

2
2014

vmm

VerbandsMagazin

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



14 KOALITIONSVERTRAG LÄSST
VIELE FRAGEN OFFEN

4 SCHWERPUNKT BAUKULTUR
Die Welt, in der wir leben!

L3 LANDESAUSGABE NRW
Bürgerdialog
„Heimat im Quartier“

Informationen auf einen Klick.



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

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



LIEBE LESER >> Die Ressortzuständigkeit für die Wohnungspolitik wurde auf der Bundesebene neu zugeordnet. Künftig zeichnet das Umweltministerium für das Politikfeld verantwortlich. In Hessen ist – in letzter Minute der Ressortverteilungsfestlegungen – eine Verlagerung aus dem Wirtschaftsministerium erfolgt. Auch hier ist künftig das Umweltministerium zuständig. Schauen wir im Überblick in die Bundesländer, so stellen wir einen bunten Strauß von Ressortzuordnungen fest.



Wohin mit der *Wohnungspolitik*?

Vor den Wahlen in 2013 hatten die Wohnungspolitik und Diskussionen um die geeigneten Instrumente zur Bekämpfung einer vermeintlichen Wohnungsnot in den Großstädten erhebliche Wellen geschlagen. Vor diesem Hintergrund lag die Vermutung nahe, dass dieses Politikfeld nach den Wahlen in der Ressortzuordnung – in Koalitionsverhandlungen gleichzusetzen mit der Frage der Zuordnung zu einem „Koalitionspartner“ – erheblich umstritten sein dürfte. Zwar erfolgen die Gespräche, die zu den Ressortzuordnungen führen, hinter verschlossenen Türen. Doch drängt sich dem Beobachter nicht gerade der Eindruck auf, dass um die Wohnungspolitik kräftig gerungen wurde.

Die Wohnungspolitik, als Teilbereich der Gesamtzuständigkeit für das Bauen, steht künftig auf Bundesebene unter dem neuen Vorzeichen der umweltpolitischen Zuständigkeit. Dies wird durch die Abbildung der Ressortzuständigkeit im Bundestag im Rahmen des Umweltausschusses noch verstärkt. Aber immerhin hat auf Bundesebene das Bauressort Eingang in den Namen des Umweltministeriums gefunden, in Hessen ist das (noch?) nicht der Fall.

Es ist also nicht zu erwarten, dass die Wohnungspolitik über die Zuständigkeitszuordnung eine Aufwertung erfahren wird. Die Wohnungspolitik war und ist häufig ein po-

litischer Annex, dabei zumeist ein Anhängsel der Verkehrspolitik. Diese Annexfunktion dürfte sich in der neuen Legislaturperiode nicht ändern. Genährt wird diese Erwartung durch erste Äußerungen der Bundesumweltministerin. So unterstrich die Ministerin bei ihrer ersten Teilnahme an der Bauministerkonferenz: „Was gut für die Umwelt ist, kann auch unsere Städte und Dörfer lebenswerter machen.“

Bleibt die Aufwertung der Wohnungspolitik vor der Bundestags- und hessischen Landtagswahl also ein politisches Strohfeuer? Zumindest erste Anzeichen sprechen dafür.

Doch wäre es sachgerechter, der Wohnungspolitik ein eigenes Ministerium zu widmen? Die Antwort auf diese Frage fällt nicht eindeutig aus. Was nützt diesem Politikfeld schließlich ein Ministerium, wenn es lediglich der Gestaltung des Ausgleichs des Koalitions- und/oder Regionalproporz dient?

Die Wohnungspolitik ist ein Politikfeld mit zahlreichen Querbezügen zu anderen Politikfeldern. Überaus deutlich ist dies daran zu erkennen, dass fast jeder Tagesordnungspunkt in den Parlamenten, ob nun auf Bundes- oder Länderebene, zumindest einen indirekten Bezug zu wohnungspolitischen Fragen hat. Diese Querbezüge gilt es, verstärkt in der Politik zu betonen. Sie reichen – ohne eine Gewichtung vorzunehmen – von

der Sozial- über die Wirtschafts- und die Verbraucher- bis hin zur Steuerpolitik.

Indizien dafür, dass die organisatorische Abbildung von Querbezügen in der Wohnungspolitik auch erhebliche Fortschritte bewirken kann, sind auf Länderebene zu finden. So gingen von der Etablierung der Wohnungsbaukoordinatoren in Hamburg und Hessen, wenngleich beide Funktionen unterschiedlich gestaltet sind, erhebliche und dabei zudem schnell wirkende Impulse aus.

Entscheidend ist und bleibt allerdings, welche Rolle der Wohnungspolitik inhaltlich in der Politik zugeordnet wird. Dies ist eine Frage der politischen Sichtweise und Einstellung. Aktuelle Entwicklungen zeigen, dass sich die Einschätzung der Wohnungspolitik als wichtiges Gestaltungsfeld mit zahlreichen wirtschaftlichen und sozialen Bezügen in der Politik noch nicht ausreichend verfestigt hat.

Ihr

Rudolf Ridinger

Verbandsdirektor/Vorstandsvorsitzender
des VdW südwest und des VdW saar

4 Schwerpunkt Baukultur



16 Neue Zuständigkeiten auf Bundesebene



19 Branchenkodex für nachhaltiges Management



SCHWERPUNKTTHEMA

- 5 **Die Welt, in der wir leben!**
Schwerpunkt Baukultur
- 6 **Baukultur im Überblick**
Die Initiativen der einzelnen Bundesländer
 - StadtBauKultur NRW 2020
 - Landesinitiative Baukultur in Hessen
 - Dialog Baukultur in Rheinland-Pfalz
 - Stiftung Baukultur Saar
- 8 **Baukultur = Prozesskultur Ein Kultur- oder ein Ausbildungsthema?**
Gastbeitrag von Bernd Heuer
- 10 **Der GdW als Partner der Bundesstiftung Baukultur**
Gastbeitrag von Dr. Bernd Hunger
- 11 **Ein sensibles Thema: Die Umwidmung und Neunutzung von Kirchen**
Praxisbeispiel - Wohn+Stadtbau GmbH, Münster
- 12 **Das Königsviertel: Attraktiver und stadtnaher Wohnraum für alle Kulturen**
Praxisbeispiel - Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern AG
- 13 **Im Spannungsfeld zwischen Dämmvorschriften und Baukultur**
Symposium Wohnungswirtschaft

AKTUELLES

- 14 **Koalitionsvertrag lässt viele Fragen offen**
Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und SPD
- 16 **Neue Zuständigkeiten auf Bundesebene**
Im Portrait
- 18 **Wettbewerb zum „Preis Soziale Stadt 2014“ ausgeschrieben**
Bundesweiter Wettbewerb
- Umwandlungsprojekte von Nichtwohngebäuden in Studentenwohnungen**
BMVBS Online-Publikation
- 19 **Wohnungswirtschaft entwickelt als erste Wirtschaftsbranche in Deutschland Branchenkodex für nachhaltiges Management**
Deutscher Nachhaltigkeitskodex
- 20 **Neueröffnung des GdW**
Daten und Fakten 2013/2014
- 21 **Die Wohnungswünsche der Zukunft werden vielfältiger**
Studie Wohntrends 2030
- 22 **Interessante Veranstaltungen**
 - Erster Treffpunkt Hausmeister
 - Energetische Gebäudemodernisierung und effiziente Heiz- und Gebäudetechnik
 - Aktuelles Steuerrecht

- 23 **Wohnprofis auf XING**
Wohnungswirtschaft im GdW
Wohnen – oder darf es ein bisschen mehr sein?
23. Symposium Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften
Modellvorhaben zum Heizverhalten in Mietwohnungen
Deutsche Energie-Agentur
- 24 **Energieeinsparverordnung 2013**
BBSR informiert im Internet
Aktuelles Mietrecht
Gemeinsame Veranstaltungsreihe
- 25 **Anforderungen an energieeffiziente und klimaneutrale Quartiere**
Neuerscheinung aus der Reihe Werkstatt: Praxis

WIRTSCHAFTSPRÜFUNG

- 26 **Meldepflicht tritt in Kraft**
EU-Verordnung über Derivate
Grünes Licht für SEPA-Fristverlängerung
Kurz und wichtig

30
Neue EU-Schwellenwerte

33
Blei im Trinkwasser

34
Stadtentwicklung
als Gemeinschaftsaufgabe



STEUERN

27 **Bauträgergeschäfte sind keine Bauleistungen**
Eingliederung bei der Organschaft Umsatzsteuer

28 **Überlassung von Dachflächen und Räumlichkeiten zur Wärme- und/oder Stromproduktion**
Gewerbesteuer

Zinszahlungen bei Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung
Dividendenzahlungen

29 **Steuerrechtliche Behandlung des Erwerbs eigener Anteile**
Bilanzierung

Automatisierter Kirchensteuerabzug ab 2015
Kirchensteuer

RECHT

30 **Aus der Beratungspraxis**
Neue EU-Schwellenwerte seit 1. Januar 2014
Vergaberecht

31 **Generelle Erlaubnis zur Untervermietung gilt nicht für Touristen**
Kündigungsrecht des Vermieters bei unerlaubter Untervermietung
Mietrecht

TECHNIK, BAUEN, PLANEN

32 **Urteil zu den Voraussetzungen der Anwendung**
VDI 2077 Beiblatt Rohrwärme

33 **Überzogene Anforderungen bei der Entfernung**
Asbestprodukte

TWIN – Informationen des DVGW zur Trinkwasserinstallation

Blei im Trinkwasser
Trinkwasserverordnung

FÜR SIE GELESEN

34 **Stadtentwicklung als Gemeinschaftsaufgabe?**
Klaus Selle

Stadtumbau – Rechtsfragen, Management, Finanzierung
Goldschmidt/Taubenek

SEMINARE

35 **Seminare im März**

LANDESAUSGABEN

HESSEN

- L2 Aktuelles
- L6 Politik
- L11 Termine

NORDRHEIN-WESTFALEN

- L2 Aktuelles
- L6 Politik
- L8 Verband und Gremien
- L9 Personalia und Jubiläen
- L10 Aus den Unternehmen
- L11 Termine

RHEINLAND-PFALZ/SAARLAND

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



© VC-Bild-Kunst, Bonn 2014

SCHWERPUNKT BAUKULTUR

Die Welt, *in der wir leben!*

Wenn von Baukultur die Rede ist, denken die meisten zunächst an Kunst am Bau. Doch Baukultur ist mehr. Die Initiative Architektur und Baukultur schreibt auf ihrer Internetseite: „Baukultur umfasst gutes Planen und Bauen und das Reden darüber.“ Im wahrsten Sinne des Wortes ist sie also die Kultur des Bauens, die Art und Weise, wie die gebaute Umwelt beschaffen ist, von welcher Qualität diese geplant und errichtet wurde und wie sie aussieht. Baukultur bezieht sich auf Architektur, Ingenieurbau, Stadt- und Regionalplanung, Belange des Denkmalschutzes, Landschaftsarchitektur, Innenarchitektur sowie die Kunst am Bau.

Auf Bundesebene wird der baukulturelle Dialog heute vor allem über die Bundesstiftung Baukultur realisiert. Lange Jahre kritisierten Architekten und Planer die im Vergleich zu anderen europäischen Ländern passive Rolle der Bundesrepublik gegenüber Fragen von Architektur und Baukultur, wobei insbesondere das Fehlen eines bundesweiten Architekturdialogs bemängelt wurde. Infolgedessen rief das Bundesbauministerium im Jahr 2000 die Initiative Architektur und Baukultur ins Leben, die die Gründung einer Stiftung empfahl, um die Arbeit der Initiative verstetigen und verbreitern zu können. Im Jahr 2006 wurde das Gesetz zur Errichtung der Bundesstiftung Baukultur verabschiedet, sodass diese 2008 ihre operative Arbeit aufnehmen konnte.

Zweck und Auftrag der Stiftung ist es, Qualität, Nachhaltigkeit und Leistungsfähigkeit des Planungs- und Bauwesens in Deutschland national und international bekannt zu machen, das Bewusstsein für gutes Planen, Bauen, Baukultur und den Wert der gebauten Umwelt bei den Bauschaffenden und in der Bevölkerung zu stärken sowie bundesweite Diskussionen zu städtebaulichen, planerischen und bau- und wohnungswirtschaftlichen Qualitätsmaßstäben anzuregen.

Um ihre Ziele zu erreichen, nutzt die Stiftung vor allem Aktionen, Initiativen und Publikationen. Größte Veranstaltung in diesem Rahmen ist der Konvent der Baukultur, der bislang 2010 in Essen und 2012 in Hamburg stattfand. Medial begleitet wurden die Konvents durch einen Tag der Öffentlichkeit und die AKTION_BAUKULTUR, bei der Künstler bundesweit die gestalterische Qualität städtischer Infrastruktur hinterfragten. Zudem etablierte die Bundesstiftung drei regelmäßig stattfindende Veranstaltungsreihen: BAUKULTUR_VORORT sucht den direkten Kontakt mit Bauschaffenden und der Öffentlichkeit, bei BAUKULTUR_IM_DIALOG diskutieren Experten unterschiedlicher Fachrichtungen und im Rahmen von BAUKULTUR_ZU_GAST nehmen Mitarbeiter der Stiftung als Redner an Veranstaltungen Dritter teil.

Neben diesen Veranstaltungsformaten initiiert die Stiftung Netzwerkreihen mit ausgewählten Partnern, beispielsweise mit dem GdW die Serie „**wiewerwohnen**“.



Baukultur im Überblick

DIE INITIATIVEN DER EINZELNEN BUNDESLÄNDER >> „Alles Bauen, wie privat es auch zu sein scheint, ist eine öffentliche Angelegenheit“, bemerkte der bekannte Architekturkritiker Manfred Sack im Jahr 1999. Das haben auch viele Bundesländer erkannt und in der Folge seit Beginn des neuen Jahrtausends jeweils eigene Initiativen ins Leben gerufen. Auch wenn zumeist ein oder mehrere Ministerien beteiligt sind, ist die konkrete Ausgestaltung von Bundesland zu Bundesland verschieden. Im Folgenden werden die einzelnen Initiativen präsentiert, die die Bundesländer in den Verbandsgebieten von VdW Rheinland Westfalen, VdW südwest und VdW saar realisiert haben.

StadtBauKultur NRW 2020

Das öffentliche Bewusstsein für unsere gebaute Umwelt zu schärfen und einen dauerhaften Diskurs über Fragen der Architektur, des Wohnens und der Stadtentwicklung anzuregen – das ist das Ziel von „StadtBauKultur NRW“.

Im Jahr 2001 schlossen sich die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, das Bauministerium des Landes und viele weitere Institutionen und Verbände, so auch der VdW Rheinland-Westfalen, in der Landesinitiative zusammen, um gemeinsam Aktionen zu planen, Veranstaltungen zu organisieren und vielfältige Zeichen für ein zukunftsorientiertes Bauen und Planen in den Städten Nordrhein-Westfalens zu setzen.

Start in eine neue Dekade

Nach zehn Jahren erfolgreicher Arbeit hat der ehemalige nordrhein-westfälische Minister für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr im Jahr 2011 eine Arbeitsgruppe einberufen, die die Landesinitiative „StadtBauKultur NRW 2020“ neu konzipie-

ren und die Themenschwerpunkte definieren sollte. Das „Memorandum II“ basiert auf den von der Arbeitsgruppe entwickelten Positionspapieren zu den Handlungsfeldern von „StadtBauKultur NRW 2020“. Das erste Memorandum der Landesinitiative „StadtBauKultur NRW“ aus dem Jahr 2001 diente hierbei als Arbeitsgrundlage und wurde fortgeschrieben. Dr. Dieter Kraemer, Geschäftsführer der VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum, war für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein Mitglied der hochkarätig besetzten Arbeitsgruppe.

Was ist Baukultur? Das Memorandum II sagt dazu: „Baukultur ist ein wesentlicher Bestandteil unseres Lebens. Sie beinhaltet sämtliche Elemente der gebauten Umwelt und hat eine soziale, funktionale, ästhetische, künstlerische und ökologische Bedeutung. Baukultur zu leben, heißt, mit unserer sinnlich erfahrbaren Umwelt, mit unseren Städten verantwortungsvoll umzugehen, die Bautradition zu bewahren und weiterzuentwickeln, das historische Erbe zu erhalten,



den Gebäudebestand sensibel zu erneuern und neue, innovative Wege für eine gute bauliche Zukunft zu beschreiten. Baukultur heißt auch, die Grünräume der Stadt neu zu entdecken, ihre Qualität weiterzuentwickeln und ihre Erhaltung zu garantieren. Auch künftigen Generationen soll eine lebens- und liebenswerte Umwelt hinterlassen werden. Baukultur geht über die Gestaltung von Gebäuden weit hinaus und ist damit mehr als Baukunst.“ Als zentrale Handlungsfelder von „StadtBauKultur 2020“ in Nordrhein-Westfalen definiert das Memorandum II als Selbstverständnis und Aufgaben: Baukultur und Bauherren – Mehrwert schaffen!, Baukultur und Bürgerschaft – Engagement stärken!, Baukultur und Kunst und Bildung – Wissen erweitern!, Baukultur und Netzwerke – Kooperationen ausbauen!

Die Landesinitiative ⁺ Baukultur in Hessen

Gegründet im Jahr 2007, strebt die Landesinitiative Baukultur in Hessen „eine Förderung der öffentlichen Diskussion über die Qualität unserer gebauten Umwelt an“. Neben den beiden wichtigsten Bausteinen – Baukultur im Rahmen des Landeswettbewerbs ZUSAMMEN GEBAUT und TAG DER BAUKULTUR – nutzt die Initiative Ausstellungen und Publikationen,

lokale und überregionale Medien, die Internetseite und den Newsletter, um mit der interessierten Öffentlichkeit in Kontakt zu treten und für das Thema Baukultur zu sensibilisieren und zu motivieren.

Nach ihrem eigenen Verständnis will die Landesinitiative dazu beitragen, dass bei der alltäglichen Kultur des Bauens Funkionali-

tät und Nachhaltigkeit, aber auch baukulturelles Erbe und moderne Gestaltung stärker ins Blickfeld aller beteiligten Akteure in Hessen rücken. Alle zwei Jahre lobt die Initiative aus diesem Grund einen Landeswettbewerb unter dem Titel „ZUSAMMEN GEBAUT“ aus. Wie der Name deutlich macht, müssen Projekte oder Vorhaben, die sich bewerben, einen kooperativen Aspekt aufweisen. Zu-

dem steht der jeweilige Wettbewerb immer unter einem bestimmten Thema. So lautete das Motto im vergangenen Jahr „Leben mit Wasser“. Der Landeswettbewerb richtet sich gleichermaßen an Planer, Bauherren und Institutionen und zeichnet beispielhafte und vorbildliche Projekte und Konzepte aus, die die Kriterien Kooperation, Innovation, Nachhaltigkeit, Gestaltung und Funktionalität erfüllen. Zweiter wesentlicher Baustein der Landesinitiative ist der TAG DER BAUKULTUR. Hier wird durch Vorträge zu aktuellen

gesellschaftlichen Fragen und Herausforderungen informiert und die Wahrnehmung der gebauten Umwelt durch konkrete geführte Projektbesichtigungen gefördert. Ziel der Veranstaltung ist es, die an der Baukultur in Hessen interessierte Öffentlichkeit anzusprechen sowie Diskussionen über die gebaute Umwelt anzustoßen.

Zu den Initiatoren der Initiative zählen neben dem Ministerium für Finanzen, dem Ministerium für Wirtschaft, Energie, Ver-

kehr und Landesentwicklung sowie dem Ministerium für Wissenschaft und Kunst auch der Hessische Städtetag, der Hessische Städte- und Gemeindebund, die Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen sowie die Ingenieurkammer Hessen. Schirmherr der Landesinitiative ist der Hessische Ministerpräsident.

■ **Weitere Informationen auf der Internetseite der Landesinitiative**
www.baukultur-hessen.de

Dialog Baukultur in Rheinland-Pfalz



baukultur
RHEINLAND-PFALZ


„Bauen als kulturelle Leistung bedeutet mehr, als die elementaren Bedürfnisse des Menschen nach Behausung und Schutz zu befriedigen. Es bedeutet Streben nach Ästhetik, nach Wohlbefinden, nach Funktionalität und nach Kommunikation. Das Gebaute kann Ideenträger werden und Erinnerungen wecken. In ihm spiegelt sich unsere Gesellschaft in all ihrer Vielschichtigkeit wider. Politik, Ökonomie und Technik prägen die Baukultur ebenso wie Kunst, Literatur und Musik. Gleichzeitig aber beeinflusst die gebaute Umwelt auch unser Tun und Handeln. Sie eröffnet uns neue Wege und setzt uns Grenzen, sie lädt uns ein, sie leitet uns – sie ist Teil unseres Lebens und sollte von besonderer Qualität sein und Bauen als kulturelle Leistung

verstanden werden. Baukulturelle Güter zu bewahren, zu fördern und weiterzuentwickeln, ist daher eine wichtige Aufgabe unserer Gesellschaft.“ So umschreibt die „Baukultur im Dialog“ in Rheinland-Pfalz ihr Selbstverständnis und ihre Aufgaben.

Der Dialog Baukultur beschäftigt sich nicht nur mit herausragenden Bauprojekten, sondern widmet sich dem qualitativ vollen Bauen in seiner ganzen Bandbreite. Er bietet eine Plattform für ein breites Themenspektrum. Seien es Themen wie Tatort Altbau, Wein+Architektur, Architektur+Beton, Architektur+Landschaft, Neues Wohnen, Schulen bauen – Bauen schult!, Gebauter Aufbruch – Neue Synagogen in Deutschland oder regionaltypisches Bauen im Welterbe Oberes Mittelrheintal. Aktuelle Herausforderungen wie „Innenstadtverträglichkeit innerstädtischer Einkaufszentren in Klein- und Mittelstädten“ oder „Demografiewoche Rheinland-Pfalz – Wohnen auf dem Land – heute für Morgen“ kennzeichnen die Dy-

namik baukultureller Entwicklungen und Aufgaben.

Als eines der ersten Bundesländer gründete Rheinland-Pfalz mit dem „Runden Tisch Baukultur“ eine Initiative zur Förderung qualitativ vollen Bauens, die mit der Auftaktveranstaltung im Mainzer Staatstheater am 25. März 2003 zum „Dialog Baukultur“ wurde. Aufgrund der Vielschichtigkeit, die das Thema in sich birgt, arbeitet die Initiative unter Federführung des Ministeriums der Finanzen und in enger Kooperation mit der Architektenkammer Rheinland-Pfalz ressort- und fachübergreifend. Es geht deshalb nicht nur um Architektur und Baukunst, sondern auch um Themen aus den Bereichen Wirtschaft, Ökologie und Soziales.

Das „Zentrum Baukultur“ im Brückenturm in Mainz bietet den Ort zum Dialog. Die Leitung der Geschäftsstelle für Baukultur Rheinland-Pfalz liegt im dortigen Finanzministerium. 


Stiftung Baukultur-Saar

Die Stiftung Baukultur-Saar wurde im Jahr 2009 gegründet. Erster Zustifter war das Saarland. Zweck der Stiftung ist es, die Baukultur im Saarland umfassend zu fördern.

Kohleabbau und Schwerindustrie prägten über viele Jahrzehnte das Gesicht des Saarlandes. Nach dem Ende der Montanära be-

gann im kleinsten Flächenland der Republik der Strukturwandel. Die Stiftung Baukultur-Saar widmet sich schwerpunktmäßig dem Thema „Baukulturelle Identität“ und möchte durch vielfältige Aktivitäten eine breite Akzeptanz für diese wichtige Zukunftsaufgabe erreichen. Die Stiftung hat es sich zur Aufgabe gemacht, die Wahrnehmung für bauliche und städtebauliche Qualitäten zu

STIFTUNG
BAUKULTUR
SAAR 

schärfen. Sie möchte anregen im alltäglichen baulichen Umfeld, in den Stadtteilen und Quartieren, in Stadtzentren, Gemeindemittelpunkten, bei öffentlichen Gebäuden genauer hinzusehen, Schönes und Gelungenes zu entdecken, bauliche „Sünden“ und Fehlentwicklungen zu erkennen und über Verbesserungen nachzudenken. 

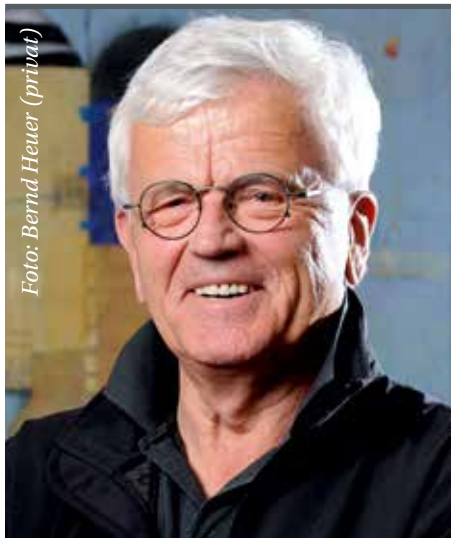


Foto: Bernd Heuer (privat)

Bernd Heuer

Förderung der Baukultur

Stadtführer informieren als Botschafter über die gebaute Geschichte einer Stadt. Gebäude sind die Bühne der Nutzer von gestern und heute, sie dokumentieren in guten wie in schlechten Epochen die Lebensweise der Stadtgesellschaft. Baukultur(en) früherer Generationen werden sichtbar. Baukultur ist aber mehr als Baukunst (Architektur/Stadtplanung), sie beinhaltet sämtliche Elemente der gebauten Umwelt. Nicht nur die Professionals allein, zum Beispiel Grundstückseigentümer, Architekten, Ingenieure, Bauunternehmen, gestalten Baukultur, sondern alle Menschen. Es ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die die Verbesserung der Lebensqualität in den Mittelpunkt stellt. Um sie zu messen und zu skalieren, sind Benchmarks entwickelt worden, unter anderem Urban Index und Nachhaltigkeit.

Ergebnisse der Baukultur repräsentieren Menschen, auch die der heute nicht mehr Lebenden. Die Beurteilung von alt und neu bei der Architektur hat der bekannte Architekturkritiker Vittorio Magnago Lampugnani treffend formuliert: „Das Neue ist kein absoluter Wert, es definiert sich durch ein Altes, von dem es sich unterscheidet. Die Moderne, welche die Erneuerung auf ihre Fahnen geschrieben hat, ist ein ebenso relativer Wert. Was vor einem halben Jahrhundert modern war, ist heute oft antiquiert, umgekehrt ist

GASTBEITRAG >> von Bernd Heuer, Jahrgang 1940, blickt auf eine über 30-jährige Erfahrung in der Immobilienbranche zurück. Der Gründer der Heuer Dialog GmbH und Sprecher des agenda4-Beirates, der auch der erste Herausgeber des Immobilienmanagers war und die Immobilienscout 24 GmbH mit ins Leben gerufen hat, plädiert in seinem nachfolgenden Artikel für Investitionen in Aus-, Weiter- und Fortbildung, um die Baukultur zu fördern.

