

6
2014

v m

VerbandsMagazin

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

26 GEMEINSAMES POSITIONSPAPIER
ZUM KFW-PROGRAMM
„ENERGETISCHE STADTSANIERUNG“

4 SCHWERPUNKT
ZURÜCK IN DIE STADT?
Zu komplex für
einfache Wahrheiten



L2 LANDESAUSGABE NRW
Parlamentarischer Abend:
Viel erreicht - und noch viel zu tun

Robust, rentabel, emissionsarm.

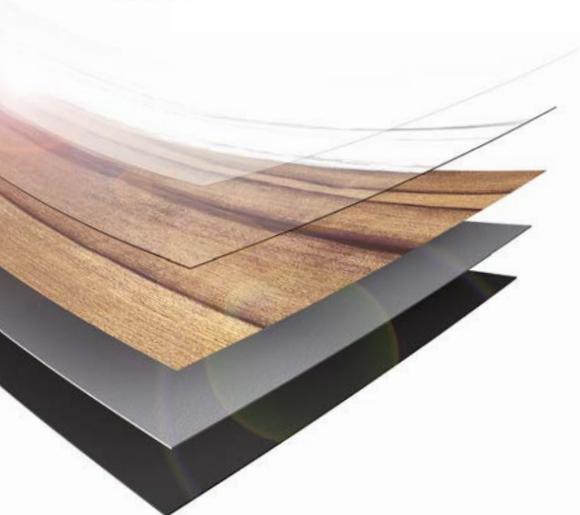
Mehr als ein guter Grund – elastische Bodenbeläge von objectflor.



Die Verbindung von gutem Design und überzeugender Funktionalität zeichnet Bodenbeläge von objectflor aus. Das 1989 in Köln gegründete und stetig wachsende Unternehmen ist eine Tochtergesellschaft der britischen James Halstead Flooring und zählt zu den europaweit führenden Anbietern von elastischen Bodenbelägen.

Dauerhaft strapazierfähig

LVT Design-Bodenbeläge von objectflor sind sehr strapazierfähig und äußerst langlebig. Sie verbinden eine breite Auswahl authentischer Holz- und Steinoptiken mit den hervorragenden Eigenschaften moderner Kunststoffböden und decken alle Anforderungen der Wohnungswirtschaft ab. Die Bodenbeläge behalten über mehrere Mieterwechsel hinaus ihre Attraktivität, sind pflegeleicht und wirtschaftlich.



LVT Design-Bodenbeläge sind heterogene PVC-Beläge auf Basis einer phototechnischen Reproduktion.

Die Böden wirken authentisch wie Parkett, weisen aber die Vorteile moderner Kunststoffböden auf.

Kostengünstig renovieren

LVT Design-Bodenbeläge sind besonders gut für die schnelle Renovierung geeignet. Dank minimaler Aufbauhöhe und ansprechender Optik bieten sie der Wohnungswirtschaft die Möglichkeit, älteren Wohnungsbestand schnell und kostengünstig aufzuwerten. Da die Bodenbeläge die Anforderungen an barrierefreies Bauen erfüllen, lassen sie sich auch hervorragend beim Umbau in barrierearme oder schwellenreduzierte Wohnungen einsetzen. Von den guten Pflegeeigenschaften und der Belastbarkeit der Böden profitieren daher nicht nur die Mieter. Auch für Immobilieneigentümer stellen die Bodenbeläge dank geringer Einbau- und Instandhaltungskosten eine rentable Aufwertung für den Wohnbereich dar.

Zertifizierte Qualität

Hohe Qualitätsstandards sorgen dafür, dass die Wohn- und Objektkollektionen von objectflor alle Anforderung an Nachhaltigkeit und ein gesundes Raumklima erfüllen. Die Bodenbeläge haben die bauaufsichtliche Zulassung des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt) und entsprechen dem AgBB-Schema des Ausschusses zur gesundheitlichen Bewertung von Bauprodukten. Zudem wurde objectflor als erster Anbieter von Designbelägen mit dem begehrten Prüfzertifikat „Indoor Air Comfort Gold“ ausgezeichnet. Das Siegel kennzeichnet besonders emissionsarme Produkte für eine hohe Innenraum-Luftqualität. objectflor engagiert sich zudem in zahlreichen Arbeitskreisen im gesamten Branchenumfeld und ist unter anderem aktives Mitglied der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen.



LIEBE LESER >> Wie lässt sich ein Wohnungsmarkt abbilden? Diese Frage gewinnt gleich in mehrfacher Hinsicht an Bedeutung. Wohnungsunternehmen müssen sich auf eine dynamische Entwicklung der Nachfrageseite einstellen, hierzu sind Marktbeobachtungen erforderlich. Auch der Staat meldet zunehmenden Bedarf an. Aktuell etwa im Zusammenhang mit der Frage, in welchen regionalen Teilmärkten angespannte Märkte vorliegen oder sich zu entwickeln drohen. Schließlich werden auch Mietspiegel in ihrer Aussagekraft nicht zuletzt von einer anwachsenden Zahl von Kommunalpolitikern problematisiert. So sollten – nach einer Forderung, die sich in der Politik immer weiter verbreitet – Bestandsmieten über eine Verbreiterung der Mietspiegelbasis stärker berücksichtigt werden.



Markt im *Zerrbild*?

Zur Notwendigkeit einer „Neubasierung“ wohnungspolitischer Debatten

Wohnungspolitische Debatten ranken sich gerne um die Problematisierung von Marktentwicklungen – dabei natürlich insbesondere der Mieten. So gilt es in den aktuellen Debatten als ausgemacht, dass in den Verdichtungsräumen die Mieten exorbitant steigen. Allerdings erfolgt die Diskussion wenig differenziert. Wenige Teilmarktinformationen werden hier zu unumstößlichen Fakten für die Einschätzung der gesamten Wohnungsmärkte hochstilisiert. Hinterfragt wird dabei jedoch nicht, welche Basis diese Aussagen haben. Ausgeblendet wird etwa, dass sich die Markteinschätzungen nur auf Angebotsmieten beziehen. Diese Statistiken hinterfragen aber beispielsweise nicht, ob das gesamte Angebot des Marktes abgebildet wird. So erfolgen viele Neuvermietungen, ohne dass die jeweiligen Wohnungen vorher etwa in einem Internetportal inseriert wurden. Der Statistiker nennt das Bild, das durch eine nicht repräsentative Basis entsteht, verzerrt.

Durch eine nicht ausreichend differenzierende Analyse entsteht dann gleich das nächste Problem, nämlich dass die Diskussion und Implementierung von Instrumenten erfolgt, die in keinerlei Zusammenhang mit dem vermeintlichen Problem stehen. Besonders deutlich wird dies an dem Thema Kappungsgrenze. Diese betrifft Mieten, die sich unterhalb des Marktniveaus bewegen. Wie will man denn damit überzogene Mieterforderungen auf den Wohnungsmärkten treffen? So nebenbei zeigt sich hier übrigens auch, dass die Daten, die für die Analyse dieses Segments erforderlich sind, nicht – oder zumindest nicht ausreichend – zur Verfügung stehen. In der Konsequenz grei-

fen die Bundesländer bei der Umsetzung der im letzten Jahr vom Bundesgesetzgeber neu geschaffenen Regelungsgrundlage zu nicht sachgerechten Methoden. Bayern hat es vorgemacht, indem es sich prioritär an der Größe eines Marktes orientiert. Also nach dem Motto: Die Kommune, die eine bestimmte Einwohnerzahlgrenze übersteigt, hat hier per Definition ein Wohnungsmarktproblem. Mit Marktanalyse hat dies natürlich nichts zu tun.

Der Höhepunkt einer nicht sachgerechten Debatte ist damit aber noch nicht erreicht. Diesen Höhepunkt bildet eindeutig die Debatte um die Zukunft von Mietspiegeln. Hier wird die Notwendigkeit der Veränderung der Bemessungsgrundlagen in den politischen Debatten damit gerechtfertigt, dass die Bestandsmieten, die einen großen Teil des Marktes ausmachen, in künftige Mietspiegel stärker einbezogen werden müssten. Bislang werden in Mietspiegeln nur solche Mietverhältnisse berücksichtigt, bei denen in den letzten vier Jahren eine Mietveränderung oder Neuvermietung stattgefunden hat. Dies solle nun – so die politische Forderung – auf zehn Jahre geändert werden. Doch was heißt das? Damit sollen also auch Mietverhältnisse berücksichtigt werden, bei denen in den letzten fünf bis zehn Jahren keine Mietveränderungen erfolgt sind. Diese Mietverhältnisse haben damit an der Marktentwicklung der letzten zehn Jahre nicht teilgenommen. Greifen wir zu einer analogen Betrachtung, um das Problem deutlich zu machen: Wer die Entwicklung der Preise von Automobilen abbilden will, müsste dann nach der entsprechenden Logik auch die Preise für die Automobile berücksichtigen, die in den

letzten zehn Jahren gekauft wurden. Wer also den Automobilmarkt abbilden will, müsste dann die Listenpreise der letzten zehn Jahre einfließen lassen. Mit einem Abbild des Marktes hat dies freilich nichts mehr zu tun. Denn Automobile auf Grundlage der Listenpreise von vor zehn Jahren stehen dem Markt eben nicht mehr zur Verfügung.

Die Zielsetzung bei der Erweiterung der Grundlagen von Mietspiegeln hat mit der Abbildung des Marktes dann offensichtlich nichts mehr zu tun. Da wären selbst die Grenzen eines Zerrbildes überschritten. Das politische Ziel ist hier nicht eine vollständigere Abbildung des Marktes, sondern geradezu die Aussetzung der Marktkräfte. Die Wirkung wäre keine Mietpreislösung, sondern ein faktischer Mietpreisstopp.

Dies zeigt, wie weit sich die aktuellen politischen Debatten – zumindest in weiten Teilen – von einer seriösen Basis verabschiedet haben. Diese Diskussionen stehen förmlich auf dem Kopf. Die wohnungspolitischen Debatten brauchen wieder eine neue Basis. Mit der Sprache des Statistikers ausgedrückt: Die Wohnungspolitik benötigt dringend eine „Neubasierung“!

Ihr

Rudolf Ridinger

Verbandsdirektor/Vorstandsvorsitzender
des VdW südwest und des VdW saar

4 Schwerpunkt Zurück in die Stadt?



SCHWERPUNKTTHEMA

- 5 **Zu komplex für einfache Wahrheiten**
Schwerpunkt
Zurück in die Stadt?
- 8 **Die Stadt von morgen**
Wandel der Städte
- 10 **Was sagen unsere Mitglieder?**
Statements der Geschäftsführer
und Vorstände
- 12 **Verhelfen Master- oder Rahmenpläne zur schnellen Bebaubarkeit?**
Langwierige Bauleitplanungen
überflüssig?
- 14 **Frankfurter Projekt „OnTop“ schafft Lebensräume in Großstädten**
Solar Decathlon Europe 2014

19 BID-Hearing zur Mietpreisbremse



AKTUELLES

- 16 **Bündnis für Wohnen mit Strahlkraft auf Bundesebene**
Parlamentarischer Abend in Berlin
- 18 **Verbandstreffen in der Kaiserstadt Aachen**
Verbandstag des
VdW Rheinland Westfalen
vom 22. bis 24. September 2014
- Aktuelle Wohnungspolitik und künftige Herausforderungen beim Wohnen**
Verbandstag des VdW südwest
am 16./17. September 2014 in Speyer
- 19 **BID-Hearing zur Mietpreisbremse**
Kontroverse Diskussion zum heißen
Thema
- 20 **Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte**
Schutz vor Haftung und rechtliche
Sicherheit
- 21 **Aktuelles Steuerrecht**
Veranstaltung
- Den Genossenschaftsgedanken online leben**
Social Media Marketing
- 22 **Rückblick Kongressmesse Anga Com**
Interessante Veranstaltungen

24 Europawahl 2014 Vorläufige Wahlergebnisse



- 23 **„Die Erfahrung zeigt, dass man immer Optimierungspotenziale findet“**
Innovationsnetzwerk
Wohnungswirtschaft
- 24 **Europawahl 2014**
Vorläufige Wahlergebnisse
- 25 **Überlegungen zum aktuellen und zukünftigen Wohnungsbedarf in Deutschland**
VDP – Spotlight Immobilien
- 26 **Gemeinsames Positionspapier zum KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“**
Verbändeübergreifende Aktion

PROJEKT

- 28 **Learning by Doing in Oberhausen-Sterkrade**
Erstellung einer Muster-/
Gästewohnung

STEUERN

- 30 **Automatisierter Kirchensteuerabzug ab 2015**
Kirchensteuer

28 Learning by Doing in Oberhausen-Sterkrade



36 Neue Regelungen zum Energieausweis schaffen Unsicherheit



38 BürgerBreitbandNetz auf eigene Rechnung



32 Wegfall der öffentlichen Förderung und Anhebung des Einheitswertes Einheitsbewertung

Umkehr der Steuerschuldnerschaft bei Bauleistungen
Umsatzsteuer

RECHT

34 Vereinbarung über Erwerbsvertragsvollmacht für Erstverwalter unzulässig
Privates Baurecht

35 Korrektur eines Additionsfehlers nach Ablauf der Ausschlussfrist möglich
Betriebskostenrecht

Zum Recht am eigenen Bild
Aus der Beratungspraxis der Verbände

TECHNIK UND MULTIMEDIA

36 Neue Regelungen zum Energieausweis nützen wenig und schaffen Unsicherheit
EnEV 2014

37 Branchenübergreifende Erklärung zur zeitgemäßen Infrastruktur im Neubau und bei Kernsanierungen
Branchenübergreifendes Bündnis

38 BürgerBreitbandNetz auf eigene Rechnung
Breitband auf dem Land

FÜR SIE GELESEN

39 Urbane Räume in Bewegung. Geschichte, Situation und Perspektive von Stadt
Deutsches Institut für Urbanistik

Dimensionen für Demenz – Kleinmaßstäbliche Wohnformen für Menschen mit Demenz
Jarno Nillesen / Stefan Opitz

StadtZoom – Analysen kleinräumig vergleichender Stadtbeobachtung
Informationen zur Raumentwicklung

SEMINARE

40 Seminare im Juli 2014

LANDESAUSGABEN

HESSEN

- L2 Aktuelles
- L7 Politik
- L8 Verband und Gremien
- L9 Personalia
- L10 Aus den Unternehmen
- L11 Medienecho
- L12 Termine

NORDRHEIN-WESTFALEN

- L2 Aktuelles
- L8 Politik
- L9 Verband und Gremien
- L10 Jubiläen
- L11 Aus den Unternehmen
- L12 Termine

RHEINLAND-PFALZ/ SAARLAND

- L2 Aktuelles
- L7 Politik
- L8 Verbände und Gremien
- L11 Jubiläen / Termine



SCHWERPUNKT – ZURÜCK IN DIE STADT?

Zu komplex für *einfache Wahrheiten*

Alle wollen zurück in die Stadt – das jedenfalls glaubt man auf der Straße und am Stammtisch, wo einfache Wahrheiten sehr beliebt sind. Dass es nicht mehr „in“ ist im Grünen zu wohnen, dass Urbanität und Citynähe auf die Menschen wieder anziehend wirken, wird allgemein als lautere Wahrheit angesehen.

Doch gibt es „den“ Trend zur Rückkehr in die Zentren tatsächlich? Sollten sich Wohnungsunternehmen heute darauf verlassen und sollten sie ihre Arbeit und ihre Bestände strategisch danach ausrichten? Sind die Metropolen durchweg die Gewinner der kommenden Jahrzehnte?

Die Forscher des empirica-Instituts sagen: Richtig ist, dass Deutschlands Regionen auseinanderdriften. Auf der einen Seite gibt es Zuwanderungsregionen, auf der anderen Seite Abwanderungsregionen, die den Nachschub für ebendiesen Wanderungsstrom stellen. Im Unterschied zu früheren Zyklen steigen daher Nachfrage und Preise aktuell nicht flächendeckend.

In der Folge ergibt sich ein trügerisches Bild, denn insgesamt ist die Einwohnerzahl in den Verbandsgebieten des VdW Rheinland Westfalen, des VdW Saar und des VdW südwest gesunken, die Zahl der Haushalte gestiegen und das Angebot an neuen Wohnungen war größer als der Zuwachs der Haushalte. Regional spiegelt sich dies allenfalls in Stagnationsregionen des Verbändegebietes wider. Demgegenüber ist die Einwohnerzahl in den Zuwanderungsregionen des Verbändegebietes deutlich gestiegen. Doch insbesondere konnte hier der Bau neuer Wohnungen gerade mal eben Schritt halten mit dem Zuwachs der Haushalte. Ganz anders in den Abwanderungsregionen: Hier war nicht nur die Einwohnerzahl, sondern auch die Zahl der Haushalte rückläufig. Dennoch wurden hier neue Wohnungen errichtet.

Dies mag verwundern, aber auch dort gibt es zahlungskräftige Nachfrager, deren Wohnwünsche und Qualitätsansprüche im vor-

handenen Wohnungsbestand nicht erfüllt werden. Jeder zusätzliche Wohnungsbau erhöht dort aber den bestehenden Leerstand, der sich dann auf weniger attraktive Standorte und Bauformen konzentriert.

Kein „zurück“ in die Stadt, sondern Trend zu Schwarmstädten

Ist also das Ende der Suburbanisierung wirklich schon gekommen? Ende der 1990er-Jahre war der Trend noch eindeutig: Allerorten wanderten die Menschen per Saldo raus aus der Kernstadt ins nahegelegene Umland. Heute dagegen gibt es Abwanderungs- und Zuwanderungsregionen. In den Abwanderungsregionen verlassen die Menschen das Umland.

Diese Landflucht fließt in den Kernstädten der Abwanderungsregionen zusammen. Ein Teil bleibt dort, andere ziehen überregional weiter und sammeln sich in den Kernstädten der Zuwanderungsregionen. Ein Teil lässt sich dort nieder, ein anderer Teil wandert weiter in deren Umland ab.

Folglich gibt es kein generelles „zurück“ in die Stadt, allenfalls ein leichtes und nicht nachhaltiges „zurückklein“ in den Abwanderungsregionen. In den Zuwanderungsregionen aber regiert nach wie vor – wenn auch abgeschwächt – die Suburbanisierung: Die zentralen Orte der Wachstumsregionen wachsen daher „nur“ wegen der enormen überregionalen Zuwanderung.

Wohnungsmarkt und Arbeitsmarkt bestimmen, wo es hingehet

Im Ergebnis fällt die Wohnungsnachfrage in den Umlandgemeinden der Abwanderungsregionen und steigt zunächst noch leicht in deren Kernstädten. Dieser Anstieg ist jedoch

nicht nachhaltig, denn der Zustrom aus dem Umland ist begrenzt und dürfte daher schon in naher Zukunft versiegen (Beispiele: Kassel, Halle, Magdeburg). Dagegen wächst sie in den Umlandgemeinden der Zuwanderungsregionen und vor allem in deren Kernstädten.

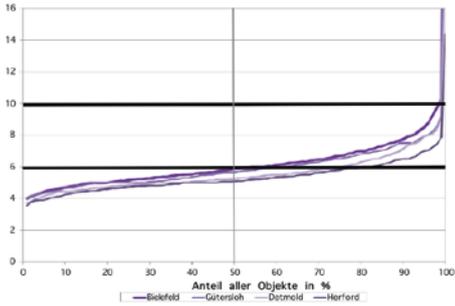
Das Wachstum dieser Städte ist nachhaltig, da der Zustrom überregional und international gespeist wird und damit quasi „unbegrenztes“ Potenzial hat (Beispiele: Hamburg, Berlin, München).

Parallel zur Wohnungsnachfrage verändern sich auch die Strukturen der Mieten: Die Kernstädte der Zuwanderungsregionen sind deutlich teurer als das Umland (vgl. zum Beispiel MZ, K, F, MS in Abb. 1), in Stagnations- oder Abwanderungsregionen dagegen gibt es kaum noch ein Preisgefälle (vgl. zum Beispiel DO und BI). Dadurch wiederum verstärken sich die beschriebenen Wanderungsströme in die Kernstädte (Landflucht) beziehungsweise aus den Kernstädten (Suburbanisierung). Denn verantwortlich für die Umlandwanderung ist das Angebot am Wohnungsmarkt (Menge, Qualität und Preis).

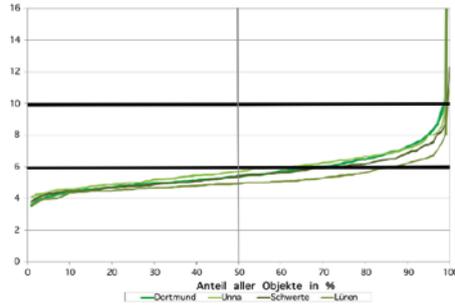
Preisgefälle im Umland vertreiben die Menschen aus der Stadt und umgekehrt. Antrieb der überregionalen Wanderung ist dagegen das Angebot am Ausbildungs- und Arbeitsmarkt. Die überregionale Wanderung wurde zuletzt auch noch zusätzlich angetrieben durch die doppelten Abiturjahrgänge (Wegfall Wehrdienst und Abschaffung 13. Schuljahr), die an die Universitäten strömen.

Abbildung 1: Mietpreisgefälle ausgewählter Stadtregionen – Angebotsmieten (Bestand und Neubau) im Jahr 2012

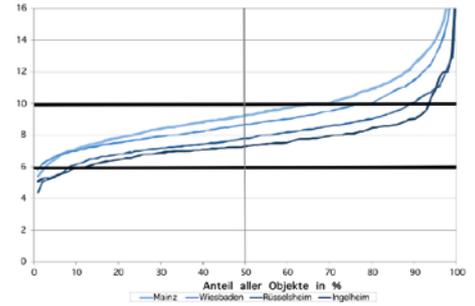
Bielefeld und Umland



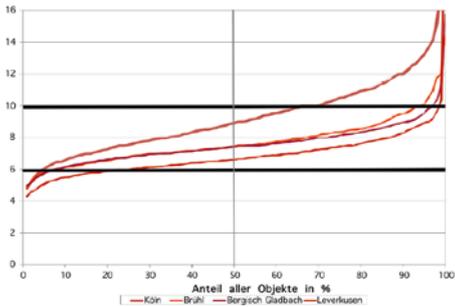
Dortmund und Umland



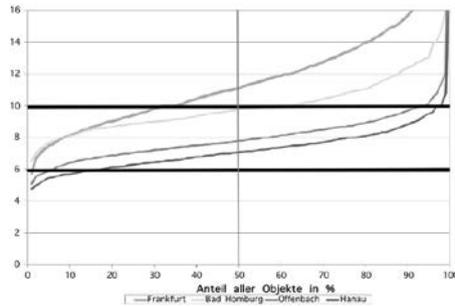
Mainz und Umland



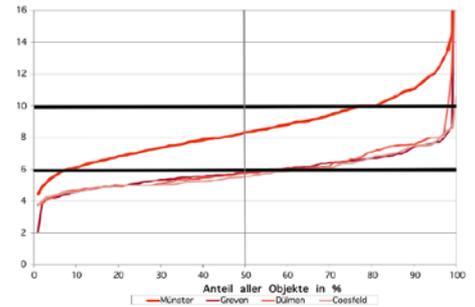
Köln und Umland



Frankfurt und Umland



Münster und Umland



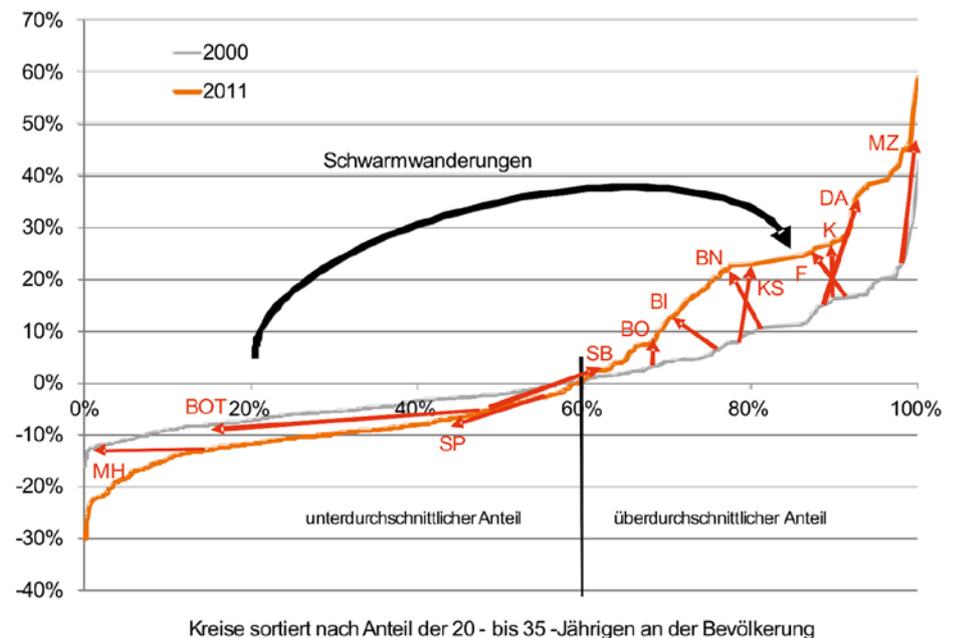
Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

Schwarmverhalten der jungen Erwachsenen

Im Unterschied zu früheren Jahrzehnten kann darüber hinaus ein weiteres Phänomen im Zusammenhang mit der Binnenwanderung beobachtet werden: Die 20- bis 35-Jährigen konzentrieren sich heute weit stärker räumlich auf bestimmte Städte als in früheren Jahren (vgl. Abb. 2). So lag der Anteil der 20- bis 35-Jährigen im Jahr 2000 nur in vier Städten bei mehr als 30 Prozent über dem Bundesdurchschnitt (Münster, Würzburg, Heidelberg und Freiburg). Im Jahr 2011 dagegen traf dies bereits auf 18 Städte zu (Karlsruhe, Erlangen, Bayreuth, Regensburg, Darmstadt, Leipzig, Flensburg, Rostock, München, Kiel, Dresden, Freiburg, Münster, Mainz, Trier, Jena, Heidelberg und Würzburg). Dies sind gleichzeitig Städte mit stark steigenden Mieten.

Auf der anderen Seite gab es im Jahr 2000 noch keinen Kreis, dessen Anteil der 20- bis 35-Jährigen um mehr als 16 Prozentpunkte unter dem Bundesdurchschnitt lag. 2011 lag jedoch in 23 Kreisen der Anteil der Jungen um 20 Prozentpunkte oder mehr unter dem Bundesdurchschnitt. Anders ausgedrückt: Im Jahr 2000 wohnten erst 5 Prozent der jungen Erwachsenen in Schwarmstädten (Städte mit weit überdurchschnittlichem

Abbildung 2: Konzentration der 20- bis 35-Jährigen, 2000 und 2011



Quelle: Bevölkerungsfortschreibung, eigene Berechnungen

Anteil der 20- bis 35-Jährigen), im Jahr 2011 waren es schon 25 Prozent! Dabei hat sich der Anteil der Kreise mit über- beziehungsweise unterdurchschnittlichem Anteil junger Erwachsener nicht verändert. Im Jahr 2000 waren es mit rund 40 Prozent (beziehungs-

weise 60 Prozent) ebenso viele wie im Jahr 2011. Was sich verändert hat, ist die Stärke der Unterschiede. Dies deutet darauf hin, dass die Wanderungsintensität stark zugenommen hat, das heißt der Anteil eines Jahrgangs, der seine Heimat verlässt, nimmt zu.



