

7-8

2014

v m

VerbandsMagazin

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

**4 SCHWERPUNKT
IMAGEWECHSEL IM QUARTIER**

Zukunftschancen von
Stadtquartieren zwischen
Erhaltung und Erneuerung

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

L 4 LANDESAUSGABE NRW

Jahresstatistik 2013: Zwei Milliarden
Investitionen für 2014 geplant

Informationen auf einen Klick.



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

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



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



Die Debatte ist dringend nötig!

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

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

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

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

Eine Weile dachten wir, es wäre aussichtslos.

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

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

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

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

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

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

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

Ihr

Alexander Rychter

Verbandsdirektor/Vorstand
des VdW Rheinland Westfalen

4 Schwerpunkt Imagewechsel im Quartier



SCHWERPUNKTTHEMA

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

14 13. VdW-Forum Wohnungswirtschaft



AKTUELLES

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

25 Preis Soziale Stadt: Verbände gratulieren zu erfolgreichen Projekten



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

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



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



37
 Das Kabelmonopoly geht weiter -
 Vorrang für Glasfasernetze



STEUERN

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

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

**Kaufpreisaufteilung - Arbeitshilfe
 des Bundesfinanzministeriums**
 Bilanzierung

32 **Trinkwasserverordnung
 und EnEV 2014**
 Bilanzierung

WIRTSCHAFTSPRÜFUNG

33 **Kapitalflussrechnung nach DSR 21**

RECHT

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

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

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

TECHNIK UND MULTIMEDIA

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

SEMINARE

39 **Seminare im
 August/September 2014**

LANDESAUSGABEN

HESSEN

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

NORDRHEIN-WESTFALEN

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

RHEINLAND-PFALZ/SAARLAND

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



Foto: Bauverein Grevenbroich eG

SCHWERPUNKT – IMAGEWECHEL IM QUARTIER

Zukunftschancen von *Stadtquartieren* zwischen Erhaltung und Erneuerung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

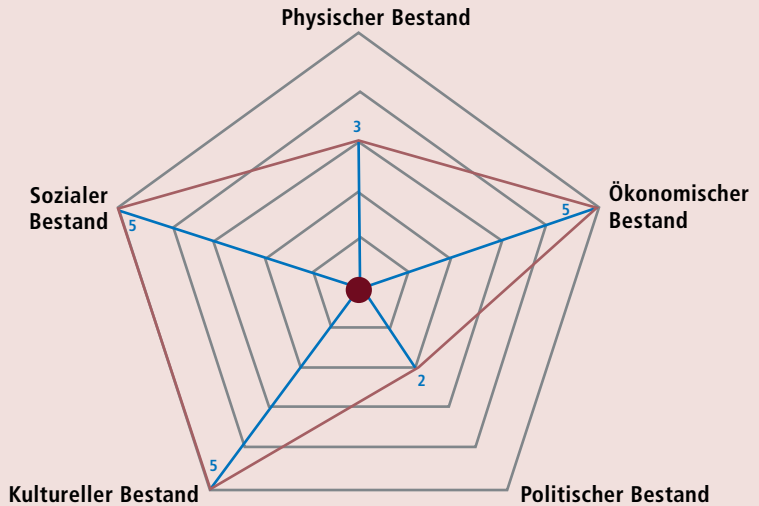
⁴Meisel, Ulli (2014): Grenzen der Bestandserhaltung, Abriss als Paradigma nachhaltiger Quartiersentwicklung? Forschungsbericht als E-Book, ILS. Dortmund/Aachen, www.ils-forschung.de >>

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

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

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

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



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

und Risiken verringern, Dauerhaftigkeit, Wiederverwendung⁶.

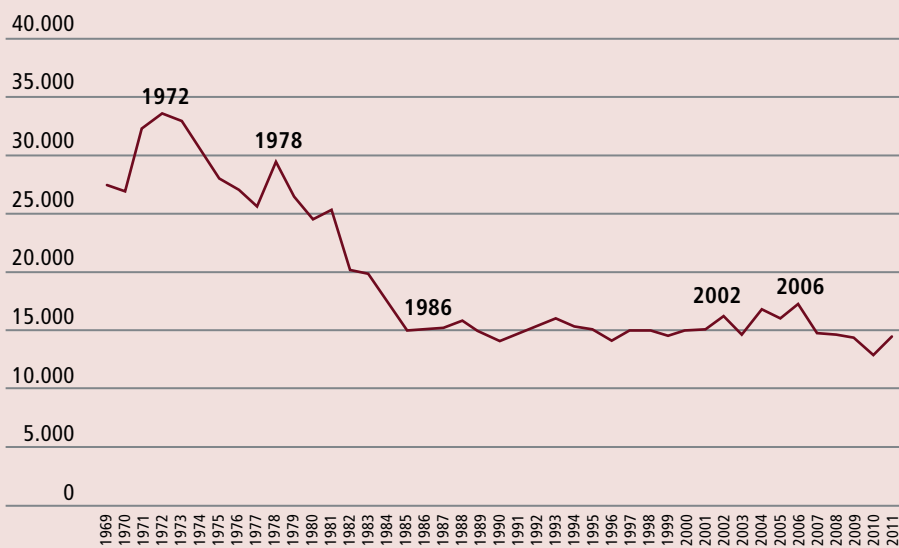
Der rasche soziale, technische und ökonomische Wandel ließ es bisher kaum möglich erscheinen, zukünftige Anforderungen an unser Leben und Wohnen mit ausreichender Genauigkeit vorherzusehen. Vorsicht ist daher am Platze, wenn es um scheinbar allgemeingültige, gesellschaftliche Wahrheiten geht wie zum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

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

i GASTBEITRAG >> von Ulli Meisel

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

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



Quelle: Eigene Abbildung unter Verwendung von Daten nach DESTATIS 2012

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

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

DAS QUARTIER ALS MARKE

Wert vermietet Wohnungen

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

Andere Marktgrößen, andere Kundenerwartungen

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

Geiz ist geil? Nicht beim Thema Wohnen!

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

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

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

Authentizität ist entscheidend

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

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

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

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



Foto: belahoehe – fotolia.com

BAUVEREIN GREVENBROICH EG

Durch Architektur ein Zeichen setzen

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

Zuletzt erheblich veralteter Bestand

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

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

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

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

Neuanfang im Quartier

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

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



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

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

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

bäude sind bis auf den Durchgangsbereich voll unterkellert.

„Kein Projekt wie jedes andere“

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

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



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

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

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

Rückkehr der Wartelisten

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



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

GESELLSCHAFT FÜR WOHNEN UND BAUEN RÜSSELSHEIM MBH

Gemeinsam sind wir stark



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

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

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

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

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

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

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

Neue Energie für alte Netzwerke

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

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



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

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

Ideenschmiede „Nachbarschaft Böllensee“ symbolisiert Neuanfang

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

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

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

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

Geringe Kosten für erheblichen Besserungseffekt

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

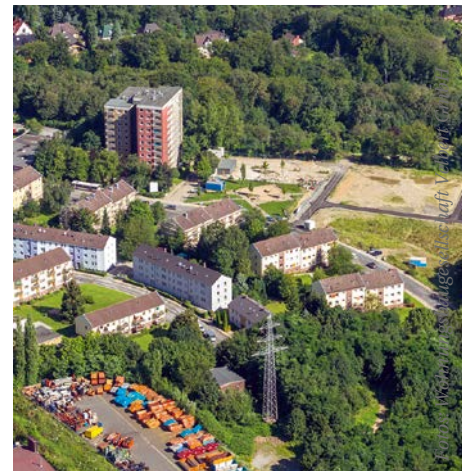
„Aufgrund des großen Erfolgs ist diese Stelle inzwischen auf eine Arbeitszeit von 20 Wochenstunden erweitert worden“, so Regenstein. „Unterstützt wird sie mit Sachkosten und Honoraraufgaben durch den Fördergeldantrag ‚Anlaufstelle für ältere Menschen‘ vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen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

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

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



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



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

WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT VELBERT GMBH

Nordpark Velbert – keine Zukunft ohne Abriss

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



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

Einen Fehler der Vergangenheit korrigieren

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

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

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

„Abbruch als Aufbruch“

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

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

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

Partizipation der Bürger entscheidend

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

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

Musterbeispiel für den Stadtumbau West

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

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

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



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



13. VDW-FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT

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

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

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

Baukostenentwicklung hemmt weiterhin Investitionen

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

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

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

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

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



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

Workshops zu relevanten Fachthemen

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

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

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

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

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

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

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



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

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



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

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



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

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

„Ordnungspolitisches Versagen des EEG“

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



Fotos: VdW Rheintal und Vespülen

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

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

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

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

Fazit und Ausblick

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

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

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

FACHMESSE

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



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

Bezahlbarer Wohnraum: zentrales wohnungspolitisches Ziel

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

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



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



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

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

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

wohnungswirtschaftlichen Reaktionsmöglichkeiten ihre Einschätzungen und Erfahrungen referieren.