Baukultur = Prozesskultur Ein Kultur- oder ein Ausbildungs-

das, was damals antiquiert war, heute nicht selten modern.“

Seit mehreren Jahren bemüht sich der Rat für nachhaltige Entwicklung, in Zusammenarbeit mit der Projektgruppe „Dialoghaltige Stadt“, mit Oberbürgermeistern Benchmarks zu entwickeln, an denen sich Kommunen im Sinne von best practices orientieren können.

Die Bundesstiftung Baukultur, gegründet 2007, initiierte unter der Leitung des neuen Vorstandsvorsitzenden Reiner Nagel, unter anderem Dozent im agenda4-Studiengang REM an der TU Berlin und früher Führungskraft im Senat für Stadtentwicklung von Berlin, die Plattform Baukultur = Prozesskultur. Hier sollen zukünftig Gedanken und Lösungsansätze für interdisziplinäre Stadt- und Projektentwicklungen behandelt werden. Die Bundesstiftung sieht ihre Aufgabe in der Aktivierung und Kooperation mit vielfältigen Partnern. Dabei zielt sie auf integrierte und interdisziplinäre Aufgabenwahrnehmung von der Qualität der Planungsverfahren, der Landschaftsgestaltung und des öffentlichen Raums des Städtebaus bis zu Ingenieurbauwerken und Architektur.

Ergänzt werden diese Zielvorstellungen durch die Erweiterung der bisher üblichen formellen Beteiligungsverfahren durch informelle. Das heißt, für die Kommunen stellt sich die Frage nach einer sinnvollen Einbindung der Bürger bei der Zukunftsgestaltung der Stadt. 97 Prozent aller Kommunen – so

eine Forsa-Umfrage aus dem Jahre 2011 – wollen diesen Weg zukünftig intensivieren. Der Paradigmenwechsel bei der Stadt-, Quartiers-, Standort- und Projektentwicklung hat sich bereits Anfang der 90er-Jahre angekündigt und wurde verstärkt durch den internationalen Berliner Kongress Urban 21 (Berliner Erklärung 2000), in dessen Schlussresolution eine neue Projektorganisation gefordert wurde. Diese vor über zehn Jahren von „oben“ formulierte Forderung konnte bisher, aufgrund mangelnder Aus- und Weiterbildungsangebote, nicht umgesetzt werden, da eine interdisziplinäre, auf den Stakeholder ausgerichtete Aus- und Weiterbildung nicht bestand. Diese Versäumnisse, das heißt, die Einbeziehung der Vorstellungen des Bürgers, sind in den letzten Jahren besonders deutlich geworden bei Projekten wie Stuttgart 21 und werden zurzeit verstärkt durch die nicht befriedigenden Ergebnisse, die Ressourceneffizienz von Flächen, Luft, Energie, Wasser etc. von der Anbieterseite zu gestalten. Die Erkenntnisse aus dem bevorstehenden Klimawandel fordern innovative Lösungen, die in vielen Wirtschaftsbereichen bereits sichtbar werden. So berichtet unter anderem die FAZ vom 6. November 2013 „BMW freut sich über 9.000 Vorbestellungen für das Elektroauto i3“.

Auch die mittelständische Industrie, Träger der technologischen Entwicklung in Deutschland, steht vor einem Quantensprung. Sie erwartet effizientere, schnellere

...dungsthema?

und flexiblere Arbeitsabläufe. Industrie 4.0 ist angesagt.

Wie steht es nun um die Branchen, die Baukultur für sich reklamieren?

Die neue vorgelegte Untersuchung „Wirtschaftsfaktor Immobilien 2013“ mit dem Untertitel „Gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft“ definiert die Immobilienwirtschaft mit den Branchen Architektur und Ingenieurbüros, Bauwirtschaft, Immobilienfinanzierung und Kapitalanlagegesellschaften, Beteiligungsgesellschaften, Hausmeisterdienste, Gebäudereinigung und sonstige Dienstleister mit einem Umsatz von 452 Milliarden Euro und 2,8 Millionen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Hinzuzurechnen zu diesen sind die Bauzulieferindustrie und die Tätigkeitsfelder des Bauhandwerks. Diese vielfältige Branchenstruktur ist darüber hinaus Gestalter und Verwalter eines Immobilienvermögens von 9,5 Billionen Euro, dem Rückgrat des volkswirtschaftlichen Vermögens.

Vor diesem Hintergrund ist die Frage erlaubt, ob die derzeitigen Angebote der Aus-, Weiter- und Fortbildung ausreichen, um die Anforderungen, die sich aus der Gestaltung der Prozesse ergeben, bei denen der Stakeholder im Mittelpunkt steht, von Architekten, Bauingenieuren, Bauunternehmen, Kreditinstituten etc. und der öffentlichen Hand, unter dem Gesichtspunkt einer nachhaltigen Stadt, realisiert werden können.

Der Bologna-Prozess hat in den letzten Jahren die Hochschulen angeregt, unter anderem ihre Curricula umzustrukturieren. Es wurden Bachelor- und Masterstudiengänge eingerichtet, die neben der wissenschaftlichen Ausbildung auch in Weiter- und Fortbildung neue Gestaltungsmöglichkeiten in der dualen Ausbildung eröffnen, die auch dem Nachwuchs im Handwerk neue Möglichkeiten bieten. Die bereits erwähnte Berliner Konferenz 2000/Urban 21 war der Auslöser von agenda4 e.V., der das Ziel verfolgt, Aus-, Weiter- und Fortbildung, Wissenschaft und Forschung in den Disziplinen Architektur, Stadtplanung, Bauingenieurwesen, Soziologie, Volkswirtschaft und Ökologie zu fördern. Die agenda4-Mitglieder, das heißt Unternehmen und Hochschulen, organisieren ihre Ausbildung, die mit Master of Science abschließt, auf der Plattform von öffentlicher Verwaltung, Wirtschaft und Hochschule. Sie folgt den Kriterien Prozesssicherheit, systemisches Denken und Handeln, Interdisziplinarität und Weiterentwicklung der Schlüsselqualifikationen wie Führungs- und Medienkompetenz, Dialog- und Teamfähigkeit und Lösungsorientierung.

Ein wichtiger Baustein der Weiterbildung ist, dass der Nutzer von heute, morgen und übermorgen eine bedeutende Rolle unter anderem bei den Machbarkeitsstudien einnimmt. Die Prozesskultur, die auf die Stakeholder ausgerichtet ist, erfordert Führungsqualifikationen, die über Dialoge die emotionale Kompetenz fördert. Das Image

eines Unternehmens, das durch interdisziplinäre Teams, die in der Gestaltung von Prozessen trainiert sind, trägt zur weiterentwickelten Baukultur bei, bei der gemeinsam an der Verbesserung der Lebensqualität trainiert wird.

Für die Städte von morgen liegt uns eine Fülle von alternativen Visionen vor. Sie lassen sich wohl nur realisieren, wenn die Stadtgesellschaft sich auf eine Zusammenarbeit verständigt, bei der ressourceneffiziente Prozesse in den Mittelpunkt gestellt werden. Städte/Quartiere werden möglich, die mehr sind als die Vorstellungen von Architekten beziehungsweise Ökonomen, Ökologen und Soziologen sowie der Planungsdezernenten und der kommunalen Politiker.

Fazit

Prozesskultur-Innovationen bei der nachhaltigen ressourceneffizienten Stadtentwicklung schaffen Grundlagen für die Verbesserung der Baukultur. Baukultur wird wohl nur erreicht werden durch Investitionen in der Aus-, Weiter- und Fortbildung.



KONTAKT ZUM AUTOR UNTER

>> info@heuer-benchmark21.com
www.heuer-benchmark21.com



Dr. Bernd Hunger

Baukultur im Wohnungsbau

Welche Rolle für die Baukultur in Deutschland spielen das Wohnen und der Wohnungsbau? Die 39 Millionen Wohnungen in Deutschland repräsentieren gut die Hälfte des gesamtgesellschaftlichen Kapitalstocks. Nimmt man die Bauten für bewohnerorientierte Dienstleistungen hinzu, stecken etwa drei Viertel des vergegenständlichten Reichtums der Gesellschaft im „Wohnen“. Jahr für Jahr macht der Wohnungsbau rund 50 Prozent des gesamten Bauvolumens aus. Er ist damit die mit weitem Abstand umfangreichste Bauaufgabe.

Der Wohnungsbau ist aber nicht nur die quantitativ bedeutsamste, sondern auch die baukulturell relevanteste Aufgabe, da er die Menschen am nächsten erreicht. Es geht um den sensiblen Umgang mit Menschen. Und um einen Reichtum, der laufend erneuert und erweitert werden muss. Und zwar auf eine Art und Weise, die heutige Bedürfnisse trifft und künftige befriedigen kann, die Ressourcen schont und die wirtschaftlich tragbar ist.

Die Formel für das Zusammenfügen dieses „Dreiklangs“ heißt: Baukultur. Deshalb hat der GdW die Initiative Baukultur von Anfang an unterstützt und mitgetragen. Es ist erfreulich, dass die Bundesstiftung Baukultur das Thema „Wohnen“ zu einem Schwerpunkt ihrer Arbeit machen will.

Baukultur schafft Mehr-Wert

Mit intelligentem Wohnungsbau kann ein Mehr-Wert an Baukultur erreicht werden. Kennzeichnend sind unter anderem folgende Merkmale:

GASTBEITRAG >> von Dr. Bernd Hunger, der als Referent für Wohnungsbau, Städtebau, Forschung und Entwicklung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen unter anderem für Baukultur und Städtebau zuständig ist.

Der GdW als Partner der Bundesstiftung Baukultur

Vom Einzelbau zum Quartiersbezug: Bauherren und ihre Planer lösen sich von der Betrachtung des Einzelgebäudes und stellen das Quartier als Ganzes in den Mittelpunkt. Als städtebauliches Ensemble, das im Dialog zum Bestand in seiner Umgebung zu gestalten ist.

Hoher Stellenwert des Wohnumfeldes: Das Quartier wird als sozialer Raum aufgefasst, der Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedlichste Bewohnergruppen und für die Nachbarschaft als Ganzes bieten soll. Deshalb hat die Gestaltung des Wohnumfeldes einen besonderen Stellenwert.

Berücksichtigung der Nutzerinteressen: Immer mehr Projekte richten sich an den Bewohnerbedürfnissen aus, entweder durch die direkte Beteiligung der Bewohnerschaft bei Maßnahmen im Bestand oder durch die sorgfältige Antizipation der zu erwartenden Nachfrage beim Neubau.

Beitrag zur Innenentwicklung: Wohnungsbau wird immer stärker zur Stadtreparatur an komplizierten innerstädtischen Standorten. Mitunter trägt ergänzender Neubau zur Lärminderung im vorhandenen Bestand bei.

Hohe energetische Standards: Der Wohnungsneubau in Deutschland hat hinsichtlich seiner energetischen Kennziffern ein international beispielhaftes Niveau erreicht. Bauherren und Planer leisten im Wohnungsbau ihren Beitrag zum Klimaschutz und zur Energiewende auf beispielhafte und vielfältige Weise.

Hohe Qualität zu tragbaren Kosten

Einen zentralen Beitrag zur Baukultur im Wohnungsbau leistet der Wettbewerb zum Deutschen Bauherrenpreis, der jährlich als Gemeinschaftsinitiative der in der AG KOOPERATION zusammengeschlossenen

Verbände Bund Deutscher Architekten, Deutscher Städtetag und GdW ausgelobt wird. Mit seinem Leitbild „Hohe Qualität zu tragbaren Kosten“ steht er dafür, dass nachhaltiges Bauen auch kostengünstig sein muss. Für Bauherren mit nachhaltigen Geschäftsmodellen – wie die vom GdW vertretenen Unternehmen – ist das Spannungsfeld zwischen Anspruch und Bezahlbarkeit von größter Bedeutung, wenn anstelle einzelner Leuchttürme Breitenwirkung erzielt werden soll.

Wohnungsbau in Partnerschaft

Schon der Ansatz des Wettbewerbs zum Deutschen Bauherrenpreis, nämlich Bauherren, Planer und Kommunalpolitiker zusammenzubringen, steht für eine Erfahrung: Baukultur im Wohnungsbau geht nur in verlässlicher Partnerschaft zwischen Wohnungseigentümern und Kommunen und unter Einbeziehung der Bürger.

Baukultur und Geschäftsmodelle

Eine dauerhafte Rentabilität des eingesetzten Kapitals kann nur gesichert werden, wenn wirtschaftliche, soziale und ökologische Nachhaltigkeit die zentralen Kriterien beim Bauen und Bewirtschaften der Immobilienbestände sind. Eine nachhaltige betriebswirtschaftliche Rendite und baukulturelle Qualität stehen nicht im Widerspruch zueinander, sie bedingen einander. Insofern stehen Unternehmensstrategien und Baukultur in engem Zusammenhang. Deshalb sind die vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen zuverlässige Partner der Baukultur in Deutschland.

PRAXISBEISPIEL – WOHN+STADTBAU GMBH, MÜNSTER

Ein sensibles Thema: Die Umwidmung und Neunutzung von Kirchen



Fotos: Wohn+Stadtbau GmbH

Beeindruckende Kompositionen der Formen: In der Apsis wandern die Blicke unwillkürlich nach oben.

Fehlende Geldmittel, Umstrukturierungen in Münsters Pfarrgemeinden, Rückgänge der Kirchenbesuche – Gründe gibt es einige, warum Kirchen in Münsters Stadtgebiet geschlossen werden. Was für die Kirchengemeinden ein schmerzlicher Schritt ist, birgt aber auch neue bauliche Möglichkeiten und Chancen, die ehemaligen Gotteshäuser sinnvoll und angemessen zu nutzen. Zwei Kirchen hat die Wohn+Stadtbau erworben und wird diese einer völlig neuen Nutzung zuführen.

Bei den beiden Kirchen St. Sebastian und Dreifaltigkeit wurde viele Jahre versucht, neue Nutzungskonzepte zu entwickeln. Durch die Einbindung von Wohn+Stadtbau wurden Lösungen gefunden, die von der Nutzung und von der Wirtschaftlichkeit überzeugen und in den Aufgabenbereich des Unternehmens passen. Mit den Ausbauten der Kirchen und der Bebauung der umliegenden Gelände schafft es Wohn+Stadtbau:

- einen wichtigen Beitrag zur Baukultur zu leisten,
- das städtebauliche Gesamtbild zu erhalten und mit neuen Nutzungen zu versehen,
- die Infrastruktur in Wohngebieten durch die Schaffung einer Kita, betreuten Wohngruppen und Gewerbeflächen zu verbessern,

- preiswerten Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen,
- besondere Angebote für Eigentum zu schaffen.

Die Dreifaltigkeitskirche

Die Wohn+Stadtbau hat die denkmalgeschützte Dreifaltigkeitskirche unter Wahrung der äußeren Gestalt für eine kombinierte Nutzung aufwendig nach dem Entwurf des Architekturbüro Pfeiffer.Ellermann.Preckel umgebaut und einer neuen Nutzung zugeführt. In der Kirche ist eine Mischung aus Wohnen in betreuten Wohngemeinschaften und gewerblichen Räumen auf fünf Etagen entstanden. Hier hat auch die Geschäftsstelle Münster des VdW Rheinland Westfalen ihren Sitz. Die Wohngemeinschaften und Büroflächen haben getrennte Zugänge mit Treppenhaus und Aufzug. Ganz wichtig war dabei, dass das Gebäude in seiner Substanz erhalten bleibt und sich am äußeren Erscheinungsbild so gut wie gar nichts ändert. Ein Lichthof – mittig in das Kirchenschiff gesetzt – sorgt für Lufträume, die auf die ehemalige Hallenkirche eingehen. In den ehemaligen Chorraum schiebt sich das neue architektonische Innenleben als gläserner Kubus. In zwei Anbauten auf dem nördlichen Kirchengelände sind 18 preisgünstige Appartements mit Größen von 45 bis 60 Quadratmetern für ein bis zwei Personen entstanden. Komplettiert wird das Projekt durch eine Tiefgarage

mit 32 Stellplätzen. Der 7,5 Millionen Euro teure Umbau dauerte von Juli 2011 bis Dezember 2012.

Die Sebastiankirche

Eine planerisch und architektonisch anspruchsvolle Lösung wurde in der Sebastiankirche gefunden: Wie ein Inlay wurde eine Kita mit zwei Geschossen und fünf Gruppen eingebaut. Die erforderlichen Spielflächen finden unter anderem im ehemaligen Kirchenschiff auf den Dächern der Kita Platz: Auf zwei Ebenen, verbunden durch Treppen und einer großen Rutsche. Außerdem entstanden Außenspielflächen rund um die Kirche. Der Entwurf stammt vom renommierten Münsteraner Architekturbüro Bolles+Wilson.

Während das Kirchengebäude erhalten bleibt, werden die Nebengebäude abgerissen. Auf dem frei werdenden Gelände entstehen in einem Neubau 25 barrierefreie Wohnungen, eine ambulante Pflegestation und 28 Eigentumswohnungen.

- Nähere Informationen bei
Wohn+Stadtbau GmbH
Katja Stockey
Tel.: 0251 7008-202
E-Mail: stockey@wohnstadtbau.de



Unter dem Dach der Sebastiankirche ist eine Spielfläche entstanden.

PRAXISBEISPIEL – GEMEINNÜTZIGE BAUGESSELLSCHAFT KAISERSLAUTERN AG

Das Königsviertel: Attraktiver und stadtnaher Wohnraum für alle Kulturen

Mit den im Auftrag der Gemeinnützigen Baugesellschaft Kaiserslautern AG (Bau AG) in Rekordzeit errichteten Bauten von Hermann Hussong sollte vorrangig die 1927/28 herrschende Wohnungsnot bekämpft werden. Der stadtbildprägende Gesamtkomplex steht heute aufgrund seiner Bedeutung als Zeugnis der Architektur der „Neuen Sachlichkeit“ in Kaiserslautern unter Denkmalschutz.

Die Details sind bei aller symmetrischen Strenge vielfältig: Es gibt Konsolen, Zwerggiebel, Fenster-Verdachungsgiebel, Gesimse und unterschiedliche Erker; die optisch erfassbare Geschlossenheit der Wohnanlage wird jedoch nicht beeinträchtigt. Oberstes Ziel bei den Sanierungsarbeiten war, die Detailvielfalt der Straßenfassaden zu erhalten.

Die nun weitgehend abgeschlossene Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes der Bau AG im „Königsviertel“ hat attraktiven und stadtnahen Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen, dessen Nachhaltigkeit durch vielfältige und differenzierte Angebote gewährleistet ist. Das Wohnungsangebot korrespondiert nun sowohl mit der demografischen Entwicklung als auch mit den unterschiedlichen Lebensstilen unserer Gesellschaft. Dies wurde unter anderem durch barrierefreie und zum Teil sogar durch rollstuhlgerechte Wohnungen

unter teilweiseem Erhalt denkmalgeschützter historischer Bausubstanz erreicht, in denen Singles, junge Paare oder Familien unterschiedlichster Herkunft leben. Auch das technisch unterstützte Wohnen (Assisted Living) ist Bestandteil des Konzeptes und ermöglicht den Bewohnern ein langes, selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden.

In dem Fördergebiet des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ spielt das eröffnete Stadtteilbüro und die dort angesiedelte Arbeit des Quartiermanagements eine entscheidende Rolle. Hier wird der Prozess der Bürgerbeteiligung in Gang gebracht und am Laufen gehalten.

Auch die farbliche Gestaltung der Gebäude im Königsviertel trägt zu einer persönlichen positiven Identifikation mit dem Wohngebiet bei. Die Wohnzufriedenheit ist besonders wichtig und der etwas höhere finanzielle Aufwand einer geplanten (Farb-)Gestaltung wird letztlich durch eine jahrzehntelange Wohntreue gedankt. Für die Sanierungsarbeiten im Königsviertel entwarf ein Farbgestalter einen Farbenleitplan als Gesamtkonzept, in dem alle Fassadenfarben festgelegt wurden. Bei der Gestaltung ging er primär von den Konzeptionen der verschiedenen Architekten aus. Die Wohnblöcke sollten farbgestalterisch in ihrer Symmetrie und



Neugestaltung der Innenhofanlagen und Farbgebung der „bunten Höfe“

Geschlossenheit erhalten bleiben, sich dabei aber auch deutlich voneinander unterscheiden.

Großes Augenmerk hat man auch auf die Neugestaltung der Innenhofanlagen der karreeförmig angeordneten Wohnhäuser im Königsviertel gelegt. Die zwischen 900 und über 3.000 Quadratmeter großen Innenhöfe wurden nach dem Motto „Bunte Höfe beleben die Stadt“ umgestaltet und waren Ergebnis eines Wettbewerbs unter Studenten des Lehrgebiets Grünordnungsplanung an der TU Kaiserslautern.

Das Königsviertel hat sich gewandelt. Es ist sehr deutlich eine bauliche und auch soziale Aufwertung festzustellen.

- Nähere Informationen bei
Gemeinnützige Baugesellschaft
Kaiserslautern AG
Meike Platz
Tel.: 0631 3640-140
E-Mail: m.platz@bau-ag-kl.de



Vereinbarkeit von Funktionalität und denkmalgeschützter historischer Bausubstanz

SYMPOSIUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Im Spannungsfeld zwischen Dämmvorschriften und Baukultur

Gehen Baukultur und Klimaschutz zusammen? Die provokant gestellte Frage behandelte ein wohnungswirtschaftliches Symposium im Rahmen der Baufachmesse DEUBAUKOM am 16. Januar 2014 in Essen. Der vormals als DEUBAU bekannte Mix aus Fach- und Publikumsmesse wandte sich dabei mit der Einführung des „Tages der Wohnungswirtschaft“ an diesem Tag merklich weiter dem Fachpublikum zu.

Das Symposium „Wohnungsbau zwischen kultureller Identität und Klimawandel“ sollte die Frage erörtern, wie die energetische Sanierung von Wohnquartieren auch unter ökonomischen Gesichtspunkten erfolgreich gelingen kann, ohne dass baukulturelle Ansprüche aufgegeben werden müssen. Im Rahmen der einführenden Podiumsdiskussion schilderten Dr. Holger Rescher, Deutsche Stiftung Denkmalschutz, und Tim Rienitz, Landesinitiative StadtBauKultur Nordrhein-Westfalen, welche unterschiedlichen Erwartungen von den verschiedenen Akteuren an Bauvorhaben gerichtet werden. Die energetischen Anforderungen würden immer höher, die Belange des Klimaschutzes nähmen immer mehr Raum ein. Andererseits dürften berechnete baukulturelle Ansprüche nicht aufgegeben werden.

Kathrin Möller, GAG Köln, verwies darauf, dass die wirtschaftliche Tragbarkeit baukulturell anspruchsvoller Vorhaben gewährleistet sein müsse. Ordnungs- und Förderpolitik müssten dafür stimulierende Rahmenbedingungen setzen. Hilmar von Lojewski, Deutscher Städtetag, verwies auf die komplexen Anforderungen aus Sicht der Kommunen: Das Stadtbild soll erhalten bleiben, Energie soll gespart werden, Wohnungen sollen bezahlbar bleiben. Die beiden Diskussionsteilnehmer kamen zu dem Schluss, dass Unterstützung durch Bund und Länder unverzichtbar sei. Der

Quartiersbezug auf Basis gesamtstädtischer Konzepte sei ein Weg, um ergänzende Einsparpotenziale zu finden.

Dr. Oliver Weigel vom Bundesbauministerium verwies auf die Nationale Stadtentwicklungspolitik des Bundes. In ihrem Rahmen würden Projekte gefördert, welche Baukultur und Klimaschutz ganzheitlich im Kontext der Stadt betrachteten. Dabei zeige sich, dass immer weniger auf pauschale Lösungen und immer stärker auf ortskonkrete spezifische Ansätze gesetzt werde.

Es folgten zwei Praxisberichte: Vorgestellt wurden die denkmalgerechte energetische Sanierung der 1950er-Jahre-Bauten in der Berliner Siedlung Schillerpark (Wohnungsgenossenschaft von 1892 und Brenne Architekten) sowie die Umnutzung der Dreifaltigkeitskirche in Münster (Wohn+ Stadtbau GmbH, Münster, P.E.P. Architekten), beide ausgezeichnet mit dem Deutschen Bauher-

renpreis. Wie dringend es notwendig sei, bei solchen Projekten besonders bedacht vorzugehen, betonte Dr. Dieter Kraemer, Geschäftsführer des kommunalen Bochumer Wohnungsunternehmens VBW BAUEN UND WOHNEN GmbH.

Der Moderator des Symposiums, Dr. Bernd Hunger vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, unterstrich in seinem Schlusswort: Die gemeinsamen Anstrengungen von Denkmalschützern, Politikern, Bauherren und Planern seien unerlässlich für die erfolgreiche Verbindung von Energieeffizienz und Baukultur. So war es auch geradezu bezeichnend, dass die Veranstaltung als gemeinsames Projekt der in der AG KOOPERATION verbundenen Verbände – Deutscher Städtetag, GdW und BDA Bund Deutscher Architekten – mit der Stiftung Denkmalschutz und dem Bundesbauministerium stattfand.



Große Resonanz fand der erste „Tag der Wohnungswirtschaft“ im Rahmen der DEUBAUKOM.

Koalitionsvertrag lässt viele Fragen offen

KOALITIONSVERTRAG ZWISCHEN CDU/CSU UND SPD >> Ende November einigten sich CDU, CSU und SPD nach langen Verhandlungen auf den gemeinsamen Koalitionsvertrag „Deutschlands Zukunft gestalten“, der schließlich im Dezember in den parteiinternen Abstimmungen ratifiziert wurde. Unter dem Titel „Gutes und bezahlbares Wohnen“ beschäftigt sich ein eigenes Kapitel mit den wichtigsten wohnungspolitischen Fragen. Darüber hinaus finden sich im gesamten Koalitionsvertrag Passagen, die für die Wohnungswirtschaft bedeutsam sind. Die wichtigsten Vereinbarungen zusammengefasst nach Bereichen:

Mietrecht

Die Einführung einer Mietpreisbremse wurde im Koalitionsvertrag festgeschrieben. Demnach sollen die Länder ermächtigt werden, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, in denen dann die Wiedervermietungsrenten bei Wohnraum maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Davon ausgenommen sollen Erstvermietungen und Anschlussvermietungen nach umfassenden Modernisierungen sein. Auch soll eine Wiedervermietungsrente nie unter der vorherigen Miethöhe liegen müssen.

Nach Modernisierungen sollen nach den Plänen der Koalition künftig nur noch zehn statt bisher elf Prozent der Kosten auf die Miete umgelegt werden dürfen und das auch nur, bis sich die Investitionen amortisiert haben. Wie dies in der Praxis realisierbar ist, lässt der Vertrag offen.