Eine Mutmaßung ist, dass dieses Schwarmverhalten ein Ergebnis der demografischen Entwicklung ist. Die Gruppe der 20- bis 35-Jährigen ist die erste Nach-Babyboomer-Generation, das heißt es handelt sich um vergleichsweise kleine Geburtsjahrgänge. Und diese „Wenigen“, diese Minderheit, konzentriert sich zunehmend. Durch „Zusammenrottung“ gelingt es, in einer Stadt oder in einzelnen Stadtvierteln ein „junges Lebensgefühl“ zu erzeugen. Dieses Gefühl entwickelt dann eine selbstverstärkende Wirkung. Irgendwann könnte es zu regelrechten Fluchtwanderungen aus den sich entleerenden Städten und Landkreisen kommen – nach dem Motto: „Ich will hier nicht der letzte junge Mensch sein.“

Ausdifferenzierung auch innerhalb der Städte

Auch innerhalb der Städte vollziehen sich ganz unterschiedliche Trends. Es gibt nicht den einen lokalen Wohnungsmarkt und nicht die eine lokale Wohnungsmiete. Deutlich wird dies am Beispiel von Familienvierteln oder Schwarmstädten. Die entsprechenden Milieus entstehen nicht irgendwo in einer Stadt, sondern in ganz speziellen Stadtteilen: idealtypisch am Cityrand – nicht in unmittelbar zentralster Lage, aber doch zentral – in hochverdichteten Mehrfamilienhausgebieten mit hohem Altbauanteil, oft gründerzeitlich geprägt. Der Anteil der Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen ist dort hoch und bietet damit viel Raum für Geschäfte, Galerien, Cafés etc. Öffentliche Parks oder städtische Plätze geben den Gebieten ein Zentrum oder eine besondere Lage. Aufgrund der innerstädtischen Lage sind sie gut an den ÖPNV angebunden, trotzdem werden sie in der Regel nicht von großen Durchfahrtsstraßen durchschnitten. Die Viertel

entstehen dann durch Gentrifizierung, weil relativ einkommens- und bildungsstarke Personen mit hohem Einkommenspotenzial zuziehen und relativ einkommensärmere Schichten verdrängen. Dadurch steigt das Mietpreisniveau zum Teil deutlich. Unklar bleibt, wie lange solche Gebiete „hip“ bleiben und ob zum Beispiel die Familien in den „Familienvierteln“ dauerhaft gebunden bleiben. Womöglich sind es zunächst nur „Kleinkinderviertel“ und die Suburbanisierung wird nur verschoben. Dann können einzelne Stadtteile auch erhebliche Schwankungen hinsichtlich Mieten und Kaufpreisen erfahren.

Gute Objekte erfreuen sich auch langfristig hoher Nachfrage

Lange Zeit wurden in Deutschland vielfältige Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf die Immobilienmärkte befürchtet: Weniger Menschen benötigen weniger Wohnungen, ältere Menschen ziehen nicht mehr um oder nur noch ins Pflegeheim und immer mehr Menschen fehlt es angesichts fehlender Altersvorsorge und zunehmender Altersarmut an (Wohn-)Kaufkraft. In der Folge wurden nach dem bislang letzten Wohnungsbauzyklus der 1990er-Jahre seit etwa der Jahrhundertwende kaum noch neue Wohnungen gebaut. Aber wären alle diese Erwartungen richtig gewesen, wären nur noch Abriss und nicht mehr Neubau und schon gar nicht steigende Miet- oder Kaufpreise an der Tagesordnung.

Nach Prognosen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird der Bevölkerungsrückgang in Deutschland im Zeitraum der Jahre 2010 bis 2030 überschaubar 2,5 Millionen oder drei Prozent auf 79,3 Millionen Einwohner betragen.

Da aber nicht Personen, sondern Haushalte Wohnungen nachfragen, ist die Zahl der Haushalte wichtiger als die Einwohnerzahl. Und dank sinkender Haushaltsgrößen steigt deren Anzahl in diesem Jahrzehnt sogar noch an: Selbst bis zum Jahr 2030 werden es nicht weniger sein als heute.

Wohnungen sind aber nicht gleich Wohnungen. Die Nachfrage nach Wohnungen in Eigenheimen beziehungsweise in einfamilienhausähnlichen, eher höherwertigen Gebäuden wird nach empirica-Prognosen durchgehend im gesamten betrachteten Zeitraum steigen. Die Kehrseite: Geschosswohnungen, insbesondere schlechtere Lagen und Qualitäten oder anonyme Großsiedlungen werden überproportionale Nachfrage-Einbußen erfahren. Aber selbst die Nachfrage nach Geschosswohnungen wird sich in den Regionen günstig entwickeln, die von Zuwanderung profitieren. Dazu gehören zum Beispiel die Regionen Hamburg und Umland, Oberrhein und Hochrhein oder Allgäu und Oberbayern.

Bei der künftigen Wohnungsnachfrage sind aber nicht nur Regionen und Gebäudestile zu unterscheiden. Für eine erfolgreiche Vermarktung ist es auch wichtig, die Bedürfnisse der bedeutendsten Nachfragegruppen zu kennen. Da wäre zum einen die mengenmäßig bedeutende Gruppe der Senioren, die heute mobiler sind als in vergangenen Jahrzehnten. Eine zahlenmäßig kleinere Gruppe sind die Familien. Diese Nachfrager haben jedoch sehr spezielle Wohnwünsche. Außerdem entscheiden vor allem Familien mit ihrer Wohnstandortwahl darüber, wohin die Umlandwanderung führt: in die Suburbanisierung oder „zurück“ in die Stadt. ▶

WANDEL DER STÄDTE

Die Stadt von morgen

Städte sind parallel zu der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung einem permanenten Wandel unterzogen. In ihrer bewegten Geschichte sollten sie oft funktional sein: Schutz bieten, Handel ermöglichen, Arbeitsplätze haben, Industrialisierung/Gewerbe vorantreiben. Und das möglichst effizient. Stadtplanung und -entwicklung orientierten sich an Leitbildern, wie dem der europäischen Stadt, die sich durch ihre Funktionstrennung – Wohnen, Arbeiten, Freizeit usw. – auszeichnet.

Die Stadt von morgen ist vor allen Dingen ein attraktiver, vielfältiger Lebensraum: gut durchgrünt, vital und gesund. Sie bietet Platz für unterschiedliche Lebens- und Wohnvorstellungen, für unterschiedliche Kulturen und Nationalitäten. Mit der Metamorphose von der Industrie- zur Dienstleistungs- und Kreativgesellschaft hat sich die Stadt von lärmenden, staubigen und übel riechenden Gewerbe- und Industrieansiedlungen befreit oder mit ihnen arrangiert. Das hat ihre Vorteile in den Vordergrund gerückt: Sie ist für breite Bevölkerungsgruppen attraktiv geworden.

Urbanes Leben wird positiv(er) gesehen

Ein wichtiger Grund, warum die Innenstädte so rasant aus dem „Meinungstief“ der ver-

gangenen Jahrzehnte herauskommen, sind die neuen Vorstellungen, die Menschen heute mit dem Leben in der City verbinden: In der Vorstellung vieler Menschen wird die Stadt zum kreativen Gestaltungszentrum. Gegensätze verschmelzen und machen das Leben aufregend und interessant.

Ökologie und Ökonomie sind miteinander vereinbar. Das Bild der Stadt als Betonwüste, als seelenloser oder entmenschlichender Ort ist nicht mehr vorherrschend. Heute führen Städte die Wünsche der Bevölkerung zusammen: nach urbanen, dichten Strukturen, die sich mit Oasen der Ruhe und Beschaulichkeit kombinieren lassen.

Die moderne Stadt muss alles zugleich sein und kann dies auch leisten. Urbane Gärten werden zum Ausdruck eines neuen Lebensgefühls; Urban Farming wird zum Ausdruck des Nachhaltigkeitswunsches. Ökologie und Nachhaltigkeit als Lebensentwurf gewinnen an Bedeutung, werden Bestandteil der Stadtkultur und Ausdruck der Selbstentfaltung.

Innenstädte gewinnen gegenüber Stadtrand und grünem Umland

Einhergehend mit dem positiven Bedeutungswandel der Städte wird oft von einem

Trend „zurück in die Stadt“ gesprochen. Eine Reurbanisierung als Gegenbewegung zur Suburbanisierung des letzten Jahrhunderts. Im Vordergrund steht dabei nicht, ob jemand, der in das Umland gezogen ist, plötzlich wieder in die Stadt zurückkehren möchte. Entscheidend ist die Tatsache, dass es einen Trend zur Stadt gibt. Das lässt sich belegen, wenn man Menschen fragt, wo sie derzeit wohnen und wo sie wohnen wollen, wenn sie umziehen würden.

Zunächst verwundert es nicht, dass der überwiegende Teil mit dem eigenen Wohnstandort zufrieden ist. 73 Prozent derjenigen, die in der Stadt wohnen, wollen dort bleiben. Auch zwei Drittel der Befragten, die im Grünen wohnen, fühlen sich dort wohl und würden – selbst bei einem Umzug – einen vergleichbaren Standort wählen. Aber 18 Prozent derjenigen, die in einem Stadtteil wohnen, können sich vorstellen, direkt in die Innenstadt zu ziehen, während 16 Prozent den Stadtrand bevorzugen würden. Nur 6 Prozent der Befragten würden gern im Grünen wohnen wollen.

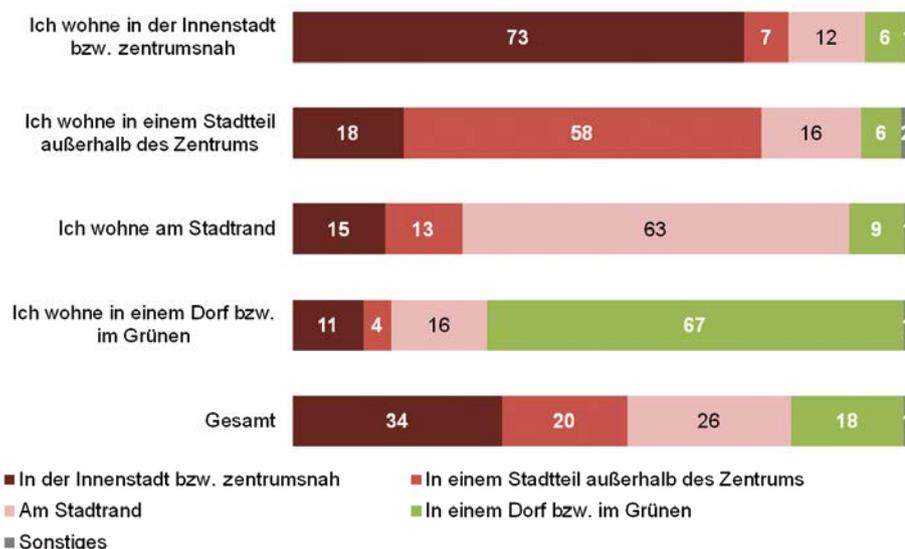
Zwar fühlen sich 63 Prozent der Bewohner am Stadtrand wohl und möchten dort bleiben, aber 28 Prozent wollen näher an der Stadt wohnen. Mehr als die Hälfte davon sogar direkt in der Innenstadt. Dagegen können sich lediglich 9 Prozent vorstellen, in das grüne Umland zu ziehen (vgl. Abb. 1).

Auch insgesamt – im Schnitt aller Befragten – haben die Innenstädte heute wieder die Nase vorn. Für ein Drittel der Befragten ist die Innenstadt der bevorzugte Wohnstandort. Rechnet man noch 20 Prozent der Befragten hinzu, die in einem Stadtteil außerhalb des Zentrums wohnen wollen, so würden sich heute über die Hälfte der Bevölkerung für urban geprägte Lagen entscheiden und weitere 26 Prozent für den Stadtrand.

Städte aus dem Blickwinkel unterschiedlicher Zielgruppen

Wer möchte vor allen Dingen in der Innenstadt wohnen? Zwei Gruppen stehen dabei im Vordergrund: die über 65-Jährigen, von denen 38 Prozent mitten in der Innenstadt

Abbildung 1: Wo soll die Wohnung bzw. das Haus liegen?



wohnen wollen und die unter 30-Jährigen, die zu 37 Prozent das Stadtzentrum bevorzugen. Das grün geprägte Umland ist für die 30- bis 45-Jährigen, also für Haushalte in der Familienbildungsphase interessant (22 Prozent). Aber nach Möglichkeit würden 26 Prozent sogar eher an den Stadtrand als in das Umland ziehen. So sind es zu einem Großteil Familien (24 Prozent) und Mehrpersonenhaushalte (22 Prozent), die eher ins Grüne wollen. Angesichts diskontinuierlicher Lebens- und Erwerbsbiografien und einem sehr dynamischen Haushaltsbildungsverhalten – man zieht schneller zusammen und trennt sich genauso schnell wieder – wird die Familie zu einem Auslaufmodell. Das erklärt einen Teil des Bedeutungswandels, den das Umland erlebt.

Zu 48 Prozent sind es die kommunikativen Haushalte, die es mitten in das Stadtzentrum zieht. Das verwundert nicht. Aber genauso sind es anspruchsvolle, konventionelle und bescheidene Haushalte, die mit jeweils über 35 Prozent in der Innenstadt ihren Lebensraum sehen.

Klassische Wohnumfeldpräferenzen überwiegen

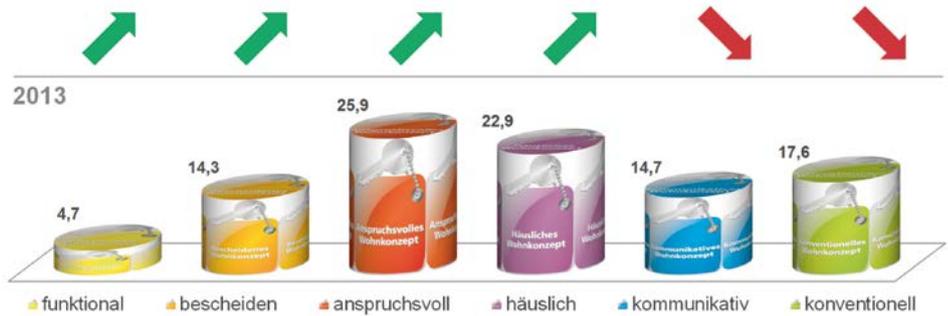
Trotz des hohen Interesses vieler Haushalte für die Innenstadt überwiegen klassische Wohnpräferenzen. Wichtig ist den Haushalten persönliche Sicherheit im Wohnumfeld sowie die Sauberkeit der Wohnumgebung, ebenso wie die Pflege der Außenanlagen.

Mit Blick auf die Infrastruktur steht die medizinische Infrastruktur für viele im Vordergrund, während gastronomische Angebote sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen aus dem Blickwinkel der Haushalte sehr unterschiedlich bewertet werden.

Kein Zuzug um jeden Preis

Zum Pull-Faktor für die Städte wird zunehmend das Wohnungsangebot werden: Es entscheidet darüber, ob das grundsätzlich gewachsene Interesse an den Innenstädten auch zum Umzug in die Innenstädte führt. Dabei sollten Wohnungsunternehmen bei ihren Zukunftsinvestitionen besser nicht mehr auf die althergebrachten Zielgruppen setzen, denn die Zahl der „Konventionellen“ wird deutlich abnehmen und bis 2030 voraussichtlich 17,6 Prozentpunkte Anteil an der Gesamtzahl der Haushalte verlieren (vgl. Abb. 2). Wer heute investiert, sollte vorausdenken: In Wohnungen für „Anspruchsvol-

Abbildung 2: Gesellschaftliche Veränderungsprozesse wirken sich auf die Zielgruppenstruktur aus – Prognose



le“ und „Häusliche“ fungieren Smartphones und Tablets als All-in-one-Steuerzentralen, das Internet dient als (Universal-)Infrastruktur zur Kommunikation. Technikintegrierte Dienstleistungen und Systeme unterstützen die Nutzer im Haushalt (etwa Haushaltsroboter oder die Steuerung von Heizungen, Lüftung oder Licht von überall aus). Insgesamt wird die neue Technik in folgenden Bereichen genutzt:

- Haushalt
- Service
- Pflege & Gesundheit
- Familie & soziale Netzwerke
- Unterhaltung & Kommunikation
- Kosten- & Ressourceneinsparung

Dass die Bezahlbarkeit des Wohnens auch künftig gewährleistet sein muss, wird die Vermieter auch im Jahr 2030 voraussichtlich

noch vor neue Herausforderungen stellen. Immerhin könnten die hohen Anschaffungskosten der technischen Lösungen durch verschiedene Miet- sowie gemeinschaftliche Finanzierungsmodelle abgedämpft werden.

Rückkehr in die Städte wird zur Chance

In der Innenstadt verschwindet der Mensch in der Masse und damit in der Anonymität. Ob zutreffend oder nicht, dieses Bild wurde jahrzehntelang mit dem städtischen Leben verbunden. Die neue Vorstellung vom städtischen Leben kehrt dieses Denken in mancher Hinsicht regelrecht um. Sie wird damit für die Bestandhalter in den Innenstädten – insbesondere für Wohnungsunternehmen, die in der Regel durch eine Konzentration ihrer Bestände mehr erreichen können – zur Chance für die zukünftige Ausrichtung ihrer Wohnungsportfolios.

i „WOHNTRENDS 2030“ - RADARGERÄT FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Für den Erfolg von Dienstleistungsunternehmen ist es unerlässlich, die relevanten Zielgruppen zu kennen – und gerade in der Wohnungswirtschaft wandeln sich derzeit viele Unternehmen vom spezialisierten Anbieter eines Produktes (eben der Wohnung) zum breiter aufgestellten Dienstleistungsunternehmen. Die Kunden bloß nach Alters- und Einkommensgruppen einzuteilen reicht in dieser Situation kaum noch aus.

Wie sehr sich die Interessen, Lebensvorstellungen und Wohnwünsche der Mieter heute unterschei-

den und in welche Kategorien sie sich überhaupt noch einteilen lassen, das belegt eindrucksvoll die vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Auftrag gegebene Untersuchung „Wohntrends 2030“. Die Studie befasst sich auch ausführlich mit der Frage, ob die Menschen tatsächlich zurück in die Städte drängen – und um welche Art von Menschen es sich dabei eigentlich handelt. Über 3.000 Personen aus ganz Deutschland wurden dafür befragt, obwohl bereits 1.500 Befragte eine sichere statistische Basis bedeutet hätten.

Was sagen unsere Mitglieder?

STATEMENTS DER GESCHÄFTSFÜHRER UND VORSTÄNDE >> Zahlen und Daten sprechen eine klare Sprache: Der demografische Wandel ist schon da, seine Auswirkungen zeigen sich bereits überall. Über die realen Auswirkungen in einzelnen Städten und Regionen sagen die Statistiken jedoch noch wenig aus, kleinteilige Analysen sind Mangelware. Wir haben Geschäftsführer und Vorstände aus verschiedenen Teilen der Verbandsgebiete befragt und um Statements zu den ganz eigenen Erfahrungen der Wohnungsunternehmen mit Wanderungsbewegungen gebeten.

Thomas Will

„Die Landeshauptstadt ist ‚Schwarmstadt‘. Es gibt entgegen dem demografischen Trend derzeit einen jährlichen Bevölkerungszuwachs von 1.500 bis 1.700 Menschen. Die Gründe hierfür liegen in der hohen Attraktivität der Stadt, dem starken Arbeitsmarkt am sehr stabilen Wirtschaftsmarkt und dem stark gewachsenen Bildungsangebot mit Uni und FH.

Bei näherer Untersuchung der Zahlen fällt auf, dass der Zuwachs zu 2/3 aus Zuwanderung aus weiterer Entfernung kommt. Die stärkste Zuwanderungsgruppe sind die 30- bis 45-Jährigen.

Wir hatten 2012 insgesamt 3.132 Mietnachfragen, davon entfielen 70 Prozent auf Kunden aus dem Stadtbereich, 9 Prozent der

Nachfrage kam aus dem Mainzer Umland und 21 Prozent aus anderen Regionen. Im Jahr 2013 bis zum aktuellen Stand ist die Nachfrage in der Gesamtzahl etwas zurückgegangen, doch die prozentuale Verteilung bei den Nachfragenden ist genau gleich geblieben. Untersucht man innerhalb der Gesamtnachfrage die Altersgruppe „50 +“, so spiegeln sich die prozentualen Verteilungen ähnlich wider. Hier kann man feststellen, dass bei ebenfalls gesunkener Zahl der Gesamtnachfrage die Zahl der Wohnungssuchenden direkt aus Mainz etwas (6 Prozent) rückläufig ist und umgekehrt die Zahl der Wohnungssuchenden, die bisher außerhalb von Mainz wohnen, etwas angestiegen ist. Allerdings kommt diese statistisch kaum merkliche Verschiebung der Nachfrage ebenfalls nicht aus dem direkten Mainzer Umland, sondern aus weiter entfernten Regionen.

Kurz und gut: Wir wissen aus vielen Gesprächen, dass es wohl gerade bei älter werdenden Leuten ein gewisses Interesse gibt, wieder zurück in die Stadt zu ziehen. Doch weder in der Einwohnerstatistik für Mainz noch in der konkreten Wohnungsnachfrage findet dieser angebliche Trend eine konkrete Bestätigung.“

Olaf Rabsilber

„In Oberhausen ist die demografische Entwicklung ein leicht schleichender Prozess: Wir erleben im Moment einen Bevölkerungsrückgang von etwa 1.000 Einwohnern im Jahr. Auch bei den Haushalten haben wir vermutlich den Break-even erreicht, sodass deren Zahl zukünftig eher rückläufig sein wird. Der Leerstand bezogen auf das gesamte Stadtgebiet Oberhausen liegt derzeit bei 4 bis 5 Prozent.

Parallel zu dieser Entwicklung registrieren wir jedoch einen verstärkten Zuzug aus dem Umland (positiver Wanderungssaldo), insbesondere aus der Region Niederrhein. Als Zuzügler kommen vor allem Ältere, die vor der Verrentung oder Pensionierung stehen, und die nun gern zurück in die Stadt möchten.

Ihr Anteil unter den Mietern bei einem unserer neuen Bauprojekte lag bereits bei 7 Prozent, sodass wir uns entschlossen haben, diese Zielgruppe auch bei künftigen Projekten verstärkt zu berücksichtigen. Das Segment wird für uns ohne Zweifel immer interessanter.“



Thomas Will, Geschäftsführung
Wohnbau Mainz GmbH



Olaf Rabsilber, Vorstandsvorsitzender,
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft
Oberhausen-Sterkrade eG



Foto: Gewoge AG
Bernd Botzenhardt, Vorstand,
gewoge AG Aachen



Foto: Spar- und Bauverein Paderborn
Thorsten Mertens, Vorstandssprecher des
Spar- und Bauverein Paderborn eG



Foto: WOGÉ Saar
Rita Gindorf-Wagner, Geschäftsführerin
WOGÉ Saar, Wohnungsgesellschaft Saar-
land mbH

Bernd Botzenhardt

„In Aachen spüren wir die Auswirkungen der Wanderungsbewegungen sehr deutlich: Viele Menschen zieht es wieder in die Stadt. Doppelte Abiturjahrgänge drängen an die Exzellenz-Uni und die Hochschulen mit bundesweit gutem Ruf, aber auch Familien und Personen mit höherem Einkommen reizt zunehmend das Wohnen in der Stadt. Durch diesen Zuzug und die hohe Zahl Wohnungssuchender erhöht sich der Druck auf den Wohnungsmarkt deutlich. Die erhöhte Nachfrage wirkt dabei nicht nur auf das Preisgefüge, auch die Diskussion zur Qualität des Wohnens und des Wohnungsangebotes rückt in den Fokus der Nachfrager.“

Die für Wohnungsteilmärkte resultierende, durchaus dynamische Entwicklung führt tendenziell zu Gentrifizierung. Diese Entwicklung birgt aber nicht nur Gefahren, sondern auch große Chancen. Statt der oft eindimensional diskutierten Verdrängung in Bestlagen überwiegen für viele Stadtteile und -quartiere bei gezielter Steuerung von Qualitäten und sozialer Strukturen die Potenziale zur Entwicklung oder Wiederherstellung sozialer Durchmischung.

Gute Ausgangsbedingungen also, um nachhaltige Bestandsentwicklung zu gestalten, zielgruppenspezifische Modernisierungen wirtschaftlich umzusetzen und dabei schwierige Quartiere aufzuwerten. Selbstverständlich vereinfacht die Lage am Kapitalmarkt zudem die Durchführung solcher Bestands- und Quartiersentwicklungen. Wir nutzen diese

Rahmenbedingungen, um in Quartieren mit problematischer Tendenz qualitative Impulse zur Verbesserung der sozialen Durchmischung in Angriff zu nehmen.“

Thorsten Mertens

„Paderborn ist Oberzentrum in einer ländlich geprägten Region und erlebt einen fühlbaren Trend in die Stadt. Ich glaube: Die Bürgermeister der uns umgebenden ländlichen Gemeinden werden sich an den Gedanken gewöhnen müssen, dass ihre Orte weiter schrumpfen, dass die Infrastruktur in den äußeren Bereichen zunehmend Lücken bekommt.“

In unserem Umfeld bemerke ich, dass sich die Menschen heute früher mit den Konsequenzen des eigenen Alterns auseinandersetzen. Sie wollen eben dort wohnen, wo es in ihrer Nähe vielfältige kulturelle Angebote und Serviceangebote gibt. Wir bauen daher nicht lediglich neuen Wohnraum in Paderborn, sondern entwickeln strategisch Quartiere. Bei Bauprojekten denken wir die Infrastruktur mit. Wir vermieten den Älteren nicht nur Wohnungen, sondern Lebenskonzepte und geben ihnen die Möglichkeit, individuell aus einem vielfältigen Katalog von Zusatzleistungen das auszuwählen, was sie wünschen und benötigen. Der Umbau von Stadtquartieren und eine gezielte Wohnumfeldgestaltung sind für uns heute essenzieller Bestandteil unserer Tätigkeit in Paderborn.

Wir bauen nicht nur, sondern denken auch barrierefrei, stellen den Menschen in den Mittelpunkt unserer Geschäftspolitik und werden durch langfristig entwickelte Strategien unserer Rolle als innovativer Stadtentwickler und zuverlässiger Sozialpartner gerecht.“

Rita Gindorf-Wagner

„Wir können für die Landeshauptstadt Saarbrücken auch eine verstärkte Nachfrage nach Wohnungen wahrnehmen. Jedoch ist dieser Trend ‚Zurück in die Stadt‘ im Saarland weniger stark ausgeprägt als in anderen Bundesländern. Es leben hier lediglich knapp über 50 Prozent der Gesamtbevölkerung in den Städten. Der Grund für diese Entwicklung im Saarland liegt wohl vor allem an der bundesweit höchsten Wohneigentumsquote von über 60 Prozent. Wir konzentrieren uns mit unserem Wohnungsbestand auf die Ballungszentren und unsere Leerstandsquote liegt mit rund 3 Prozent im gesamten Bestand unter dem Bundesdurchschnitt. Trotzdem müssen wir uns den demografischen Entwicklungen einer alternden und rückläufigen Bevölkerung im Saarland stellen. Die Aufgabe der letzten und der noch kommenden Jahre war und ist es, unsere Wohnungen mit Maßnahmen wie zum Beispiel behinderten- beziehungsweise altersgerechtem Umbau und energetischen Sanierungen zukunftsfähig zu machen und es den Menschen so zu ermöglichen, bis ins Alter in ihrer gewohnten Umgebung zu leben.“

LANGWIERIGE BAULEITPLANUNGEN ÜBERFLÜSSIG?

Verhelfen Master- oder Rahmenpläne zur schnellen Bebaubarkeit?

Gerade wer Bauland in Citynähe sucht kennt das Problem: Zu finden sind oft nur Grundstücke, die erst nach langjährigen Bauleitplanungen (B-Plan bis zu drei Jahre oder VEP-Plan zwei Jahre) bebaubar wären. Ist das ein Grund, die Flinte ins Korn zu werfen oder lassen sich solche Abläufe auch beschleunigen?

Die Diskussion wird im Moment sehr vehement geführt: Soll es insbesondere in Großstädten und Ballungszentren nicht zu weiteren Mietsteigerungen kommen, dann werden dringend mehr Wohnflächen für Normal- und Geringverdiener gebraucht. Der Markt mit Luxus-Eigentumswohnungen regelt sich selbst. Erst wenn der Bedarf an Wohnungen gedeckt ist, kann mit einem Mietpreis-Stopp, bei einem Überangebot sogar teilweise mit einer Mietpreis-Minderung gerechnet werden.