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

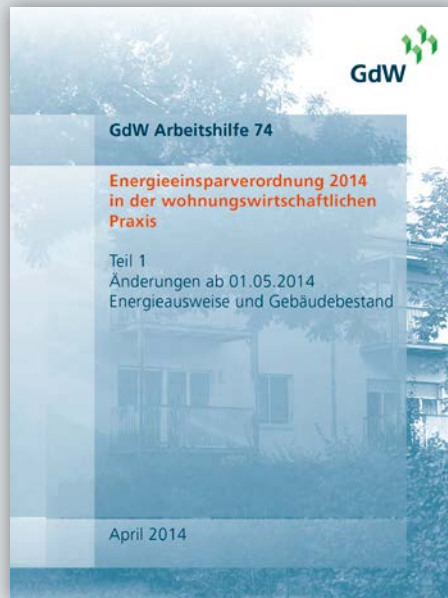
Der Verbandstag verspricht damit wiederum kontroverse und spannende Diskussionen. Insbesondere erwarten die Teilnehmer Einschätzungen und Antworten zu der Frage, welche weiteren Weichenstellungen in der Wohnungspolitik zu erwarten sind. ▶

AKTUALISIERTE GDW ARBEITSHILFE 74

Energieeinsparverordnung 2014 in der wohnungswirtschaftlichen Praxis

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

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



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

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

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

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

KOHÄSIONSPOLITIK 2014 – 2020

Kommission veröffentlicht Leitfaden zur Förderung der energetischen Gebäudesanierung

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

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

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

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

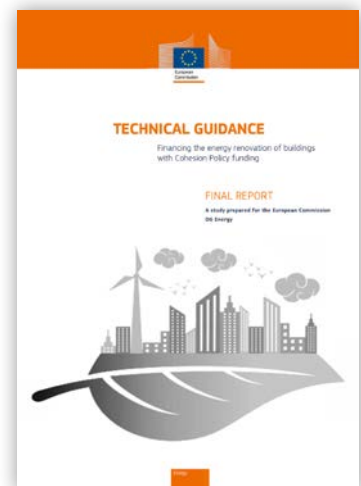


Foto: European Union / Coverbild © iStock

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

GdW lobt Stipendien für Immobilienkaufleute aus

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



Fotot: albertobogo, fotolia.com

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

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

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

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

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

Landesausgabe Nordrhein-Westfalen

L2 Kampagnenstartschuss:
Kein Zuhause ohne Rauchwarnmelder

L4 Jahresstatistik:
Zwei Milliarden Euro
Investitionen geplant



TAG DES RAUCHWARMMELDERS

Kampagnenstartschuss „Kein Zuhause ohne Rauchwarnmelder!“

P ünklich zum Tag des Rauchwarnmelders am 13. Juni hat das NRW-Bauministerium gemeinsam mit dem VdW Rheinland Westfalen sowie weiteren Partnern den Startschuss für die Kampagne „Kein Zuhause ohne Rauchwarnmelder“ gegeben. In erster Linie richtet sich die Kampagne an Wohneigentümer. Ziel ist es, praxisingerechte sowie rechtssichere Hilfestellungen anzubieten. Additiv möchte der VdW seine Mitgliedsunternehmen unterstützen, das Thema gegenüber ihren Mietern zu positionieren.

Nach Rheinland-Pfalz und anderen Bundesländern hat auch NRW die Rauchwarnmelderpflicht in Wohnungen eingeführt. Während Neubauten seit dem 01. April 2013



Kampagnenlogo

© VdW Rheinland Westfalen

mit Rauchwarnmeldern auszustatten sind, gilt für den Wohnungsbestand eine Übergangspflicht bis zum 31. Dezember 2016. Für Wohnungsunternehmen stellen sich damit viele technische und rechtliche Fragen.

Um die praxisingerechte und rechtssichere Umsetzung zu erleichtern, hat der VdW die Schirmherrschaft der Rauchwarnmelderkampagne übernommen. Unter dem gemeinsamen Logo „Kein Zuhause ohne Rauchwarnmelder“ werden die Kooperationspartner – das sind der Landesinnungsverband des Schornsteinfegerhandwerks NRW, der Verband der Feuerwehren in NRW, die Provinzial Rheinland sowie die Westfälische Provinzial – umfangreiches Informationsmaterial zur Verfügung stellen und den Mitgliedsunternehmen des VdW beratend zur Seite stehen.

Feierlich hat nun am Tag des Rauchwarnmelders NRW-Bauminister Michael Groschek den Startschuss für die Kampagne gegeben. Groschek sagte, zu Gast in den Räumlichkeiten der WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH in Düsseldorf: „Rauch verteilt sich leise und sehr schnell und kann Menschen innerhalb kurzer Zeit das Leben



NRW-Bauminister Groschek installiert mit den Kampagnenpartnern einen Rauchwarnmelder in den Räumlichkeiten der WSG in Düsseldorf.

kosten. Daher wollen wir gemeinsam dafür sorgen, dass Rauchwarnmelder künftig in keinem Haushalt mehr fehlen.“



KUMMERKASTEN

Für brennende Fragen zum Thema Rauchwarnmelder hat der VdW einen Briefkasten eingerichtet. An die Mailadresse rauchwarnmelder@vdw-rw.de können Mitgliedsunternehmen ihre Problemstellungen richten.

MINISTERBESUCH NACH BAUHERRENPREIS

Großes Interesse am Bauprojekt in Duisburg-Hamborn

Über doppelten Ministerbesuch konnte sich die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG freuen. Denn der Deutsche Bauherrenpreis 2013/14, den die WoGe für ihr Neubauprojekt „Wohnen unter einem Dach“ erhalten hatte, hatte auch das Interesse von Bundesbauministerin Barbara Hendricks geweckt. Zuvor hatte das Projekt bereits den Landespreis für Architektur, Wohnungs- und Städtebau erhalten.

Nun schaute sich die Bundesbauministerin – gemeinsam mit ihrem NRW-Kollegen Michael Groschek, der sie als Gastgeber auf ihrer Tour begleitete – die innovative Wohnsiedlung mit eigenen Augen an. Mit WoGe-Vorstand Thomas Stoy diskutierte Hendricks über Baukosten, die Vergabepraxis von Bauland in den Kommunen

und die Auswirkung der aktuellen energetischen Vorschriften auf die Baukosten.

Das Neubauprojekt, das die angrenzende St. Joseph-Kirche geschickt miteinbezieht

und dadurch eine besondere ästhetische Wirkung erreicht, lobte Hendricks: „Hier wird deutlich gemacht, wie zeitgemäßer, bezahlbarer Wohnungsbau ein starkes städtebauliches Signal senden kann.“



Unterwegs in Duisburg-Hamborn: Architekt Dirk Druschke, VdW-Direktor Alexander Rychter, Architektin Bibiana Grosser, Bundesbauministerin Barbara Hendricks, Duisburgs Oberbürgermeister Sören Link, NRW-Bauminister Michael Groschek, MdB Mahmut Özdemir, AKNW-Präsident Ernst Uhing und Thomas Stoy, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG (v. l.)

EBZ - EUROPÄISCHES BILDUNGSZENTRUM DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT E.V.

Stipendium für Lebenslanges Lernen – denn man lernt nie aus!

Eine breite Mehrheit in der Gesellschaft glaubt, dass Ältere schlechter lernen als Jüngere. Doch diese werden demnächst die größte Gruppe in den Unternehmen darstellen. „In diese vermeintlich Älteren gilt es zu investieren“, so Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ. Unterstützung erhält das Bildungszentrum dabei von seinem Förderverein mit einem „Stipendium für Lebenslanges Lernen“ für über 40-Jährige.