Bei Rechtsansprüchen, wie zum Beispiel Höhe der Miete, Mieterhöhungsmöglichkeiten oder Umlage von Kosten, soll nur noch die tatsächliche Wohn- beziehungsweise Nutzfläche herangezogen werden dürfen.

Bei der Erstellung von Mietspiegeln soll die ortsübliche Vergleichsmiete auf eine breitere Basis gestellt werden. Dieser Passus im Koalitionsvertrag wird im Allgemeinen so interpretiert, dass die Koalitionspartner planen, statt der Mieten der bisher letzten

vier Jahre zukünftig die der letzten zehn Jahre bei der Festlegung der Vergleichsmiete heranzuziehen.

(Sozialer) Wohnungsbau

Der soziale Wohnungsbau soll wiederbelebt werden. Hierfür haben die Koalitionäre vereinbart, die entsprechenden Kompensationszahlungen des Bundes an die Länder in Höhe von jährlich 518 Millionen Euro bis 2018 fortzuführen. Zusätzlich zu dieser Objektförderung sollen im Bereich der Subjektförderung die Leistungshöhe des Wohngeldes und die Miethöchstbeträge an die Bestandsmieten- und Einkommensentwicklung angepasst werden. Eine ursprünglich geplante Wiedereinführung des Heizkostenzuschusses findet im endgültigen Koalitionsvertrag keine Erwähnung mehr.

Um mehr Bauland bereitstellen zu können, soll die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) reformiert werden. Es ist geplant, dass diese Konversionsliegenschaften verbilligt abgeben kann. Das Gesamtvolumen ist dabei auf 100 Millionen Euro in vier Jahren limitiert.

Die Koalition hat erkannt, dass die in den letzten Jahren immens gestiegenen Baukosten zu einer massiven Belastung geworden sind. Es soll eine Baukostensenkungskommission eingerichtet werden, die preistreibende und überdimensionierte Standards

ebenso auf den Prüfstand stellen soll wie die Kosten von Materialien und Verfahren.

Energieeffizienz

Energieeffizientes Bauen und Sanieren wollen die Koalitionäre weiter fördern und gleichzeitig dafür sorgen, dass qualitativvolles und energiesparendes Wohnen für alle bezahlbar ist. Die aktuell geltenden ordnungsrechtlichen Vorgaben sollen nicht noch weiter verschärft werden. Hinsichtlich ihrer Wirkungsweise ist eine Evaluierung angestrebt. Die Entwicklung neuer Technologien in den Bereichen Gebäudeeffizienz und erneuerbare Energien wollen die Koalitionspartner weiter unterstützen. Das Quartier soll als wichtige Handlungsebene, zum Beispiel für dezentrale Strom- und Wärmeversorgung, gestärkt werden. Das KfW-Programm zur energetischen Stadtsanierung soll verstetigt und gegebenenfalls mit Unterstützung der Bundesländer aufgestockt werden. Im ursprünglichen Vertragsentwurf war eine Mittelausstattung des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms von jährlich zwei Milliarden Euro vorgesehen – dieser Passus wurde aus der Endfassung gestrichen.

Altersgerecht Wohnen

Die Schaffung von mehr altersgerechtem Wohnraum soll unterstützt werden. Dafür ist geplant, ein neues Programm „Altersgerecht Umbauen“ aufzulegen, mit Investitionszuschüssen auszustatten und damit das bestehende KfW-Darlehensprogramm



Foto: Bundesbildstelle



Foto: CSU Landtag



Foto: Renate Blanke

Die drei „Architekten“ des Koalitionsvertrages: Angela Merkel (CDU), Horst Seehofer (CSU) und Sigmar Gabriel (SPD)

zu ergänzen. Wer nach dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm umbaut, soll einen zusätzlichen Bonus für die Herstellung von Barrierearmut oder Barrierefreiheit erhalten. Gemeinschaftliche Wohnformen von älteren Menschen sollen verstärkt unterstützt und gefördert werden. Die Koalition will sich dafür einsetzen, dass Menschen im Alter und im Pflegefall so lange wie möglich in der eigenen Wohnung bleiben können. Dazu sollen die Entwicklungen von Pflegeangeboten und technischen Assistenzsystemen weiter gefördert werden.

Stadtentwicklung

Für die Städtebauförderung sollen zusätzlich zu den bisherigen Mitteln 600 Millionen Euro bereitgestellt werden. Außerdem soll der Einsatz der Gelder stärker flexibilisiert werden als bisher. Des Weiteren ist geplant, die Bündelung der Städtebauförderung mit anderen Förderprogrammen zu vereinfachen. Auch Kommunen in Haushaltsnotlagen sollen von der Förderung nicht ausgeschlossen sein.

Das Programm „Soziale Stadt“ soll gesichert und weiterentwickelt werden. So ist geplant, eine ressortübergreifende Strategie zu entwickeln, um Fördermittel aus Programmen anderer Ressorts mit den zur Verfügung stehenden Mitteln der „Sozialen Stadt“ in Gebieten mit erhöhten Integrationsanforderungen kombinieren zu können. Eine ursprünglich vorgesehene präzise festgelegte Aufstockung

der Programmmittel der „Sozialen Stadt“ auf 150 Millionen Euro jährlich wurde im endgültigen Koalitionsvertrag nicht mehr aufgenommen.

Wohnungsgenossenschaften

Für das genossenschaftliche Wohnen sollen die Rahmenbedingungen verbessert werden. Außerdem soll geprüft werden, ob und wie der Erwerb von Genossenschaftsanteilen besser gefördert werden kann. Geeignete Förderinstrumente sollen entwickelt werden, um die Gründung von Genossenschaften verstärkt zu unterstützen. Dabei soll Genossenschaften wieder die Möglichkeit geboten werden, Investitionen durch Mitgliederdarlehen zu fördern.

Steuern

Die Koalition plant eine zeitnahe Modernisierung der Grundsteuer. Das Recht, den jeweiligen Hebesatz zu bestimmen, soll dabei bei den Kommunen verbleiben. Die Länder werden in diesem Zusammenhang aufgefordert, eine gemeinsame Position zu finden. Ziel der Grundsteuerreform soll die Sicherung des Aufkommens und die Herstellung von Rechtssicherheit sein.

Die im Vorfeld der Bundestagswahl breit diskutierte Vermögensteuer hat keinen Eingang in die Vereinbarungen der Koalitionspartner gefunden.

Eine ursprünglich vorgesehene und vom ehemaligen Bauminister Peter Ramsauer (CSU) bereits zugesagte Wiedereinführung der degressiven AfA scheiterte letztlich, da die Koalition keine Möglichkeit sah, diese zu finanzieren.

Immobilienwirtschaftlicher Dialog

Die Koalitionäre kündigen in ihrem Vertrag an, dass sie künftig enger mit der Immobilienwirtschaft zusammenarbeiten wollen. Um den zunehmenden Herausforderungen wie beispielsweise dem wachsenden Wohnungsbedarf in den Ballungszentren, dem energetischen Umbau und dem demografischen Wandel effektiv begegnen zu können, sei es wichtig, ein Bündnis mit allen wichtigen Akteuren, zu denen vor allem auch die Wohnungswirtschaft zählt, anzustreben.

Auch im Bereich nachhaltiges und innovatives Planen und Bauen – gebündelt beispielsweise in der „Forschungsinitiative Zukunft Bau“ – soll der Dialog mit der Bau- und Immobilienwirtschaft ausgebaut werden.

i **INFO >>** Der GdW hat eine umfassende Bewertung des Koalitionsvertrages aus wohnungswirtschaftlicher Sicht vorgenommen. Diese findet sich auf der Internetseite des GdW: <http://web.gdw.de>

Neue Zuständigkeiten auf Bundesebene

IM PORTRÄT >> Im Dezember wurde die Verteilung der Posten in der neuen schwarz-roten Bundesregierung bekanntgegeben. Wir stellen die Politiker vor, die in den Berliner Schaltstellen an der Ausgestaltung der zukünftigen Wohnungspolitik maßgeblich beteiligt sein werden.



Foto: D. Butzmann

Bauministerin Barbara Hendricks (SPD)

Die wohnungspolitische Verantwortung in der Bundesregierung trägt künftig Barbara Hendricks von der SPD als neue Umwelt- und Bauministerin. Das Bau-

ressort wurde in der neuen Bundesregierung überraschend vom bisherigen Verkehrsministerium gelöst und dem Umweltministerium zugeschlagen. Hendricks ist im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft eher eine Unbekannte. Die bisherige Schatzmeisterin der Bundes-SPD gilt vor allem als Finanzexpertin. Sie war von 1998 bis 2007 parlamentarische Staatssekretärin im Bundesfinanzministerium – unter drei Ministern: Lafontaine, Eichel und Steinbrück. Seit 1994 ist sie Mitglied im Bundestag. Erfahrungen für ihre jetzige Position sammelte sie von 1991 bis 1994 als Ministerialrätin im

Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft in Nordrhein-Westfalen. Auch wenn die studierte Gymnasiallehrerin sich in der Vergangenheit vor allem entwicklungspolitischen, sozialpolitischen und zivilgesellschaftlichen Themen widmete, beteiligte sie sich auch häufig an politischen Debatten zur Stadtentwicklung. Hendricks gilt parteiübergreifend als kluge, solide und seriöse Politikerin, die beharrlich an ihren Themen arbeitet. Sie bekräftigte bereits unmittelbar nach ihrem Amtsantritt ihre Bereitschaft, sich in die neuen Bereiche ihres Ministeriums, Bau und Stadtentwicklung, einzuarbeiten: „Das betrifft wichtige sozialdemokratische Themen wie Mietrecht und sozialen Wohnungsbau.“

Baustatssekretär Florian Pronold (SPD)

Unterstützt wird Hendricks vom SPD-Mann Florian Pronold, der im Umwelt- und Bauministerium als Parlamentarischer Staatssekretär für den Bereich Bauen verantwortlich zeichnet. Pronold, bislang stellvertretender

Vorsitzender der SPD-Bundestagsfraktion und Vorsitzender der bayerischen SPD, war bei den schwarz-roten Koalitionsgesprächen nach der Bundestagswahl Verhandlungsführer der Sozialdemokraten in der Arbeitsgruppe Verkehr, Bau und Infrastruktur. Besondere Kompetenzen werden ihm darüber hinaus in den Bereichen Wirtschaft und Finanzen attestiert. Im zurückliegenden Bundestagswahlkampf war Pronold Mitglied im Kompetenzteam von Peer Steinbrück und dort zuständig für die Themen Wohnen und Infrastruktur. Anlässlich seines Amtsantritts im Bauministerium schrieb Pronold: „Ich freue mich sehr darauf, die Verhandlungsergebnisse des Koalitionsvertrages zum guten und bezahlbaren Wohnen sowie zur Stadt- und Regionalentwicklung in die Tat umzusetzen. Mit der Mietpreisbremse, der Neuregelung der Maklergebühren,



Foto: Hans Buttermilch, 2010



ANKÜNDIGUNGEN VON BAUMINISTERIN BARBARA HENDRICKS

Ihre Antrittsrede im Deutschen Bundestag hielt die neue Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit Barbara Hendricks am 31. Januar 2014. Die neue Bauministerin kündigte an: „Nach allen Daten, die uns vorliegen, werden wir mit den bisher beschlossenen Maßnahmen unser nationales Ziel bis 2020 nicht erreichen können. [...] Also müssen wir weitere Anstrengungen unternehmen, um die Lücke, die sich auftut, bis zum Jahr 2020 zu schließen.“ Sie werde sich aus diesem Grund umgehend um ein ressortübergreifendes Sofortprogramm für den Klimaschutz kümmern. Zur Wohnungspolitik sagte die Ministerin: „Ein

Schwerpunkt dieser Legislaturperiode wird darin bestehen, die Städte zukunftsfähiger zu machen und sie in ihrer Entwicklung zu unterstützen, weil wir lebenswerte Städte wollen, in denen auch in Zukunft Menschen aller Einkommensgruppen, jeden Alters und jeder Herkunft, deutscher oder anderer Herkunft, nicht nebeneinander, sondern miteinander leben.“ Der Mietanstieg in manchen Ballungsräumen sei eine ernste Bedrohung für ein sozial ausgewogenes Miteinander, die Mietpreisbremse daher richtig. „Um aber an die Wurzeln des Problems zu kommen, werden wir den Wohnungsbau in Deutschland stärken, nicht zuletzt den sozialen Wohnungsbau, für den wir bis

zum Jahr 2019 weiterhin 518 Millionen Euro zur Verfügung stellen.“ Sie werde darüber hinaus ein Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen auf den Weg bringen: mit den Ländern, mit der Immobilienwirtschaft, mit Baufachleuten und mit den Sozialverbänden. Die Städtebauförderung werde nach dem Willen der Koalition zu einem „wirklich schlagkräftigen Gestaltungsmittel“ mit einem Volumen von 700 Millionen Euro jährlich. Hierdurch könne unter anderem das Programm „Soziale Stadt“ ausgebaut werden. Abschließend sagte Hendricks: „Das gute Leben in Deutschland fördern. Darum wird es in meinem Ressort in den kommenden Jahren gehen.“

(Quelle: <http://dip21.bundestag.de/dip21/btp/18/18012.pdf>)

der Förderung des Wohnungsneubaus sowie unserer Programmatik in der Stadt- und Regionalentwicklung sind zentrale Punkte unseres Regierungsprogramms im Koalitionsvertrag festgehalten.“



Wirtschafts- und Energieminister Sigmar Gabriel (SPD)

Sigmar Gabriel, Vizekanzler und SPD-Parteivorsitzender, verantwortet das Wirtschaftsministerium, das um das für

die Wohnungswirtschaft ebenfalls bedeutsame Ressort Energie erweitert wurde. Der SPD-Chef war bereits in der großen Koalition von 2005 bis 2009 Bundesminister – damals für das Ressort Umwelt. Von 1999 bis 2003 war Gabriel Ministerpräsident von Niedersachsen. In einer Rede, die er im September 2012 bei der Friedrich-Ebert-Stiftung hielt, äußerte er: „Die neue Bedeutung der Wohnungspolitik ist eine unmittelbare Folge von Problemlagen, die insbesondere in den großen Städten und Ballungsräumen aufgetreten sind. Steigende Mieten, Gentrifizierung, Verdrängung und Wohnraumverknappung sind die Schlagworte dieser Debatte. Wohnungspolitik ist elementarer Bestandteil einer sozialen Stadtentwicklung, für die die Politik, und hier insbesondere sozialdemokratische Politik, die Weichen stellen muss.“ Als wesentlichste Ziele nannte er in diesem Zusammenhang

die Steigerung der Rate der energetischen Gebäudesanierung bei gleichzeitiger Senkung der Umlagefähigkeit, die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum und den Ausbau der Städtebauförderung.

Justizminister Heiko Maas (SPD)

Neue Gesetze sowie Änderungen an bestehenden Regelungen, wie beispielsweise am Mietrecht, sind immer auch Sache des Justizministeriums. Im Fall der geplanten Mietpreisbremse kündigte im Januar der Sprecher von Heiko Maas sogar an, dass das Bundesjustizministerium die Federführung übernehmen werde und nicht das Bauministerium. Maas, dessen Ministerium neben der Justiz nun auch für den Verbraucherschutz zuständig ist, war bislang Minister für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr im Saarland. Dort ist Maas nach wie vor Landesvorsitzender der SPD. Außerdem gehört er seit 2001 dem Vorstand der Bundes-SPD an. Maas hat bereits Erfahrung mit großen Koalitionen gesammelt. Bis zuletzt war er auch stellvertretender Ministerpräsident in der CDU-geführten schwarz-roten Landesregierung unter Annegret Kramp-Karrenbauer, mit der Maas geschickt verhandelte. Nicht zuletzt dürfte die Tatsache, dass die SPD im Saarland auf Augenhöhe eine Koalition mit der CDU einging, in der sich die Sozialdemokraten bislang auch



profilieren konnten, ein wesentlicher Grund für die überraschende Nominierung von Maas als Justizminister gewesen sein. Unterstützt wird Maas im Wirtschaftsbereich durch den Parlamentarischen Staatssekretär Ulrich Kelber, der ebenfalls zur SPD gehört.



Finanzminister Wolfgang Schäuble (CDU)

Alle politischen Entscheidungen und Instrumente, die den Bund Geld kosten, stehen letztlich unter dem Zustimmungsvorbehalt des Finanzministeriums. Für die Wohnungswirtschaft bedeutet das konkret: Keine Förderung der energetischen Sanierung, keine Mittel für Städtebauförderung und Soziale Stadt, keine steuerlichen Vergünstigungen und keine Förderung des altersgerechten Umbaus ohne dass Wolfgang Schäuble sein Okay gibt. Der dienstälteste Minister im Kabinett von Angela Merkel, der schon vor 25 Jahren seinen ersten Bundesministerposten innehatte (damals als Innenminister), führt das Finanzministerium seit 2009. Bereits seit 1972 sitzt er im Bundestag und ist damit auch der Dienstälteste im Parlament. Auch wenn der Christdemokrat nicht unumstritten ist und zudem als harter Verhandler gilt, wird ihm parteiübergreifend ein sehr hohes Maß an finanzpolitischer Kompetenz bescheinigt.



Die Schaltzentrale der deutschen Bundespolitik in Berlin.

BUNDESWEITER WETTBEWERB**Wettbewerb zum „Preis Soziale Stadt 2014“ ausgeschrieben**

Gemeinsam haben der Deutsche Städtetag, die AWO Arbeiterwohlfahrt Bundesverband, der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, der vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung und der Deutsche Mieterbund den Wettbewerb „Preis Soziale Stadt 2014“ ausgelobt. Bis zum 15. März 2014 können Bewerber Projekte einreichen, die beispielhaft zeigen, wie das soziale Miteinander in den Stadtquartieren gefördert werden kann.

Mit dem Wettbewerb wollen die Auslober das Interesse einer breiten Öffentlichkeit für die sozialen Probleme stärken, Lösungswege aufzeigen und soziale Aktivitäten in den Stadtquartieren fördern. Ziel ist es, den vom Abstieg bedrohten Quartieren eine Zukunftsperspektive zu geben und die Lebensbedingungen in den Quartieren nachhaltig zu verbessern. Gefragt sind Projekte, die aufzeigen, wie

Nachbarschaften stabilisiert, die Integration und das Zusammenleben gefördert, der Zugang zu Bildungsangeboten verbessert sowie die lokale Wirtschaft und das Arbeitsangebot im Quartier gestärkt werden können.

Wer kann teilnehmen?

Um den Preis können sich Projekte bewerben, die im Sinne des ganzheitlichen Ansatzes der „Sozialen Stadt“ aktiv sind. Der „Preis Soziale Stadt“ ist offen für alle Projekte und Akteure. Er richtet sich sowohl an Bürger- und Bewohnergruppen im Quartier, zum Beispiel Gewerbetreibende, Schulklassen, Organisatoren von Begegnungsstätten, als auch an die klassischen Handlungsträger der Stadtentwicklung wie Kommunen, Wohnungsunternehmen, private Investoren oder freie Wohlfahrtspflege. Der Wettbewerb ist nicht auf die Gebiete des Programms „Soziale Stadt“ beschränkt. Initiativen außerhalb der Fördergebiete und Projekte aus kleineren Städten und Gemeinden werden ausdrücklich zur Teilnahme ermutigt. Bewerben kön-

nen sich Projekte jeder Größe, kleinteilige Initiativen sozialen und nachbarschaftlichen Engagements genauso wie große, komplexe Quartiersprojekte. Projekte, die an einem früheren Wettbewerb „Preis Soziale Stadt“ teilgenommen haben, können nochmals eingereicht werden, wenn ihre Verfestigung gelungen ist oder neue Aspekte den bisherigen Projektansatz erweitert haben.

- **Die Bewerbungsunterlagen können eingereicht werden beim:**
vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.
Fritschestraße 27/28
10585 Berlin
Telefon: 030 390473-130
Wettbewerbsunterlagen sowie weitere Informationen können auf der Website www.preis-soziale-stadt.de abgerufen werden.

BMVBS ONLINE-PUBLIKATION**Umwandlungsprojekte von Nichtwohngebäuden in Studentenwohnungen**

In Wachstumsregionen und insbesondere in Studentenstädten besteht vielerorts Wohnungsknappheit. Aufgrund doppelter Abiturjahrgänge und der Abschaffung der Wehrpflicht werden in Universitätsstädten aktuell verstärkt Studentenwohnungen nachgefragt. Gleichzeitig existieren strukturelle Leerstände bei verschiedenen Nichtwohngebäuden. Die Online-Publikation 10/13 „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“ des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) erfasst systematisch die Umwandlungsaktivitäten in Deutschland und stellt Erfolgsfaktoren und Hemmnisse für Umwandlungen im Marktsegment „Studentischer Wohnraum“ dar.

Die Wohnungsknappheit – überwiegend in Wachstumsregionen und Universitätsstädten – erfordert die Entwicklung neuer Wohnkonzepte. Derzeit lässt sich der Trend beobachten, dass Konzepte zur Umwandlung

von leer stehenden Nichtwohngebäuden in Wohnraum entwickelt werden. Da es bisher keine systematische Erfassung der Umwandlungsaktivitäten gibt, haben das BMVBS und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung eine Studie zum Thema „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“ in Auftrag gegeben. Ziel dieser Untersuchung ist, den Erfahrungsaustausch zum Thema Umwandlungen zu fördern und basierend auf der Analyse der Umwandlungsprojekte Erfolgsfaktoren sowie Hemmnisse für eine Umwandlung zu erarbeiten. Aus den Ergebnissen werden Empfehlungen für Akteure, wie zum Beispiel Kommunen und Investoren, abgeleitet.

Der Fokus der Studie ist die Bereitstellung von studentischem Wohnraum durch Umwandlungen. Einleitend wird die Situation der Studierenden in Deutschland beschrieben. Die Darstellungen basieren auf statistischen Analysen des Statistischen Bundesamts, der

Kultusministerkonferenz sowie der Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks. Im Hauptteil werden Umwandlungsprojekte in studentischen Wohnraum vorgestellt und ausgewertet, die im Rahmen der Untersuchung empirisch ermittelt wurden. Für die Erstellung der Handreichung wurde eine kommunale Abfrage von Umwandlungsprojekten für die Zielgruppe Studierende durchgeführt. Parallel erfolgte eine Recherche über Studentenwerke. Dazu wurden Online-Befragungen und telefonische Nachrecherchen durchgeführt. Mit Ansprechpartnern ausgewählter Projekte wurden Expertengespräche geführt. Im zweiten Teil der Studie werden elf aus insgesamt 49 Umwandlungsprojekten detailliert vorgestellt und erläutert.

- **Die Studie steht im Internet unter www.bbsr.bund.de in der Rubrik Veröffentlichungen >> BMVBS-Online-Publikation zum kostenlosen Download zur Verfügung.**

Landesausgabe Nordrhein-Westfalen



L2 Christof Henn
ausgezeichnet

L3 Bürgerdialog
„Heimat im Quartier“

CHRISTOF HENN VERABSCHIEDET

Ehrenmedaille des GdW in Gold und Verdienstmedaille des Landes Rheinland-Pfalz verliehen

Nikolaus Roth, Oberbürgermeister aus Neuwied und Aufsichtsratsvorsitzender der Gemeindlichen Siedlungs-Gesellschaft Neuwied (GSG), verabschiedete am 10. Dezember 2013 mit einer großen Gästeschar Christof Henn nach 25-jähriger erfolgreicher Tätigkeit für das Unternehmen in den Ruhestand.

Zu diesem Anlass kamen viele nach Neuwied: Dr. Carsten Kühl, Finanzminister des Landes Rheinland-Pfalz, Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, Uwe Eichner, Vorsitzender der VdW-Sparte der öffentlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen (ÖKU), Michael Siegel, stellvertretender Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen, Unternehmenskollegen, mit denen Christof Henn weitere Gremienarbeit beim GdW und VdW geleistet hat, hochrangige Vertreter befreundeter Verbände und Institutionen aus Rheinland-Pfalz wie Städtetag, Architektenkammer, Bauforum, ISB Bank. Oberbürgermeister Roth konnte zudem viele Kollegen, Mitarbeiter wie auch Mieter der GSG begrüßen.

Für den Aufsichtsratsvorsitzenden Nikolaus Roth geht mit der Verabschiedung von Henn eine Epoche zu Ende. Roth würdigte ihn entlang vieler persönlicher, unternehmensbezogener Daten und Projekte als außergewöhnliche Persönlichkeit, die Großartiges für das Un-



Finanzminister Dr. Carsten Kühl überreichte dem Jubilar die Verdienstmedaille des Landes Rheinland-Pfalz.

ternehmen und die Stadt Neuwied geleistet habe und ein kerngesundes Unternehmen hinterlasse.

Im Mittelpunkt der weiteren Reden des Dankes und der Ehrung stand das starke ehrenamtliche Engagement von Henn. Finanzminister Kühl würdigte das unternehmerische Wirken des ehemaligen GSG-Geschäftsführers als steten gesellschaftlichen Auftrag für das Gemeinwohl. Auch habe er „für die Baukultur des Landes Ehre eingelegt und viele innovative Projekte angestoßen.“ Sein großes Verdienst sei es darüber hinaus, eine gute, kooperative wie sachorientierte Gesprächskultur zwischen Politik und Wohnungswirtschaft initiiert und gepflegt zu haben. Gründe genug, Christof Henn im Namen von Ministerpräsidentin Malu Dreyer die Verdienstmedaille des Landes zu verleihen.

Eine weitere Auszeichnung, die Ehrenmedaille des GdW in Gold, überreichte Axel Gedaschko. Er würdigte das breite ehrenamtliche Engagement von Henn in Gremien des GdW. Diese Arbeit sei auch eine „ernste Geschichte“, in der man über die richtigen Wege auch streiten muss.

Als streitbaren und zugleich konstruktiv wirkenden Menschen charakterisierte auch Alexander Rychter Christof Henn. Über 20 Jahre habe er seine umfassende Kompetenz wie sein ausgeprägtes Engagement für ein nachhaltiges wohnungswirtschaftliches Wirken in viele Gremien des VdW Rheinland Westfalen eingebracht. Uwe Eichner dankte ihm speziell für die jahrelange engagierte Wahrnehmung des Vorsitzes der Sparte ÖKU, die auch integrierende Leistungen im Verband verlangte. Als Nachfolger werde er das kollegiale Gespräch mit Henn auch künftig suchen. Michael Siegel richtete für die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen ebenfalls einen herzlichen Dank für die wertvolle Arbeit aus; Henn habe die Interessen der 65 rheinland-pfälzischen Kollegen und Unternehmen stets wirkungsvoll im Land vertreten.



