

#10

2014

vmm

VerbandsMagazin

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



**4 SCHWERPUNKT  
BARRIEREFREIHEIT**

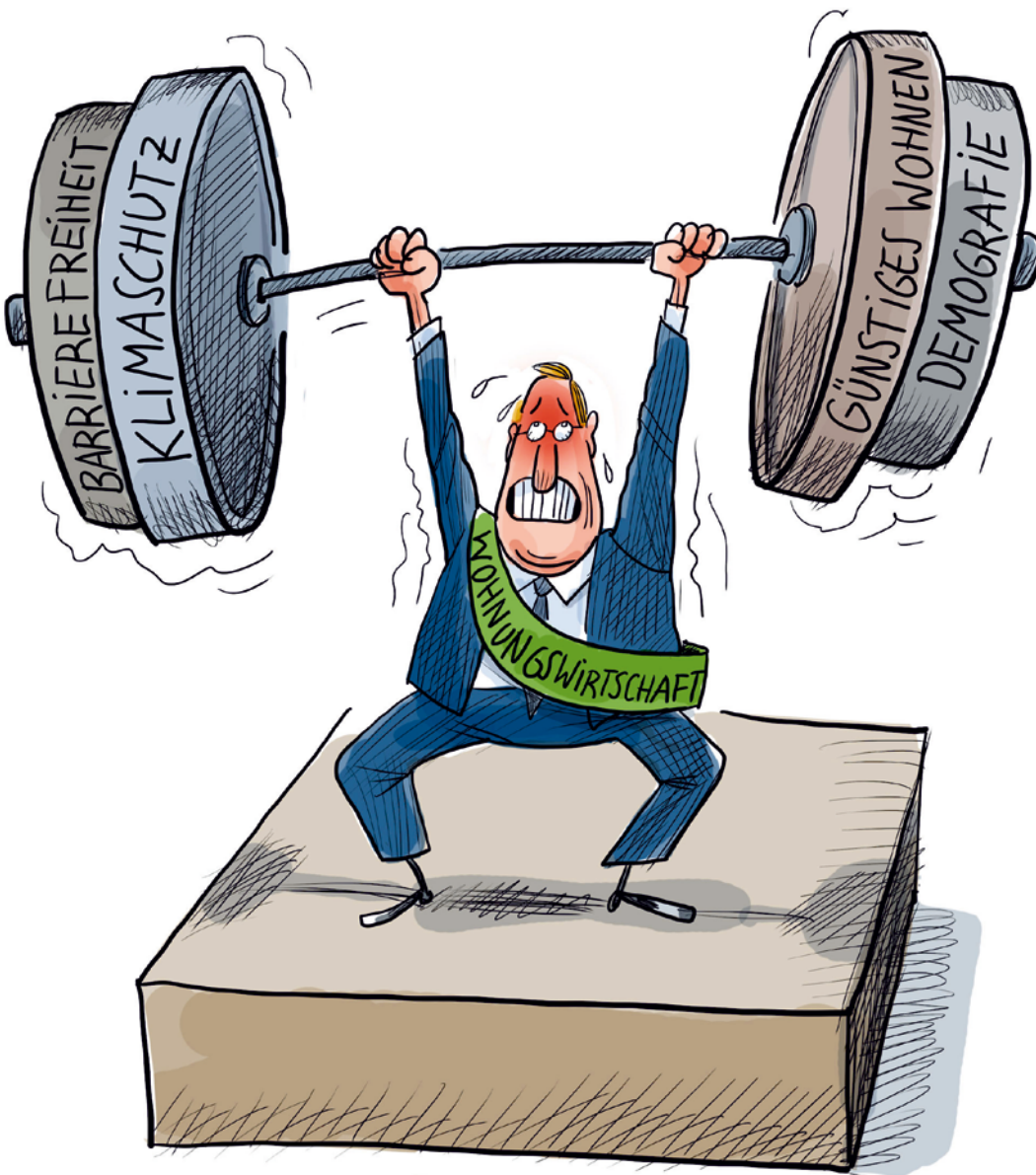
Barrierearm, barrierefrei,  
rollstuhlgerecht –  
Wie kann das gelingen?



**18 BUNDESKONGRESS NATIONALE  
STADTENTWICKLUNGSPOLITIK  
IN ESSEN**

**L2 LANDESAUSGABE NRW**

Wohnungsbautag NRW: Weniger  
Bürokratie, mehr Lösungsorientierung



H  
\$14

**LIEBE LESER >>** Die alte Fußballwahrheit verliert nie ihre Bedeutung: Nach dem Spiel ist zugleich auch immer vor dem Spiel. In Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz beginnt man nun mit der Vorbereitung zur Novellierung der jeweiligen Landesbauordnungen. Das Bündnis für Wohnen in NRW wird damit wieder auf eine Probe gestellt.



## Das Bündnis für Wohnen wird seinen Wert erneut beweisen müssen

Am 10. Juli dieses Jahres hat Bundesbauministerin Barbara Hendricks in Berlin ein bundesweites Bündnis für Wohnen ins Leben gerufen, an dem sich auch der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen beteiligt. Die Ministerin folgt damit erst einmal dem guten Beispiel vieler Bundesländer – und nicht zuletzt auch dem Vorbild Nordrhein-Westfalens. Sicher werden sie und ihre Partner dem Bundes-Bündnis aber eine individuelle Richtung geben und es auf eigene Art prägen.

Geht es um Bündnisse oder Pakte dieser Art, dann melden sich in der Wohnungswirtschaft stets sowohl Befürworter als auch Gegner zu Wort. Gute Argumente haben beide Seiten: Zwar bietet eine Teilhabe Gestaltungsspielraum, doch es besteht auch immer die Gefahr, dass das vorgebliche Bündnis sich entweder vor allem als PR-Gag entpuppt oder dazu genutzt wird, politische Forderungen mit größerer Vehemenz an die Vertreter der Wirtschaft heranzutragen. Aus der Zusammenarbeit wird dann bald eine Forderungssituation, in der ein konstruktiver Austausch nur schwerlich noch möglich ist.

Auch im VdW Rheinland Westfalen haben wir deshalb ausführlich diskutiert und genau abgewogen, ehe wir uns auf eine Beteiligung am Bündnis für Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen geeinigt haben. Zum jetzigen Zeitpunkt halten wir diese Entscheidung für die richtige: Der Austausch zwischen dem nordrhein-westfälischen Bauministerium, Wirtschaftsverbänden und Mieterbund ist konstruktiv und hat bereits gute Zwischenergebnisse erbracht. Dazu gehören etwa die guten Entwicklungen bei der Wohnraumförderung bis zum Ende der Legislaturpe-

riode, insbesondere die Selbstverpflichtung des Landes, die vom Bund bereitgestellten Mittel auch ausschließlich zweckgebunden einzusetzen. Auch das Umdenken bei der Vergabe landeseigener und kommunaler Grundstücke und die bessere Kommunikation zwischen den Akteuren sind direkte Folge der Gespräche, die wir mit unseren Partnern im Rahmen des Bündnisses geführt haben.

Nun aber ist die Sommerpause vorbei und die Arbeit für die Novellierung der Landesbauordnung sowohl in Nordrhein-Westfalen als auch in Rheinland-Pfalz hat begonnen. Die konkrete Frage lautet nun, mit wie viel praktischer Vernunft das Thema des rollstuhlgerechten Wohnraums im novellierten Gesetzestext seinen Niederschlag finden wird.

Die Einführung starrer Quotenregelungen für rollstuhlgerechte Wohnungen bei Neubauprojekten – das ist feste Position des VdW Rheinland Westfalen wie auch des VdW südwest – gilt es unter allen Umständen zu vermeiden. Sie erhöhen die Baukosten exorbitant und kämen doch nicht den Menschen zugute, denen sie eigentlich helfen sollen. In unserer Argumentation beziehen wir uns auf die Erfahrungen unserer eigenen Mitgliedsunternehmen, die immer wieder feststellen: Nicht in jedem Quartier und nicht bei jedem Projekt werden rollstuhlgerechte Wohnungen in gleicher Weise nachgefragt. Wer rollstuhlgerechte Wohnungen „mit der Gießkanne“ verordnet, schafft damit nur einen zusätzlichen Teuerungsfaktor bei den Baukosten, der die Wohnungswirtschaft weiter belasten wird. Projekte, die noch schwieriger zu finanzieren sind, werden auch höhere Mieten erzwingen. Eingezwängt zwischen viel diskutierter Mietpreisbremse,

Energieeinsparverordnung und weiteren Anforderungen geht der Wohnungswirtschaft so bald jeglicher Spielraum verloren.

Das Bündnis für Wohnen in NRW und unser partnerschaftliches Verhältnis zur Landespolitik in Rheinland-Pfalz werden ihren Wert in diesem Herbst also erneut unter Beweis stellen müssen. Ohne Unmögliches zu verlangen, werden die wohnungswirtschaftlichen Verbände klar skizzieren, welche Bedingungen erfüllt sein müssen, damit gutes Wohnen unter ökologischen, ökonomischen und sozialen Gesichtspunkten weiter funktionieren kann. Mit dem Schwerpunkt in unserem aktuellen Heft widmen wir uns ebenfalls bereits dem Thema und beleuchten den aktuellen Diskussionsstand. Dabei braucht sich unsere Branche sicher auch nicht zu verstecken: Sie befasst sich bereits seit Langem mit der Thematik und schafft laufend mehr barrierearme und barrierefreie Wohnungen, die auch Menschen mit Behinderung ein Leben in der Mitte der Gesellschaft ermöglichen. Die Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften dabei durch passende Förderung zu unterstützen wäre ohne Zweifel sinnvoller, als durch starre Quotenregelungen weitere gefährliche Marktverzerrungen auszulösen, welche schlussendlich mehr schaden als nützen.

Ihr

Alexander Rychter  
Verbandsdirektor/Vorstand  
des VdW Rheinland Westfalen



### 4 Schwerpunkt Barrierefreiheit



### SCHWERPUNKTTHEMA

- 4 **Barrierearm, barrierefrei, rollstuhlgerecht – Wie kann das gelingen?**  
Grenzenlose Freiheit?
- 6 **Totale Barrierefreiheit von Rechts wegen?**  
Juristische Aspekte
- 7 **Auswirkungen auf die Baukosten**  
Rollstuhlgerechte Wohnungen
- 8 **„Wir machen nicht nur gute Erfahrungen“**  
Rheinwohnungsbau GmbH
- 9 **Christliche Soziallehre ist das Fundament**  
WSG Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH
- 10 **Pilotprojekt für Barriereabbau im Bestand**  
GAG Ludwigshafen am Rhein
- 11 **Politisches Engagement der wohnungswirtschaftlichen Verbände**  
Inklusion und Teilhabe
- 12 **Testlabore des demografischen Wandels**  
Diskussionsplattformen und Netzwerke

### 18 Stadtentwicklung muss vor Ort gemeistert werden



### AKTUELLES

- 14 **Das Projekt Wohnatlas**  
Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA) und Wüstenrot Stiftung
- 15 **Ready – vorbereitet für altengerechtes Wohnen**  
Zukunft Bauen
- 16 **Potenzialanalyse altersgerechte Wohnanpassung**  
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
- 17 **stadt:pilot 08**  
Initiative „Nationale Stadtentwicklungspolitik“
- 18 **Stadtentwicklung muss vor Ort gemeistert werden**  
Achter Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik in Essen
- 19 **Multimediaversorgung in der Wohnungswirtschaft**  
Interessante Veranstaltung
- 20 **Franz-Bernd Große-Wilde ist neuer GdW-Verbandsratsvorsitzender**  
Einstimmig gewählt  
**Stuzubi-Messe in Düsseldorf und Frankfurt**  
Lockstoffe für die Generation Y getestet
- 22 **Zweite und dritte Veranstaltung**  
Aktuelles Steuerrecht

### 20 Franz-Bernd Große-Wilde ist neuer GdW-Verbandsratsvorsitzender



- 23 **Aktuelles Mietrecht**  
Gemeinsame Veranstaltungsreihe
- 24 **Mit Glaubwürdigkeit den Nachwuchs erreichen**  
Neue Kampagnenmotive

### VERBANDSTAG

- 25 **Wo gibt es künftig noch bezahlbaren Wohnraum?**  
Verbandstag des VdW südwest am 16. und 17. September 2014 in Speyer
- 30 **Das Leitthema „Europa“ im Schatten der Bundespolitik**  
Verbandstag des VdW Rheinland Westfalen

### STEUERN

- 36 **Freistellungsaufträge ohne ID-Nummern**  
Steueridentifikationsnummern  
**Billigkeitsregelung bei der vorübergehenden Unterbringung von Bürgerkriegsflüchtigen und Asylbewerbern**  
Vermietungsgenossenschaft

25  
Verbandstag des VdW südwest



30  
Verbandstag des  
VdW Rheinland Westfalen



40  
Änderung des EEG am  
1. August 2014 in Kraft getreten



37 „Dividenden und Zinsen bei  
Wohnungsgenossenschaften“  
GdW Information 140

38 Neuregelung des § 13b UStG  
durch Kroatiengesetz  
Umsatzsteuer

**Umsatzsteuerbefreiung für die  
Vermietung und Verpachtung  
von Grundstücken**  
Umsatzsteuer

39 Ergebnisabführungsvertrag –  
kein dynamischer Verweis auf  
§ 302 AktG durch Kroatiengesetz  
Körperschaft- und  
Gewerbsteuergesetz

**BMF-Schreiben vom 16. Juli 2014**  
Teilwertabschreibung wegen voraus-  
sichtlich dauernder Wertminderung

## RECHT

40 Änderung des Erneuerbare-  
Energien-Gesetzes (EEG) am  
1. August 2014 in Kraft getreten  
Neue gesetzliche Regelung

41 Erhebung bei konkret-individueller  
Zurechnung eines Sondervorteils  
zulässig  
Wiederkehrende Straßen-  
ausbaubeiträge

42 Fehlerhafte Widerrufsbelehrungen  
bei Immobiliendarlehensverträgen  
Aus der Beratungspraxis der  
Verbände

## TECHNIK & MULTIMEDIA

43 Die lange Suche nach mehr Effizienz  
Dämmung und kein Ende?

## SEMINARE

46 Seminare im November 2014

## LANDESAUSGABEN

### HESSEN

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

### NORDRHEIN-WESTFALEN

- L2 Aktuelles
- L5 Politik
- L6 Verband und Gremien
- L8 Jubiläen
- L9 Aus den Unternehmen
- L12 Termine

### RHEINLAND-PFALZ/ SAARLAND

- L2 Aktuelles
- L9 Verbandstag des VdW südwest
- L10 Verbände und Gremien
- L12 Termine



**GRENZENLOSE FREIHEIT?**

# *Barrierearm, barrierefrei, rollstuhlgerecht* – **Wie kann das gelingen?**

Barrierearm, barrierefrei oder am besten gleich rollstuhlgerecht? Die Diskussion über das Wünschenswerte und das Machbare ist in vollem Gange und beschäftigt alle Teile der Gesellschaft. Die Debatte wird durchaus kontrovers geführt.

**K**ein Wunder, geht das Thema doch ohne Frage auch alle an: Nicht nur durch Behinderungen eingeschränkte Menschen setzen sich zwangsläufig damit auseinander, wünschen Gleichbehandlung und wollen nicht durch Barrieren von der Teilhabe am gesellschaftlichen Leben abgehalten werden. Auch soziale Verbände, Akteure aus dem Pflegebereich, Angehörige und – in unserer Gesellschaft mit einem stetig steigenden Durchschnittsalter – überhaupt all jene, die jenseits ihres persönlichen 70. oder 80. Lebensjahres noch gern in den eigenen vier Wänden leben möchten, diskutieren mit.

In Artikel 9 Absatz 1 verpflichtet die UN-Behindertenrechtskonvention ihre Unterzeich-

nerstaaten, geeignete Maßnahmen zu treffen, um für Menschen mit Behinderungen gleichberechtigt mit anderen, den Zugang etwa zur physischen Umwelt, zu Transportmitteln sowie zu anderen Einrichtungen und Diensten, die der Öffentlichkeit offen stehen oder für sie bereitgestellt werden, zu gewährleisten. Die Herstellung umfassender Barrierefreiheit bildet im deutschen Bundesrecht das Kernstück des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGG).

**Zugang zu Wohnraum für alle**

Die Wohnungswirtschaft im Westen und all jene kommunalen, genossenschaftlichen, kirchlichen und privatwirtschaftlichen Unternehmen, die im VdW Rheinland Westfalen organisiert sind, wissen um den Wunsch

ihrer Kunden, möglichst lang selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden zu leben. Ohnehin wurzeln viele der Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen in einer Tradition aus sozialen und ökonomischen Bedarfen, die schon immer untrennbar miteinander verquickt waren. Die Bereitstellung guten, bezahlbaren, langfristigen Wohnraums für breite Schichten der Bevölkerung ist für sie seit jeher Teil ihres Selbstverständnisses.

„Alle sind der Ansicht, dass Wohnraum für Menschen mit Behinderungen oder Menschen im Rollstuhl geeignet sein soll“, sagt etwa Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstand des Spar- und Bauvereins Dortmund eG. „Wer aufgrund von Behinderungen oder al-





Foto: Evited – shutterstock.com



Foto: Ingo Bartschek – fotolia.com

tersbedingten Einschränkungen auf Gehhilfe oder Rollstuhl angewiesen ist, soll dadurch bei der Wohnungssuche keinesfalls benachteiligt werden.“

**Realität der Bestände beachten**

Die Herausforderung: Die Wohnungsbestände in Deutschland stammen zu großen Teilen aus Zeiten, in denen an die heutigen Anforderungen noch gar nicht gedacht wurde. Eine Untersuchung der Fakultät für Ingenieurwesen und Architektur der Fachhochschule Heidelberg setzte sich schon vor einem Jahrzehnt damit auseinander und kam zu dem Schluss: „[...] Dabei ist es im Bestand aufgrund vorhandener geringer Flächen und Zuschnitte konstruktiv und wirtschaftlich in vielen Fällen nur sehr schwer oder gar nicht möglich, vollständige Barrierefreiheit nach DIN 18025/2 zu erreichen.“ Die Autoren empfahlen: „Bevor nun – weil die Normziele nicht erreichbar erscheinen – die Barrierereduzierung gänzlich aus den Augen verloren wird, ist es allemal sinnvoller, Barrieren zumindest so weit wie möglich abzubauen. Auch eine teilweise Reduzierung von Barrieren kann in vielen Fällen und für viele Menschen schon eine deutlich verbesserte Nutzbarkeit ihrer Wohnung und Erleichterung ihrer Alltags-

tätigkeiten bewirken.“ Auch wenn heute die DIN 18040-2 und DIN 18040 R die alte Norm abgelöst haben: Der Begriff des barrierearmen Wohnens wurde damals geprägt und beschäftigt die Branche, die Lösungen vor allem immer wieder im Bestand finden muss, auch weiterhin.

**Neue Landesbauordnungen: Chance für kluge Weichenstellungen**

Sowohl in Nordrhein-Westfalen als auch in Rheinland-Pfalz sind nun Novellen der Landesbauordnungen in Arbeit, die sich unter anderem dezidiert mit der Frage auseinandersetzen, welche Auflagen der Wohnungswirtschaft in Hinsicht auf Barrierefreiheit und Barrierereduzierung zuzumuten sind. Grund genug, sich im Rahmen eines Schwerpunktes mit dem Thema zu befassen, den Diskussionsstand zu markieren und das Erreichte zu beleuchten.

„Wir teilen das Ziel der Politik, dass künftig noch mehr rollstuhlgerechter Wohnraum entstehen soll“, sagt Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen über die Vorgespräche, die der Verband bereits mit der Politik in beiden Ländern geführt hat. „Die Wohnungsunternehmen befassen sich bereits mit dem Thema und be-

rücksichtigen entsprechende Nachfrage bei Neubauprojekten, während sie im Bestand weiter soweit möglich hin zu Barrierearmut und – wenn machbar – Barrierefreiheit modernisieren.“ Vor Quotenregelungen, die derzeit diskutiert werden, warnen jedoch sowohl Rychter als auch Thomas Will, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen.

„Unsere Mitgliedsunternehmen machen auch immer wieder die Erfahrung, dass rollstuhlgerechter Wohnraum nicht überall nachgefragt wird, entsprechend nicht genutzt wird“, so Will. „Quotenregelungen würden daher der ökonomischen Vernunft zuwiderlaufen, insgesamt die ohnehin bereits hohen Baukosten weiter steigen lassen und in vielen Fällen nicht den Menschen nützen, für die sie gedacht sind.“ Von Projekt zu Projekt sollen die Wohnungsunternehmen die Freiheit behalten, sich mit ihrem Angebot auf die Nachfrage einzustellen und flexibel auf den Bedarf der Kunden reagieren zu können. „Grundsätze der Barrierefreiheit werden ohnehin bereits durchweg berücksichtigt, sodass neu gebaute Mietwohnungen für Rollstuhlfahrer auch immer nutzbar sind“, betont Will noch.

## JURISTISCHE ASPEKTE

# Totale Barrierefreiheit von Rechts wegen?

**M**it der Veröffentlichung der DIN 18040 Teil 2 ist in Verbindung mit der allgegenwärtigen Forderung nach mehr Inklusion auch der Streit darüber entbrannt, welchen Beitrag die Wohnungswirtschaft zu leisten habe. Das Petitum war und ist: Umfassende Geltung der DIN 18040 Teil 2 und der in ihr enthaltenen sogenannten „R-Anforderungen“, nämlich Schaffung von Rollstuhlgerichtigkeit, im Wohnungsbau. Zur Begründung wurden und werden zwei Thesen vertreten: Die erste These ist, dass unabhängig von einer spezifischen Regelung in der Bauordnung NRW Rollstuhlgerichtigkeit schon heute bei allen Neubauvorhaben durch geltendes Recht angeordnet sei. Die zweite These geht dahin, dass die UN-Behindertenrechtskonvention und/oder Bundesrecht dazu zwingen, in der Bauordnung NRW über die gegenwärtig geltende Regelung des § 49 Abs. 2 BauO NRW hinausgehend vorzuschreiben, dass bei Neubauvorhaben im Wohnungsbau generell die sogenannten „R-Anforderungen“ der DIN 18040 Teil 2 zu erfüllen seien.

## Was ist von diesen Thesen zu halten?

Erstens ist festzuhalten, dass die DIN 18040 Teil 2 (R) als Norm nicht eo ipso als Private bindendes „Recht“ gilt, sondern der privatautonomen oder staatlichen Verbindlichkeitsanordnung bedarf. Gegenwärtig verpflichtet nordrhein-westfälisches Landesrecht, weder die BauO NRW noch nordrhein-westfälisches Behindertengleichstellungsrecht, private Bauherren nicht, die Anforderungen der DIN 18040 Teil 2 (R) generell bei allen Neu- oder



Umbauvorhaben zu erfüllen. Weder schreibt dies § 49 Abs. 2 BauO NRW noch eine andere Vorschrift in der Bauordnung NRW vor. Insbesondere gilt dies in Bezug auf § 3 Abs. 1 S. 1 BauO NRW, da diese Norm nicht als technische Baubestimmung eingeführt worden ist. Ebenso ordnet solches auch nicht das nordrhein-westfälische Behindertengleichstellungsgesetz an. Gleiches gilt für das Bundesgleichstellungsrecht. Unabhängig davon gelten diese Gesetze nur für Landes-/Bundesbehörden und diesen gleichgestellte Einrichtungen, nicht aber für privatwirtschaftliche Unternehmen. Vor allen Dingen aber ergibt sich dies nicht aus der vielzitierten UN-Behindertenrechtskonvention, da die dort einschlägigen Vorschriften, die die Gleichstellung behinderter Menschen ansprechen, nicht an Private adressiert sind, sondern an die staatlichen Rechtsetzungsorgane der Staaten, die das Abkommen ratifiziert haben.

Zweitens ergibt sich weder aus der UN-Behindertenrechtskonvention noch aus geltendem Bundesrecht die Verpflichtung des Landesgesetzgebers, durch Änderung der geltenden Bauordnung NRW für jedes neue Bauvorhaben die Geltung der DIN 18040 Teil

2 (R) anzuordnen. Der Bundesgesetzgeber und der Landesgesetzgeber haben insofern weite Spielräume in der Gestaltung inklusionsrechtlicher Sachverhalte.

Unabhängig davon dürfte drittens auch die Anordnung der generellen Geltung der DIN 18040 Teil 2 (R) für alle Wohnungsneubauten und neubaugleichen Umbauten durch gesonderte gesetzliche Anordnung für die Zukunft wegen Verstoßes gegen Art. 14 Grundgesetz (GG) und Art. 12 GG verfassungsrechtlich nicht zulässig sein, zumal die Erfüllung der „R-Anforderungen“ der DIN 18040 Teil 2 nicht die unbedingte Voraussetzung dafür ist, dass Wohnraum von einem Rollstuhlfahrer überhaupt genutzt werden kann.

Als Resümee kann man Folgendes festhalten: Weder ordnet geltendes Recht an, dass schon heute im Wohnungsneubau generell Rollstuhlgerichtigkeit vorzusehen ist, noch wäre der Landesgesetzgeber durch höherrangiges Recht gezwungen, dies in der Bauordnung NRW vorzusehen. Ganz im Gegenteil dürfte dies verfassungsrechtlich unzulässig sein.



GASTBEITRAG >>

von Dr. Lutz H. Michel FRICS

Rechtsanwalt und anerkannter Gutachter  
für Betreutes Wohnen

Weitere Infos: [www.radrmichel.de](http://www.radrmichel.de)



## ROLLSTUHLGERECHTE WOHNUNGEN

# Auswirkungen auf die Baukosten

**Die Mehraufwendungen rollstuhlgerechter Wohnungen und deren Erschließung für Neubauvorhaben nach der dafür maßgeblichen Norm DIN 18040 Teil 2 (R) können erheblich sein.**

Auf Basis der Forderungen aus der BauO NRW haben wir Mehrkosten gegenüber solchen Wohnungen ermittelt, die den Richtlinien der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen für rollstuhlgerechte Wohnungen entsprechen.

Die BauO NRW sieht ohnehin vor, dass in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein müssen und dass die Wohn- und Schlafräume, die Toilette, das Bad und die Küche mit einem Rollstuhl zugänglich sein müssen.