„Es gibt keine einzige wissenschaftliche Studie, die belegen könnte, dass Ältere schlechter lernen. Allerdings sind diese anspruchsvoller und erwarten gut strukturierte Lernprozesse, die ihre Erfahrungen einbeziehen und handlungsorientiert

sind. Deshalb investieren wir viel Zeit und Energie in didaktische Konzepte und schulen unsere Mitarbeiter und Trainer“, erklärt Leuchtmann. Mit dem „Stipendium für Lebenslanges Lernen“ trägt der Förderverein für Aus- und Fortbildung im EBZ seinen Beitrag dazu bei. Es soll über 40-Jährige dazu motivieren, eine Fortbildung zu wagen, um einen höheren Abschluss zu erreichen. Für den Fernunterricht „Immobilienfachwirt/in“ hat der Förderverein ein Vollstipendium ausgelobt. Bewerber, die älter als 40 Jahre sind und in einem Immobilienunternehmen arbeiten, sind herzlich willkommen.

Nadine Büscher, Bildungsreferentin des VdW Rheinland Westfalen, lobt die Entscheidung des Fördervereins: „Die Förderung

unseres Nachwuchses ist wichtig. Doch zugleich sollten wir auch stärker in unser Bewusstsein rücken, dass wir alle älter werden. Niemand hat nach Ausbildung oder Studium ausgelernet, stattdessen muss unser Fachwissen kontinuierlich aufgefrischt und erweitert werden. Dafür setzt der Förderverein mit dem Stipendium ein starkes Zeichen.“

■ Wer sich für das Stipendium interessiert, kann weitere Informationen einholen oder Bewerbungen einreichen bei: **Stephan Bucksteegen**
Tel.: 0234 9447-507
E-Mail: s.bucksteegen@e-b-z.de

9. BIELEFELDER STADTENTWICKLUNGSTAGE

Kooperative Stadtentwicklung Kiez – Quartier – Veedel

Die Resonanz auf die mittlerweile zum neunten Mal durchgeführten Bielefelder Stadtentwicklungstage war sehr positiv. Mehr als 250 Teilnehmer konnte der zweitägige Kongress in der Stadthalle Bielefeld verzeichnen.

Die Bielefelder Tage wurden diesmal dem hochaktuellen Thema „Kooperative Stadtentwicklung, Kiez – Quartier – Veedel“ gewidmet. Der Kongressablauf sah dazu vor, Quartiersentwicklung aus wissenschaftlicher Perspektive zu beleuchten, diese mit Praxisbeispielen aus anderen Städten zu beleben und auch die daraus erwachsende Kooperationsrendite für die Mieter aufzuzeigen. Das große landespolitische Interesse sowie das Engagement des Landes für die Quartiersentwicklung bezeugte Ministerpräsidentin Hannelore Kraft persönlich im Kongress mit einem längeren Redebeitrag.

Für den Oberbürgermeister der Stadt Bielefeld, Pit Clausen, muss das Quartier „stimmen wie die Wohnung für mich“. Dessen gute Entwicklung gelinge nur mit einem ganzheitlichen Ansatz und nur mit den Bewohnern. Der Beteiligungsprozess der Bewohner sei aber durchaus schon mal ein



Ministerpräsidentin Kraft in Bielefeld

Drahtseilakt oder Balanceakt, wobei um einen Ausgleich um Bewohnerinteressen und Gemeinwohlinteressen zu ringen ist.

Auch Verbandsdirektor Alexander Rychter unterstrich in seiner Begrüßung das Quartier als die zentrale Handlungsebene. Nur dort könne die Umsetzung der Ziele des mit dem Land geschlossenen Bündnisses für Wohnen gelingen.


Mit Humor vermerkte Hans-Jörg Schmidt, Vorsitzender der Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe, dass sich natürlich alle für das Quartier wie für den Weltfrieden einsetzen wollten. Dennoch: Er sei froh über die



Diskutiert wurde die Bedeutung der Quartiere.

große Aufmerksamkeit, die das Thema nun bekomme. Die Wohnungswirtschaft müsse nunmehr von der Hardware zur Software kommen, „die Menschen reinbringen“.

Und für Norbert Müller von der Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH ist Quartiersentwicklung immer schon ein Miteinander von Wohnungsunternehmen, Kommune und Mietern gewesen.

Die Vorträge der verschiedenen in ihrem Fach jeweils ausgewiesenen Referenten stießen auf großes Interesse. Nach diesem Erfolg darf man auf die 10. Bielefelder Stadtentwicklungstage mit Spannung warten. 

JAHRESSTATISTIK 2013 FÜR NORDRHEIN-WESTFALEN

Zwei Milliarden Investitionen für 2014 geplant

Nachdem die Jahresstatistik 2013 für die 419 Wohnungsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen in Nordrhein-Westfalen abgeschlossen ist, stellen wir nachstehend einige ausgewählte Ergebnisse anhand einer Hochrechnung vor:

Wohnungsbestand

Die Mitgliedsunternehmen bewirtschafteten Ende 2013 fast unverändert insgesamt 1,026 Millionen Wohnungen. Ausweislich des Zensus 2011 gab es am 9. Mai 2011 in Nordrhein-Westfalen insgesamt rund 8,578 Millionen Wohnungen in Wohngebäuden. Die Eigentumsquote in Nordrhein-Westfalen beträgt 40,6 Prozent (Quelle: Zensus 2011). Von den circa 5,104 Millionen Mietwohnungen bewirtschaften die VdW-Unternehmen mit 20,1 Prozent jede fünfte Wohnung.

Wohnungsl Leerstand

Der gesamte Wohnungsl Leerstand (Modernisierung, Verkauf, Abriss, Mieterwechsel, Vermietungsschwierigkeiten) hat sich nochmals deutlich um 6,8 Prozent auf 26.204 Wohnungen verringert. Die Leerstandsquote von 3,13 Prozent ist die niedrigste seit fünf Jahren. Der Leerstand aufgrund von Vermie-

tungsschwierigkeiten ist um 13,9 Prozent auf 5.283 Wohnungen gesunken. Hier beträgt die Leerstandsquote noch 0,63 Prozent.

Investitionsvolumen

Im Vergleich der Jahre 2012 und 2013 sind die Investitionen insgesamt um 6,6 Prozent auf 1,822 Milliarden Euro angestiegen. Der Anstieg fand sowohl im Wohnungsneubau als auch im Bestand (Instandhaltung und Modernisierung) statt. In diesem Bereich verringerten sich die Investitionen um 8,7 Prozent auf 476,1 Millionen Euro. Damit wurde das für 2013 geplante Investitionsvolumen von 1,9 Milliarden Euro realisiert. Für das laufende Jahr 2014 planen die Wohnungsunternehmen eine deutliche Steigerung der Investitionen auf rund zwei Milliarden Euro (= + 10,9 Prozent). Der Anstieg ist ausschließlich im Neubaubereich mit einem Plus von rund 36 Prozent auf dann rund 785 Millionen Euro geplant. Für Bestandsmaßnahmen werden 1,235 Milliarden Euro geplant, ein leichter Rückgang um 0,8 Prozent.

Baufertigstellungen

Die Baufertigstellungen sind im Jahr 2013 im Vergleich zum Vorjahr nochmals um

12,2 Prozent auf 2.527 Wohnungen zurückgegangen. Während bei den Wohnungsfertigstellungen im Mietwohnungsbereich der Rückgang mit - 5,6 Prozent auf 2.288 Wohnungen eher moderat ausfiel, war der Rückgang bei den Wohnungsfertigstellungen im Eigentumsbereich mit 47,5 Prozent auf 239 Wohnungen wesentlich gravierender. Eine wachsende Bedeutung hat der bestandersetzende Neubau: 2012 wurde jede vierte Wohnung und 2013 jede fünfte Wohnung durch vorherigen Abriss und folgenden Neubau erstellt. Für das Jahr 2014 werden 3.350 Wohnungsfertigstellungen geplant. Der Anstieg spielt sich sowohl im Mietwohnungssektor (= + 22,4 Prozent) als auch im Eigentumssektor (= + 130,1 Prozent) ab. Diese Entwicklung korrespondiert im Übrigen mit dem Anstieg der geplanten Neubauinvestitionen.