Bauland nahe der City – dringend gesucht

Die Kommunen brauchen also dringend Bauland, doch viele von ihnen haben nicht genügend Grundstücke oder nicht die passenden und keine Kapazitäten für die Aufstellung von B-Plänen. So werden zurzeit viele mögliche Baugrundstücke blockiert, auf denen die Arbeit schon begonnen haben sollte.

Welche Chancen haben die Kommunen hier schnell Abhilfe zu leisten ohne weitere Freiflächen zu versiegeln?

1. Wohnungsverdichtung durch Aufstockung, Baulückenschließungen und Umnutzung von Gewerbeflächen – allerdings nur begrenzt in kleineren Wohneinheiten.
2. Abriss und Neubau von Altbauten aus der Vor- und Nachkriegszeit (circa 1930 – 1960), bei denen wegen Brandschutz- und Energieeinspar-Anforderungen eine Sanierung ausgeschlossen ist.

Es ist heute (mit zunehmender Tendenz) häufig der Fall, dass Einzelhäuser, aber auch ganze Wohnblöcke und Siedlungen aus wirtschaftlichen Gründen abgerissen statt saniert werden. Hierbei ergeben sich automatisch Vorteile hinsichtlich:

- a) Grundriss-Anpassung an heutige Wohnungsanforderungen
- b) Barrierefreiheit
- c) Energieeffizienz
- d) Brandschutzbestimmungen
- e) Erfüllung der Forderungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau

Schnellverfahren durch Kooperation

Bei dem oben genannten Punkt 2 haben Wohnungsgesellschaften wie auch Wohnungsgenossenschaften die Möglichkeit, auf eigenen Altbau-Grundstücken über einen sogenannten Masterplan oder Rahmenplan zu einem wesentlich schnelleren Baurecht zu kommen. Nicht zu verwechseln ist dies allerdings mit dem für eine ganze Stadt oder einen ganzen Stadtteil übergreifenden Masterplan als Zukunftsvision.

Wie der Masterplan bei der Beschleunigung des Verfahrens helfen kann, zeigt ein Beispiel aus Bergisch Gladbach. Dort gab im vergangenen Jahr die Rheinisch Bergische Siedlungsgesellschaft (RBS) einen Masterplan für eine zweigeschossige, nicht mehr sanierungsfähige Siedlung „Lerbach“ mit 160 Wohnungen (frei finanziert und geförderter Wohnungsbau) mit dem Ziel einer deutlichen Steigerung der BGF in Auftrag. Die Planungszeit betrug in enger Zusammenarbeit mit der Stadt circa drei Monate, für die Genehmigungszeit waren noch einmal etwa zwei Monate nötig. Unverzichtbar waren dabei der Aufstellungsbeschluss und

die Zustimmung des Planungsausschusses. Danach konnte direkt Mitte August 2013 der Bauantrag gestellt, im November die Baugenehmigung nach § 34 BauGB erteilt und der Rohbau Mitte Mai 2014 für den ersten BA fertiggestellt werden.

Voraussetzungen für solch ein „Schnellverfahren“ waren neben der Bereitschaft und Kreativität des Planungsamtes und des Investors folgende Bedingungen:

1. Beibehaltung der vorherigen Siedlungsstruktur mit gleicher Ausrichtung der Baukörper
2. Keine Änderungen der öffentlichen Erschließungsstraßen

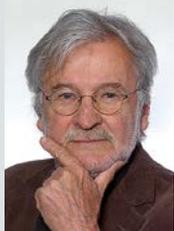
Grundlagen für einen solchen Masterplan (die Stadt Köln nennt das Verfahren Rahmenplanung) sind in einem städtebaulichen Entwurf folgende Kriterien:

1. Lage und Ausrichtung der Baukörper
2. Geschossigkeit
3. Größen und Anzahl der Wohnungseinheiten mit Berechnungen der BGF, NGF und des BRI
4. Gestaltung der Fassaden und Dachformen (Martial- und Farbkonzept)
5. Freiflächenplanung mit Spielplatzkonzept
6. Stellplatznachweis
7. Bauabschnittskonzept

Mehr Einfluss für die Stadt, mehr Spielraum für den Bauherren

Im Gegensatz zum B-Plan-Verfahren hat hier die Stadt eine große Einflussnahme auf die Gestaltung und Architekturqualität. Dafür muss der Investor keine exakten GRZ- oder GFZ-Zahlen erbringen, hat jedoch in den einzelnen Bauanträgen je Bauabschnitt nach § 34 BauGB genügend Spielraum (auch mit anderen Architekten), um Gestaltungsmerkmale, Farben und Details leicht zu variieren, wenn der einheitliche Charakter der Häuser/der Siedlung erhalten bleibt.

Für eine Master- oder städtebauliche Rahmenplanung waren neben einer ausführlichen Erläuterung folgende Leistungen zu


GASTBEITRAG >> von Jürgen Krefit


Jürgen Krefit, Architekt und Mitinhaber des Architekturbüros Prof. B. Franken u. J. Krefit in Bergisch Gladbach-Bensberg, welches unter anderem für

Wohnungsunternehmen frei finanziert und öffentlich geförderten Wohnungsbau plant.



Gute Projekte ohne Verzögerung auf den Weg bringen: Das geht oft besser in Kooperation mit den Beteiligten, die Prozesse dann gemeinsam beschleunigen können.

erbringen: Bestandspläne, Fotos, Luftaufnahme, städtebaulicher Gesamtplan mit Aussagen über Geschossigkeit (Gebäudeplan), Dachformen und Erschließungssystem, Freiraumplan (Grünplan) mit Stellplätzen, Wegenetz und Spielplätzen, Ansichten, Schnitte, Perspektiven und Bauabschnittsplan sowie die üblichen Berechnungen BGF, NGF, BRI, Wohnungsschlüssel, Stellplatz- und Spielplatznachweis, Baubeschreibung mit Farb- und Materialkonzept.

Einheitliche, unbürokratische Verfahrensstrategie als Ziel

Unser Vorschlag bei den großen vorhandenen Grundstücksflächen nicht in die Fläche sondern in die Höhe (in der Regel ein Geschoss mehr) zu bauen, wurde vom Bauherrn aus wirtschaftlichen und von der Stadt aus ökologischen Gründen zur Erhaltung der Grünflächen und des alten Baumbestandes gerne aufgenommen (kein Kuhhandel, sondern ein sinnvolles Geben und Nehmen). Dadurch wurde die Brutto-Geschossfläche um etwa die Hälfte erhöht.

Der Master- oder Rahmenplan kann ein ideales Planungsinstrument zur Schaffung von viel Wohnraum in kürzester Zeit sein, wenn dazu die Bereitschaft der Bauverwaltungs-, Bauaufsichts- und Planungsämter vorhanden ist, was unserer Kenntnis nach nicht überall der Fall ist.

Das Problem: Der Masterplan ist nicht im Baugesetzbuch, in der Länderbauordnung oder Baunutzungsverordnung verankert und daher nur ein informelles Planungsinstrument für die Stadtplanung. Diese Vorgehensweise ist zwar nicht neu, denn wir wissen auch von Köln und Koblenz, dass dort so verfahren wurde und verfahren werden soll, aber die Behörden tun sich manchmal (aus oben ge-

nannten Gründen) schwer, obwohl deren oberste Politiker in der Öffentlichkeit laut nach Schaffung bezahlbaren Wohnraums rufen. Die Lösung wäre der Zusammenschluss von Städten und Gemeinden mit dem Ziel einer einheitlichen unbürokratischen Verfahrensstrategie in dieser wirtschaftlich und gesellschaftspolitisch wichtigen Angelegenheit. 



SABINE MERSCHJOHANN, GESCHÄFTSFÜHRERIN DER RBS GMBH



„Mit einem Bestand von über 1.900 Wohnungen zählt die RBS GmbH zwar als mittelgroße Kapitalgesellschaft, jedoch sind die Personalkapazitäten insbesondere in der technischen Abteilung begrenzt.

Gerade im Bereich des Wohnungsneubaus müssen Entscheidungen zügig getroffen und umgesetzt werden. Der eigene Bestand weist einen hohen – energetischen – Sanierungsstandard auf, da sich der Rückbau der gut erhaltenen und vollvermieteten Gebäude (Situation der „Rheinschiene“) gerade aus den 1950er/1960er-Jahren regelmäßig nicht rechnete. In der beschriebenen Siedlung „Lerbach“ stellte sich die Situation

ganz anders dar – und es galt, die Weichen für die Zukunft im gesamten Quartier richtig zu stellen. Die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wäre jedoch nicht nur langwierig und kostenintensiv gewesen, sondern es war darüber hinaus zu befürchten, dass die Festlegungen zu präzise erfolgen würden. Welche Planungsvoraussetzungen in zehn Jahren gegeben sein sollten, weiß heute niemand. Insofern haben wir es insbesondere als stadt- und kreiseigene kommunale Gesellschaft begrüßt, dass in intensiver und angenehmer Diskussion und Zusammenarbeit mit der Verwaltung, aber auch der Politik, die wichtigsten Eckdaten für die weitere Entwicklung beziehungsweise Erneuerung der Siedlung festgeschrieben werden konnten. Nicht mehr – aber auch nicht weniger.“

SOLAR DECATHLON EUROPE 2014

Frankfurter Projekt „OnTop“ schafft Lebensräume in Großstädten



Fotos: NH / Strobfeldt

Die Studierenden der Fachhochschule Frankfurt freuen sich über das spannende Projekt: Edgar Vogel (Team Marketing/Fundraising), Alicia Paluba (Team Entwurf), Ali Yilmaz (Team Marktfähigkeit), Aneta Magdzian (Team Entwurf) und Jan van der Heyden (Team Energie) (v. l.).

Angesichts begrenzter Flächen stellt die Urbanisierung die Wohnungswirtschaft vor immense Aufgaben. Für den international ausgelobten Wettbewerb Solar Decathlon Europe 2014 hat sich die Fachhochschule Frankfurt am Main diesen Herausforderungen gestellt. Mit ihrem Beitrag „OnTop“ haben Studierende aus dem Fachbereich Architektur ein vielversprechendes Konzept zur innerstädtischen Nachverdichtung entwickelt. Unterstützt wird das Projekt, das auch die zunehmende Relevanz der Energieeffizienz und die Auswirkungen des demografischen Wandels berücksichtigt, auch von der Nassauischen Heimstätte.

Frankfurt boomt: Allein im letzten Jahr ist die Mainmetropole um rund 15.000 neue Bürger gewachsen. Bis 2020 soll die Zahl der Einwohner insgesamt sogar auf bis zu 725.000 klettern! Diesem rasanten Wachstum steht ein akuter Mangel an bezahlbarem Wohnraum gegenüber. Parallel steigt in einer veränderten Gesellschaftsstruktur

mit mehr Singles und Senioren der Bedarf an Wohnformen, die auf deren Bedürfnisse zugeschnitten sind. Multifunktionale und flexible Architekturkonzepte sind gefragt, denn knappe Flächen machen das Bauen in Ballungsgebieten immer schwieriger und teurer. Für Wohnungsgesellschaften in deutschen Stadtlandschaften ist dies ein zentrales Thema. Die Suche nach realisierbaren Lösungsansätzen war ein wichtiger Grund für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, beim richtungweisenden Projekt „OnTop“ dabei zu sein – zusammen mit weiteren Partnern wie der Bien Zenker AG und der Mainova AG.

Intelligente Nachverdichtung mitten in der City

Für ihren Wettbewerbsbeitrag stellt die studentische Forschungsgruppe von Prof. Dr. Hans Jürgen Schmitz und Prof. Sebastian Fiedler die Nachverdichtung bestehender Quartiere in den Fokus. So kann bereits vorhandene Infrastruktur besser genutzt, deren Auslastung erhöht und die energetische

Versorgung ressourcenschonend umgesetzt erfolgen. Der Ansatz: In der Nachkriegszeit wurden in Frankfurt viele Gebäude mit heute ungenutztem Dachraum errichtet. Genau hier besteht großes Potenzial, den dringend benötigten Lebensraum zu schaffen. Daraus resultieren jedoch multiple Aufgabenstellungen: nachzuverdichten, parallel neuen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, das Bestandgebäude energetisch und barrierefrei zu sanieren, die vorhandene Infrastruktur in Bezug auf Energienetze und Mobilität um- und auszubauen. Das passende Objekt fanden die Solar Decathlon-Teilnehmer im Bestand der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt. Gemeinsam mit Professoren und Vertretern der Nassauischen Heimstätte sowie dem schon 2011 gegründeten Kompetenzzentrum „Klima und Energie“ der Marke NH ProjektStadt suchten sie ein Gebäude mitten in Frankfurt aus: ein 1958 errichtetes Haus mit fünf Stockwerken, einem für diese Bauzeit typischen Trockengeschoss und natürlich

ohne Aufzug oder alternative Energieversorgung.

Neuer Lebensraum im „Huckepack-Prinzip“

Auf dieses bestehende Gebäude in der Moussonstraße soll zusammen mit dem Projektpartner Bien Zenker AG eine rund 100 Quadratmeter große Wohneinheit aufgesetzt werden. Deren Grundriss ist flexibel konzipiert und passt sich dem Lebenszyklus künftiger Bewohner an. So wird an einem Ort zusätzlicher Lebensraum geschaffen, an dem es aufgrund der bereits bestehenden engen Bebauung nicht möglich ist, auf Erdgeschossniveau weiter nachzuverdichten. Im Vordergrund stehen: Architektur, städtebauliche Gesamtsituation, Reduzierung von Barrieren, neue Innenraumkonzepte sowie natürlich die Bedürfnisse der wohnungssuchenden Zielgruppen. Aber auch Nachhaltigkeit hat ihren der Zeit angemessenen Stellenwert: Der „Symbiont“ wird mit umweltverträglichen und recyclingfähigen Rohstoffen gebaut.

Technisch und auch gestalterisch entsteht eine Symbiose aus Bestandsgebäude und Aufbau: Der Altbau trägt die neue Konstruktion. So verschafft er ihr eine erhöhte Position, die es erleichtert, Solarenergie zu gewinnen. Mit Unterstützung des dritten Partners,

des regionalen Energieversorgers Mainova AG, wird das Energiekonzept dieser weitreichenden Symbiogenese umgesetzt. Erzeugt der aufgesetzte Gebäudeteil überschüssige Energie, so wird diese primär im Bestandsgebäude verbraucht oder gespeichert. Dies gilt sowohl für Solarstrom (Fotovoltaik) wie auch für Solarwärme (Solarthermie). Wenn der Eigenbedarf gedeckt ist und alle Speicher voll sind, wird Energie in das Netz gespeist. Auf lokaler Ebene bildet dieses Konstrukt aus Symbiont und Bestandsgebäude einen Knoten in einem quartiersbezogenen Netzwerk: Elektromobilität kann hier beispielsweise als regionaler Kombi-Speicher dienen und bei Engpässen wiederum Strom ins Netz speisen.

Der dreifach kreative Ansatz besticht: Durch die besondere Form der Nachverdichtung wird die bestehende Bausubstanz aufgewertet und Nutzungsoptimiert. Vorhandene Infrastrukturen werden besser ausgeschöpft und Ressourcen geschont. Durch den Einsatz erneuerbarer Energien zum Heizen und zur Erzeugung von Warmwasser wird enorm viel CO₂ eingespart.

In großem Maßstab übertragbar – auch international

Das zukunftsweisende Konzept könnte insbesondere bei Wohnkomplexen aus den



Das studentische Team der Fachhochschule Frankfurt am Main präsentierte im November 2013 das innovative Energie-(Haus-)Konzept „OnTop“. Im Bild: Der zweidimensionale begehbare Grundriss des Entwurfs für eine Wohneinheit im Maßstab 1:1.

1950er- bis 1970er-Jahren zum Einsatz kommen. Für ihre Vorab-Analyse nahm das studentische Team den vorhandenen Bestand in der Frankfurter Innenstadt unter die Lupe – mit erstaunlichem Ergebnis: Durch die Aufstockung mittels Symbionten könnten allein in der Mainmetropole 2,5 Millionen Quadratmeter neuer Wohnraum entstehen. Berechnungen der Stadt Frankfurt zufolge liegt der zusätzliche Wohnflächenbedarf bis 2020 bei etwa einer Million Quadratmeter. Sollte sich das Konzept als praxistauglich erweisen, ließe sich der tatsächliche Bedarf mehr als decken – ganz ohne Neubauten!

Dr. Constantin Westphal, in der Geschäftsführung der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt für den Bereich Immobilienwirtschaft zuständig, zeigt sich überzeugt: „Das Projekt liefert Wohnungsunternehmen innovative Impulse für aktuelle Herausforderungen. Wir schätzen es sehr, Kooperationspartner und somit Teil dieses jungen, kreativen Teams zu sein. Sollten sich die Ansätze bewähren, wäre das Konzept im größeren Stil auf Immobilien unseres hessenweit tätigen Wohnungsunternehmens übertragbar. Immerhin wurden rund 84 Prozent des Bestandes der Nassauischen Heimstätte in den Jahren vor 1980 gebaut.“ Monika Fontaine-Kretschmer, Leiterin des Fachbereichs Stadtentwicklung Hessen der NH ProjektStadt, teilt den Enthusiasmus: „Die Idee des Fachhochschul-Teams hat gute Chancen, sogar auf internationaler Ebene zu punkten. Denn schließlich finden sich – historisch bedingt – derartige Städtebau- und Gebäudestrukturen überall in Europa.“



Vor dem Objekt aus dem Bestand der Unternehmensgruppe: die Studierenden Jan van der Heyden, Alicia Paluba, Aneta Magdzian und Edgar Vogel (vordere Reihe v. l.). Student Ali Yilmaz, Dr. Ulrike Reichhardt (FH FFM, Marketing Coach), Wolfgang Koberg (Leiter des Servicecenters Frankfurt der Nassauischen Heimstätte), Prof. Sebastian Fiedler (FH FFM, Projektleitung und Entwurfscoach) und Monika Fontaine-Kretschmer (Leiterin Fachbereich Stadtentwicklung Hessen NH ProjektStadt) (hintere Reihe v. l.).

PARLAMENTARISCHER ABEND IN BERLIN

Bündnis für Wohnen mit Strahlkraft auf Bundesebene

In Nordrhein-Westfalen ist es ein Erfolgsmodell: Das „Bündnis für Wohnen – bezahlbar, generationengerecht, energieeffizient“ wurde vom NRW-Bauministerium aus der Taufe gehoben und wird durch die enge Kooperation mit den Akteuren der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit Leben erfüllt. Maßgeblich beteiligt sich an ihm auch der VdW Rheinland Westfalen. Nun luden die Partner am 6. Mai 2014 zum parlamentarischen Abend in der NRW-Landesvertretung in Berlin ein. Auch Bundesbauministerin Barbara Hendricks informierte sich aus diesem Anlass darüber, inwieweit das NRW-Bündnis auf Bundesebene funktionieren könnte.

Öffentliche und privatwirtschaftliche Anreize für mehr Neubau

Die Bundesbauministerin hatte im Februar 2014 anlässlich der Eröffnung eines Immobilienkongresses davon gesprochen, auch auf Bundesebene ein „Bündnis für bezahlbares

Wohnen und Bauen“ schmieden zu wollen. „Gute Wohnverhältnisse für alle sind eine Grundvoraussetzung für sozialen Frieden und gesellschaftlichen Zusammenhalt“, hatte Barbara Hendricks vor einem Fachpublikum der deutschen Immobilienwirtschaft betont.

Anlässlich des parlamentarischen Abends in der NRW-Landesvertretung sagte die Ministerin nun: „Wir haben uns im Koalitionsvertrag auf wichtige Impulse zur Stimulierung des Wohnungsmarktes verständigt: Wir werden den sozialen Wohnungsbau wiederbeleben und öffentliche und privatwirtschaftliche Anreize für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums setzen. Da hier vor allem auch die Länder und Kommunen gefordert sind, werden sie neben den Vertretern der Immobilienwirtschaft und der Mieterverbände eine wichtige Stimme in dem neuen Bündnis auf Bundesebene sein. Wir werden darüber hinaus das Mietrecht dahingehend ändern, dass Städte mit besonders großen

Mietsteigerungen eine Mietpreisbremse für Wiedervermietungen einführen und die Leistungen des Wohngeldes verbessern. Die KfW-Kredite für energetische Sanierungen werden wir aufstocken und verstetigen.“

Kommunale Bündnisse für mehr Wohnraum fördern

Dass das Bündnis für Wohnen für den Bund ein gutes Beispiel bieten könne, sieht auch NRW-Bauminister Michael Groschek so. Als Bündnispartner konnte sein Ministerium neben dem VdW Rheinland Westfalen, den BFW NRW sowie die Interessenvertretung der Haus & Grund NRW gewinnen. Die Kommunen wiederum will Groschek nun künftig stärker einbinden, da ihr Verhalten bei der Baulandvergabe erheblichen Einfluss auf die Entstehung preisgünstigen Wohnraums in den Städten hat. „Es muss auch lokal, auf kommunaler Ebene, mehr Bündnisse für bezahlbares Wohnen geben, wenn wir langfristig erfolgreich sein wollen“,



Weitgehende Einigkeit herrschte darüber, dass ein weiterer Anstieg der Baukosten vermieden werden muss.

sagte Groschek. Weiterhin betonte der NRW-Bauminister mit Blick auf das bisher in Nordrhein-Westfalen Erreichte: „Der kooperative Ansatz unseres Bündnisses trägt bereits gute Früchte. Was wir mit unseren verbindlichen Abmachungen zur Wohnraumförderung erreicht haben, wird den Bau öffentlich geförderter Wohnungen in NRW stimulieren. Nun setzen wir auf den gleichen offenen Austausch, wenn es um die Novellierung der Landesbauordnung geht. Auch sie soll sowohl den Mietern – und hier beim Thema seniorengerechter Umbauten insbesondere den Älteren – zum Vorteil gereichen und zugleich keine Investitionen abwürgen, die in diesem Bereich dringend vonnöten sind.“

Weiterer Baukosten-Anstieg muss verhindert werden

Offenen Austausch pflegten auch die Teilnehmer der auf die Ministerstatements folgenden, von WDR-Journalistin Steffi Neuschwangvoll moderierten Podiumsdiskussion. Gelobt wurde die kooperative Atmosphäre innerhalb des Bündnisses. „Es ist einfach sinnvoller, miteinander zu sprechen und im Vorfeld Positionen abzustecken, als erst auf Anhörung aufeinander zu treffen und dann konfrontativ miteinander umzugehen“, so VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. „Die Anhebung der Wohnungsbauförderung auf 800 Millionen Euro jährlich und deren wichtige Verstetigung bis zum Ende der Legislaturperiode ist eine direkte Folge unserer gemeinsamen, guten Gespräche mit dem Bauministerium.“ Rychter äußerte die Hoffnung, dass die kommenden Gespräche im Vorfeld einer neuen Landesbauordnung ähnlich positiv verlaufen könnten. „Das Thema eines vernünftig gelenkten altersgerechten Umbaus hat zu lange hinter der Diskussion über immer neue Vorschriften zur Energieeffizienz zurückgestanden.“

„Modernisierungsmaßnahmen, die sich – wenn überhaupt – erst nach Jahrzehnten rentieren“

Weitgehende Einigkeit herrschte unter den Diskutierenden darüber, dass ein weiterer Anstieg der Baukosten dringend vermieden werden müsse. Auch dass zwischen Aufwand und Einsparergebnis bei energetischen Sanierungen eine immer größere Schere aufklaffe, wurde von keinem der Diskutanten mehr bestritten. Klaus-Dieter Stallmann, Präsident von Haus & Grund NRW warb um Verständnis für die Lage der Einzeleigentümer und sagte: „Der Sinn von Modernisierungsmaßnahmen, die sich erst nach



Michael Groschek, Barbara Hendricks, Alexander Rychter (v. l.)

Jahrzehnten – wenn überhaupt – rentieren, ist vielen Privatbesitzern nur schwierig zu vermitteln.“ BFW NRW-Geschäftsführerin Elisabeth Gendziorra betonte, dass insbesondere die diskutierte Anhebung der Grunderwerbssteuer als neues Investitionshemmnis wirksam würde. Marie-Louise Dött, umwelt- und baupolitische Sprecherin der CDU-Bundestagsfraktion, äußerte Verständnis für die Lage der Wohnungsunternehmen und Vermieter. Echte Nachhaltigkeit könne, so wie das im Namen des NRW-Bündnisses enthalten sei, nur durch den Dreiklang aus ökonomischer, sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit entstehen. Auch Sören Batol, Sprecher der Arbeitsgrup-

pe Verkehr, Bau und Stadtentwicklung der SPD-Bundestagsfraktion, sah es als nächsten wichtigen Schritt für mehr Neubau, die Kommunen verstärkt einzubinden und insbesondere bei der Baulandvergabe eine neue Prioritätssetzung zu erreichen.

Wie auch immer es auf Bundesebene weitergeht, in NRW sind die Akteure entschlossen, das Bündnis für Wohnen erfolgreich weiterzuentwickeln und weiter zu nutzen: Die von Michael Groschek angekündigten Abstimmungsgespräche mit Blick auf eine sinn- und maßvolle Anpassung der Landesbauordnung haben bereits begonnen.



Die Vertretung des Landes NRW in Berlin war Schauplatz des Parlamentarischen Abends.

VERBANDSTAG DES VDW RHEINLAND WESTFALEN VOM 22. BIS 24. SEPTEMBER 2014

Verbandstreffen in der Kaiserstadt Aachen

Der kommende Verbandstag des VdW Rheinland Westfalen wird vom 22. bis 24. September 2014 in der alten Kaiserstadt Aachen abgehalten. Als Veranstaltungsort haben sich die Verantwortlichen für das Hotel Quellenhof entschieden. Dort wird auch die Abendveranstaltung am 23. September stattfinden, für die der Verband und das EBZ als Mitorganisator einmal mehr ein unterhaltsames Abendprogramm vorbereiten.

2014 ist das „Kaiserjahr“, denn zum 1.200. Mal jährt sich der Todestag von Karl dem Großen. Der prägnanteste aller Frankenkaiser hat zu seinen Lebzeiten die Geschichte Europas entscheidend geprägt und viele Weichen für die kulturelle und politische Entwicklung des Kontinents über weitere Jahrhunderte hinweg gestellt. Seine Marienkirche – der heutige Aachener Dom – ist inzwischen UNESCO-Weltkulturerbe.

Ein guter Grund also, den kommenden Verbandstag gerade in Aachen zu veranstalten:

Neben den wichtigen Gremiensitzungen und dem besonderen Wert des Verbandstags als Diskussionsplattform für die Wohnungs-

und Immobilienunternehmen, hat ein Besuch in Aachen in diesem Jahr eben noch ganz besonderen Mehrwert.

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

Aktuelle Wohnungspolitik und künftige Herausforderungen beim Wohnen

Die politische Themenpalette mit direktem und auch indirektem Bezug zum Wohnen war selten zuvor so groß wie in diesem Jahr, und zwar auf allen Ebenen. Gleichzeitig befindet



sich die Wohnungswirtschaft im Prozess der Bewältigung mittel- und langfristiger Entwicklungen. Demografie und Urbanität sind dabei zentrale Stichworte. Passen die aktuellen politischen Rahmenvorgaben zu diesen Herausforderungen oder öffnet sich hier zunehmend eine Schere? Diese Frage wird bei den diesjährigen Diskutanten und Besuchern des Verbandstages des VdW südwest einen breiten Raum einnehmen.

Die Diskussionen werden dabei nicht zuletzt durch ein außergewöhnliches Ambiente für den diesjährigen Verbandstag beflügelt werden: Die Veranstaltungen werden im Technikmuseum in Speyer stattfinden. In diesem Museum gibt es rasante technische

Entwicklungen zu bestaunen. Denn im Technik Museum Speyer (Deutschland) befindet sich unter anderem Europas größte Raumfahrt Ausstellung „Apollo and Beyond“. Dort wartet zum Beispiel das Space Shuttle Buran sowie auch eine begehrte Boeing 747 und ein U-Boot zum Hineinsteigen. Die Exponate geben dabei nicht nur Einblicke in die ältere und jüngere Vergangenheit, sondern öffnen auch das Blickfeld in die Zukunft.