Die Wohnraumförderrichtlinien des Landes Nordrhein-Westfalen setzen die Einhaltung bestimmter Kriterien für eine Zusage von Fördergeldern voraus. Diese Kriterien für Wohnungen von Rollstuhlnutzern sind Grundlage für die Berechnung der Mehraufwendungen. Die Grundlagen der DIN 18 040, Teil 2 sind damit im Wesentlichen erfüllt, teilweise hinsichtlich der Ausstattung der Sanitäreinheiten in Bezug auf die

Ausführung von Bedienelementen und Stützen sogar übererfüllt.

Eine allgemeingültige Kostenangabe je Quadratmeter Wohnfläche kann aus verschiedenen Gründen, insbesondere wegen unterschiedlichen inneren und äußeren Erschließungsformen, nicht getroffen werden:

- Die Topographie von Grundstücken kann sehr unterschiedlich sein. Die Kosten für die außerhalb des Gebäudes befindliche Infrastruktur können in bergigen Gegenden aufgrund der notwendigen Überwindungen der Höhenunterschiede deutlich höher sein.
- Ein ebenerdiger Stellplatz außerhalb des Wohngebäudes, in unmittelbarer Nähe zum Hauseingang, ist deutlich kostengünstiger als ein Tiefgaragenstellplatz.
- Die Anzahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist von Bedeutung. Die Kosten der äußeren Erschließungswege und der inneren Erschließung verteilen sich gegebenenfalls auf mehr oder weniger viele Wohnungen.
- Eine rollstuhlgerechte Wohnung im Erdgeschoss ist deutlich kostengünstiger als eine derartige Wohnung in einem Obergeschoss, für die ein Aufzug erforderlich ist.



**GASTBEITRAG >>**

von Dipl.-Ing. Frank Riedel

Architekt und Geschäftsführer  
pbs architekten Gerlach Wolf Böhning  
Planungsgesellschaft mbH

Weitere Infos: [www.pbs-architekten.de](http://www.pbs-architekten.de)

Die Mehrkosten für eine rollstuhlgerechte Ausführung einer Wohnung belaufen sich je nach Wohnungsgröße insbesondere für die zusätzlich erforderlichen Bewegungsflächen und der aufwendigen Ausstattung von Sanitärräumen auf circa 11.000 Euro bis circa 13.000 Euro brutto, je Wohnung.

Die Mehraufwendungen für die innere Erschließung von Gebäuden werden insbesondere durch zusätzliche Bewegungsflächen in den Treppenhäusern und die Errichtung von Aufzügen ausgelöst. Ein Aufzug kostet ungefähr 35.000 Euro bis 40.000 Euro. Alternativ zum Aufzug muss zumindest die Herstellung einer Vorbereitungsmaßnahme für die nachträgliche Installation eines Aufzuges berücksichtigt werden.

Die Mehrkosten für die äußere Erschließung der Gebäude resultieren ebenfalls aus zusätzlichen Bewegungsflächen, zum Beispiel breitere PKW-Stellplätze für Rollstuhlfahrer und gegebenenfalls erforderliche Rampen.

Die Aufwendungen für einen rollstuhlgerechten Tiefgaragenstellplatz betragen etwa 6.000 Euro brutto je Tiefgaragenstellplatz. Außerdem sind automatisch öffnende Schleusentüren zu den Treppenhäusern zu berücksichtigen.

Die Kosten für die Infrastruktur richten sich erheblich nach den örtlichen Gegebenheiten und den planerischen Voraussetzungen und sind nur im Einzelfall zu kalkulieren.

Einige baulich sinnvolle Voraussetzungen können durch eine intelligente Planung zumindest mit relativ geringem Aufwand oder sogar kostenneutral umgesetzt werden. ▶



RHEINWOHNUNGSBAU GMBH

# „Wir machen nicht nur gute Erfahrungen“

Reduzierte Barrieren sind vielen nicht genug – in der Diskussion über kommende Novellierungen der Landesbauordnungen in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz wird insbesondere die Frage zu klären sein, ob bei Neubauprojekten eine Quotenregelung Sinn macht. Soll ein festgelegter Anteil der neuen Wohnungen rollstuhlgerecht nach DIN 18040-2 (R) ausgeführt werden? Viele Vertreter der Wohnungswirtschaft zweifeln daran, ob eine so starre Regelung in der Praxis funktionieren kann.

Auch bei der Rheinwohnungsbau GmbH mit Sitz in Düsseldorf hat man die Erfahrung gemacht, dass rollstuhlgerechte Wohnungen nicht bei jedem Projekt nachgefragt werden. Im Rahmen des Bauvorhabens „Schlesisches Viertel“ hat das Unternehmen im Mai 2011 ein besonderes Gebäude eingeweiht, auf das Geschäftsführer Thomas Hummelsbeck zurecht stolz ist: „Es handelt sich um das erste Mehrfamilienhaus in Düsseldorf, das als Passivhaus errichtet wurde.“ Das Passivhaus verfügt über einen besonders hohen energetischen Standard und hat einen Heizenergiebedarf von nur noch 15 Kilowatt je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr. Wichtiger aber: Hummelsbeck und sein Team hatten, gestützt auf Zahlen der Stadt Düsseldorf, die Entscheidung getroffen, mehr als die Hälfte der 27 Wohnungen rollstuhlgerecht auszuführen.



Ausgeführt nach DIN 18040-2



Schönes Projekt, schwierige Vermittlung: In Düsseldorf hat man die Erfahrung gemacht, dass Statistiken noch keinen Vermietungserfolg garantieren.

„Den uns vorliegenden Angaben zufolge liegt das Potenzial in Düsseldorf, also die Zahl von Menschen auf der gezielten Suche nach seniorengerechtem und rollstuhlgerechtem Wohnraum, bei etwa 100 bis 150 im Stadtgebiet“, so Hummelsbeck heute. „Wir haben uns daher dazu entschieden, das Haus im Schlesischen Viertel gleich auf doppelte Weise zu einem Leuchtturmprojekt zu machen, haben 15 der 27 Wohnungen rollstuhlgerecht gebaut und gezielt der Zielgruppe der über 65-Jährigen angeboten.“

Die Mehrkosten pro nach DIN 18040-2 ausgeführter Wohneinheit betragen etwa 18.000 Euro, was bei einer 50 Quadratmeter großen Wohnung 360 Euro je Quadratmeter entspricht. Von der Bewilligungsstelle anerkannt wurden davon etwa 12.000 Euro. Der erwartete Ansturm von Interessenten blieb aus: „Es hat sich gezeigt, dass die Vermietung der Wohnungen extrem schwierig ist“, so Hummelsbeck. „Denn einerseits fanden sich wenige über 65-jährige Rollstuhlfahrer, die Interesse hatten. Die Vermietungsgespräche, die dann zustande kamen, waren aufwendig und mussten mehrmals wiederholt werden. Nun verstehen wir es natürlich, wenn die Menschen sich für eine Entscheidung Zeit lassen und alles genau prüfen, denn für sie

hat ein Umzug noch einmal eine größere Tragweite als für körperlich nicht eingeschränkte Menschen. Betriebswirtschaftlich gesehen sind die mangelnde Nachfrage und der erheblich größere Aufwand dennoch ein Problem.“ Das gemeinsam mit der Caritas betriebene Haus ist heute vollvermietet – aber nicht an die ursprünglich angestrebte Zielgruppe. Nur indem die Rheinwohnungsbau den Kompromiss einging, das Mindestalter für Bewerber auf 50 Jahre abzusenken, konnte sie schließlich alle Wohnungen vermitteln.

„Wir müssen dafür sorgen, dass auch Menschen mit Behinderung in unseren Beständen ein gutes Zuhause finden“, sagt Hummelsbeck überzeugt. „Wenn ich mir aber vorstelle, dass wir künftig einen vorgeschriebenen Anteil rollstuhlgerechter Wohnungen bei jedem Projekt mitplanen sollten, dann halte ich das für keine gute Idee. So etwas müsste weitaus differenzierter zu lösen sein als mit einer Gießkannen-Lösung.“ Die Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen sieht Hummelsbeck als gute, praxisgerechte Richtlinie für barrierefreies Bauen, mit der er gerne auch in Zukunft weiterarbeiten würde.



WSG WOHNUNGS- UND SIEDLUNGSGESELLSCHAFT MBH

## Christliche Soziallehre ist das Fundament

Für die WSG Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH als Tochtergesellschaft des Sozialverbandes VdK Nordrhein-Westfalen war es gerade in der Gründungsphase in den 50er-Jahren selbstverständlich, sich um die Versorgung der von Kriegswirren betroffenen Menschen zu kümmern und sich mit guten Wohnungen am Wiederaufbau der nur langsam wieder gesunden Städte in Nordrhein-Westfalen zu beteiligen. Die Unternehmensphilosophie war es stets, gutes Wohnen und Kundenzufriedenheit mit den übergeordneten Zielen des Sozialverbandes VdK zu vereinen, ohne dabei Wirtschaftlichkeit und unternehmerische Ziele zu vernachlässigen. Denn nur stabile, prosperierende Unternehmen der Wohnungswirtschaft können sich sozial umfassend engagieren.

Heute versteht die WSG es als ihre Verpflichtung, ihren Wohnungsbestand als Eigentum nach der christlichen Soziallehre dem Gemeinwohl zu widmen – dies schon aus der Nähe zum Gesellschafter VdK, dessen Zweck es ist, soziale Gerechtigkeit und soziale Sicherheit zu verwirklichen und damit dem Gemeinwohl zu dienen. Hinzu kommt die Interessenvertretung einer älter werdenden Gesellschaft mit einer kontinuierlichen Zunahme behinderter Menschen.

Damit rückt die Unternehmensphilosophie der WSG eher in die Nähe des genossenschaftlichen Denken und Handelns, ei-

nes Geschäftsmodells, das nach Ansicht des WSG-Geschäftsführers Gisbert Schwarzhoff vor dem Hintergrund zu erwartender wirtschaftlicher, sozialer und demografischer Prozesse eine bedeutende Zukunft haben wird: „20 Prozent unserer Kunden sind heute schon älter als 65 Jahre, und ebenso viele Mieter wohnen bereits länger als 30 Jahre in ihrer Wohnung unseres Immobilienbestandes. Dies ist nicht überraschend und spricht für eine zufriedene Mieterschaft.“

Schwarzhoff richtet die WSG neu aus, respektiert aber Herkunft und besondere Tradition des Unternehmens. Ihm geht es auch um Kontinuität: „Die Intention unserer Gründungsphase, den Menschen auf Augenhöhe zu begegnen und ihnen Hilfestellung bei der Bewältigung ihrer Lebensumstände zu geben, ist geblieben. Heute haben sich lediglich die Situationen und Bedürfnisse der Menschen innerhalb der Gesellschaft verändert.“ Die Führung eines selbstständigen Haushalts jedenfalls soll jeder Mieter jederzeit aus eigenen Kräften realisieren können. „Bei diesem Geschäftsmodell beteiligen wir zu einem sehr frühen Zeitpunkt bereits strategische Allianzpartner aus Pflege- oder Wohlfahrtsverbänden, mit denen wir gerade für den Alltagsbetrieb immer auf eine langfristige Kooperation setzen“, erläutert Schwarzhoff.

Eine grundlegende Entscheidung war es für die WSG, in einem ersten Schritt bei allen für eine Modernisierung vorgesehenen Erdgeschosswohnungen konsequent Schwel-



lenfreiheit herzustellen. In 6,6 Prozent der Wohnungen ist dies inzwischen gelungen. Bei zusammenhängenden Immobilienbeständen wird die Strategie teils auch unter Einsatz öffentlicher Fördergelder des Landes Nordrhein-Westfalen in den Außenanlagen fortgesetzt.

In einem zweiten Schritt hat das Unternehmen alle zusammenhängenden Immobilienstandorte identifiziert und die Aktivitäten in der Modernisierung sowie geplante Neubaumaßnahmen auf eine Quartiersentwicklung ausgerichtet. „In den meisten historischen Bezügen von Quartieren und Vierteln, egal wie groß, findet sich auch immer ein umfassender sozialer Ansatz“, weiß Schwarzhoff. „Es geht um Nachbarschaften, Unterstützung, Nähe, Hilfe und Gemeinschaft.“

In den kommenden Dekaden rechnet die WSG in ihren Wohnungsbeständen mit einer Verdreifachung der Kunden über 65. Schwarzhoff ist entschlossen, auch weiterhin die richtigen Weichenstellungen für diese Entwicklung vorzunehmen: „Unsere Kunden können in unseren Quartieren einerseits Heimat für ihren räumlichen Lebensmittelpunkt finden und sich sicher fühlen, sich aber auch gleichzeitig mit ihren Stärken und Fachkenntnissen für Hilfeleistung zugunsten eines gemeinsamen Nutzens einbringen, um ganz selbstverständlich die Zusammengehörigkeit unter Nachbarn im Quartier und ihre Identifikation damit zu fördern.“



Fotos: Michael Wolff



Heimat für den räumlichen Lebensmittelpunkt, Hilfeleistung zugunsten eines gemeinsamen Nutzens: Bilder aus Quartieren der WSG.



GAG LUDWIGSHAFEN AM RHEIN

# Pilotprojekt für Barriereabbau im Bestand

**Mit den Auswirkungen der demografischen Entwicklung befasst sich auch die GAG Ludwigshafen seit einiger Zeit intensiv: Das Wohnungsunternehmen richtet sich auch (verstärkt) auf Mieter aus, die auf barriere-reduzierten oder barrierefreien Wohnraum angewiesen sind. Für einen Vermieter, dessen Portfolio sich aus rund 13.000 Wohnungen zusammensetzt, ist dies eine alles andere als triviale Zielsetzung.**

Um Konzepte zu erproben und die Beschäftigung mit dem Thema verstärkt nach innen wie auch nach außen zu transportieren, hat die GAG eine Musterwohnung eingerichtet. Sie ist gleichsam „Testlabor“ für das

Unternehmen wie auch eine Möglichkeit für potenzielle Mieter, sich aus erster Hand einen Eindruck davon zu verschaffen, welche Umbauten den Wohnkomfort für sie erhöhen. Entstanden ist die Vorzeige-Wohnung im Hochhaus Am Weidenschlag 1, das im Zuge seiner Sanierung auch bereits einen barrierefreien Zugang erhalten hatte.

„Wir wollen mithilfe der Musterwohnung eine Antwort auf den demografischen Wandel geben, Mut machen und Möglichkeiten aufzeigen“, sagt Vorstand Ernst Merkel. „Auch für uns ist es ja ein Lernprozess, zu erproben, welche Umbauten praktikabel, bezahlbar und kundenfreundlich sind.“

Um die gewonnenen Erfahrungen zu dokumentieren hat das Ludwigshafener Wohnungsunternehmen inzwischen ein eigenes Handbuch erstellt, in dem bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren bei der Instandhaltung, Modernisierung oder Veränderung von Wohnungen aufgelistet werden. „Oft sind es eher kleine und kostengünstige Maßnahmen, die große Effekte erzielen“, sagt Merkel. „Das muss auch so sein, denn der durchschnittliche Mieter könnte sich die Kosten für eine vollstän-dig rollstuhlgerechte Wohnung selbst dann nur schwerlich leisten, wenn ein solcher Umbau im typischen Bestand der 50er-, 60er- oder 70er-Jahre möglich wäre.“

Beim Umbau der Wohnung im Hochhaus Am Weidenschlag wurden etwa Wände abgebrochen, sodass großzügige Raumverbindungen entstehen konnten. Alle Türen wurden auf 90 Zentimeter verbreitert, Oberlichter bringen mehr Licht in die Diele und ein weiteres Oberlicht wertet das fensterlose Bad merklich auf. Im Sanitärbereich wurde eine bodengleiche Dusche mit Sitzgelegenheit eingebaut, die Griffe der Armaturen sind geöffnet, so dass man sie auch mit steifen Fingern bedienen kann. Zusätzliche Sicherheit bietet der Assistent „Paul“, der „Persönliche Assistent für unterstütztes Leben“: Über ein großes Tablet können Notruf, Türöffner, Lichtschalter, Rollläden, aber auch Telefon und PC gesteuert werden. Zudem hat die GAG inzwischen einen Rahmenvertrag mit einem externen Anbieter geschlossen, der wohnbegleitende Services wie Reinigungs-, Wäsche-, Pflege- und Handwerksdienste für seine Mieter anbietet.

Beim Leuchtturmprojekt der Musterwohnung wird es in Ludwigshafen nicht bleiben, denn die Pläne der GAG gehen viel weiter: „Wir haben gemeinsam mit der erfahrenen Stadtplanerin Prof. Susanne Edinger ein Konzept zum schrittweisen Abbau möglichst vieler Barrieren in unseren rund 13.000 Bestandswohnungen erarbeitet“, erläutert Vorstand Merkel. „Eine wichtige Rolle spielt dabei, ganz klar, die künftige Bezahlbarkeit für Normalverdiener, die wir unbedingt gewährleisten wollen.“



*Reicht Barrierefreuduzierung? Der durchschnittliche Mieter könnte sich die Kosten für eine rollstuhlgerechte Wohnung selbst dann nicht leisten, wenn der Umbau möglich wäre.*

## INKLUSION UND TEILHABE

# Politisches Engagement der wohnungswirtschaftlichen Verbände



Foto: Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales NRW

Die Inklusion von Menschen mit Behinderungen ins gesellschaftliche Leben ist den Vereinten Nationen ein besonderes Anliegen: Artikel 33 Absatz 3 der UN-Behindertenrechtskonvention sieht vor, dass die Zivilgesellschaft und dabei insbesondere Menschen mit Behinderungen und die sie vertretenden Organisationen in den Überwachungsprozess zur Durchführung der Behindertenrechtskonvention miteinbezogen werden.

Als in Nordrhein-Westfalen damit begonnen wurde, die Umsetzung der UN-Konvention auf Landesebene voranzutreiben und Rechtsvorschriften sowie politische Konzepte auszuarbeiten, traf der nordrhein-westfälische Sozialminister Guntram Schneider im Herbst des Jahres 2012 den Entschluss, einen Inklusionsbeirat ins Leben zu rufen. In der Folge ging die Einladung zur Beteiligung an diesem Gremium auch an den VdW Rheinland Westfalen. Bereits in Vorge-

sprächen hatte die Interessenvertretung der Wohnungsunternehmen die Bereitschaft zur Beteiligung signalisiert. Denn ohnehin engagierte sich der Verband bereits auf verschiedenen Ebenen für die Inklusion von Menschen mit Behinderungen oder körperlichen Einschränkungen – etwa über das Kuratorium Betreutes Wohnen für ältere Menschen in Nordrhein-Westfalen, dessen Vorsitz VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter innehat.

Heute sind im Inklusionsbeirat des Landes über 40 Organisationen vertreten, die in verschiedenster Weise Einfluss auf die Lebensbedingungen von Menschen mit Behinderung haben. Zu den Aufgaben des Beirates gehört es, die Landesregierung im Inklusionsprozess zu beraten, zu begleiten und zu unterstützen. Zu diesem Zweck sind seit seiner Gründung verschiedene Fachbeiräte eingerichtet worden.

Für die Wohnungswirtschaft in besonderer Weise relevant ist dabei der Fachbeirat „Barrierefreiheit, Zugänglichkeit und Wohnen“, in dem sich der VdW Rheinland Westfalen intensiv engagiert. Bereits anlässlich seiner konstituierenden Sitzung am 16. April 2013 hatte Georg Hindermann, Ministerialrat im NRW-Bauministerium und Referatsleiter Bauordnungsrecht, Bauberufsrecht, den Sitzungsteilnehmern die bisherigen Überlegungen zur Novellierung der Landesbauordnung vorgestellt.

VdW-Verbandsdirektor Rychter berichtet: „In der anschließenden Diskussion sprachen die Mitglieder des Fachbeirats unter anderem über Mangel an bezahlbarem barrierefreiem Wohnraum, die Anwendbarkeit der einschlägigen DIN-Normen zur Barrierefreiheit und allgemeine Fragen der Barrierefreiheit in Bestandsbauten.“



# Testlabore des demografischen Wandels

**DISKUSSIONSPLATTFORMEN UND NETZWERKE** >> Auch wenn noch viel passieren muss, damit Deutschland den demografischen Wandel wirklich kompensieren kann, so ist das Thema doch längst in den Köpfen angekommen und wird ernst genommen. Die Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften beteiligen sich an verschiedensten Projekten und Bündnissen, die sich gleichsam als „Testlabore“ den verschiedenen Aspekten des demografischen Wandels stellen. Bereits eine kurze Auswahl der Aktivitäten gibt einen guten Überblick darüber, auf welchen unterschiedlichen Ebenen Verband und Unternehmen sich in die Debatte einbringen.

## Fachmesse Rehacare

**Die Rehacare ist die weltweit bedeutendste Fachmesse für Rehabilitation, Prävention, Inklusion und Pflege. Der Rehacare-Kongress widmet sich aktuellen Fragen, die vor dem Hintergrund einer alternden Gesellschaft immer drängender werden: Welche Wohnräume und -formen müssen entwickelt werden, sodass Menschen die mit Einschränkungen leben, selbstständig zu Hause bleiben können?**

Da Themen wie Wohnen im Alter und häusliche Pflege immer wichtiger werden, hat sich die Messe schon 2013 unter dem Motto „Wohn(t)raum – Selbstbestimmtes Wohnen und Pflege zu Hause“ den Aspekten des Wohnens gewidmet. In einer Vortragsreihe unter dem Motto „Quartierskonzepte der Wohnungswirtschaft“ stellte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter gemein-

sam mit Anna Schewerda vom Kuratorium „Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW“ die Wohnungsgenossenschaften als Innovationstreiber vor.

Auch in 2014 war die Rehacare ein voller Erfolg und verzeichnete weiter wachsendes Interesse: Nach Angaben der Veranstalter informierten sich rund 51.250 Experten und Betroffene. „Alternde Gesellschaften, steigende Lebenserwartung und die damit verbundene Pflegeproblematik, aber auch die wachsenden Ansprüche von Betroffenen und älteren Menschen an Autonomie und Teilhabe sind die großen Innovationstreiber der Branche rund um Rehabilitation und Pflege“, beschreibt Joachim Schäfer, Geschäftsführer der Messe Düsseldorf, die Gründe für die positive Entwicklung der REHACARE. Neue Informationsangebote



wie das REHACARE-Forum mit Vorträgen zur Qualität der Versorgung von Menschen mit Behinderung und zur Inklusion kamen hervorragend an. Sehr gut besucht war auch das Forum „Leben mit Pflege @home“. Eine große Zahl von pflegenden Angehörigen nutzte die Chance, sich in Seminaren und persönlichen Gesprächen Tipps für den Pflegealltag zu holen und sich über Unterstützungsangebote zu informieren.

## Interreg-Projekt I-stay@home

Bei I-stay@home handelt es sich um ein von der Europäischen Union unterstütztes Projekt von 15 nordwesteuropäischen Unternehmen mit dem Ziel im Hinblick auf die demografische Ent-

wicklungen in Europa geeignete IT-gestützte Lösungen für Menschen, Wohnungsunternehmen sowie Städte und Gemeinden bereitzustellen, die ein möglichst langes selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung ermöglichen. Hierbei wird besonderen Wert auf die Bereiche Sicherheit, Gesundheit und Energieverbrauch gelegt. Dazu gilt es unter Zusammenarbeit aller Partner das notwendige Wissen bereitzustellen, den Dialog der Experten aus Europa zu fördern und eine Plattform anzubieten, die den Einsatz intel-

ligenter Geräte kostengünstig und -effizient ermöglicht. Konkret soll ein europäisches „Wiki“ entstehen, in dem erstmals alle relevanten Produkte aufgelistet sind, die einen möglichst langen Verbleib speziell von älteren Bewohnern in der eigenen häuslichen Umgebung ermöglichen. Ein zweites Ziel ist die Integration der besten Services in die IT-Plattform. Die Immobilienhochschule EBZ Business School hat die wissenschaftliche Begleitung des INTERREG-Projektes I stay@home übernommen.





## HELPS – Housing and Homecare

Das EU-Projekt HELPS („Housing and Homecare for the Elderly and Vulnerable People and Local Part-



nership Strategies in Central European Cities“) ist eine transnationale Partnerschaft aus Städten und Regionen, Wohlfahrtsorganisationen, Seniorenvereinigungen sowie Forschungseinrichtungen. Es fördert und entwickelt in sechs mitteleuropäischen Ländern Wohn- und Betreuungslösungen, mit denen ältere Menschen so lange wie möglich selbstbestimmt im gewohnten Lebensumfeld bleiben können. Nach dem anerkannten Grundsatz „ambulant vor stationär“ hat der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. auf der Grundlage der Ergebnisse des Projekts HELPS Handlungsempfehlungen für lokale Akteure formuliert.

Im Rahmen einer fachpolitischen Tagung am 3. September 2014 haben der Deutsche Verband und HELPS noch einmal ein klares Zeichen gesetzt: Unter dem Motto „Gemeinsam im altersgerechten Quartier – Zusammenarbeit für sozialraumorientierte Ansätze für Wohnen und Leben im Alter“ boten sie eine thematisch starke Veranstaltung, an der sich auch der VdW Rheinland Westfalen beteiligte. Die Fachtagung markierte die nationale politische Abschlussveranstaltung des EU-Projektes „HELPS – Innovative Wohn- und Pflegeansätze für ältere und bedürftige Menschen“, in dem der Deutsche Verband und die Stadt Leipzig seit 2011 als deutsche Projektpartner teilnehmen.

## Demografiekongress

Zum fünften Demografiekongress in Berlin waren über 800 Teilnehmer aus Politik, Wohn-, Sozial- und Gesundheitswirtschaft gekommen, darunter Bundesarbeitsministerin Andrea Nahles (SPD). Im Verlauf von zwei Tagen und im Rahmen von über 30 Vorträgen und einer begleitenden Fachausstellung wurden vielfältige und zum Teil verblüffende Lösungsansätze aus den Bereichen Wohnen, Gesundheit, Arbeit vorgestellt – vom intelligenten Assistenzsystem über engagier-

te Stadtteilkümmerner bis hin zu rollenden Arztpraxen auf dem Land. Die Perspektive der Wohnungswirtschaft stellte Thorsten Kleinebeker dar. Der Vorstandsvorsitzende der Wohnbau Lemgo eG sprach vor dem aufmerksamen Publikum über finanzielle Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau und stellte ausführlich die Kostenfaktoren und ökonomischen Rahmenbedingungen dar, unter denen barriere-reduzierter, barrierefreier und rollstuhlgerechter Wohnungsbau funktionieren kann.