Christof Henn (M.) im Kreis der zahlreichen Gratulanten

Ministerpräsidentin Hannelore Kraft eröffnet Bürgerdialog

„HEIMAT IM QUARTIER! WIE WOLLEN WIR LEBEN?“ >> In einer großen Auftaktveranstaltung hat die nordrhein-westfälische Ministerpräsidentin Hannelore Kraft vor rund 550 Teilnehmern den Bürgerdialog „Heimat im Quartier! Wie wollen wir leben?“ am 13. Dezember 2013 im Congress Center Düsseldorf eröffnet. Was macht Ihr Zuhause lebenswert? Darüber will die Landesregierung mit den Bürgern ins Gespräch kommen, um Erfahrungen auszutauschen und Lösungsvorschläge zu erarbeiten. Dabei gehe es, so Kraft, um verschiedene Themen: zum Beispiel um gut zu erreichende Schulen, bezahlbaren Wohnraum oder auch darum, was getan werden muss, damit auch Menschen mit körperlichen Einschränkungen in ihrer vertrauten Umgebung zufrieden leben können.



Foto: Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen / Oliver Tjaden

Hannelore Kraft

„Wie funktioniert gutes Zusammenleben in Nachbarschaften? Das ist eine zentrale Frage“, sagte die Ministerpräsidentin. „Wie können wir es schaffen, dass aus Nebeneinander immer wieder ein Miteinander wird? Wir wollen unseren Blick auf die gesamte und komplexe Frage richten, wie wir im Quartier leben wollen.“ Die Menschen wollten mitreden und Ideen und Anregungen in die Politik einbringen. Der Online-Dialog auf www.heimat-im-quartier.de läuft bis zum 15. März 2014. Die Ergebnisse der Auswertung aller eingebrachten Ideen und Vorschläge mündeten im Frühjahr 2014 in eine große Bürgerversammlung.

Townhall-Gespräch mit Pflegeministerin und Bauminister

Pflege- und Gesundheitsministerin Barbara Steffens und Bauminister Michael Groschek diskutierten anschließend in einem Town-

hall-Gespräch mit dem Publikum über eine breite Palette an Themen. Fragen, Diskussionsbeiträge wie auch die Benennung guter Beispiele reichten von bezahlbarem Wohnraum, barrierefreiem Wohnen, Wohnen in Sicherheit bis zum generationenübergreifenden Wohnen von Jung und Alt. Ministerin Steffens hob dabei des Öfteren Projekte der Wohnungswirtschaft hervor, die mit gutem Beispiel vorangingen. Eine Bürgerin berichtete von dem erfolgreichen Andocken einer genossenschaftlich organisierten Wohngruppe an die bestehende Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO), ein Mitgliedsunternehmen des Verbandes. Man habe ein Gemeinschaftshaus gebaut, in dem Veranstaltungen durchgeführt würden, die in das Quartier wirken. Groschek bezeichnete die Absicht der Fachministerien, eine gemeinsame Förderkulisse für das Quartier zu bilden, als ehrgeiziges Projekt der Landesregierung.

Diskussionsrunde mit Experten und Schauspieler Bill Mockridge

Zur fachlichen Vertiefung der Themen schloss sich eine zweite Diskussionsrunde, diesmal mit Fachexperten, an. Unter der weiteren Moderation von Tom Hegermann diskutierten Frauke Burgdorff, Vorstand der Montag Stiftung Urbane Räume, Prof. Recep Keskin, Vorsitzender ATIAD Verband türkischer Unternehmer und Industrieller in Europa, und Sarah Primus, Vorsitzende des Landesjugendrings, vorwiegend zu praktischen Themen des interkulturellen Zusammenlebens und über die Frage, wie es gelingen kann, die Bewohner für eine Beteiligung am Quartiersleben vor Ort wirklich zu gewinnen. Frauke Burgdorff umschrieb ihr Konzept mit der Aufforderung, „mehr auf

der Straße zu arbeiten“. Nur über praktische Aktionen sei Motivation und Beteiligung zu erreichen. Bill Mockridge, bekannt als Erich Schiller aus der ARD-Serie „Lindenstraße“, lockerte die Runde auf und schilderte das Konzept hinter der Idee, nachbarschaftliches Engagement und Quartiersentwicklung in einer Fernsehserie zu leben.

Prof. Dr. Stefan Siedentop, Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung Dortmund, stellte in seinem Schlussvortrag fest, dass die Quartiersforschung boome, insbesondere sei die Debatte um die sozialräumliche Entwicklung in den Fokus gerückt. Quartiere müssten mehrdimensional gedacht werden, um die Konflikte und Synergien zwischen den Themen diskutieren zu können. Das VM wird über den Fortgang des Bürgerdialogs weiter berichten.



WEITERFÜHRENDE INFO

Die NRW.BANK, Wohnraumförderung, Wohnungsmarktbeobachtung, Düsseldorf, hat im Nachgang zum Quartierskongress „Wir im Quartier – Heimat vor der Haustür“ am 8. Mai 2013 eine Veranstaltungsdokumentation erstellt. Diese ist in gedruckter Form als Teil des diesjährigen Wohnungsmarktberichtes NRW veröffentlicht. Er steht im Internet zum Download bereit unter:

www.nrwbank.de/de/corporate/downloads/presse/publikationen/publikationen-wohnungsmarktbeobachtung/aktuelle-ergebnisse/NRW.BANK_-_Wohnungsmarktbericht_NRW_2013.pdf

EBZ BUSINESS SCHOOL

Zuschlag für Forschungsprojekt „Urban Quarters“

Die EBZ Business School in Bochum hat den Zuschlag für das Forschungsprojekt „Urban Quarters“ erhalten, welches die „Relevanz der Quartiere im sozialen, ökonomischen und ökologischen Wandel“ untersucht. Anlass der Untersuchung ist die notwendige Anpassung der Wohnungs- und Immobilienbestände an sich verändernde Rahmenbedingungen, damit Bestände auf Dauer erfolgreich am Markt gehalten und Quartiere weiterentwickelt werden können. Forschungsschwerpunkte sind die demografiesensible Wohnungs- und Gebäudeausstattung, die quartiersbezogene Wohn- und Standortqualität sowie Strategien und Akteure für die Umsetzung im Quartier. Die Fördersumme in sechsstelliger Höhe wird der Hochschule ab Januar 2014 zur Verfügung stehen. Zwischen 2014 und 2017 werden sich die verschiedenen Lehrstühle am EBZ in die Forschungsarbeit einbringen.

■ Weitere Informationen im Internet unter: www.e-b-z.de

SAVE THE DATE

14. Parlamentarischer Abend am 21. Mai 2014

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen lädt am 21. Mai 2014 zum 14. Parlamentarischen Abend in das Verbandshaus, Goldsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf, ein. Wie in den Vorjahren werden zahlreiche Gäste aus Politik, Fachministerien und Verwaltung, Medien und Fachöffentlichkeit sowie Wohnungs-, Bau- und Immobilienwirtschaft erwartet.

Das Grußwort wird Michael Groschek sprechen, Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen.

NRW.BANK

20 Jahre Wohnungsmarktbeobachtung in Nordrhein-Westfalen

Die Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen feierte am 10. Dezember 2013 in der NRW.BANK einen runden Geburtstag: 20 Jahre Wohnungsmarktbeobachtung in NRW – 20 Jahre Unterstützung für Wohnungspolitik und Stadtentwicklung. Ende November 2013 wurde auch der 20. Wohnungsmarktbericht der NRW.BANK veröffentlicht.


Aus diesem Anlass lud die NRW.BANK öffentliche Kunden, Banken und Sparkassen, Wohnungswirtschaft und Multiplikatoren zu einer frühabendlichen Fachveranstaltung mit anschließendem Empfang ein. Die Gastgeber wollten dabei die Bedeutung der Wohnungsmarktbeobachtung im Land und in den Kommunen für Wohnungspolitik und Stadtentwicklung resümieren, auf die Arbeit der letzten 20 Jahre zurückblicken und Herausforderungen für die Weiterentwicklung diskutieren.

Michael Groschek, Bauminister des Landes NRW, dankte, auch im ausdrücklichen Namen der Mitglieder des Ausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr, zunächst den drei Pionieren der Wohnungsmarktbeobachtung: Karl-Friedrich Hofmann, NRW.BANK, Dr. Helmut Westphal, ehemals Stadt Dortmund, und Jürgen Vesper, Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik, Berlin. Im Verlauf des Abends fiel dazu auch immer wieder der Insidern bekannte Name des zwischenzeitlich emeritierten Prof. Dr. Volker Kreibich, TU Dortmund, Abteilung Raumplanung. Engagiert und pointiert hob Groschek die Bedeutung der Wohnungsmarktbeobachtung für die Qualität der Politik hervor; dies gelte insbesondere vor dem Hintergrund der weiteren Ausdifferenzierung der Märkte. Wohnraumbeobachtung sei präzise zu betreiben.

Prof. Christa Reicher von der TU Dortmund bereicherte das geladene Fachpublikum mit ihrem Festvortrag „Der Traum vom guten Leben, Wohnkultur und Stadtentwicklung – gestern, heute, morgen“. Das Thema einer „gefährdeten Heimat“, womit sie nahtlos an Groscheks Ausführungen anschloss, und das einst von Erich Kühn auf einem Heimatkongress in Bayern bereits 1958 beschrieben wurde, sei noch heute aktuell. Den Status

quo der heutigen Wohndebatte umriss Reicher mit den Stichworten: Auseinanderdriften von Nachfrage und Angebot, regionale Disparitäten, suburbane Räume zwischen „Schmuddel-Image“ und „Wohlstandsarchipele“, Wohnungsbau als Investitions- statt Versorgungsmodell. Unter ihren insgesamt sieben ausgemachten Herausforderungen der Zukunft warb Reicher für ein längerfristiges Denken mit Planung eines kontrollierten Rückbaus, für ein Verbinden der Aufwertung mit Baupflege und dafür, Wohnen als Gestaltungsaufgabe mit langem Atem anzugehen.

Prof. Götz von Rohr moderierte anschließend eine Gesprächsrunde mit Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen, Thomas Böhm, Wohnungsamtsleiter Stadt Dortmund, Uwe Manteuffel, Leiter Fachdienst Stadtplanung, Ibbenbüren, und Rolf Müller, Gruppenleiter Wohnungs- und Immobilienwesen, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Die Teilnehmer waren sich bei aller Differenzierung ihres beruflichen Hintergrundes darin einig, dass es auch künftig einer präzisen Wohnungsmarktbeobachtung bedarf, denn Fehlinvestitionen oder Fehlentscheidungen in der Landes- wie Kommunalpolitik sollten angesichts des fortschreitenden demografischen Wandels möglichst vermieden werden. Deutlich wurde allerdings auch, dass bei aller Aufklärung und Wissen um künftige Entwicklungen Tabus noch zu brechen sind und diese nur positiv gewendet zu vermitteln sind.

Der fachliche Ernst des Abends lockerte sich dann in viele kollegiale Gespräche untereinander beim anschließenden Empfang. 



Podiumsdiskussion anlässlich des Festaktes.

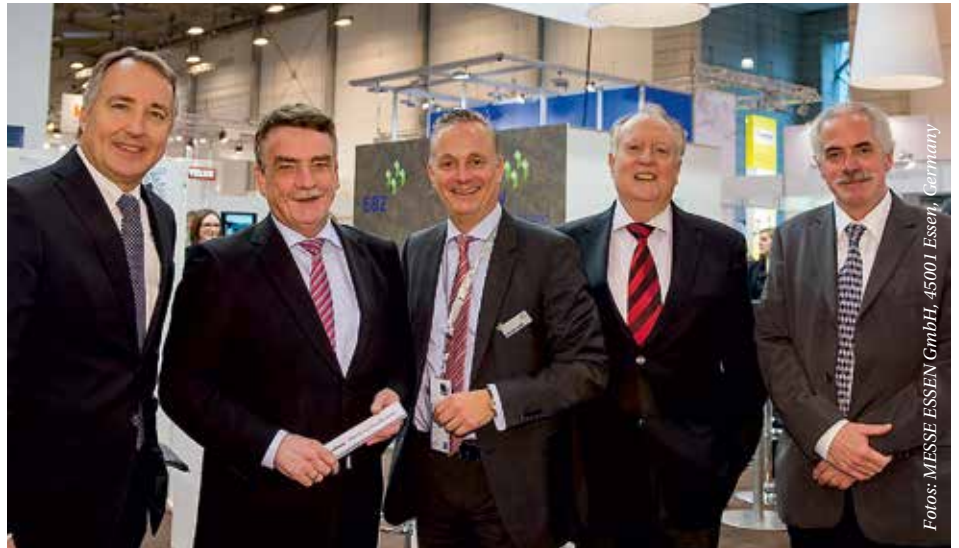
„TAG DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT“ AUF DER DEUBAUKOM

Gute Gespräche mit Partnern und Politik

Neues Gewand, zumindest teilweise neuer Ansatz: Die bisher als DEUBAU bekannte Fachmesse hat sich ein Stück weit neu erfunden und ging vom 15. bis 18. Januar 2014 nun als DEUBAUKOM an den Start. Ein eigener „Tag der Wohnungswirtschaft“ sollte zum Fixpunkt für die Branche werden.

Durchaus auch Kritik mussten sich die DEUBAU-Verantwortlichen in der Vergangenheit gefallen lassen, wenn es um die Ausrichtung ihrer Messe ging: Die Mischung aus Fach- und Publikumsmesse stieß nicht überall auf Gegenliebe, die Zielrichtung der Veranstaltung war vielen nicht klar genug definiert. Für eine Anpassung des Konzepts in 2014 hatten die Veranstalter daher die volle Unterstützung des VdW Rheinland Westfalen.

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter sagt: „An unsere Mitgliedsunternehmen werden durch Politik und Öffentlichkeit ausgesprochen hohe Erwartungen gerichtet. Angesichts der großen Herausforderungen, die beispielsweise der Wunsch nach immer größerer Energieeffizienz von Gebäuden oder das Älterwerden unserer Gesellschaft bedeuten, ist ein intensiver Austausch mit den Technikanbietern richtig. Wir formulieren Erwartungen, Ziele und Bedürfnisse und können nur im Dialog mit der Industrie darauf hinwirken, dass die angebotenen technischen Lösungen praxisgerecht, bezahlbar und nutzerfreundlich sind. Die DEUBAUKOM haben wir unterstützt, weil



Fotos: MESSE ESSEN GmbH, 45001 Essen, Germany

Strahlende Gesichter auf der DEUBAUKOM

wir hier das grundsätzliche Potenzial sehen, diese Diskussionsplattform am Standort Essen auszubauen.“

Wer zum Tag der Wohnungswirtschaft am 16. Januar auf die DEUBAUKOM anreiste, erlebte ein breit angelegtes Programm. So diskutierte Alexander Rychter im Rahmen einer Podiumsdiskussion unter anderem mit NRW-Bauminister Michael Groschek, dem Ehrenpräsidenten der Architektenkammer NRW, Hartmut Miksch, Frits van Dongen, Rijksbouwmeester in den Niederlanden, sowie Thomas Hummelsbeck, Geschäftsführer der Rheinwohnungsbau GmbH Düsseldorf, über Perspektiven zur Steigerung des Wohnungs-

neubaus. Positive Resonanz von den Diskussionspartnern ernteten Michael Groschek und das Land Nordrhein-Westfalen für den fruchtbaren Dialog der letzten Monate, den Ausbau der Wohnungsbauförderung sowie die nun eingeführten Tilgungsnachlässe. Abseits der Landesebene, so der Konsens, müsse nun auch weiterhin mit Überzeugungsarbeit in den Kommunen erreicht werden, dass Grundstücke nicht mehr allein an den Höchstbietenden vergeben würden. Hier seien allerdings bereits Fortschritte erzielt worden. Auf Bundesebene komme es nun darauf an, im Rahmen des für die Wohnungswirtschaft in Teilen enttäuschenden Koalitionsvertrags das Möglichste zu erreichen. Michael Groschek kündigte in diesem Zusammenhang an, baldmöglichst Gespräche mit seiner Parteikollegin, der Bundesbauministerin Barbara Hendricks, zu führen.

Mit dem abschließenden Get Together des VdW Rheinland Westfalen am Abend des 16. Januar fand der Tag der Wohnungswirtschaft seinen Abschluss. Alexander Rychters abschließendes Fazit: „Für den Verband war die Messeteilnahme sinnvoll, denn wir konnten mit vielen Vertretern unserer Verbandsunternehmen und mit den Industriepartnern gute Gespräche führen. Ob sich das neue Messekonzept der DEUBAUKOM insgesamt bewährt hat, werden uns wohl erst die endgültigen Aussteller- und Teilnehmerzahlen sagen können.“



Die Forderung nach erschwinglichem Bauland einte die Diskussionsteilnehmer.

ECKWERTE DER SOZIALEN WOHNRAUMFÖRDERUNG 2014

Verbändeanhörung

Im Fachministerium beziehungsweise zwischen den regierenden Landtagsfraktionen wurde länger als geplant um die Eckwerte für die soziale Wohnraumförderung gerungen. Somit wurde der ursprünglich im Dezember angesetzte Termin für eine Verbändeanhörung im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr auf den 7. Januar 2014 verschoben.

Vorab informierte Minister Groschek jedoch die Öffentlichkeit mittels einer Pressemitteilung vom 16. Dezember 2013, mit der er eine umfassende Modernisierung der NRW-Wohnungspolitik ankündigte. Mit dem mehrjährigen Wohnungsbauprogramm 2014 stehen bis 2017 Förderdarlehen in Höhe von 3,2 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung. Die Wirkung der Förderung soll durch höhere Darlehensbeträge, Zinsen von null Prozent bis 0,5 Prozent und angepasste, sozialverträgliche Mieten verbessert werden. Im weiteren Fokus stehe die Quartiersentwicklung. Groschek: „Hier werden die Verbesserung



Foto: Ralph Sondermann

Michael Groschek

des Wohnumfeldes, die energetische und barriereermindernde Sanierung, die Stärkung der wohnungsnahen Infrastruktur (beispielsweise Gemeinschaftsräume und Quartiersmobilität) künftig förderfähig sein.“

Minister Groschek appellierte auch in dieser Pressemitteilung wiederum an die Städte und Gemeinden, geeignetes Bauland auszuweisen und bei der Entwicklung von Wohnungsbauflächen einen Anteil von 30

Prozent für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, um den Wohnungsmarkt nachhaltig zu entspannen. Mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft sei im neuen „Bündnis für Wohnen“ vereinbart worden, die Erneuerung der Quartiere voranzubringen.

Minister Groschek: „Damit bringen wir die umfangreichste Modernisierung der Wohnungspolitik seit Jahrzehnten auf den Weg: Zielgenau, sozial ausgewogen und den veränderten Marktbedingungen angepasst.“

■ **Nachfragen an die Pressestelle des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr, Telefon 0211 3843-1015. Dieser Presstext ist auch über das Internet verfügbar unter der Internet-Adresse der Landesregierung www.nrw.de**

Nach einer Information des gleichnamigen Ausschusses wird Minister Groschek diese kurz nach der Anhörung der Öffentlichkeit und Presse bekanntgeben.

AKTUELLES AUS DER LANDESPOLITIK

Fahrplan für zukünftige Anhörungen im Landtag

Die Gremien des nordrhein-westfälischen Landtags starten im neuen Jahr mit einer Reihe von Anhörungen im Landtag, die wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Interessen berühren.

Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr

Drei Anhörungen sind geplant, wovon eine bereits Ende Dezember terminiert worden ist. Der Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 5. Dezember 2013 die Durchführung einer Anhörung beschlossen über ein „Erstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (Drucksache 16/4232)“ auf Antrag der CDU-Fraktion sowie über ein „Gesetz zur Neuregelung

des Wohnungsaufsichtsgesetzes und zur Änderung einer wohnraumrechtlichen Vorschrift (Drucksache 16/4379)“ auf Antrag der FDP-Fraktion.

Ferner ist für den 28. Januar 2014 eine Anhörung zum Thema „Denkmalschutz“ geplant.

Plenum

In der Plenumsitzung am 28. November 2013 wurde unter anderem der Einzelplan 09 mit dem Teilbereich „Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung“ erörtert.

Bauminister Groschek führte zu dieser Beratung aus, dass er angesichts des Haushalts-szenarios immer darauf verwiesen habe, „dass wir zwei Leitprojekte, zwei Schlüsselperspektiven haben. Das eine ist das Bündnis

für Wohnen. Damit ist Gemeinsamkeit in der Gestaltung und Verantwortung gemeint. (...) Auf Landesebene schreiben wir die Eckpunkte der Wohnbauförderung nicht mehr diktatorisch im Elfenbeinturm, sondern wir schreiben sie gemeinsam mit allen Akteuren. Deshalb sind sie auch wiederholt angepasst worden.“

Groschek dankte in diesem Zusammenhang all den Investoren, die trotz dieser Marktsituation unser Geld nehmen und soziale Bindungen in Kauf nehmen. Auch verdeutlichte er, dass ohne die Grundstücksmobilisierung der Kommunen das nicht funktionieren könne, nirgendwo: „Deshalb mein Appell noch einmal an alle Kommunen: Grundstücke mobilisieren und 30 Prozent sozialräumlich binden.“

UMFANGREICHES BETEILIGUNGSVERFAHREN ZUM KLIMASCHUTZPLAN IN NORDRHEIN-WESTFALEN

Erster NRW-Klimakongress



NRW-Umweltminister Johannes Remmel ist sich sicher: NRW hat Vorreiterrolle beim Klimaschutz

Die Landesregierung will den Klimaschutz zu einem Fortschritts- und Wachstumsmotor für NRW machen. Dies kündigten Ministerpräsidentin Hannelore Kraft und Umweltminister Johannes Remmel auf dem ersten NRW-Klimakongress an, der am 4. Dezember 2014 in Wuppertal unter dem Motto „Gemeinsam Zukunft gestalten“ stattfand.

„Energiewende und Klimaschutz zeigen exemplarisch, wie groß die Chancen sind, die weitsichtiges Handeln bietet. Wenn wir den Atomausstieg konsequent verfolgen und die Klimaziele fest im Blick halten, dann eröffnen sich große ökonomische und ökologische Chancen. Diese Chancen wollen wir nutzen“, sagte Ministerpräsidentin Kraft in ihrer Ansprache vor mehr als 700 Teilnehmern. „Ein ambitionierter Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel gehören zu den zentralen Herausforderungen unserer Zeit. Nordrhein-Westfalen kommt hierbei als Industrieregion und Energieland Nr. 1 eine entscheidende Rolle zu. Ohne den Beitrag Nordrhein-Westfalens können die nationalen und die europäischen Klimaschutzziele nicht erreicht werden“, sagte Minister Remmel. Mit dem ersten deutschen Klimaschutzgesetz habe NRW eine Vorreiterrolle eingenommen.

Bis zum Kongress Anfang Dezember haben mehr als 400 Vertreter in den letzten Monaten in sechs Arbeitsgruppen und vier Workshops während mehr als 40 Sitzungen Vorschläge für konkrete Strategien und rund 360 Maßnahmenvorschläge für die Bereiche Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel erarbeitet. Die Akteure kamen aus den unterschiedlichsten Bereichen: Energiewirtschaft, Umwelt- und Naturschutz, kommunale Spitzenverbände, Wohnungswirtschaft, Gewerkschaften, Kirchen, Wissenschaft, Verkehr, Landwirtschaft, Handwerk und vieles mehr.

Dieses umfangreiche Beteiligungsverfahren ging kurz nach dem Kongress in die zweite Phase über. Ab dem 9. Dezember 2013 wurde die Online-Beteiligung über die Webseite www.klimaschutz.nrw.de gestartet, in der die Bürger in Nordrhein-Westfalen die 360 Vorschläge der Arbeitsgruppen und Workshops bis zum 21. Februar 2014 kommentieren können. Zudem sind bis ins Frühjahr 2014 hinein mehrere Veranstaltungen für Bürger, Vertreter der Kommunen, der Unternehmen und für weitere Akteure geplant, in denen sie sich an der Erstellung des NRW-Klimaschutzplans beteiligen und die Maßnahmenvorschläge bewerten und kommentieren können.

BLICK ÜBER DEN TELLERRAND

Wohnungsaufsichtsgesetz

Nach Auffassung des Städtetags NRW erleichtert das Wohnungsaufsichtsgesetz NRW, Maßnahmen gegen die Eigentümer verwaarloster Wohnbestände zu ergreifen.

Der Städtetag NRW begrüßt, dass die Anforderungen an die Mindestausstattung von Wohnraum neben der baulichen Ausstattung nunmehr auch den technischen und hygienischen Bereich umfassen. Zustimmung findet die Durchbrechung des Amtsermittlungsgrundsatzes. Besteht der hinreichende Verdacht, dass ein Missstand bauseitig begründet ist, muss zukünftig der Eigentümer den Sachverhalt aufklären. Positiv bewertet wird das Recht der Gemeinden auf vorrangige Befriedigung ihrer Kostenerstattungsansprüche in der Zwangsvollstreckung. Der Städtetag NRW begrüßt des Weiteren das Instrumentarium gegen die Überbelegung von Wohnraum. Er verspricht sich insbesondere durch die Abschöpfung der wirtschaftlichen Vorteile im Ordnungswidrigkeitsverfahren eine präventive Wirkung gegen diese Praktiken.

Kritisch weist der Städtetag NRW darauf hin, dass gerade im Fall der vermuteten Überbelegung viele praktische Probleme bestehen, die einen hohen Verwaltungsaufwand erzeugen. So ist zu klären, wer berechtigt in der Wohnung lebt, wer zur Familie gehört beziehungsweise wer dort nur zu Besuch ist. Des Weiteren ist zu klären, ob die Überbelegung auf Veranlassung beziehungsweise mit Duldung oder gegen den Willen des Eigentümers geschieht. In der Folge bedarf es eines sorgfältigen Auswahlermessens, welche Bewohner von der Räumungsverfügung betroffen sind und es muss gegebenenfalls Ersatzwohnraum bereitgestellt werden. Der Städtetag sieht die Gefahr, dass durch die neue Rechtsgrundlage in den betroffenen Nachbarschaften, in Politik und Öffentlichkeit eine zu hohe Erwartungshaltung geweckt wird, der die Kommunen aufgrund praktischer Probleme und knapper personeller und finanzieller Ressourcen nicht gerecht werden können.

AUS DEM VERBANDSRAT

Neuer Prüfungs- direktor bestellt

Am 9. Dezember 2013 kam der Verbandsrat des VdW Rheinland Westfalen zu seiner letzten Sitzung im Jahr zusammen.

Ulrich A. Büchner, Präsident des Verbandes und Vorsitzender des Verbandsrates, berichtete über die außerordentliche Sitzung des Verbandsrates am 25. November 2013, in der Dr. Daniel Ranker als neuer Prüfungsdirektor in Nachfolge für den noch bis zum 31. Dezember 2014 amtierenden Prüfungsdirektor Hubert Schiffers bestellt worden ist. Ein ausführliches Porträt über Dr. Ranker folgt im nächsten VM.

