Folgen für Wohnungsunternehmen	Rainer Maaß	5
03.09.2014	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement – Aufzüge/Notstromversorgung		5
04.09.2014	Bochum	Die Unabhängigkeit des Aufsichtsrates und Grundsätze ordnungsgemäßer Aufsichtsratsstätigkeit – Haftungs- und Strafbarkeitsrisiken ausschließen	Prof. Dr. Jürgen Kefßler	2
08.09.2014	Hannover	Sicher starten in den Beruf – Das 1 x 1 für Büroalltag und Businessetikette	Iris Kadenbach	4
08.09.2014	Hamburg	Genossenschaften lernen für Auszubildende und Neu-/Quereinsteiger	Iris Beuerle	5
09.09.2014	Bochum	Das Mietermagazin als strategisches Instrument – Print- und Online-Kommunikation gemeinsam planen und optimieren	Mathias Klenke	2

SEMINARE IM AUGUST/SEPTEMBER 2014

09.09.2014	Lübeck	Die HOAI-Novelle 2013 – Die wesentlichen Änderungen und Neuerungen der HOAI 2013 und die Chancen für Auftraggeber	Frank Zillmer	5
10.09.2014	Hamburg	Aktuelle Mietrechtsprechung und die Folgen für Wohnungsunternehmen	Rainer Maaß	5
11.09.2014	Wiesbaden	Aktuelles Steuerrecht		1
11.09.2014	Bochum	Schriftverkehr mit Behörden, Gerichten und Mietern – Rechtlich einwandfrei und kundenorientiert	Jürgen Sicking	2
ab 11.09.2014	Hannover	Sozialberater in der Wohnungswirtschaft – Ein gemeinsamer Lehrgang von vdw und VNW		4 5
13.09.2014	Bochum	Speziell für Azubis: Unterstufenstoff Buchführung auffrischen und festigen	Moritz Siepmann	2
15.09.2014	Bochum	Nachbarschaftskonflikte erfolgreich beilegen	Robert Montau	2
15.09.2014	Hamburg	Gesund managen, Beschäftigte motivieren – Einführung ins Betriebliche Gesundheitsmanagement (BGM)	Uta Klietz	5
16.09.2014	Bochum	Effektives Zeitmanagement „Höchste Zeit für mehr Zeit“	Sonja Schneider-Blümchen	2
16.09.2014	Bochum	Unnötige Kosten und Verstöße gegen die Verkehrssicherungspflicht vermeiden – Bautechnische Grundlagen für Kaufleute	Dieter Uhlig	2
16.09.2014	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement – Mängelmanagement		5
16.09.2014	Hamburg	Scheitern von Softwareprojekten vermeiden	Dieter Klapproth	5
17.09.2014	Rostock	Die Wohnungspräsentation als wichtigster Schritt zum Mietvertrag	Frank W. Schmidt	5
17.09.2014	Lübeck	Mein Mieter ist insolvent	Beate Heilmann	5
17.-18.09.2014	Bochum	Grundlagenwissen für die WEG-Verwaltung von A – Z	Massimo Füllbeck	2
18.09.2014	Bochum	Erfolgreiches telefonisches Forderungsmanagement: Strategien und Entscheidungshilfen	Robert Montau	2
18.09.2014	Hamburg	Bautechnische Grundlagen für Kaufleute und Nicht-Techniker	Armin Hartmann	5
22./23.09.2014	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement - Rund ums Gebäude		5
23.09.2014	Hannover	Bürger- und Kundenbeteiligung bei Baumaßnahmen und anderen Vorhaben	Raik Packeiser	5
25.09.2014	Hamburg	Der Hausmeister (Hauswart) als zentraler Servicefaktor des Wohnungsunternehmens	Prof. Dr. Matthias Neu	5
29.09.2014	Hamburg	Azubi-Training I – Auftritt und Kommunikation mit Kunden	Robert Montau	5
30.09.2014	Bochum	Qualifiziert für die Befreiung von Menschen im Ernstfall: „Befähigte Person für Aufzüge“ mit TÜV-Zertifikat	Dirk Laenger	2
30.09.2014	Bochum	BWL kompakt für die Immobilienwirtschaft	Prof. Dr. Michaela Hellerforth	2
30.09.2014	Bochum	Mit erfolgreicher Presse- und Öffentlichkeitsarbeit Kunden informieren und binden	Prof. Dr. rer. pol. Matthias Neu	2
30.09.2014	Hannover	Ambulant betreute Wohngemeinschaften	Dr. Renate Narten	5

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

1 Nadine Büscher
Telefon 0211 16998-21

2 Bettina Mannel
Telefon 0234 9447-510

3 Nicole König
Telefon 069 97065-411

4 Karsten Dürkop
Telefon 0511 1265-126

5 Andreas Daferner
Telefon 040 52011-218

IMPRESSUM

Herausgeber:

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

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

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

Verantwortlich für den Inhalt:

Alexander Rychter
Dr. Rudolf Ridinger

Redaktion:

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

Layout & Gestaltung:

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

Druck:

Krüger Druck und Verlag

Erscheinungsweise:

10 x jährlich

Auflage:

2.500 Exemplare

Anzeigen:

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

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



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

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

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

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

Verband der saarländischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

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