BID-Hearing zur Mietpreisbremse

KONTROVERSE DISKUSSION ZUM HEISSEN THEMA >> Am 10. April 2014 fand in der Parlamentarischen Gesellschaft eine Diskussionsrunde der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) mit Vertretern der Bundestagsfraktionen CDU, SPD und Bündnis 90/Die Grünen zur Mietpreisbremse in Berlin statt.



Fotos: © BID/Gerald Schmidt

Wenig Sinn – insbesondere für die Menschen, denen sie helfen soll – sah man auf dem Podium in der Mietpreisbremse.

Grundlage der Diskussion bildete der Referententwurf, welcher offiziell am 3. April 2014 vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz veröffentlicht wurde. Ziel des Gesetzes soll die Eindämmung der Mietanstiege bei Neuvermietungen zur Wahrung der sozialen Ausgewogenheit zwischen Vermieter- und Mieterinteressen sein. Schwerpunktmäßig sind folgende Regelungen geplant:

- Wiedervermietung in Gebieten mit „angespanntem Wohnungsmarkt“: ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent (maximal) – Ausnahme bei „umfassender“ Modernisierung und Neubau
- Gebiete mit „angespanntem Wohnungsmarkt“ werden von der Landesregierung durch Rechtsverordnung bestimmt –

Verordnungsermächtigung gilt unbegrenzt

- Mieterhöhungen innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des (Vor-)Mietverhältnisses bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt (sogenanntes Umgebungsverbot)

Unter Moderation von Michael Neitzel, Geschäftsführer Forschungsinstitut InWIS, diskutierten zu diesen Themen auf dem Panel Experten aus Politik und Wohnungswirtschaft kritisch.

Eingangs rechtfertigte Ulrich Kleber, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, die Novellierung als einen notwendigen Baustein für den Wohnungsmarkt.

Demgegenüber forderte der stellvertretende Vorsitzende des Rechtsausschusses im Deutschen Bundestag, Dr. Jan-Marco Luczak (CDU): „Die Mietpreisbremse darf nicht zur Investitionsbremse werden. Sie muss auf das zwingend erforderliche Maß beschränkt werden. Nach fünf Jahren muss Schluss sein.“

Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, schloss sich dieser Forderung an und betonte das Bedürfnis einer sogenannten – eben zeitlich befristeten – Sunset-Regelung, wie ursprünglich im Koalitionsvertrag vereinbart. „Die Regelung verfehlt sonst das eigentliche Ziel – mehr bezahlbarer Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten“, so der GdW Präsident. Es bestehe vielmehr die Gefahr, dass die

>>



Sieht Versäumnisse der Politik: Thomas Hegel, Vorstandsvorsitzender der LEG Immobilien AG.

Mietpreisbremse zum Gegenteil des beabsichtigten Zieles der Politik führt.

Der Geschäftsführer des Deutschen Mieterbundes, Ulrich Ropertz, zeigte sich gegenüber der Nachhaltigkeit der geplanten Maßnahmen zwar kritisch, hielt jedoch die „Kurierung der Symptome am angespannten Wohnungsmarkt im Sinne einer notwendigen Schmerztherapie“ für dringend erforderlich.

Sein Unverständnis für die geplante Neuerung zeigte Thomas Hegel, Vorstandsvorsitzender der LEG Immobilien AG: „Mit der Mietpreisbremse wird der benötigte Wohnraum in den Ballungszentren nicht gefördert. Der teilweise überhitzte Wohnungsmarkt ist ein Resultat von Versäumnissen der Politik“, führte der Vorstandsvorsitzende aus.

Zur rechtsverbindlichen Klärung, wann die Mietpreisbremse greift und wann die Ausnahme der „umfassenden Modernisierung“ vorliegt, seien aufgrund der unklar formulierten Regelungen Rechtsstreitigkeiten vorprogrammiert, erklärte der BID-Vorsitzende Dr. Andreas Mattner zum Abschluss der Diskussionsrunde.

SCHUTZ VOR HAFTUNG UND RECHTLICHE SICHERHEIT

Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte

Am 20. Mai 2014 fand die sechste Tagung der gemeinsamen Veranstaltungsreihe des VdW Rheinland Westfalen und VdW südwest „Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte“ in Siegburg statt.

Im Kontext der in der Praxis immer mehr an Bedeutung gewinnenden Tätigkeit der Aufsichtsräte, wurden im ersten Teil der Veranstaltung von dem Justiziar der veranstaltenden Verbände, Rechtsanwalt Stephan Gerwing, die aufsichtsratsbezogenen Rechte und Pflichten behandelt, die ihre Grundlage in der Satzung der Wohnungsgenossenschaft finden. Die Zuständigkeiten der Aufsichtsratsstätigkeit

zum Vorstand und der Mitgliederversammlung wurden klar abgegrenzt.

Anschließend erfolgte eine Darstellung der unterschiedlichen Gestaltungsmöglichkeiten nebst Formulierungsbeispielen von Anstellungsverträgen für haupt- und nebenamtliche Vorstandsmitglieder von Rechtsanwältin Linda Mazzone, Rechtsreferentin des VdW Rheinland Westfalen. Da der Aufsichtsrat die Verantwortung für die Besetzung des Vorstandes trägt, ist er auch für die Wahl der Anstellungsmodalitäten verantwortlich, die im Einzelfall sehr unterschiedlich ausfallen können. Hier wurde insbesondere die rechtliche Unabhängigkeit

der organrechtlichen Stellung zum Anstellungsvertrag des Vorstandes herausgearbeitet.

Seinen Abschluss fand die Tagung in einer Stadtführung durch das von seiner Benediktinerabtei auf dem Michaelsberg geprägte Siegburg.

Landesausgabe Nordrhein-Westfalen

L2 Parlamentarischer Abend:
Viel erreicht - und noch viel zu tun



L8 Landtag verabschiedet
neues Wohnaufsichtsgesetz

Viel erreicht – und noch viel zu tun

14. PARLAMENTARISCHER ABEND >> Zu seinem 14. Parlamentarischen Abend hatte der VdW Rheinland Westfalen am 21. Mai 2014 an einen neuen Veranstaltungsort geladen: Kulisse für angeregte Diskussionen zwischen Wohnungswirtschaft und Politik war statt des Verbandshauses in der Goltsteinstraße diesmal das NRW-Forum Kultur und Wirtschaft im Düsseldorfer Ehrenhof.



Prägt das Klima in NRW: Der so konstruktive Dialog zwischen Investoren und Politik ist nicht selbstverständlich.

Das Wort zu Beginn der Veranstaltung hatte der stellvertretende Verbandspräsident Dr. Dieter Kraemer. Kraemer hätte es sichtlich vorgezogen, wenn anstelle seiner selbst Ulrich A. Büchner die Gäste hätte begrüßen können. Nun erinnerte Kraemer in eindringlichen Worten an den im März so überraschend verstorbenen Kollegen sowie dessen Verdienste um den konstruktiven Dialog zwischen den Investoren und der Politik.

Mit dem Hinweis auf Ulrich A. Büchners langjähriges Engagement schlug Dieter Kraemer auch den Bogen zum aktuellen Abend im Ehrenhof: Zufrieden äußerte sich der Geschäftsführer der VBW Bauen und Wohnen GmbH aus Bochum über die konstruktiven Gespräche, die der Verband etwa über das Bündnis für Wohnen des NRW-Bauministeriums, über die Initiative „Impulse für mehr Wohnungsbau“ und auf vielen weiteren Kanälen führt. Zur aktuellen wohnungspo-

litischen Diskussion im Wahlkampf sagte Kraemer: „Früher wurde in Wahlkampfzeiten von manchen Akteuren gerne einmal die Frage nach dem Nutzen kommunalnaher Unternehmen gestellt. Zurzeit erlebe ich dies nicht mehr, von keiner Seite des politischen Spektrums, und das erfüllt mich mit ehrlicher Freude und mit Stolz.“

Der Landesregierung und insbesondere NRW-Bauminister Michael Groschek sprach Kraemer für die konstruktive Zusammenarbeit seinen Respekt aus: „Michael Groschek begreift ‚Wohnen‘ als Wirtschafts- wie auch als Sozialgut und handelt auf diesem Feld mit strategischer Klugheit.“ Dass man gemeinsam dazu komme, das Quartier zunehmend als wichtige Größe in der Stadtentwicklung zu erkennen und zu fördern, sei ein gutes, positives Signal. Nun sei es wichtig, etwa bei der Reform der Landesbauordnung

sicherzustellen, dass barrierefreies Wohnen nicht unbezahlbar werde.

Als Michael Groschek im Anschluss an Dieter Kraemer sprach, nahm er den von seinem Vorredner geknüpften Faden dankbar auf: Das Bündnis für Wohnen, so Groschek, beweise schon durch seine Zwischenbilanz, „dass es mehr als eine Inszenierung ist.“ Jährlich mehr als 40 Millionen Euro an Tilgungsnachlässen für die Wohnungsbauförderung zeigten, dass die Partner es ernst meinen. Groschek konstatierte: „Die bisherigen Erfolge hätte ich ohne die Geschlossenheit unseres Bündnisses nicht erreicht.“

Die Mietpreispbremse und Kappungsgrenzenverordnung verteidigte der NRW-Bauminister: Sie richteten sich nicht gegen die Vermieter der verbandlich organisierten Wohnungswirtschaft, sondern sollten in erster Linie eingesetzt werden, um punktuell

Fehlentwicklungen der Wohnungsmärkte auszugleichen, bis dort durch mehr Fertigstellungen erschwinglicher Wohnungen eine Entspannung des Marktes einsetzen könne.

Michael Groschek kündigte darüber hinaus an, dass sich sein Ministerium künftig noch einmal ausführlich dem Mietnomadentum widmen werde. „Es gibt eine Heuschreckenplage, unter der die Vermieter leiden – nämlich Mietnomaden.“ Er wolle gründlich prüfen lassen, ob das rechtliche Instrumentarium dafür ausreiche, jene Mieter in die Schranken zu weisen, die den Eigentumsbegriff eklatant missbrauchten und das Thema auch auf dem kommenden Arbeitstreffen des Bündnis für Wohnen ausführlich besprechen. Die Quartiere wiederum sollten bei der künftigen Ausgestaltung von Förderkulissen stärker in Überlegungen miteinbezogen werden, die „Heimat vor der Haustür“ solle weiter gestärkt werden.

Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, äußerte sich erfreut darüber, dass die Wohnungspolitik heute wieder Thema auf der politischen Tagesordnung sei. „Dabei sehe ich jedoch auch die Gefahr, dass Wohnungspolitik zunehmend mit Metropolenpolitik gleichgesetzt

wird. Dies darf nicht geschehen, denn es gibt nicht nur Wachstumsregionen“, so Rychter. Es gehe auch um all jene Gebiete, in denen sich die demografische Entwicklung etwa durch Schrumpfungsprozesse auswirke.

Das Bündnis für Wohnen des Landes NRW bezeichnete auch Rychter als vorbildlich, ausdrücklich erwähnte er dabei auch das Interesse des Bundes an dem Modell, das sich gerade erst am 6. Mai im Rahmen eines eigentlich außerplanmäßigen Parlamentarischen Abends in Berlin so deutlich gezeigt hatte. Trotz seines Stolzes auf den bisherigen Erfolg stellte Rychter jedoch auch fest: „Noch immer wird der Neubau durch zu hohe Anforderungen an die Energieeffizienz der Gebäude sowie durch eine falsche Vergabepolitik für Bauland in vielen Kommunen gebremst.“ Die derzeit von der Presse dankbar aufgegriffenen steigenden Neubaulzahlen seien zwar erfreulich, so Rychter, „doch sie betreffen in erster Linie das gehobene Preissegment.“

Die Kürzung der Städtebauförderung durch die Große Koalition in Berlin kommentierte Rychter noch einmal nahezu fassungslos: „100 Millionen Euro für vier Jahre – das kann eigentlich nicht ernst gemeint sein“, sagte der VdW-Verbandsdirektor. Auch mit den



Dr. Dieter Kraemer freut sich über den konstruktiven Dialog.

angekündigten Mietrechtsänderungen und der Streichung der im Rahmen der Koalitionsverhandlungen schon fast wieder eingeführten Sanierungs-AfA entmutigte der Bund nun weiter die Investoren. So schlug Rychter den Bogen zuletzt zurück von der Bundes- zur Länderpolitik und hob hervor: „In NRW haben wir einen offenen und konstruktiven Austausch zwischen Politik und Wohnungswirtschaft, verlässliche Förderbedingungen auf vier Jahre hinaus sowie eine klare Position zur Vergabe landeseigener Grundstücke. Diese gute Beziehung zwischen den Akteuren gelte es zu erhalten und zu stärken.“



AKTIONSPLATTFORM DER ARCHITEKTENKAMMER NRW

„NRW lebt“ – Planen und Bauen im demografischen Wandel

Die Deutschen werden weniger, älter und bunter – mit dieser griffigen Formel wird seit einigen Jahren der demografische Wandel beschrieben, der die Gesellschaft in den kommenden 20 bis 30 Jahren dramatisch verändern wird. Zugleich verzeichnet Nordrhein-Westfalen in seinen Regionen unterschiedliche Wanderungsprozesse und regional differierende Schrumpfung- und Wachstumstendenzen. In sieben dezentralen Veranstaltungen unter dem Dach der neuen Aktionsplattform „NRW lebt“, die zwischen 2014 und 2016 im ganzen Land stattfinden, sollen Herausforderungen thematisiert werden, vor die der demografische Wandel die Akteure aus Politik und Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Planungsbranche stellt.

Minister Michael Groschek hat die Schirmherrschaft übernommen und sprach am 7. Mai 2014 zum Auftakt ein Grußwort. Ein wichtiges Ziel von „NRW lebt“ ist es, einen Dialog zwischen Fachleuten und Laien herzustellen. In der Veranstaltung stellten Lütfiye Dönoglu und Kathrin Möller von der GAG Köln das Projekt „Vingst Veedel“ vor, in dem demente ältere Menschen aus verschiedenen Kulturen in einer Wohngemeinschaft zusammen leben und entsprechend betreut werden. „Für mich als türkischstämmige Migrantin der zweiten Generation ist es ein großes Anliegen, auf die besondere Herausforderung hinzuweisen, die in der Betreuung kranker und dementer Migranten liegt. Das wird in den kommenden Jahren eine wichtige Aufgabe sein“, betonte Lütfiye



NRW lebt – und diskutiert lebendig über Zukunftskonzepte.

Dönoglu, deren Lebenspartner in der Wohngemeinschaft im Vingst Veedel lebt.

DER VdW AUF DER LANDESGARTENSCHAU IN ZÜLPICH

Wertsteigerung durch Grünanlagen in der Wohnungswirtschaft

Am 7. Mai 2014 führten der Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Nordrhein-Westfalen (VGL NRW), der VdW Rheinland Westfalen und der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW eine Fachveranstaltung im Rahmen der Landesgartenschau in Zülpich durch.

Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender Spar- und Bauverein eG Dortmund und Mitglied des Verbandsrates des VdW Rheinland Westfalen, und Josef

Mennigmann, Vizepräsident VGL NRW, wiesen in ihren Begrüßungen darauf hin, dass diese Veranstaltung nun schon seit 1991 regelmäßig stattfindet. „Gut gepflegte Außenanlagen als der erste Eindruck, den eine Wohnanlage macht, sind sowohl für die Zufriedenheit der Mieter als auch für die Vermietbarkeit von besonderem Wert“, betonten beide übereinstimmend.

Prof. Martin Thieme-Hack von der Hochschule Osnabrück erläuterte die wesentlichen Hintergründe bei langfristigen Pflege-

konzepten. Hier standen insbesondere die Lebenszyklus-Kosten im Fokus. So machen die Pflege- und Instandhaltungskosten einer Außenanlage oft ein Vielfaches der eigentlichen Herstellungskosten aus. „Es zahlt sich aus, schon frühzeitig spätere Pflege und Wartungsarbeiten bei Planung und Bau von neuen Anlagen miteinzubeziehen“, so Thieme-Hack.

Franz-Bernd Große-Wilde ging auf das Thema „Betriebskostenmanagement von Außenanlagen“ ein. Er berichtete, dass barrierefreie Begegnungsflächen, Spielplätze und Eingangssituationen so gestaltet wurden, dass der Pflegeaufwand, die Betriebskosten und Abwassergebühren nachhaltig gesenkt werden konnten.

Die Architektin Beate Brune vom Immobilien-Dienstleister Dornieden Generalbau zeigte am Beispiel des Park Linné, wie ein neu entstandenes Wohnviertel ästhetisch ansprechend in Themengärten eingebettet wurde.

Im Anschluss wurde unter fachkundiger Führung die Landesgartenschau in Zülpich erkundet.



Prof. Martin Thieme-Hack, Beate Brune, Franz-Bernd Große-Wilde, Josef Mennigmann (v. l.)

NEUE HOMEPAGE STARTET

Mitglieder erhalten neue Zugangsdaten

Moderner, sicherer und übersichtlicher ist der neue Webauftritt, an dem der VdW Rheinland Westfalen seit dem vergangenen Jahr gearbeitet hat. Nun geht die neue Homepage des Verbandes bald an den Start: Am 23. Juni 2014 wird die alte Homepage ab- und die neue eingeschaltet.

Ist der Launch einmal erfolgt, dann werden die VdW-Mitgliedsunternehmen auch den Mitgliederbereich neu entdecken können, denn er wurde ebenfalls grundlegend überarbeitet. Gleich bleibt aber natürlich auch in Zukunft die Aufteilung nach den verschiedenen Referaten des Verbandes. Berufliche Bildung und Betriebswirtschaft, Recht und Steuern, Technik und Wohnungspolitik werden ausführlich und aktuell dargestellt, neue Informationen stehen den Spezialisten aus den Unternehmen stets schnell und unkompliziert zur Verfügung.

Die alten Zugangsdaten können für den Eintritt in den neuen Mitgliederbereich



nicht mehr verwendet werden – daher erhalten alle Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen im Juni 2014 Post mit neuem Nutzernamen und neuem Passwort. Die Schreiben, in denen die neuen Zugangsdaten erhalten sind, werden vom Verband direkt an die Vorstände bzw. Geschäftsführer der Mitgliedsunternehmen verschickt und sollten dann allen Personen zur Verfügung gestellt werden, die im Haus jeweils auf die

Nutzung des Mitgliederbereichs angewiesen sind.

■ Für alle Fragen oder Anregungen rund um die neue Homepage des VdW Rheinland Westfalen steht ein Ansprechpartner zur Verfügung:
Andreas Winkler, Pressesprecher
 Tel.: 0211 16998-94
 E-Mail: a.winkler@vdw-rw.de

RÜCKBLICK VERANSTALTUNGEN

Social Media Führungsforum – Von der Strategie zur Umsetzung

Am 13. Mai 2014 veranstaltete der VdW Rheinland Westfalen in Kooperation mit dem EBZ ein Social Media Führungsforum in Bochum. In kleinen Workshop-Gruppen mit maximal sechs Personen wurden Strategie- und Umsetzungskonzepte erarbeitet. Fachvorträge und zahlreiche Praxisbeispiele rundeten die Veranstaltung ab.

Die Nutzung von sozialen Medien wie Facebook, YouTube oder Twitter gewinnt auch für die Wohnungswirtschaft an Bedeutung. Viele Unternehmen planen den Einstieg ins Web 2.0 – rund ein Drittel ist bereits in sozialen Netzwerken vertreten. Für einen zielgerichteten Auftritt gilt es jedoch, eine passgenaue Strategie zu entwickeln und rechtliche Rahmenbedingungen zu beachten.

Das Führungsforum richtete sich an Unternehmen, die sich bereits mit der Thematik

beschäftigt haben, aber noch Hilfestellungen und Impulse benötigen. Der einleitende Vortrag von Prof. Dr. Erpenbach brachte die Teilnehmer auf den aktuellen Wissensstand. Er zeigte Entwicklungen und Trends auf und erläuterte die wichtigsten Social Media Instrumente für die Wohnungswirtschaft.

Nach dem Fachvortrag wurden die Teilnehmer in kleine Workshop-Gruppen aufgeteilt. In Workshop 1 lernten die Teilnehmer einen Redaktionsplan für ein zielgerichtetes und kontinuierliches Content-Marketing aufzustellen. Ein Redaktionsplan soll helfen, Inhalte zu planen und umzusetzen, sodass der Auftritt zu einem planbaren Erfolg wird.

Workshop 2 erarbeitete die Erfolgsfaktoren für eine Social Media Kampagne. Die Teilnehmer lernten Monitoring-Instrumente kennen und die Elemente einer Cross Media

Kommunikation (Cross Media meint den Gebrauch verschiedener Kommunikationskanäle, um ein Produkt oder eine Dienstleistung zu vermarkten).

Der dritte Workshop widmete sich dem Thema „Kommunikation und Reaktion“ in sozialen Netzwerken. Die Teilnehmer lernten auf Kritik und Krisen richtig zu reagieren, um die Herausforderungen eines sogenannten „Shitstorms“ zu bewältigen.

Abschließend erläuterte Marcus Hotze, Fachanwalt für Urheber- und Medienrecht, rechtliche Aspekte des Social Media Marketings und stand für individuelle Fragen zur Verfügung.

HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN VIERSEN

Wohn.Raum.Wünsche werden wahr

Unter dem Motto „Wohn.Raum. Wünsche. werden wahr“ hat Ende Februar 2014 die Umsetzungsphase des Handlungskonzeptes Wohnen für die Stadt Viersen begonnen. In der Generatorenhalle diskutierten die Akteure des Viersener Wohnungsmarktes die Analysen und Handlungsempfehlungen aus dem Entwurf des Abschlussberichts der Erarbeitungsphase. Staatssekretär Gunther Adler vom Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen war gekommen, um sich ein Bild von der Arbeit in Viersen zu machen.

Vor einem Jahr ist der Prozess zur Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen für die Stadt Viersen gestartet worden. Der Entwurf des Abschlussberichts liegt nun vor, der von den Akteuren des Viersener Wohnungsmarktes begleitet und vom Institut InWIS Forschung und Beratung, Bochum, erarbeitet wurde. Zum Umsetzungsauftritt wurden die Analysen und Handlungsempfehlungen vorgestellt und diskutiert. Dabei wurden bereits erste Ideen formuliert, wie die Handlungsempfehlungen der Gutachter umgesetzt werden können.

Michael Neitzel vom Institut InWIS stellte in seinem einleitenden Vortrag die Rahmenbedingungen und Grundlagen für die Entwicklung des Wohnstandortes Viersen vor. Dabei legte er einen besonderen Schwerpunkt auf die sich ändernde Nachfrage im Verhältnis zum vorhandenen Wohnraumangebot und zeichnete die Bedarfe der Zukunft auf. InWIS hatte im Auftrag der Stadt Viersen und in Zusammenarbeit mit den wohnungswirtschaftlichen Akteuren das Handlungskonzept erstellt.



Die unerlässliche Vernetzung der Akteure - etwa in einem Trägerverein - wird noch diskutiert.

An Beispielen aus der Praxis wurde aufgezeigt, welche Wege zur Fortentwicklung des Wohnstandortes Viersen bereits eingeschlagen worden sind. Albert Becker von der VAB (Viersener Aktien Baugesellschaft AG) stellte das neue Wohngebiet „Solferino-Carée“ vor, das in innenstadtnaher Lage ein breites Angebot für unterschiedlichste Wohnraumwünsche anbietet.

Dr. Frank Pflüger, Büro HJP (Heinz Jahnen Pflüger Stadtplaner und Architekten Partnerschaft, Aachen), berichtete über seine Erfahrungen als Immobilienberater in der Dülkener Innenstadt und der Viersener Südstadt. Hier habe sich gezeigt, dass die einzelnen Privateigentümer direkt angesprochen werden müssen. Ihnen komme für Entwicklungs- und Erneuerungsprozesse im Quartierszusammenhang eine Schlüsselrolle zu.

Julia Zaum (Prangenberg und Zaum) stellte ein vielschichtiges Bauprojekt im Woh-

nungsbestand an der Süchtelner Straße vor. In ihrem Vortrag wurde deutlich, welche Anforderungen sich für bauliche Entwicklungen im Bestand stellen und welche Chancen sich für die Fortentwicklung des Wohnstandortes Viersen insbesondere im spannungsreichen Umgang mit Gebäudebestand und -neubau ergeben können.

Staatssekretär Gunther Adler machte deutlich, wie wichtig kommunale Handlungskonzepte seien, um die Herausforderungen der Zukunft bestehen zu können. Er verwies in diesem Zusammenhang auf die vielfältigen Fördertöpfe, die das Land zur Verfügung stellt.

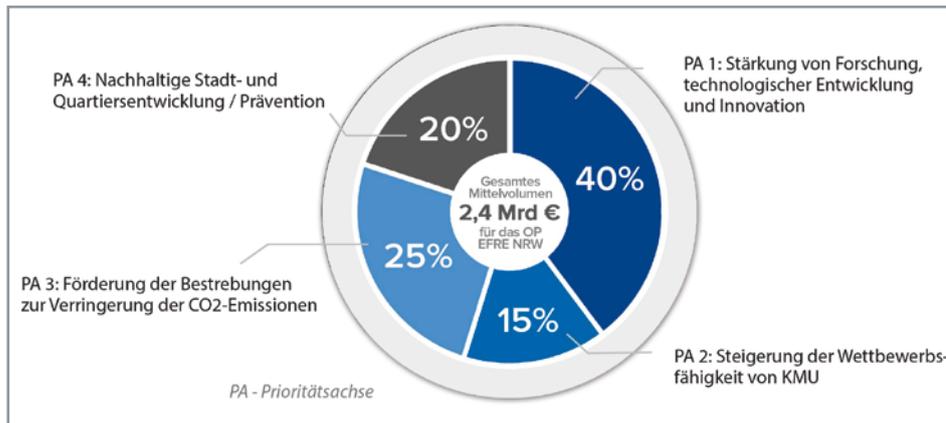
Nach den Praxisbeispielen fasste Bürgermeister Günter Thönnessen die wichtigsten Kernaussagen und Handlungsempfehlungen des gutachterlichen Berichts zusammen. Er gab einen Ausblick, worauf die künftigen Entwicklungsprozesse für die Fortentwicklung des Wohnstandortes Viersen ausgerichtet werden müssen. Er forderte alle Beteiligten auf, das Konzept nun mit Leben zu füllen. Dies könne nur bei einer Vernetzung aller Akteure - etwa in einem Trägerverein - erreicht werden. Maßnahmenpakete für konkrete Projekte und Strategien am Wohnungsmarkt müssen geschnürt und aufeinander sachlich und zeitlich getaktet werden. Viersen müsse zu einem Premiumwohnstandort werden. Abgeschlossen wurde die Veranstaltung mit einer Podiumsdiskussion, die den Startschuss für die Arbeit an der Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen markierte.



Zum Umsetzungsauftritt wurden Analysen und Handlungsempfehlungen vorgestellt.

EUROPAPOLITIK

2,4 Milliarden Euro für Wachstum und Beschäftigung in NRW



Quelle: Ministerium für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk des Landes NRW

Das Land Nordrhein-Westfalen fokussiert in der neuen Förderperiode 2014 - 2020 des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) die vier Bereiche Innovation, Klimaschutz, Stadtentwicklung und Mittelstandsförderung. Insgesamt stehen 2,4 Milliarden Euro zur Verfügung, davon wird die Hälfte aus EU-Mitteln finanziert.

Für die Umsetzung der Strukturfondsprogramme sind in Deutschland die Bundesländer verantwortlich. Auf Bundesebene werden allerdings mit der EU-Kommission in der „Partnerschaftvereinbarung“ die nationalen Förderschwerpunkte festgelegt. Auf Grundlage dieser entwickeln die Länder ihren jeweiligen Förderkatalog, die sogenannten „Operationellen Programme (OP)“.