Miete

Die Bruttowarmmiete im Dezember ist im Vergleich der Jahre 2012 und 2013 um 1,6 Prozent auf nunmehr 7,68 Euro/Quadratmeter/Monat gestiegen. Allerdings stieg die Nettokaltmiete nur um 1,2 Prozent auf 5,02 Euro/Quadratmeter/Monat ebenso wie die

Investitionsvolumen

Jahr	Gesamtinvestitionen		Neubautätigkeit			Bestandsmaßnahmen		
	in Mio. €	Veränd. %	in Mio. €	Veränd. %	Anteil %	in Mio. €	Veränd. %	Anteil %
2009	1.686,1		482,5		28,6	1.203,6		71,4
2010	1.729,4	2,6	497,5	3,1	28,8	1.231,9	2,4	71,2
2011	1.821,1	5,3	521,7	4,9	28,6	1.299,4	5,5	71,4
2012	1.708,4	-6,2	476,1	-8,7	27,9	1.232,3	-5,2	72,1
2013	1.821,7	6,6	576,4	21,1	31,6	1.245,3	1,1	68,4
2014 geplant	2.020,0	10,9	785,0	36,2	38,9	1.235,0	-0,8	61,1

Wohnungsmiete*

Jahr	Miete insgesamt		Davon					
	Miete gesamt	Veränd. %	Nettokaltniete	Veränd. %	Nebenkosten**	Veränd. %	Heizkosten**	Veränd. %
2009	7,19		4,63		1,55		1,01	
2010	7,37	2,5	4,72	1,9	1,60	3,2	1,05	4,0
2011	7,50	1,8	4,85	2,8	1,61	0,6	1,04	-1,0
2012	7,56	0,8	4,94	1,9	1,63	1,2	0,99	-4,8
2013	7,68	4,2	5,02	1,6	1,65	1,2	1,01	2,0

*) in Euro/m² und Monat ***) Vorauszahlungen

kalten Betriebskostenvorauszahlungen um 1,2 Prozent auf 1,65 Euro/Quadratmeter/Monat, während die Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasserbereitung um zwei Prozent auf 1,01 Euro/Quadratmeter/Monat stiegen.

Wohnungen mit Preis- und/oder Belegungsbindungen

Der eigene Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen ist seit 2009 kontinuierlich

zurückgegangen. Nur noch jede vierte Wohnung ihrer Wohnungen unterlagen Ende 2013 Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen.

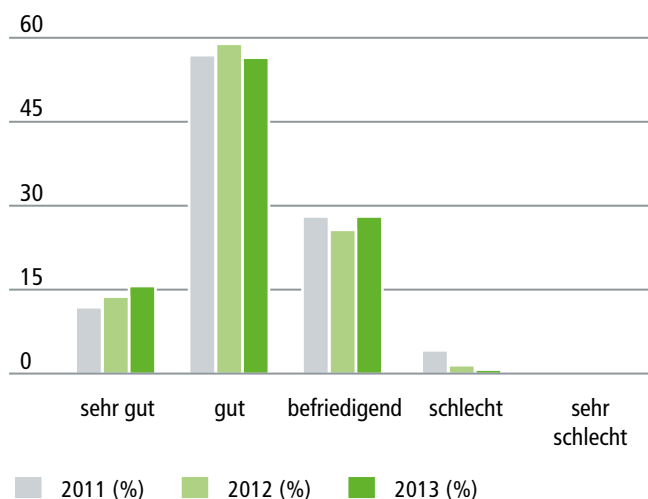
Geschäftslage

Sieben von zehn befragten Wohnungsunternehmen beurteilen ihre aktuelle Geschäftslage mit gut beziehungsweise sehr gut. An dieser Beurteilung hat sich in den letzten drei Jahren fast keine Änderung ergeben. Drei von vier befragten Wohnungsunternehmen

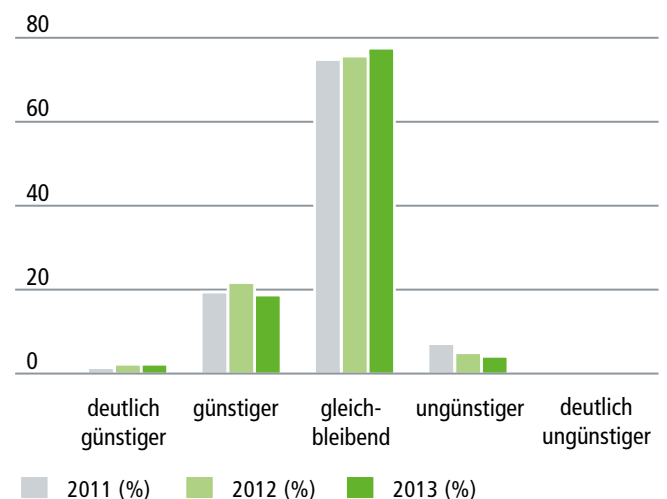
gehen davon aus, dass sich in den nächsten zwei bis drei Jahren die Geschäftslage gleichbleibend entwickelt. Fast 20 Prozent gehen sogar von einer sich günstiger entwickelnden Geschäftslage aus. Auch diese Beurteilung ist in den zurückliegenden drei Jahren weitestgehend stabil.

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

Aktuelle Geschäftslage



Zukünftige Geschäftslage, in den nächsten zwei bis drei Jahren



MITMACHEN ERWÜNSCHT

StadtGespräche –
reden über Baukultur

StadtGespräche ist eines der vier Themenfelder, dem sich StadtBauKultur NRW in den kommenden Jahren verstärkt widmen wird. StadtBauKultur NRW tut dies aus der Überzeugung, dass Baukultur nur dann gelingen kann, wenn sie von einem breiten gesellschaftlichen Interesse getragen wird. Darum ist es eines der wichtigsten Anliegen von StadtBauKultur NRW, den öffentlichen Diskurs zu baukulturellen Themen zu fördern und alle zu unterstützen, die sich dafür einsetzen.



StadtBauKulturNRW

Der offizielle Startschuss für dieses Engagement fällt am 4. September 2014 im Südbahnhof Solingen. An diesem Tag lädt StadtBauKultur NRW alle zu einem großen Netzwerktreffen ein, die sich ehrenamtlich für die Baukulturvermittlung in Nordrhein-Westfalen einsetzen. Darüber hinaus führt StadtBauKultur NRW derzeit eine landesweite Befragung durch, um die Akteure der Baukulturvermittlung in Nordrhein-Westfalen besser kennen zu lernen. Erstmals werden Vertreter von rund 150 Initiativen, Vereinen, Verbandsgruppen und ähnlich aus ganz Nordrhein-Westfalen zusammenkommen, um sich kennenzulernen, sich weiterzubilden und gemeinsame Projekte zu initiieren.

Mit diesem Netzwerktreffen möchte StadtBauKultur NRW einen Anfang machen, um die ehrenamtliche und selbständige Baukulturvermittlung in Zukunft besser koordinieren und unterstützen zu können. Ergänzt wird das Netzwerktreffen durch eine landesweite Befragung aller Akteure sowie eine Publikation.

LANDESINITIATIVE

Hendricks lernt Projekt
StadtBauKultur NRW kennen

Bundesbauministerin Barbara Hendricks machte sich am 29. April 2014 ein Bild vom Stadterneuerungsprojekt in Gelsenkirchen-Ückendorf. Im Rahmen ihres Besuchs konnte sich die Bundesministerin über ein Projekt der Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020 in der Bochumer Straße informieren. Michael von der Mühlen, bisheriges Vorstandsmitglied der StadtBauKultur NRW, gab einen Einblick in das geplante Pilotprojekt zur Sanierung und Nutzung von Schrottimmobilien.

Mit dem Ziel, eine neue Umbaukultur zu fördern, unterstützt und initiiert StadtBauKultur NRW Projekte, die sich mit der Sanierung, Anpassung oder Umnutzung von Gebäuden, öffentlichen Räumen, Infrastrukturen oder Stadtquartieren befassen. Das jüngst verabschiedete Wohnungsaufsichtsgesetz bietet eine rechtliche Handhabe, Eigentümer zur Einhaltung von Mindestanforderungen an den Wohnraum und zur Beseitigung von Missständen zu verpflichten. Wo diese Maßnahmen nicht greifen, ist nach Ansicht der Initiative der Ankauf durch die Kommune eine Möglichkeit, Probleme einzudämmen und der weiteren Entwicklung der Immobilie – und mitunter des gesamten Quartiers – eine neue Richtung zu geben.