Foto: © CHLietzmann

■ Der Demografiekongress wird am 4. und 5. September 2015 in Berlin zum sechsten Mal stattfinden.

## Qualitätssiegel Betreutes Wohnen in NRW

Betreutes Wohnen, Service-Wohnen oder auch Seniorenwohnen genießen als Begriffe keinen rechtlichen Schutz. Es mangelt



Foto: Qualitätssiegel Betr. Wohnen

an allgemein gültigen Qualitätsstandards für diese Wohnformen. Mit einem Qualitätssiegel wird diese Lücke geschlossen: Das Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW e.V. zertifiziert betreute Wohnprojekte mit dem gleichnamigen Qualitätssiegel, wenn sie die notwendigen Anforderungen erfüllen. Darüber hinaus bringen sich das Kuratorium sowie die einzelnen Mitglieder in politische Diskussionen und Fachgespräche zum Thema des betreuten Wohnens beziehungsweise darüber hinaus des altersgerechten Wohnens ein.

Den Verbrauchern kann das Qualitätssiegel als Orientierungshilfe dienen, um sich im umfassenden Angebot an altersgerechten Wohnformen zurechtzufinden. Denn solche Einrichtungen, die über ein Qualitätssiegel verfügen, wurden von unabhängigen Gutachtern überprüft. Diese Prüfung schließt das Bauwerk und Umfeld, den Grundservice, den Wahlservice und die Vertragsgestaltung mit ein. Die Verbraucher haben somit die Sicherheit, in einem Projekt des betreuten Wohnens zu wohnen oder zu ziehen, das hohe qualitative Anforderungen erfüllt.

KURATORIUM DEUTSCHE ALTERSHILFE (KDA) UND WÜSTENROT STIFTUNG

# Das Projekt Wohnatlas



Foto: Ingo Bartschek – fotolia.com

**Die Verbreitung altersgerechter Wohn- und Versorgungsformen ist angesichts der demografischen Entwicklung eine zentrale Zukunftsaufgabe. Das Verbleiben im vertrauten Wohnumfeld entspricht dem Wunsch der meisten älteren Menschen und sei laut KDA vielfach auch günstiger als eine Unterbringung in einer stationären Einrichtung, vor allem wenn es gelingt, die Ressourcen im sozialen Nahraum für die wachsende Zahl von älteren Menschen nutzbar zu machen.**

Die Bundesländer sind zentrale Akteure bei der bedarfsgerechten Weiterentwicklung der bestehenden Wohn- und Versorgungsangebote. Sie gehen dabei sehr unterschiedliche Wege. Um die vielfältigen Aktivitäten der einzelnen Bundesländer und des Bundeslandes zum Thema „Wohnen im Alter“ zu erfassen, haben das Kuratorium Deutsche Altershilfe und die Wüstenrot Stiftung das Kooperationsprojekt „Wohnatlas – Rahmenbedingungen der Bundesländer beim Wohnen im Alter“ initiiert.

Ziel des Projektes „Wohnatlas“ ist es,

- einen Überblick über die unterschiedlichen Rahmenbedingungen der einzelnen Bundesländer zum „Wohnen im Alter“ zu geben,
- einen Erfahrungsaustausch über bewährte Wege, aber auch weniger erfolgreiche Initiativen anzuregen und
- so zur Weiterentwicklung der altersgerechten Wohn- und Versorgungsangebote beizutragen.

Der Wohnatlas ist in zwei Teile gegliedert. Teil eins mit Bestandsanalyse und Praxisbeispielen dokumentiert die Ergebnisse der umfangreichen Recherche über die Rahmenbedingungen der Länder und zeigt auf, welche Wege bei der Stärkung altersgerechter Wohn- und Versorgungsstrukturen beschritten werden. Der Darstellung der Länderaktivitäten werden Schätzungen zum Bestand und Bedarf in den Bundesländern vorangestellt. Die Länderaktivitäten werden in Instrumente zur Schaffung altersgerechter Wohneinheiten und in Aktivitäten zur

Gestaltung eines altersgerechten Wohnumfeldes aufgeteilt. Dabei werden rechtliche Regelungen, Förderaktivitäten sowie Wohnberatung und Informationen zum Wohnen im Alter berücksichtigt wie die altersgerechte Infrastrukturentwicklung und Sicherung wohnortnaher Teilhabe.

In Teil zwei „Zukunftsträchtige Strategien im Politikfeld ‚Wohnen im Alter‘“ wurde der Versuch unternommen, die unterschiedlichen Strategien der Länder zu typisieren. Auf dieser Basis wurden Empfehlungen zur Weiterentwicklung landesspezifischer Rahmenbedingungen im Politikfeld „Wohnen im Alter“ erarbeitet.

KDA und Wüstenrot Stiftung kommen unter anderem zu folgendem Fazit: Die Gesamtanalyse anhand vielfältiger Beispiele dokumentiert, dass Bayern, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz in den vergangenen Jahren eine tendenziell „kontinuierliche Gesamtstrategie“ beim „Wohnen im Alter“ verfolgt haben. ▶



## ZUKUNFT BAUEN

# Ready – vorbereitet für altengerechtes Wohnen

Die meisten Menschen wünschen sich, auch im Alter in ihrer vertrauten Umgebung zu wohnen. Aber die wenigsten Wohnungen sind auf die veränderten Bedürfnisse im Alter vorbereitet. Noch immer fehlen flexible und zugleich kostengünstige, auch für die Wohnungswirtschaft praktikable Standards für ein barrierearmes Wohnen im Alter. Hierin liegen die zentralen Forschungsfragen: Wie sieht ein altengerechter Wohnungsbau aus und wie kann er darauf „vorbereitet“ („ready“) werden? Das Institut Wohnen und Entwerfen der Universität Stuttgart hat sich dieser Fragestellung mit Praxisrelevanz angenommen und ein neues Modell für altengerechte Wohnungen entwickelt. Unter dem Leitbegriff „ready“ definiert es Grundregeln für den Neubau von Wohnungen, die sich im Bedarfsfall schnell und kostengünstig anpassen lassen, etwa wenn ein Bewohner plötzlich auf Pflege angewiesen ist.

Die Projektergebnisse sind online unter [www.readyhome.de](http://www.readyhome.de) abrufbar. Die Druckversion des Abschlussberichts kann per E-Mail an [zb@bbr.bund.de](mailto:zb@bbr.bund.de) beim Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) kostenfrei angefordert werden.

Kerngedanke der Forschung war es, die Anreize für Bauherren zu erhöhen, bereits bei der Planung die Weichen für das Woh-



Hammerpark, Bochum



nen im Alter stellen. Damit beispielsweise auch Familienwohnungen schnell und kostengünstig umgerüstet werden können, müssen sie bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Dazu gehören unter anderem schwellenlose Zugänge, ausreichend große Räume oder bodengleiche Duschen. Die Kriterien sind in Form eines Maßnahmenkatalogs auf der zugehörigen Website abrufbar. Neben dem Mindeststandard „ready“ für eine barrierearme Wohnung sehen die weiteren Stufen des Modells zusätzliche Ausstattungsmerkmale und Funktionen vor, die bis hin zur Barrierefreiheit gemäß den einschlägigen DIN-Normen reichen.

In das Modell der Forscher flossen neben den Ergebnissen einer Umfrage auch Exper-

teninterviews und Fallstudien ein. Eine Sammlung guter Beispiele von Wohnprojekten aus Deutschland und dem Ausland veranschaulicht, was schon jetzt umsetzbar ist, aber auch, wo es aus Sicht der Gebäudenutzer noch Probleme gibt. Interaktive Darstellungen zeigen die Ausstattung einer barrierearmen Wohnung, eine FAQ-Liste beantwortet die wichtigsten Fragen zum Projekt.

Gefördert wurde die Forschungsarbeit durch die Forschungsinitiative Zukunft Bau des Bundesbauministeriums, die sich vor allem an Architekten, Planer, Bauherren, die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie das Handwerk richtet.



BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG

# Potenzialanalyse altersgerechte Wohnanpassung

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung hat ausgehend von der momentanen Wohnsituation älterer hilfe- und pflegebedürftiger Menschen die „Potenzialanalyse altersgerechte Wohnanpassung“ veröffentlicht. Die Studie beschreibt, inwieweit durch geeignete Umbaumaßnahmen altersgerechter Wohnraum geschaffen werden kann. Im Hinblick auf den demografischen Wandel hat die Prognos AG als Forschungsnehmer mithilfe verschiedener Zukunftsszenarien die Potenziale und Kosten unterschiedlicher Maßnahmen modellhaft berechnet und bewertet. Aufgrund der gestiegenen Lebenserwartungen und dem zunehmenden Alter wird in Deutschland in den kommenden Jahren ein deutlicher Anstieg der bevölkerungsstarken Jahrgänge erwartet.

Daraus folgt gleichlaufend ein steigender Anteil von pflegebedürftigen Menschen,



Foto: Gina Sanders – fotolia.com

die trotz abnehmender Tendenz auch künftig zu Hause und nicht in stationären Pflegeeinrichtungen leben und gepflegt werden müssen. Ziel ist ein längerer Verbleib in der häuslichen Umgebung sowie eine Verzögerung des stationären Heimeintritts. Dies entspricht den Wünschen und Vorstellungen der Pflegebedürftigen selbst und denen der Politik („ambulant vor stationär“).

Im Hinblick auf die zukünftige Situation in Deutschland wurde in der Studie modellhaft berechnet, welche Kosten und Einsparpotenziale sich bei Pflegebedürftigen ergeben, wenn ein Aufenthalt im Alten- oder Pflegeheim durch eine altersgerechte Wohnung verzögert oder sogar verhindert werden kann. Die Kosten notwendiger Um-

baumaßnahmen wurden den Einsparungen der staatlich zu tragenden Pflegekosten gegenübergestellt. Die erforderliche flächendeckende Versorgung der ambulant gepflegten Personen würde sich mit den stationär versorgten pflegebedürftigen Menschen von 735.000 auf 473.000 Personen im Jahr 2012 verringern. Ein rechtzeitiger Wohnungsumbau kann somit eine Einsparung von rund 5,2 Milliarden Euro pro Jahr erzielen. Dies würde zu einer wesentlichen Entlastung der Pflege- und Sozialkassen sowie der ambulant versorgten Personen in den Privathaushalten führen.

- Die Studie ist kostenfrei zu beziehen bei: [forschung.wohnen@bbr.bund.de](mailto:forschung.wohnen@bbr.bund.de) unter dem Stichwort: „Potenzialanalyse altersgerechte Wohnanpassung“. Sie steht auch kostenfrei zum Download auf der Homepage des BBSR zur Verfügung.



INITIATIVE „NATIONALE STADTENTWICKLUNGSPOLITIK“

# stadt:pilot 08



Das Magazin **stadt:pilot** berichtet regelmäßig über Neues aus den Pilotprojekten der Nationalen Stadtentwicklungspolitik, einer von Bund, Ländern und Kommunen getragenen Initiative zur Stärkung der Städte. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung möchte mit der Initiative „Nationale Stadtentwicklungspolitik“ den Themenbereich „Stadtentwicklung“ verstärkt zum öffentlichen Thema machen.

In der achten Ausgabe des Magazins **stadt:pilot** werden 47 Pilotenprojekte aus der Nationalen Stadtentwicklungspolitik vorgestellt und gleichlaufend vermittelt wird. Anregungen und Erfahrungen aus verschiedenen Pilotenprojekten gaben den Anlass, das integrierte Verwaltungshandeln innerhalb der

nationalen Stadtentwicklungspolitik in den jeweiligen Werkstattgesprächen genauer zu beobachten. Das Magazin beinhaltet eine Anzahl von Beiträgen über Pilotenprojekte, die im Verlauf der Gespräche von den Akteuren selbst entstanden sind. Sie gelten als besonders innovative Beispiele aktueller Stadtentwicklung. Im Vordergrund stehen jedoch nicht die externen Partner, sondern die verwaltungsinterne Zusammenarbeit als Voraussetzung einer integrierten Stadtentwicklung. Denn das Hauptaugenmerk der Nationalen Stadtentwicklungspolitik liegt in der Kooperation.

Verwaltungsexperten veranschaulichen die Aspekte der Verwaltungsmodernisierung und der Personalbildung als bedeutende Rahmensetzungen. Ein weiterer Bericht über das Städtebauförderungsprogramm

„Soziale Stadt“ stellt die erfolgreichen Pilotenprojekte im Programmgebiet vor und zeigt auf, wie Quartiere ressortübergreifend gestärkt werden können. Auch widmet sich das Heft den Pilotenprojekten des Ausrufs „Stadtentwicklung und Wirtschaft“. Dabei wird mehrheitlich aufgezeigt, dass ressortübergreifende Kooperationen in der Stadtentwicklung nicht der alleinige Faktor für einen runden Abschluss ist. Im Schlussteil des Magazins wird der Fokus auf die Akteursnetzwerke, bestehend aus Verwaltung, ehrenamtlicher Kommunalpolitik und der Bürgerschaft gelegt.

■ Das Magazin ist kostenlos zu beziehen bei: [nationale-stadtentwicklungspolitik@bbr.bund.de](mailto:nationale-stadtentwicklungspolitik@bbr.bund.de) oder kann auf der Homepage [www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de](http://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de) kostenfrei heruntergeladen werden.



**ACHTER BUNDESKONGRESS NATIONALE STADTENTWICKLUNGSPOLITIK IN ESSEN**

# Stadtentwicklung muss vor Ort gemeistert werden

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) hat in Zusammenarbeit mit der Bauministerkonferenz der Länder, dem Deutschen Städtetag und dem Deutschen Städte- und Gemeindebund am 15. und 16. September 2014 den Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik mit über 1.000 Teilnehmern in Essen, Zeche Zollverein, veranstaltet.

Im Mittelpunkt des Kongresses stand das Zusammenleben in der Stadt. Der Blick richtete sich dabei auf die Städte und Gemeinden, insbesondere auf die Quartiere und die Aufgaben, die dort für die Zukunft unserer Gesellschaft bewältigt werden müssen.

Wie können wir die Quartiere in Städten und Gemeinden stärken?

Was können Quartiere bei der Bewältigung der städtischen Zukunftsaufgaben leisten? Welche Ansätze sind beispielhaft und übertragbar?

Wie können gleichberechtigte, dauerhafte und für alle Seiten nutzbringende „städtische Bündnisse“ aussehen?

Das waren die Kernfragen des Kongresses, mit denen sich die hochrangigen Referenten wie Teilnehmer an den zwei Tagen auf der Zeche Zollverein beschäftigten.

Mit Vorträgen führten Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Dr. Barbara Hendricks, und die Ministerpräsidentin von Nordrhein-Westfalen, Hannelore Kraft, in den Kongress ein und beleuchteten die Frage, mit welchen Instrumenten das Zusammenleben in der Stadt auch zukünftig sozial und nachhaltig gestaltet werden kann.

Bundesbauministerin Hendricks hat den Städten und Gemeinden die Unterstützung des Bundes bei ihren Bemühungen um eine soziale Stadtentwicklung zugesagt. „Wir können nicht einerseits das Ideal einer sozialen Stadt entwickeln und auf der anderen Seite übersehen, dass viele Städte nicht einmal die finanzielle Kraft haben, ihren grundlegenden Aufgaben nachzukommen“, sagte Hendricks vor den rund 1.000 Teilnehmern.

Markus Ulbig, Vorsitzender der Bauministerkonferenz und Sächsischer Staatsminister des Innern, und Michael Groschek, Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, stellten die Position der Bundesländer dar. Groschek hob das mit der Wohnungswirtschaft geschlossene Bündnis für Wohnen in Nordrhein-Westfalen hervor, das nicht nur gut funktioniere, sondern auch als Impulsgeber für das kürzlich geschlossene Bündnis für Wohnen auf Bundesebene gewirkt habe. Beifall erhielt Groschek, als er seine Einladung



*Zeche Zollverein, Essen*

an René Benko, den neuen Eigentümer von Karstadt, nach Mönchengladbach-Rheydt öffentlich wiederholte. Bereits im Gespräch mit der Immobilienzeitung wenige Tage zuvor erklärte Groschek: „Dort hat die öffentliche Hand in den letzten Jahren 20 Millionen Euro in die Sanierung des Karstadt-Umfelds investiert.“ Ziel der Einladung sei, mit Benko und dem Bund zu einem „Rheydter Signal“ zu kommen. Groschek: „Es soll ein Signal sein, dass hier nicht nur eine Verkaufsmaschine betrieben, sondern städtebauliche Gesamtverantwortung übernommen wird.“

Für die im Bundestag vertretenen Parteien diskutierten die Abgeordneten Heidrun Bluhm (Die Linke), Volkmar Vogel (CDU), Michael Groß (SPD) und Christian Kühn (Bündnis 90/Die Grünen). Der Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Gunther Adler, schloss den Kongress mit einem Ausblick auf die Entwicklung der Nationalen Stadtentwicklungspolitik und mit einem neuen Projektauftrag ab.

Für die Veranstalter des Kongresses war klar: Nationale Stadtentwicklungspolitik hat sich als Gemeinschaftsinitiative von Bund, Ländern und Kommunen bewährt. Es ist daher geplant, auch im Jahr 2015 erneut einen Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik durchzuführen.



*Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit Dr. Barbara Hendricks*

**INTERESSANTE VERANSTALTUNG**

**Multimediaversorgung in der Wohnungswirtschaft**

Am 18. November 2014 findet in Frankfurt die gemeinsame Veranstaltung „Multimediaversorgung in der Wohnungswirtschaft: Wo liegt der Nutzen – wo liegt die Zukunft?“ statt. Ziel der Veranstaltung ist die Identifikation und Bewertung der neuen multimedialen Techniken. Gemeinsam mit den Experten werden die strategischen und praktischen Konsequenzen für die Wohnungswirtschaft herausgearbeitet.

Die rasante technologische Entwicklung auf dem Multimediasektor schafft für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft neue Chancen. Gleichzeitig sorgen neue Entwicklungen für Verunsicherungen und Fragen: Vom Kupfer über Glasfaser zum Smart Home – wo liegt die Zukunft? Welche neuen Anforderungen ergeben sich an eine zeitgemäße Gebäudeverkabelung? Welche rechtlichen Rahmenbedingungen sind zu berücksichtigen? Im Rahmen der Veranstaltung werden die Multimedia-Referenten diese Problemstellungen beantworten und sich Zeit nehmen für individuelle Fragen.

Die Praxisbeispiele werden zeigen, dass Multimedia mehr ist als die Versorgung von Haushalten mit Fernsehen, Telefonie und Internet. In den Vorträgen und Diskussionen erarbeiten die Experten gemeinsam mit den Teilnehmern die Erfolgsfaktoren für verschiedene Umsetzungsmodelle.

Der VdW südwest und der VdW Rheinland Westfalen freuen sich auf Ihre Anmeldung! Die Veranstaltung „Multimediaversorgung in der Wohnungswirtschaft“ findet am 18. November 2014 von 10.00 Uhr bis 16.15 Uhr im Le Méridien Parkhotel, Frankfurt am Main statt.

- Nähere Informationen bei  
Lisa Wilczek  
E-Mail: [l.wilczek@vdw-rw.de](mailto:l.wilczek@vdw-rw.de)  
Tel.: 0211 16988-67



Foto: Denys Prykhodov – foto.lia.com



**FTTB – die Technik von heute**

**Die Zukunft ist Glasfaser – die modernste Infrastruktur für Ihre Wohnanlage**

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

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

**Fordern Sie uns!**

Tel. 089 – 7104089-5  
Fax 089 – 7104089-6  
[service@pepcom.de](mailto:service@pepcom.de)





## EINSTIMMIG GEWÄHLT

# Franz-Bernd Große-Wilde ist neuer GdW-Verbandsratsvorsitzender

**Der GdW-Verbandsrat hat in seiner Sitzung am 3. September 2014 in Berlin Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG in Dortmund, einstimmig zum Verbandsratsvorsitzenden gewählt.**

Der Dipl.-Kfm. Franz-Bernd Große-Wilde leitet die Spar- und Bauverein eG seit 2006 und ist seit 2001 für die Wohnungsgenossenschaft tätig. In den Jahren 1997

bis 2001 war er unter anderem Assistent des kaufmännischen Vorstands sowie Verantwortlicher Geschäftsfeldcontroller aller Wohnungsgesellschaften im Geschäftsfeld Wohnimmobilien des Teilkonzerns RAG Immobilien AG, Essen. Bereits zuvor war Große-Wilde ab 1994 Wirtschaftsprüfungsassistent im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen und wurde 1997 zum Verbandsprüfer ernannt. Große-Wilde ist 47 Jahre alt,

verheiratet und Vater einer zehnjährigen Tochter.

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter sagt zu Große-Wildes Berufung: „Franz-Bernd Große-Wilde besitzt ökonomischen sowie politischen Sachverstand und leitet sein nachhaltig agierendes Wohnungsunternehmen mit großem Erfolg. Ich freue mich, dass die Wahl auf ihn gefallen ist.“



Foto: Spar- und Bauverein eG

## LOCKSTOFFE FÜR DIE GENERATION Y GETESTET

# Stuzubi-Messen in Düsseldorf und Frankfurt

**G**anz genaue Vorstellungen von ihrem Leben nach der Schule, der Vereinbarung von Freizeit, Familie und Beruf und einer sinnvollen Tätigkeit, die anerkannt wird – das haben die jungen Erwachsenen, die jetzt oder in den kommenden Jahren ihre berufliche Laufbahn

beginnen. Die zunehmend mit dem Stempel „fordernd, anmaßend, weltfremd“ und dergleichen fehlinterpretierten Jugendlichen sind meist gut vorgebildete junge Menschen, die nicht erst nach Feierabend glücklich sein wollen, sondern auch während ihrer Arbeit, die für sie – ganz subjektiv – sinnvoll sein soll.

Auf den Stuzubi-Messen nimmt die Immobilienwirtschaft vertreten durch den GdW, den VdW Rheinland Westfalen und VdW südwest sowie den Azubis einiger Mitgliedsunternehmen in jedem Jahr Kontakt zu dieser Generation Y auf – für alle Beteiligten immer

wieder eine sehr positive Erfahrung und Bereicherung.

In diesem Jahr hatten sich für Düsseldorf die WO•GE•RA Wohnungsgenossenschaft Ratingen eG, die LEG, die Rheinwohnungsbau GmbH, Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH Mönchengladbach, die Wohnungsbaugesellschaft Velbert mbH, die Beamten-Wohnungsbaugenossenschaft eG, die SWD Städtische Wohnungsgesellschaft Düsseldorf AG, die Gemeinnützige Kreisbau AG, Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e. G. Neuss sowie die WSG Dienstleister GmbH bereit erklärt, zur Standunterstützung eigene Azubis zur Messe zu entsenden.

Auch in Frankfurt war die Beteiligung hoch: Auszubildende von der Hofheimer Wohnungsbau GmbH, dem Volks-, Bau- und Sparverein, der Unternehmensgruppe Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt, der Baugesellschaft Hanau GmbH, der Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH, der Gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH sowie der Wohnungsbaugenossenschaft der Justizangehörigen Frankfurt am Main konnten ihre Erfahrungen mit der Ausbildung an die Messebesucher weitergeben.



*Ist der Beruf einmal erklärt, ist das Interesse ordentlich.*



**Der Generationen-Anschluss**

# Multimediaversorgung und Telekommunikation aus einer Hand

Unsere Produkte

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

Unsere Technik

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

Unsere Leistungen

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

**Fordern Sie uns!**

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





## AKTUELLES STEUERRECHT

## Zweite Tagung „Aktuelles Steuerrecht“

Am 11. September 2014 fand in Frankfurt die zweite Tagung „Aktuelles Steuerrecht“ des VdW südwest, des VdW Rheinland Westfalen und des VdW saar in Zusammenarbeit mit der Südwestdeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e. V. statt.

WP/StB Ingeborg Esser vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen berichtete über aktuelle steuergesetzliche Entwicklungen sowie Änderungen im Bilanzrecht und Bilanzsteuerrecht.

StB Anke Kirchhof vom VdW südwest stellte den automatisierten Kirchensteuerabzug ab 2015 dar. Weiterhin informierte sie über aktuelle Urteile zum Thema „Vorsteuerausgleich bei gemischt genutzten Grundstücken“.

WP/StB Jürgen Gnewuch vom VdW Rheinland Westfalen berichtete über handels- und steuerrechtliche Aspekte bei Erbbaurechten, das neue BMF-Schreiben zur Teilwertabschreibung wegen voraussichtlich dauernder Wertminderung sowie über Steuerge-



staltungen bei Veräußerungsgewinnen (§ 6b EStG) und Erträgen aus Tilgungszuschuss KfW-Darlehen.

VBP/StB Jörg Cammann, VdW Niedersachsen Bremen, informierte über die Umkehr der Steuerschuldnerschaft bei Bauleistungen (Konsequenzen aus dem BFH-Urteil vom 22. August 2013, den diversen BMF-Schreiben sowie die Gesetzesänderungen.

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

## Dritte Veranstaltung „Aktuelles Steuerrecht“

Die dritte Veranstaltung „Aktuelles Steuerrecht“ des Jahres 2014 wird am 26. November 2014 im Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum stattfinden. Referenten sind Wirtschaftsprüferin/Steuerberaterin Ingeborg Esser, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Steuerberaterin Anke Kirchhof, VdW südwest, Steuerberater/ vereidigter Buchprüfer Jörg Cammann, vdw Niedersachsen/Bremen und Wirtschaftsprüfer/Steuerberater Jürgen Gnewuch vom VdW Rheinland Westfalen.