Wirtschaftsminister Garrelt Duin stellte kürzlich das OP NRW für die Förderung von Investitionen in Wachstum und Beschäftigung aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) vor. Das Programm konkretisiert die Ziele des EFRE, die in einem landesweiten Abstimmungsprozess festgelegt worden sind:

- Innovation
- Klimaschutz
- Stadtentwicklung/Prävention
- Mittelstandsförderung

Auf der Vorstellung des OP in Düsseldorf betonte Wirtschaftsminister Duin: „Das Programm Wachstum und Beschäftigung ist das wichtigste wirtschafts- und strukturpolitische Instrument in NRW in den nächsten Jahren. Wir wollen es nutzen, um insbesondere unsere mittelständische Wirtschaft voranzubringen, Innovationen in wichtige Leitmärkte zu unterstützen, den Klimaschutz und benachteiligte Stadtteile zu fördern. Bei der Auswahl der Projekte steht die Qualität im Vordergrund.“

Insgesamt stehen für diese vier Bereiche 2,4 Milliarden Euro für alle Regionen des Landes zur Verfügung. Die Vergabe wird in NRW vornehmlich über Wettbewerbe verteilt, die Umsetzung erfolgt gemeinsam mit den Kommunen und Regionen des Landes. ▶

BEWERBER GESUCHT

WIR lobt Förderpreis aus

Der Verein WIR – Wohnen im Revier e. V., in dem sich elf kommunal(nah)e Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet zusammengeschlossen haben, lobt 2014 erstmals den WIR-Förderpreis aus. Mit insgesamt 10.000 Euro will der Verein Projekte im Ruhrgebiet fördern, die dazu beitragen, Quartiere zu stabilisieren und weiterzuentwickeln.

Im Mittelpunkt der Ideen, Initiativen und Projekte zur Quartiersentwicklung sollen bürgerschaftliches Engagement und die Zivilgesellschaft stehen. Entscheidend sind nicht die Größe und der Bekanntheitsgrad – vielmehr sollen sich die Initiativen und Projekte quartiersbezogen mit aktuellen gesellschaftspolitischen Fragen auseinandersetzen: „Wie kann das Miteinander von Jung und Alt im Quartier verbessert werden?“, „Was für Perspektiven bieten Quartiere für Kinder und Jugendliche trotz schwierigem sozialen Umfeld?“ oder „Wie können Nachbarschaften und gegenseitige Hilfe im Quartier unterstützt werden?“.



Für die Unterstützung der Projekte stellt WIR – Wohnen im Revier e. V. insgesamt 10.000 Euro bereit. Damit löst der Verein ein Versprechen ein. Bewerbungsstart ist am 01. Juni 2014. Projekte und Initiativen können sich dann bis zum 01. August 2014 online unter www.wir-foerderpreis.de bewerben. Dort gibt es auch weitere Informationen zu den Teilnahmebedingungen. Dann wird eine interdisziplinär besetzte Jury beraten, sodass voraussichtlich im September die Sieger-Projekte feststehen werden, die Unterstützung erhalten.

ARBEITSHILFE FÜR KOMMUNEN

„Inklusive Gemeinwesen planen“

Am 27. März 2014 stellte Sozialminister Guntram Schneider das Handbuch „Inklusive Gemeinwesen planen“, eine Orientierungshilfe für die Kommunen, anlässlich der Eröffnung der europäischen Konferenz „Inklusive Gemeinwesen planen“ in Siegen vor.

Wie können Städte und Gemeinden die Anforderungen der UN-Behindertenrechtskonvention praktisch umsetzen? Mit dem Handbuch will Sozialminister Guntram Schneider dazu Anregungen für konkrete Planungsstrategien geben. „Patentrezepte gibt es zwar nicht. Entscheidend ist aber, dass Menschen mit Behinderungen bei allen Planungen von Anfang an eingebunden werden, damit sie ihre Interessen vertreten können“, so Schneider.

Die Arbeitshilfe bietet den Kommunen vielfältige Anregungen von der systematischen Erhebung des Ist-Zustandes über die Einleitung von Verfahren zur Betroffenenbe-

teiligung bis hin zu konkreten Umsetzungsschritten auf dem Weg zur Inklusion. Das Handbuch solle die Kommunen vor allem ermutigen, Betroffene, Verbände, Politik, Verwaltungen und soziale Dienste an einen Tisch zu bringen.

Mit der Entwicklung der Arbeitshilfe hat das Sozialministerium das Zentrum für Planung und Evaluation Sozialer Dienste (ZPE) der Universität Siegen beauftragt. Begleitet wurde dies von einer Arbeitsgruppe, in welcher der Landesbehindertenrat, der Landesbehindertenbeauftragte, die Freie Wohlfahrtspflege, die Kommunalen Spitzenverbände und die Landschaftsverbände sowie verschiedene Ministerien vertreten waren.

■ Das Handbuch „Inklusive Gemeinwesen planen“ steht zum kostenlosen Download zur Verfügung: <https://broschueren.nordrheinwestfalendirekt.de/broschuerenservice/mais/inklusive-gemeinwesen-planen-eine-arbeitshilfe/1758>



GROSSE MEHRHEIT FÜR ENTWURF DER LANDESREGIERUNG

Landtag verabschiedet neues Wohnungsaufsichtsgesetz

Der Landtag hat das neue Wohnungsaufsichtsgesetz am 9. April 2014 verabschiedet. Mit großer Mehrheit haben die Abgeordneten dem Entwurf der Landesregierung zugestimmt. Mithilfe dieses Gesetzes sollen die Kommunen mehr Möglichkeiten bekommen, gegen Vermieter vorzugehen, die ihre Wohnungen vernachlässigen. Darüber hinaus soll mit einer Neuregelung die Überbelegung von Wohnungen verhindert werden. Das Gesetz ist am 30. April in Kraft getreten.

Das Wohnungsaufsichtsgesetz ist für Bauminister Groschek ein klares Signal an alle Hauseigentümer: „Wer in Zukunft Mindeststandards nicht erfüllt, der darf seine Wohnräume auch nicht vermieten. Dazu zählt beispielsweise nicht nur das

Vorhandensein von sanitären Anlagen, sondern auch deren Funktionstüchtigkeit. Um Überbelegungen zu verhindern, müssen mindestens 9 Quadratmeter Wohnfläche für jeden Erwachsenen bereitgestellt werden, für Kinder (bis 6 Jahre) mindestens 6 Quadratmeter.“

„Wir treffen mit diesem Gesetz nur die schwarzen Schafe unter den Vermietern, die zwar gerne abkassieren, aber nichts in ihre Gebäude investieren wollen. Wer sich an die Regeln hält, der hat auch nichts zu befürchten. Wir verbessern mit diesem Gesetz die Wohnraumsituation in unserem Land – zum Wohle aller Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen“, so Groschek weiter.

Der Verband hat im Rahmen der Anhörung im Gesetzgebungsverfahren das Vorhaben

begrüßt, jedoch Zweifel hinsichtlich der ausreichenden Personalausstattung der Kommunen zur Wahrnehmung der Aufgaben angemeldet.

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW beabsichtigt, gemeinsam mit den kommunalen Spitzenverbänden eine Arbeitshilfe zum neuen Wohnungsaufsichtsrecht zu erstellen. Die erste Sitzung der hierzu gebildeten Arbeitsgruppe soll alsbald stattfinden. Mit der Fertigstellung der Arbeitshilfe sei gegen Ende dieses Jahres zu rechnen, so der Städtetag NRW.

AUSFÜHRLICHER BERICHT ÜBER AKTUELLE THEMEN

Sitzung des Verbandsrates des VdW Rheinland Westfalen

Im Vorfeld der jährlich stattfindenden gemeinsamen Sitzung der Verbandsräte des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest gemeinsam mit dem Präsidium des VdW saar kamen die Mitglieder des Verbandsrates des VdW RW zu einer eigenen Sitzung am 6. Mai 2014 in Düsseldorf zusammen.

Der unerwartete und für alle unfassbare Tod von Ulrich A. Büchner, Präsident des Verbandes und Vorsitzender des Verbandsrates, berührte die Mitglieder auch in dieser Sitzung. Dr. Dieter Kraemer, Stellvertreter im Präsidium, übernahm den Vorsitz in dieser Sitzung und wird sich – bis zur Neuwahl des Präsidiums im Rahmen

des Verbandstages im September 2014, mit Herrn Werner Dacol, ebenfalls Stellvertreter im Präsidium, dabei abwechseln.

Verbandsdirektor Alexander Rychter gab wie gewohnt einen ausführlichen Bericht über aktuelle Themen der Wohnungs- und Immobilienpolitik auf Landes- und Bundesebene, unter anderem zu dem Referentenentwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz), zur Kappungsgrenzenverordnung NRW und zum Referentenentwurf des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG). Abteilungsleiterin Roswitha Sinz er-

gänzte die Ausführungen um einen Bericht über das rheinland-pfälzische Vorgehen zu Erstellung einer Kappungsgrenzenverordnung, das sich gegenüber dem in NRW eingeschlagenen komplexen Ermittlungsweg mit einem auf wenige Indikatoren reduzierten Verfahren deutlich abhebt und rechtssicher erscheint.

Ferner wurden Beratungsergebnisse aus vorhergehenden, anderen Gremiensitzungen wie dem Finanzausschuss, dem VdW-Beirat, dem Kooperationsausschuss sowie der GdW-Strukturkommission im Verbandsrat beraten.

GEMEINSAME SITZUNG DER VERBANDSRÄTE

Gemeinsame Themen, unterschiedliche Akzente

Nach ihren jeweiligen eigenen Sitzungen kamen die Verbandsräte des VdW Rheinland Westfalen, des VdW südwest und das Präsidium des VdW saar zu ihrer gemeinsamen Sitzung am 6. Mai 2014 in Düsseldorf zusammen.

Die Tagesordnung war zum einen dem Thema der Fortentwicklung der Kooperation zwischen den Verbänden gewidmet, die unter anderem eine Schließung des Bonner Büros Ende Mai 2014 und eine neue Verteilung und Zuordnung von Kompetenzfeldern im Bereich der Interessenvertretung auf die Verbandsstandorte Düsseldorf und Frankfurt am Main vorsieht.

Ferner gaben die Verbandsdirektoren Dr. Rudolf Ridinger (VdW südwest), Alexander Rychter (VdW Rheinland Westfalen) und Volker Leers (Präsident des VdW saar) jeweils einen Überblick und Bericht zur aktuellen Wohnungs- und Immobilienpolitik in den Ländern Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Hessen und Saarland. Die in der Struktur wie in der Politik des jeweiligen Landes begründeten Unterschiede kamen dabei zum Vorschein, zum Beispiel bei der Wohnraumförderung, aber auch



länderübergreifende gemeinsame Themen sowie verschiedene Akzente, die die Verbände jeweils zu gleichartigen Themen wie Bündnis für Wohnen setzen.

Eingangs der Tagesordnung gedachten die Mitglieder der drei Verbände gemeinsam

mit einer Schweigeminute dem verstorbenen Präsidenten des VdW Rheinland Westfalen, Ulrich A. Büchner, der im Zuge der Kooperation der drei Verbände für die Mitglieder der Verbandsräte ein wertvoller Gesprächspartner war.

47. EUROPÄISCHER TISCH

Verkauf von Wohnungen zur Finanzierung der Bautätigkeit

Unter Leitung des Vorsitzenden Bob Kempink kam der Europäische Tisch am 29. April 2014 zu seiner 47. Sitzung zusammen. Die Zusammenkunft fand auf Einladung der Acantus Groep in Appingedam/Niederlande statt.

Zu Beginn der Sitzung stellte Harry Kremer, Geschäftsführer von Acantus, das Wohnungsunternehmen vor. Das Unternehmen bewirtschaftet in der Provinz Nord- und Ost-Groningen rund 13.000 Wohnungen. Bedingt durch den Bevölkerungsrückgang wurden in den letzten Jahren davon rund 3.000 Wohnungen abgerissen.

Andreas Zaremba, Vorstandsmitglied Bauverein zu Lünen eG, und Rene Welhuis, Welbions, Hengelo, gingen auf das Thema „Finanzierung des Wohnungsbaus“ ein. Dabei wurde im Gegensatz zu den deutschen Wohnungsunternehmen deutlich, dass die

niederländischen Wohnungsunternehmen jedes Jahr Wohnungsbestände zur Finanzierung von Neubauvorhaben oder Bestandsmaßnahmen verkaufen.

Michael Neitzel, Geschäftsführer von InWIS Forschung & Beratung, Bochum, stellte die Studie „Wohntrends 2030“ vor. Er berichtete, dass 50 Prozent der Mieter in NRW ihre Wohnkosten für angemessen halten, weitere 32 Prozent in NRW schätzen ihre Wohnkosten sogar als günstig oder sehr günstig ein. Hieran anknüpfend beschrieb Neitzel Leistungen und Ausstattungen, für die die Mieter je nach Wohnkonzept mehr bezahlen würden.

Gerrit Teunis, Beter Wonen Vechtdal Hardenberg, berichtete über die aktuelle wohnungspolitische Diskussion in den Niederlanden. Eine öffentliche Förderung vergleichbar mit NRW gibt es nicht, allenfalls

können für den Bau von Sozialwohnungen günstigere Kredite aufgenommen werden, die dann 1 Prozent unter dem Marktniveau liegen.

Lisa Wilczek, Referentin für neue Medien, Multimedia und IT beim VdW Rheinland Westfalen, stellte Bewertungsportale vor, in denen mittlerweile auch Wohnungsunternehmen erfasst werden. Dr. Gerhard Jeschke, Abteilungsleiter Beratung und Verwaltung beim VdW Rheinland Westfalen, informierte zum Thema „Unternehmensleitbild“ und stellte dabei auch Beispiele aus dem Kreis der Wohnungsunternehmen am Europäischen Tisch vor.

■ **Der 48. Europäische Tisch findet am 10./11. November 2014 in Wesel statt.**

RUDOLF SEEGER MIT EHRENNADEL IN SILBER AUSGEZEICHNET

Drei Jahrzehnte im Dienste der Genossenschaft

Im Rahmen der Mitgliederversammlung am 14. Mai 2014 wurde der Aufsichtsratsvorsitzende des Wohnungsverein von 1893 eG Münster, Münster, Rudolf Seeger, verabschiedet. Aus den Händen von VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter erhielt Seeger die Ehrennadel in Silber des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen. Seeger wurde 1983 in den Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft gewählt. 2002 erfolgte die Wahl zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates.

In seiner Laudatio wies Rychter eingangs darauf hin, dass der Wohnungsverein von 1893 Münster „seit der Gründung der Genossenschaft im Jahre 1893 als ein Unternehmen aus der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft den Menschen auch hier in Münster ein gutes, ein bezahlbares

und vor allem ein sicheres Wohnen bietet. Und wenn wir auf die Entwicklung Ihrer Genossenschaft schauen, dann hat Herr Seeger als langjähriges Aufsichtsratsmitglied hier einen ganz maßgeblichen Anteil“, fuhr Rychter fort. Rychter ging auch auf aktuelle wohnungswirtschaftliche und wohnungspolitische Fragen ein. „Viele Menschen fragen sich auch heute vor allem in den Wachstumsregionen unseres Landes, ob angesichts steigender Mieten (besser Mietnebenkosten) das ihnen zur Verfügung stehende Haushaltseinkommen ausreicht, um auch in Zukunft gutes und lebenswertes Wohnen bezahlen zu können“, stellte Rychter fest. Nicht zuletzt „vor diesem Hintergrund haben wir am 5. März 2013 im nordrhein-westfälischen Landtag zusammen mit unserem Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr, Herr Michael Groschek, das „Bündnis für Wohnen – bezahlbar, generationenge-



Verbandsdirektor Alexander Rychter und Rudolf Seeger (v. l.)

recht, energieeffizient“ ins Leben gerufen“, berichtete Rychter. Er dankte Herrn Seeger für seine Arbeit und wünschte seinem Nachfolger, Herrn Rüdiger Junker, viel Erfolg.

MARITA SCHEELE MIT EHRENNADEL IN SILBER AUSGEZEICHNET

25 Jahre für das Miteinander

Im Rahmen der Mitgliederversammlung am 27. Mai 2014 wurde das Vorstandsmitglied der Heimstätten-Genossenschaft Hamm eG, Hamm, Marita Scheele, für ihr 25-jähriges Engagement in den Gremien der Wohnungsgenossenschaft geehrt. Aus den Händen von VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter erhielt Scheele die Ehrennadel in Silber des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen. Die Jubilarin wurde 1989 in den Aufsichtsrat und 1994 in den Vorstand bestellt.

In seiner Laudatio wies Rychter eingangs darauf hin, dass „immer, wenn wir über genossenschaftliche Geschichte, über das Werden von Wohnungs- und Baugenos-

senschaften sprechen, wenn wir die Leistungen würdigen, die Wohnungsgenossenschaften, natürlich aber auch kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen jeden Tag für ihre Mitglieder, ihre Mieter aber auch für ihre Städte und Gemeinden erbringen, wir an dieser Stelle auch über die Menschen reden müssen, die gerade im Ehrenamt über Jahre, oftmals Jahrzehnte, Aufgaben in den Mitgliedsgenossenschaften und -unternehmen unseres Verbandes wahrnehmen.“ Weiter betonte der VdW-Verbandsdirektor: „Wenn wir dann auf die Entwicklung der Heimstätten-Genossenschaft schauen, dann hat Marita Scheele, als langjähriges Vorstandsmitglied, nunmehr bereits seit 20 Jahren, hier einen ganz maßgeblichen Anteil.“ Rychter dankte Scheele für mehr als zwei

Jahrzehnte als Vorstandsmitglied, in der sie sich mit viel persönlichem Engagement und Einsatz um die Heimstätten-Genossenschaft Hamm eG verdient gemacht hat.



Foto: Heimstätten-Genossenschaft Hamm eG

Ein Vierteljahrhundert Engagement

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT WITTEN-MITTE EG

Pilotprojekt hat sich bewährt

Mit dem Ziel, älteren Menschen eine Alternative zu bisherigen stationären Wohnformen zu bieten und dabei die Selbstständigkeit bis ins hohe Alter zu sichern, hat im Jahr 2009 die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG gemeinsam mit dem Caritasverband Witten e.V. eine Senioren-Wohngemeinschaft für sieben Bewohner ins Leben gerufen. Diese hat nun ihren fünften Geburtstag gefeiert. Frank Nolte, Vorstandsvorsitzender der Genossenschaft, sagt dazu: „Wir und auch der Caritasverband Witten haben zu Beginn des Projektes nicht damit gerechnet, dass wir mit unserem Konzept für so viel Aufsehen in der Öffentlichkeit auch über die Stadtgrenzen Wittens hinaus sorgen würden. Belegt wird dies auch durch die zahlreichen prominenten Besucher der Wohngemeinschaft. An dieser Stelle möchte ich noch einmal daran erinnern, dass bereits Bremens ehemaliger Bürgermeister, Henning Scherf, und der ehemalige Vize-Kanzler, Franz Müntefering, sowie auch diverse Staatssekretäre die Senioren-Wohngemeinschaft besucht haben. Henning Scherf hat sogar in der WG übernachtet und seine Erlebnisse in einem



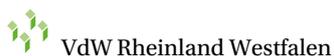
Sonja Leidemann, Bürgermeisterin der Stadt Witten, Hartmut Claes, Geschäftsführer Caritasverband Witten e.V., Frank Nolte, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG, Barbara Steffens, NRW-Gesundheitsministerin, Gerhard Rother, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG, Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen e.V. (v. l.). Quelle: Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG

Buch festgehalten. Außerdem wurden mehrere Film- und Radiobeiträge in der WG aufgenommen.“

Anlässlich des Geburtstags besuchte nun auch NRW-Gesundheitsministerin Barbara

Steffens das Vorzeigeprojekt. „Normalerweise besuche ich keine WG-Jubiläen“, sagte die Ministerin. „Aber die Gemeinschaft ist beispielhaft für eine Lebensform, die künftig zur Regelversorgung für ältere Menschen gehören sollte.“

Termine 2014



Gremien / Ausschüsse / Arbeitskreise / Arbeitsgemeinschaften

2014

			Veranstalter
Mitgliederversammlung	Mittwoch, 24.09.	Aachen	
Verbandsrat	Mittwoch, 02.07. Montag, 22.09.	Düsseldorf Aachen	
Präsidium	Mittwoch, 02.07.	Düsseldorf	
Sparte GENO >> Vollversammlung	Dienstag, 24.06. Dienstag, 23.09.	Düsseldorf Aachen	
Sparte IPW >> Vollversammlung	Dienstag, 24.06., 10.00 Uhr Dienstag, 23.09.	Düsseldorf Aachen	
Sparte ÖKU >> Vollversammlung >> Ausschuss	Dienstag, 24.06., 10.00 Uhr Dienstag, 23.09. Dienstag, 24.06., 9.30 Uhr	Düsseldorf Aachen Düsseldorf	
Ausschuss „Steuern und Bilanzierung“	Mittwoch, 18.06., 14.00 Uhr	Gelsenkirchen	
Ausschuss „Technik und Energieeffizienz“	Mo. – Mi., 16. – 18.06. (i. V. m. vdW Niedersachsen Bremen) Mi. – Fr., 03. – 05.09.	Wiesbaden Wien	
Arbeitskreis „Wohneigentum und Baurärgeschäft“	Donnerstag, 12.06., 10.00 Uhr	Düsseldorf	
Arbeitskreis „Wohnen für ein langes Leben“ (i. V. m. BFW NRW)	Dienstag, 16.09., 10.00 Uhr	N. N.	
Arbeitskreis „Wohnen im Quartier“	Dienstag, 02.09., 13.00 Uhr	Gelsenkirchen	
Sitzung des Genossenschaftsausschusses	Dienstag, 24.06., 10.00 Uhr	Düsseldorf	

Allgemeine Termine

2014

Marktplatz Genossenschaften	Mittwoch, 03.09.	Bonn	
Messe Stuzubi	Samstag, 30.08.	Düsseldorf	
Sommerfest EBZ (i. V. m. AGV, BFW)	Donnerstag, 10.07.	Bochum	
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., 10.00 Uhr	Köln	
Aktuelles Steuerrecht >> 2. Tagung	Donnerstag, 11.09., 10.00 Uhr	Wiesbaden	

ANREGUNGEN, KRITIK ODER FRAGEN

Setzt Ihr Unternehmen gerade ein besonderes Projekt um? Haben Sie Anregungen oder Fragen an die Redaktion des VerbandsMagazins?

Dann ist Ihr Ansprechpartner:
Andreas Winkler
 E-Mail: a.winkler@vdw-rw.de
 Tel.: 0211 16998-94

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

VERANSTALTUNG

Aktuelles Steuerrecht

Am 15. Mai 2014 fand im EBZ in Bochum die erste Tagung „Aktuelles Steuerrecht“ im Rahmen der gemeinsamen Veranstaltungsreihe des VdW Rheinland Westfalen, des VdW südwest und des VdW saar statt.

WP/StB Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. berichtete über aktuelle steuergesetzliche Entwicklungen nach der Bundestagswahl sowie im Bilanzrecht und Bilanzsteuerrecht.

StB Anke Kirchhof vom VdW südwest informierte im Rahmen der Veranstaltung über den automatisierten Kirchensteuerabzug ab 2015. Sie berichtete auch über Neues zur Pauschalierung von Sachzuwendungen gemäß § 37b EStG. Zur

Abgabenordnung diskutierte sie die Frage: Besteht eine Pflicht zur Anzeige bei fehlerhaften Bescheiden? Im Themenkomplex der Umsatzsteuer ging sie auf den Flächenschlüssel bei gemischt genutzten Gebäuden ein, zudem äußerte sie sich über die Arbeitshilfe des Bundesfinanzministeriums zur Kaufpreisaufteilung.

vBP/StB Jörg Cammann vom VdW Niedersachsen Bremen berichtete über die Umkehrung der Steuerschuldnerschaft bei Bauleistungen (Konsequenzen aus dem BFH-Urteil vom 22. August 2013 und den BMF-Schreiben vom 5. Februar und 8. Mai 2014). Auch behandelte er das BMF-Schreiben vom 19. Dezember 2013, das neue BMF-Schreiben vom 10. Januar 2014 zu § 35 a EStG sowie die Umsatzsteuerpflicht der Vergütung für die Aufsichtsrats Tätigkeit in Wohnungsunternehmen.

Themen von WP/StB Jürgen Gnewuch vom VdW Rheinland Westfalen waren handels- und steuerrechtliche Aspekte bei Erbbaurechten, Teilwertabschreibung wegen voraussichtlich dauernder Wertminderung – Entwurf eines BMF-Schreibens, die Steuergestaltung bei Veräußerungsgewinnen (§ 6 b EStG) und Erträgen aus Tilgungszuschuss KfW-Darlehen.

- Die Tagungsunterlagen können bei **Jürgen Gnewuch**
Tel.: 0211 16998-28
E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de oder **Anke Kirchhof**
Tel.: 069 97065-138
E-Mail: anke.kirchhof@vdwsuedwest.de in Papierform oder als CD-Rom zum Preis von 50 Euro angefordert werden.

SOCIAL MEDIA MARKETING

Den Genossenschaftsgedanken online leben

Rund ein Drittel der Wohnungs- und Immobilienunternehmen sind mittlerweile in einem sozialen Netzwerk vertreten. Insbesondere für Wohnungsgenossenschaften bietet das Web 2.0 Potenziale: Der Einsatz von sozialen Medien kann helfen, den Genossenschaftsgedanken online zu leben und diesen in die heutige Zeit zu transportieren.

Die Nutzung von sozialen Medien hat sich seit 2008 mehr als verdreifacht. Nach einer aktuellen Studie von BITKOM sind mittlerweile mehr als 78 Prozent aller Internetnutzer in einem sozialen Netzwerk angemeldet; zwei Drittel nutzen diese auch aktiv. Soziale Netzwerke werden somit zu einem wichtigen Kommunikationskanal, der Potenziale bietet.

Gerade in angespannten und nachfrage-schwachen Wohnungsmärkten kommt es zu einem harten Wettbewerb zwischen den Anbietern. Soziale Netzwerke können hel-

fen, die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens zeitgemäß zu kommunizieren, um Mitglieder langfristig zu binden und neue Kunden zu gewinnen.

Der Social Media Experte Prof. Dr. Matthias Neu, Hochschule Darmstadt, empfiehlt für die Vermittlung des genossenschaftlichen Gedankens folgende Themenbereiche:

- Berichte von sozialen oder kulturellen Angeboten im Quartier, Geschichten von neuen Mitgliedern (zum Beispiel Geburten) oder engagierten Ehrenamtlern
- Tipps rund um das Wohnen (zum Beispiel: im Winter richtig heizen)
- Berichte von Genossenschaftsthemen wie Bauprojekte, Sparkonditionen, neue Mitarbeiter, Gästewohnungen, soziales/sportliches Engagement, Ausstellungen, Mieterfeste etc.

Es wird hervorgehoben, dass die Genossenschaft eine Solidargemeinschaft ist und die

Geschäftspolitik an den Interessen der Mitglieder ausgerichtet ist. Werte wie Gemeinschaft, gegenseitige Hilfe, Solidarität und Nachhaltigkeit lassen sich hervorragend in der Web-Community (Gemeinschaft) platzieren. Die sozialen Netzwerke bieten einen zusätzlichen Kommunikationskanal, um die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens nach außen zu kommunizieren. ▶



Foto: kbuntu - fotolia.com

INTERESSANTE VERANSTALTUNGEN

Rückblick Kongressmesse Anga Com

Vom 20. bis 22. Mai 2014 fand Europas führende Fach- und Kongressmesse für Breitband, Kabel und Satellit in Köln statt. Rund 450 Aussteller aus 32 Ländern präsentierten auf der „Anga Com“ ihre Produkte und Dienstleistungen. Der messebegleitende Fachkongress bestand aus einem Strategie- und einem Technikteil mit unterschiedlichen Kernthemen.