In vielen Fällen haben die Kommunen als neue Eigentümer entschieden, die „Schrotthäuser“ abzureißen und an ihrer Stelle Neues zu schaffen. Was aber, wenn konstruktive und städtebauliche Gegebenheiten den Abriss erschweren – etwa bei einem Haus innerhalb einer Blockrandbebauung? Wenn sich Abriss- und Neubau-



Ortstermin in Gelsenkirchen



Problem für Kommunen: verwahrloste Immobilien

kosten durch die zu erzielenden Marktpreise am Standort nicht decken lassen? Wenn eine stadtbildprägende Fassade verschwinden müsste? Wie eine Adaption des Rotterdamer Konzepts der Klushuizen für unsere Städte aussehen kann, untersucht Prof. Guido Spars mit seinem Team am Lehrgebiet Ökonomie des Planens und Bauens der Universität Wuppertal. Eine Publikation mit dem Titel „Gründerzeit – Sanierung und Nutzung von Schrottimmobilien durch urbane Pioniere“ erscheint im Lauf dieses Jahres. Eigentümern und Kommunen soll die Studie Anregungen für alternative Strategien im Umgang mit vernachlässigten Immobilien geben.

In einem zweiten Schritt soll dann die Theorie in die Praxis überführt werden. Gemeinsam mit betroffenen Kommunen will StadtBauKultur NRW ein Umbauprojekt vor Ort begleiten, welches modellhaft zeigen soll: Auch der eigentlich schon aufgegebene bauliche Bestand besitzt das Potenzial, neue architektonische Lösungen hervorzubringen und Impulse für die Aufwertung problematischer Quartiere zu setzen.

URBAN QUARTERS

Gemeinsames Meeting von Beirat und Projektteam

Die EBZ Business School in Bochum untersucht im Rahmen des aktuellen Forschungsprojektes „Urban Quarters“ zentrale Herausforderungen für nordrhein-westfälische Stadtquartiere. Nun haben sich Projektbeirat und Projektteam zu einem ersten gemeinsamen Meeting an der EBZ Business School getroffen.

Nach einer Kurzvorstellung der bisherigen und der geplanten Arbeiten diskutierten die Teilnehmer die Rolle des Beirats in

dem Forschungsvorhaben sowie dessen Erwartungen an das Projekt. Dementsprechend wird das Ziel verfolgt, Bochum als Zentrum der Quartiersforschung in Deutschland zu positionieren.

Unter der Projektleitung von Prof. Dr. habil. Sigrid Schaefer und der Projektkoordination von Dr.-Ing. Alexandra Hill sowie Dr. Heike Schröder erforscht das interdisziplinär besetzte Projektteam aus wissenschaftlichen Mitarbeitern Themen aus drei Forschungsfeldern: demografie-sensible Wohnungs-

und Gebäudeausstattungen, quartiersbezogene Wohn- und Standortqualitäten sowie Strategien und Akteure für die Umsetzung im Quartier.

Das Projekt soll insbesondere dazu beitragen, das Bewusstsein von Politik und Öffentlichkeit für die Bedeutung des Quartiers als zentrale Handlungsebene zu schärfen sowie konkrete Instrumente für die Umsetzung der Forschungsergebnisse in der Praxis zu generieren.

AKTUELLES AUS DEM LANDTAG

Antwort auf Große Anfrage über die „Zukunft des Wohnens und der Wohnquartiere in Nordrhein-Westfalen“



© Landtag NRW / Foto: B. Schälte

Am 14. Januar 2014 stellten die Fraktion der SPD und die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen die Große Anfrage 9 zur „Zukunft des Wohnens und der Wohnquartiere in Nordrhein-Westfalen“ (Drucksache 16/4768). Eine umfangreiche Antwort (Drucksache 16/5609) legte die Landesregierung am 15. April 2014 vor.

In einer ressortübergreifenden Zusammenarbeit wurde die 73 Seiten umfassende Antwort formuliert. Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr hat die Große Anfrage 9 namens der Landesregierung im Einvernehmen mit dem Justizministerium, dem Finanzministerium, dem Ministerium für Wirtschaft, Energie,

Industrie, Mittelstand und Handwerk, dem Ministerium für Inneres und Kommunales, dem Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales, dem Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz, dem Ministerium für Familie, Kinder, Jugend, Kultur und Sport, dem Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter sowie dem Ministerium für Bundesangelegenheiten, Europa und Medien beantwortet.

In ihrem Vorwort bekennt sich die Landesregierung zur nachhaltigen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik als Querschnittsaufgabe. Aktuell stehe die Wohnungspolitik vor drei großen Herausforderungen:

„Es geht darum,

- guten und allen Haushalten gemäß ihres Einkommens bezahlbaren Wohnraum auch in wachsenden Ballungsgebieten zu sichern,
- den Gebäudebestand und das Wohnumfeld an die Anforderungen des Klimaschutzes, der Klimaanpassung und des demografischen Wandels anzupassen,
- die Wohnquartiere aufzuwerten und eine soziale Spaltung in den Städten zu vermeiden.

Im Sinne wohnungspolitischer Initiativen in NRW folge sie einem Dreiklang aus:

- Fördern mit verbesserten Förderkonditionen für mehr bezahlbaren Wohnraum,

>>

- Fordern mit erweiterten gesetzlichen Handlungsmöglichkeiten gegen die Vernachlässigung von Wohnraum für bezahlbare Mieten und
- Kooperieren in einem Bündnis mit der Wohnungswirtschaft – bezahlbar, generationengerecht, energieeffizient.

Nach Darlegungen zur bisher erfolgten Arbeit wie mehrjähriges Förderprogramm und verschiedene Gesetzesvorhaben geht die Landesregierung auf die in drei Teile gegliederte Große Anfrage mit insgesamt 49 Fragestellungen der Fraktionen ein.

In Teil I – Situation – folgen Aussagen zu den differenzierten Wohnungsmärkten, zur Mietentwicklung und zu Preisen, zur

Nachfrageentwicklung (Bevölkerung und Haushalte) etc., die mit Karten und Daten unterlegt werden. Hinzu kommen Aussagen über mögliche Hemmnisse im Wohnungsbau, über die Rollen der Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungswirtschaft, über Baulandpreise und die Entwicklung der Baupreise. In Teil II – Perspektiven – geht es angesichts der bekannten Herausforderungen vor allem um Finanz- und Fördermittel von Landes- und Bundeseite. Teil III – Maßnahmen – setzt sich dann unter anderem mit den Wirkungen der veränderten und verbesserten Förderrichtlinien und weiterer Aktivitäten auseinander, die die Landesregierung seit 2010 unternommen hat. In diesem Teil wird die Antwort zu einer Art Zwischenbilanz.

Die Antwort auf die Große Anfrage 9 ist ein Nachschlagewerk für Schwerpunkte, Instrumente und den Stand der Wohnungspolitik NRW mit statistischen Daten zu den Wohnungsmärkten. Insofern dürfte sie nicht nur für Abgeordnete von Interesse sein, sondern für jedermann in NRW, der sich relativ schnell einen Überblick und einen Einblick in die nordrhein-westfälische Wohnungspolitik verschaffen will.

- Unter den vorgenannten Drucksachennummern stehen die Dateien auf der Homepage des Landtages NRW zum Download zur Verfügung.

SITZUNG DES VERBANDSRATES AM 2. JULI 2014

Politische Information und Wahlvorbereitung

Vor der Sommerpause kam der Verbandsrat des VdW Rheinland Westfalen am 2. Juli 2014 zu einer Sitzung in Düsseldorf zusammen.

Unter der Rubrik „Wohnungs- und Immobilienpolitik“ informierte Verbandsdirektor Alexander Rychter die Mitglieder des Verbandsrates über den Referententwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz) vom 18. März 2014, die Ergebnisse der Haushaltsbereinigungssitzung zum Bundeshaushalt 2014 vom 5. Juni 2014 sowie über die geplante Neuregelung der Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers bei Bauleitungen nach § 13 b Umsatzsteuergesetz und die gemeinsame Verbändestellungnahme vom 3. Juni 2014.

Auf Länderebene gab es den Startschuss zur Kampagne „Kein Zuhause ohne Rauchwarnmelder“ am 13. Juni 2014, dem Tag des Rauchwarnmelders. Ferner besuchten die Verbandsdirektoren des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest gemeinsam mit dem Vorsitzenden der Arbeitsgemeinschaft rheinland-



pfälzischer Wohnungsunternehmen, Thomas Will, Alexander Schweitzer, Minister für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Demografie des Landes Rheinland-Pfalz, am 11. Juni 2014 zu einem Gespräch.

Verbandsintern informierten sich die Mitglieder über die Wahlvorschläge seitens der drei Sparten zur künftigen Besetzung verschiedener VdW-Gremien, deren Amtsperi-

ode zum Verbandstag endet beziehungsweise deren neue Amtsperiode 2014 bis 2018 beginnt. Auch die Verbändekooperation mit dem VdW südwest sowie dem VdW saar wurde intensiv beraten.