### Voraussichtliche Themen der Veranstaltung sind:

- Gesetz zur Anpassung des nationalen Steuerrechts an den Beitritt Kroatiens zur EU und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften
- Entwurf eines Steuervereinfachungsgesetzes 2013
- Ankündigung eines Jahressteuergesetzes 2015
- Referentenentwurf eines Gesetzes zur Anpassung der Abgabenordnung und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften vom 26.08.2014

- Referentenentwurf eines Gesetzes zur Änderung der Abgabenordnung und des Einführungsgesetzes zur Abgabenordnung vom 27.08.2014
- Referentenentwurf eines Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes vom 28.07.2014
- Gesetzliche Neuregelung des § 13 b UStG ab 01.10.2014 und Überlegung zur Umsatzsteuerrückerstattung bei Bauträgern
- Erfahrungen zur Einholung der ID-Nummern und zur Abfrage der Kirchensteuermerkmale
- Initiative zur Möglichkeit der Pauschalierung der Kirchensteuer

&gt;&gt;

- Sachstand Klageverfahren EK 02-Abgeltungssteuer
- Behandlung von vereinnahmten Dividenden bei der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ab dem Veranlagungsjahr 2013
- GdW-Information 140: Dividenden und Zinsen bei Wohnungsgenossenschaften
- Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger – Entwurf eines BMF-Schreiben zur umsatzsteuerlichen Behandlung von Photovoltaikanlagen und Kraft-Wärme-Kopplung-Anlagen und Forschungsprojekt
- Neues zur Besteuerung von Betriebsveranstaltungen



Foto: ifar

- Aktuelles zur Vorsteueraufteilung bei gemischt genutzten Gebäuden
- Herabsetzung des Einheitswertes bei beabsichtigtem Gebäudeabbruch



Foto: ArTo - fotolia.com

GEMEINSAME VERANSTALTUNGSREIHE

# Aktuelles Mietrecht

Am Dienstag, dem 4. November 2014, findet in der Zeit von 10.00 Uhr bis 16.00 Uhr in Köln die nunmehr 14. Tagung im Rahmen der gemeinsamen Veranstaltungsreihe „Aktuelles Mietrecht“ der drei Verbände statt.

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

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

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

- Nähere Informationen bei Rechtsanwalt Stephan Gerwing  
Tel.: 069 97065-178  
E-Mail: [stephan.gerwing@vdwsuedwest.de](mailto:stephan.gerwing@vdwsuedwest.de)



# Mit Glaubwürdigkeit den Nachwuchs erreichen

**NEUE KAMPAGNENMOTIVE** >> Die neuen Motive der Azubi-Kampagne des GdW und der wohnungswirtschaftlichen Regionalverbände sind da: Weniger bunt und mit viel Aufrichtigkeit sollen sie das Interesse der jungen Schulabgänger an einer Ausbildung in der Wohnungswirtschaft wecken.

„Die Kampagne hat uns bisher gute Dienste geleistet und das getan, was sie auch tun sollte: Sie hat mit humorvollen Motiven Neugier geweckt und Aufmerksamkeit generiert. Den Bekanntheitsgrad des Ausbildungsberufs ‚Immobilienkaufmann/-kauffrau (IHK)‘ konnten die vielen Messeauftritte und die kontinuierlich laufende Anzeigenkampagne im Lauf der vergangenen Jahre erfreulich steigern“, sagt VdW-Bildungsreferentin Nadine Büscher. „Wir wissen aber aus vielen Studien und Untersuchungen, dass gerade die aktuelle Generation der Schulabgänger sich einen

Beruf wünscht, der Entwicklungschancen bietet, der darüber hinaus eine ethisch-moralische Dimension hat.“ Auf die Arbeit der Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen, so Büscher, treffe das in besonderem Maße zu. Die Branche könne neben den kaufmännischen Inhalten eben auch mit technisch-ökologischen Themen sowie mit sozialen Themen punkten.

„Wer sich in der Wohnungswirtschaft engagiert, kann später auch Einfluss nehmen auf das Gesicht unserer Städte, auf die Energieeffizienz von Gebäuden, auf unseren Umgang

mit seniorengerechten Wohnformen und vieles mehr. Wir suchen junge Menschen, die sich für diese Themen interessieren und möchten ihnen verstärkt vermitteln, dass die Ausbildung in Wohnungsunternehmen oder Wohnungsgenossenschaften für sie die richtige Wahl ist“, so Büscher.

Ab Herbst 2014 werden die neuen Motive die ältere Reihe ersetzen. Interessierte Wohnungsunternehmen können dann Messestände, Infomaterial und alle weiteren Bausteine der Azubikampagne im neuen Design anfordern.

**HABT IHR MICH VERDIENT?**

Ob ich mich mit Kohle ködern lasse?  
**NÖ. ABER MIT SINN.**

**WERT(E)VOLLER ALS DU DENKST!**

www.immokaufleute.de

DER AUSBILDUNGSBERUF IMMOBILIENKAUFMANN/-FRAU IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT.

**HABT IHR MICH VERDIENT?**

Nachhaltigkeit ist mir wichtig, denn eine kaputte Erde lässt sich nicht REPARIEREN.

**(E)VOLLER ALS DU DENKST!**

www.immokaufleute.de

DER AUSBILDUNGSBERUF IMMOBILIENKAUFMANN/-FRAU IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT.

**HABT IHR MICH VERDIENT?**

Wo Werte zählen, **BLÜH** ich auf.

**WERT(E)VOLLER ALS DU DENKST!**

www.immokaufleute.de

DER AUSBILDUNGSBERUF IMMOBILIENKAUFMANN/-FRAU IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT.

## Landesausgabe Nordrhein-Westfalen

**L2** Wohnungsbautag  
Nordrhein-Westfalen 2014



**L6** Köln und Münster setzen  
Zeichen für mehr öffentlich  
geförderten Wohnungsbau



## WOHNUNGSBAUTAG NRW 2014

# Weniger Bürokratie, mehr lösungsorientiertes Handeln

**N**eubau tut Not – nicht nur in den weiterwachsenden Metropolregionen, sondern auch, aufgrund veränderter Nachfragebedingungen und des steigenden Bedarfs an demografiegerechtem Wohnraum, in ganz Nordrhein-Westfalen. Insbesondere im sozialen Wohnungsbau geschieht zu wenig: Es fallen Jahr für Jahr zu viele Wohnungen aus der Preisbindung, ohne dass entsprechend nachgebaut wird. Von einem „fatalen Mix“ sprach Moderatorin Benedicta Junghanns.

Soweit also der Konsens zum Auftakt des Wohnungsbautags 2014 der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau Nordrhein-Westfalen“, an der sich neben verschiedenen anderen Partnern auch der VdW Rheinland Westfalen, die Architektenkammer NRW und der Bauindustrieverband NRW beteiligen. Seit dem Frühjahr 2013 wirbt das Bündnis für eine Verbesserung der Bedingungen im Mietwohnungsbau. Im Dialog suchen die Partner Wege, die bedrohlich niedrige Zahl der Fertigstellungen und Bauanträge zu stimulieren.

Dietrich Suhlrie, Mitglied des Vorstands der NRW.BANK und damit Sprecher der gastgebenden Institution, sagte in seiner Begrüßung der zahlreich erschienenen Tagungsteilnehmer: Die Förderbedingungen seien in Nordrhein-Westfalen gut, insbesondere zeichneten sie sich durch die dringend benötigte Konstanz und Verlässlichkeit aus. Jedoch: „Der Volksmund weiß, dass Geld nicht alles ist. Baugrund ist ein knappes Gut und der entscheidende Faktor für jedes Projekt.“



Fotos: ANRW

Lutz Pollmann, Sprecher der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau NRW“ und Hauptgeschäftsführer des Zentralverbands Deutsches Baugewerbe Nordrhein-Westfalen stimmte Suhlrie zu: Die Förderbedingungen, die mehr sozialen Wohnungsbau lange nicht ausreichend begünstigt hätten, seien nun gut. „Das Land hat seine Hausaufgaben gemacht.“ Hohe energetische Anforderungen und Baunebenkosten sowie die nicht immer vorteilhafte Praxis der Baulandvergabe in den Kommunen würden jedoch noch immer den Neubau hemmen, insbesondere im preisgünstigen oder geförderten Segment.

Am Beispiel der Freien Hansestadt stellte Dr. Joachim Lohse, Bremens Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, dar, wie sein eigenes Land ein Bündnis für Wohnen ins Leben gerufen hat und heute praktiziert. Dr. Lohse erläuterte: „Flexibilität ist wichtig im Umgang mit Bauherren und muss Freiräume

eröffnen. So haben wir etwa, da wo es keine Parkplatzprobleme gibt und wir es als angemessen erachtet haben, Stellplatzvorgaben verringert, um auch eine Senkung der Baukosten zu ermöglichen.“ Insbesondere die Zusammenarbeit der wichtigen städtischen Wohnungsgesellschaft GEWOBA mit privaten Investoren sei ein Schlüssel zum Erfolg.

Staatssekretär Michael von der Mühlen bezog sich in seinem Redebeitrag auf jüngst vom VdW erhobene Zahlen: „Die Auswirkungen der Energieeinsparverordnung und der Barrierefreiheit auf die Baukosten sind durchaus beeindruckend“. Bei den Grundstückskosten gebe es aber ebenfalls viel Optimierungspotenzial. Hier sei ein weiteres Aufeinander-Zugehen der Akteure dringend erwünscht. „Immerhin setzt in vielen Städten ein Umdenken ein, wie auch die jüngst zwischen dem Bauministerium Nordrhein-Westfalen und den Städten Köln und Münster getroffene Abmachung zur Einführung eines quotierten Anteils sozial geförderter Wohnungen bei Neubauprojekten zeigt“, so von der Mühlen.

Zur Perspektive des Bundes äußerte sich Anke Brummer-Kohler, Leiterin der Abteilung „Stadtentwicklung, Wohnen, öffentliches Baurecht“ im Bundesumweltministerium. Der Wohnungsmangel sei letzten Endes nur durch eine Erhöhung der Neubauzahlen zu beheben. Die jüngste Entwicklung weise damit bereits in die richtige Richtung. Es reiche aber noch nicht. So habe das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung einen Bedarf von 250.000 Wohneinheiten im Jahr



Alexander Rychter, Dr. Dieter Kraemer, MdB Karsten Möring (v.l.).

ermittelt, der bei Weitem noch nicht erreicht werde. Brummer-Kohler stellte unter anderem die erste Erhöhung des Wohngeldes seit 2009 in Aussicht: Es liege ein Entwurf vor, der eine Anpassung an Einkommen und Bestandsmieten vorsehe.

Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter vom Institut für Geodäsie und Geoinformation der Universität Bonn bezeichnete den Bodenmarkt als „Flaschenhals für den Wohnungsmarkt“. Gerade die Ausdifferenzierung der Nachfrage stelle eine Herausforderung dar. Ein ungenutztes Potenzial zur Anpassung von Wohnraum und Quartieren liege noch bei den Einzeleigentümern – diese seien jedoch auch am schwierigsten zu aktivieren.

Allen Kommunen, die Wohnungsbau zusätzlich fördern wollen, riet Andreas

Nienaber, Leiter des Amtes für Immobilienmanagement der Stadt Münster: „Die Implementierung einer Baulandstrategie ist unverzichtbar. Sie ist der Versuch, das Bundesrecht zu überlisten und eine optimale Steuerung zu erzielen.“ Wenn der Bodenmarkt aus den Fugen gerate, werde es keine Stadt schaffen, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen.

Was vor Ort etablierte Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften dort leisten können, wo andere Investoren vielleicht auf Abstand gehen würden, zeigten Beate Kurth und Sandra Altmann von der Wohnungs- und Baugenossenschaft Mieterschutz eG aus Köln am Projektbeispiel der „Vorgebirgsgärten“, einer erfolgreichen und doch mit langem Atem umgesetzten Flächenaktivierung.

Das vielleicht deutlichste Wort einer ergiebigen Veranstaltung, auf der wieder und wieder für den verstärkten Dialog zwischen Kommunen und Bauherren plädiert worden war, und in deren Rahmen immer wieder das Engagement der Städte als Schlüsselfaktor für eine Steigerung der Neubauzahlen genannt wurde, sprach schließlich Manfred Haesemann. Der Rechtsanwalt aus der Kanzlei Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner stellte fest: „Die personelle Ausstattung in den Bauämtern vieler Kommunen ist defizitär bis katastrophal und stellt ein echtes Problem dar. Die Bau- und Planungsämter müssen unbedingt wieder gestärkt werden, wenn für die Baulandaktivierung mehr erreicht werden soll.“

#### ILS-VERANSTALTUNGSREIHE STADTENTWICKLUNGSFORSCHUNG: KONKRET

## Zukunftschancen von Stadtquartieren zwischen Erhaltung und Erneuerung

**Am 19. August 2014 führte das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) im Stadtmuseum Düsseldorf eine Veranstaltung zu den Zukunftschancen von Stadtquartieren durch und konzentrierte die Diskussion auf das Thema der Quartiere zwischen Erhaltung und Erneuerung.**

Die Zukunftschancen von Stadtquartieren mit ihren sozialen, kulturellen, städtebaulich-architektonischen und ökonomischen Eigenschaften konkretisieren



Foto: Raf Gosch – fotopia.com

sich im gesellschaftlichen Diskurs, so das ILS, zwischen Bestandserhaltung, der Anpassung von Beständen an sich wandelnde neue Anforderungen und ihren Ersatz durch Neubauten.

Prof. Ulli Meisel vom ILS führte dazu grundlegend mit den Ergebnissen der Forschung „Grenzen der Bestandserhaltung – Abriss als Paradigma nachhaltiger Quartiersentwicklung?“ ein. Thomas Vielhaber, Dezernent für Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Arnberg, illustrierte das Vorgehen unter dem Thema „Neue Perspektiven für ein 1950er-Jahre-Quartier durch Abriss und Ersatzneubau“ am Projekt Generationengerechte Quartiersentwicklung in Arnberg-Neheim – Wohnen und Leben „Am Müggenberg“. Dabei schilderte er die Anpassungsstrategien der Arnberger Wohnungsbaugenossenschaft AWG für ihre Bestände vor dem Hintergrund einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung.

Bauminister Groschek warb für eine differenzierte Betrachtung von Bestandschutz; er sei kein Denkmalschutz für soziale Milieus.

#### **i** HINWEIS

Zum Thema Quartier gibt es die aktuelle Broschüre des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: „Zuhause im Quartier, Quartiersentwicklung durch wohnungswirtschaftliche Investitionen“.

Sie steht zum kostenlosen Download im Broschürenservice des Landes unter <https://broschueren.nordrheinwestfalendirekt.de/broschuerenservice/mbwsv/zuhause-im-quartier/1814> bereit.



Die Mehrheit der dort gezeigten Beispiele stehen in Verantwortung von Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen.



## MARKTPLATZ WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN

### Demenzwohn- gemeinschaften

Im Rahmen der gemeinsamen Veranstaltungsserie „Marktplatz Wohnungsgenossenschaften“ des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest fand am Mittwoch, 3. September 2014, die achte Veranstaltung statt. Sie widmete sich dem Thema „Demenzwohngemeinschaften“.

Eingangs zeigte Franz Schumacher, Paritätischer Wohlfahrtsverband NRW e.V., Köln, die ganze Dramatik auf: Heute sind rund 1,4 Millionen Menschen in Deutschland an Demenz erkrankt. Im Jahr 2015 werden es mit drei Millionen doppelt so viele Menschen sein.

Roswitha Sinz und Stephan Gerwing vom VdW Rheinland Westfalen beziehungsweise VdW südwest gingen auf die rechtlichen Rahmenbedingungen ein. Sinz betonte mit Blick auf die Wohn- und Teilhabegesetze die Bedeutung des selbstbestimmten Wohnens in den ambulanten Einrichtungen. Gerwing stellte mögliche Trägerformen für Demenzwohngruppen vor.

Simone Spitzer, Sozialer Dienst WBG Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG, Lünen, Christa Kolb-Schwenk, Vorstandsmitglied Spar- und Bauverein Leichlingen eG, Leichlingen, und Ines Thiele, Abteilungsleiterin Sozialplanung Wohnbau Mainz GmbH, Mainz, stellten bereits existierende Wohngemeinschaften für an Demenz erkrankte Menschen vor. Die Wohngruppen beherbergen durchschnittlich acht bis zehn Demenzkranke. Die Wohnungen haben große Aufenthaltsräume sowie Küchen und Bewegungsfreiräume. Wichtig ist eine 24-Stunden-Betreuung durch einen Pflegedienstleister. Ein wichtiger Faktor sind die Angehörigen beziehungsweise Betreuer. Denn wenn der Mieter selbst nicht mehr in der Lage ist, seine Angelegenheiten zu regeln, dann bestimmen diese über ihre Angehörigen/Klienten und regeln alle Dinge der Gemeinschaft beziehungsweise mit dem Pflegedienst.

## WOHNRAUMFÖRDERUNG – LEICHTER GEMACHT!


# Ein Wegweiser durch die komplexen Förderbestimmungen des Neubaus (WFB) und der Modernisierung (RLBestandsInvest) des Landes Nordrhein-Westfalen



**M**it dem mehrjährigen Wohnungsbauprogramm 2014 stehen bis 2017 Förderdarlehen in Höhe von 3,2 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung. Die Landesregierung setzt damit ein deutliches Signal für Investoren und Kommunen. Planbarkeit und Verlässlichkeit werden geboten.

Sicher sind die vielfältigen, in mehreren Richtlinien dargelegten und seit Jahren gewachsenen Wohnraumförderbestimmungen nicht immer leicht zu lesen und anzuwenden. Der VdW Rheinland Westfalen hat die Aufgabe übernommen, einen Wegweiser durch die Förderrichtlinien, insbesondere für den Mietwohnungsbau, zu entwickeln und seinen Mitgliedsunternehmen an die

Hand zu geben. Darin sind die vielfältigen Fördergegenstände thematisch sortiert. Auch hier steht das bezahlbare, generationengerechte und energieeffiziente Wohnen im Quartier im Mittelpunkt.

Der Wegweiser ist ein hilfreicher Beitrag des Verbandes im Rahmen des kooperativen Ansatzes des Bündnisses für Wohnen NRW. Mit den verbindlichen Abmachungen zur Wohnraumförderung und deren deutlichen Verbesserung soll der Bau öffentlich geförderter Wohnungen in Nordrhein-Westfalen stimuliert werden. Dazu soll auch dieser Wegweiser beitragen. Die in der Broschüre genannten Ansprechpartner, vonseiten des Ministeriums, der NRW.BANK und des Verbandes, bieten tatkräftige Unterstützung. 

FÖRDERVEREIN FÜR DIE AUS- UND FORTBILDUNG IM EBZ –  
EUROPÄISCHES BILDUNGSZENTRUM DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

## Neue Mitglieder in den Vorstand aufgenommen


Veränderungen gab es anlässlich seiner jüngsten Mitgliederversammlung im Förderverein für die Aus- und Fortbildung am EBZ e. V.: Der langjährige Schatzmeister Dr. Gerhard Jeschke stellte sich aufgrund des baldigen Beginns der Ruhephase seiner Altersteilzeit nicht zur Wiederwahl. Jeschke hatte – damals in seiner Funktion als Verwaltungsdirektor des noch jungen EBZ – den Auftrag erhalten, die Gründung eines Fördervereins voranzutreiben, der die Verbundenheit des Hauses mit der Wohnungswirtschaft widerspiegeln sollte. „Damals hätte ich nicht davon geträumt, dass unser Förderverein einmal mehr als 500.000 Euro an Fördermitteln für das Haus

gewinnen würde. Der Förderverein wird heute von vielen engagierten Mitgliedern mit Leben gefüllt“, so Dr. Jeschke.

Dr. Jeschkes Nachfolge tritt Frank Nolte (Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG) an. Als weiteres Vorstandsmitglied wurde Thomas Jörrißen (HGB – Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH) gewählt.

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter wurde auf dem jüngsten Verbandstag im September 2014 erneut zum Vorstandsvorsitzenden des Fördervereins gewählt. „Unternehmen, die sich als Förderer engagieren, senden ein Signal an den Nachwuchs: Sie

unterstreichen, dass unsere Branche vielfältige Entwicklungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten bietet und das Engagement der Arbeitgeber groß ist“, so Rychter.

Der Förderverein für die Aus- und Fortbildung im EBZ existiert seit 1997 und hat über 200 engagierte Mitglieder. Die Unternehmen und Privatpersonen tragen durch ihre Mitgliedschaft im Förderverein für die Aus- und Fortbildung im EBZ dazu bei, die Auszubildenden und Fortbildungsteilnehmer des EBZ finanziell und ideell zu unterstützen, indem sie Mittel für ein optimales Lernumfeld zur Verfügung stellen. 

### AUS DEM LANDTAG NORDRHEIN-WESTFALEN

#### Hearing des Ausschusses für Arbeit, Gesundheit und Soziales zum Bestand und zur Bedarfseinschätzung ambulanter und vollstationärer pflegerischer Versorgungsstrukturen in Nordrhein-Westfalen am 29. August 2014 im Landtag Nordrhein-Westfalen

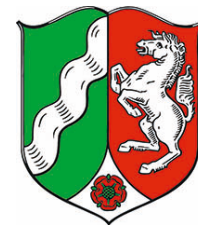
**Seit Längerem steht die Novellierung des Wohn- und Teilhabegesetzes Nordrhein-Westfalen (WTG NRW) als Teil 2 des „Gesetz zur Entwicklung und Stärkung einer demografiefesten, teilhabeorientierten Infrastruktur und zur Weiterentwicklung und Sicherung der Qualität von Wohn- und Betreuungsangeboten für ältere Menschen, pflegebedürftige Menschen, Menschen mit Behinderung und ihre Angehörigen (GEPa NRW)“ an. Es soll unter anderem zu einer klaren, mehr rechtssicheren Definition der verschiedenen altengerechten Wohnformen führen.**

Die Beratungen im Fachministerium wie im parlamentarischen Fachausschuss zur „Verordnung zur Ausführung des Alten- und Pflegegesetzes Nordrhein-Westfalen und § 92 SGB XI (APG DVO NRW)“ haben bisher die zweite abschließende Lesung des novellierten WTG NRW verzögert. Die APG DVO NRW beeinflusst unter anderem mit ihren Rahmenbedingungen für Investitionen in vollstationäre pflegerische

Versorgungsformen deren Ausbaumöglichkeiten.

Vor diesem Hintergrund hat der Vorsitzende des Ausschusses für Arbeit, Gesundheit und Soziales und Landtagsabgeordneter Günter Garbrecht, angeregt, ein Hearing zum Bestand und zur Bedarfseinschätzung ambulanter und vollstationär pflegerischer Versorgungsstrukturen in Nordrhein-Westfalen durchzuführen. Zu einem solchen Hearing am 29. August 2014 hat der Ausschuss eine Reihe von Sachverständigen aus den Bereichen der Wissenschaft, der Kommunen, Kostenträger, Anbieter und Betroffenen geladen. Zur Darstellung der Sichtweise der nordrhein-westfälischen Wohnungswirtschaft hat der Ausschuss stellvertretend den VdW Rheinland Westfalen eingeladen.

Vorab konnte eine schriftliche Stellungnahme eingereicht werden, die der Verband am 22. August 2014 dem Ausschuss zugesendet hat. Vier zentrale Fragen sollten beantwortet werden:



LANDTAG  
NRW

1. Wie soll der Bedarf zukunftsgerecht abgedeckt werden?
2. Was resultiert hieraus qualitativ und quantitativ für die zukünftige Planung?
3. Was bedeutet dies gegebenenfalls für die weitere Gestaltung des Förderrahmens?
4. Welche Anforderungen werden an die kommunale Pflegeplanung gestellt?

■ Die schriftliche Stellungnahme des Verbandes kann auf der Homepage [www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de) unter „Interessenpolitik“ eingesehen werden.



## QUOTENREGELUNGEN BEI VERGABE KOMMUNALER GRUNDSTÜCKE

# Köln und Münster setzen Zeichen für mehr öffentlich geförderten Wohnungsbau

Es gilt als wichtiger Ansatz im Kampf gegen steigende Mieten in Metropolregionen: Das „Hamburger Modell“ besagt, dass Kommunen Grundstücke nicht an den Meistbietenden verkaufen, sondern sie unter der Auflage an Bauherren abgeben, dass mindestens 30 Prozent des neu entstehenden Wohnraums mit öffentlicher Förderung errichtet werden. Zu den Kommunen in Nordrhein-Westfalen, die sich zu dem Ansatz bekennen, gehören nun seit Neuestem auch Köln und Münster.

Hartwig Schultheiß, Stadtdirektor von Münster, sowie der Kölner Oberbürgermeister Jürgen Roters reisten am 27. August ins Bauministerium Nordrhein-Westfalen, um gemeinsam mit dem Bauminister Michael Groschek eine entsprechende Verpflichtung zu unterzeichnen. Damit garantiert das Land der Stadt Köln bis einschließlich 2017 ein jährliches Globalbudget in Höhe von 75 Millionen Euro. Für die Stadt Münster beträgt das Budget 25 Millionen Euro pro Jahr. In Köln sollen so jährlich 1.000, in Münster 300 preisgünstige Mietwohnungen neu gebaut werden. Die Städte verpflichten sich im Gegenzug, in Baugebieten mit städtischem Grundbesitz einen Anteil von mindestens 30 Prozent für den geförderten Wohnungsbau umzusetzen. Städtische Grundstücke sollen gezielt Wohnungsbaugenossenschaften angeboten und Wohnbaureserveflächen für öffentlich geförderten Wohnungsbau baureif gemacht werden.

Sowohl Münster als auch Köln gehören zu den Ballungsräumen in Nordrhein-Westfalen, die unter Konzentrationsprozessen und steigenden Mieten leiden, während viele andere Regionen eher von Schrumpfungs- und Abwanderungsprozessen betroffen sind. Der nordrhein-westfälische Bauminister Michael Groschek sagte anlässlich der Unterzeichnung: „Mit dem Mehrjahresprogramm für die soziale Wohnraumförderung haben wir die Weichen für eine planbare und verlässliche Wohnungsbauförderung gestellt. Städte wie Münster und Köln nutzen jetzt mit ihren kommunalen Handlungsprogrammen dieses Angebot vorbildlich. Das ist ein deutliches Signal an Investoren, die sich auf klare Rahmenbedingungen verlassen können.“

Kölns Oberbürgermeister Jürgen Roters sagte: „Bezahlbarer Wohnraum ist für unsere Stadt wichtig und der Rückgang der Zahl von Wohnungen für Wohnberechtigungsscheinempfänger konnte sich aus diesem Grund nicht mehr weiter so fortsetzen. Durch die getroffene Regelung mit dem Land profitieren wir von einer erheblichen Flexibilität und Verlässlichkeit.“ Münsters Stadtdirektor Hartwig Schultheiß stimmte Roters zu und ergänzte: „Die getroffene Abmachung ist eine enorme Erleichterung und gibt uns mehr Spielraum.“ Beide Städte haben angekündigt, sich auch insbesondere auf die jeweiligen kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften zu stützen.

Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, lobt den Schritt der Kommunalvertreter aus Köln und Münster daher ausdrücklich: „Hohe Mieten entstehen durch hohe Grundstücks- und Baukosten. Werden bei der Vergabe von Baugrundstücken auch wieder verstärkt soziale Aspekte beachtet – anstatt nur das zu tun, was kurzfristig für klamme Kommunal-



Hartwig Schultheiß, Michael Groschek und Jürgen Roters bei der Unterzeichnung.

kassen das Beste zu sein scheint – so können auch wieder mehr öffentlich geförderte Wohnungen entstehen, auf die Menschen mit Wohnberechtigungsschein Anspruch haben.“ Dass nun zwei derjenigen Städte in Nordrhein-Westfalen, in denen das Problem steigender Mieten mit am drängendsten sei, sich zu einer neuen Vergabep Praxis entschieden hätten, sei ein starkes Signal auch an andere Kommunen im Land. „Wir würden uns sehr freuen, wenn dieses Beispiel weiter Schule macht“, so Rychter.

## ARBEITSKREIS WOHNEN IM QUARTIER

### Urbane Oasen im Wohnquartier

**Der Arbeitskreis „Wohnen im Quartier“ führte seine turnusgemäße Sitzung am 2. September 2014 bei dem gastgebenden Unternehmen Vivawest Wohnen in Gelsenkirchen durch. Neben aktuellen politischen und rechtlichen Entwicklungen diskutierten die Teilnehmer über Trendbewegungen wie Urban Gardening, dem Gärtnern im städtischen Raum.**

Einleitend stellten Roger Hartung und Haluk Serhat, Vivawest Wohnen, das Unternehmen vor und präsentierten aktuelle Neubau- und Modernisierungsprojekte.

Als Gäste wurden Yvonne Johannsen und Carlos Tobisch, Die Urbanisten, begrüßt. Der Verein wurde 2010 in Dortmund gegründet, mit dem Ziel, die Stadtentwicklung aktiv mitzugestalten. Rund 30 Mitglie-

der aus interdisziplinären Fachrichtungen entwickeln Konzepte, vernetzen lokale Akteure und unterstützen Stadtbewohner darin, ihre Ideen umzusetzen. Die Referenten zeigten realisierte Projekte und informierten über Trendentwicklungen wie dem Urban Gardening und dessen Auswirkungen auf die Wohnquartiere.

Roswitha Sinz, Koordinatorin des Arbeitskreises, regte einen Erfahrungsaustausch über die Mittelattraktivität und Abnahme des Wohnungsbauprogramms 2014 sowie das Handling von Stellplatzschlüsseln angesichts der Novellierung der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalens an.

Nach Sitzungsende folgte eine Führung durch den Nordsternpark.

## GEMEINSAME STUDIENREISE DER TECHNISCHEN AUSSCHÜSSE

**Gemeinsame Sitzung in Wien**


**Vom 3. bis 5. September 2014 führten der technische Ausschuss des VdW Rheinland Westfalen und der Fachausschuss für Planung und Technik des VdW südwest ihre zehnte Sitzung in Wien durch. Die Teilnehmer erkundeten die österreichische Hauptstadt, besichtigten Neubau- und Modernisierungsprojekte und tauschten ihre Erfahrungen mit den Kollegen vor Ort aus. Begleitet wurde die Reise durch den Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen.**

Am Anreisetag konnten die Mitglieder der beiden Ausschüsse die architektonischen Besonderheiten der Stadt Wien per geführter Segway- oder Fahrradtour entdecken.

Im Fokus des zweiten Tages stand die Besichtigung innovativer Wohnquartiere. Gemeinsam mit den Kollegen wurden die Projekte unter baulichen, technischen und sozialen Aspekten analysiert. Beispielsweise wurden im Rahmen des Projektes „Eurogate“ 71 geförderte Mietwohnungen im Passivhausstandard errichtet. Bei dem Neubauprojekt „Sonnendviertel solidarisch“ konnten die Mieter bei der Gestaltung ihrer künftigen

Wohnung mitwirken und individuelle Wünsche äußern.

Am Sitzungstag erläuterte Eva Bauer, Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, die Förderbestimmungen in Österreich sowie die aktuellen Wohnungsmarktentwicklungen. Sie berichtete aus dem Arbeitskreis „Power House Nearly Zero Energy Challenge“ und stellte die Ergebnisse einer Studie vor, welche die Kosteneffizienz von energetischen Maßnahmen im Neubau und bei Bestandssanierungen untersucht.

Der Vorsitzende des technischen Ausschusses des VdW Rheinland Westfalen, Rainer Heubrock, informierte über erste Eckpunkte des neuen Mess- und Eichgesetzes, das zum 1. Januar 2015 in Kraft tritt. Abschließend dankten die beiden Ausschussvorsitzenden, Rainer Heubrock und Ditmar Joest, dem Gastgeber. „Es war sehr interessant zu verstehen, welche unterschiedlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt in Österreich gelten. Bei der Besichtigung der Projekte konnten wir vielfältige Anregungen mitnehmen“, so Heubrock. 

## ARBEITSKREIS

**Wohnen für ein langes Leben**

Der Arbeitskreis „Wohnen für ein langes Leben“ führte seine Herbst-Sitzung am 16. September 2014 bei dem gastgebenden Wohnungsverein Herne durch. Zum dritten Mal tagten die Teilnehmer gemeinsam mit den Mitgliedern des Arbeitskreises „Wohnen im Alter“ des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Nordrhein-Westfalen.

Sonja Ogaza, Vorstandsassistentin Wohnungsverein Herne eG, stellte das Projekt „Wohnen in Gemeinschaft“ vor, das von dem Interessenverein WiG Herne in Kooperation mit dem Wohnungsverein initiiert wurde.

Das Projekt verfolgt soziale und ökologische Ziele: Das Zusammenleben und die Hilfe zwischen den Generationen sollen gefördert werden, aber auch die Natur und die Umwelt. Ein wichtiges Prinzip ist dabei die Selbstverwaltung. Alle Arbeiten, außer rechtliche und finanzielle Angelegenheiten, werden durch den Verein organisiert.

VdW-Multimedia-Referentin Lisa Wilczek referierte zum Thema „Technische Assistenzsysteme“. Frau Wilczek führte in die Thematik ein und präsentierte Kernergebnisse einer im Rahmen des Forschungsprojektes „I-stay@home“ durchgeführten Befragung von älteren Mietern. Im Anschluss wurden vielfältige Produktbeispiele vorgestellt und deren Anwendungsgebiet erläutert.

Roswitha Sinz, Koordinatorin des Arbeitskreises, berichtete über die Ergebnisse der Kostenanalyse „Mehraufwendungen rollstuhlgerechter Wohnungen und deren Erschließung nach DIN 18040 Teil 2 (R)“, die der Verband bei dem pbs Architekturbüro in Aachen in Auftrag gegeben hatte.

Nach Sitzungsende folgte eine Führung durch das Mehrgenerationen-Wohnprojekt.

## ARBEITSKREIS

**„Wohneigentum und Bauträrgeschäft“**

**A**m 8. September 2014 tagte in Düsseldorf der Arbeitskreis „Wohneigentum und Bauträrgeschäft“ mit den Schwerpunkten Vertragsgestaltung im Bauträrgeschäft und den Auswirkungen der geplanten Mietpreisbremse auf die Neubautätigkeiten.

Die Rechtsreferentin des VdW Rheinland Westfalen, Rechtsanwältin Linda Mazzone, stellte in einem Kurzvortrag die maßgeblichen Urteile des Bundesgerichtshofs der vergangenen Jahre zur Diskussion. Auf dieser Grundlage stellte sich heraus, den Bereich der sogenannten Nachzüglerproblematik bei der Abnahme von Gemeinschaftseigentum aufgrund der hohen Praxisrelevanz in weiteren Sitzungen vertiefen zu wollen. Darüber hinaus wurden die auf Bundesebene geplanten Neuregelungen

der Mietpreisbremse vorgestellt und die möglichen Auswirkungen auf den Neubau thematisiert.

Den Abschluss der Sitzung bildete die Projektbesichtigung des Objektes Gardeplatz der Vivawest Wohnen GmbH. Dipl.-Ing. Architekt Carsten Jasper von der Vivawest Wohnen GmbH führte die Teilnehmer durch das ehemalige Kasernengelände Reitzenstein mit rund 3.700 Quadratmetern Grundstücksfläche. Um die ehemalige Reitanlage entwickelte die Vivawest das Projekt als Anlage für Wohnen, Arbeiten und Bildung. Der besondere Charakter wird durch die städtebauliche Form der historischen Stallgebäude und Reithallen der 1890er-Jahre geprägt.



## EN|WOHNEN GMBH

**Abschied für Friedrich-Wilhelm Nockemann**

**D**ie en|wohnen GmbH hat ihren Aufsichtsratsvorsitzenden Friedrich-Wilhelm Nockemann nach langjähriger Tätigkeit in den Ruhestand verabschiedet. Der Schwelmer war seit 1975 für das Unternehmen tätig. Kreisdirektorin Iris Pott sagte anlässlich von Nockemanns Verabschiedung zum Zustand der Wohnungsgesellschaft: „Dass wir auf einem guten Weg sind, haben wir auch Herrn Nockemann zu verdanken.“

Auch VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter lobte Nockemanns Engagement und seine Einsatzbereitschaft. „Erstmals 1975 bis 1979 sowie dann von 1989 bis heute in den Aufsichtsrat berufen, haben Sie seit 2009 als Aufsichtsratsvorsitzender die Geschicke des Unternehmens gelenkt. In diesen Jahrzehnten als Aufsichtsratsmitglied und Vorsitzender haben Sie sich mit viel persönlichem Engagement und Einsatz um die en|wohnen GmbH verdient gemacht.“ Die en|wohnen GmbH habe hier im Ennepe-Ruhr-Kreis einen erheblichen Anteil an der Schaffung lebenswerten Wohnraums und der energetischen Modernisierung von Wohngebäuden. „Das wissen wir aus vielen gemeinsamen Terminen vor Ort, zuletzt noch bei der Sommertour unseres GdW-Präsidenten, Herrn Senator a. D. Axel Gedaschko, am 16. Juli 2014, als wir uns in der Siedlung Breslauer Straße in Wetter ein weiteres spannendes Projekt anschauen konnten.“ Nockemann habe, so Rychter, für seinen Einsatz zu Recht im Jahr 2004 das Bundesverdienstkreuz der Bundesrepublik Deutschland sowie 2005 die Ehrennadel der Handwerkskammer Dortmund erhalten.



## DOGEWO21

**Scheidender Aufsichtsratsvorsitzender geehrt**

**Nach zehn Jahren als Aufsichtsratsvorsitzender der DOGEWO21 scheidet Helmut Harnisch aus dem Aufsichtsrat aus.**

DOGEWO21-Geschäftsführer Klaus Graniki dankte dem ehemaligen Aufsichtsratsvorsitzenden in einer abendlichen Veranstaltung für sein großes Engagement und die gute Zusammenarbeit. Helmut Harnisch, so Graniki, habe die Entwicklung maßgeblich begleitet, insbesondere in der Konsolidierungsphase um die Jahre 2005 und 2006.

Alexander Rychter zeichnete Harnisch im Rahmen seiner Verabschiedung mit einer besonderen Ehrung, der Silbernen Ehrennadel des Verbandes, aus. Helmut Harnisch war durch den Rat der Stadt in den Aufsichtsrat von DOGEWO21 berufen worden und vertrat die SPD-Fraktion im Rat zuletzt als

stellvertretender Vorsitzender im Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien.

Auch nach seinem Ausscheiden aus dem Aufsichtsrat von DOGEWO21 wird Harnisch „seinem“ Wohnungsunternehmen verbunden bleiben. Schließlich ist er seit vielen Jahren Mieter einer DOGEWO21-Wohnung im Ortsteil Mengede.



Helmut Harnisch, Klaus Graniki, Alexander Rychter (v. l.)

## MARK WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH

**25-jähriges Jubiläum und Silberne Ehrennadel**

**S**ein 25-jähriges Jubiläum als Geschäftsführer der Mark Wohnungsgesellschaft mbH feierte Wilfried Starosta. Für das Unternehmen tätig ist er heute allerdings schon bedeutend länger: Starosta war vor 36 Jahren, zur MARK gekommen. Elf Jahre später übernahm er den Posten des Geschäftsführers, anfangs in einer Doppelspitze mit seinem Vorgänger, Jochen Grüber.

Das Unternehmen, das im Jahr 2012 sein 100-jähriges Jubiläum feierte, modernisierte sich unter Starostas Führung stetig. „Das Team ist zu einer straffen Mannschaft geworden“, so Starosta selbst über seine Mitarbeiter und Führungskräfte. Ihm ist nicht nur aufgefallen, dass das Anspruchsdenken der Kunden und entsprechend auch die Anforderungen an die Mitarbeiter andere sind – sondern auch die erhöhte Fluktuation der Mieter, die sich berufliche und private Flexibilität wünschen, um unabhängig zu bleiben. „Die Lebensmodelle sehen häufig einfach anders aus als noch vor 50 Jahren“, stellt der Geschäftsführer fest.

Zum Jubiläum gratulierten ihm sowohl der Aufsichtsratsvorsitzende Günter Nyenhuis als auch VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, der Starosta zudem die Silberne Ehrennadel des VdW Rheinland Westfalen überreichte. „In den Jahren, in denen Sie die Geschäftsführung inne hatten, hat sich dieses Wohnungsunternehmen zu einem modernen und wirtschaftlich in jeder Hinsicht gesunden Wohnungsanbieter mit einem guten Image nicht nur bei seinen Mietern, sondern auch in der Region, der Öffentlichkeit, entwickelt“, so Rychter.



Wilfried Starosta (Mitte) mit Aufsichtsrats-Chef Günter Nyenhuis (r.) und Vize Bernd-Jürgen Kaiser (l.)

## NEUER VORSTAND UND ABSCHIED DES AUFSICHTSRATSVORSITZENDEN

**Silberne Ehrennadel zur Verabschiedung für Willi Rüttger**

**W**illi Rüttger, bis zum Mai 2014 Aufsichtsratsvorsitzender der GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG, wurde im Rahmen einer Feierstunde von seiner Genossenschaft offiziell verabschiedet. An der Feierstunde nahm auch VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter teil.

Rychter hob insbesondere die sozialen Aspekte genossenschaftlicher Arbeit hervor, die über das reine wohnungswirtschaftliche Tun weit hinausgehen. Der VdW-Verbandsdirektor sagte zu Rüttger, der seit 1970 Mitglied der Genossenschaft, seit 1987 Aufsichtsratsmitglied und später nahezu 15 Jahre lang dessen Vorsitzender gewesen ist: „Die GEWOBAU engagiert sich hier in Essen mit Aktivitäten wie der GEWOBAU-Stiftung WohnLeben oder anderen sozialen Projekten, die die wirkliche Bedeutung von wohnungsgenossenschaftlicher Arbeit ausmachen und für die Ihre Genossenschaft zu Recht in den vergangenen Jahren immer wieder ausgezeichnet worden ist.“ Über den langen Zeitraum seiner Tätigkeit für die Genossenschaft habe Rüttger mit seiner Arbeit dazu beigetragen, dass die GEWOBAU eine wirtschaftlich in jeder Hinsicht gesunde und moderne Wohnungsgenossenschaft

mit einem guten Image nicht nur bei ihren Mitgliedern, sondern auch hier in der Stadt und in der Öffentlichkeit sei. Im Anschluss überreichte Rychter dem Ruheständler die Silberne Ehrennadel des VdW Rheinland Westfalen.

Nach dem schweren Verlust des langjährigen Vorstandsvorsitzenden Ulrich A. Büchner im April 2014 hatte sich der Vorstand der GEWOBAU Essen ab dem 1. Mai 2014 bereits neu konstituiert. So war Stephan Klotz, Vorstand seit dem 1. April 2011, vom Aufsichtsrat zum Vorstandsvorsitzenden ernannt worden. An seine Seite hatte der Aufsichtsrat Alfred Krausenbaum gewählt, der seit 25 Jahren für die GEWOBAU tätig ist und das Unternehmen von Grund auf kennt. Die neue Doppelspitze nutzte den Anlass der Verabschiedung von Rüttger ebenfalls für eine ausführliche Würdigung des Aufsichtsratsvorsitzenden und seiner Verdienste.

Zu den eigenen Plänen für die Zukunft der Wohnungsgenossenschaft sagte Klotz: „Wir werden uns zukünftig noch stärker an den Wohnbedarfen der Mitglieder ausrichten und dabei die technische und kaufmännische Bestandsbewirtschaftung in den Fokus stellen. Mit unseren Mitarbeitern und auch

mit der neuen Zusammensetzung des Aufsichtsrates besitzen wir eine große Chance, die Geschicke der GEWOBAU in den nächsten Jahren weiter deutlich positiv gestalten zu können. Wir werden uns wie bisher auch als stabiler Partner im wohnungswirtschaftlichen Umfeld einbringen.“

**GEMEINNÜTZIGE WOHNSTÄTTENGENOSSENSCHAFT WANNE-EICKEL EG****Alter Standort im neuen Gewand**

**Raum für Zukunft schafft die Gemeinnützige Wohnstättengenossenschaft Wanne-Eickel eG (GWG) mit dem Projekt „Wohnen am Stadtgarten“. Die GWG investiert rund acht Millionen Euro, um das Quartier von Grund auf zu erneuern. 16 Häuser mit 95 Wohnungen, fünf Garagen und zwei Gewerbeeinheiten werden insgesamt für die Neubauten weichen. Im Frühjahr 2016 soll der zweite Bauabschnitt abgeschlossen sein. Schon jetzt sind alle neuen Wohnungen vergeben – entweder an die ehemaligen Bewohner oder an Neumieter.**

Die Abrissbagger ausgerechnet in diesem Karree in Gang zu setzen, fiel der GWG nicht leicht. „Wir haben die Entscheidung 2009 schweren Herzens getroffen“, erinnert sich Vorstandsmitglied Gunna Wiatr. „In diesem Wohnquartier liegen die Wurzeln unserer Genossenschaft“. Zwischen 1902 und 1910 ließ die GWG hier die gründerzeitlichen Häuser bauen und legte damit den Grundstein für den heutigen Bestand. Mehr als 100 Jahre später sind die Immobilien leider nicht mehr zeitgemäß.

Mittlerweile wickelt die Genossenschaft den Bauabschnitt zwei ab. Hier wurden fünf Häuser mit 30 Wohnungen vom Markt genommen. Zwei Neubauten mit 22 Wohneinheiten sollen im Frühjahr 2016 bezugsfertig sein. Auch hier ziehen Genossenschaftsmitglieder wieder zurück an ihre alte Adresse.

**BAUGENOSSENSCHAFT NIEDERBERG EG****Ehrungen für Horst Borrmann für seine großen Verdienste**

**Horst Borrmann ist seit dem 29. Juni 1970 ohne Unterbrechung ehrenamtliches Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft Niederberg eG. Durch Erreichen der satzungsgemäßen Altersgrenze endet seine langjährige Tätigkeit nun zum 31. Dezember dieses Jahres.**

Als Geschäftsführer einer großen sozialen Einrichtung in Düsseldorf und als langjähriges Mitglied im Rat der Stadt Velbert hat Horst Borrmann viel fachliche Kompetenz und Erfahrung in sein ehrenamtliches Engagement als Vorstandsmitglied eingebracht. Borrmann dachte bei seinem Mitwirken immer an das Wohl der Genos-

schaftsmitglieder und trug wesentlich zu der positiven Entwicklung der Baugenossenschaft bei. Im Laufe seiner Amtszeit arbeitete er mit drei geschäftsführenden Vorstandsmitgliedern zusammen.

Aufgrund seiner Verdienste wurde Horst Borrmann am 19. September 2014 die Ehrennadel in Silber des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e. V. durch Mirja Dorny verliehen. Die Baugenossenschaft zeichnete Horst Borrmann mit der goldenen Ehrennadel der Baugenossenschaft aus.



## ALLBAU AG

## Hannelore Kraft im Uferviertel

Die nordrhein-westfälische Ministerpräsidentin Kraft überzeugte sich selbst: „Heimat im Quartier“, ein Bürgerdialog über die Zukunft von Quartieren in Nordrhein-Westfalen, kann durch gelebte und bereits realisierte Praxis am Beispiel „Stadtumbau Altendorf“ unterlegt werden.

Der 20 Millionen Euro starke Masterplan der Stadt Essen, der unter anderem den Bau des zwei Hektar großen Niederfeldsees mit Promenade von 2012 – 2014 vorsah, war gleichzeitig der Startschuss für das „Uferviertel“ der Allbau AG. 17 Millionen Euro investierte sie und ließ 26 Immobilien mit 182 eigenen Wohnungen abreißen. Es waren kleine, schlecht geschnittene Wohnungen aus den 1930er-Jahren, die einen hohen Modernisierungsbedarf hatten und zunehmend unvermietbar waren. Ersetzt wurden die 182 Mietwohnungen durch 61 neue hochwertige Wohnungen (51 – 168 Quadratmeter) und Gewerbeeinheiten direkt am Niederfeldsee. Trotz der für den Stadtteil noch ungewohnten Mieten war die

Nachfrage sehr groß – vor allem bei Paaren und Kleinfamilien.

Die Finanzierung des für den Stadtteil so wichtigen Stadtumbauprojektes war nur möglich, da die Landesregierung Nordrhein-Westfalen eine Förderzusage über Landesmittel der NRW.BANK (Wohnungsbaudarlehen) in Höhe von rund 7,3 Millionen Euro für den Neubau aussprach. Die mit den Förderdarlehen der NRW.BANK verbundenen Belegungs- und Mietpreisbindungen wurden hierbei auf 120 Bestandswohnungen der Allbau AG im Stadtteil übertragen. Damit war der Weg frei, durch eine freie Belegung der Neubauwohnungen die gewünschte Durchmischung der Bewohnerstruktur im Quartier zu erreichen: „Fast alle früheren Bewohner sind im Stadtteil geblieben. Zusätzlich wurden nicht nur Neubürger für Altendorf gewonnen, sondern es konnten auch Menschen für den Standort gewonnen werden, die durch das Fehlen von bedarfsgerechtem Wohnungsangebot den Stadtteil verlassen hatten. Die ausgewogene Belegungsstruktur



Führung durch das Quartier: Dirk Miklikowski und die nordrhein-westfälische Ministerpräsidentin Hannelore Kraft.

mit wirtschaftlich und sozial sehr stabilen neuen Nachbarn wird dem Quartier einen Schub verleihen und helfen, die Sicht von außen auf ein lebenswertes Altendorf zu fördern“, so Dirk Miklikowski, Vorstand der Essener Allbau AG. Für ihn steht fest, dass die Investition seines Unternehmens ohne das sehr gute Zusammenspiel der verschiedenen Teilprojekte und der Akteure im Rahmen des Stadtumbauprojektes nicht möglich gewesen wäre.

### FÜR DIE BERUFLICHE ENTWICKLUNG JUNGER MENSCHEN

## DOGEWO21 und Amt für Wohnungswesen schließen Kooperationsvertrag

Zwar bewegen sich die Mieten in Dortmund im Vergleich zu anderen Städten auf einem niedrigen Niveau, dennoch wird es auch in Dortmund für junge Menschen in der Ausbildung immer schwieriger, eine geeignete, preiswerte Wohnung zu finden.

Um die berufliche Entwicklung junger Menschen in Dortmund zu unterstützen, haben DOGEWO21 und das Amt für Wohnungswesen jetzt einen Kooperationsvertrag geschlossen, der am 1. September 2014 in Kraft getreten ist.

In der Kooperation „reserviert“ die DOGEWO21 für Schüler, Studierende und Auszubildende einen Pool von rund 90 preiswerten Wohnungen in dem unihnen Ortsteil Dorstfeld. Die Wohnungen stehen zu einem geringen Teil sofort oder kurzfristig zur Vermietung beziehungsweise werden im Rahmen der normalen Mie-

terfluktuation frei. Es handelt sich meist um kleinere (40 bis 50 Quadratmeter) Wohnungen, die auch für den kleineren Geldbeutel erschwinglich sind. Die Mieten liegen zwischen 5,22 und 5,37 Euro pro Quadratmeter.

Der Kooperationsvertrag wurde zunächst für fünf Jahre geschlossen; eine Verlängerung ist möglich.



Klaus Graniki, Geschäftsführer der DOGEWO21, und Thomas Böhm, Amtsleiter des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Dortmund, bei der Unterzeichnung des Kooperationsvertrages.

### ZWÖLF TEAMS – ZWÖLF SIEGER

## Menschen-Kicker-Turnier der Duisburger Wohnungsgenossenschaften

Beim Menschen-Kicker-Turnier „R(h)ein für Duisburg“ gab es nach 16 spannenden Spielen mit insgesamt 60 Toren nur Gewinner. Der Verbund „Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.“ richtete diese Veranstaltung am 16. August 2014 aus und konnte am Ende des Tages ein überaus positives Fazit ziehen: Zwölf Mannschaften aus den unterschiedlichsten Sportbereichen gingen an den Start und alle wurden mit Gutscheinen für Trikotsätze belohnt. Winfried Tomczak, Sprecher der Duisburger Wohnungsgenossenschaften, fasste die Eindrücke zusammen: „Heute haben wir Vereine mit Sachpreisen im Wert von über 10.000 Euro unterstützt. Darüber hinaus gab es ein Miteinander mit ausschließlich glücklichen Gesichtern. So sollte es sein.“

## RHEINWOHNUNGSBAU GMBH

## Quartierserneuerung in Garath-Nordwest

**40 Millionen Euro hat sie investiert, nun ist der letzte Bauabschnitt mit 65 Wohnungen fertiggestellt: Die Rheinwohnungsbau GmbH hat in Düsseldorf Garath-Nordwest ein wegweisendes Projekt erfolgreich abgeschlossen.**

Waren Bauabschnitte 1 und 2 bereits im Rahmen des Projekts der EnergieAgentur.NRW „50 Solarsiedlungen in NRW“ verwirklicht worden, so setzte die Rheinwohnungsbau nun einen besonders markanten Schlusspunkt, indem sie den dritten Bauabschnitt als Bestandteil des Landesprogramms „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“ realisierte. Durch den Einsatz verbesserter Dämmung und einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung kann der Heizenergieverbrauch so noch einmal deutlich reduziert werden. Alle Gebäude erreichen dadurch einen „Drei-



Liter-Haus“-Standard, so dass zur Beheizung nicht mehr als drei Liter Heizöl pro Quadratmeter und Jahr aufgewendet werden müssten. Geheizt wird mit Fernwärme, die zu hohen Teilen aus einem Bio-Blockheizkraftwerk gewonnen wird.