Die Themenfelder der diesjährigen Anga Com 2014 in Köln reichten von der klassischen Fernsehempfangstechnik über neueste Glasfaser- und IP-Netze bis hin zu Multiscreen- und TV-Lösungen. Die Besucher konnten sich somit über eine breite Produktpalette der Breitband- und Video-Verbreitung informieren.

Die Themenvielfalt zwischen Breitband und Medien spiegelte sich auch in zahlreichen Kooperationen für das messebegleitende Kongressprogramm wider. Neben der Zusammenarbeit mit führenden Branchenverbänden, beispielsweise mit Bitkom und ZVEI – Zentralverband der Elektroindustrie, kooperierte die Anga Com in diesem Jahr auch mit dem von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen unterstützten Medienforum NRW. Den Auftakt der Kongressmesse bildete die gemeinsame Eröffnung mit einer Begrüßung durch Hannelore Kraft,



Alle Kontinente vertreten: Anmeldungen aus über 70 Ländern.

Ministerpräsidentin des Landes Nordrhein-Westfalen.

Als Ergänzung der regulären Kongresspanels bot die Anga Com den Ausstellern und Messebesuchern erstmals eine zusätzliche Präsentationsplattform in Form eines Praxisforums: Im neuen sogenannten „Speakers' Corner“ wurden in Vorträgen und Demonstrationen praxisnah Produkte, Projekte und Lösungen vorgestellt.

Die Kongressmesse konnte sich auch in diesem Jahr über steigende Aussteller- und

Teilnehmerzahlen freuen. Dr. Peter Charissé, Geschäftsführer der Anga Com: „Wir haben Anmeldungen aus 70 Ländern. Alle Kontinente werden in Köln vertreten sein. Die Liste der Besucherländer reicht von Brasilien über Südafrika bis nach Australien. Besonders viele Besucher reisen aus den Niederlanden, Großbritannien, Frankreich, Belgien, der Schweiz und den USA nach Köln.“

Im Nachgang an den ersten Messtagen fand wie gewohnt die Abendveranstaltung „Anga Com Night“ auf den Rheinterrassen in Köln statt. Über 2.200 Gäste tauschten sich bei schönem Ambiente über die neusten Trends und Entwicklungen aus.

- Die Anga Com wird von einer Tochtergesellschaft des Verbandes Deutscher Kabelnetzbetreiber (Anga) ausgerichtet und seit vielen Jahren vom ZVEI-Fachverband Satellit & Kabel unterstützt. Im Jahr 2015 findet die Anga Com vom 9. bis 11. Juni in Köln statt.



Wichtige Diskussionsplattform im Zeitalter der Informationstechnologie.

ANGACOM
WHERE BROADBAND MEETS CONTENT

INTERVIEW >> mit Prof. Dr. Sigrid Schaefer, Prorektorin mit dem Schwerpunkt Forschung und Entwicklung an der Immobilienhochschule EBZ Business School sowie Chef-Koordinatorin des Innovationsnetzwerkes Wohnungswirtschaft.

INNOVATIONSNETZWERK WOHNUNGSWIRTSCHAFT

„Die Erfahrung zeigt, dass man immer Optimierungspotenziale findet“

Baustoffhersteller, Großhändler, Handwerker und Wohnungsunternehmen ziehen an einem Strang: Im Innovationsnetzwerk Wohnungswirtschaft suchen sie nach Wegen zur Effizienzsteigerung und Kostensenkung in Neubau und Modernisierung. Nun widmet sich das Netzwerk mit einem ersten Pilotprojekt dem Thema „Badsanierung“. Kann eine Baukastenlösung die Wohnungsunternehmen entlasten? Prof. Dr. Sigrid Schaefer und ihr wissenschaftlicher Mitarbeiter Marten Thöne beantworten Fragen.

VM: Erzählen Sie uns etwas über die Zusammenarbeit im Innovationsnetzwerk Wohnungswirtschaft.

Prof. Dr. Schaefer: Das Innovationsnetzwerk ist durch eine hohe Kooperationsbereitschaft und gegenseitiges Vertrauen geprägt. Unternehmen, die eigentlich im Wettbewerb zueinander stehen, arbeiten in unserem Netzwerk eng zusammen, um Prozessketten unter Berücksichtigung insbesondere von Zeit und Kosten zu optimieren. So können entlang der Prozessketten Kostensenkungspotenziale aufgedeckt und Win-Win-Situationen für alle beteiligten Unternehmen geschaffen werden.

VM: Viele Bauherren leiden unter den hohen Kosten für Neubau und Modernisierung. Könnte das Innovationsnetzwerk Abhilfe schaffen?

Prof. Dr. Schaefer: Ja, dies könnte das Innovationsnetzwerk. Eine enge Abstimmung zwischen Industrie und Wohnungswirtschaft ermöglicht es, die Produkte passgenauer auf die Bedarfe zuzuschneiden. Zugleich können produktbezogen Kostentreiber identifiziert werden, sodass die Produkte kostengünstiger angeboten werden können. Werden zusätzlich – wie erwähnt – die Prozessketten optimiert, können für Neubau und auch Moderni-

sierung Kostensenkungspotenziale, Effektivitäts- und Effizienzsteigerungen erreicht werden.

VM: Nun startet das Netzwerk ein erstes Pilotprojekt mit dem Fokus „Badsanierung“.

Thöne: Wir möchten mit dem ersten Pilotprojekt die Bauzeiten vor Ort so weit straffen, dass es weder Pufferzeiten noch Wartezeiten einzelner Gewerke geben wird. Für diese Herausforderung ist die Planung zuvor bedeutend. Wir schätzen, dass es bei den Vor- und Nacharbeiten einer Badsanierung zu zeitlichen Einsparungen kommen wird. Hierzu nur ein Beispiel: Die sachliche und rechnerische Überprüfung könnte durch eine Vereinfachung der Rechnungsstellung (Systemdenken „Ikea-Prinzip“) zeitlich schneller zu bewältigen sein. Bei dem von uns geplanten Vorgehen muss nicht jeder einzelne Dichtungsring abgerechnet werden, sondern es kann nach zuvor vereinbarten Einheiten abrechnet werden. Wir haben das optimistische Ziel, die Zeiten vor Ort um circa 30 Prozent minimieren zu können, dies haben alle Netzwerkpartner vor Augen. Durch die zeitlichen Einsparungen und die Rückführung zu gewerketätigem Arbeiten erhoffen wir uns die Kosten signifikant reduzieren zu können.

VM: Wie stellen Sie sich die Zukunft des Innovationsnetzwerkes Wohnungswirtschaft vor?

Thöne: Unsere Ergebnisse aus den Projekten werden über die Zukunft des Innovationsnetzwerkes entscheiden. Hier bin ich optimistisch. Die Erfahrung zeigt, dass in Prozessketten nahezu immer Optimierungspotenziale liegen. Dies wird sich auch für unser Pilotprojekt bewahrheiten. In unserem Netzwerk arbeiten wir mit innovativen Partnern. Wenn sich erste Erfolge einstellen, wird dies – davon bin ich überzeugt – Ansporn für eine weitere Zusammenarbeit sein.

Prof. Dr. Schaefer: Bereits heute diskutieren wir im Innovationsnetzwerk weitere Pilotprojekte, zum Beispiel zur Modernisierung von Heizungsanlagen. Dies zeigt die Innovationskraft/das Innovationspotenzial des Netzwerkes und vor allem auch den Innovationswillen der Netzwerkpartner. Von allen Branchen entlang der wohnungswirtschaftlichen Wertschöpfungskette wird das Innovationsnetzwerk für die Wohnungswirtschaft intensiv wahrgenommen. Uns erreichen zahlreiche Anfragen zum Eintritt als neuer Partner in das Innovationsnetzwerk.



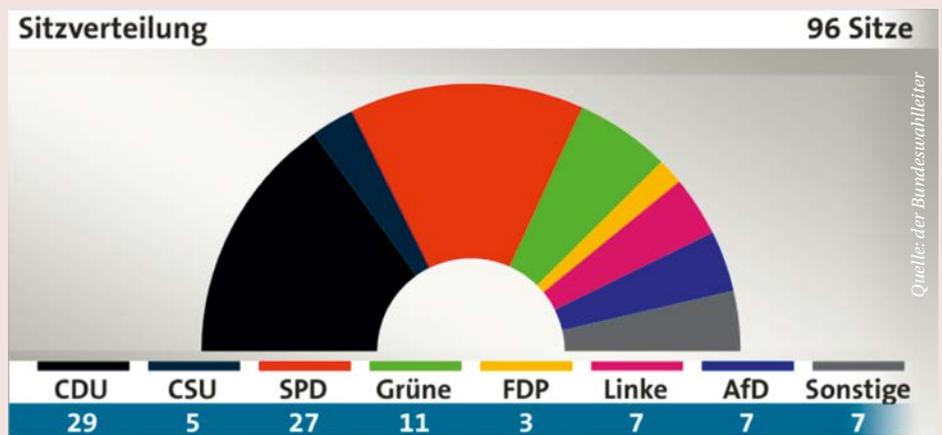
Eigeninteresse und Kooperationswille: Gemeinsam wollen die Netzwerkmitglieder mehr Effizienz erreichen.

VORLÄUFIGE WAHLERGEBNISSE

Europawahl 2014

Zwischen dem 22. und 25. Mai 2014 fanden die Wahlen zum Europäischen Parlament für die nächste Legislaturperiode 2014 bis 2019 statt. Eine leichte Erhöhung der europäischen Wahlbeteiligung (43,09 Prozent) zum vergangenen Wahljahr in 2009 (43,0 Prozent) kann vermerkt werden. Auffällig sind große Wählerzugewinne der extremen und europakritischen Parteien. Durch das gute Abschneiden der EVP (mit CDU) und S&D (mit SPD) auf europäischer Ebene ist jedoch eine große Mehrheit mit voraussichtlich 403 Sitzen für die beiden großen Fraktionen gesichert.

Bei der diesjährigen Europawahl im Jahr 2014 handelte es sich um die erste Wahl nach Inkrafttreten des Vertrages von Lissabon. Neu nach Lissabon ist, dass das Europäische Parlament erstmals den/die Kommissionspräsidenten/in auf Vorschlag des Europäischen Rates wählt. Durch die Aufstellung von Spitzenkandidaten wurde erhofft, die Wahlbeteiligung zu erhöhen, was nur mit einer leichten Erhöhung um 0,9 Prozentpunkte erreicht wurde.



Vorläufige Aufteilung der 96 deutschen Abgeordnetensitze im Parlament (Stand: 26.05.2014, 02:00 Uhr)

Durch die Änderung der Wahlgesetzgebung für die Europawahlen in Deutschland und die Abschaffung der Fünf-Prozent-Hürde sind im neuen Europäischen Parlament nun 14 deutsche Parteien vertreten. In Deutschland erreichten CDU/CSU nach dem vorläufigen amtlichen Endergebnis 35,3 Prozent – ihr schlechtestes Europa-Ergebnis seit 1979. Diese Verluste gingen überwiegend auf das Konto der CSU, die in Bayern rund 8 Prozentpunkte einbüßte. Die SPD verbesserte sich auf 27,3

Prozent (27 Sitze). Die Grünen sackten auf 10,7 Prozent (11 Sitze). Die Linke erreichte 7,4 Prozent (7 Sitze). Die FDP stürzte wie zuvor schon bei der Bundestagswahl nun auch auf EU-Ebene ab und kam nur auf 3,4 Prozent (3 Sitze). Die euroskeptische Alternative für Deutschland (AfD) schaffte es bei ihrer ersten Europawahl mit einem Ergebnis von 7,0 Prozent ins Parlament.

Im direkten Anschluss zur Europawahl finden die Bildung der europäischen Fraktionen und die Zuweisung der Ausschussmitgliedschaften an neu gewählte Abgeordnete statt. Der neue Parlamentspräsident und seine Vertreter werden voraussichtlich in der ersten konstituierenden Sitzung Anfang Juli in Straßburg gewählt. Im Wahljahr 2014 erfolgt zudem die Neubesetzung der Europäischen Kommission. Der Europäische Rat berät am 26. und 27. Juni 2014 über die Spitzenpositionen der neuen EU-Kommission. Für Mitte Juli 2014 ist die Wahl des zukünftigen Kommissionspräsidenten vorgesehen. Offiziell soll die neue Kommission am 1. November 2014 ihr Amt antreten.

■ Die noch vorläufigen Wahlergebnisse können auf der folgenden Webseite abgerufen werden: www.ergebnisse-wahlen2014.eu/de/election-results-2014.html. Änderungen sind vorbehalten.

Logo	Partei	Fraktion	Sitze	Prozent
	EVP	Fraktion der Europäischen Volkspartei (Christdemokraten)	214	28.50 %
	S&D	Fraktion der Progressiven Allianz der Sozialdemokraten	189	25.17 %
	ALDE	Allianz der Liberalen und Demokraten für Europa	66	8.79 %
	Grünen/EFA	Die Grünen/Freie Europäische Allianz	52	6.92 %
	EKR	Europäische Konservative und Reformisten	46	6.13 %
	GUE/NGL	Vereinte Europäische Linke/Nordische Grüne Linke	42	5.59 %
	NI	Fraktionslos – Mitglieder, die keiner Fraktion angehören	41	5.46 %
	EFD	Fraktion „Europa der Freiheit und der Demokratie“	38	5.06 %
	Sonstige	Neue Mitglieder, die keiner Fraktion des scheidenden Parlaments angehören	63	8.39 %

Vorläufige Sitzanteile der Parteifamilien im neuen Parlament (Stand: 26.05.2014, 11:00 Uhr)

VDP – SPOTLIGHT IMMOBILIEN

Überlegungen zum aktuellen und zukünftigen Wohnungsbedarf in Deutschland

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken Research, Berlin, stellt in seinem Februar-Heft Spotlight Immobilien seine „Überlegungen zum aktuellen und zukünftigen Wohnungsbedarf in Deutschland“ vor. Den „räumlichen“ Rahmen der Analyse bilden siedlungsstrukturelle Kreistypen. Das hier gewählte Vorgehen – und dies hebt vdp Research von vornherein ausdrücklich hervor – sei kein Ersatz für eine Regionalmarktanalyse. „Jeder Markt ist ein Fall für sich, der gründlich analysiert werden muss.“

„Der ‚Wohnungsmarkt Deutschland‘ zeigt erhebliche regionale Disparitäten. In manchen Gebieten sind die Märkte angespannt, in anderen steht ein signifikanter Teil des Wohnungsbestandes leer. Die Disparitäten haben verschiedene Ursachen. Von besonderer Bedeutung sind demografische Entwicklungen und ein nicht marktadäquater Neubau.“

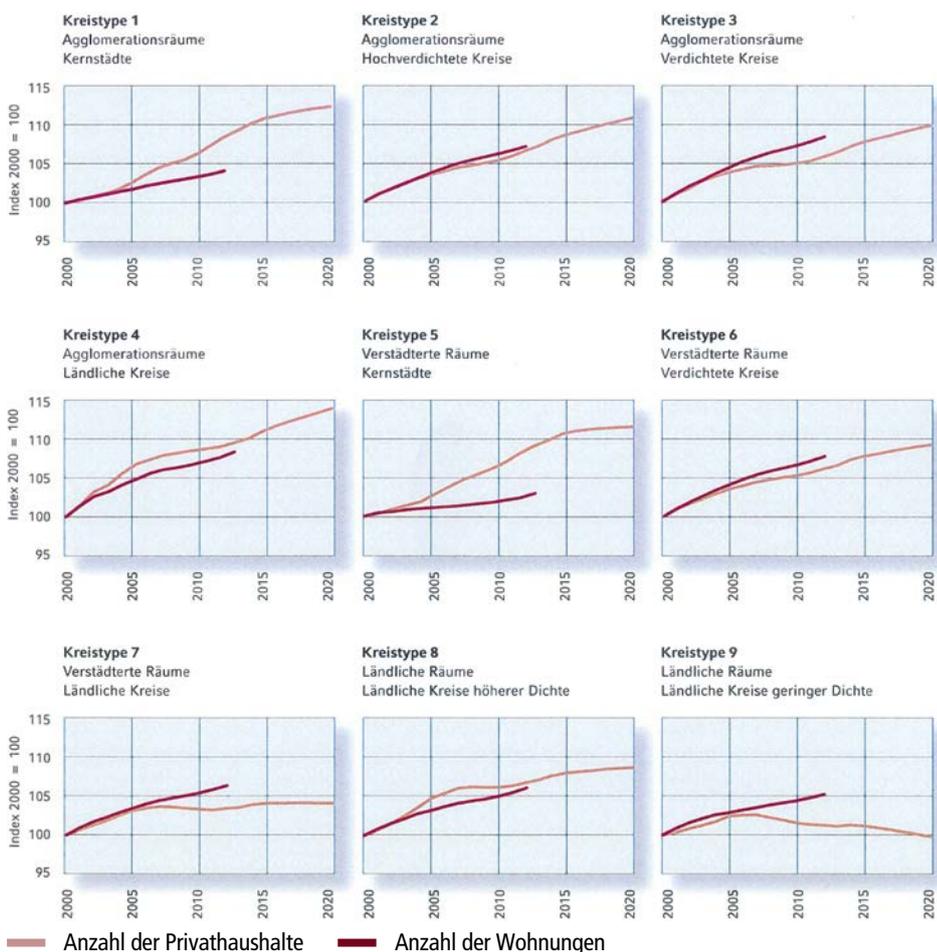
Um den künftigen Neubaubedarf regional differenziert vorherzusagen, wurden die Untersuchungen auf Kreisebene für neun verschiedene siedlungsstrukturelle Kreistypen geführt und dargestellt.

Wo sollte was, wann gebaut werden?

Aus siedlungsstruktureller Sicht beantwortet Dr. Franz Eilers von vdpResearch diese Frage wie folgt:

- „Die Wohnungsmärkte in den Kernstädten zeigen nicht nur aktuell, sondern auch im Laufe der weiteren Dekade den höchsten Neubaubedarf. Hier sind die Wohnungsleerstände vergleichsweise niedrig und die Zahl der Haushalte steigt am stärksten an. Die in Kernstädten bestehenden Ungleichgewichte zwischen Angebot an und Nachfrage nach Wohnraum resultieren zu einem großen Teil aus einer zu geringen Neubautätigkeit von Geschosswohnungen. In der vorangegangenen Dekade war die Neigung in neue Mehrfamilienhäuser zu investieren gering. Die jüngsten Zahlen zur Entwicklung der Baugenehmigungen zeigen, dass sich dies verändert hat. Der Wandel ist zu begrüßen und beantwortet zugleich

Privathaushalte und Wohnungsbestand nach siedlungsstrukturellen Kreistypen



Quelle: Statistisches Bundesamt, BBSR, eigene Prognose

die Frage nach dem „was“. Die einkommens- und kopfstarken Baby-Boomer haben im Wesentlichen ihre Eigenheime gebaut.

- Nach den derzeit vorliegenden Prognosen wird die Einwohnerzahl in den nächsten Jahren kaum steigen, da hierfür ein zunehmend hoher Wanderungsüberschuss notwendig wäre. Der Anstieg der Zahl der Haushalte wird aber vorerst weiter anhalten. Für diese Entwicklung ist die Verkleinerung der Haushalte verantwortlich. Auch wenn diese Verkleinerung in der Vergangenheit immer wieder unterschätzt wurde, so ist doch zu bedenken, dass sie nicht ad infinitum anhalten kann. Das heißt, der Anstieg der Haushaltszahlen wird sich aller Voraussicht nach gegen Ende der laufenden

Dekade abschwächen. Idealerweise sollte sich der Wohnungsneubau kurzfristig beleben, um mittelfristig einer abgeflachten Bedarfs- und Nachfrageentwicklung zu folgen.“

Der eingangs gemachte Hinweis, „jeder Markt ist ein Fall für sich, der gründlich analysiert werden muss“, hat hinsichtlich der typenbezogenen Antworten auf die Frage große Bedeutung. Individuelle Kreis- und/oder kommunal bezogene Analysen und Prognosen von und zu den jeweiligen Wohnungsmärkten, die insbesondere die Wanderungsbewegungen genauer unter die Lupe nehmen, kommen hinsichtlich der Einwohnerzahl und der Frage von Zunahme oder Abnahme zu höchst unterschiedlichen Ergebnissen.

Gemeinsames Positionspapier zum KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“

VERBÄNDEÜBERGREIFENDE AKTION >> Eine Reihe von Verbänden, darunter auch der GdW oder beispielsweise der Deutsche Mieterbund, haben gemeinsam das Positionspapier „KfW-Programm ‚Energetische Stadtsanierung‘ im Bundesumwelt- und -bauministerium mit voller Kraft weiterführen!“ erarbeitet, veröffentlicht und an die betreffenden Bundesministerien Bau und Wirtschaft, an die Vorsitzenden und Obleute in den Bundestagsausschüssen für Umwelt und Bau sowie für Wirtschaft und Energie und an die thematisch zuständigen stellvertretenden Fraktionsvorsitzenden gesendet. Der Deutsche Städtetag und der Deutsche Städte- und Gemeindebund haben kundgetan, dass sie dies inhaltlich mittragen.

Mit dem KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ fördert die Bundesregierung seit Ende 2011 energetische Quartiersansätze zur Steigerung der Energieeffizienz und Senkung des CO₂-Ausstoßes. Mit Zahlen zur Inanspruchnahme des Programms belegen die Unterzeichner das große Interesse bei den Kommunen sowie den hohen Unterstützungsbedarf. Das Programm komme vielfältigen Akteuren zugute und in unterschiedlichen Quartierstypen zum Einsatz – von Eigenheimsiedlungen über gemischte Innenstadtviertel und historische Altstädte bis hin zu Großwohnsiedlungen.

Die unterzeichnenden Verbände bestärken im Zusammenwirken mit dem Deutschen Städtetag und dem Deutschen Städte- und

Gemeindebund die Bundesregierung, das KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ wie im Koalitionsvertrag vereinbart als starkes Förderinstrument mit voller Kraft fortzuschreiben. Damit es als lernendes Programm noch besser auf die differenzierten Herausforderungen und Anforderungen von Kommunen, integrierter Stadtentwicklung, verschiedener Wohnungsmärkte sowie von Immobilien- und Energiewirtschaft ausgerichtet werden kann, wird der Verbleib der Programmbetreuung im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit begrüßt. Dadurch werde die notwendige Verbindung zur Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik gewährleistet. Ebenso essenziell sei eine starke inhaltliche Kooperation und thematische Koordination

der weiteren beteiligten Bundesministerien sowie der Länder.

Zentrale Erfolgskriterien

Der Deutsche Verband hat in einer Fachreihe im zweiten Halbjahr 2013 mit Verbänden aus Immobilienwirtschaft, Planung und Architektur sowie Energiewirtschaft die bisherigen Erfahrungen und Erkenntnisse aus dem Programm beleuchtet und anhand der präsentierten kommunalen Praxisbeispiele und Fachbeiträge sowie mittels Diskurs zwischen den Verbänden eine Reihe zentraler Erfolgskriterien ermittelt, die die Unterzeichner in ihrem Positionspapier praxisbezogen auflisten.

Zusammenfassend kommen sie zu dem Ergebnis, dass die energetische Stadtsanie-





zung insgesamt helfe, dass in den Städten und Gemeinden schrittweise ein zeitlich, technisch und akteursübergreifend abgestimmtes und für die spezifische Situation im Quartier geeignetes Maßnahmenbündel angegangen werden kann, das folgende manchmal gegenläufige Anforderungen und Ziele miteinander in Einklang bringt:

- höchstmögliche Einsparungen an CO₂ und Primärenergie;
- einkommensadäquat bezahlbaren Wohnraum und tragbare Energiekosten für alle Haushalte;
- Aufbau von technologisch nachhaltigen Infrastrukturen;
- die Wirtschaftlichkeit von Investitionen in den Gebäudebestand;
- ein ästhetisch ansprechendes Erscheinungsbild unserer Städte und Gebäude.

Mit seiner Ausrichtung auf Investitionen in Immobilien und Versorgungsinfrastruktur bietet das KfW-Programm eine wichtige, umsetzungsorientierte Ergänzung zu den vom Bundesumweltministerium geförderten kommunalen Klimaschutzkonzepten, die thematisch umfassender, dafür aber weniger konkret sämtliche Handlungsfelder zum Klimaschutz aufgreifen.

Stärkung durch Bündelung und Verzahnung mit weiteren Mitteln sowie Planungssicherheit

Um die energetische Stadtsanierung noch wirkungsvoller zu machen und in noch mehr Kommunen zum Einsatz zu bringen, sollte das KfW-Programm noch enger mit der weiteren Förderlandschaft verzahnt werden, Mittel sollten noch besser gebündelt

werden. Hierfür bedarf es eines integrierten Fördermittelmanagements zwischen Bund und Ländern sowie einer intensiveren interministeriellen bzw. ressortübergreifenden Abstimmung. Es gilt, sowohl die verschiedenen relevanten KfW-Programme untereinander als auch mit weiteren Programmen von Bund und Ländern zu verzahnen. Dazu sollten die Bundesländer auch die Möglichkeiten der neuen EU-Strukturperiode ab 2014 konsequent nutzen. Als zusätzlicher Anreiz für Kommunen sollte aus den Quartierskonzepten ein direkterer Zugang zur Investitionsförderung geschaffen werden. Für finanzschwache Kommunen sollten die Bündelungsmöglichkeiten mit anderen Förderprogrammen sowie die Anerkennung von Arbeitsleistung Dritter verbessert werden, um den Eigenanteil so weit wie möglich zu verringern. Hier können gerade Wohnungsunternehmen und lokale Energieversorger für das Programm eine noch stärkere Rolle übernehmen und ihre Ressourcen in den Prozess aktiv einbringen, da diese auch direkt davon profitieren.

Eine andere wesentliche Voraussetzung ist Planungssicherheit. Die langfristigen Unternehmensstrategien von Wohnungswirtschaft sowie lokalen Energieversorgern müssen in Einklang gebracht werden mit Förderprogrammen, deren Dauer meist ungewiss ist. Ebenso bewirken die sich ändernden Regelungen – unter anderem bei der EEG-Umlage auf erzeugten Strom oder wie geplant bei den Netzentgelten – Zurückhaltung auf der Investorenseite. Insgesamt ist die Rolle der dezentralen Stromerzeugung nicht hinreichend geklärt.

Zusammenarbeit mit Weitblick - von Anfang an.



Besuchen Sie uns auch zu unserer **Blauen Stunde** im Rahmen des 13. VdW Forum-Wohnungswirtschaft am 24./25.06.2014 in Düsseldorf.

Ein Unternehmen der WGZ BANK-Gruppe

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

Sprechen Sie uns an:

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

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

www.wlbk.de



Learning by Doing in Oberhausen-Sterkrade

ERSTELLUNG EINER MUSTER-/GÄSTEWOHNUNG >> Interessante Projekte aus Wohnungsunternehmen stellen wir den Lesern des VM künftig wieder in der Rubrik „Projekt“ überregional vor. Den Anfang in dieser neuen, alten Rubrik macht eine Geschichte aus Oberhausen-Sterkrade: Dort tun Auszubildende der örtlichen Wohnungsgenossenschaft weit mehr, als lediglich die üblichen Abteilungen ihres Ausbildungsunternehmens zu durchlaufen.

Aus Methodenkompetenz wird Handlungskompetenz oder anders gesagt: Wer über praktische Erfahrungen verfügt, dem fällt es auch entsprechend leichter, erworbenes Wissen zu verknüpfen und in die Praxis zu übertragen. Das weiß auch Olaf Rabsilber, Vorstand der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG. Er setzt schon seit Längerem auf Sonderprojekte mit Eigenverantwortung und kreativen Freiheiten, um seine Auszubildenden besonders zu motivieren.