Mit einer Nachlese verschiedener Veranstaltungen des Verbandes endete die Sitzung.

Genossenschaftsausschuss und Vollversammlungen der Sparten ÖKU und IPW

VORBEREITUNG DER ANSTEHENDEN WAHLEN >> Im Vorfeld des 13. Forum Wohnungswirtschaft tagten die Sparte Wohnungsgenossenschaften (GENO), die Sparte der Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand und der Kommunen (ÖKU) sowie die Sparte der Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft (IPW) des VdW Rheinland Westfalen im Ausschuss beziehungsweise in ihren Vollversammlungen am 24. Juni 2014 in Düsseldorf. Im Mittelpunkt aller Sitzungen stand die Vorbereitung der Wahlen auf dem diesjährigen Verbandstag.

Genossenschaftsausschuss

Unter Leitung seines Vorsitzenden, Ulrich Bimberg, kam der Genossenschaftsausschuss des VdW Rheinland Westfalen zusammen.

In den Beratungen ging es zunächst um die Erarbeitung von Personalvorschlägen der Sparte GENO für die Wahlen zum Verbandsrat und zum Genossenschaftsausschuss im Rahmen des diesjährigen Verbandstages vom 22. bis 24. September 2014 in Aachen.

Verbandsdirektor Alexander Rychter berichtete unter anderem über die Aktivitäten des Bündnisses für Wohnen in Nordrhein-Westfalen und über die geplante Novellierung der Landesbauordnung NRW, in die auch die neue DIN 18040 einschließlich der Vorgaben zum rollstuhlgerechten Bau als Vorgabe einfließen soll. Der Verband hat im Vorfeld der Beratungen eine Kostenanalyse der Mehraufwendungen rollstuhlgerechter Wohnungen und deren Erschließung in Auftrag gegeben.

Ferner nahm der Genossenschaftsausschuss Berichte über das nächste Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ am 22. Oktober 2014, die Marketinginitiative und den Verein „Wohnen in Genossenschaften“ zur Kenntnis.

Arbeitsausschuss und Vollversammlung der Sparte ÖKU

Erstmalig tagte die Sparte ÖKU unter Leitung seines neuen Vorsitzenden, Uwe Eichner. Im Mittelpunkt der Beratungen der Sparte standen ebenfalls Personalvorschläge für verschiedene Gremien, die im Rahmen des Verbandstages im September neu gewählt und besetzt werden. Es ging um Vorschläge für den Verbandsrat, den Arbeitsausschuss

der Sparte ÖKU, den Finanzausschuss sowie den Ausschuss für Wohnraumförderpolitik.

Der derzeitige Arbeitsausschuss tagte vor der Vollversammlung und bereitete die Personalvorschläge vor. Neben dieser Gremienarbeit pflegte die Sparte einen Erfahrungsaustausch über die Chancen und Hemmnisse der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, die als vordringliche Zielsetzung auf der Agenda vieler Kommunen steht. Eichner informierte aus diesem Anlass über das kooperative Baulandmodell in Köln, das in einer Variante auch in Düsseldorf zum Tragen kommen soll. Ein weiteres Detailthema dazu war das Handling der Stellplatzverordnungen in vielen Kommunen, das sich häufig als Kostentreiber erweist und für manches Projekt die „Sollbruchstelle“ darstellt.

Verbandsdirektor Rychter gab auch in dieser Sparte einen umfassenden Bericht über aktuelle bundes- und landesspezifische Aktivitäten der Wohnungspolitik.

Vollversammlung der Sparte IPW

Wesentliche Tagesordnungspunkte der Sparte IPW waren der Bericht des Vorstandes, das Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2014 des Rates der Immobilienweisen und Gremienangelegenheiten.

Bei der Sparte IPW ging Rychter in seinem Bericht unter anderem darauf ein, welche Bedeutung die neue Bundesregierung und der Koalitionsvertrag für die Lobbyarbeit der Verbände hat. In diesem Zusammenhang informierte er über den Beratungsstand zur „Mietpreislösung“.

Weitere politische Themen des Vorstandsberichtes waren die Kappungsgrenzenverordnung, die Energie- und Klimaschutzpo-

litik, das Bündnis für Wohnen in NRW als Möglichkeit auch für die Bundesebene, die Wohnraumförderung 2014, die Novellierung der Landesbauordnung, die Rauchwarnmelderkampagne mit dem Verband der Feuerwehren NRW und der Landesinnung der Schornsteinfeger und die VdW Stellungnahme zur Milieuschutzsatzung.

Der neue Prüfungsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, Dr. Daniel Ranker, hat zum 1. Juli 2014 seine Arbeit aufgenommen. Der Corporate-Identity-Prozess ist im Wesentlichen abgeschlossen; Logo und Kürzel werden im Herbst 2014 vorgestellt.

Dr. Reiner Braun, Vorstandsmitglied von empirica ag, referierte zu den wesentlichen Ergebnissen des Frühjahrsgutachtens Immobilienwirtschaft 2014 des Rates der Immobilienweisen und zu aktuellen Entwicklungen.

Ferner befasste sich auch die Vollversammlung IPW mit einer Reihe von Wahlvorschlägen.



Foto: Gröbühl

GEMEINSAME EXKURSION DER TECHNIK-AUSSCHÜSSE

Studienreise nach Wiesbaden

Neue Eindrücke sammeln die Mitglieder des Ausschusses Technik und Energieeffizienz des VdW Rheinland Westfalen und des Ausschusses Planung und Technik des vdw Niedersachsen Bremen im Rahmen einer gemeinsamen Studienreise nach Wiesbaden. So erkundeten sie vom 16. bis 18. Juni 2014 die hessische Landeshauptstadt, lernten spannende Neubauprojekte kennen und führten vielfältige fachliche Diskussionen mit den Kollegen vor Ort.

Als Gastgeber für das Treffen der Ausschüsse hatten sich die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH und die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Wiesbaden 1950 eG (Geno50) angeboten. So stellten nach einem Gruß-

wort durch den Wiesbadener Bürgermeister Arno Goßmann sowohl Geno50-Vorstand Uwe Ricke-Alder als auch GWW-Geschäftsführer Xaver Braun ihre Unternehmen vor und stiegen gleich in den Dialog mit ihren Gästen ein.

Da für die Ausschussmitglieder die Praxisrelevanz des Treffens einen hohen Stellenwert besaß, ging es am zweiten Tag zur Exkursion in verschiedene Stadtteile Wiesbadens, in denen die Gastgeber Modernisierungs- beziehungsweise Neubauprojekte angestrengt haben. Besichtigt wurden dabei das Neubaugartier Weidenborn mit der Gegenüberstellung eines ansonsten baugleichen KfW 55-Hauses mit seiner Passivenergie-Variante, die Dantestraße, der Zehntenhof und das Wiesbadener Dichterviertel. Drei weitere

Innenstadtgebiete besuchten die Vertreter der beiden Fachausschüsse gemeinsam am dritten Tag des straffen Programms.

„Bei unseren Gastgebern möchte ich mich für einen tollen, engagierten Empfang bedanken“, sagte Rainer Heubrock, Vorsitzender des Ausschusses für Technik und Energieeffizienz des VdW Rheinland Westfalen, im Anschluss an die Exkursion. „So ein Blick über den Tellerrand hinaus ist immer super und hat uns einen guten Eindruck davon vermittelt, wie die Kollegen in Wiesbaden an Bauprojekte herangehen. Der Austausch, den wir in der hessischen Landeshauptstadt hatten, war für uns sehr interessant.“

ERREICHUNG DER SATZUNGSGEMÄSSEN ALTERSGRENZE

Feierlicher Abschied für Bernd Reiff und Ingo Strote

Mit großer Dankbarkeit und starken persönlichen Worten haben Aufsichtsrat und Vorstand der hwg eG ihren Aufsichtsratsvorsitzenden, Prof. Bernd Reiff, in den Ruhestand verabschiedet. Reiff war der Stadtplanung und der Wohnungswirtschaft stets verbunden: Von 1999 bis 2004 war er als Geschäftsführer der Dortmunder Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft (DOGEWO) tätig, zuvor als Stadtrat für Planung, Wohnungswesen und Bauordnung in Dortmund. Immobilienwirtschaftliche Bildung war ihm stets wichtig – so war er unter anderem Honorarprofessor am Lehrstuhl Städtebau der TU Dortmund und Gründungsmitglied des Beirates für Aus-, Fort- und Weiterbildung am EBZ in Bochum.