Thomas Hummelsbeck, Geschäftsführer der Rheinwohnungsbau GmbH, sagte anlässlich



der Feier zur Fertigstellung des Projekts: „Unter anderem konnten wir im Rahmen dieser Quartierserneuerung beweisen: Es ist durchaus möglich, architektonisch und energetisch hochwertige Neubauten mit guter Ausstattung zu moderaten Preisen zu errichten.“ Darüber hinaus wurden im Quartier auch 188 Bestandswohnungen modernisiert.

## DÜSSELDORFER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT eG

## Einweihung des Mörsenbroicher Carreés

Die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG (DWG) hat am 5. September 2014 das Mörsenbroicher Carreé eingeweiht. Rund 12,1 Millionen Euro hat die DWG in die neue energieeffiziente Siedlung investiert, deren Bauzeit insgesamt 20 Monate betrug. An der Einweihungsfeier des vom Land Nordrhein-Westfalen als „Klimaschutzsiedlung“ ausgezeichneten Bauprojektes nahmen neben den künftigen Mietern und vielen weiteren Interessierten




Einweihung des Mörsenbroicher Carreés: Heiko Leonhard (links) ist stolz auf den Erfolg der DWG.

auch der nordrhein-westfälische Bauminister Michael Groschek sowie Thomas Geisel, Düsseldorfs Oberbürgermeister, teil.

Die vier- bis sechsgeschossigen massiven Mauerwerksbauten werden mit einer Erdwärmepumpe und einer Solaranlage auf dem Dach beheizt. Zudem sorgen Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung für den notwendigen Luftaustausch. „Klimaschutz ist eine Pflichtübung“, sagte Michael Groschek anlässlich der Einweihung. „Deshalb freut es mich, dass mit dem Mörsenbroicher Carrée Wohngebäude entstanden sind, die den Energieverbrauch erheblich minimieren und dabei architektonisch ansprechend gestaltet sind.“ Die 47 bis 90 Quadratmeter großen Wohnungen sind aufgrund ihrer unterschiedlichen Größe und ihrer zum Teil barrierefreien Ausrichtung sowohl für Singles, Senioren als auch für Familien geeignet. Neun der insgesamt 58 Wohnungen sind öffentlich gefördert und die regulären Mieten liegen je nach Größe und Etage zwischen 7,45 und 9,75 Euro pro Quadratmeter.

Dass sie damit günstiger sind als die aktuellen Düsseldorfer Durchschnittspreise für Neubauobjekte sei nicht bloß gut für die Mieter, sondern für ganz Düsseldorf, betonte Oberbürgermeister Thomas Geisel: „Wir müssen bauen, um Raum zu schaffen für die Menschen, die hier leben möchten. Die Genossenschaften tun dies in nachhaltiger Weise: Sie schaffen bezahlbaren Wohnraum, bauen im Bestand und sorgen so auch für die wichtige soziale Durchmischung in den Stadtteilen.“

Für die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG hatte bereits vor der Planung festgestanden, dass mit dem neuen Mörsenbroicher Carrée gleichermaßen bezahlbarer und moderner Wohnraum geschaffen werden sollte. „Deshalb haben wir uns für eine Passivhausbauweise entschieden, die höchsten energetischen Anforderungen entspricht“, so Vorstandssprecher Heiko Leonhard. Die Wohnungen im Mörsenbroicher Carrée sind bereits vollständig vermietet. Zum 1. Oktober ziehen die letzten Mieter ein. 



## Termine 2014



| Gremien / Ausschüsse / Arbeitskreise / Arbeitsgemeinschaften |  |                          | 2014             |
|--|--|--------------------------|------------------|
| <b>Verbandsrat</b>   | Dienstag, 04.11.<br>Dienstag, 09.12.                           | Düsseldorf<br>Düsseldorf | Veranstalter<br> |
| <b>Präsidium</b>   | Dienstag, 04.11.<br>Dienstag, 09.12.                           | Düsseldorf<br>Düsseldorf |                  |
| <b>Finanzausschuss</b>                                       | Dienstag, 04.11.   | Düsseldorf               |                  |
| <b>Delegierte GdW-Verbandstag</b>                            | Dienstag, 04.11.   | Düsseldorf               |                  |
| <b>Sparte GENO</b><br>>> <b>Ausschuss</b>                    | Donnerstag, 13.11., 11.00 Uhr<br>Donnerstag, 13.11., 13.00 Uhr | Düsseldorf<br>Düsseldorf | <br>             |
| <b>Ausschuss „Steuern und Bilanzierung“</b>                  | Donnerstag, 30.10., 14.00 Uhr                                  | Trier                    |                  |
| <b>Ausschuss „Technik und Energieeffizienz“</b>              | Donnerstag, 06.11.   | Düsseldorf               |                  |
| <b>Arbeitskreis „Compliance“</b>                             | Montag, 17.11.   | Mülheim                  |                  |
| <b>Treffpunkt „Regionale Arbeitsgemeinschaften“</b>          | Mittwoch, 26.11., 10.00 Uhr                                    | Bochum                   |                  |

| Veranstaltungsreihen  |   |   | 2014     |
|---|---|---|----------|
| <b>Aktuelles Mietrecht</b><br>>> <b>2. Veranstaltung</b>  | Dienstag, 04.11., 10.00 Uhr                                       | Bochum                                      | <br><br> |
| <b>Aktuelles Steuerrecht</b><br>>> <b>3. Tagung</b>   | Mittwoch, 26.11., 10.00 Uhr                                       | Bochum                                      | <br><br> |
| <b>Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften</b><br>(i. V. m. IfG)<br>>> <b>24. Symposium</b>   | Mittwoch, 22.10., 10.00 Uhr                                       | Münster                                     |          |
| <b>Technik in der Wohnungswirtschaft</b><br>>> <b>Multimedia</b>  | Dienstag, 18.11., 10.00 Uhr                                       | Frankfurt                                   | <br><br> |
| <b>Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften</b><br>>> <b>1./2. Treffpunkt</b><br>>> <b>3. Treffpunkt</b><br>>> <b>4./5. Treffpunkt</b> | Fr./Sa., 07./08.11.<br>Fr./Sa., 14./15.11.<br>Fr./Sa., 28./29.11. | Münster<br>Kassel<br>Bad Neuenahr-Ahrweiler | <br>     |

## 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 Verbands-Magazins? 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

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

## Wo gibt es künftig noch bezahlbaren Wohnraum?

In allen Regionen stellt sich vor dem Hintergrund steigender Baupreise die Problematik der Verfügbarkeit an ausreichendem bezahlbarem Wohnraum, der gleichzeitig auch für künftige Generationen attraktiv ist. Dies unterstrich Alfred Böhmer, Vorsitzender des Verbandsrates des VdW südwest, zur Eröffnung des Verbandstages am 16. September 2014 in Speyer vor über 400 Besuchern. In den Ballungsräumen bildete zudem die Verfügbarkeit von Bauland



Alfred Böhmer, Verbandsratsvorsitzender des VdW südwest, eröffnete den Verbandstag 2014

einen Engpass, in ländlich strukturierten Räumen reduzierten niedrige Mietniveaus die Gestaltungsspielräume von Investoren. Vor diesem Hintergrund diskutierten Wissenschaftler, Politiker und Vertreter von Wohnungsunternehmen die aktuellen Rahmenbedingungen und geeignete Maßnahmen.

## Analysen der Wissenschaft

Die Wohnungswirtschaft sieht sich bei der Diskussion um bezahlbaren Wohnraum immer stärker mit gesellschaftlichen Phänomenen konfrontiert, die nicht in den unmittelbaren Verantwortungsbereich der Unternehmen fallen. Die Beurteilung, was „bezahlbar“ für Menschen mittleren und unteren Einkommens bedeutet, ist jedoch wichtig, um – gemeinsam mit der Politik – geeignete Instrumente zu entwickeln. Mit Prof. Dr. Bernhard Boockmann und Prof. Dr. Harald Simons waren deshalb auf dem diesjährigen Verbandstag gleich zwei re-

nommierte Experten vertreten, die Einblick in die aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen gaben.

Prof. Dr. Bernhard Boockmann, wissenschaftlicher Direktor des Instituts für Angewandte Wirtschaftsforschung in Tübingen, verdeutlichte in seinem Vortrag, wie stark sich die aktuelle Einkommensentwicklung auf die Wohnungsmärkte auswirkt. So seien armutsgefährdete Menschen (mit einem Verdienst von weniger als 60 Prozent des Durchschnittseinkommens) in besonderem

Maße von den Kosten für Wohnraum belastet. 53,8 Prozent lebten in Haushalten, die mehr als 40 Prozent ihres Einkommens für das Wohnen ausgeben. Blicke die Politik bei ihrem bisherigen Handeln, würde „das Pendel nicht umschlagen“, eine Entspannung sei nicht zu erwarten. Ursachen sieht Prof. Dr. Boockmann, der die Erstellung des Armutsberichts der Bundesregierung wissenschaftlich begleitet, vor allem in der zunehmenden Ungleichheit der Arbeitslöhne. Veränderte Strukturen des Arbeitsmarktes wie die Zunahme von Minijobs



Prof. Dr. Bernhard Boockmann forderte ein Umdenken der Politik



Prof. Dr. Harald Simons verdeutlichte, dass besonders in Rheinland-Pfalz die Attraktivität des Wohnstandortes für die Lebensplanung entscheidend ist.

>>



täten ihr Übriges zu einer Verschärfung der Situation. In Deutschland gab es im Jahr 2011 insgesamt 11,6 Millionen Armutsgefährdete. Diese Gruppe werde die Wohnungsmärkte in Zukunft noch stärker als bisher beeinflussen. Das Armutsrisiko im Alter werde in Zukunft wahrscheinlich zunehmen. Ausschlaggebend hierfür sei der Einfluss der Erwerbsbiographien.

Prof. Dr. Harald Simons, Vorstandsmitglied der empirica AG aus Berlin, erweiterte die Gedanken von Prof. Dr. Boockmann um den demografischen Aspekt. Wichtig für ihn: Zwischen 2005 und 2013 seien die Mieten in Rheinland-Pfalz geringer angestiegen als

der Verbraucherpreisindex; die generelle Aufregung um Mietexplosionen sei also übertrieben. Was jedoch feststellbar sei: Die Wanderungsbewegungen vor allem junger Menschen hätten sich in den vergangenen Jahren stark verändert. Die Attraktivität des Wohnstandortes entscheide inzwischen weit häufiger über die Wahl des Arbeitsplatzes als andere Faktoren wie Gehalt oder sonstige betriebliche Leistungen. Studenten führten Listen mit zehn bis zwanzig Städten, in die sie nach dem Abschluss ziehen würden. Von diesen „Schwarmstädten“ mit intakter Infrastruktur und hoher Lebensqualität gehe ein Sog aus, der immer mehr junge Menschen anziehe.

Damit spitze sich die Wohnungsknappheit in Städten wie Mainz, Speyer, Trier oder Ludwigshafen zu, während kleinere Abwanderungsstädte immer mehr an Attraktivität verlören. Eine Stärkung der Mittel- und Unterzentren bringe, so Prof. Dr. Simons, „einen doppelten Gewinn“: Ihre eigene Wertigkeit steige, gleichzeitig würde sich auch der Wohnungsmarkt in den Schwarmstädten entspannen. Instrumente wie die Mietpreisbremse auf Großstädte anzuwenden, sei dagegen wenig zielführend: „Subventionierte Mieten von sechs Euro in Mainz sind absolut kontraproduktiv. Dann bröckelt auch der Rest von Pirmasens.“

## Lösungsansätze der Politik

**Im Rahmen eines Podiums diskutierten die stellvertretenden Fraktionsvorsitzenden der im Landtag Rheinland-Pfalz vertretenen Parteien politische Zielformulierungen und die Gestaltungsmöglichkeiten durch Rahmenseetzungen.**

Günther Ramsauer, stellvertretender Fraktionsvorsitzender der SPD-Fraktion im rheinland-pfälzischen Landtag, sieht die oberste Priorität in der Förderung von Regionen, in denen hoher Leerstand herrscht. In Widerspruch zu Prof. Dr. Simons jedoch verteidigte Ramsauer vor den Teilnehmern in Speyer das Vorgehen der großen Koalition hinsichtlich Mietpreisbremse und Kappungsgrenze für Städte. Diese seien notwendige Mittel, die Wohnungsknappheit in den Ballungsräumen zu bekämpfen. Diese Meinung vertrat

auch Anne Spiegel, stellvertretende Fraktionsvorsitzende der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen. „Die Kappungsgrenze ist eine wichtige Maßnahme für Städte, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.“

Einzig Christian Baldauf, stellvertretender Fraktionsvorsitzender der CDU-Fraktion im Mainzer Landtag, beurteilte den eingeschlagenen Weg der Bundesregierung kritisch: „Wir sollten Regulierungswut vermeiden. Die Mietpreisbremse ist der großen Koalition geschuldet und wird die Situation nicht entspannen.“ Lösungsansätze sieht der CDU-Politiker in einer Stärkung der Infrastruktur ländlicher Gebiete. „Warum ist der Rheinland-Pfalz-Kreis noch interessant, die Westpfalz aber schon nicht mehr? Wir müssen gerade diese Regionen so interessant machen, dass

junge Familien sagen – da gehen wir hin!“ Möglich sei dies jedoch nur, wenn Rahmenbedingungen wie ÖPNV und Nahversorgung entscheidend verbessert würden.

### Die Sicht der Wohnungswirtschaft

Auf einem Podium skizzierten Vertreter von Wohnungsunternehmen aus unterschiedlichen Sparten ihre Sicht.

Für Thomas Will, Geschäftsführer der Wohnbau Mainz GmbH, geht das bisherige politische Handeln an der Wirklichkeit vorbei. Ziel sollte es eigentlich sein, die Marktsituation nicht noch zu verschärfen. Genau dies jedoch geschehe durch die aktuellen Vorgaben. Neben der Kappungsgrenzenverordnung auf Landesebene führe auch das Bestbieterverfahren der Kommunen bei der Grund-



Politiker auf dem Podium: Moderiert von Anke Neuzerling (2. v. r.) diskutierten Günther Ramsauer, Anne Spiegel und Christian Baldauf (v. l.) die wohnungspolitischen Steuerungsmöglichkeiten



Stefan Bürger, Uwe Menges und Thomas Will (v. l.) diskutierten die Gestaltungsmöglichkeiten der Wohnungswirtschaft.

stückvergabe in die falsche Richtung. Damit heizten die Kommunen den engen Markt zusätzlich an, statt für Entspannung zu sorgen.

Diese Ansicht teilte auch Uwe Menges, Vorstand der Baugenossenschaft Rüsselsheim und Vorsitzender des Fachausschusses für Genossenschaften des VdW südwest. „Gerade Unternehmen wie Wohnungsgenossenschaften haben es derzeit durch das Verhalten der Kommunen sehr schwer, an geeignete Grundstücke zu kommen.“ Auch auf diese Weise werde der Neubau bezahlbaren Wohnraums spürbar ausgebremst.

Stefan Bürger, Geschäftsführer der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen aus

Frankfurt, setzte sich auf dem Podium für eine bessere Wahrnehmung des Wohnens an sich ein. Preisbremsen seien nicht der richtige Weg. Viel eher müsse es darum gehen, den Wert des Wohnens in Relation mit anderen Ausgaben zu sehen. Generell sei das Wohnen in Deutschland nicht übermäßig teuer.

Auch Dr. Rudolf Ridinger, Vorstand des VdW südwest, forderte von Landes- und Bundespolitik ein besseres Augenmaß für die Wirklichkeit der Wohnungsmärkte. Betrachte man den Anstieg der Mieten der vergangenen Jahre um zehn Prozent und setze ihn in Relation zu den um 28 Prozent gestiegenen Baukosten, werde die herrschende Diskrepanz deutlich. „Wer in dieser Situation

als Unternehmen bezahlbaren Wohnraum schaffen will, hat einen sehr eingeschränkten Bewegungsspielraum.“ Was dem Verbandschef an der Haltung der Politiker zudem fehlt, ist die Wahrnehmung für den eigenen Einfluss auf die Preisgestaltung des Wohnens. Ständig neue energetische Vorgaben, die Stellplatzsatzung sowie die Anhebung der Grundsteuer in den Bundesländern förderten einen ungebremsten Preisanstieg. Wichtig, so Ridinger, sei daher vor allem eine Begrenzung der politischen Vorgaben, um wieder bezahlbare Wohnungen bauen zu können.

## Wohnungspolitik zwischen Anreizen und Regulierungen

**Sollte die Politik mehr Anreize schaffen und welche Folgen haben neue Regulierungen? Dazu äußerten sich die rheinland-pfälzische Ministerpräsidentin Malu Dreyer und GdW-Präsident Axel Gedaschko.**

derungen der 20- bis 35-Jährigen in den Vordergrund. Diese jüngeren Menschen drängten vermehrt in die Ballungsräume. In Rheinland-Pfalz seien dies die Städte Trier, Mainz, Landau und Speyer. Dort stiegen

Lösungsansätze sieht Dreyer im Wohnungsneubau in den Ballungsräumen. So müssten die Kommunen preisgünstige Grundstücke zur Verfügung stellen. Mit dem neuen Landeswohnraumförderungsgesetz und anderen

Dreyer beteuerte, dass das Thema Wohnen ihr persönlich sehr wichtig sei. Sie hob die große Bedeutung der Wohnungswirtschaft hervor, die hierbei eine „Schlüsselstellung“ innehatte. Bei ihrer Ursachenforschung der aktuellen Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten in Rheinland-Pfalz stellte die Ministerpräsidentin die Wan-

„**Ordnungsrecht, wie die Mietpreisbremse, ist für mich nur die Ultima Ratio. Lieber sind mir Anreize.**“  
*Malu Dreyer, Ministerpräsidentin Rheinland-Pfalz*

die Mieten und preisgünstiger Wohnraum sei knapp, während in ländlichen Regionen Häuser und Wohnungen leer ständen. Auch der demografische Wandel sei eine für das Wohnen große Herausforderung.

Programmen schaffe das Land Anreize für den Bau preisgünstiger Wohnungen, und Wohngeld sei auch ein Thema. Die von der Wohnungswirtschaft scharf kritisierten ordnungsrechtlichen Instrumente Kappungsgren-

ze und Mietpreisbremse seien nötig, sagte Dreyer, betonte aber auch, dass Ordnungsrecht aus ihrer Sicht nur „die Ultima Ratio“ sei. „Lieber sind uns Anreize“. Dennoch ließ die Ministerpräsidentin keinen Zweifel daran, dass nach der für die vier Städte Trier, Mainz, Landau und Speyer ausgesprochenen Kappungsgrenze 2015 in Rheinland-Pfalz auch die Mietpreisbremse für Neuvermietungen kommen werde.



Willkommener Gast auf dem Verbandstag des VdW südwest: Die rheinland-pfälzische Ministerpräsidentin Malu Dreyer





Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, machte anschließend klar, dass diese neuen Vorschriften gerade die Wohnungswirtschaft besonders hart treffen. Viele der Mitgliedsunternehmen hatten jahrelang trotz erheblicher Investitionen zum Beispiel in energetische Modernisierungen die Mieten niedrig gehalten. Jetzt würden diese Unternehmen auch noch bestraft, obgleich „wir doch die Guten sind“.

den europäischen Nachbarländern. Überall sei der Neubau von Wohnungen massiv gesunken und es werde kaum noch investiert. Auch in Deutschland sei der Neubau seit drei Monaten rückläufig.

Auch die in schneller Taktung verschärfte Energieeinsparverordnung treibe die Mietpreise in die Höhe. Nach der neuen Energieeinsparverordnung sei es kaum noch möglich, unter 2.400 Euro pro Quadratmeter zu bauen, was Mieten nicht unter zehn

Euro bedeute. Auch die Verpflichtung, für alle Neubauwohnungen Parkplätze zu schaffen, obwohl immer

**„ Unser Wohnungsbestand ist ein Schatz, den wir behutsam weiterentwickeln sollten. Nicht immer sind die schnellen Antworten hier die richtigen.“**  
*Axel Gedaschko, GdW-Präsident*

Die Mietpreisbremse enthalte schwere handwerkliche Mängel. Schon jetzt werde weniger gebaut. „Unser Wohnungsbestand ist ein Schatz, den wir behutsam weiterentwickeln sollten. Nicht immer sind die schnellen Antworten hier die richtigen“, sagte Gedaschko und verwies auf die negativen Auswirkungen von Mietpreisbremsen in

Ein Fehlgriff sei auch der Plan, die Bemessungsgrundlage des Mietspiegels von vier auf zehn Jahre zu erhöhen. Wenn dies geschehe, werde der Mietspiegel zu einem Instrument der Mietendämpfung umfunktioniert, obgleich er dazu geschaffen worden sei, die aktuellen Miethöhen in einer Stadt möglichst genau abzubilden.

mer mehr Haushalte auf ein Auto verzichteten, sei ein Preistreiber. Schließlich sei in einer Zeit, in der Wohnungen immer mehr schnell abgenutzte elektronische Bestandteile enthielten, eine Abschreibung von zwei Prozent jährlich nicht mehr zeitgemäß, vier Prozent seien heute realistisch. Und was die kommunale Bodenpolitik betreffe, so kenne er, so Gedaschko, keine Stadt, die nicht zu Höchstpreisen verkaufe. Versöhnlich nach all der Kritik die Reaktion von Ministerpräsidentin Dreyer: „Wir werden nur Erfolg haben, wenn wir die Probleme mit der Wohnungswirtschaft gemeinsam anpacken“.



*Axel Gedaschko kritisierte die handwerklichen Mängel der geplanten Mietpreisbremse.*



*Ministerpräsidentin Malu Dreyer: Politik und Wohnungswirtschaft müssen an einem Strang ziehen.*

FACHAUSSTELLUNG

Auch in diesem Jahr haben sich beim Verbandstag des VdW südwest am 16. und 17. September 2014 im Technik Museum in Speyer wieder viele Unternehmen mit ihren Produkten und Dienstleistungen präsentiert:





# Das Leitthema „Europa“ im Schatten der Bundespolitik

„Europa und das Wohnen – die EU im Blick der Wohnungswirtschaft“: Das Leitthema des jüngsten Verbandstages des VdW Rheinland Westfalen war in doppelter Hinsicht gut gewählt. Es passte einerseits in eine Zeit, in der die Europäische Union über ordnungsrechtliche Vorgaben wie auch über Anreize und Förderungen einen immer stärkeren Einfluss auf die nationalen Wohnungsmärkte ausübt. Der Titel des Verbandstages konnte aber auch ebenso sehr auf den Veranstaltungsort, die Kaiserstadt Aachen bezogen werden: Diese steht durch ihre Lage im Grenzraum zu Belgien und den Niederlanden, durch ihre wechselvolle Geschichte und aktuell insbesondere durch die Feierlichkeiten zum 750. Todestag Karls des Großen wie kaum eine andere Stadt für „Europa“ in all seinen Facetten.

Den kulturellen Aspekt des Bauens betonte auch der Aachener Oberbürgermeister Marcel Philipp in seiner Begrüßung der Gäste: Kultur- und Entwicklungsgeschichte seien an den Immobilien ablesbar, Entwicklungslinien zeigten sich prägnant in den Gebäuden und dem ihnen beigemessenen Wert. Den Beitrag der Wohnungsunternehmen würdig-

te Philipp dabei, unter anderem mit Verweis auf die erhebliche (Wieder-)Aufbauarbeit, die in Aachen nach dem Zweiten Weltkrieg geleistet worden sei.

## Mietpreisbremse kam während des Verbandstags

Dass jedoch bei allem Bezug auf die Europäische Union die nationale Politik auch weiterhin bestimmend ist, wurde den Vertretern der 470 Wohnungsunternehmen aus Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz gleich zu Beginn ihres Verbandstages deutlich gemacht: Da erreichte die Tagenden die Nachricht, dass die Fraktionsspitzen von CDU und SPD sich in Berlin auf die konkrete Ausgestaltung der „Mietpreisbremse“ geeinigt hatten.

Für Werner Dacol, stellvertretender Verbandspräsident des VdW Rheinland Westfalen, ein guter Anlass, um in seiner Grundsatzzrede zu Beginn des öffentlichen Teils des Verbandstages zu betonen: „Wer ehrgeizige Ziele formuliert, muss den Menschen auch erklären, wie diese Ziele erreicht werden sollen.“ Viele Forderungen der Politik seien nur schwer miteinander in Einklang zu bringen,



Stellvertretender Verbandspräsident  
Werner Dacol sprach Klartext.

so Dacol weiter: „Wenn Klimaschutz, demografischer Wandel und bezahlbares Wohnen gesamtgesellschaftliche Aufgaben sind, dann müssen die Lasten hier auch entsprechend verteilt werden.“

Viele Maßnahmen zur Stabilisierung von Quartieren und Stadtteilen, die die Unternehmen der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft bisher noch hätten umsetzen können, würden durch die zusätzlichen Belastungen künftig nicht mehr realisierbar sein. „Ich kann es auch nicht mehr hören, wenn uns von Vertretern der Politik wieder



Veranstaltungsort „Quellenhof“ in Aachen



Gespannte Zuhörer im öffentlichen Teil des Verbandstages





Freut sich über die erfolgreiche Spendenpartnerschaft: Astrid Meinicke, DESWOS



Marc Xhonneux



Marcel Philipp

und wieder gesagt wird: „Euch wollen wir nicht treffen“, so Dacol weiter. Zwangsläufig verschärften die neuen ordnungsrechtlichen Vorgaben eben auch die Lage für die Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften im GdW sowie seinen Regionalverbänden. Der stellvertretende VdW-Verbandspräsident riet daher: „Auch wenn man über eine satte Mehrheit verfügt, sollte man sachliche Bedenken dabei nicht ignorieren.“

**„Jahrelange Vernachlässigung der Wohnungspolitik“**

Auch in einer von WDR-Journalistin Steffi Neu moderierten Podiumsdiskussion ging es zunächst um Europa: Dass sich die EU zum Teil dem Verdacht, an „akuter Regularitis“ (Neu) erkrankt zu sein aussetzt, wurde nicht bestritten. Dennoch sei Europa ebenso oft der Sündenbock für nationale Pläne, die auf die EU-Ebene weitergeschoben würden, so GdW-Präsident Axel Gedaschko. „Andererseits bieten die Fördertöpfe der Europäischen Union inzwischen gute Möglichkeiten für unsere Mitgliedsunternehmen.“ Bedau-

erlich sei, dass sich die Mittelverteilung in der kommenden Förderperiode ändere und viele bisherige Fördergebiete nun in die Phasing-Out-Periode kämen.