Verbandsdirektor Alexander Rychter informierte die Mitglieder des Verbandsrates ausführlich über aktuelle Angelegenheiten in der Wohnungs- und Immobilienpolitik. Dabei ging er unter anderem auf den zum 9. Dezember 2013 bekannten, aktuellen Stand der Koalitionsverhandlungen zwischen CDU/CSU und SPD ein, stellte die im Auftrag des Bauministeriums weiterentwickelte Bearbeitungsgrundlage der geplanten Mietpreisbegrenzungsverordnung NRW vor und informierte über ein Gespräch bei Eveline Lemke, stellvertretende Ministerpräsidentin und Ministerin für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung des Landes Rheinland-Pfalz, am 19. November 2013. Roswitha Sinz, Abteilungsleiterin im Verband, ergänzte den Bericht mit Informationen über das Werkstattgespräch zum generationengerechten Bauen am 20. November 2013 in Bochum, das eine Zielstellung des „Bündnis für Wohnen“ in NRW abbildet.

Neben weiteren Beratungspunkten aus der verbandsinternen Arbeit beschloss der Verbandsrat in diesem Rahmen einstimmig den Wirtschaftsplan 2014.


FACHAUSSCHUSS FÜR RECHT

Mietrechtliche Inhalte der Koalitionsverhandlungen stoßen auf Kritik

Am 6. November 2013 kam der Fachausschuss für Recht des VdW südwest unter Beteiligung von Unternehmensvertretern aus Nordrhein-Westfalen und dem Saarland zu seiner letzten Sitzung des Jahres in Frankfurt zusammen. Im Mittelpunkt standen die Auswirkungen des Mietrechtsänderungsgesetzes 2013 und die Verabschiedung der EnEV 2012.

Auch nach einem halben Jahr halten sich die Auswirkungen der Mietrechtsänderung vom Mai 2013 in engen Grenzen. Kleinere Umstellungen sind in Modernisierungankündigungen und den anschließenden Mieterhöhungsschreiben vorzunehmen. Der neu eingeführte Mietminderungsausschluss wird in der Praxis nur als bedingt taugliches Gestaltungsinstrument angesehen, da die Umsetzung gerade bei der Kombination von energetischen mit nicht-energetischen Modernisierungen und bei energetischen Modernisierungen an Objekten mit hohem Instandhaltungsbedarf mit erheblichen rechtlichen Fragestellungen und Schwierigkeiten verbunden ist. Ge-

rade vor dem Hintergrund der laufenden Koalitionsverhandlungen auf Bundesebene sahen die Teilnehmer die Bedeutung der abgeschlossenen Mietrechtsänderung als eher gering an. Die in diesem Rahmen bekannt gewordenen Pläne der Befristung der Modernisierungumlage und der Einführung einer Mietpreisbremse werden vom Fachausschuss als extrem nachteilig eingeschätzt.

Als kontraproduktiv für die Neubautätigkeit der Wohnungswirtschaft sahen die Teilnehmer ferner die mit der Verabschiedung der EnEV 2012 aufgestellten Verschärfungen der energetischen Anforderungen für Neubauvorhaben. Auch die durch mehrere EnEV-Regelungen implizierte Aufwertung des Energieausweises führt zu rechtlichen Fragestellungen, deren Beantwortung sich erst in der Zukunft ermöglichen lässt. Weitere Themen der Sitzung waren die kommunalen wiederkehrenden Straßenausbaubeiträge, die aus Sicht des Fachausschusses positiven Änderungen im Genossenschaftsgesetz und Preisanpassungsklauseln in Wärmelieferverträgen. 

NEUER ARBEITSKREIS „COMPLIANCE“

Compliance in der Wohnungswirtschaft

Am 14. Januar 2014 kamen die Mitglieder des Arbeitskreises „Compliance“ zu ihrer ersten Sitzung zusammen.

Die beiden Vorsitzenden des Arbeitskreises, Isabella Oppenberg, Leiterin des Stabsbereichs Revision und Compliance der LEG Management GmbH, und Manfred W. Arlt, Leiter der Konzernrevision der GAGFAH GROUP, begrüßten die Teilnehmer des neu begründeten Arbeitskreises in den Essener Räumlichkeiten der GAGFAH GROUP. An dem Arbeitskreis nahmen Unternehmensvertreter aller drei Sparten teil, sodass sich die Vielfältigkeit der VdW-Mitglieder auch in dem Arbeitskreis widerspiegelt.

In einer angeregten Diskussion erarbeiteten die Arbeitskreisteilnehmer einen Fahrplan der gemeinsamen Arbeit. Ausgehend von den ethisch-moralischen Grundlagen der Compliance über die Frage, welche Themengebiete erfasst werden, soll schließlich eine Handreichung erarbeitet werden. Anhand dieser sollen sich Wohnungsunternehmen über die Bedeutung des Themas Compliance und deren konkrete Umsetzung im täglichen Geschäftsbetrieb informieren können. Einen besonderen Schwerpunkt seiner Arbeit wird der Arbeitskreis darauf legen, dass die zu erarbeitende Handreichung sowohl in kleineren als auch größeren Wohnungsunternehmen Anwendung finden kann.

DEM VDW RHEINLAND WESTFALEN WURDE MITGETEILT

Aus den Mitgliedsunternehmen

Die **Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG, Duisburg**, teilt mit, dass nach 27-jähriger Tätigkeit Klaus-Dieter Große am 31. Dezember 2013 aus dem Vorstand ausgeschieden ist. Der Vorstand setzt sich nunmehr zusammen aus Uwe Meyer (hauptamtlich), Jan Rothe (hauptamtlich) und Werner Hamacher, der mit Wirkung zum 1. Januar 2014 zum nebenamtlichen Mitglied des Vorstandes bestellt wurde.

Der **Hohenlimburger Bauverein eG, Hagen**, und die **Hohenlimburger Bauverein Immobilien GmbH, Hagen**, teilen mit, dass nach über 30-jähriger Tätigkeit Friedrich Wilhelm Griese mit Erreichen

der satzungsmäßigen Altersgrenze als nebenamtlicher Vorstand der Genossenschaft beziehungsweise Geschäftsführer der Gesellschaft zum 31. Dezember 2013 ausgeschieden ist. Seit dem 1. Januar 2014 hat Uli Sauerborn diese Ämter gemäß eines Beschlusses des Aufsichtsrates vom 17. Dezember 2013 übernommen.

Die **Kreisbaugenossenschaft Waldbröl eG, Waldbröl**, teilt mit, dass ihr Aufsichtsratsvorsitzender Ulrich Kliem zurückgetreten ist. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 10. Dezember 2013 Hanns Peter Müller zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt.

WBG WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT LÜNEN EG

Werner Althoff mit Ehrennadel in Silber ausgezeichnet

Im Rahmen der Feierstunde am 18. November 2013 wurde der Aufsichtsratsvorsitzende der WBG Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG, Lünen, Werner Althoff verabschiedet. Aus den Händen von VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter erhielt Althoff die Ehrennadel in Silber des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen. Althoff wurde 1989 in den Aufsichtsrat der WBG Lünen gewählt. Zehn Jahre später erfolgte die Wahl zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden und von 2002 bis 2013 war Althoff Vorsitzender des Aufsichtsrates. In seiner Laudatio dankte Rychter dem Jubilar für sein langjähriges Engagement und betonte, dass „Sie in den Jahrzehnten als Aufsichtsratsmitglied und ab dem Jahr 2002 auch als dessen Vorsitzender sich mit viel persönlichem Engagement und Einsatz um die Wohnungswirtschaft in Lünen insgesamt und die Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG im Besonderen verdient gemacht haben“.

Mit Blick auf die aktuell in Berlin laufenden Koalitionsverhandlungen berichtete Rych-

ter, dass „vor allem die energie- und klimapolitischen Ziele und die damit verbundenen Herausforderungen für die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes sowie den energieeffizienten Wohnungsneubau, aber auch das Älterwerden unserer Gesellschaft und die Notwendigkeit eines ausreichenden Angebots an altersgerechten Wohnungen und neuen Wohnformen für das Alter eine wichtige Rolle spielen“.



li. Werner Althoff, re. Alexander Rychter

März 2014

Jubiläen von Mitgliedsunternehmen

110 Jahre

19. März 2014

Gemeinnützige Baugenossenschaft Brühl eG, Brühl

26. März 2014

Bielefelder Wohnungsverein eG, Bielefeld

100 Jahre

2. März 2014

Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG, Essen

30. März 2014

Bauverein Lüdinghausen eG, Lüdinghausen

60 Jahre

31. März 2014

Grafschaft Moers Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH, Kamp-Lintfort

NACHRUF

Der SWB Service- Wohnungsvermietungs- und baugesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr, teilt mit, dass am 7. Dezember 2013 ihr Geschäftsführer **Robert Kunz** im Alter von 61 Jahren nach schwerer Krankheit verstorben ist. „Er war eine anerkannte Persönlichkeit in der Wohnungswirtschaft“, so der Vorsitzende des Aufsichtsrates der SWB Service Heiko Hendriks. Dies unterstreichen auch Dirk Mikikowski und Dr. Dieter Krämer als Mitglieder des Vorstandes von WIR – Wohnen im Revier: „Robert Kunz hat maßgeblich zur Gründung von WIR – Wohnen im Revier beigetragen und trat als unser Kollege im Vorstand des Vereins immer wieder leidenschaftlich für den Zusammenhalt der kommunalen Wohnungswirtschaft im Ruhrgebiet ein. Neben dem großen Respekt vor seinem Engagement haben wir besonders den freundschaftlichen Charakter der Zusammenarbeit mit Robert Kunz sehr geschätzt.“ Der Verein will die von Robert Kunz begonnene Arbeit in seinem Sinne fortsetzen: Ein lebens- und liebenswertes Ruhrgebiet zu schaffen und zu erhalten.

WOHNBAU DETMOLD EG

Netzwerk
„webWohnen“

Die Wohnbau Detmold eG setzt auf eine digitale Vernetzung mit ihren Mietern. Jedes Mitglied hat die Möglichkeit, dem Genossenschaftsnetzwerk „webWohnen“ beizutreten, Kontakte zu knüpfen sowie Dienstleistungen und Services abzurufen. Mit dem Projekt verfolgt die Wohnbau das Ziel, den Genossenschaftsgedanken online zu leben und eine Web-Community aufzubauen.

Seit Beginn des Projektes im Dezember 2012 wird jedem Haushalt beim Einzug ein Tablet-PC zur Verfügung gestellt, ebenso ein Modem und eine Basisflat. Das Paket ermöglicht den Zugang zu der „webWohnen“-Plattform und kann selbstverständlich auch für private Zwecke genutzt werden. Das Portal ist einfach und strukturiert aufgebaut. Der gemeinsame „virtuelle Marktplatz“ bietet Raum für Produkte und Dienstleistungen, sei es von privaten oder professionellen Anbietern.

Ziel des „Nachbarschaftsportals“ ist es, das Miteinander zu fördern. „Es ist eine nachbarschaftliche Informationsplattform und soll Hilfe zur Selbsthilfe leisten“, so Uwe Petrat, Vorstandsvorsitzender der Wohnbau Detmold.

Das eigene „Serviceportal“ verkürzt die Wege zur Genossenschaft und verbessert den gegenseitigen Informationsfluss. So können Fragen zur Wohnung oder die Meldung von Schäden unabhängig von Öffnungszeiten über das Portal abgewickelt werden. Im geschützten Informationsbereich sollen zukünftig persönliche Daten wie der Mietvertrag oder Hausgeldabrechnungen gespeichert werden. Damit wird das Serviceportal zu einem wichtigen Element in der Unternehmenskommunikation und hilft, Prozesse zu optimieren.

Die Wohnbau Detmold plant, das Portal systematisch zu erweitern, zum Beispiel durch ein internetbasiertes Notrufsystem.

DÜSSELDORFER BAU- UND SPARGENOSSENSCHAFT EG

Thorsten-Küpper-Haus: Wohnstätte für Menschen mit Mehrfachbehinderung



Auf der Eröffnungsfeier des „Thorsten-Küpper-Haus“ inmitten der Bewohner und Vertretern der Lebenshilfe: Norbert Schülpen (3. v. l.), Vorstandsmitglied der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG, zusammen mit Evelyn Küpper (3. v. r.), Vorstandsvorsitzende der Lebenshilfe Düsseldorf.

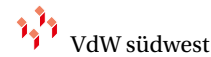
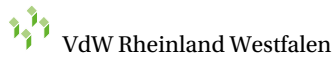
Eine ehemalige Seniorenbegegnungsstätte wurde im Düsseldorfer Stadtteil Lichtenbroich zu einem neuen Zuhause für behinderte Menschen. Gemeinsam mit der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG (DüBS) verwirklicht die Lebenshilfe Düsseldorf hier ein ganz besonderes Projekt: Menschen mit komplexer Mehrfachbehinderung leben im Thorsten-Küpper-Haus selbstbestimmt, zugleich aber mit der für sie nötigen Unterstützung in einer Wohngemeinschaft.

Fast eineinhalb Jahre Bauzeit liegen zwischen den ersten Planungen und dem Einzug der Mietergemeinschaft. In dieser Zeit waren sowohl für die Lebenshilfe Düsseldorf als auch für die DüBS viele Hindernisse zu überwinden. Doch nicht nur durch die wohnliche Gestaltung, bei der die Bewohner mitgewirkt haben, zeichnet sich das Thorsten-Küpper-Haus aus. Auch die Lage eignet sich sehr gut für ein Projekt wie dieses: Verkehrsberuhigt und nur wenige Meter von einem Einkaufszentrum entfernt, können die Bewohner selbstständig leben und Einkäufe erledigen – allein, mit einem Mitbewohner oder einem der zwei Betreuer, die 24 Stunden für die Mieter da sind.

„Die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft arbeitet schon seit vielen Jahren sehr eng und vertrauensvoll mit der Lebenshilfe Düsseldorf zusammen“, sagt Norbert Schülpen, Vorstandsmitglied der DüBS. „Für uns war es aber nicht nur eine Ehrensache, dieses Projekt zu unterstützen. Wir sehen das auch als Teil unseres genossenschaftlichen Auftrags an: für Menschen da zu sein und zu helfen.“ Vier Bewohnern verschiedenen Alters und mit verschiedenen Behinderungen bietet die neue Wohngemeinschaft am Volkardeyer Weg seit Oktober 2013 ein neues Zuhause. Sie werden rund um die Uhr betreut, unterstützen sich aber auch oft gegenseitig bei der Bewältigung des Alltags.

Benannt wurde das Haus nach dem ebenfalls behinderten Sohn von Evelyn Küpper, Vorstandsvorsitzende der Lebenshilfe Düsseldorf. Er sollte in die neue Wohngemeinschaft einziehen, verstarb aber in der Bauphase. „Wir möchten mit diesem Namen Thorsten Küpper ein ehrenwertes Andenken schaffen, gleichzeitig aber auch das Engagement der Lebenshilfe Düsseldorf und besonders von Frau Küpper würdigen, die – wie sie selbst sagt – diese Arbeit ohne ihren Sohn nie hätte vollbringen können. Wir finden, dass das eine großartige Leistung ist“, so Norbert Schülpen.

Termine 2014



Gremien / Ausschüsse / Arbeitskreise / Arbeitsgemeinschaften

2014

			Veranstalter
Mitgliederversammlung	Mittwoch, 24.09.	Aachen	
Verbandsrat	Donnerstag, 20.03. Dienstag, 06.05. Dienstag, 06.05. Mittwoch, 02.07. Montag, 22.09. Dienstag, 04.11. Dienstag, 09.12.	Düsseldorf N. N. N. N. Düsseldorf Aachen Düsseldorf Düsseldorf	
Präsidium	Donnerstag, 20.03. Dienstag, 06.05. Mittwoch, 02.07. Dienstag, 04.11. Dienstag, 09.12.	Düsseldorf N. N. Düsseldorf Düsseldorf Düsseldorf	
Finanzausschuss	Donnerstag, 20.03. Dienstag, 27.05. Dienstag, 04.11.	Düsseldorf Düsseldorf Düsseldorf	
Delegierte zum GdW-Verbandstag	Dienstag, 04.11.	Düsseldorf	
Sparte GENO > > Vollversammlung > > Ausschuss	Dienstag, 24.06. Dienstag, 23.09. Fr./Sa., 21./22.02. Donnerstag, 13.11., 11.00 Uhr Donnerstag, 13.11., 13.00 Uhr	Düsseldorf Aachen Münster Düsseldorf Düsseldorf	
Sparte IPW > > Vollversammlung	Dienstag, 24.06. Dienstag, 23.09.	Düsseldorf Aachen	
Sparte ÖKU > > Vollversammlung	Dienstag, 24.06. Dienstag, 23.09.	Düsseldorf Aachen	
Ausschuss „Betriebswirtschaft“	Sitzungstermine in Vorbereitung		
Ausschuss „Steuern und Bilanzierung“	Donnerstag, 06.02., 14.00 Uhr Mittwoch, 18.06., 14.00 Uhr „Donnerstag, 18.09., 14.00 Uhr (Eventualtermin)“ Donnerstag, 30.10., 14.00 Uhr	Lünen Gelsenkirchen Essen Trier	
Ausschuss „Technik und Energieeffizienz“	Dienstag, 11.03. Mo. - Mi., 16. - 18.06. (i. V. m. vdw Niedersachsen Bremen) Mi. - Fr., 03. - 05.09. Donnerstag, 06.11.	Wetter Wiesbaden N. N. Düsseldorf	
Ausschuss „Wohnraumförderpolitik“	Sitzungstermine werden aktuell einberufen		
Arbeitskreis „PR & Marketing“	Sitzungstermine in Vorbereitug		
Arbeitskreis „Wohneigentum und Bauträgergeschäft“	Sitzungstermine in Vorbereitung		
Arbeitskreis „Wohnen für ein langes Leben“	Dienstag, 18.03., 10.00 Uhr Dienstag, 16.09., 10.00 Uhr (i. V. m. BFW NRW)	N. N. N. N.	

>>

Gremien / Ausschüsse / Arbeitskreise / Arbeitsgemeinschaften			2014
Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften	Mittwoch, 26.03., 10.00 Uhr Mittwoch, 22.10., 10.00 Uhr	Bochum Bochum	
Treffpunkt „Sozialarbeit“	Mittwoch, 02.04., 9.00 Uhr Mittwoch, 01.10., 9.00 Uhr	Bochum Bochum	

Allgemeine Termine			2014
Marktplatz Genossenschaften	Mittwoch, 03.09.	Bonn	
Messe Stuzubi	Samstag, 01.03. Samstag, 30.08.	Essen Düsseldorf	
Parlamentarischer Abend NRW	Mittwoch, 21.05.	Düsseldorf	
Verbandstag VdW Rheinland Westfalen	Mo.-Mi., 22.-24.09.	Aachen	
13. Forum Wohnungswirtschaft	Di./Mi., 24./25.06.	Düsseldorf	

Veranstaltungsreihen			2014
Aktuelles Genossenschaftsrecht	Dienstag, 30.09.	Bonn	
Aktuelles Mietrecht >> 1. Veranstaltung >> 2. Veranstaltung	Donnerstag, 13.02., 10.00 Uhr Dienstag, 04.11., 10.00 Uhr	Wiesbaden Bochum	
Aktuelles Steuerrecht >> 1. Tagung >> 2. Tagung >> 3. Tagung	Donnerstag, 15.05., 10.00 Uhr Donnerstag, 11.09., 10.00 Uhr Mittwoch, 26.11., 10.00 Uhr	Bochum Wiesbaden Bochum	
ETHC (ehem. Europäischer Tisch) >> 1. Tagung >> 2. Tagung	Mo./Di., 28./29.04. Sitzungstermin in Vorbereitung	N. N.	
Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte	Dienstag, 20.05., 10.00 Uhr	Siegburg	
Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften (i. V. m. IfG) >> 23. Symposium >> 24. Symposium	Mittwoch, 19.03., 10.00 Uhr Mittwoch, 22.10., 10.00 Uhr	Münster Münster	
Technik in der Wohnungswirtschaft >> Multimedia	Dienstag, 18.11.	N. N.	
Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften >> 1./2. Treffpunkt >> 3. Treffpunkt >> 4./5. Treffpunkt	Fr./Sa., 07./08.11. Fr./Sa., 14./15.11. Fr./Sa., 28./29.11.	Münster Kassel Bad Neuenahr- Ahrweiler	
Treffpunkt Hausmeister >> 1. Treffpunkt >> 2. Treffpunkt	Fr./Sa., 04./05.04. Fr./Sa., 24./25.10.	Speyer Bonn	

ANREGUNGEN, KRITIK ODER FRAGEN

Haben Sie Anregungen oder Fragen an die Redaktion des VerbandsMagazins? Dann schnell eine Mail an:

VdW Rheinland Westfalen
E-Mail: presse@vdw-rw.de
Tel.: 0211 16998-94

Fax: 0211 16998-50
VdW Rheinland Westfalen,
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

DEUTSCHER NACHHALTIGKEITSKODEX

Wohnungswirtschaft entwickelt als erste Wirtschaftsbranche in Deutschland Branchenkodex für nachhaltiges Management



Die Wohnungsunternehmen stärken ihr langjähriges intensives Engagement im Bereich der Nachhaltigkeit. Als erste Wirtschaftsbranche in Deutschland bekennt sie sich zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) und entwickelt ihn branchenspezifisch weiter. In den Kodex werden Kriterien für eine nachhaltige Unternehmensführung speziell für Wohnungsunternehmen integriert. Mit dem Ziel, Nachhaltigkeitskriterien stärker zu bündeln, transparent offenzulegen und besser vergleichbar zu machen, haben der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW) und der Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) eine gemeinsame Absichtserklärung unterzeichnet.

„Die heute von der Wohnungswirtschaft unterzeichnete Absichtserklärung markiert einen bedeutenden Schritt für die weitere konsequente Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele von Wohnungsunternehmen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW.

Die Absichtserklärung bildet den Startschuss für die wohnungswirtschaftliche Branchenergänzung zum DNK, die jetzt zügig von GdW und AGW entwickelt und mit dem

RNE abgestimmt wird. Unternehmen, die ihr Nachhaltigkeitsmanagement stärker an den einheitlichen Kriterien des DNK ausrichten möchten, können freiwillig eine Entsprechenserklärung abgeben. Damit bekennt sich ein Unternehmen freiwillig zu der im Kodex verankerten nachhaltigen Wirtschaftsweise mit ökologischer, sozialer und ökonomischer Dimension. Der DNK ist im Zuge eines ausführlichen Dialogprozesses vom RNE mit Vertretern von Konzernen und mittelgroßen Unternehmen verschiedener Branchen erarbeitet worden. Er benennt wertebasierte Kriterien, die nachhaltiges Wirtschaften definieren.

Wünschenswert sei es, dass sich möglichst viele Wohnungsunternehmen dem DNK anschließen. „Diese Partnerschaft soll auch andere Branchen zu eigenverantwortlichem Handeln anregen und ermutigen“, so Marlehn Thieme, Vorsitzende des RNE. „Die großen Wohnungsunternehmen wollen hier als gutes Beispiel voranschreiten. So kann unser Engagement auf die gesamte Wohnungswirtschaft und auf weitere Wirtschaftsbranchen ausstrahlen“, erklärt Peter Stubbe, Vorstandsvorsitzender der AGW.

Nachhaltigkeit hat in der Wohnungswirtschaft eine lange Tradition. In den vergan-

genen Jahren haben die Wohnungsunternehmen ihr Nachhaltigkeitsmanagement immer stärker professionalisiert und verfolgen zunehmend übergreifende Nachhaltigkeitsstrategien. Dazu gehören neben energieeffizienten Modernisierungen auch das Bereitstellen von altersgerechtem Wohnraum sowie eine intensive Quartiersarbeit.

Um das nachhaltige Wirtschaften der Wohnungsunternehmen zu dokumentieren und zu kommunizieren, hat der GdW die Arbeitshilfe 73 „Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft“ veröffentlicht. Die Studie steht den Mitgliedsunternehmen der Regionalverbände im GdW-Extranet unter „Fachgebiete“ > „Publikationen“ zum kostenfreien Download zur Verfügung.

DATEN UND FAKTEN 2013/2014

Neue Veröffentlichung des GdW

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat die zwölfte Ausgabe seiner jährlichen Publikation „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends“ – das umfassendste Zahlenwerk für die deutsche Wohnungswirtschaft – veröffentlicht. Fundament der Berichterstattung sind eigene umfassende Basisdaten aus den vom GdW bundesweit vertretenen 3.000 Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Diese Daten werden in bewährter Weise wohnungswirtschaftlich relevanten Ergebnissen der amtlichen Statistik und weiteren Erhebungen von Branchentrends gegenübergestellt.

Schon lange stand der Bereich des Wohnens und der Stadtentwicklung nicht mehr so im Vordergrund des politischen Diskurses wie im zu Ende gehenden Jahr 2013. Mietsteigerungen, Wohnungsnot, energetische Sanierung – diese Schlagworte prägten den Bundeswahlkampf. Oft war diese Diskussion von hoher Emotionalität und beruhte nicht immer auf einer ausreichenden Kenntnis der Fakten. Mit den „Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends“ liegt eine gute Grundlage für eine auf Tatsachen basierende Versachlichung der Diskussion vor.