Von 2000 bis 2007 als Mitglied des Aufsichtsrats der hwg eG und von da an als Aufsichtsratsvorsitzender hatte Reiff das Unternehmen mitgelenkt. Zum Ausscheiden aufgrund seines Erreichens der satzungsgemäßen Altersgrenze würdigte man sein Engagement auch in schwierigen Zeiten für die Genossenschaft: „Wir danken ihm



Erika Müller-Finkensteiner (Vorstandsvorsitzende hwg eG), VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, Prof. Bernd Reiff, Ingo Strote, David Wilde (v. l.)

für seine Professionalität, für sein Streben nach Zusammenhalt und nach dem Besten für die hwg. Wir danken ihm auch für viele würdevolle Sitzungsverläufe in schwieriger Zeit und dafür, dass er immer auf Vernunft gesetzt hat, deren Fundament die Ethik ist. Mit Mut, Gestaltungswillen, Kompetenz und Konsequenz hat er die hwg durch eine sehr fordernde Unternehmensetappe geführt“, so hwg-Vorstand David Wilde.

Nach 30 Jahren verlässt nun auch Ingo Strote (Schuldirektor a. D.) aus Altersgründen den

Aufsichtsrat der hwg eG. Das Unternehmen dankte ihm für seine überaus engagierte Arbeit und für sein aufrichtiges Interesse an der stetigen Entwicklung der hwg. „Strategisch vorausschauend war seine fachkompetente und menschliche Unterstützung unseres Aufsichtsratspräsidiums während des Gestaltungsprozesses in jüngster Zeit. Von diesem Engagement profitiert die hwg bis heute. Das Wohl unserer Mitglieder war für ihn die Triebfeder seines Wirkens.“

100 JAHRE BAUVEREIN LÜDINGHAUSEN

Wohnungsgenossenschaften – Partner der Wohnungspolitik

Am 4. April 2014 feierte die Bauverein Lüdinghausen eG, Lüdinghausen, ihr 100-jähriges Bestehen. Die Wohnungsgenossenschaft im südlichen Münsterland wurde am 30. März 1914 gegründet und bewirtschaftete Ende 2013 insgesamt 152 Wohnungen. In der Feierstunde überbrachte Verbandsdirektor Alexander Rychter die Grüße des VdW Rheinland Westfalen und dankte für die in den vergangenen zehn Jahren erbrachten Leistungen in der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft.

In seinem Grußwort ging Rychter auch auf die Geschichte der Wohnungsgenossenschaften ein. „Wohnungsgenossenschaften haben zahlreiche Wurzeln. Aber ob sie aus der Arbeiterbewegung oder aus der Beamtenschaft stammten, ob sie von Handwerkern oder Kriegsgeschädigten gegründet wurden, sie alle hatten das gleiche Ziel und den gleichen Grundgedanken: Wohnungssuchende, die sich nicht aus eigener Kraft am Wohnungsmarkt versorgen konnten, im Wege eigenverantwortlicher und solidarischer Selbsthilfe angemessenen und preiswerten Wohnraum zu verschaffen“, betonte Rychter.

„Jede neunte Mietwohnung in Deutschland ist heute eine Genossenschaftswohnung. Wohnungsgenossenschaften haben damit ihren festen Platz im Wettbewerb mit anderen, ebenfalls leistungsfähigen Wohnungsunternehmen. Dabei kommen ihnen vor allem ihre Mitgliedernähe und ihr über viele Jahrzehnte gewachsenes Vertrauenskapital sehr zugute. Wohnungsgenossenschaften sind heute aktive Teilnehmer am Markt und unverzichtbare Partner der Wohnungspolitik“, spannte Rychter den Bogen in die Gegenwart.


SCHWELMER & SOZIALE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EG

Älteste Genossenschaft im VdW feiert 125-jähriges Bestehen

Schwieriger Start, nachhaltiger Erfolg: Die Schwelmer & Soziale Wohnungsgenossenschaft eG feiert in diesem Jahr ein beeindruckendes Jubiläum, denn mit dem Gründungsjahr 1889 – vor 125 Jahren also – ist das traditionsreiche Unternehmen die älteste Genossenschaft im VdW Rheinland Westfalen.

Gerade das Gründungsjahr 1889 brachte für Genossenschaften einige Veränderungen, die sicher auch bei der Gründung der Genossenschaft in Schwelm eine große Rolle spielten: Das Genossenschaftsgesetz wurde verabschiedet. Die Genossen hafteten nun nicht mehr mit ihrem gesamten Vermögen. Stattdessen beschränkte sich die Haftpflicht auf den eingezahlten Geschäftsanteil sowie auf eine beschränkte Nachschusspflicht. Mit ihrer Tätigkeit und ihren Erfolgen wie auch mit den Herausforderungen, denen sie sich stellen musste, war die Schwelmer & Soziale Wohnungsgenossenschaft eG seitdem stets ein Spiegel der Zeiten: Weltkriege und nationalsozialistische Diktatur erlebte das Unternehmen ebenso wie die Zeiten großer Wohnungsnot und den Wiederaufbau nach dem Krieg. Heute zählt die Genossenschaft 5.778 Mitglieder und 2.936 Wohnungen. Sie beschäftigt insgesamt 32 Mitarbeiter. „Viele unserer Mitglieder leben in der dritten oder

vierten Generation in unseren Beständen“, sagt Berndt Erenkötter, Vorstandsvorsitzender der Schwelmer & Soziale, stolz. „Das jüngste Mitglied ist einen Monat, das älteste Mitglied ist 102 Jahre alt.“

Die Genossenschaftshäuser zeichnen sich in den meisten Fällen durch ein großzügiges grünes Umfeld aus. Umfangreiche ökologische Ausgleichsflächen wie Streuobstwiesen und extensives Grünland kommen hinzu. Den steigenden Ansprüchen der Menschen entsprechend, hat man die Bestände durch kontinuierliche Modernisierung und Neubau angepasst. Seit 1974 betätigt sich die Genossenschaft – und später deren Tochtergesellschaft – auch als Bauträger und errichtet und verkauft Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser. Rund 1.000 Wohnungen und Einfamilienhäuser wurden im Ennepe-Ruhr-Kreis gebaut. Die Genossenschaft sieht Erenkötter als modernen Dienstleister. Die 125-jährige Unternehmensgeschichte stehe dazu nicht im Widerspruch: „Wir wollen die Tradition unserer Genossenschaft bewahren und innovativ neue Werte für unsere Mitglieder schaffen.“ Nun laufen in Schwelm bereits die Vorbereitungen zur Geburtstagsfeier. Sie wird im September/Oktober 2014 stattfinden. 

DEM VDW RHEINLAND WESTFALEN WURDE MITGETEILT

Aus den Mitgliedsunternehmen

Die **Wohnungsgenossenschaft Soest-West eG, Soest**, teilt mit, dass am 15. Mai 2014 Ingo Kamen die Nachfolge von Rainer Brügger als Vorsitzender des Aufsichtsrates angetreten hat.

August/September 2014

Jubiläen von Mitgliedsunternehmen**110 Jahre****11. August 2014**

Bauverein Moers eG, Moers

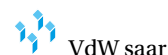
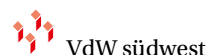
14. August 2014

GE-WO Gemeinnütziger Wohnungsbau eG, Oberhausen

90 Jahre**31. August 2014**

Gemeinnützige Baugenossenschaft Kirchhellen eG, Bottrop

Termine 2014



Gremien / Ausschüsse / Arbeitskreise / Arbeitsgemeinschaften			2014
			Veranstalter
Mitgliederversammlung	Mittwoch, 24.09.	Aachen	
Verbandsrat	Montag, 22.09.	Aachen	
Sparte GENO >> Vollversammlung	Dienstag, 23.09.	Aachen	
Sparte IPW >> Vollversammlung	Dienstag, 23.09.	Aachen	
Sparte ÖKU >> Ausschuss	Dienstag, 23.09.	Aachen	
Ausschuss „Steuern und Bilanzierung“	Donnerstag, 18.09., 14.00 Uhr (Eventualtermin)	Essen	
Ausschuss „Technik und Energieeffizienz“	Mi. - Fr., 03. - 05.09.	Wien	
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	

Allgemeine Termine			2014
Marktplatz Genossenschaften	Mittwoch, 03.09., 10.30 Uhr	Bonn	
Messe Stuzubi	Samstag, 30.08.	Düsseldorf	
Verbandstag VdW Rheinland Westfalen	Mo. - Mi., 22. - 24.09.	Aachen	