Gedaschko berichtete weiter über die konzentrierte Anstrengung des GdW und seiner Partner, auf europäischer Ebene Gehör zu finden. „Das ist nicht immer einfach, da die Struktur der deutschen Wohnungswirtschaft in Europa einzigartig ist.“ Als Beispiel für Erfolge in Brüssel führte der GdW-Präsident etwa an, dass es mit vereinter Kraft gelungen sei, die Pflichtsanierungsquote im Rahmen der Energieeffizienzrichtlinie noch einmal abzuwenden.

Schnell jedoch ging es auch in der Podiumsdiskussion zwischen Alexander Rychter und Axel Gedaschko um die Neuigkeiten zur Mietpreisbremse. Die Verbands-Chefs nahmen die Abschwächungen zur Kenntnis, welche die Fraktionsspitzen dem Konzept zuletzt verordnet hatten: So soll die Bremse etwa im Wohnungsneubau nicht greifen, auch bei Wiedervermietung. Dennoch be-

tonte Rychter: „Die jetzige Lage ist das Ergebnis einer jahrelangen Vernachlässigung der Wohnungspolitik, die unter anderem zu einem erheblichen Rückgang der öffentlich geförderten Wohnungen geführt hat.“ Die Mietpreisbremse sei bequem für politische Akteure und besitze erheblichen Symbolwert gegenüber den Wählern. Sie könne darüber hinaus jedoch das Problem des Mangels an bezahlbarem Wohnraum in manchen Metropolen nicht lösen.

Grundsätzlich befinden sich die Wohnungswirtschaft und ihre Stakeholder nach Ansicht von Gedaschko und Rychter am Scheideweg. „Der gesellschaftliche Druck, sich nun ernsthaft mit einer zukunftsfähigen Wohnungspolitik zu befassen, ist jetzt groß“, sagte Gedaschko. „Die Politik muss nun echte Lösungen bieten.“ Er verwies auf jüngste Gutachten, denen zufolge Wohnungsneubau mit Kosten von weniger als 2.400 Euro je Quadratmeter, ohne eingerechnete Grundstückskosten kaum noch möglich sei. „Günstig zu bauen ist jetzt nicht mehr möglich.“ Dem stimmte Rychter voll zu: „Wir brauchen nun



endlich eine offene gesellschaftliche Debatte über die ökonomische Machbarkeit dessen, was Politik und Gesellschaft von unseren Mitgliedsunternehmen fordern.“ Diese Debatte will der VdW Rheinland Westfalen auch in den Debatten über die Novellierungen der Landesbauordnungen in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz vorantreiben: Würde die Barrierefreiheit nicht mehr ausreichen und von der nach DIN 18040-R definierten rollstuhlgerechten Variante abgelöst werden, „könnte dies die Baukosten noch einmal erheblich in die Höhe treiben.“ Man tue alles, um die Politik davon zu überzeugen, dass dies nicht sinnvoll sei.

### Blick über den Tellerrand – räumlich und historisch

Wie der Wohnungs- und Mietmarkt in Belgien funktioniert, erläuterte Marc Xhonneux, Geschäftsführer des wallonischen Wohnungsunternehmens Gen.m.b.H. – NOSBAU – Scrl. und Mitglied des European Table of Housing Corporations. Im Rahmen eines unterhaltsamen und durchaus auch humorvollen Vortrags zeigte er die erheblichen Unterschiede in der Funktionsweise der Wohnungsmärkte Deutschlands und Belgiens auf. Für die Vertreter der deutschen Wohnungsunternehmen war es ein Einblick in eine zwar gleich hinter der nahen Grenze liegende, jedoch gänzlich andere Welt – in welcher die politische Einflussnahme auf den Wohnungssektor ungleich größer und der Bewegungsspielraum der Unternehmen in mancherlei Hinsicht geringer ist, in der andererseits auch noch Wartelisten für Wohnungen existieren, wie man sie hierzulande nicht mehr kennt.



Guido Knopp

### Europas Geschichte, Europas Zukunft

Auf die historische Perspektive hin erweiterte schließlich Prof. Dr. Guido Knopp den Blick der Zuhörer: Der Geschichtswissenschaftler, der insbesondere durch seine populärwissenschaftliche Tätigkeit im vergangenen Jahrzehnt Bekanntheit erreicht hat, nahm die derzeit auf vielen Ebenen starke Europaskepsis zum Anlass, um einmal jene Zufälle und Unwahrscheinlichkeiten der europäischen Geschichte darzustellen, die das heutige Europa formten. Als „grandioses Friedensprojekt, das sich immer wieder in nationalen Eifersüchteleien verliert“ definierte Prof. Dr. Knopp dieses Europa, in dem Deutschland geradezu gezwungenermaßen eine so tragende Rolle spiele: „Wir Deutschen sind dazu bestimmt, den Laden zusammenzuhalten“, sagte Prof. Dr. Knopp mit leiser Ironie. Denn die Geschichte Europas zeige eben auch, dass Deutschland mit



Steffi Neu, Axel Gedaschko, Alexander Rychter

Alleingängen nicht erfolgreich sein könnte und gerade aufgrund seiner geografischen Lage und Größe auf das funktionierende Konzert der Mächte mehr angewiesen sei als jeder andere europäische Staat. „Für den Euroraum“, so ein Schluss des Historikers, „gibt es keine andere Wahl als eine Integration der Wirtschaftspolitik.“

Knopps Vortrag wirkte auch als über das Thema hinausweisender Beitrag zu den vielschichtigen Diskussionen des Verbandstags: Dass ein konstruktives Zusammenwirken der verschiedenen Kräfte auch dem Bündnis für bezahlbares Wohnen auf Bundesebene – und allgemein der Diskussion über bezahlbares, energieeffizientes, demografiegerechtes Wohnen – gut tun würde, war allgemeiner Konsens unter den Vertretern der Mitgliedsunternehmen und Gremien. ▶



Alexander Rychter,  
Staatssekretär Gunther Adler



Abendveranstaltung auf Schloss Rahe



VERBANDSTAG 2014

# Vollversammlungen der Sparten

**A**m 23. September 2014 fanden im Rahmen des Verbandstages in Aachen die Vollversammlungen der drei Sparten statt.

## Vollversammlung der Sparte GENO

An der Vollversammlung der Sparte GENO, die vom Vorsitzenden der Sparte und des Genossenschaftsausschusses, Ulrich Bimberg, geleitet wurde, nahmen 180 von 318 Mitgliedern der Sparte teil. In seinem Rechenschaftsbericht ging Bimberg unter anderem auf folgende Punkte ein: Kooperation des VdW Rheinland Westfalen mit dem IfG Institut für Genossenschaftswesen der Universität Münster, Genossenschaften und gesellschaftliche Verantwortung und Risikopotenziale für die zukünftige Entwicklung von Wohnungsgenossenschaften.

Im Rahmen der Vollversammlung wurden die zwölf Kandidaten der Wohnungsgenossenschaften für den Verbandsrat des VdW Rheinland Westfalen für die Wahlperiode 2014 bis 2018 nominiert. Darüber hinaus wurden Ulrich Bimberg sowie Petra Eggert-Höfel und Franz-Bernd Große-Wilde für weitere vier Jahre zum Vorsitzenden beziehungsweise zu stellvertretenden Vorsitzenden der Sparte GENO beziehungsweise des Genossenschaftsausschusses gewählt. Fer-

ner wurde durch den Vorstandsvorsitzenden Franz-Bernd Große-Wilde aus der Arbeit des Vereins „Wohnen in Genossenschaften e.V.“ berichtet. Michael Seibt informierte über aktuelle Entwicklungen der Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften sowohl auf regionaler Ebene als auch auf Bundesebene.

Nachdem Professor Dr. Norbert Raschper, Lehrstuhl technisches Immobilienmanagement an der EBZ Business School, in der letztjährigen Vollversammlung das vom Verein Wohnen in Genossenschaften initiierte Forschungsprojekt „Wohnungsgenossenschaften als strategische Partner einer nachhaltigen und sozial ausgewogenen Energiewende“ vorgestellt hatte, präsentierte er nun erste Ergebnisse.

## Vollversammlung der Sparte ÖKU

Uwe Eichner, Vorsitzender der Sparte ÖKU, leitete die Vollversammlung. Helmut Asche informierte über die Zusammenarbeit der Allbau AG mit den Stadtwerken und erläuterte die Contracting-Modelle an den Projektbeispielen Meistersingerpark und Nöggerath in Essen. Dieter Amels stellte das neue innovative Energiekonzept der LEG NRW mit RWE Vertrieb AG am Beispiel der Modernisierung der Fritz-Erler-Siedlung in Siegen vor. Uwe Eichner gab abschließend einen

Zwischenbericht über das GAG-Eigenprojekt Mieterstrom. Bereits in der Vollversammlung im Rahmen des diesjährigen Forums Wohnungswirtschaft hatte die Sparte ÖKU eine Reihe von Wahlvorschlägen vorbereitet. So wurde Uwe Eichner für die neue Wahlperiode 2014 bis 2018 als Vorsitzender der Sparte gewählt und Dirk Miklikowski sowie Norbert Müller als stellvertretende Vorsitzende. Auch nominierte die Sparte ihre sechs Mitglieder für den Verbandsrat des VdW Rheinland Westfalen für die neue Wahlperiode. Da Bernd Botzenhardt sich beruflich von Aachen nach Bremen neu orientiert, wurde ein neuer Wahlvorschlag für den Verbandsrat notwendig. Ferner wählte die Vollversammlung noch zwei Delegierte zum GdW-Verbandstag 2014. Verbandsdirektor Alexander Rychter gab der Versammlung einen ausführlichen Bericht über das zurückliegende wohnungspolitische und verbandspolitische Jahr.

## Vollversammlung der Sparte IPW

Auch hier berichtete Alexander Rychter über das zurückliegende verbandspolitische Jahr und über die aktuellen wohnungspolitischen Themen auf Bundes- und Landesebene. Im Weiteren stellte Holger Hentschel, Mitglied des Vorstandes LEG Immobilien AG, das Modernisierungsprojekt Fritz-Erler-Siedlung insbesondere unter dem Aspekt des innovativen Energiekonzeptes in Kooperation mit der RWE Vertrieb AG vor. Die Energiewende bietet zahlreiche Optionen für die Wohnungswirtschaft. Die LEG hat zusammen mit RWE das Pilotprojekt Fritz-Erler-Siedlung in Siegen-Kreuztal als dezentrale Energieversorgung entwickelt. Es werden vier wärmegeführte Blockheizkraftwerke errichtet, die auch Strom in das öffentliche Netz liefern. Die rund 1.600 Bewohner in den 705 Wohnungen der Fritz-Erler-Siedlung sollen



Ulrich Bimberg spricht vor der Sparte GENO



günstig mit Energie versorgt werden. Kompetenzbündelung von Wohnungswirtschaft und Energiedienstleistern bringen optimierte energetische Konzepte, Einkaufsvorteile

und geringere Modernisierungskosten. Ferner wählte die Vollversammlung IPW Arnd Fittkau, Deutsche Annington Immobilien SE, und Ralf Giesen, Mitglied der Geschäftsfüh-

rung der Vivawest GmbH, als Delegierte zum GdW-Verbandstag 2014 beziehungsweise für die restliche Amtszeit der GdW-Gremien bis 2015.

NEUE GESICHTER IM VERBANDSRAT

# Wahlen in der VdW-Mitgliederversammlung

**Im Rahmen der Mitgliederversammlung des VdW Rheinland Westfalen beim Verbandstag in Aachen wurde gewählt: Eine Reihe von Akteuren aus den Mitgliedsunternehmen des Verbandes sind nun neue Mitglieder des VdW-Verbandsrats und werden sich künftig in besonderer Weise in die Meinungsbildung und die Arbeit des Verbandes einbringen.**

Marion Golling wurde als neue Vertreterin der Sparte GENO gewählt. Sie ist Vorstandsvorsitzende der Hohenlimburger Bauverein eG, Hagen.

Arnd Fittkau (Geschäftsführer, Deutsche Annington Service GmbH, Bochum) und

Holger Hentschel (Vorstand, LEG Wohnen AG, Düsseldorf) werden als neue Vertreter der Sparte IPW im Verbandsrat begrüßt.

Aus der Sparte ÖKU gehören dem VdW-Verbandsrat gleich drei neue Mitglieder an. Dies sind: Harald Förster (Geschäftsführer, GWG Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Gelsenkirchen), Norbert Riffel (Geschäftsführer, VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum) und Michael Siegel (Geschäftsführer, Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH).

Auch im Präsidium des VdW Rheinland Westfalen hat sich etwas geändert: Nach dem überraschenden und schockierenden Tod

des Verbandspräsidenten Ulrich A. Büchner im Frühjahr 2014 hatte man dessen Amt aus Respekt vor dem Vorstorbenen vorerst ruhen lassen. Nun tritt Ulrich Bimberg, Vorstandsvorsitzender des Spar- und Bauvereins Solingen eG, seine Nachfolge an. Ihm stehen als stellvertretende Verbandspräsidenten künftig Werner Dacol (Geschäftsführer, Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mb) sowie Uwe Eichner (Vorstandsvorsitzender, GAG Köln) zur Seite.

Den vollständigen Verbandsrat und das neue Präsidium des VdW Rheinland Westfalen mit dem neu gewählten Verbandspräsidenten Ulrich Bimberg stellen wir in Ausgabe 11/2014 des VerbandsMagazins vor.



Marion Golling



Arnd Fittkau



Holger Hentschel



Harald Förster



Norbert Riffel



Michael Siegel



Ulrich Bimberg



Werner Dacol



Uwe Eichner

EMOTIONALE VERABSCHIEDUNG, HERZLICHE BEGRÜSSUNG UND NACHWUCHSEHRUNG

# Mitgliederversammlung des VdW Rheinland Westfalen

An der Mitgliederversammlung des VdW Rheinland Westfalen am 24. September 2014 in Aachen, die vom stellvertretenden Präsidenten des Verbandes, Werner Dacol, geleitet wurde, nahmen 35 Prozent der Mitgliedsunternehmen teil.

Zu Beginn der Mitgliederversammlung gedachten die Teilnehmer des am 6. April 2014 verstorbenen Präsidenten des VdW Rheinland Westfalen, Ulrich A. Büchner. In einem Gastbeitrag ging Michael von der Mühlen, Staatssekretär im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen auf die zunehmende Bedeutung der europäischen Gesetzgebung auf den nationalen Gesetzgeber ein.

Verbandsdirektor Alexander Rychter ging in seinen Ausführungen zur interessenpolitischen Arbeit des Verbandes aktuell auf die zentralen Eckpunkte der Mietpreisbremse ein, auf die sich die Koalitionsspitzen am Vortrag verständigt hatten. Er begrüßte insbesondere die zeitliche Befristung auf fünf Jahre. Ferner ging Rychter auf das „Bündnis für Wohnen – bezahlbar, generationengerecht, energieeffizient“ ein und wies auf das Schwerpunktthema für das Jahr 2014 „Die Rolle der Kommunen für bezahlbaren Wohnraum“ hin. Zur Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen verwies Rychter darauf, dass es nicht zuletzt auf Initiative des Verbandes gelungen sei, eine Mehrjährigkeit für die Jahre 2014 bis 2017 mit einem Fördervolumen von 3,2 Milliarden Euro zu erreichen.

Prüfungsdirektor Hubert Schiffers beleuchtete in seinem Bericht schwerpunktmäßig folgende Themen: Die Rahmenbedingungen für die Prüfungs- und Beratungstätigkeit des Verbandes, der Stand der Überlegungen zu

einer weiteren Novellierung des Genossenschaftsrechts mit etwaiger Einführung einer Kooperationsgesellschaft, die Beschäftigungslage im Jahr 2013 mit einem Ausblick auf 2014 und die wirtschaftliche Entwicklung der VdW Treuhand und der VdW Assekuranzmakler und Finanzmanagement. Die positive Entwicklung zeigte aus der Sicht von Schiffers deutlich, dass die VdW Treuhand und die VdW AssFin einen wichtigen Beitrag zum Dienstleistungsangebot des VdW Rheinland Westfalen leisten.

Im Abschluss stellte sich der Nachfolger als Prüfungsdirektor von Schiffers, der am 31. Dezember 2014 altersbedingt ausscheidet, Dr. Daniel Ranker, der Mitgliederversammlung vor.

Dacol nahm in seinem Bericht ausführlich Stellung zu der Beendigung der Kooperation mit dem VdW südwest und dem VdW saar. Er informierte, dass das Präsidium und der Verbandsrat im ersten Halbjahr 2014 die Entwicklung der Kooperation sorgfältig verfolgt und sich vom Vorstand laufend umfassend informiert hätten. Auf der Grundlage einer tiefgreifenden Analyse, die sowohl die Entstehung als auch die Perspektive der Kooperation aufzeigte, hätten das Präsidium und der Verbandsrat dann jedoch beschlossen, die Kooperation zu beenden und bis zum 31. Dezember 2014 zu entflechten.

Der Vorsitzende des Finanzausschusses, Uwe Schramm, erstattete den Bericht über die wirtschaftliche Situation des VdW Rheinland Westfalen. Im Anschluss an den Bericht wurden der Jahresabschluss 2013 und das Jahresergebnis 2013 einstimmig genehmigt.

Dem Verbandsvorstand und dem Verbandsrat wurde jeweils einstimmig Entlastung erteilt.

Mit der Mitgliederversammlung 2014 endete die vierjährige Amtszeit des aus 24 Mitgliedern bestehenden Verbandsrates. Somit wurde der Verbandsrat in Gänze für die Wahlperiode 2014 bis 2018 neu gewählt. Hierzu hatten die Vollversammlung der drei Sparten im VdW Rheinland Westfalen in vorausgehenden Sitzungen ihre Kandidaten benannt.

Abschließend wurden die drei besten Auszubildenden im Rahmen der Ausbildung zur Immobilienkauffrau beziehungsweise zum Immobilienkaufmann für ihre Leistungen anlässlich der sogenannten „Bochum-Prüfung“ geehrt. Verbandsdirektor Rychter sowie die Prüfungsdirektoren Dr. Ranker und Schiffers zeichneten Laura Maria Grothaus, Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen, Franziska Klingen, Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf, und Carina Olbermann, GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid, Remscheid, aus.



Hubert Schiffers, Laura Maria Grothaus, Carina Olbermann, Alexander Rychter, Dr. Daniel Ranker (v.l.)

**STEUERIDENTIFIKATIONSNUMMERN**

# Freistellungsaufträge ohne ID-Nummern

Vor dem 1. Januar 2011 erteilte Freistellungsaufträge, die keine Steueridentifikationsnummern enthalten, sind grundsätzlich nur bis zum 31. Dezember 2015 gültig.

Im Rahmen der Vorbereitungen für den automatisierten Kirchensteuerabzug können die Genossenschaften die ID-Nummern der Genossenschaftsmitglieder beim Bundeszentralamt für Steuern abfragen. Dann erhält die Genossenschaft Kenntnis über die betreffenden Steuer-ID-Nummern der Mitglieder.

Die Freistellungsaufträge behalten über den 31. Dezember 2015 hinaus ihre Gültigkeit, ohne dass das Mitglied gegenüber der Genossenschaft gesondert tätig werden muss. Die ermittelten Steuer-ID-Nummern sind den Freistel-



lungsaufträgen in einer geeigneten Form beizuordnen (siehe auch FAQ des Bundeszentralamtes für Steuern, „Änderung des § 45 d Abs. 1 und 2 EStG durch das Jahressteuergesetz 2010“).

■ Mehr dazu in der gerade erschienenen GdW Information 140, Dividenden und Zinsen bei Wohnungsgenossenschaften, August 2014, Seite 26.

**VERMIETUNGSGENOSSENSCHAFT**

# Billigkeitsregelung bei der vorübergehenden Unterbringung von Bürgerkriegsflüchtlingen und Asylbewerbern

**Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat sich auf Anregung des Fachausschusses Steuern gegenüber dem Bundesministerium der Finanzen für den Erlass einer erneuten Billigkeitsregelung bei der vorübergehenden Unterbringung von Bürgerkriegsflüchtlingen und Asylbewerbern in Wohnungen von Vermietungsgenossenschaften ausgesprochen.**

Bis zum 31. Dezember 2000 bestand schon einmal eine – mehrfach verlängerte – Billigkeitsregelung bei der vorübergehenden Unterbringung von Aus- und Übersiedlern sowie Asylbewerbern, Obdachlosen und Bürgerkriegsflüchtlingen in Wohnungen von Vermietungsgenossenschaften und -vereinen im Sinne von § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG, die den Vermietungsgenossenschaften die Steuerbefreiung erhielt, auch wenn sie wegen dieser Geschäfte die Zehn-Prozent-Grenze

(Einnahmen aus Nichtmitliedergeschäften) überschritten.

Nachdem sich die Situation seit Auslaufen dieser Billigkeitsregelung zunächst entspannt hatte, steigt aufgrund der aktuellen politischen Verhältnisse weltweit die Anzahl von Bürgerkriegsflüchtlingen und Asylbewerbern nunmehr auch wieder in Deutschland rapide an. In Anbetracht der angespannten Wohnungsmärkte vor allem in Ballungsräumen fällt es immer schwerer, diese Personengruppen mit adäquatem Wohnraum zu versorgen. Häufig sind kommunale Wohnungsunternehmen nicht (mehr) in der Lage, den Bedarf an Wohnraum für Bürgerkriegsflüchtlinge und Asylbewerber zu decken. Gerade in dieser Situation wären viele Wohnungsgenossenschaften bereit, soziale Verantwortung zu übernehmen und betroffene Personengruppen – als Übergangslösung – in leerstehende

Genossenschaftswohnungen aufzunehmen. Bei Vermietungsgenossenschaften stellt sich dadurch aber das Problem, dass sich durch die Einnahmen aus Nichtmitliedergeschäften negative steuerliche Konsequenzen ergeben können. Es besteht die Gefahr, durch Überschreiten der Zehn-Prozent-Grenze die Steuerfreiheit zu verlieren.

Der GdW beantragt deshalb, kurzfristig eine erneute Billigkeitsregelung für die vorübergehende Unterbringung von Bürgerkriegsflüchtlingen und Asylbewerbern in Wohnungen von Vermietungsgenossenschaften zu erlassen.

Das Bundesfinanzministerium hat zwischenzeitlich informiert, dass der GdW-Antrag auf Erlass einer Billigkeitsregelung derzeit mit den obersten Finanzbehörden der Länder erörtert wird. Sobald ein Ergebnis vorliegt, werden wir darüber informieren. ▶



GDW INFORMATION 140

# „Dividenden und Zinsen bei Wohnungsgenossenschaften“

Im August 2014 wurde die GdW Information 140 „Dividenden und Zinsen bei Wohnungsgenossenschaften“ veröffentlicht. Diese Information ist eine Fortschreibung der GdW Information 129 aus dem Jahr 2011 beziehungsweise der GdW Information 132 aus dem Jahr 2012. Sie bietet erneut einen umfassenden Überblick über die bei Dividenden- und Zinszahlungen von Wohnungsgenossenschaften zu beachtenden steuerlichen Regelungen.

Ab dem 1. Januar 2015 sind Wohnungsgenossenschaften bei Dividendenzahlungen und Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung zusätzlich bei Zinszahlungen auf Spareinlagen an kirchensteuerpflichtige natürliche Personen verpflichtet, zusammen mit dem Kapitalertragsteuerabzug auch den Kirchensteuerabzug vorzunehmen. Die Voraussetzungen hierfür müssen bereits im Jahr 2014 geschaffen werden. In die aktualisierte Neuauflage sind daher entsprechende Ausführungen zum neuen Verfahren für den Kirchensteuerabzug aufgenommen.

Das neue Verfahren für den Kirchensteuerabzug bedeutet einen immensen verwaltungs- und kostenmäßigen Aufwand für die Genossenschaften. Der GdW, der VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest haben sich daher – für die Unternehmen außerhalb des Kredit- und Finanzdienstleistungssektors – für eine Vereinfachung des Verfahrens und die Möglichkeit der pauschalen Kirchensteuererhebung ausgesprochen. Allerdings kann mit einer Gesetzesänderung frühestens im Jahr 2015 gerechnet werden, sodass Genossenschaften zunächst alles Notwendige in die Wege leiten müssen, um das neue Verfahren bei Dividenden- und Zinszahlungen ab dem 1. Januar 2015 ordnungsgemäß durchführen zu können. Eine Alternative besteht bei Wohnungsgenossenschaften, die keine Spareinrichtung unterhalten, nur darin, auf Dividendenzahlungen zu verzichten.

Der Aufbau der GdW Information 140 ist gegenüber der Vorgängerversion grundsätzlich unverändert.

Zunächst wird ein Überblick über die allgemeinen Grundlagen des Steuerabzugs gegeben. Diese werden nunmehr ergänzt um Ausführungen zum neuen Verfahren für den Kirchensteuerabzug ab 2015. Im Weiteren werden die Besonderheiten, wenn Mitglieder beziehungsweise Sparer Freistellungsaufträge oder Nichtveranlagungsbescheinigungen bei der Genossenschaft einreichen, erläutert. Auf die bei Dividenden- und Zinszahlungen an Steuerausländer geltenden Grundsätze wird ebenfalls kurz eingegangen. Ausführungen zur Ausstellung von Steuerbescheinigungen runden die GdW Information ab; entsprechende Beispiele sorgen für Anschaulichkeit.