Umsetzung von Projekten als Zeichen der Wertschätzung

„Mit jährlich neuen Azubiprojekten haben wir sehr gute Erfahrungen gemacht“, sagt Olaf Rabsilber. „Wichtig ist allerdings, dass das Ergebnis solcher Projekte in der Praxis – zumindest teilweise – umgesetzt wird. Das

stellt nämlich sicher, dass die Überlegungen unserer Auszubildenden praxisverbunden bleiben.“ Ohnehin sei es für die Motivation des Nachwuchses sehr wichtig, dass die bearbeiteten Projekte nicht nur Gedanken-spiele bleiben. „Die Umsetzung ist ja letzten Endes auch ein Zeichen der Wertschätzung für die Arbeit, die unsere Azubis in ein solches Projekt hinein stecken.“

Auch in der Vergangenheit hatte die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG ihren Auszubildenden bereits spannende Projekte anvertraut – eine besondere Dynamik entwickelte das Konzept jedoch erst, als Olaf Rabsilber und sein Team im Jahr 2011 ernsthaft über die Einrichtung einer Muster- beziehungsweise Gästewohnung auf dem Tackenberg nachzudenken begannen. „Wir hatten das

Gefühl, dass die Gästewohnung im Sinne der Mitgliederförderung eine gute Idee sein könnte – es waren auch immer wieder einmal Anfragen an uns herangetragen worden, die wir bis dahin jeweils abschlägig hatten beantworten müssen“, so Olaf Rabsilber.

Vom ersten Schritt zum vielseitigen Projekt

Am Anfang also stand die Musterwohnung: Bei ihrer Planung konnten sich die Auszubildenden der Genossenschaft „austoben“, waren nicht bloß Befehlsempfänger, sondern hatten viel Gestaltungsspielraum. „Das Projekt war eine Herausforderung für uns“, stellen Marvin Knese, Stefanie Kistingner und Hannah Kommescher rückblickend fest. „Denn es stand ja nicht nur das Erstellen einer Gästewohnung im Vordergrund, sondern auch die Umsetzbarkeit in Bezug auf die Einrichtung einer Musterwohnung. Schließlich sollte die Ausstattung auch für die erste eigene Wohnung realisierbar sein, die Wohnung sollte den Interessenten möglichst Lust auf einen Umzug in das Quartier Tackenberg machen.“ Dass Theorie und Praxis zwei grundverschiedene Dinge sind, können die Auszubildenden nur bestätigen: „Zu Beginn hätte niemand von uns gedacht, wie umfangreich sich die Koordination der einzelnen Beteiligten (Handwerksfirmen, Raumgestalter etc.) gestaltet. Den Zeitplan und das Budget zu jeder Zeit unter Kontrolle zu haben, erwies sich als äußerst aufwendig. Auch außerhalb der eigentlichen Wirkungsstätte wurde die Baustelle vor Ort regelmäßig betreut. Zurückblickend wollen wir festhalten, dass sich der Aufwand gelohnt hat und wir viel aus dem Projekt mitgenommen haben.“

Die Wohnungsbestände auf dem Tackenberg stammen aus den 50er Jahren, früher lebten hier in erster Linie Bergleute, heute ist das Viertel multikulturell und bunt. „Es ist ein Viertel, in dem man behutsam mit Themen



Ins Quartier „verguckt“: Marvin Knese, Stefanie Kistingner, Hannah Kommescher (v. l.).

wie Modernisierung und Umbau umgehen muss. Deswegen haben wir unseren Auszubildenden nach dem gelungen Testlauf mit der Gästewohnung einen neuen Auftrag gegeben“, so Olaf Rabsilber.

Auf Basis eigener Überlegungen erstellten die Azubis einen Fragebogen für die Bewohner des Quartiers, organisierten Verteilung, Rücklauf und Auswertung der Ergebnisse. Erfragt wurden mieterbezogene, aber auch objektbezogene Informationen und Anregungen. Die ganze Umfrage wurde auf freiwilliger Basis erstellt. Als Anreiz zur Teilnahme diente eine anschließende Verlosung von Gutscheinen unter allen Einsendern. Die Gutscheine wurden wiederum – zur Förderung des Quartierszusammenhaltes – größtenteils von unseren ortsansässigen Ladenlokalmietern erworben.

„Irgendwann hatten sie sich in das Quartier verguckt“

Irgendwann in dieser Zeit geschah es dann auch, dass sich die Auszubildenden – wie es Olaf Rabsilber ausdrückt – in das Quartier „verguckten“: „Man merkte, dass unsere Azubis den Tackenberg und seine Bewohner jetzt immer besser kannten und verstanden, und dass ihr Interesse an dem Quartier über das vielleicht übliche Maß hinaus anwuchs. In gewisser Weise lernten sie jetzt, wie man sich nach der abgeschlossenen Ausbildung als engagierter Quartiermanager fühlen könnte. Sie wollten einfach weitermachen.“



Das Siedlungsbüro haben die Azubis ausgebaut, sein Potenzial weiterentwickelt.

Ein Siedlungsbüro gab es im Tackenberg schon länger. Nun entwickelten die Auszubildenden die Idee, es auszubauen und sein Potenzial weiterzuentwickeln. Der erste Klön-Nachmittag für die Mieter war eine Herausforderung, eben weil hier Menschen mit und ohne Migrationshintergrund sowie Menschen aus unterschiedlichen Kulturkreisen Seite an Seite leben. Doch Herausforderung hin oder her: Er war auch ein Erfolg und

soll nun nach dem gut abgelaufenen Auftakt im Quartier verstetigt werden.

Inzwischen haben die Azubis, mit denen das „Abenteuer Tackenberg“ begonnen hatte, den Staffelstab bereits an ihre Nachfolger weitergegeben: Ein Vermietungsflyer zum Quartier im Wandel, in dem alle Vorzüge des Quartiers ausführlich dargestellt werden, wurde nun erst mit Beteiligung von zwei neuen Auszubildenden fertiggestellt. Er soll künftig dabei helfen, neue Mitglieder für das bunte Viertel zu begeistern.



Klön-Nachmittag beim Tackenberg: verschiedene Kulturkreise Seite an Seite.

Für Olaf Rabsilber ist die Kette von Azubiprojekten, die inzwischen mit Bezug auf den Tackenberg durchgeführt worden sind, in jedem Fall eine Erfolgsgeschichte. „Ausbildung ist nun einmal das Fundament einer nachhaltigen Personalpolitik, durch sie sichern wir unsere Versorgung mit Nachwuchs für frei werdende Positionen im Unternehmen. Indem wir es unseren Auszubildenden ermöglichen, Sonderprojekte durchzuführen, erreichen wir, dass sie zusätzliche Motivation erhalten, schneller Handlungskompetenzen aufbauen und sich schon einmal mit strategischen Fragestellungen befassen. Davon profitiert unsere gesamte Genossenschaft – nicht zuletzt auch die Mitglieder, die in den vergangenen drei Jahren mit den Ergebnissen der verschiedenen, tollen Azubiprojekten in Berührung gekommen sind.“

KIRCHENSTEUER

Automatisierter Kirchensteuerabzug ab 2015

Eingaben beim Bundesfinanzministerium und bei den Landesfinanzministerien

Der automatisierte Kirchensteuerabzug ab 2015 führt insbesondere für Genossenschaften, die Dividendenzahlungen (beziehungsweise Zinszahlungen) an ihre Mitglieder vornehmen, zu einem erheblichen Verwaltungsaufwand.

Die vorbereitenden Maßnahmen sind bereits im Jahr 2014 durchzuführen (vgl. entsprechende Rundschreiben des VdW Rheinland Westfalen und VdW südwest). Sie umfassen vor allem eine persönliche, individuelle Information der Mitglieder der Genossenschaften, um dann innerhalb eines gesetzlich vorbestimmten Zeitfensters die entsprechenden für den automatisierten Kirchensteuerabzug erforderlichen Daten beim Bundeszentralamt für Steuern abrufen zu können.

Der GdW hat noch einmal einen Vorstoß unternommen. Zusammen mit dem DRV Deutscher Raiffeisenverband e.V., der im DGRV den Bereich landwirtschaftliche Genossenschaften vertritt, hat der GdW ein Schreiben an den Bundesminister der Finanzen, Herrn Dr. Wolfgang Schäuble, formuliert, in dem er auf die immensen Belastungen der Genossenschaften hinweist, die nicht zum Kreditwesen- und Finanzdienstleistungssektor zählen. Die Wohnungswirtschaft plädiert dringend für die Möglichkeit, den Kirchensteuerabzug pauschal vornehmen zu können. Von den Anforderungen an die Durchführung der Kirchensteuerabzugspflicht sind beim Deutschen Raiffeisenverband e.V. (DRV) rund 2.400 landwirtschaftliche Genossenschaften und beim GdW circa 2.000 Wohnungsgenossenschaften betroffen.

Die in 2014 nunmehr notwendigen Vorbereitungen zur praktischen Umsetzung zeigen, dass das Verfahren nicht nur verwaltungs- und kostenintensiv ist, sondern für alle Unternehmen, die nicht zum Kredit- und Finanzdienstleistungssektor zählen, nahezu undurchführbar ist. Die Unternehmen müssen, um das Kirchensteuerabzugsverfahren durchzuführen, einmal pro Jahr die Empfänger von Kapitalerträgen vorab individuell und schriftlich informieren, was insbesondere bei Genossenschaften mit nicht geschlossenen Mitgliederzahlen zu einem überbor-

denden Verwaltungsaufwand und extrem hohen Kosten führt. Diese können, anders als Kreditinstitute, diese Information nicht mit dem permanenten Kontoauszug verbinden, sondern müssen Einzelinformationen (in der Regel als persönliches Anschreiben per Post) versenden. Bei Genossenschaften mit mehreren hundert oder sogar tausend Mitgliedern führt dies bereits zu einem unzumutbaren Aufwand. Allein das Briefporto von 60 Cent für ein solches persönliches Anschreiben übersteigt häufig die für das Mitglied einzubehaltende Kirchensteuer. Die von den Genossenschaften einzubehaltende Kirchensteuer steht in keinerlei Verhältnis zu den entstehenden Kosten.

Der Abfrage der Kirchensteuerzugehörigkeit beim Bundeszentralamt für Steuern muss zudem eine Abfrage und Erfassung der persönlichen Identifikationsnummern vorausgehen. Um diese persönlichen Identifikationsnummern beim Bundeszentralamt für Steuern abfragen zu können, müssen zwingend die Geburtsdaten der betroffenen Personen bekannt sein. Anders als Kreditinstitute führen Wohnungsgenossenschaften keine Legitimationsprüfungen durch, sodass die Geburtsdaten in der Regel nicht vorhanden sind. Sie müssen daher, um die Abfrage der persönlichen Identifikationsnummern durchführen zu können, gesondert bei den Mitgliedern abgefragt werden, was nicht nur den bereits angesprochenen Verwaltungsaufwand erhöht, sondern zum großen Teil auch auf Verweigerung stößt, da die Mitglieder aus Datenschutzgründen ihr Geburtsdatum nicht angeben wollen. Dieses hat wiederum zur Folge, dass die Abfrage der persönlichen Identifikationsnummer beim Bundeszentralamt für Steuern zur Vorbereitung der späteren Abfrage der Kirchenzugehörigkeit unmöglich wird. Als weitere Folge wird damit auch die Abfrage der Kirchensteuerzugehörigkeit unmöglich, da diese voraussetzt, dass die persönliche Identifikationsnummer bekannt ist oder der Genossenschaft auf Nachfrage vom Mitglied mitgeteilt wird. Die Erfassung und Abfrage der Daten zur Kirchensteuerzugehörigkeit im Zeitfenster September – Oktober ist damit auch ausgeschlossen.

Darüber hinaus ist nicht abschließend geklärt, ob der Kirchensteuerabzug nur für Kapitalerträge im Privatvermögen oder auch im Betriebsvermögen gilt. Die Zuordnung zu Betriebsvermögen bzw. Privatvermögen ist wiederum anders als im Kredit- und Finanzdienstleistungssektor durch die Genossenschaften nicht festzustellen. Hiervon sind insbesondere die Mitglieder des DRV betroffen, deren Mitglieder landwirtschaftliche Unternehmer sind. Die zweifelsfreie Zuordnung ist somit nicht darstellbar und ein Lösungsansatz ist hierfür gesetzlich nicht vorgesehen.

Die Wohnungswirtschaft plädiert dringend dafür, dass für Unternehmen außerhalb des Kredit- und Finanzdienstleistungssektors die Möglichkeit einer pauschalen Kirchensteuererhebung geschaffen wird. Diese könnte darin bestehen, dass auf sämtliche kapitalertragsteuerpflichtigen Kapitalerträge ohne Ansehen von Privat- oder Betriebsvermögen auf die 25-prozentige Kapitalertragsteuer ein pauschaler Kirchensteuersatz von 7 Prozent erhoben wird. Die so erhobene und abgeführte Kirchensteuer wird auf den Steuerbescheinigungen ausgewiesen, sodass Nicht-Kirchensteuerpflichtige sich die Kirchensteuer im Wege der steuerlichen Veranlagung wieder holen können. Für alle Kirchensteuerpflichtigen würde die Kirchensteuer erhoben und abgeführt und kann prozentual auf die Kirchen verteilt werden. Mit diesem Lösungsansatz würde der komplizierte Verwaltungsaufwand und damit verbundene Kosten, die insbesondere aus der jährlichen Informationspflicht resultieren, ebenso entfallen wie die in der Praxis derzeit kaum umsetzbare Datenabfrage beim Bundeszentralamt für Steuern. Darüber hinaus würde das Kirchensteueraufkommen gesichert.

Der VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest haben den Finanzminister von Nordrhein-Westfalen, Dr. Norbert Walter-Borjans, den Finanzminister von Rheinland-Pfalz, Dr. Carsten Kühl, und den Finanzminister von Hessen, Dr. Thomas Schäfer, angeschrieben und für eine Möglichkeit der Pauschalierung der Kirchensteuer plädiert.

Hinzuweisen bleibt allerdings, dass die zurzeit geltende Rechtslage einen individualisierten Kirchensteuerabzug vorsieht und es nicht klar ist, ob wir eine gesetzliche Regelung tatsächlich auf den Weg bringen können, und wenn dieses gelingt, ob das für den Kirchensteuerabzug 2015 noch ausreichend wäre.

Abfrage der Steuer-Identifikationsnummer

Geburtsdatum: Sinnvoll ist, die Steuer-Identifikationsnummer nicht einzeln von den Mitgliedern, sondern über das Bundeszentralamt für Steuern zu erfragen. Allerdings enthält die Mitgliederliste einer Genossenschaft häufig nicht alle Daten (insbesondere Geburtsdatum), die für die Abfrage der Steuer-Identifikationsnummer erforderlich sind. Im Hinblick auf das Geburtsdatum sieht die Datensatzbeschreibung dann die Angabe „0000-00-00“ vor (siehe Kommunikationshandbuch Teil II), sodass auch Anfragen mit unvollständigen Daten möglich sind.

Adresse: Zur Abfrage der Steuer-Identifikationsnummer ist auch die Anschrift erforderlich. Häufig ist die aktuelle Adresse aber nicht bekannt. In den FAQ wird für einen solchen Fall ausgeführt, dass dann die letzte Anschrift zu verwenden ist. In der Datensatzbeschreibung wird für den Fall, dass die Adresse nicht bekannt ist, ausgeführt, dass diese dann durch den Kirchensteuerabzugsverpflichteten einzuholen wäre. Dies dürfte sich aber – wegen der unbekanntenen Adresse – als schwierig beziehungsweise unmöglich erweisen.

Anlassabfrage: Bezüglich einer von der Mitglieder-/Vertreterversammlung beschlossenen – aber ursprünglich nicht geplanten – Ausschüttung wird die Anlassabfrage in Erwägung gezogen (wenn im Vorjahr keine Regelabfrage erfolgt ist). Es gilt zu bedenken, dass eine Anlassabfrage von Gesetzes wegen derzeit nur für begrenzte Sachverhalte vorgesehen ist (bei Begründung der Geschäftsbeziehung und auf Kundenwunsch). Um solche Fälle abdecken zu können, müsste wohl der Anwendungsbereich der Anlassabfrage ausgeweitet werden.

Mietkautionenkonto: Derzeit wird – mangels anderslautender Aussagen von Seiten der Finanzverwaltung – davon ausgegangen, dass Mietkautionenkonto (Treuhandkonto) vom neuen Verfahren für den Kirchensteuerabzug nicht erfasst sind. Schon beim derzeitigen Verfahren sind Konten mit Gläubigervorbehalt (wie zum Beispiel Mietkautionenkonto) vom Kirchensteuereinbehalt ausgenommen. ▶



FTTB – die Technik von heute

Die Zukunft ist Glasfaser – die modernste Infrastruktur für Ihre Wohnanlage

Eine zukunftssichere Multimediaversorgung, schnelle Internetanbindungen und hohe Übertragungsbroadbanden lassen sich nur mit Glasfasernetzen realisieren. Wir errichten und betreiben für Sie diese leistungsfähigen, modernen Infrastrukturen. Profitieren auch Sie von unserer generationenübergreifenden Multimediaversorgung und den Telekommunikationsdiensten.

- ✓ Lokale Versorgungslösungen
- ✓ Nachhaltige Alternative zum herkömmlichen Kabelanschluss
- ✓ Individuell auf Ihr Unternehmen zugeschnittene Geschäfts- und Betriebsmodelle

Fordern Sie uns!

Tel. 089 – 7104089-5
Fax 089 – 7104089-6
service@pepcom.de



EINHEITSBEWERTUNG**Wegfall der öffentlichen Förderung und Anhebung des Einheitswertes**

Ein Wohnungsunternehmen hatte die Darlehen für geförderte Mietobjekte außerplanmäßig und vollständig in 2013 getilgt.

Mit dieser Tilgung sah die Finanzverwaltung den Wegfall der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ als gegeben an und setzte statt der für öffentlich geförderte Wohnungen geltenden Kostenmiete bei der Festsetzung des Grundsteuermessbetrages die Marktmiete an.

Die Wohnungen des Grundbesitzes wurden vor dem 31. Dezember 1989 bezugsfertig und waren nach den Vorschriften der §§ 82 ff. des II. WoBauG als öffentlich geförderte Wohnungen grundsteuerbegünstigt. Die Grundsteuerbegünstigung beruhte darauf, dass bei der Wertermittlung des Einheitswertes statt der Marktmiete wegen der Preisbindung die niedrigere Kostenmiete bei der Berechnung

der Jahresrohmiete angesetzt wurde. Bei der Gewährung der Grundsteuervergünstigung ging man davon aus, dass die Preisbindung den Wert des Grundstücks mindert.

Im Zusammenhang mit der Tilgung der gewährten Darlehen in 2013 hat die Stadt darauf hingewiesen, dass, wenn die für eine Wohnung verbilligten Mittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt werden, dennoch die Wohnungen gem. § 22 Abs. 2 WFNG NRW der bisherigen Zweckbindung noch bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung unterliegen. Die wegen der Gewährung von Fördermitteln begründeten Zweckbestimmungen (unter anderem Mietpreisbindung) in Bezug auf den hier in Rede stehenden Grundbesitz entfielen daher erst zum 31. Dezember 2020/2023.

Wenn bei Wegfall der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ durch vorzeitige Rückzahlung des

Darlehens aus öffentlichen Mitteln auch gleichzeitig die Mietpreisbindung entfällt, mag eine Fortschreibung des Einheitswertes geboten und angemessen sein. Da aber, wie durch die Stadt ausdrücklich hervorgehoben, die Mietpreisbindung noch bis zum 31. Dezember 2023 fortbesteht und somit den Wert des Grundstücks weiterhin mindert, ist eine Wertfortschreibung auf Basis der Marktmiete nicht gerechtfertigt.

Der VdW Rheinland Westfalen legte gegen den Bescheid der Finanzverwaltung Einspruch ein und beantragte, die vorgenommene Wertfortschreibung rückgängig zu machen und bis zum 31. Dezember 2023 die Mietpreisbindung der Einheitsbewertung zugrunde zu legen.

Die Finanzverwaltung gab dem Einspruch in vollem Umfang statt und nahm ihre Einheitswerterhöhung zurück.

UMSATZSTEUER**Umkehr der Steuerschuldnerschaft bei Bauleistungen****Zweites BMF-Schreiben zur Anwendung der neuen Rechtslage**

Aufgrund der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs vom 22. August 2013 sind Bauträger nicht mehr in die Umkehr der Steuerschuldnerschaft bei Bauleistungen einzubeziehen. Das Bundesfinanzministerium hat am 8. Mai 2014 ein weiteres Schreiben zur Anwendung der neuen Rechtslage veröffentlicht.

Das BMF weitet die für vor dem 15. Februar 2014 ausgeführte Bauleistungen bestehende Nichtbeanstandungsregelung (vgl. hierzu BMF-Schreiben vom 5. Februar 2014, Seite 4) nunmehr – allerdings drei Monate nach dem ersten BMF-Schreiben! – auch auf Bauleistungen aus, mit deren Ausführung vor dem 15. Februar 2014 begonnen wurde und die nach dem 14. Februar 2014 abgeschlos-

sen wurden bzw. werden (vgl. Punkt II. des BMF-Schreibens).

Zur Frage des Vertrauensschutzes (§ 176 Abs. 2 AO) für den bauleistenden Unternehmer in den Fällen, in denen der Leistungsempfänger aufgrund des BFH-Urteils die Umsatzsteuer nicht mehr schuldet, wird weiterhin ein gesondertes BMF-Schreiben angekündigt (vgl. Punkt V. des BMF-Schreibens).

Des Weiteren enthält das BMF-Schreiben – hinsichtlich Bauleistungen, die nach dem 14. Februar 2014 ausgeführt wurden bzw. werden – Ausführungen zur Verfahrensweise bei:

- Abschlagszahlungen vor dem 15. Februar 2014 und Schlussrechnung nach dem 14. Februar 2014 sowie

- Anzahlungsrechnungen vor dem 15. Februar 2014 und Zahlung nach dem 14. Februar 2014

(vgl. Punkt III. des BMF-Schreibens). Die Ausführungen im BMF-Schreiben gelten gleichermaßen für Gebäudereinigungsleistungen.

Als Nachweis, dass eine bezogene Bauleistung seitens des Leistungsempfängers ebenfalls für eine Bauleistung verwendet wird, gilt auch eine schriftliche Bestätigung des Leistungsempfängers zum Beispiel im Werkoder Werklieferungsvertrag oder gesondert, unter Nennung des konkreten Bauvorhabens (Ergänzung des Abschnitts 13b.3 Abs. 2 UStAE). Die Ausführungen im BMF-Schreiben gelten sinngemäß für Gebäudereinigungsleistungen.

Außerdem enthält das BMF-Schreiben Klarstellungen zur Anwendung der neuen Rechtslage im Organkreis (Änderung des Abschnitts 13b.3 Abs. 7 UStAE) und zur Nicht-Anwendung von § 13 b UStG, wenn Leistungen für den nichtunternehmerischen Bereich erbracht werden (Streichung des Abschnitts 13b.3 Abs. 12 UStAE). Die Ausführungen im BMF-Schreiben gelten gleichermaßen für Bau- und Gebäudereinigungsleistungen.

Wohnungswirtschaft fordert keine erneute Einbeziehung von Bauträgerleistungen bei § 13 b UStG

Wie der GdW erfahren hat, beabsichtigt der Gesetzgeber nunmehr, diese Rechtsprechung zum § 13 b UStG auszuhebeln und die vom BFH verworfene Verwaltungsauffassung – unter Umständen sogar vollständig – gesetzlich festzuschreiben.

Der GdW hat gegenüber dem BMF noch einmal deutlich gemacht, dass Bauträger nicht wieder in die Umkehr der Steuerschuldnerschaft bei Bauleistungen einbezogen werden dürfen. Bauträger erbringen mit dem Verkauf von bebauten und noch zu bebauenden Grundstücken Grundstückslieferungen und keine Werklieferungen und damit auch keine Bauleistungen im Sinne des § 13 b UStG.

Bei der angekündigten Gesetzesänderung muss die erneute Einordnung der Bauträgerleistungen als Werklieferungen und damit als Bauleistungen unbedingt verhindert werden. Der GdW, der VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest sind entsprechend beim Bundesfinanzministerium beziehungsweise den Landesfinanzministerien Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Hessen vorstellig geworden.

Die Gesetzesänderung ist geplant im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zum Gesetz zur Anpassung des nationalen Steuerrechts an den Beitritt Kroatiens zur EU und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften.

Die Bauverbände nehmen die angekündigte Gesetzesänderung zum Anlass, Rechtssicherheit für die von ihnen vertretenen Bauunternehmen einzufordern (zum Beispiel Anwendung der Vertrauensschutzregelung nach § 176 Abs. 2 AO, Einführung eines geeigneten Nachweises über die Verwendung der bezogenen Bauleistung).



Der Generationen-Anschluss

Multimediaversorgung und Telekommunikation aus einer Hand

Unsere Produkte

- Fernseh- & Hörfunkversorgung
- Internet & Telefonie
- Mieterinformationskanäle
- Smart-Home
- Hausnotruf & Sicherheit
- Fernablesung und Energiemanagement

Unsere Technik

- Glasfasernetze
- Kabelanschluss
- Satellitenempfang
- Sat-ZF Lösungen
- Breitbandverteilanlagen

Unsere Leistungen

- Individuelle Beratung
- Detaillierte technische Analyse
- Entwicklung von Betriebs- und Geschäftsmodellen
- Errichtung und Finanzierung von Multimedienetzwerken
- Kompletter Betrieb

Fordern Sie uns!

Tel. 089 – 7104089-5
 Fax 089 – 7104089-6
 service@pepcom.de



PRIVATES BAURECHT

Vereinbarung über Erwerbsvertragsvollmacht für Erstverwalter unzulässig

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Beschluss vom 12. September 2013 entschieden, dass eine von einem Bauträger in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Erwerbvertrags verwendete Klausel, die die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch einen vom Bauträger bestimmbaren Erstverwalter ermöglicht, unwirksam ist.

Sachverhalt

Eine Wohnungseigentümergeinschaft verlangt Kostenvorschuss zur Beseitigung von Undichtigkeiten von Dächern der von einem Bauträger errichteten Reihenhäuser sowie Schadensersatz wegen unzureichenden Schallschutzes. Der Bauträger verteidigt sich unter anderem mit der Einrede der Verjährung.

Er verpflichtete sich im Jahr 2001 zur Errichtung einer Wohnungseigentumsanlage, bestehend aus zwei Häuserzeilen mit insgesamt 13 Einfamilienreihenhäusern. Hinsichtlich der Abnahme des Gemeinschaftseigentums enthielten die jeweils gleichlautenden Erwerbsverträge folgende Regelung:

„V. 3. Für das Gemeinschaftseigentum findet im Regelfall eine gesonderte Abnahme statt. Der Käufer bevollmächtigt unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, und zwar jeden für sich allein, den nachgenannten vereidigten Sachverständigen, den nach dem Wohnungseigentumsgesetz für das Kaufobjekt bestellten Verwalter sowie den Verwaltungsbeirat mit der Abnahme des Gemeinschaftseigentums. Das Gemeinschaftseigentum ist somit abgenommen, wenn entweder alle Käufer oder anstelle von Käufern der Sachverständige oder der Verwalter oder der Verwaltungsbeirat das Gemeinschaftseigentum abnimmt.“

Ob und wann das Gemeinschaftseigentum abgenommen wurde, war streitig.

Entscheidung

Der BGH sah die von dem Bauträger behauptete Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch die Erstverwalterin in Vertretung für sämtliche Käufer am 14. Dezember 2001 als unwirksam an, weil die Erstverwalterin

durch Nr. V. 3. der notariellen Erwerbsverträge nicht wirksam zu einer solchen Abnahme bevollmächtigt worden ist. Aus diesem Grund könne auch nach Ablauf von fünf Jahren keine Verjährung eingetreten sein. Die Regelung in Nr. V. 3. der Erwerbsverträge, sei unwirksam, weil sie die Erwerber entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt. Nach Nr. V. 3. der Erwerbsverträge bevollmächtigen die Erwerber unter anderem „den nach dem Wohnungseigentumsgesetz für das Kaufobjekt bestellten Verwalter“ mit der Abnahme des Gemeinschaftseigentums. Als teilender Eigentümer hat der Bauträger die Möglichkeit, den ersten Verwalter bereits in der Teilungserklärung zu bestellen.