Veranstaltungsreihen			2014
Aktuelles Genossenschaftsrecht	Dienstag, 30.09., 10.00 Uhr	Köln	
Aktuelles Steuerrecht >> 2. Tagung	Donnerstag, 11.09., 10.00 Uhr	Frankfurt	

ANREGUNGEN, KRITIK ODER FRAGEN

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

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

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

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

Ansprechpartner:

Andreas Winkler

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

Tel.: 0211 16998-94

Fax: 0211 16998-50

Postadresse:

VdW Rheinland Westfalen,
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

AUSBILDUNG VERSUS STUDIUM

Neue Zahlen belegen anhaltenden Akademisierungstrend

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

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



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

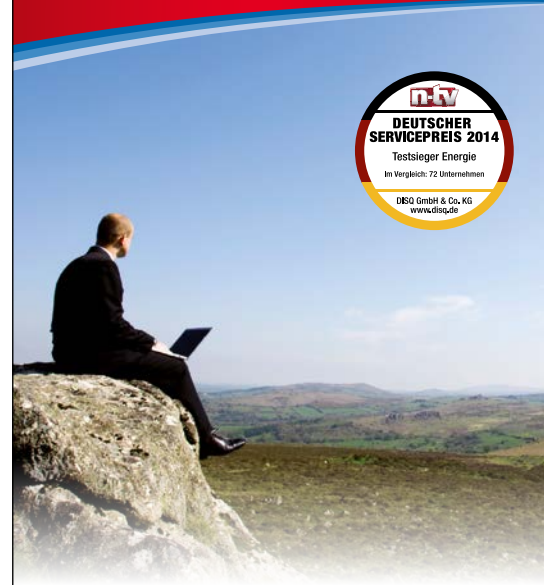
In Deutschland werden bis zum Ende des Jahrzehnts 1,4 Millionen Facharbeiter in den Bereichen Mathematik, Informatik, Naturwissenschaften und Technik fehlen. Die Verlierer im Wettbewerb sind vor allem kleine Unternehmen, die sich bedingt durch die Betriebsgröße häufig nicht in der Lage sehen, den ausbildungsinteressierten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

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



IHRE ERDGASKOSTEN SIND UNSER THEMA.

Entspannung für Sie. Top-Service von uns.



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

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

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

Wechseln Sie jetzt!
089/641 65 214

geschaeftskunden@montana-energie.de

www.montana-energie.de



SOCIAL MEDIA

Wie Microblogging die Unternehmenskommunikation verbessern kann


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

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

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

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

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

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

INTERVIEW >> mit Kai Heddergott, Journalist und Kommunikationsexperte

Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft – Blog startet „Expedition“

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

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

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

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

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

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

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

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

VM: Was wird mit den Ergebnissen Ihrer Untersuchung geschehen?

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



**Expedition
Wohnungswirtschaft**

BAUKULTUR IN DEUTSCHLAND

Bundesstiftung Baukultur lobt Fotografiepreis aus

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

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



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

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

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

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

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

AEG
WARMWASSER VON
A-Z

W WIE – WUNDERBARE WOHNUNGS WERTSTEIGERUNG

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



FACHTAGUNG „FAMILIE IN ZEITEN DES DEMOGRAFISCHEN WANDELS“

Wandlungsprozess, aber kein Katastrophenszenario

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

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

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

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

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

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



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

Verbände gratulieren zu erfolgreichen Projekten

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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



DOGEWO 21: Dortmunder Nordstadt

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

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



Allbau: Stadtteilbüro

VERANSTALTUNGSREIHE DES VDW RHEINLAND WESTFALEN, VDW SÜDWEST UND VDW SAAR

Aktuelles Steuerrecht

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

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

nungswirtschaft, Frankfurt, werden voraussichtlich über folgende Themen informieren:

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

Schreiben vom 5. Februar 2014 und 8. Mai 2014

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

■ Nähere Informationen bei StB Anke Kirchhof

Tel.: 069 97065-128

E-Mail: anke.kirchhof@vdwsuedwest.de



GEMEINSAME VERANSTALTUNGSREIHE DES VDW RHEINLAND WESTFALEN UND DES VDW SÜDWEST

Aktuelles Genossenschaftsrecht

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

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

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

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

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

MARKTPLATZ WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN AM 3. SEPTEMBER 2014

Demenzwohngemeinschaften

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

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

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



Foto: Peggy Blume, fotolia.com

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

in Bonn werden daneben auch erfolgreiche Praxisbeispiele von Wohnungsgenossenschaften vorgestellt.

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

MEHRGENERATIONEN-WOHEN IN WETZLAR

„Ohne Eigeninitiative der Bürger geht es nicht“

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

Vom Fernsehbericht zur Vereinsgründung

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

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

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

Schwierige Finanzierung, letztlich erfolgreich

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



Feierliche Einweihung im Juli 2013

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

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

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

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



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

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

Flexible Grundrissgestaltung, vielfältige Wohnungsgrößen

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

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

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

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



Auch bei Nacht strahlt die Anlage in warmem Licht.

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

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

Bewährungsprobe steht noch aus

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

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

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

■ Nähere Informationen im Internet unter www.weiterrraum.de



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



Gemeinsame Aktion der Bauwirtschaft

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KIRCHENSTEUER

Automatisierter Kirchensteuerabzug ab 2015

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

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

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

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

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

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

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

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



Foto: forkART Photography – fotolia.com

BILANZIERUNG


Kaufpreisaufteilung – Arbeitshilfe des Bundesfinanzministeriums

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

Die obersten Finanzbehörden von Bund und Ländern haben eine Arbeitshilfe als

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

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

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

BILANZIERUNG

Trinkwasserverordnung und EnEV 2014

Anforderungen aus der Trinkwasserverordnung in Bezug auf Bleileitungen

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

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

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

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

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

Nachrüstverpflichtung aus der EnEV 2014

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

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

Rückstellung für Nachrüstverpflichtungen?

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

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

Ausnahmen gelten bei Unwirtschaftlichkeit und unbilliger Härte.


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

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

Sanktionen

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

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

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

Rückstellung für Nachrüstverpflichtungen?

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

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

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

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

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

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

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

Muster der Kapitalflussrechnung gem. DRS 21

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

09. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit

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

15. Cashflow aus der Investitionstätigkeit

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

20. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

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

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

24. Finanzmittelbestand am Ende der Periode

MIETRECHT

Schadenersatzpflicht des Vermieters bei pflichtwidrig verweigerter Erlaubnis zur Untervermietung

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

Sachverhalt

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

Entscheidung

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

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

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

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


Anmerkung

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

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

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

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

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

WEG-RECHT

Errichtung einer Mobilfunksendeanlage bedarf der Zustimmung aller Wohnungseigentümer

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

Sachverhalt

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

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

Entscheidung

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

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

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



AUS DER BERATUNGSPRAXIS DER VERBÄNDE >> PREISANGABENVERORDNUNG

Abmahnung wegen fehlerhafter Angabe des Endpreises in Immobilienanzeigen

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

Knackpunkt der bezeichneten Formulierung ist die Angabe des Garagenstellplatzes

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

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

anfällt. Die Regelung will damit unlauteren Wettbewerb verhindern.

Fazit

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

Das Kabelmonopoly geht weiter – Vorrang für Glasfasernetze

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

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

Neue Standards für klarere Bilder und schnellere Netze

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

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

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

Glasfaser: Strategien der Wohnungsunternehmen neu denken

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

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

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

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

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

GdW-Strategiepapier gibt Tipps

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



INFORMATION ZUM AUTOR

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

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

Neue rechtliche Rahmenbedingungen

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

Augenmerk auf individuelle Verträge

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

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

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

Eigentum auch bei Glasfasernetzen?

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

Telekom-Strategiewechsel: Vectoring und G.fast

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

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

Fazit

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

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



MEHR UNABHÄNGIGKEIT

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

SEMINARE IM AUGUST/SEPTEMBER 2014



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

SEMINARE IM AUGUST/SEPTEMBER 2014

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

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

1 Nadine Büscher
Telefon 0211 16998-21

3 Nicole König
Telefon 069 97065-411

5 Andreas Daferner
Telefon 040 52011-218

2 Bettina Mannel
Telefon 0234 9447-510

4 Karsten Dürkop
Telefon 0511 1265-126

IMPRESSUM

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



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

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

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

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

Verband der saarländischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

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