Bei den rund 3.000 im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen sinkt die Leerstandsquote, die Betriebskosten steigen unterdurchschnittlich und die Investitionen sind stabil. Im Jahr 2012 hat die im GdW organisierte Wohnungs- und Immobilienwirtschaft rund 9,6 Milliarden Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Diese und weitere Kennziffern zur Entwicklung der Branche und der Wohnungsmärkte stehen im Mittelpunkt der „Daten und Trends“. Mit zahlreichen Tabellen und Gra-

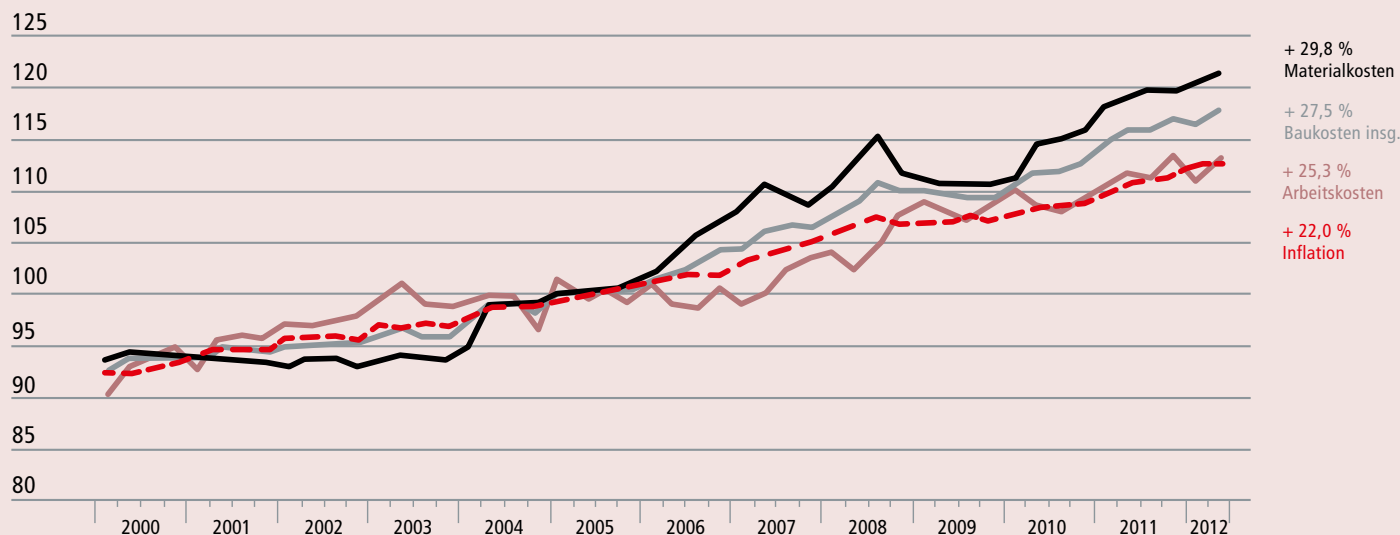
fiken informiert das 172 Seiten umfassende Kompendium in diesem Jahr insbesondere über folgende Aspekte:

- die Situation auf den Wohnungsmärkten (Mieten und Betriebskosten, Immobilien- und Baulandmärkte),
- die Entwicklung des Wohnungsangebotes (Wohnungsbautätigkeit, Entwicklung und Struktur der Wohnungsbauinvestitionen, preisgebundener Wohnungsbestand),
- die Ergebnisse des Zensus 2011 bezüglich des Wohnungsbestandes und seiner Eigentümerstruktur,
- den Stand der energetischen Sanierung und den Energieverbrauch bei den Unternehmen im GdW,
- die Fortschritte bei der altersgerechten Anpassung des Wohnungsbestandes der GdW-Unternehmen,
- Trends der Wohnungsnachfrage (sozioökonomische Rahmenbedingungen, demografische Entwicklungstrends).

■ Die Veröffentlichung kostet 35 Euro und kann bestellt werden bei: **Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg, Telefon: 0180 5555691.**

Entwicklung der Baukosten

Kostenindex für den Neubau von Wohngebäuden ohne Umsatzsteuer (2005 = 100)



Quelle: Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4, 8/2012

STUDIE WOHTRENDS 2030

Die Wohnungswünsche der Zukunft werden vielfältiger

Fünf Jahre nach der ersten GdW-Zukunftsstudie „Wohntrends 2020“ haben die wissenschaftlichen Institute InWIS und Analyse & Konzepte die Studie fortgeschrieben und den sechsten Branchenbericht „Wohntrends 2030“ veröffentlicht. Unter Berücksichtigung der sich abzeichnenden Rahmenbedingungen zeigt die Studie die zentralen Nachfragetrends für die Wohnungswirtschaft bis 2030.

Welches Wohnangebot wird auch in Zukunft den Herausforderungen des sich wandelnden Marktes gerecht? Wie verändern sich die Wohnvorstellungen der Menschen? Die Antworten auf diese Fragen gibt die GdW-Studie „Wohntrends 2030“. Für die Untersuchung der zukünftigen Wohntrends wurde analysiert, welche Wohnwünsche die Menschen in Deutschland haben und wie viel sie dafür ausgeben wollen und können. Auf der Basis einer bundesweiten Befragung wurden bei den Haushalten insgesamt sechs übergeordnete Wohnkonzepte ermittelt.

Am bedeutendsten ist heute das anspruchsvolle Wohnkonzept. Ihm sind knapp 26 Prozent der Haushalte zuzurechnen, die überwiegend nach Werten wie Individualismus oder Selbstverwirklichung streben. Knapp 23 Prozent der Haushalte sind dem häuslichen Wohnkonzept zuzuordnen. Diese Haushalte sind stark innenorientiert. Angehörige und gute Nachbarschaften sind hier ebenso wichtig wie Sicherheit und Nachhaltigkeit. Während beide Wohnkonzepte in den kommenden Jahren zunehmen werden, wird gleichzeitig erwartet, dass die Anzahl der Haushalte mit kommunikativem und konventionellem Wohnkonzept abnimmt. Der Anteil von Haushalten mit bescheidenem und funktionalem Wohnkonzept liegt derzeit bei 14,3 beziehungsweise 4,7 Prozent. Beide Wohnkonzepte werden in den kommenden Jahren häufiger auftreten.

„Auch am Wohnungsmarkt werden die demografischen Veränderungen deutlich spürbar“, erläutert Michael Neitzel, Geschäftsführer von InWIS Forschung & Beratung. In diesem Zusammenhang wird die Zuwanderung nach Deutschland und damit verbunden die Bedeutung von Haushalten mit Migrationshintergrund weiter zuneh-

men. Gleichzeitig werden Fragen der Nachhaltigkeit stärker in den Fokus rücken. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen gibt es sieben zentrale Trendrichtungen, die die Welt des Wohnens bis zum Jahr 2030 verändern werden. Beispielhaft ist hier zu nennen der Trend „Unternehmen als Wohnpartner“: Bis 2030 werden sich Aufgabenzuschnitt und Arbeitsweise vieler Wohnungsunternehmen gravierend verändern. Es werden neue Arbeitsabläufe als Prozesse definiert, die nur mithilfe der IT effizient gesteuert werden können.

„Planer, Investoren und Politiker müssen künftig noch stärker darauf achten, dass die verschiedenen Bevölkerungsgruppen unterschiedliche Wohnkonzepte haben. Das Wohnen wird immer individueller“, so Neitzel. Aus dem neu geschaffenen Analysemodell ergeben sich in Abhängigkeit von Altersgruppen, Haushaltsstruktur, Wohnkaufkraft und Wohnkonzept die zwanzig wichtigsten Wohntrends der Zukunft. Diese werden sich regional sehr unterschiedlich entwickeln und der Grad der Ausprägung steht in Abhängigkeit zu den Wohnkonzepten.

Die zwanzig wichtigsten Wohntrends

- Migration bestimmt das Bevölkerungswachstum in Ballungsräumen und verändert so die Wohnungsnachfrage.
- Gemeinschaftliches Pflege-Wohnen im Alter wird verstärkt nachgefragt.
- Nachfrage nach ambulanter Pflege beziehungsweise Pflege im Quartier steigt.
- Ökologie und Nachhaltigkeit als Lebensentwurf gewinnen an Bedeutung.
- Urban Gardening und Farming werden fester Bestandteil der Stadtkultur und sind Ausdruck der Selbstentfaltung ihrer Bewohner.
- Smartphone und Tablet als Hüter und Verwalter des Hauses werden zum Standard.
- Nachfrage nach preiswerten Familienwohnungen in den Städten steigt weiter an.
- Ansprüche an die vermietetseitige Ausstattung und Gestaltung der Wohnung nehmen zu.
- Energieeinsparung bleibt weiterhin wichtige Voraussetzung, um Wohnkosten zu senken.

- Gründung und Bereitstellen von virtuellen und realen Netzwerken durch Wohnungsunternehmen gewinnt an Bedeutung.
- Die alte Hausordnung hat ausgedient. Das Leben in der Hausgemeinschaft wird individuell vereinbart und berücksichtigt unterschiedliche Wertvorstellungen.
- Mit besserer Kenntnis der Zielgruppen werden Wohnungsunternehmen Nachbarschaften gezielt gestalten und fördern.
- Neue CRM-Systeme ermöglichen die Kommunikation mit dem Vermieter rund um die Uhr.
- Teilen statt besitzen wird immer beliebter. Auch Wohnungsunternehmen werden zu Anbietern von Sharing-Modellen.
- Eine schnellere Anpassung an neue Wohnraumbedarfe führt zu einer höheren Wohnmobilität.
- Robotertechnik erleichtert den Haushalt.
- Intelligente Raumkonzepte werden immer wichtiger (Platzoptimierung).
- Die Wohnung wird wieder stärker zu einem Ort der Ruhe und Geborgenheit.
- Das Badezimmer als multifunktionale Zone gewinnt immer mehr an Bedeutung und kann je nach Wohnkonzept als Wellness-Oase oder Gesundheitsraum genutzt werden.
- Internet und Smartphone ersetzen den Hausbesuch des Arztes von morgen.

■ Hinweis für die Mitgliedsunternehmen der Regionalverbände des GdW: Die Studie steht im GdW-Extranet unter „Fachgebiete“ > „Publikationen“ zum kostenfreien Download zur Verfügung.



**INTERESSANTE
VERANSTALTUNGEN**

Erster Treffpunkt Hausmeister



Foto: thepotter2006, fotolia.com

Am 4. und 5. April 2014 findet der erste Treffpunkt Hausmeister mit interessanten Themenfeldern in Speyer statt.

Oft sind es die kleinen Dinge, die erkannt und verstanden werden müssen. Der Hausmeister/Haustechniker ist in der Wohnungswirtschaft das Bindeglied zwischen der Anlagentechnik, dem Gebäude und den Mietern. Als Schlüsselfigur muss er die kleinen Wehwechen erkennen und den Mietern ein nahezu vollständiges Bild zur Ursache und den Auswirkungen geben. Selbst geringste Störungen in der Heizung-, Sanitär- und Lüftungsinstallation können dann unerwartete Folgen haben.

Das Seminar soll den Hausmeistern/Haustechnikern das Grundlagenwissen über den Aufbau von haustechnischen Anlagen vermitteln und einen Überblick über eine Vielzahl von technischen Problemen, deren Ursachen und die notwendigen Beseitigungsmaßnahmen geben. Hierzu zählen auch die Themenbereiche Schimmel, Trinkwasser, Gas, Entwässerung, Heizung und Lüftung. Wie bei jedem Treffpunkt wird die Teilnehmerzahl begrenzt, um den intensiven Austausch, die Diskussionen und die Praxisnähe zu gewährleisten.

- Nähere Informationen im gemeinsamen Vier-Länder-Büro des VdW Rheinland Westfalen, VdW südwest und VdW saar bei
Dipl.-Ing. Architekt Sascha Lankes
Tel.: 069 97065-144
E-Mail:
sascha.lankes@vdwsuedwest.de

VERANSTALTUNGSREIHE TECHNIK UND ENERGIEEFFIZIENZ

Energetische Gebäudemodernisierung und effiziente Heiz- und Gebäudetechnik

Am 4. Dezember 2013 wurden in Bonn aktuelle Fachthemen aus der Praxis der Technik und Gebäude-Energieeffizienz in Vorträgen und Expertengesprächen dargestellt, bei denen es unter anderem um energetische Gebäudemodernisierung, effiziente Heiz- und Gebäudetechnik, generationengerechte Modernisierung und Nutzung erneuerbarer Energien ging.

Die Veranstaltung bot dabei eine Plattform für Geplantes, Neues, Erlebtes, Erfahrenes und Ausprobierendes. Die Fachvorträge und Diskussionen lieferten sofort anwendbare Tipps und wertvolle Tricks. Unsere Mitgliedsunternehmen konnten viele Neuheiten erfahren und ihr Spezialwissen vertiefen.

In den vergangenen Jahren wurden eine Reihe neuer Gesetze geschaffen, nicht zuletzt der aktuelle Regierungsbeschluss zur EnEV 2012. Längst schon ist der sparsame, sinnvolle und effiziente Einsatz von Energie ein Pflichtprogramm für die Wohnungswirtschaft. Jedoch ist das Umsetzen von Modernisierungen keine einfache Aufgabe angesichts der Vielfalt und Komplexität von gesetzlichen Vorgaben. Hinzu kommen die begleitenden Maßnahmen zur energetischen Modernisierung und auch das Monitoring. Während der Veranstaltung wurden Erfahrungswerte aus der Praxis kommuniziert und intensiv zu den unterschiedlichsten Themen diskutiert.

GEMEINSAME VERANSTALTUNGSREIHE

Aktuelles Steuerrecht

Am 28. November 2013 fand im EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum die dritte Tagung „Aktuelles Steuerrecht“ im Rahmen der gemeinsamen Veranstaltungsreihe des VdW Rheinland Westfalen, des VdW südwest und des VdW saar statt.

Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen berichtete über aktuelle steuerrechtliche Entwicklungen nach der Bundestagswahl, die Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten in der Handelsbilanz (IDW ERS IFA 1) sowie über Grundsätze zur Bewertung von Immobilien (IDW S 10).

Anke Kirchof, VdW südwest, informierte über Änderungen bei der Besteuerung von Dividenden, Neuregelungen in § 43g EStG-Lohnsteuernachschau, BFH-Rechtsprechung zu Betriebsveranstaltungen, Neuregelungen bei Gutschriften im Umsatzsteuerrecht, Anpassung von Ver-

trägen bei einer Geschäftsveräußerung im Ganzen sowie über Neuregelungen in § 13b UStG bei Gas- und Stromlieferungen.

Jörg Cammann, vdw Niedersachsen und Bremen, berichtete über das neue Reisekostenrecht ab 2014, aktuelle BFH-Rechtsprechung zur privaten PKW-Nutzung und Anscheinsbeweis, über die aktuelle Entwicklung in der E-Bilanz sowie über die Hereinnahme zusätzlicher Geschäftsanteile durch Genossenschaften.

Themen von Jürgen Gnewuch, VdW Rheinland Westfalen, waren die Vermietung von Gästewohnungen und die GdW-Arbeitshilfe 71 „Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger“.

- Die Tagungsunterlagen können bei
Jürgen Gnewuch, Tel. 0211 16998-28,
E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de
oder Anke Kirchof,
Tel.: 069 97065-138, E-Mail:
anke.kirchof@vdwsuedwest.de
zum Preis von 50 Euro angefordert werden.

WOHNUNGSWIRTSCHAFT IM GDW

Wohnprofis auf XING

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat in dem Business-Netzwerk XING die Fachgruppe „Wohnungswirtschaft im GdW“ ins Leben gerufen. Die Gruppe richtet sich an XING-Mitglieder, die sich auf professioneller Ebene mit dem „Wohnen“ beschäftigen. Die Gruppenmitglieder erhalten Informationen zu aktuellen politischen Entwicklungen, Zukunftstrends und Veranstaltungen rund um das Thema Wohnen.

Nach Gründung der XING-Fachgruppe „Wohnungswirtschaft im GdW“ im Jahr 2011 kann sich der GdW über 580 Gruppenmitglieder freuen, die bereits mehr als 600 Beiträge veröffentlicht haben. Der Beitritt in die Gruppe ist freischaltungspflichtig. Das bedeutet, eine Teilnahme ist erst möglich, wenn die Moderatoren zugestimmt haben. Dies soll keinesfalls neue Mitglieder abschre-

cken, sondern lediglich sicherstellen, dass die Gruppe eine Plattform für Wohnprofis bleibt und nicht beispielsweise als Werbepattform für Produkte instrumentalisiert wird.

Die Fachgruppe hat insgesamt 14 Foren, wie zum Beispiel das Fachforum für Genossenschaften, das Forum Veranstaltungen oder das Forum „Recht so“, in dem Experten aktuelle BGH-Rechtsprechungen kommentieren und rund um das Mietrecht informieren. In den Bereichen „Aus den Regionen“ berichten die Regionalverbände, auch der VdW Rheinland Westfalen, über Aktuelles rund um das Verbandsgebiet.

Die Fachgruppe „Wohnungswirtschaft im GdW“ freut sich über neue Mitglieder. Also gleich anmelden unter www.xing.com und mitdiskutieren! ▶

23. SYMPOSIUM PERSPEKTIVEN FÜR WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN

Wohnen – oder darf es ein bisschen mehr sein?

Das 23. Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ vom VdW Rheinland Westfalen und dem Institut für Genossenschaftswesen Münster findet am 19. März 2014 in Münster statt. Das Symposium steht unter dem Motto „Wohnen – oder darf es ein bisschen mehr sein?“.

Wohnungsgenossenschaften bieten günstiges und sicheres Wohnen an. Dies ist ihre Kernleistung. Sie können aber darüber hinaus auch Gestalter des Wohnumfeldes und Begleiter im gesellschaftlichen Wandel sein und dabei ihren Mitgliedern vielfältige Leistungen anbieten. Sie bieten mehr als Wohnungen und differenzieren sich damit von ihren Mitbewerbern.

Im Mittelpunkt steht die Frage, welche Möglichkeiten sich den Wohnungsgenossenschaften bieten, eine Besserstellung für ihre Mitglieder gegenüber dem allge-

meinen Marktniveau zu erreichen. Kann sich eine Wohnungsgenossenschaft nur auf ihre Kernkompetenz beschränken oder kann die Genossenschaft auch weitere Dienstleistungen anbieten und somit einen Mehrwert für die Mitglieder erzielen? Dabei wird auch ein Blick über die Grenzen in die Niederlande geworfen. Es werden ferner Aspekte von zubuchbaren Serviceleistungen und Energieerzeugung, die Frage nach Outsourcing oder Insourcing sowie eMobility und Gästewohnungen behandelt.

Das Symposium findet im Mövenpick Hotel, Kardinal-v.-Galen-Ring 65, 48149 Münster, Tel. 0251 8902-0 statt.

- **Das Programm steht im Internet unter www.vdw-rw.de oder www.ifg-muenster.de zum Download bereit.**

DEUTSCHE ENERGIE-AGENTUR

Modellvorhaben zum Heizverhalten in Mietwohnungen

Rund 200 Mieterhaushalte in Essen, Berlin und München nehmen an dem Modellvorhaben der dena Deutsche Energie-Agentur „Bewusst heizen, Kosten sparen“ teil. Sie sollen eine monatlich aktualisierte Übersicht über Energieverbrauch und -kosten für Heizung und Warmwasser erhalten.



Das Projekt wird gemeinsam von der dena, ista Deutschland, dem Deutschem Mieterbund und dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung umgesetzt. Die dena geht davon aus, dass die teilnehmenden Haushalte mit Hilfe des Energiedatenmanagements ihren Wärmeverbrauch um durchschnittlich 15 Prozent senken können.

Basis für die Verbrauchsdaten sei ein speziell entwickeltes onlinebasiertes Energiedatenmanagementsystem, das auf der Kombination von Mess- und Funktechnik beruhe. In den teilnehmenden Liegenschaften sollen Heizkostenverteiler installiert werden, die elektronisch den Wärmeverbrauch an den Heizkörpern messen und per Funk in Kombination mit einem Kommunikationsmodul die ermittelten Daten in regelmäßigen Abständen an ista übertragen. In einem Webportal sollen die gewonnenen Daten anschließend aufbereitet werden und den Nutzern zur Verfügung stehen.

Monatlich können Verbrauch und Kosten, auch in Relation zum Verbrauch in vorherigen Heizperioden und dem durchschnittlichen Verbrauch im Gebäude, überprüft werden. Eigentümer von Wohnimmobilien könnten dadurch einen besseren Überblick über den Energieverbrauch im gesamten Bestand erhalten.

BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG IM BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG

Energieeinsparverordnung 2013: BBSR informiert im Internet

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat auf der Website www.bbsr-energieeinsparung.de ein Themen-Dossier zur Energieeinsparverordnung (EnEV) 2013 veröffentlicht. Interessierte finden dort die aktuellen Rechtstexte, Begleitgutachten zur neuen Verordnung und weiteres Hintergrundmaterial.

Neben Informationen zur EnEV 2013 enthält der Internetauftritt weitere Vorschriften des deutschen und europäischen Energieeinsparrechts, offizielle Auslegungen der Regelungen und Links zu den Vollzugsbehörden der Länder. Ergebnisberichte von Forschungsprojekten des Bundes zur Energieeinsparung in Gebäuden ergänzen das Angebot. Der Internetauftritt ist in deutscher und englischer Sprache verfügbar. Mit dem Angebot richtet sich das BBSR vor allem an Energieberater, Ingenieure, Architekten, Handwerker, Makler, Hausverwalter und weitere Berufsgruppen, die sich mit der Energieeinsparung im Gebäudebereich befassen. Angesprochen sind aber auch Mieter und Hausbesitzer, die an vertieften Informationen interessiert sind.

Die neue Energieeinsparverordnung wird am 1. Mai 2014 in Kraft treten. Sie setzt in Verbindung mit dem im Juli 2013 ebenfalls novellierten Energieeinsparungsgesetz europäische Vorgaben in deutsches Recht



um. Betroffen sind vor allem die Energieausweise. Die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes müssen fortan in Immobilienanzeigen angegeben werden. Darüber hinaus setzt die neue Verordnung auch einen Beschluss der Bundesregierung zur „Energiewende“ um: Ab Januar 2016 gelten um 25 Prozent verschärfte energetische Anforderungen an neue Gebäude. Für Maßnahmen an bestehenden Gebäuden enthält die Verordnung nur kleinere Änderungen. Hierzu berichteten wir bereits ausführlich.

Für Fragen zum Energiesparrecht hat das BBSR auch eine Telefonhotline eingerichtet. Sie ist unter der Nummer 0228 99401-2244 erreichbar. Interessierte können die Energieexperten auch per E-Mail an enev@bbr.bund.de oder über das Kontaktformular der Website erreichen.

- Weitere Informationen unter www.bbsr-energieeinsparung.de/ unter „Energieverordnung“

GEMEINSAME VERANSTALTUNGSREIHE

Aktuelles Mietrecht

Am Donnerstag, dem 13. Februar 2014, findet in der Zeit von 10.00 Uhr bis 16.00 Uhr in Wiesbaden die nunmehr 13. Tagung im Rahmen der gemeinsamen Veranstaltungsreihe „Aktuelles Mietrecht“ der drei Verbände statt.

Im Mittelpunkt der Tagung stehen aktuelle Rechtsfragen des Betriebskostenrechts, beispielsweise in Zusammenhang mit der

Wartung und Anmietung von Rauchmeldern, der Legionellenprüfung und der Wärmezählerpflicht. Es werden wichtige neue Urteile vorgestellt. Einen weiteren Schwerpunkt bilden Rechtsfragen zum vertragsgemäßen Gebrauch der angemieteten Wohnung und der mitvermieteten Gemeinschaftsflächen. Die Nutzung des Hausflurs und die Haltung von Haustieren sind beispielhaft zu nennen. Neben Handlungs- und Steuerungsoptionen

des Vermieters werden die Möglichkeiten und Grenzen der diesbezüglichen Mietvertragsgestaltung aufgezeigt.

- Nähere Informationen bei
RA Stephan Gerwing
Tel.: 069 97065-178
E-Mail:
stephan.gerwing@vdwsuedwest.de

NEUERSCHEINUNG AUS DER REIHE WERKSTATT: PRAXIS

Anforderungen an energieeffiziente und klimaneutrale Quartiere

In Deutschland sind der Gebäude- und Verkehrssektor für rund 70 Prozent der CO₂-Emissionen verantwortlich. Strategiebündelungen können zur Senkung des Ressourcen- und Energieverbrauchs und zur Erhöhung der Energieeffizienz durch Nutzung erneuerbarer Energien beitragen. Vor diesem Hintergrund wurden in der ExWoSt-Studie „Anforderungen an energieeffiziente und klimaneutrale Quartiere – EQ“ energetische Sanierungskonzepte auf der Ebene von Stadtquartieren untersucht und bewertet. Zudem wurde eine Mess- und Erhebungsmethodik erstellt, die es erlaubt, eine Quantifizierung des Energiebedarfs beziehungsweise -verbrauchs auf der Analyseebene des Quartiers vorzunehmen.

Das Heft Nr. 81 aus der Reihe Werkstatt: Praxis stellt die Ergebnisse der rund zweijährigen Studie vor. Sie wurde im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vom Institut Wohnen und Umwelt Darmstadt durchgeführt. Dabei wurde unter anderem den Fragen nachgegangen, welche Vorteile Vernetzungsmöglichkeiten gegenüber Einzelösungen bei energetischen Sanierungskonzepten bieten, welchen Stellenwert dabei die Quartiersebene hat und welche Akteure überhaupt beteiligt sind. Auch der Verkehrsbereich spielte eine entscheidende Rolle. So wurden in sieben Städten und Gemeinden auf der Ebene des Quartiers neben den Energie- auch Mobilitätskonzepte untersucht. Mit dem entwickelten Bilanzierungs-Tool auf Basis einer Excel-Tabelle können CO₂-Emissionen und Energieverbräuche für den Verkehrs- und Gebäudesektor quantifiziert werden. Das Tool wird kostenfrei zum Download angeboten.

Die Studie hat mit der Untersuchung des Stands der Dinge und der Umsetzungspraxis der energetischen Stadtsanierung in sieben Modell- und Pilotquartieren, einer theoretischen Analyse der Strategien und

Maßnahmen der energetischen Stadtsanierung sowie der Entwicklung einer Bilanzierungsmethodik einen Beitrag dazu geleistet, die im KfW-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ angewandte Strategie zu begleiten und zu bewerten.

Sowohl die Begleitung der Kommunen als auch die theoretische Analyse dokumentieren, dass der Quartiersansatz seine eigenen Vorteile bietet, die sich nicht ausschließlich über die Ebene des Einzelgebäudes, die Ebene von Stadt/Region oder nationale Regelungen lösen lassen.

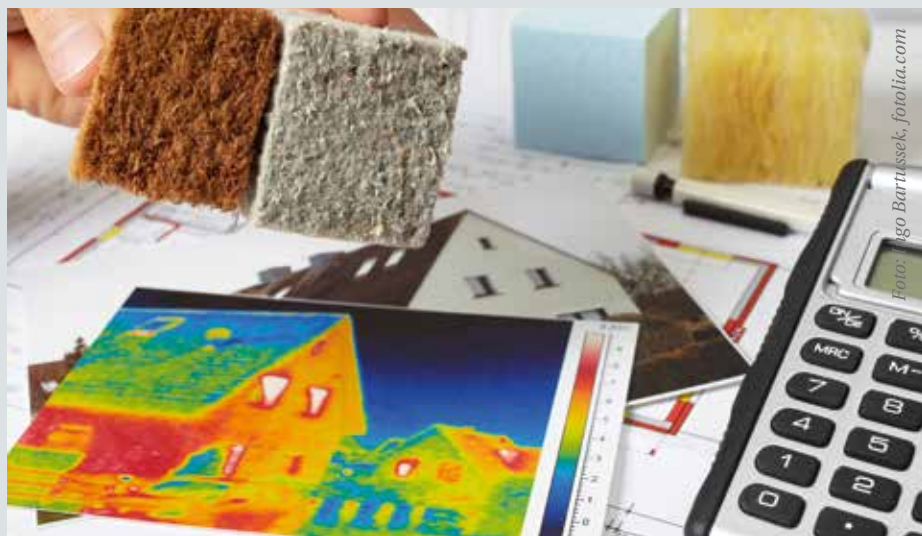
Eine konkret auf die Bau- und Eigentümerstrukturen abgestimmte Strategie ermöglicht es, effiziente Ansätze zu wählen, zu denen auch Wärmenetze unterschiedlicher Größe zählen. Dies betrifft insbesondere Bereiche, in denen die Potenziale beispielsweise durch Gebäudedämmung begrenzt sind. Der begrenzte räumliche Umgriff ermöglicht auch gebietsbezogen sinnvolle rechtliche Regelungen, die übergreifend so nicht möglich wären. Für diese Strategiebildung steht im KfW-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ die Förderung der Konzepterstellung.