Dabei kann der Bauträger einen Erstverwalter bestellen, der mit ihm wirtschaftlich oder rechtlich verbunden ist. So verhielt es sich nach Auffassung des BGH auch im Streitfall. Das begründet im Hinblick auf die Abnahme für die Erwerber die Gefahr, dass ein solcher Verwalter die Voraussetzungen der Abnahmefähigkeit des Gemeinschaftseigentums nicht neutral prüft, sondern zugunsten des Bauträgers verfährt, wodurch dieser entscheidenden Einfluss auf die Abnahme nehmen könnte.

Aus diesem Grund hält eine vom Bauträger in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Erwerbvertrages verwendete Klausel, die – wie hier – die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch einen mit dem Bauträger wirtschaftlich oder rechtlich verbundenen Erstverwalter ermöglicht, nach nahezu einhelliger Auffassung der Inhaltskontrolle am Maßstab von § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht stand.

Die gesetzliche Möglichkeit des Widerrufs der formularmäßig erteilten Vollmacht (§ 168 Satz 3 BGB) kompensiert die unangemessene Benachteiligung nicht. Eine Widerrufsmöglichkeit kann schon deshalb praktisch leerlaufen, weil das Klauselwerk des Bauträgers nicht sicherstellt, dass der Erwerber von dem Abnahmeterrmin Kenntnis erlangt (Beschluss des BGH vom 12. September 2013, Az.: VII ZR 308/12; www.bundesgerichtshof.de).



Anmerkung

Bauträger haben häufig ein grundsätzliches Interesse an der Delegation der Abnahme des Gemeinschaftseigentums von den Käufern auf einen Dritten (Verwalter oder IHK-Sachverständiger). Hintergrund ist die Zielsetzung, die Abnahme des Gemeinschaftseigentums zu einem relativ frühen Zeitpunkt durchzuführen, um so die regelmäßige fünfjährige Verjährungsfrist früher mit Wirkung gegen alle Käufer beginnen und letztlich auch enden zu lassen. Spätere Käufer sollen so durch die zeitlich vorweggenommene Abnahme gebunden werden. Die Rechtsprechung betont aber in ständiger Rechtsprechung, dass eine solche Bindungswirkung in der Regel zulässig nicht herbeigeführt werden kann, da jedem Käufer gesondert das Recht auf Abnahme des Gemeinschaftseigentums verbleiben müsse. Nachteilige Konsequenz für den Bauträger ist, dass die regelmäßige fünfjährige Verjährung erst mit Abnahme durch den Letztkäufer für diesen beginnt und somit unter Umständen für eine lange Zeit Gewährleistungsansprüche erhoben werden können.

BETRIEBSKOSTENRECHT

Korrektur eines Additionsfehlers nach Ablauf der Ausschlussfrist möglich

Das Landgericht (LG) Berlin hat mit Urteil vom 20. November 2013 entschieden, dass wenn dem Vermieter bei der Erstellung der Betriebskostenabrechnung ein Fehler (hier: Ausweisung eines Guthabens des Mieters aufgrund eines Additionsfehlers) unterlaufen ist, der für den Mieter auf den ersten Blick erkennbar ist und den der Vermieter kurz nach Ablauf der Abrechnungsfrist korrigiert hat, es dem Mieter nach Treu und Glauben verwehrt ist, den Vermieter an seinem Versehen festzuhalten.

Sachverhalt

Der Vermieter rechnete gegenüber dem Mieter im Dezember 2011 über die Betriebskosten des Jahres 2010 ab. In der Abrechnung war für die Heizkosten der Betrag 0,00 Euro angesetzt, anstatt, wie es rechnerisch richtig gewesen wäre, 1.474,57 Euro. Unter Berücksichtigung der Vorauszahlungen des Mieters war daher ein Guthaben von 1.400,26 Euro zu dessen Gunsten ausgewiesen. Die Abrechnung

wurde durch den Vermieter im Februar 2012 korrigiert, nachdem er den Fehler erkannt hatte. Der Mieter klagte das Guthaben ein.

Entscheidung

Dies wies das LG Berlin ab. Behaltensgrund für die Vorauszahlungen ist die Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2010. Zwar ist dort ein Guthaben der Kläger von 1.400,26 Euro aufgeführt.

Nach der Rechtsprechung des BGH sei es dem Mieter aber nach Treu und Glauben verwehrt, den Vermieter an seinem Versehen festzuhalten, wenn ihm bei der Erstellung der Betriebskostenabrechnung ein Fehler unterlaufen ist, der für den Mieter auf den ersten Blick erkennbar ist und den er kurz nach Ablauf der Abrechnungsfrist korrigiert hat. Dies ist vorliegend der Fall. Die Korrektur am 17. Februar 2012 erfolgte noch zeitnah nach Ablauf der Abrechnungsfrist am 31. Dezember 2011.

Zudem beschränkt sich die Abrechnung nicht nur auf die Zeile „Ihr Guthaben“, son-

dern umfasst sämtliche darin enthaltene Angaben. Aus dem Inhalt der Nebenkostenabrechnung ergibt sich jedoch zwanglos, dass ein solches Guthaben nicht besteht. Vorliegend handelt es sich um einen auf den ersten Blick offensichtlichen Additionsfehler, da die ebenfalls übermittelte Heizkostenabrechnung, die mit einer Kostenermittlung von „Ihre Kosten 1.474,57 Euro“ endete, nicht in die Zusammenfassung der Abrechnung eingestellt wurde, sondern „Ihr Kostenanteil“ in der Spalte „Heizkosten“ nur mit „0“ angegeben war. Daher ist in diesem Fall allein aus den Angaben der Abrechnung ohne weiteres sowohl das zutreffende Ergebnis ersichtlich als auch, dass die Angabe unter „Guthaben“ nicht korrekt ist. Auch der Mieter würde auf eine aus sich heraus erkennbar fehlerhafte Addition hin nicht zur Nachzahlung des so fehlerhaft ermittelten Betrages verurteilt (Urteil des LG Berlin vom 20. November 2013, Az.: 65 S 152/13).



AUS DER BERATUNGSPRAXIS DER VERBÄNDE

Zum Recht am eigenen Bild

In der wohnungswirtschaftlichen Praxis ist das Erstellen von Bildern im Zusammenhang mit Tagungen und Veranstaltungen an der Tagesordnung. Die anschließende Veröffentlichung zum Zweck der Berichterstattung wirft aber immer wieder Fragen auf: Sind Urheberrechte zu beachten? Was muss ansonsten beachtet werden?

Urheberrechtsverletzung?

Soweit selbst erstellte Fotos veröffentlicht werden (etwa auf der Homepage des Wohnungsunternehmens), liegt ein Verstoß nach dem Urheberrechtsgesetz

(UrhG) im Regelfall nicht vor. Denn der Ersteller eines Bildes kann gemäß § 12 UrhG als Verwertungsrechtsinhaber über die Art der Darstellung in der Öffentlichkeit frei entscheiden. Davon umfasst ist das Recht der öffentlichen Zugänglichmachung, § 19a UrhG (auch im Internet).

Recht am eigenen Bild

Wenn auf den selbst erstellten Bildern aber fremde Personen abgelichtet werden, ist primär das Gesetz betreffend das Urheberrecht an Werken der bildenden Künste und der Fotografie (KunstUrhG) als Ausdruck des allgemeinen Persönlichkeitsrechtes zu be-

achten. Gemäß § 22 KunstUrhG bedarf die Veröffentlichung der ausdrücklichen Einwilligung der abgelichteten Personen. Das Einverständnis wird aber vorausgesetzt, wenn der Abgebildete eine Entlohnung für das Bildnis erhalten hat.

In § 23 KunstUrhG ist zudem ein Ausnahmenkatalog abgefasst. Eine Einwilligung ist dann entbehrlich, wenn die Person nur als Beiwerk erscheint oder als Person der Zeitgeschichte gilt. Zudem greift der Ausnahmetatbestand bei Ablichtungen von Personen während Versammlungen, Aufzügen oder ähnlichen Veranstaltungen.

ENEV 2014**Neue Regelungen zum Energieausweis nützen wenig und schaffen Unsicherheit**

Seit dem 1. Mai 2014 müssen sich Mieter und Vermieter von Wohnraum erneut an neue Vorgaben zum Energieausweis gewöhnen. So gelten nun aufgrund der Neuregelungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 so genannte Energieeffizienzklassen. Die vorgesehenen Kennzeichnungen von A+ bis H erinnern dabei an die energetische Einstufung von Haushaltsgeräten. Was auf den ersten Blick als sinnvolle Neuerung zugunsten von mehr Transparenz auf dem Wohnungssektor erscheint, wird jedoch wenig nützen und in erster Linie Unsicherheit bei den Mietern auslösen.

„Gebäude funktionieren nicht wie weiße Ware, Fernseher oder Autos“, erklärte Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen. „Anders als bei neu gefertigten Produkten vom Fließband lassen Effizienzklassen bei Gebäuden keine direkten Rückschlüsse auf die tatsächlichen Kosten zu. Denn die Kosten der Wärmeversorgung

ergeben sich bei Wohnungen aus dem individuellen Verbrauch und dem Preis des eingesetzten Energieträgers. Ein Gebäude, das beispielsweise mit A+ klassifiziert ist, kann also in Wahrheit sogar deutlich teurer in der Bewirtschaftung sein als ein Gebäude, das mit der Effizienzklasse D ausgewiesen wird.“ Dr. Rudolf Ridinger, Verbandsdirektor des VdW südwest, sagte: „Zu Irritationen wird schon allein die Tatsache führen, dass auf dem Markt bereits Energieausweise existieren. Diese wurden in den letzten Jahren erstellt und sind nach den geltenden Regelungen zehn Jahre gültig.“

Der Gesetzgeber hat mit Inkrafttreten der EnEV 2014 zum 1. Mai die Vorgaben nicht nur zu den Energieausweisen selbst verschärft, sondern auch zu deren Nutzung: Jede Immobilienanzeige in kommerziellen Medien muss Pflichtangaben aus dem Energieausweis (zum Beispiel den Energiekennwert etc.) enthalten. Bei jedem Verkauf

beziehungsweise bei jeder Vermietung muss dem Mieter oder Käufer der Energieausweis bereits bei der Besichtigung vorgelegt und nach Abschluss übergeben werden. Vermieter, die diese Vorgaben nicht beachten, begehen laut Energieeinsparverordnung eine Ordnungswidrigkeit mit Folgen: Bis zu 15.000 Euro Bußgeld kann ein Fehlverhalten sie künftig kosten.

Zwei Drittel der VdW-Wohnungen sind bereits vollständig oder teilweise energiesparend modernisiert. In puncto Transparenz bestehen daher im Hinblick auf die Energieeffizienz der Gebäude auf Seiten der Wohnungswirtschaft keine Bedenken. Transparenz wird aber mit den neuen Regelungen nicht erzielt, vielmehr droht neue Unsicherheit. Ein ärgerlicher Nebeneffekt: Vermietungsanzeigen benötigen künftig mehr Platz und werden durch die gesetzlichen Vorgaben teurer.

Dächer, die's drauf haben



... können mehr: Unsere KlimaLife-Oberfläche entfernt Schadstoffe aus der Luft. Die Energiedächer SolarPowerPack und 2Power sorgen für Wärme und /oder Strom im Haus. Mit Longlife bleibt das Dach stets sauber – wie frisch gedeckt! Rundum.

NELSKAMP

BRANCHENÜBERGREIFENDES BÜNDNIS

Branchenübergreifende Erklärung zur zeitgemäßen Infrastruktur im Neubau und bei Kernsanierungen

Die Erklärung zur zeitgemäßen Infrastruktur im Neubau und bei Kernsanierungen ist das Ergebnis eines Dialogs von Wohnungswirtschaft, Netzbetreibern, Elektroindustrie und Handwerk unter Schirmherrschaft des Bundeswirtschaftsministeriums. Die Erklärung drückt das Interesse aller Beteiligten aus, die technologischen Voraussetzungen im Neubau und bei Kernsanierungen für eine moderne, hochleistungsfähige Breitbandinfrastruktur zu schaffen.

Die Breitbandstrategie der Bundesregierung Deutschland verfolgt das Ziel, dass bis 2018 eine flächendeckende Breitbandversorgung mit mindestens 50 Mbit/s zur Verfügung steht. Die Umsetzung erfordert eine breitbandfähige Infrastruktur auch innerhalb der

Wohngebäude in jeder einzelnen Wohnung und idealerweise auch in jedem Raum.

Es ist das gemeinsame Ziel der branchenübergreifenden Verbände und beteiligten Unternehmen, hierfür die technologischen Voraussetzungen für alle Neubauten und Kernsanierungen in Deutschland zu schaffen. Ein weiteres Ziel ist es, durch eine intensive Öffentlichkeitsarbeit über das Thema „Haus und Heimvernetzung“ zu informieren und die beteiligten Akteure dafür zu sensibilisieren. Die Unterzeichnenden sind sich einig, dass sich nur so eine nachhaltige und moderne Infrastruktur realisieren lässt, die die Voraussetzung für das digitale Leben, das Smart Home und das „Internet der Dinge“ ist.

Kern der gemeinsamen Erklärung zur zeitgemäßen informationstechnischen Infrastruktur in Neubau und bei Kernsanierung ist die Verlegung von fachgerechten Leerrohren sowie der Ausbau von Hausverkabelungssystemen, die eine ausreichende Datenbandbreite für die Bedürfnisse der „Gigabit-Gesellschaft“ bereitstellen. Dabei stehen Koaxialkabel, symmetrische Kupferleitungen und Lichtwellenleiter im Fokus. Ergänzend kann die Signalverteilung innerhalb der Gebäudeeinheit auf der vorhandenen Infrastruktur aufsetzend auch per Funk vorgenommen werden.

Die unterzeichnenden Verbände beschließen, die Vereinbarung zielgerichtet zu unterstützen und umzusetzen.

ANGA

Verband Deutscher Kabelnetzbetreiber e.V.

ANGA Verband Deutscher Kabelnetzbetreiber e.V.

BITKOM

BITKOM Bundesverband Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien e.V.

BUGLAS
Bundesverband Glasfaseranschluss e. V.

BUGLAS Bundesverband Glasfaseranschluss e. V.

DKE
VDE DIN

DKE Deutsche Kommission Elektrotechnik Elektronik Informations-technik im DIN und VDE

Präsident
Thomas Braun

Präsident
Prof. Dieter Kempf

Geschäftsführer
Wolfgang Heer

Geschäftsführer
Dr. Bernhard Thies

GdW

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

vatm
Wettbewerb verbindet

VATM Verband der Anbieter von Telekommunikations- und Mehrwertdiensten e. V.

ZVEH

ZVEH Zentralverband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke

ZVEI:
Die Elektroindustrie

ZVEI Zentralverband Elektrotechnik- und Elektronikindustrie e. V.

Präsident
Axel Gedaschko

Geschäftsführer
Jürgen Grützner

Präsident
Walter Tschischka

Präsident
Dr. Friedhelm Loh

BREITBAND AUF DEM LAND**BürgerBreitbandNetz auf eigene Rechnung**

Nach wie vor gibt es in der Breitbandversorgung große Stadt-Land-Disparitäten. Eine Bürger-Gesellschaft in Nordfriesland handelt und verlegt ihr eigenes Glasfasernetz im ländlichen Raum.

Weil die großen Anbieter aufgrund von zu hohen Erschließungskosten kein schnelles Internet in den ländlichen Kreisen von Nordfriesland anbieten, übernimmt die in 2012 gegründete BürgerBreitbandNetzgesellschaft (BBNG) diese Aufgabe. Die Gesellschaft wird von Bürgern, Firmen und Kommunen aus der Region getragen.

Ziel ist es, gemeinsam mit dem Telekommunikationsanbieter TNG bis 2019 rund 26.000 Haushalte mit schnellem Internet zu versorgen. Dies entspricht dann rund 80 Prozent aller Haushalte im Ausbaubereich von 59 Gemeinden. Die Gesellschaft rechnet mit

Kosten von rund 70 Millionen Euro. Rund ein Drittel will die BBNG selbst einbringen, der Rest soll über eine Bankenfinanzierung beigesteuert werden.

Um das notwendige Kapital aufzubringen, wirbt die BBNG für neue Gesellschafter. Die Mindesteinlage beträgt 1.000 Euro – davon 100 Euro Kommanditanteil und 900 Euro partiarisches Darlehen. Das wesentliche Kriterium, ob ein Ort ausgebaut wird, ist eine Anschlussquote von mindestens 68 Prozent. Entscheiden sich mindestens 80 Prozent für schnelles Internet von dem Telekommunikationsanbieter TNG, werden den Kunden Rabatte eingeräumt. Der Aufpreis für nicht Gesellschafter beträgt 800 Euro.

Anfang 2013 hatte die Gesellschaft schon mehr als 1,82 Millionen Euro von rund 810 Gesellschaftern zusammen. Für einen flä-

chendeckenden Ausbau in Nordfriesland ist die BBNG auf weitere Kapitalgeber angewiesen. Ein schrittweiser Ausbau ist aber bereits heute möglich, sodass beispielsweise die Stadt Löwenstedt schnelles Internet seit dem 2. April 2014 zur Verfügung hat.

Ute Gabriel-Bouçsein, Geschäftsführerin der BürgerBreitbandNetzgesellschaft, freut sich über den Projekterfolg: „Zusammen sind wir stark. Stark genug, um die Region, in der wir leben, gemeinsam für die technischen Herausforderungen unserer Zeit auszustatten!“

Die Gesellschaft hat sich ehrgeizige Ziele gesetzt. Bis 2019 soll ein Streckennetz von 1.600 Kilometern entstehen und die noch fehlenden Gemeinden sollen an das leistungsfähige Breitbandnetz angeschlossen sein.

pyrexX[®]
rauchmelder.com

PX-1 Rauchwarnmelder Service

1€

pro Wohnung/Monat

Der Preis für Miete und Wartung bei durchschnittlich 3 RWM beträgt ab 12€ pro Jahr. Somit würde sich pro Wohnung eine monatliche Miete von nur 1€ ergeben. (Beispielrechnung für mind. 1.000 WE, Preise zzgl. gesetzl. MwSt)



PYREXX IST ÜBERALL!

DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK (HRSG.)

Urbane Räume in Bewegung. Geschichte, Situation und Perspektive von Stadt

Urbane Räume verändern sich kontinuierlich, Strukturen, Sicht- und Organisationsweisen sind unablässig in Bewegung. Der Titel der Difu-Publikation steht für diese vielfältigen Prozesse.

Der Band versammelt Beiträge zur Geschichte, Situation und Perspektive von Stadt in Deutschland am Beginn des 21. Jahrhunderts – Stadt als Ort vielgestaltiger Lebenslagen, als gesellschaftliches Handlungsfeld, als physischer Raum.

- Gebaute Stadt: Urbane Strukturen in Bewegung
- Sozialer Zusammenhalt: Zusammenwachsen statt Auseinanderdriften
- Zivilgesellschaft/Beteiligung: Bürger bewegen Stadt
- Infrastruktur und Finanzen: Richtungswechsel zur Nachhaltigkeit
- Mobilität: Neues Denken, neue Wege
- Klimaschutz und Ressourcen: Bereit zur Wende?

- Raumordnung: Zur Planbarkeit der Dynamik

Mit der Sonderveröffentlichung wird zugleich das Wirken von Univ.-Prof. Dr.-Ing. Klaus J. Beckmann im Themenbereich Stadt anlässlich seines 65. Geburtstags gewürdigt. Er hat in vielerlei Funktionen und Positionen – seit 2006 als Wissenschaftlicher Direktor und Geschäftsführer des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) – den Blick auf Stadt in Wissenschaft, Politik und kommunaler Praxis entscheidend geprägt und erweitert.

- **Urbane Räume in Bewegung. Geschichte, Situation und Perspektive von Stadt, Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.), 2013, 420 Seiten, erhältlich im Buchhandel oder beim Deutschen Institut für Urbanistik unter www.difu.de/publikationen/2013/urbane-raeume-in-bewegung.html, ISBN 978-3-88118-522-6, 39 Euro.**

JARNO NILLESEN / STEFAN OPITZ

Dimensionen für Demenz – Kleinmaßstäbliche Wohnformen für Menschen mit Demenz

Bauen für Menschen mit Demenz ist ein aktuelles Thema unserer Gesellschaft. Doch wie soll diese komplexe Bauaufgabe gelöst werden? Wie stellt man eine Beziehung zwischen der Erfahrungswelt der dementen Bewohner und ihrer Umwelt her? Bisweilen sind ganz besondere architektonische Lösungen gefragt, häufig aber auch ganz gewöhnliche, um den dementen Bewohnern ein adäquates Umfeld zu schaffen. Die Publikation bietet Hilfestellungen und Lösungsvorschläge und schließt mit zwei Entwurfsstudien ab.

Sich in die Person mit Demenz hineinzuversetzen, bedeutet, sich vorzustellen, die eigene Identität langsam aber unwiderruflich zu verlieren. In dem Prozess der Demenz geht sehr viel verloren, wodurch die Umgebung allmählich rätselhafter wird. Aber es bleiben auch Dinge erhalten. Alte

Erinnerungen an früher, an zu Hause sind häufig noch auffallend präsent. Aber vor allem die sensorischen Fähigkeiten bleiben lange wirksam. Und genau dieses sensorische Vermögen wird zum Kompass, an dem sich Dementierende orientieren. Für alle Beteiligten ist es daher wichtig, diesen Kompass lesen zu lernen.

Wiegerinck hat die Initiative ergriffen, dieses Thema zu untersuchen. Diese Publikation soll konkrete Hilfestellung bei der Lösungsfindung bieten. Die abschließenden zwei Entwurfsstudien gehen auf ländliche und städtische Modelle ein und geben einen praxisrelevanten Einblick.

- **Autoren Jarno Nillesen, Stefan Opitz, 2014, Wiegerinck architectuur stedenbouw, ISBN: 978-90-820173-1-, Bestellen: info@wiegerinck.nl, 20 Euro**

INFORMATIONEN ZUR RAUMENTWICKLUNG (HRSG.), HEFT 6.2013

StadtZoom – Analysen kleinräumig vergleichender Stadtbeobachtung

Raumbezogene Daten werden in der föderal verfassten Bundesrepublik auf allen administrativen Ebenen erzeugt, gesammelt und in Datenbanken zusammengestellt. Auf den Ebenen des Bundes und der Länder sind wir seit Jahren daran gewöhnt, dass regionalstatistische Sammlungen flächendeckend in harmonisierter Aufmachung vorliegen. Für die kommunale Ebene ist das nicht so. Gleichwohl besteht für die Bearbeitung zahlreicher Fragestellungen der vergleichenden Raum- und Stadtbeobachtung ein großes Interesse daran, sozialräumliche Daten und Indikatoren nicht nur gesamtstädtisch zu kennen.

In diesem Heft werden Reflexionen und Analysen kleinräumiger Stadtbeobachtung auf Basis untergemeindlicher Daten vorgestellt. Dabei geht es um die Präsentation der vorhandenen Datensätze, die Schwierigkeiten ihrer Erstellung und Bearbeitung – vor allem aber um die Chancen, die sie für eine Stadtbeobachtung bieten, die nicht an den administrativen Grenzen der bevölkerungsstarken Kommunen ihre Aussagekraft verliert. Dies ist für das Nachvollziehen zahlreicher räumlicher Prozesse bedeutsam, da Deutschland nicht nur eine differenzierte polyzentrische Städtestruktur aufweist, sondern auch ein großer Teil der Bevölkerung in diesen Städten lebt: Allein die Großstädte (Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern) beheimaten laut Zensus 2011 rund 31 Prozent der Bevölkerung.

- **StadtZoom – Analysen kleinräumig vergleichender Stadtbeobachtung, Informationen zur Raumentwicklung (Hrsg.), Heft 6.2013. Die Ausgabe „StadtZoom“ kann zum Preis von 19 Euro per E-Mail an service@steiner-verlag.de bestellt werden.**

SEMINARE IM JULI 2014



01.07.2014	Hannover	Abschluss von Wohn- und Gewerberaummietverträgen – Das ist doch einfach – oder?	Erhard Abitz	4
02.07.2014	Hannover	Speed-Feedback: Motivierendes Feedback für jeden Tag	Astrid Horváth	4
02.07.2014	Bochum	Abnahme des Gemeinschaftseigentums – Eine unendliche Geschichte? WIEDERHOLUNGS-TERMIN!	Herbert Gottschalk	2
02.07.2014	Schwerin	Streit im Treppenhaus – oder die Hausordnung wird eingehalten!	Erhard Abitz	5
03.07.2014	Hannover	Strategieinstrumente für mittlere und kleinere Wohnungsunternehmen	Elisabeth Fischer	4
03.07.2014	Lübeck	Stressabbau – Wege zur Gesunderhaltung am Arbeitsplatz	Astrid Horváth	5
07.07.2014	Hannover	Bilanzen lesen und verstehen – Grundlagen der Bilanzanalyse für Aufsichtsräte und Quereinsteiger	Ines Manzel	4
08.07.2014	Bochum	Grundlagen der Betriebskostenabrechnung – Nachvollziehbar und gerichtsfest	Volker J. Ziaja	2
08.07.2014	Hannover	Kompaktseminar Wissensupdate für Bautechniker – Schwerpunkte: EnEV-Novelle und Qualitätssicherung	Eva Ibrügger, Günther Hundsrucker	4
08.07.2014	Lübeck	Was ist nur mit meinem Mieter los? Handlungsmöglichkeiten bei abweichendem Verhalten	Robert Montau	5
10.07.2014	Bochum	Professionelle Zusammenarbeit mit Agenturen – Vom Briefing bis zur Erfolgskontrolle	Sabine Reuter	2
10.07.2014	Hannover	Aufbau und Effizienz eines Kontrollsystems für kleine und mittlere Wohnungsunternehmen	Ines Manzel	4
15.07.2014	Bochum	EnEV 2014 – Energieausweise, Sanierungsfahrpläne und Nachrüstpflichten	Dr. Armin Hartmann	2

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

IMPRESSUM

- Herausgeber:** Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf, Tel.: 0211 16998-0, Fax: 0211 16998-50
E-Mail: info@vdw-rw.de, <http://www.vdw-rw.de>, <http://www.wohnungswirtschaft-aktuell.de>
- Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.
Franklinstr. 62, 60486 Frankfurt, Tel.: 069 97065-101, Fax: 069 97065-199
E-Mail: info@vdwsuedwest.de, <http://www.vdwsuedwest.de>, <http://www.wohnungswirtschaft-aktuell.de>
- Verband der saarländischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.
Wilhelm-Heinrich-Straße 11, 66117 Saarbrücken, Tel.: 0681 8412030-0, Fax: 0681 8412030-111
E-Mail: info@vdw-saar.de, <http://www.vdw-saar.de>
- Verantwortlich für den Inhalt:** Alexander Rychter
Dr. Rudolf Ridinger
- Redaktion:** Andreas Winkler (Leitung)
Sabine Oefner (Sekretariat Redaktion, Tel.: 069 97065-128)
Stephan Gerwing, Jürgen Gnewuch, Dr. Gerhard Jeschke, Mirja Kothe, Sascha Lankes, Linda Mazzone,
Hans-Joachim Palm, Dr. Heinz Jürgen Schirduan, Thorsten Schmitt, Roswitha Sinz, Lisa Wilczek
- Layout & Gestaltung:** Haag Marketing & Design GmbH, Saarbrücken, Köln
<http://www.haag-marketing.de>
- Druck:** Krüger Druck und Verlag
- Erscheinungsweise:** 10 x jährlich
- Auflage:** 2.500 Exemplare
- Anzeigen:** Haag Marketing & Design GmbH, Saarbrücken, Jessica Diener, Tel.: 0681 99281-36
- Der Bezugspreis ist für die Mitglieder der Verbände im Mitgliedsbeitrag enthalten.



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

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

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

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

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

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