Die Sanierung ganzer Quartiere ermöglicht Synergien zwischen den Akteuren. Damit

wird ein öffentlichkeitswirksam wahrnehmbares Zeitfenster eröffnet, indem Gebäudeeigentümer aus dem ganzen Sanierungsprozess, aber auch von einzelnen Nachbarn lernen können. So können Hemmnisse überwunden und die Akteure zusätzlich motiviert werden. Für diese Vernetzung steht im KfW-Förderprogramm der Sanierungsmanager.

Die Studie kommt unter anderem zu dem Ergebnis, dass die energetische Quartierssanierung einen sinnvollen Baustein im Rahmen der Energie- und Klimaschutzpolitik darstellt. Neben seinen positiven Effekten, beispielsweise auf die Erhöhung der Sanierungsrate und -tiefe bei Gebäuden, ist er in der Lage, Konfliktfelder der energetischen Stadtsanierung wie Gebäudesanierung versus Sozialverträglichkeit, Dämmung versus Baukultur und Steigerung der Gebäudeeffizienz versus Wärmebedarfsdichte für Fernwärme zu lösen.

- Die Studie kann auf der Homepage des BBR heruntergeladen beziehungsweise kostenfrei unter **E-Mail: forschung.wohnen@bbr.bund.de** Stichwort: Werkstatt: Praxis 81 bezogen werden.



Meldepflicht tritt in Kraft

EU-VERORDNUNG ÜBER DERIVATE >> Die European-Market-Infrastructure-Regulation, die sogenannte EMIR-Verordnung, regelt die Melde- und Dokumentationspflichten der Vertragspartner von Derivatekontrakten. Die Meldepflicht wird einheitlich für alle Derivate gelten und tritt voraussichtlich ab 12. Februar 2014 in Kraft.

Die in der Richtlinie 2004/39/EG (MiFID) genannten Finanzinstrumente zählen zu den Derivaten im Sinne von EMIR. Damit fallen die häufig in der Wohnungswirtschaft als Sicherungsgeschäfte anzutreffenden Finanzderivate in Form von Zinsswaps und Zinscaps unter den Anwendungsbereich von EMIR.

Wohnungsunternehmen, die Finanzderivate abgeschlossen haben, müssen bestimmte Anforderungen der EMIR-Verordnung erfüllen. Dies bedeutet:

- eine Clearingpflicht, die jedoch aufgrund hoher Schwellenwerte (mindestens eine Milliarde Euro) für Wohnungsunternehmen im Regelfall nicht zur Anwendung kommt,
- eine Meldepflicht der Kontrakte an ein Transaktionsregister sowie
- die Dokumentation der Kontrakte.

Für die Meldepflicht gibt es keine Schwellenwerte/Freigrenzen. Sie gilt für alle EMIR-Derivatetransaktionen.

Es ist allerdings möglich, die Meldepflichten durch die Gegenpartei des Kontraktes oder auch Dritte durchführen zu lassen. Betroffene



ne Wohnungsunternehmen sollten deshalb mit ihrem Vertragspartner (in der Regel die Bank) vereinbaren, dass dieser die Meldung und gegebenenfalls auch die Dokumentation der Meldung für sie übernimmt.

Inwieweit bereits bestehende oder in der jüngeren Vergangenheit beendete Derivategeschäfte meldepflichtig sind, muss mit dem Vertragspartner geklärt werden.

Damit eine Meldung an ein Transaktionsregister erfolgen kann, wird in sogenannter

„Legal Entity Identifier“ (LEI) benötigt. Dieser kann in Deutschland auf der Internetseite www.geiportal.de kostenpflichtig beantragt werden und heißt dann German Entity Identifier (GEI).

Die Aufzeichnungen für geschlossene Derivatekontrakte sind von den Gegenparteien noch mindestens fünf Jahre nach Beendigung des Kontrakts aufzubewahren.

KURZ UND WICHTIG

Grünes Licht für SEPA-Fristverlängerung

Die Verschiebung der Frist für die Umstellung auf das neue europäische Zahlungssystem SEPA auf den 1. August 2014 ist nun sehr wahrscheinlich. Vertreter der EU-Mitgliedsstaaten und des Europaparlaments einigten sich darauf, einem entsprechenden Vorschlag der EU-Kommission zuzustimmen.

Die EU-Kommission hatte gefordert, die Frist für die endgültige Einführung des SEPA-Zahlungssystems vom 1. Februar 2014 auf den 1. August zu verschieben, da die Vorbereitungen noch nicht weit genug fortgeschritten seien. Das EU-Parlament will der Verschiebung nun im Februar offiziell zustimmen, die Mitgliedstaaten werden dies

dann absegnen. Die Verlängerung der Frist tritt dann rückwirkend in Kraft.

Dennoch wird empfohlen, die Umstellungsarbeiten bis zum 1. Februar 2014 abzuschließen.

UMSATZSTEUER

Bauträrgeschäfte sind keine Bauleistungen

§ 13b Umsatzsteuergesetz (UStG) regelt, dass Unternehmen, die selbst Bauleistungen erbringen (mehr als zehn Prozent ihrer gesamten Umsätze), die Umkehrung der umsatzsteuerlichen Abführungsverpflichtung gemäß § 13b UStG anzuwenden haben. Das heißt, dass beispielsweise für Handwerkerleistungen nicht mehr der Handwerker, sondern der Leistungsempfänger (zum Beispiel Wohnungsunternehmen) zur Abführung der Umsatzsteuer verpflichtet ist.

Da seit 2010/2011 die Finanzverwaltung der Auffassung ist, dass Bauträgerleistungen, etwa wenn Eigentumswohnungen vor Fertigstellung notariell verkauft werden, Bauleistungen darstellen, mussten verschiedene Wohnungsunternehmen der Verpflichtung nach § 13 b UStG nachkommen.

Nunmehr hat der Bundesfinanzhof (BFH) mit Urteil vom 22. August 2013 – VR 37/10, veröffentlicht am 27. November 2013 – den Anwendungsbereich des § 13b UStG erheblich eingeschränkt und die dazu ergangene Anwendungsvorschrift der Finanzverwaltung ausdrücklich verworfen. Danach sind Bauträger für die von ihnen in Auftrag gegebenen Bauleistungen nicht mehr Schuldner der Umsatzsteuer.

Unternehmen, die zum 1. Januar 2014 auf die Anwendung des § 13b UStG umstellen wollen, sollten ihre Entscheidung unter Würdigung des Urteils überdenken.

Soweit Unternehmen bereits den § 13b UStG anwenden, sollte die Reaktion der Finanzverwaltung auf das BFH-Urteil abgewartet werden (Nichtanwendungserlass?). Die Regionalverbände und der GdW versuchen, die Reaktion der Finanzverwaltung zu erfahren.

Nach § 13b UStG schuldet (ausnahmsweise) der Leistungsempfänger die Umsatzsteuer bei Bauleistungen, wenn er selbst Bauleistungen erbringt.

Die Auslegung der Finanzverwaltung, Voraussetzung für die Anwendung des § 13b UStG sei, dass der Leistungsempfänger nachhaltig Bauleistungen erbringe, und dies dann

der Fall sein soll, wenn im Vorjahr mehr als zehn Prozent des Gesamtumsatzes Bauleistungen waren, entspricht nicht dem Unionsrecht. Bei dieser Auslegung ist es weder dem Leistenden noch dem Leistungsempfänger möglich, zuverlässig zu beurteilen, wer Steuerschuldner für die erbrachte Leistung ist. Damit ist der Grundsatz der Rechtssicherheit nicht gegeben.

Nach Feststellung des BFH kommt es für den Übergang der Steuerschuldnerschaft nur darauf an, ob der Leistungsempfänger die an ihn erbrachte bauwerksbezogene Werklieferung oder sonstige Leistungen selbst zur Erbringung einer derartigen Bauleistung verwendet. Eine Beurteilung nach der Verwendung der bauwerksbezogenen Werklieferung oder sonstigen Leistung auf der jeweiligen Baustelle gewährleistet noch am ehesten Rechtssicherheit.

Der BFH arbeitet heraus, dass Bauträger Baumaßnahmen auf eigenen Grundstücken durchführen, während Bauleistende einen fremden Gegenstand be- oder verarbeiten.

Der Verkauf von im Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses noch nicht fertig gestellten Immobilien durch Bauträger ist eine Grundstückslieferung nach § 4 Nr. 9 UStG und darf damit nicht in das Reverse-Charge-Verfahren für Bauleistungen einbezogen werden.

Es bleibt abzuwarten, ob der Gesetzgeber eine Regelung zur Einbeziehung der Bauträrgeschäfte auf den Weg bringt. Nach dem Urteil dürfen nur die bezogenen Bauleistungen, die vom Leistungsempfänger selbst wieder zur Erbringung von Bauleistungen verwendet werden, in die Umkehrung einbezogen werden. Die Entscheidung über die Umkehrung ist dann für jede Baumaßnahme bei ihrer Ausführung zu treffen. Dies erscheint sachgerecht, da in der Regel für jedes Bauprojekt feststeht, wie es verwendet wird.

Für Immobilienunternehmen, die der Verwaltungsauffassung folgend zur Umkehrung der Steuerschuldnerschaft übergegangen

sind, stellt sich nun die Frage des weiteren Vorgehens. Grundsätzlich können sie sich weiterhin auf die Regelung des Abschnitts 13b 3 Abs. 3 bis 5 Umsatzsteueranwendungserlass (Erteilungen einer Freistellungsbescheinigung an den Leistenden) berufen und wie bisher die Steuerschuldnerschaft umkehren.

Ergänzend verweisen wir auf die Kommentierung von Fritz Schmidt in NWB 51/2013, Seite 4.017 ff.

UMSATZSTEUER

Eingliederung bei der Organschaft

Die Finanzverwaltung hat aufgrund des BMF-Schreibens vom 7. März 2013 neue Verwaltungsanweisungen zur organisatorischen Eingliederung bei der umsatzsteuerlichen Organschaft veröffentlicht (Abschnitt 2.8. Abs. 7 UStAE).

Die einfachste und sicherste Form der umsatzsteuerlichen Organschaft ist die Personenidentität bei den Leitungsgremien, also die Personalunion bei Geschäftsführern und Vorständen des Organträgers und der Organgesellschaft.

Amtieren bei der Organgesellschaft Geschäftsführer, die nicht zugleich die Geschäfte des Organträgers führen, verlangt die Finanzverwaltung schriftliche Regelungen, die eine vom Willen des Organträgers abweichende Geschäftsführung verhindern (vergleiche VerbandsMagazin 7-8/2013).

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat die Übergangsfrist zur organisatorischen Eingliederung bei der umsatzsteuerrechtlichen Organschaft bis zum 1. Januar 2015 verlängert (BMF-Schreiben vom 11. Dezember 2013).

GEWERBESTEUER**Überlassung von Dachflächen oder Räumlichkeiten an Tochterunternehmen zur Wärme- und/oder Stromproduktion**

Die Oberfinanzdirektion (OFD) NRW hat die Auffassung des Bundesfinanzministeriums (vergleiche unsere früheren VerbandsMagazine) zur erweiterten Gewerbesteuerkürzung und dem Betrieb einer Photovoltaikanlage durch eine Tochtergesellschaft in einer Verfügung vom 9. September 2013 zusammengefasst. Weil aus der Überlassung von Flächen an ein Tochterunternehmen eine schädliche Betriebsaufspaltung bei dem Mutterunternehmen angenommen wird, soll eine schädliche, die erweiterte Gewerbesteuerkürzung verhindernde Tätigkeit gegeben sein.

Wohnungsunternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten und nutzen, können auf Antrag die erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 Gewerbesteuergesetz (GewStG) in Anspruch nehmen.

Eine für die erweiterte Kürzung schädliche Tätigkeit ist jedoch dann anzunehmen, wenn das Wohnungsunternehmen auf den Dächern seiner Gebäude Photovolta-

ikanlagen installiert und den auf diese Weise produzierten Strom gegen eine Vergütung in das allgemeine Stromnetz einspeist (vergleiche Urteil des FG Berlin-Brandenburg vom 13. Dezember 2001).

Nach den Erörterungen auf Bundesebene schließt die Gründung einer Tochterkapitalgesellschaft, die auf den Dachflächen der Wohnungsgesellschaft eine Photovoltaikanlage betreibt, für sich genommen grundsätzlich die Anwendung des § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG noch nicht aus, wenn das Unternehmen dem Grunde nach nur vermögensverwaltend tätig ist oder zusätzlich nur die in § 9 Nr. 1 Sätze 2 und 3 GewStG aufgeführten gewerblichen Tätigkeiten ausübt. Übt das Wohnungsunternehmen daneben auch eine andere gewerbliche Tätigkeit aus, entfällt die erweiterte Kürzung.

Eine solche schädliche, andere gewerbliche Tätigkeit liegt auch vor, wenn das Wohnungsunternehmen Besitzunternehmen im Rahmen einer Betriebsaufspaltung ist. Die Betriebsaufspaltung erfordert die personelle und sachliche Verflechtung von Besitz- und

Betriebsunternehmen (vergleiche H 15.7 Abs. 4 EStH 2012).

Die OFD-Verfügung stellt fest, dass die Überlassung von Dachflächen eines Wohnungsunternehmens an seine Tochtergesellschaft, auf der diese eine Photovoltaikanlage errichtet und betreibt, den Tatbestand der personellen und sachlichen Verflechtung erfüllt.

**DIVIDENDENZAHLUNGEN BEI WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN****Zinszahlungen bei Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung**

Zum Jahreswechsel ist für Dividendenzahlungen bei Wohnungsgenossenschaften und für Zinszahlungen bei Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung Folgendes bedeutsam geworden:

Meldungen nach § 45d EStG an das BZSt

Für Dividenden- und Zinszahlungen, die seit dem 1. Januar 2013 erfolgen, ergeben sich im Hinblick auf die Meldungen nach § 45d Einkommenssteuergesetz (EStG) an das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) folgende Änderungen:

- Verkürzung der Übermittlungsfrist der Meldungen nach § 45d EStG vom 31. Mai auf den 1. März des dem Zufluss der Kapitalerträge folgenden Kalenderjahres.

- Das heißt, die im Jahr 2013 zugeflossenen und freigestellten Kapitalerträge sind dem BZSt bis zum 1. März 2014 zu melden.
- Neben den aufgrund von Freistellungsaufträgen freigestellten Kapitalerträgen sind nun auch die Kapitalerträge zu melden, bei denen aufgrund einer Nichtveranlagungsbescheinigung einer natürlichen Person kein Kapitalertragsteuerabzug vorgenommen wurde.
- Seit dem 1. Januar 2011 müssen neu erteilte beziehungsweise geänderte Freistellungsaufträge die Steuer-Identifikationsnummer enthalten (Übergangsregelung bis 31. Dezember 2015, vergleiche GdW Information 132 „Dividenden und Zinsen bei Wohnungsgenossenschaf-

ten“, Februar 2012, Seite 15). Sofern der Genossenschaft die Steuer-Identifikationsnummer des Mitglieds beziehungsweise Sparerers dadurch vorliegt, ist diese ebenfalls zu übermitteln.

Die Daten sind ausschließlich nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung zu übermitteln. Eine Härtefallregelung ist nicht mehr vorgesehen.

- Informationen im Internet unter: [www.bzst.de/Steuern/National/Kontrollverfahren/Freistellungsaufträge/Elektronische Übermittlung](http://www.bzst.de/Steuern/National/Kontrollverfahren/Freistellungsaufträge/Elektronische%20Übermittlung).



Foto: litetockimages, fotolia.com

BILANZIERUNG

Steuerrechtliche Behandlung des Erwerbs eigener Anteile

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat zur steuerrechtlichen Behandlung des Erwerbs eigener Anteile Stellung genommen und dabei unter anderem klargestellt, dass auf der Ebene der Gesellschaft die steuerrechtliche Behandlung künftig der wirtschaftlichen Betrachtungsweise des Handelsrechts folgt. Danach sind auch in der Steuerbilanz der Erwerb und die Veräußerung eigener Anteile nicht als Anschaffungs- oder Veräußerungsvorgang, sondern wie eine Kapitalherabsetzung oder Kapitalerhöhung zu behandeln (BMF, Schreiben vom 27. November 2013).

Hintergrund: Mit dem Einfügen von § 272 Abs. 1a und 1b HGB durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) wurde der handelsbilanzielle Ausweis eigener Anteile rechtsformunabhängig geregelt. Eine Aktivierung der eigenen Anteile, bei gleichzeitiger Bildung einer entsprechenden Rücklage, kommt hiernach nicht mehr in Betracht. Die neuen Regelungen sind grundsätzlich erstmals auf Jahresabschlüsse für nach dem 31. Dezember 2009 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden. Wahlweise sind die Regelungen allerdings auch bereits auf Jahresabschlüsse für nach dem 31. Dezember 2008 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden (Art. 66 Abs. 3 EGHGB).

Hierzu führt das BMF unter anderem aus:
Das BMF-Schreiben gilt für alle offenen Fälle, soweit Geschäftsjahre betroffen sind, für die

die Neuregelung des § 272 Abs. 1a und 1b HGB in der Fassung des BilMoG gelten.

Anpassungen, die in der Handelsbilanz vorgenommen werden, um eigene Anteile, die nach bisherigem Recht zu aktivieren waren, nach den Grundsätzen des § 272 Abs. 1a Satz 1 und 2 HGB darzustellen, sind in der Steuerbilanz zu übernehmen. Der Nennbetrag ist dabei offen vom „Gezeichneten Kapital“ abzusetzen und die bisherige Rücklage für eigene Anteile ist in voller Höhe aufzulösen. In Höhe des über den Nennbetrag hinausgehenden Buchwerts der eigenen Anteile sind die frei verfügbaren Rücklagen zu vermindern.

Steuerrechtlich ist die Ausbuchung als Kapitalherabsetzung zu behandeln. Da in diesen Fällen zumindest in dem betreffenden Geschäftsjahr keine Kaufpreiszahlung an den Gesellschafter erfolgt, ist das auf die eigenen Anteile entfallende Nennkapital für die Anwendung des § 28 Abs. 2 Satz 1 KStG als bereits an den Gesellschafter ausgezahlt und damit als nicht eingezahlt zu behandeln. Infolgedessen kommt es weder zu einer Verminderung des Sonderausweises noch zu einer Erhöhung des steuerlichen Einlagekontos. Der über den Nennbetrag hinausgehende Teil des Buchwerts der nicht mehr zu aktivierenden eigenen Anteile führt rechnerisch zu einer Verminderung des ausschüttbaren Gewinns.

KIRCHENSTEUER

Automatisierter Kirchensteuerabzug ab 2015

Der VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest haben in Rundschreiben zum automatisierten Kirchensteuerabzug ab 2015 die Mitgliedsunternehmen informiert.

Der automatisierte Kirchensteuerabzug ab 2015 betrifft bei Genossenschaften Dividendenzahlungen an natürliche Personen und bei Genossenschaften mit Spareinrichtung auch Zinszahlungen an Sparer. Auch Kapitalgesellschaften sind vom automatisierten Kirchensteuerabzug betroffen, wenn Dividendenzahlungen an natürliche Personen als Anteilseigner erfolgen. In den Rundschreiben wird auf die Notwendigkeit hingewiesen, die Anteilseigner über die Möglichkeit des Sperrvermerks zu informieren. Außerdem wird die notwendige Abfrage der Unternehmen beim Bundeszentralamt für Steuern beschrieben, um die Kirchensteuerabzugsmerkmale der Anteilseigner und Sparer zu erfragen.

- Weitere Informationen bei
Jürgen Gnewuch,
Tel.: 0211 1699828
E-Mail: j.gnewuch@vdrw-rw.de
und **Anke Kirchhof**
Tel.: 069 97065-138
E-Mail:
anke.kirchhof@vdrwsuedwest.de



Foto: j.rk=RT Photography, fotolia.com



Aus der Beratungspraxis der Verbände

Das Archiv eines Wohnungsunternehmens ist gut gefüllt. Um Platz zu schaffen, denkt die Geschäftsleitung darüber nach, einige Dokumente zu digitalisieren. Ist eine Digitalisierung zulässig?

Zunächst ist zwischen Papierdokument ohne und mit gesetzlicher Aufbewahrungsfrist zu unterscheiden. Papierdokumente ohne gesetzliche Aufbewahrungsfrist können grundsätzlich vernichtet oder bei einem erhöhten Beweiswert aufbewahrt, alternativ digitalisiert werden. Bei Papierdokumenten mit gesetzlicher Aufbewahrungsfrist ist in einem zweiten Schritt zu differenzieren, ob die gesetzlichen Vorschriften das ersetzende Scannen erlauben.

Es bestehen jedoch auch Bedenken gegen eine Digitalisierung, da sich die Digitalisierung der Papierdokumente nachteilig zu Lasten für das Unternehmen auswirken kann. Mit der Digitalisierung kann eine Minderung des Beweiswerts des Dokuments einhergehen. Das Papierdokument kann als Urkunde in einem Prozess eingebracht werden, das digitale Dokument ist gegebenenfalls lediglich dem Augenscheinbeweis zugänglich, insbesondere dann, wenn es keine qualifizierte elektronische Signatur aufweist.

Es bedarf daher einer sorgfältigen Entscheidung, ob die Papierdokumente zukünftig nur noch in digitaler Form archiviert werden. Unter Berücksichtigung der Anzahl der jährlichen Prozesse und der dabei gesammelten Erfahrungen hinsichtlich der Bedeutung von Originaldokumenten auf der einen Seite und der Einsparmöglichkeiten durch die

Digitalisierung auf der anderen Seite, ist eine wirtschaftliche Entscheidung zu treffen, ob die Digitalisierung vorgenommen werden sollte.

Es empfiehlt sich die Einführung eines (zertifizierten) Dokumentenmanagementsystems. Dieses sollte sowohl technische Inhalte, wie die technischen Maßnahmen zur Sicherung der Übereinstimmung von Original- und Digitaldokument sowie der Unveränderlichkeit des digitalen Dokuments, als auch Dienstanweisungen beinhalten, die die praktische Organisation und Prüfung der Digitalisierungsvorgänge und Archivierung regeln. Zur Sicherung der Echtheit des digitalen Dokuments kann beispielsweise der Einsatz der elektronischen Signatur verpflichtend geregelt werden.



VERGABERECHT

Neue EU-Schwellenwerte seit 1. Januar 2014



Öffentliche Auftraggeber sind verpflichtet, ab einem bestimmten Auftragswert Beschaffungen europaweit auszuschreiben. Zum Jahreswechsel hat die EU die entsprechenden Schwellenwerte neu festgesetzt.

Ist durch Vorschriften oder Auflagen zum Beispiel bei der Verwendung öffentlicher Mittel die Vergabe von Bau-, Liefer- und Dienstleistungen wie durch öffentliche Auftraggeber vorgegeben, so sind die nachstehenden aktuellen Schwellenwerte, die ab dem 1. Januar 2014 gelten, zu beachten (die alten Schwellenwerte stehen jeweils in Klammern).

- Bauaufträge: 5.186.000 Euro (alt: 5.000.000 Euro)
- Liefer- und Dienstleistungsaufträge der obersten und oberen Bundesbehörden sowie vergleichbarer Bundeseinrichtungen (für Wohnungsunternehmen nicht von Bedeutung): 134.000 Euro (alt: 130.000 Euro)
- Liefer- und Dienstleistungsaufträge, die von anderen öffentlichen Auftraggebern vergeben werden: 207.000 Euro (alt: 200.000 Euro)

MIETRECHT

Generelle Erlaubnis zur Untervermietung gilt nicht für Touristen

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 8. Januar 2014 entschieden, dass die Überlassung der Wohnung an beliebige Touristen sich von einer gewöhnlich auf gewisse Dauer angelegten Untervermietung unterscheidet und deshalb nicht ohne Weiteres von der Erlaubnis zur Untervermietung umfasst ist.

Sachverhalt

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt erbat der Mieter einer Zweizimmerwohnung (42,85 Quadratmeter) in Berlin vom Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung, weil er die Wohnung nur etwa alle 14 Tage am Wochenende zu einem Besuch seiner Tochter nutze und er die Wohnung deshalb zeitweise untervermieten wolle. Der Vermieter erteilte die Erlaubnis zur Untervermietung „ohne vorherige Überprüfung“ gewünschter Untermieter. In dem Schreiben heißt es weiter: „Sie

verpflichten sich, Ihren Untermietern Postvollmacht zu erteilen, das bedeutet, dass alle Willenserklärungen, Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungsverlangen etc. (...) als ordnungsgemäß zugestellt gelten, wenn sie in Ihrem Briefkasten (...) landen, auch wenn sie vielleicht durch Ihre Untermieter nicht an Sie weitergegeben sein sollten.“

Der Mieter bot die Wohnung im Internet zur tageweisen Anmietung von bis zu vier Feriengästen an. Der Vermieter beanstandete diese Nutzung als vertragswidrig und mahnte den Mieter unter Androhung einer Kündigung ab. Der Mieter war der Ansicht, dass die Vermietung an Touristen von der erteilten Untervermietungserlaubnis umfasst sei und er lediglich eine Deckung der Unkosten durch Leerstand erreichen wolle. Die Abmahnung betrachtete er als gegenstandslos und bot die Wohnung auch weiterhin im Internet an. Der Vermieter kündigte daraufhin das Mietverhältnis fristlos und hilfsweise fristgemäß.

Entscheidung

Der BGH ist der Auffassung, dass der Mieter nicht zur Untervermietung an Touristen berechtigt war. Die Vorinstanz habe bei der Auslegung der Untervermietungserlaubnis rechtsfehlerhaft außer Acht gelassen, dass die Überlassung der Wohnung an beliebige Touristen sich von einer gewöhnlich auf gewisse Dauer angelegten Untervermietung unterscheidet und deshalb nicht ohne Weiteres von einer Erlaubnis zur Untervermietung umfasst sei. Hier habe der Vermieter zudem verlangt, dass der Mieter den Untermietern Postvollmacht erteilen solle. Schon daraus sei erkennbar, dass sich die Erlaubnis nicht auf die Vermietung an Touristen bezog, die eine derartige Funktion offensichtlich nicht wahrnehmen konnten (Urteil des BGH vom 8. Januar 2014, Az.: VIII ZR 210/13; www.bundesgerichtshof.de).

Kündigungsrecht des Vermieters bei unerlaubter Untervermietung

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat am 4. Dezember 2013 entschieden, dass der Vermieter ein Mietverhältnis nicht kündigen kann, wenn er eine zuvor erteilte Untervermietungserlaubnis widerruft, der Untermieter die Wohnung aber nicht sogleich räumt.

Sachverhalt

Im streitgegenständlichen Hauptmietvertrag heißt es: „Eine Untervermietung bis zu zwei Personen ist gestattet. Diese Untervermietungsgenehmigung kann widerrufen werden. Bei Aufgabe der Wohnung sind die Untermieter zum gleichen Zeitpunkt zu entfernen.“ Im Dezember 2011 widerrief der Vermieter die Untervermietungserlaubnis und kündigte zugleich das Mietverhältnis gegenüber dem Mieter wegen unerlaubter Unterver-

mietung fristlos. Zu diesem Zeitpunkt führte der Mieter im Anschluss an eine von ihm ausgesprochene Kündigung bereits einen Räumungsprozess gegen seine Untermieter, denen er seit 2002 die Wohnung untervermietet hatte. Im Februar 2012 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis erneut.

Entscheidung

Der BGH entschied, dass der Mieter seine vertraglichen Pflichten aus dem Mietvertrag nicht verletzt hat und der Vermieter deshalb nicht gemäß § 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BGB zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt war. Dabei konnte offen bleiben, ob der Mieter angesichts des Widerrufs der Untervermietungserlaubnis verpflichtet war, das Untermietverhältnis zu beenden und für einen Auszug der Untermieter zu sorgen. Denn der Mieter hat im Anschluss an seine

Kündigung einen Räumungsprozess gegen die Untermieter betrieben und damit alle rechtlich zulässigen und erforderlichen Schritte unternommen, um eine Beendigung des Untermietverhältnisses und einen Auszug der Untermieter herbeizuführen. Der Mieter hat seine vertraglichen Pflichten gegenüber dem Vermieter auch nicht dadurch verletzt, dass er mit den Untermietern zwischenzeitlich einen Räumungsvergleich unter Bewilligung einer Räumungsfrist abgeschlossen hatte. Denn mit der anderenfalls erforderlichen Fortsetzung des gerichtlichen Verfahrens hätte eine Räumung jedenfalls nicht deutlich früher erreicht werden können (Urteil des BGH vom 4. Dezember 2013, Az.: VIII ZR 5/13; www.bundesgerichtshof.de).

VDI 2077 BEIBLATT ROHRWÄRME

Urteil zu den Voraussetzungen der Anwendung



Die im Beiblatt „Rohrwärme“ der VDI 2077 aufgestellten drei Kriterien Erfassungsrate < 34 Prozent, Standardabweichung der Verbrauchsfaktoren > 0,85 Prozent und Anteil Niedrigverbraucher > 15 Prozent sollen nach bisheriger Leseart kumulativ erfüllt sein, um einen wesentlichen Rohrwärmeanteil und ein Korrekturverfahren zu begründen. Auch die Messdienstfirmen haben bisher diesen Standpunkt vertreten.

Nunmehr hat das Landgericht (LG) Dresden davon abweichend im Urteil vom 15. August 2013 (Az.: 4 S 610/12) festgestellt, dass die drei Kriterien nicht kumulativ erfüllt sein müssen, um ein Korrekturverfahren nach VDI 2077 durchzuführen.

Das Landgericht begründet die Entscheidung damit, dass § 7 Abs. 1 Satz 3 Heizkostenverordnung die Erfüllung aller drei Kriterien nicht voraussetzt. Diese werden lediglich in der VDI 2077 „statuiert“, die Anwendung eines Korrekturverfahrens wird empfohlen.

Die Kammer hält die Korrekturverfahren für ebenso anwendbar, wenn nicht sämtliche Kriterien erfüllt sind, aber sehr niedrige

Erfassungsraten vorliegen und eine hohe Wärmemenge unerfasst über die Rohrleitungen abgegeben wird. Gerade der Grenzwert für Niedrigverbraucher wird in sogenannten Rohrwärmefällen manchmal nicht überschritten, was aber die Anwendbarkeit der Korrekturverfahren der VDI 2077 nach Auffassung des Gerichtes nicht ausschließt.


Das Gericht stützt sich in seiner Begründung auf einen Kommentar von Wall (in: WuM 2009, Seite 9), in dem dieser die drei Grenzwerte der VDI 2077 allerdings als Einstiegs-kriterien sieht. Diese seien für die erstmalige Anwendung des Verfahrens relevant, in den folgenden Abrechnungszeiträumen kommt es lediglich darauf an, dass der Verbrauchswärmeanteil den Grenzwert unterschreitet, so Wall.

Ebenfalls zu den Voraussetzungen der Anwendung der VDI 2077 liegt ein Urteil des Landgerichts Neubrandenburg vom 27. März 2013 vor (Az.: 1 S 75/12), das in WuM 9/2012, mit Anmerkungen von Wall versehen, veröffentlicht wurde. Wall vertritt auch hier, abweichend vom LG Neubrandenburg, die Meinung, dass die Kriterien „Anteil Niedrigverbraucher“ und „Standardabweichung“ nicht zwingend erfüllt sein müssen, um ein

Korrekturverfahren durchführen zu können. Allerdings, so übereinstimmend Wall als auch das LG Neubrandenburg, sind auch die anlagentechnischen Empfehlungen gemäß VDI 2077 umzusetzen.

Die VDI-Richtlinie 2077 soll nicht dazu dienen, Unzulänglichkeiten in der Ausführung und Betriebsweise der Heizanlagen auszugleichen. Das vorrangige Ziel sei es, die Anlage so einzustellen, dass die vorgegebenen Grenzwerte eingehalten werden und eine Kostenkorrektur nicht notwendig wird.

Bedeutung für die Praxis:

Mit Bezug auf das Urteil des LG Dresden und die Kommentierungen von Wall sollte es möglich sein, die Korrekturverfahren nach VDI 2077 auch dann anzuwenden, wenn lediglich die Erfassungsquote des Objektes unter den vorgegebenen 34 Prozent liegt, die anderen Kriterien unter Umständen aber nicht erfüllt sind. Damit ist eine verbrauchsabhängige Abrechnung laut Heizkostenverordnung gesichert, die bei Nichteinhaltung die Gefahr des Greifens des § 12 Heizkostenverordnung (15-prozentiges Kürzungsrecht) in sich birgt. 

ASBESTPRODUKTE

Überzogene Anforderungen bei der Entfernung

Asbest wurde im Wohnungsbau bis in die 1980er-Jahre verbaut. Die Gesundheitsgefahren, die von Asbestprodukten insbesondere bei ihrem Ausbau ausgehen, werden heute sehr hoch gewertet. Einige Landesbehörden haben nun entsprechende Vorschriften verschärft, die für die Wohnungswirtschaft erhebliche Mehrbelastungen bedeuten.

Trotz eines jahrelang bewährten Ausbaufahrens ohne zusätzliche Faserfreisetzung, bei dem Vinyl-Asbest-Platten ausgebaut und der asbesthaltige Kleber unter einer Versiegelung in der Wohnung verblieb, verschärfte unter anderem das Berliner Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit seine Ausbauvorgaben. Auch das Hamburger Amt für Arbeitsschutz gab eine entsprechende Verwaltungsinformation heraus.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat diesen Sachverhalt dem Bundesbauministerium vorgetragen und um Unterstützung beim Bundesarbeitsministerium gebeten, um eine Klarstellung zu erwirken, damit die Bundesländer einheitlich handeln.

Der derzeitige Auslegungsspielraum der Länder führt dazu, dass festgebundene Asbestprodukte schärferen Ausbaubestimmungen unterworfen werden als die deutlich gefährlicheren schwachgebundenen. Die Auslegung der Gefahrstoffverordnung in den Ländern muss unbedingt vereinheitlicht werden, um überzogene Anforderungen besonders beim Ausbau von festgebundenen Asbestprodukten zu vermeiden. Die Herausgabe einer entsprechenden Interpretationshilfe zu den Asbestregelungen in der Gefahrstoffverordnung für die Gewerbeaufsichtsämter durch das Bundesministerium für Arbeit und Soziales ist dringend erforderlich.

Die wohnungswirtschaftlichen Verbände planen, an einer Novellierung der Gefahrstoffverordnung, die für das Jahr 2015 geplant ist, mitzuwirken, um praxisingerechte Anforderungen zu schaffen. So sollte beispielsweise in künftigen gesetzlichen Regelungen zum Ausbau asbesthaltiger Stoffe nur das tatsächliche Gefährdungspotenzial als Bewertungsgrundlage herangezogen werden. ▶

TRINKWASSERVERORDNUNG

Twin – Informationen des DVGW zur Trinkwasserinstallation

Der Deutsche Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) hat im Rahmen der Reihe twin (Informationen zur Trinkwasserinstallation) Informationspapiere neu erarbeitet beziehungsweise aktualisiert.

Die twin-Reihe wendet sich an Verbraucher, Installateure, Fachplaner, Architekten und Gesundheitsämter. Diese finden dort Informationen zu relevanten Fragestellungen und aktuellen Themen rund um die Trinkwasserinstallation übersichtlich und kurz dargestellt. Diese twin-Reihe greift unterschiedliche Fragestellungen auf, wie zum Beispiel Hygiene, Schutz

vor Verkeimung, Art und Möglichkeiten des Betriebs und der Wartung. Die twins erscheinen als Bestandteil der Fachzeitschrift „DVGW energie | wasser-praxis“ (ewp) und können zusätzlich auf der Seite www.dvgw.de/wasser/trinkwasser-installation/twin als PDF-Datei heruntergeladen werden. Die Aktualität der jeweiligen Ausgabe ist gekennzeichnet durch die Angabe der Erstellung, zum Beispiel „Stand Oktober 2012“.

So wird beispielsweise in der twin 12/2013 über die vorübergehende Desinfektion des Trinkwassers in kontaminierten Trinkwasserinstallationen berichtet.

TRINKWASSERVERORDNUNG

Blei im Trinkwasser

Seit 1. Dezember 2013 gilt der neue niedrigere Grenzwert für Blei nach Trinkwasserverordnung. Wir haben zu diesem Thema bereits mehrfach informiert.



Kürzlich hat das Umweltbundesamt dazu auf seiner Internetseite einen Artikel zum Thema Bleileitungen veröffentlicht. Dieser und der bereitgestellte Flyer bestätigen unsere vertretene Ansicht, dass Bleiwerte nicht explizit gemessen werden müssen. Sollten noch Bleileitungen in der Installation vorhanden sein, sind diese auszubauen. Bis dahin sind die Mieter über die vorhandenen Bleirohre zu informieren.

Das Thema Blei ist nicht trivial, da zum einen durch Blei Langzeitschädigungen bei Mietern, insbesondere bei Kindern, auftreten und zum anderen nicht nur Bleileitungen Blei abgeben können.

Zur weiteren Information dient die GdW Arbeitshilfe 70 „Umsetzung der 2. Änderungsverordnung zur Trinkwasserverordnung – Legionellenprüfung“.

■ Nähere Informationen zum Thema Blei im Trinkwasser auf der Homepage des Bundesumweltamtes unter www.umweltbundesamt.de/themen/ihr-recht-auf-bleifreies-trinkwasser oder im gemeinsamen Vier-Länder-Büro der Verbände bei Dipl.-Ing. Architekt Sascha Lankes
Tel.: 069 97065-144
E-Mail: sascha.lankes@vdsuedwest.de

KLAUS SELLE

Über Bürgerbeteiligung hinaus: Stadtentwicklung als Gemeinschaftsaufgabe?

Bürgerbeteiligung und Stadtentwicklung – ein Thema mit fast 50-jähriger Geschichte, ein Thema zudem, das derzeit besondere Aufmerksamkeit genießt. Anlass genug, es einmal auf den Prüfstand zu stellen und zu fragen: Sind die alten Konzepte und Begriffe von „Beteiligung“ noch tauglich? Weisen die zahlreichen programmatischen Forderungen nach „mehr Beteiligung“ in die richtige Richtung? Was ist vom häufig zu hörenden Ruf nach „neuen Verfahren“ zu halten? Geben die „social media“ neue Impulse? Und: Wie schlägt sich das alles in der Praxis nieder? Geht es dort so zu, wie die Programme es fordern und versprechen? Oder ist es dabei geblieben, dass man am Sonntag Tugend trägt und im Alltag den Geschäften nachgeht? Erweisen sich womöglich viele Beteiligungsverfahren als Selbstzweck? Fragen wie diese werden in dem neu erschienen Buch in Analysen und Reportagen aus der Praxis behandelt. Und

natürlich wird auch gefragt, was aus den Befunden und Beobachtungen folgt, welche Konsequenzen zu ziehen sind.

Fortsetzung folgt ...: ein Versuch

Das Buch ist voluminös geworden. Und dennoch nicht vollständig. Das Buch hat viel Arbeit gekostet. Und ist dennoch nicht fertig. Irgendwann muss man die Arbeit abschließen. Das Buch geht in Druck. Dabei hätte noch manches hinein gehört ... Heute gibt es für dieses Dilemma eine einfache Lösung: Die Fortsetzung findet in der virtuellen, aber durchaus ganz handfesten Realität statt. Ursprünglich sollte dieses ganze Buch »hybrid« angelegt sein, also ein



wenig zwischen den Medienwelten changieren. Das wäre aber vermutlich nur etwas Halbes und nichts Ganzes geworden. Daher blieb es beim Buch. Das allerdings hat einen „virtuellen Anhang“ im Internet – zu finden unter www.pt.rwth-aachen.de/inprogress. Schrittweise werden dort Nachträge und Ergänzungen veröffentlicht: ergänzende Materialien, Handreichungen, Präsentationen und mehr. Das Buch als Prozess. Ende offen.

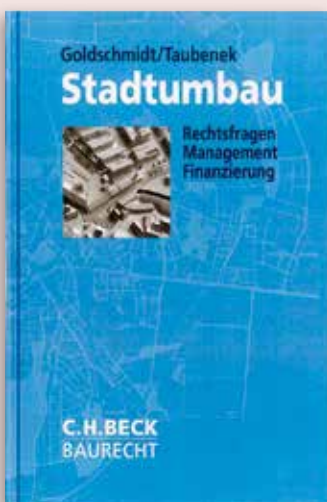
- Klaus Selle, **Über Bürgerbeteiligung hinaus: Stadtentwicklung als Gemeinschaftsaufgabe?**, Verlag Dorothea Rohn, Detmold, ISBN 978-3-939486-73-2, 38 Euro

GOLDSCHMIDT/TAUBENEK

Stadtumbau – Rechtsfragen, Management, Finanzierung

Rückläufige Einwohnerzahlen und gesellschaftliche Veränderungsprozesse verursachen nicht nur in ostdeutschen Städten zunehmend hohe Leerstände. Durch Maßnahmen des Stadtumbaus soll solchen Entwicklungen entgegengewirkt werden.

Prognosen über die mittel- und langfristige demografische Entwicklung stellt Deutschland vor neue Herausforderungen. Allein bis zum Jahr 2050 wird ein Rückgang der Bevölkerung von 82 auf bis zu 67 Millionen Einwohner erwartet. Daher wird die Notwendigkeit des Umbaus von Städten und Regionen nicht nur wie bisher in Ostdeutschland spürbar,



auch westdeutsche Ballungsräume und Städte stehen vor völlig neuen Herausforderungen. Die Möglichkeiten, die der Gesetzgeber hierfür in seinen §§ 171a ff. Baugesetzbuch geregelt hat, werden in diesem Werk sehr ausführlich und praxisnah dargestellt.

Neben Rechtsgrundlagen, Planungsprozess, Vorbereitung und Steuerung widmet sich das Werk in einem eigenen umfassenden Kapitel auch der Prozessbeobachtung. Dabei werden prozessvorbereitende und -begleitende Maßnahmen für die Ermittlung der Beteiligten, das Stadtum-

baumonitoring, die Erstellung von Gebäudeleerstands-, Brachflächen- oder Planungsschadenskatastern gerade für den Praktiker in sehr gewinnbringender Weise aufbereitet. Ferner wird die operative Umsetzung des Stadtumbaukonzepts ebenso beleuchtet wie auch das Infrastruktur- und Immobilienmanagement und die Immobilienwirtschaft sowie als Grundlage dessen die Finanzierung und Förderung des Stadtumbaus.

Der Band beantwortet Praktikern alle wichtigen Fragen zu Recht, Management und Finanzierung des Stadtumbaus.

- Jürgen Goldschmidt/Olaf Taubenek, **Stadtumbau. Rechtsfragen, Management, Finanzierung**, Beck Juristischer Verlag, 2010, 600 Seiten, ISBN 978-3-406-59633-9, 78 Euro

SEMINARE IM MÄRZ 2014



04.03.2014	Hannover	Grundlagen für ehren- und nebenamtliche Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder	Heinrich Kleine Arndt	4
06.03.2014	Bochum	Bilanzen richtig lesen und verstehen – Grundlagen der Bilanzanalyse	Ines Manzel	2
08.03.2014	Bochum	Speziell für Azubis: Unterstufenstoff Buchführung auffrischen und festigen	Moritz Siepmann	2
10.03.2014	Hannover	Kundenorientierung auch bei Vollvermietung – Mitarbeiter als (Marken-)Botschafter des Wohnungsunternehmens	Prof. Dr. Matthias Neu	4
10.03.2014	Hannover	Lohnsteuer 2014	Michael Blenkers	4
11.03.2014	Bochum	„Vermieten mit Herz und Kopf“ – Kompetenzentwicklung für Vermieter	Dr. Marion Rehahn	2
11.03.2014	Bochum	Controllinglösungen in der Praxis – Wie viel Controlling braucht die Wohnungswirtschaft wirklich?	Frank Monien	2
11.03.2014	Hannover	Das Rating und Basel III – Was ändert sich bei der Kreditvergabe?	Ines Manzel	4
12.03.2014	Bremen	Beschwerdefälle in Mietverhältnissen – Abmahnung, Unterlassung, Kündigung, Räumungsklage	Detlef Wendt	4
13.03.2014	Bochum	Verkehrssicherungspflicht – praxisnah und wirtschaftlich vertretbar	Prof. Dr. Norbert Raschper	2
13.03.2014	Frankfurt	Schönheitsreparaturen und Schadensersatz bei Mieterwechsel	Antje Iwen	3
13.03.2014	Hannover	Die Homepage in Zeiten von Social Web – Was muss und was kann, was macht eine gute Homepage aus?	Lars Schmiedgen	4
19.03.2014	Bochum	Einstieg in den Beruf „Immobilienmakler“ – Voraussetzungen, Tätigkeiten, Chancen	Frank Müller	2
19.03.2014	Bochum	Schönheitsreparaturen – Wer ist wirklich wozu verpflichtet?	Detlef Wendt	2
19.03.2014	Hannover	Mit professionellen Bewerbungsgesprächen die richtigen Mitarbeiter finden	Kirsten Kadenbach	4
20.03.2014	Bochum	Aktuelle technische Herausforderungen für Wohnungsbestände – EnEV, Legionellenprüfung & Co.	Dr. Armin Hartmann	2
20.03.2014	Hannover	Gesundes Bauen und Sanieren – Minimierung von Schadstoffen in Gebäuden	Peter Bachmann	4
20.03.2014	Rostock	Frech! Was entgegne ich bloß? Schlagfertigkeit im beruflichen Alltag	Hermann Brinkmann	5
24.03.2014	Lübeck	Streit am Bau – Vermeidung, Bereinigung und Austragung	Frank Zillmer	5
24.03.2014	Hamburg	Kommunikation mit betagten Senioren 70+	Astrid Horváth	5
25.03.2014	Bochum	Stilsicher per Brief und E-Mail korrespondieren	Dr. Steffen Walter	2
25.03.2014	Frankfurt	Aktuelles Mietrecht 2014	Stephan Gerwing	3
25.03.2014	Hannover	„Jetzt kommen Sie mal zur Sache ...“ – Kundengespräche kurz und wirksam führen	Astrid Horváth	4

SEMINARE IM MÄRZ 2014

25.03.2014	Lübeck	Methodenkoffer des Erfolgs – Instrumente der Organisationsentwicklung gekonnt einsetzen	Christian Sterr	5
26.03.2014	Bochum	Lösungsorientiert auch in schwierigen Situationen – Eigentümer- und Mieterversammlung sicher leiten	Gudrun Lachnitt	2
26.03.2014	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Wirtschafts- und Sozialkunde“	Heike David	4
26.03.2014	Hannover	Aktuelles zum Betriebsverfassungsgesetz – Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat	Prof. Dr. Michael Worzalla	4
27.03.2014	Bochum	Wie sind Baumaßnahmen in der Finanzbuchhaltung zu berücksichtigen?	Dr. Dirk Wenzel	2
27.03.2014	Hannover	Simulierte Abschlussprüfung im Anschluss an die Vorbereitungslehrgänge für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute	Heike David	4
27.03.2014	Hamburg	Perfekt in Sekretariat und Assistenz	Heide R. Koppenhöfer	5
31.03.2014	Hannover	„Hilfe, wie gehe ich mit schwierigen und aggressiven Mietern um?“ – Praxisnahe Lösungsstrategien gegenüber schwierigen Mietern	Prof. Dr. Matthias Neu	4

1 Nadine Büscher
Telefon 0211 16998-21

2 Bettina Mannel
Telefon 0234 9447-510

3 Susanne Schreiber
Telefon 069 97065-410

4 Karsten Dürkop
Telefon 0511 1265-126

5 Andreas Daferner
Telefon 040 52011-218

Stellenanzeige

Die Wohnungsbaugenossenschaft Wattenscheid eG ist mit rund 3.000 Wohnungen das größte genossenschaftlich organisierte Wohnungsunternehmen in Bochum. Seit über 80 Jahren bieten wir unseren Mitgliedern in fünf Ruhrgebietsstädten die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens. Unter dem genossenschaftlichen Dach haben wir in 2010 ein Tochterunternehmen gegründet.



Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir

eine/einen Leiterin/Leiter des Rechnungswesens

Tätigkeitsgebiete

- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Buchhaltung sowie die Erstellung der Jahresabschlüsse und Vorbereitung der Steuererklärungen
- Erstellung der Wirtschafts- und Finanzplanung
- Verantwortung für Finanzierung, Liquiditätssteuerung und Controlling
- Verwaltung der Grundbuchakten, wichtiger Verträge u. a.
- Kommunikation mit Behörden, Finanzamt und Banken

Qualifikation

- Abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Studium oder eine kaufmännische Ausbildung mit Weiterbildung zum Bilanzbuchhalter
- Sorgfältige, selbstständige Arbeitsweise und Leistungsbereitschaft
- Vorzugsweise in der Wohnungswirtschaft erworbene Berufserfahrung
- Fundierte EDV-Kenntnisse, Erfahrung mit der wohnungswirtschaftlichen Software immotion der GAP Group von Vorteil

Wenn Sie diese anspruchsvolle Position anspricht, senden Sie bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen und Ihres möglichen Eintrittstermins an:

Wohnungsbaugenossenschaft Wattenscheid eG, Herrn Markus Brüning (Vorstand), Franz-Werfel-Str. 7, 44866 Bochum



FRANKFURTER EISENBAHNSIEDLUNGSVEREIN eG

Wir sind ein geschlossenes Wohnungsunternehmen in der Rechtsform einer eingetragenen Genossenschaft mit Sitz in Frankfurt am Main, deren Zweck seit fast 100 Jahren die Förderung seiner Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ist. Unseren Bestand haben wir in den vergangenen Jahren durch kontinuierliche Instandhaltung und umfangreiche Modernisierungen weiterentwickelt. Der verwaltete Bestand der Genossenschaft beträgt rund 900 Wohnungen und rund 200 sonstige vermietete Einheiten.

Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir möglichst zum 01.03.2014, gerne auch früher, eine engagierte und in der Wohnungs- und Immobilienbranche versierte Persönlichkeit als

Geschäftsführer(in)

Die Position umfasst die fachliche und disziplinarische Führung von 10 Mitarbeiter/-innen. Unterstützt werden Sie von drei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern.

Ihre Aufgaben:

- Führung und Vertretung der Genossenschaft
- Gesamtverantwortung für das Finanz- und Rechnungswesen unter Sicherstellung der ordnungsgemäßen Debitoren-, Kreditoren- und Anlagenbuchhaltung und des Zahlungsverkehrs
- Erstellung und Verantwortung für den Jahresabschluss nach HGB, der Geschäftsberichte sowie sämtlicher Steuererklärungen (Umsatzsteuervoranmeldungen, Lohnsteuer etc.)
- Erstellung von betriebswirtschaftlichen Analysen und Auswertungen; Risikomanagement/Controlling
- Verwaltung der Personalunterlagen und Erstellung der Personalabrechnungen
- Verantwortung für die Datenverarbeitung und EDV der Genossenschaft
- Berichterstellung an Vorstand und Aufsichtsrat

Ihre Qualifikationen für diese Position:

- Abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Studium, alternativ erfolgreich abgeschlossene kaufmännische Ausbildung in der Wohnungs- oder Immobilienwirtschaft oder eine vergleichbare Ausbildung sowie wünschenswert die Weiterbildung zum Bilanzbuchhalter
- Mehrjährige einschlägige Berufs- und Führungserfahrung in einer vergleichbaren Position
- Umfassende Fachkenntnisse im Finanz-, Rechnungs- und Steuerwesen
- Gute Kenntnisse in branchenspezifischer Software, speziell „wowi c/s“

Wir erwarten zudem Organisations- und Kooperationsfähigkeit, hohe Sozialkompetenz und ein ausgeprägtes Verantwortungsbewusstsein, sicheres Auftreten und Durchsetzungsfähigkeit sowie ein hohes Maß an Eigenmotivation. Aufgrund unserer Betriebsgröße sind Sie voll in das Tagesgeschäft eingebunden. Wir erwarten, dass Ihr Wohnsitz in der Nähe des Arbeitsplatzes liegt.

Sind Sie interessiert? Dann bewerben Sie sich bitte mit Angaben der Gehaltsvorstellung und dem frühestmöglichen Eintrittstermin auf dem elektronischen Weg an hans-joachim.buley@fesv.de oder auf dem Postweg vertraulich an: **Herrn Hans-Joachim Buley, Frankfurter Eisenbahnsiedlungsverein eG, Albert-Linell-Straße 5, 60486 Frankfurt, www.fesv.de**

IMPRESSUM

Herausgeber:

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

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

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

Verantwortlich für den Inhalt:

Alexander Rychter
Dr. Rudolf Ridinger

Redaktion:

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

Layout & Gestaltung:

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

Druck:

Krüger Druck und Verlag

Erscheinungsweise:

10 x jährlich

Auflage:

2.500 Exemplare

Anzeigen:

Haag Marketing & Design GmbH, Saarbrücken, Bettina Epple, Tel.: 0681 99281-10

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