Wir freuen uns, Sie mit der GdW Information 140 erneut im rechtssicheren Umfang mit dem Besteuerungsverfahren bei Dividenden- und Zinszahlungen tatkräftig unterstützen zu können.

Je ein Exemplar der GdW Information 140 in gedruckter Form können die Unternehmen kostenfrei beim GdW anfordern. Die GdW Information 140 steht ferner im GdW-Mitgliederbereich unter „Publikationen“ zum kostenfreien Download zur Verfügung. Zusätzliche Exemplare der GdW Information 140 sind kostenpflichtig ebenfalls über den GdW zu beziehen.



**UMSATZSTEUER**

Foto: photo 5000 - fotolia.com

## Neuregelung des § 13b UStG durch Kroatiengesetz

In der letzten Ausgabe unseres VerbandsMagazins September 2014 hatten wir ausführlich über die Umkehr der Steuerschuldnerschaft bei Bauleistungen und der Neuregelung durch das sogenannte Kroatiengesetz ab dem 1. Oktober 2014 berichtet.

Ausnahmsweise ist § 13b UStG für Wohnungsunternehmen anzuwenden, wenn umfangreiche Bauleistungen auf fremden Grundstücken, zum Beispiel bei Erschließungstätigkeit (und Überschreitung der Zehn-Prozent-Bauleistungsgrenze) erbracht, Leistungen aus dem Ausland

empfangen oder Grundstücksankäufe mit Umsatzsteueroption getätigt werden.

Wohnungsunternehmen sind nicht mehr von der Umkehr der Steuerschuldnerschaft betroffen, wenn sie das Bauträgersgeschäft betreiben.

§ 13b UStG kommt dann zur Anwendung, wenn Unternehmen Bauleistungen im Umfang größer als zehn Prozent ihrer Umsätze erbringen. Es wurde eine neue Bescheinigungsregelung eingeführt. Der Nachweis zur Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers bei Bau- und/oder Gebäudereinigungsleistungen ist auf Antrag vom

Finanzamt auszustellen, wenn die hierfür erforderlichen Voraussetzungen beim Leistungsempfänger (Überschreitung der Zehn-Prozent-Bauleistungsgrenze) gegeben sind.

Für diesen Nachweis durch die Finanzämter wird das Vordruckmuster USt 1 TG (siehe auch BMF-Schreiben vom 26. August 2014) eingeführt. Hat das Finanzamt dem Unternehmer einen Nachweis nach dem Vordruckmuster ausgestellt, ist er auch dann als Leistungsempfänger Steuerschuldner, wenn er diesen Nachweis gegenüber dem leistenden Unternehmer nicht verwendet.

## Umsatzsteuerbefreiung für die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken

Das Bundesfinanzministerium verändert den Umsatzsteueranwendungserlass und entfernt den letzten Verweis auf die Rechtsprechung des Reichsfinanzhofs. In der Sache wird

die bisherige Aussage in Abschnitt 4.12.1 Abs. 6 Satz 2 Umsatzsteueranwendungserlass, wonach sich die Steuerbefreiung für die Überlassung von Grundstücken nicht auf mitvermietete Einrichtungsgegenstände –

zum Beispiel auf das Büromobiliar – erstreckt, mit dem Einschub „in der Regel“ abgeschwächt.



## KÖRPERSCHAFT- UND GEWERBESTEUERGESETZ

# Ergebnisabführungsvertrag – kein dynamischer Verweis auf § 302 AktG durch Kroatiengesetz

**Am 11. Juli 2014 hat der Bundesrat dem am 3. Juli 2014 vom Deutschen Bundestag beschlossenen Gesetz zur Anpassung des nationalen Steuerrechts an den Beitritt Kroatiens zur EU und zur Änderung weiterer steuerlichen Vorschriften zugestimmt.**

Unter anderem wurde dem § 17 KStG ein Abs. 2 angefügt, wonach bei Ergebnisabführungsverträgen bei ertragsteuerlicher Organschaft für die Anwendung des § 17 Satz 2 Nr. 2 KStG (dynamischer Verweis auf § 302 AktG) die Regelungen des § 34 Abs. 10b KStG in der Fassung des Artikels 12 des Gesetzes vom 18. Dezember 2013 entsprechend fortgelten.

Durch das Gesetz zur Änderung und Vereinfachung der Unternehmensbesteuerung und des steuerlichen Reisekostenrechts vom 20. Februar 2013 wurde geregelt, dass in den Fällen der steuerlichen Organschaft im Sinne des § 17 KStG die Verlustübernah-

me durch einen dynamischen Verweis auf § 302 AktG im Ergebnisabführungsvertrag zu vereinbaren ist. Nach der bisherigen Anwendungsregelung für diese Vorschrift gilt dies grundsätzlich für alle nach dem 26. Februar 2013 neu abgeschlossenen Verträge. Für bestehende Verträge enthielt § 34 Abs. 10b KStG Übergangsregelungen zur Anpassung an die Neuregelung, die bis einschließlich 31. Dezember 2004 gelten.

Mit der Neuregelung durch das sogenannte Kroatiengesetz müssen Ergebnisabführungsverträge, die zwar keinen dynamischen Verweis auf § 302 AktG enthalten, die aber den Anforderungen des § 17 KStG in der vorangegangenen Fassung entsprechen, nicht zwingend angepasst werden. In diesen Fällen wird eine Anpassung erst dann gefordert, wenn der Vertrag aus anderen Gründen zu ändern ist. ▶



Foto: photoman120 – fotolia.com

## TEILWERTABSCHREIBUNG WEGEN VORAUSSICHTLICH DAUERNDER WERTMINDERUNG

## BMF-Schreiben vom 16. Juli 2014

**B**isher lag schon der Entwurf eines solchen BMF-Schreibens vor. Es wird die bisherige Verwaltungsauffassung zur Teilwertabschreibung, insbesondere zur voraussichtlich dauernden Wertminderung – als Voraussetzung für eine Teilwertabschreibung – und zum Wertaufholungsgebot überarbeitet. Rechtsgrundlage für Teilwertabschreibung ist § 6 Abs. 1 Nr. 1 und 2 EStG (Anlage- und Umlaufvermögen).

Beim abnutzbaren Anlagevermögen muss für eine Teilwertabschreibung der Wert des Wirtschaftsgutes mindestens für die halbe Restnutzungsdauer unter dem planmäßigen Restbuchwert liegen. Die verbleibende Restnutzungsdauer ist bei Gebäu-

den nach § 7 Abs. 4 und 5 EStG zu bestimmen (gilt auch bei beabsichtigtem Verkauf).

Zu jedem folgenden Bilanzstichtag ist zu prüfen, ob sich der Wert des Wirtschaftsgutes wieder erhöht hat beziehungsweise die Gründe für eine Wertminderung entfallen sind, sodass bis zur Wertobergrenze zuzuschreiben ist (fortgeführte Anschaffungs-/Herstellungskosten). Die Zuschreibungspflicht gilt auch dann, wenn der Steuerpflichtige keine dauernde Wertminderung mehr nachweist.

Das BMF-Schreiben bringt grundsätzlich für die Wohnungs- und Immobilienunternehmen keine Veränderungen. Das steuerliche Wahlrecht zur Teilwertabschreibung

bietet weiterhin Gestaltungsmöglichkeiten.

Wesentliche Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung ergaben sich bei der Bewertung von börsennotierten Aktien. Laut der endgültigen Fassung (zum Anlagevermögen: Rn. 15 sowie zum Umlaufvermögen: Rn. 22) handelt es sich bei den bis zum Tag der Bilanzaufstellung eintretenden Kursänderungen um wertbegründende Umstände, die die Bewertung der Aktien zum Bilanzstichtag nicht berühren. Außerdem gilt die Bagatellgrenze bezüglich Kursverlusten von fünf Prozent als Kriterium der dauernden Wertminderung auch im Umlaufvermögen.



## NEUE GESETZLICHE REGELUNG

# Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) am 1. August 2014 in Kraft getreten

Am 11. Juli 2014 hat der Bundesrat der Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) ohne Anrufung des Vermittlungsausschusses zugestimmt. Nach der am 23. Juli 2014 erfolgten Notifizierung durch die EU-Kommission trat das EEG wie vom Bundestag beschlossen am 1. August 2014 in Kraft.

Die EEG-Novelle wirkt sich für die Wohnungswirtschaft vor allem in zwei Bereichen aus: Eigenstrom und Biomasse.

## Eigenstrom

Die wohnungswirtschaftlichen Verbände hatten sich mit Verbraucherschutzverbänden und Mieterbund für eine Gleichstellung von direkt durch Mieter verbrauchten Strom mit Eigenstrom eingesetzt. Diesem Vorschlag folgte der Gesetzgeber nicht.

Für Eigenstrom aus Anlagen, die ab dem 1. August 2014 in Betrieb gehen, ist die jeweils jährlich festgelegte EEG-Umlage zu entrichten und zwar in Höhe von

- 30 Prozent für Strom, der nach dem 31. Juli 2014 und vor dem 1. Januar 2016 verbraucht wird,
- 35 Prozent für Strom, der nach dem 31. Dezember 2015 und vor dem 1. Januar 2017 verbraucht wird und
- 40 Prozent für Strom, der ab dem 1. Januar 2017 verbraucht wird.



Foto: Siegf – fotolia.com

Dies gilt nur für Strom aus erneuerbaren Energien oder aus einer hocheffizienten KWK-Anlage. Für Eigenstrom aus anderen Anlagen muss die volle EEG-Umlage gezahlt werden.

Keine EEG-Umlage ist hingegen für Eigenstrom zu zahlen, wenn

- es sich um Kraftwerkseigenverbrauch handelt,
- der Eigenversorger weder unmittelbar noch mittelbar an ein allgemeines Netz angeschlossen ist,

- sich der Eigenversorger selbst vollständig mit Strom aus erneuerbaren Energien versorgt und für den Strom aus seiner Anlage, den er nicht selbst verbraucht, keine finanzielle Förderung in Anspruch nimmt oder
- der Strom aus einer Kleinanlage mit einer installierten Leistung von höchstens zehn Kilowatt und für höchstens zehn Megawattstunden selbst verbrauchten Stroms pro Kalenderjahr stammt.

Bestandsanlagen bleiben ausgenommen, wenn der Letztverbraucher die Stromer-



Foto: Jiri Hera – fotolia.com

zeugungsanlage als Eigenerzeuger betreibt, soweit der Strom selbst verbraucht wird und sofern der Strom nicht durch ein Netz durchgeleitet wird. Es sei denn, der Strom wird im räumlichen Zusammenhang zu der Stromerzeugungsanlage verbraucht.

Als Bestandsanlagen gelten Stromerzeugungsanlagen, die ein Letztverbraucher vor dem 1. August 2014 als Eigenerzeuger betrieben hat oder die vor dem 23. Januar 2014 genehmigt oder zugelassen worden sind, nach dem 1. August 2014 erstmals

Strom erzeugt haben und vor dem 1. Januar 2015 zur Eigenerzeugung genutzt worden sind. Als Bestandsanlage gilt auch eine Anlage, die an demselben Standort erneuert, erweitert oder ersetzt wird und in der installierten Leistung um maximal 30 Prozent erhöht wird. Weitere Details der Regelungen enthält § 61 EEG.

#### Biomasse

Generell wurde für Anlagen, die ab 1. August 2014 in Betrieb gehen, die erhöhte Vergütung für Strom aus Biomasse gestrichen.

Um für bestehende Biomethananlagen einen Bestandsschutz zu sichern, dürfen zukünftig aber Blockheizkraftwerke (BHKW), die bisher Erdgas nutzten, auch künftig zu den alten, hohen Fördersätzen auf Biomethan umsteigen. Dies ist aber an die Voraussetzungen gebunden, dass ausschließlich Biomethan aus bestehenden Gasaufbereitungsanlagen genutzt wird und dass für jedes neue BHKW ein bisher betriebenes BHKW außer Betrieb geht. Wie diese Voraussetzung genau befolgt und umgesetzt werden soll, ist derzeit noch nicht abschließend geklärt. ▶

## WIEDERKEHRENDE STRASSENBAU- BEITRÄGE

# Erhebung bei konkret-individueller Zurechnung eines Sondervorteils zulässig

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat mit Beschluss vom 25. Juni 2014 entschieden, dass die Erhebung wiederkehrender Straßenausbaubeiträge verfassungsrechtlich zulässig ist. Die Differenzierung zwischen Beitragspflichtigen und Nichtbeitragspflichtigen muss nach Maßgabe des konkret zurechenbaren Vorteils für das Grundstück vorgenommen werden, dessen Nutzungsmöglichkeit mit dem Beitrag abgegolten werden soll.

#### Sachverhalt

Die Vereinbarkeit der im vorliegenden Verfahren in Streit stehende Vorschrift (hier: § 10a Kommunalabgabengesetz Rheinland Pfalz – KAG RP) mit dem Grundgesetz war

nach der vorgehenden Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz fraglich. Daher wurde diese Frage dem BVerfG im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens zur Entscheidung vorgelegt.

§ 10a KAG RP bestimmt, dass die Gemeinden durch Satzung bestimmen können, dass anstelle der Erhebung einmaliger Beiträge die jährlichen Investitionsaufwendungen für Verkehrsanlagen als wiederkehrender Beitrag auf die beitragspflichtigen Grundstücke verteilt werden.

Die Vorschrift enthält die Ermächtigung, dass eine Gemeinde in ihrer Satzung regeln kann, dass sämtliche zum Anbau bestimm-

ten Verkehrsanlagen des gesamten Gebiets oder einzelner, voneinander abgrenzbarer Gebietsteile der Gemeinde eine einheitliche öffentliche Einrichtung bilden, für deren Ausbau vorteilsbezogene Beiträge von Grundstücken erhoben werden können, welche die rechtliche und tatsächliche Möglichkeit einer Zufahrt oder eines Zugangs zu einer dieser Verkehrsanlagen haben. Die Entscheidung über die eine Einheit bildenden Verkehrsanlagen trifft die Gemeinde in Wahrnehmung ihres Selbstverwaltungsrechts unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten. Einer weitergehenden Begründung bedarf die Entscheidung nur, wenn statt sämtlicher Verkehrsanlagen des gesamten Gebiets der Gemeinde lediglich Verkehrsanlagen einzelner, voneinander abgrenzbarer Gebietsteile als einheitliche öffentliche Einrichtung bestimmt werden.

#### Entscheidung

In den Entscheidungsgründen bestätigte das BVerfG die seit einigen Jahren in der Diskussion stehende Verfassungsgemäßheit dieser Formulierungen. Bei dieser Regelung gehe es nicht um den grundsätzlichen Vorteil pro Grundstück, der bei einer Beitragserhebung normalerweise nach dem KAG zum Tragen kommt. Es handelt sich hierbei um die Besonderheit, dass ein Grundstück innerhalb eines „Erschließungsgebietes“ zu wiederkehrenden Beiträgen herangezogen werden kann, weil es durch diese Erschließung einen (mittelbaren) Vorteil erlangt. >>





Mit dem Ausbaubeitrag werde nicht die schlichte – auch der Allgemeinheit zustehende – Straßenbenutzungsmöglichkeit entgolten, sondern die einem Grundstück mit Baulandqualität zugutekommende Erhaltung der regelmäßigen Erschließung als Anbindung an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz. Durch den Straßenausbau wird die Zugänglichkeit des Grundstücks gesichert und damit der Fortbestand der qualifizierten Nutzbarkeit. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass zur regelmäßigen Erschließung eines bestimmten Grundstücks allein die Straße, an der es gelegen ist, regelmäßig nicht ausreicht. Vielmehr wird der Anschluss an das übrige Straßennetz meist erst über mehrere Verkehrsanlagen vermittelt. Die Bildung einer einheitlichen Abrechnungseinheit für Straßenausbaubeiträge ist zulässig, wenn mit den Verkehrsanlagen ein konkret-individuell zurechenbarer Vorteil für das

beitragsbelastete Grundstück verbunden ist. Ob die herangezogenen Grundstücke einen konkret zurechenbaren Vorteil durch den Ausbau und der Erhaltung einer Verkehrsanlage haben, hängt dabei nicht von der politischen Zuordnung eines Gebiets, sondern vor allem von den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten ab, etwa der Größe, der Existenz eines zusammenhängend bebauten Gebiets, der Typografie wie der Lage von Bahnanlagen, Flüssen und größeren Straßen und der typischen tatsächlichen Straßennutzung (Beschluss des BVerfG vom 25. Juni 2014, Az.: 1 BvR 668/10, 1 BvR 2104/10).

#### Anmerkung

Mit dieser Entscheidung beendet das BVerfG den seit Jahren bestehenden Streit über die Verfassungsmäßigkeit der wiederkehrenden Straßenausbaubeiträge. Auch der VdW südwest hatte sich mit Hinweis auf die un-

klare Rechtslage gegen eine entsprechende Neuregelung im Hessischen Kommunalabgabengesetz gewandt, letztlich ohne Erfolg. Auch in Nordrhein-Westfalen sind erste Tendenzen zu einer Erweiterung des Kommunalabgabengesetzes NRW zu beobachten.

Unberührt von der nun beendeten Unsicherheit über die Verfassungsmäßigkeit der wiederkehrenden Straßenausbaubeiträge bleibt aber die herrschende Auffassung, die eine betriebskostenrechtliche Umlagefähigkeit dieser Beiträge als öffentliche Lasten des Grundstücks im Sinne des § 2 Nr. 1 Betriebskostenverordnung aus unserer Sicht zu Recht ablehnt. Wiederkehrende Straßenausbaubeiträge stellen nach derzeitigem Stand in der Rechtsprechung ähnlich wie Erschließungskosten keine umlagefähigen Betriebskosten dar.



AUS DER BERATUNGSPRAXIS DER VERBÄNDE

## Fehlerhafte Widerrufsbelehrungen bei Immobiliendarlehensverträgen

**Der Bundesgerichtshof hat bereits mehrfach über die Folgen fehlender oder falscher Widerrufsbelehrungen in Darlehensverträgen zur Immobilienfinanzierung geurteilt. Kernpunkt der Entscheidung ist die im Einzelfall attraktive Möglichkeit des zeitlich unbegrenzten Widerrufs der Vertragsbeziehung. Bei Darlehensverträgen kann dadurch eine günstigere Umfinanzierung angestrebt werden, ohne dass eine Vorfälligkeitsentschädigung anfällt.**

Viele Wohnungsunternehmen stellen sich die Frage, ob die ergangenen Urteile auch

für ihre mit der Bank abgeschlossenen Darlehensverträge gelten und bitten um Überprüfung der ihnen gegenüber verwendeten Vertragsunterlagen.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist die aktuelle Rechtsprechung aber allein auf solche Widerrufsbelehrungen anwendbar, die gegenüber einem Verbraucher verwendet wurden oder hätten verwendet werden müssen. Denn eine Pflicht zur Verwendung einer qualifizierten Widerrufsbelehrung ist gesetzlich nur im Verhältnis zum Verbraucher vorgesehen. Im Hinblick auf Darlehensverträge mit beziehungsweise zwischen Unter-

nehmen sieht das Gesetz kein gesteigertes Schutzbedürfnis, weshalb qualifizierte Belehrungserfordernisse nicht statuiert sind. Wohnungsunternehmen erfüllen den Verbrauchertatbestand regelmäßig nicht.

#### Anmerkung

Selbst bei Vorliegen eines Verbraucherdarlehens ist nicht jede Widerrufsbelehrung der Banken fehlerhaft und damit angreifbar. In jedem Fall ist eine konkrete Einzelfallprüfung unerlässlich.





# Die lange Suche nach mehr Effizienz

**DÄMMUNG UND KEIN ENDE?** >> Dieser Satz beschäftigt nicht nur die Wohnungswirtschaft schon seit einigen Jahren, sondern alle, die mit technischen Belangen von Immobilien zu tun haben. Aber insbesondere die Wohnungswirtschaft hat ein starkes Interesse daran, gut vermietbaren, aber auch preiswerten Wohnraum bereitzustellen. Im Zuge der Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) und der nochmaligen 25-prozentigen Verschärfung der primär-energetischen Anforderungen für Neubauten ab 2016 erfuhr diese Frage erneuten Aufwind.



Im Mietwohnungssektor hat energie-sparendes Bauen seit Ende des 19. Jahrhunderts stark an Bedeutung gewonnen. Die Lebensumstände der damaligen Stadtbevölkerung waren alles andere als schön. Die Industrialisierung in den Städten bot ein enormes Potenzial an Beschäftigung und zog viele Arbeitssuchende in die Städte. Die Städte platzten aus allen Nähten, Wohnungen waren knapp. Es lebten viele Menschen auf engem Raum in meist wenig oder gar nicht beheizten Räumen. Die Folge waren kalte, feuchte Wohnungen mit entsprechenden Krankheitsbildern der Bewohner. Hinzu kamen schlechte hygienische Zustände in den Straßen und Städten. Der „erste Hygieniker, welcher die Umwelt des Menschen in ihrer Einwirkung auf die Gesundheit systematisch untersucht hatte“<sup>1</sup> war Max von Pettenkofer. 1877 legte von Pettenkofer, Ordinarius für Hygiene in München, die viel beachtete Abhandlung „Über den Wert der Gesundheit für eine Stadt“ vor. Er wandte sich in seinen Vorlesungen zur Hygiene explizit an die Berufsgruppen, von denen er sich entsprechende Einflussnahmen erhoffte:

Ärzte, Architekten und Ingenieure. Für von Pettenkofer war Gesundheit ein Kapital, das Zinsen zu tragen hatte, die Zusammenhänge zwischen Ökonomie und Wohlstand der Stadt sowie öffentlicher Gesundheit waren für ihn von allerhöchster Bedeutung.

In diese Zeit fällt die Veröffentlichung „Hygienisches Taschenbuch für Medizinal- und Verwaltungsbeamte, Ärzte, Techniker und Schulmänner“ von Prof. Dr. Erwin von Es-march. Er veröffentlichte darin unter anderem die „Bau- und Wohnungshygiene im Allgemeinen“ mit Unterkapiteln wie „Heizung“ oder „Wohnungsfeuchtigkeit“.

Die Wohnungsknappheit und Stagnation im Wohnungsbau nach dem Ersten Weltkrieg verstärkte die schon vor Kriegsbeginn bestehende Wohnungsnot. Durch Inflation und Reparationszahlungen, vor allem Sachlieferungen wie Kohle und andere Rohstoffe, gerieten viele Unternehmer in große Verschuldung und verloren Grund und Boden. Bedingt durch diese Entwicklung erlangte der Staat als Auftraggeber für den Woh-

nungsneubau eine herausragende Rolle. Der Städtebau erhielt eine neue Bedeutung.

Infolge der großen Baustoffknappheit versuchte man, neue Baustofftechniken zu entwickeln, die die alten herkömmlichen Baustoffe, zum Beispiel den Ziegelstein, ersetzen sollten und dabei bestimmte Anforderungen wie den Wärmeschutz erfüllen mussten. Aus diesem Grund erließ der Preussische Minister für Volkswirtschaft am 24. November 1919 ein Schreiben zur Spar- und Ersatzbauweise, in dem die Städte und Gemeinden aufgefordert wurden, Gebäude mit alternativen Baustoffen zu erstellen und die Erfahrungen damit dem Minister mitzuteilen. Der Vergleich der Bauten sollte sich hauptsächlich auf schnellste Herstellungsmöglichkeit, niedrigen Kostenaufwand, Standfestigkeit und gute Wärmeisolierung beziehen.

Erwähnenswert ist in dieser Entwicklungsphase auch, dass nach der Gründungswelle der Wohnungsbaugenossenschaften Anfang der 1890er-Jahre, die ihre Tradition in der Selbsthilfe der wirtschaftlich Schwachen sa-

&gt;&gt;

<sup>1</sup> Heinrich Schipperges „Gesundheit und Gesellschaft“

<sup>2</sup> [http://www.duesseldorf.de/stadtrecht/6/63\\_4/63\\_4\\_106.shtml](http://www.duesseldorf.de/stadtrecht/6/63_4/63_4_106.shtml)

hen, nach dem Ersten Weltkrieg eine zweite Neugründungswelle einsetzte<sup>2</sup>.

Nach dem Zweiten Weltkrieg stand natürlich der schnelle Wiederaufbau Deutschlands im Vordergrund. Aber schon 1952 wurde die DIN zum Wärmeschutz, die DIN 4108:1952-07 Wärmeschutz im Hochbau, veröffentlicht. Sie befasst sich mit:

- Mindestwerten für den Wärmedurchlasswiderstand von Bauteilen
- Tauwasserfreiheit in üblichen Fällen

Nach damaliger Kenntnis war damit die Vermeidung von Schimmelpilzwachstum auf der inneren Oberfläche von Außenbauteilen gegeben. Der Mindestwärmeschutz für Außenwände galt (und gilt auch heute noch) für jede Stelle der Außenwand, das heißt auch bei Nischen unter Fenstern oder Fensterstürzen!

Die Jahre nach dem Krieg waren durch hohe Wachstumsraten gekennzeichnet. Öl befeuerte das Wachstum Nachkriegsdeutschlands. Ende der 1960er-, Anfang der 1970er-Jahre verlangsamte sich das Wachstum weltweit deutlich. In dieser Situation drosselte das OPEC-Kartell die Produktion, um höhere Preise für Rohöl durchzusetzen und auch politische Macht gegenüber den Hauptabnehmern zu demonstrieren. In der Zeit von 1972–1978 stieg der Ölpreis um circa 270 Prozent. Das Wirtschaftswachstum in Deutschland schwächte sich durch die Folgen der Ölpreisexplosion massiv ab. Die Bilder von leeren Autobahnen sind bis heute bekannt. Die Politik reagierte mit dem Energieeinsparungsgesetz vom 22. Juli 1976, das auch starke Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft hatte. Am 1. November 1977 trat die erste Wärmeschutzverordnung in Kraft. Ihre Zielsetzung war die Reduzierung des Energieverbrauchs durch bauliche Maßnahmen. Ein Jahr später, am 22. Juli 1978, trat die Heizungsanlagen-Verordnung in Kraft. Sie stellte Anforderungen an die Ausstattung und die Auslegung von Zentralheizungen mit Wasser als Wärmeträger sowie Warmwasseranlagen. Bestimmte Anforderungen galten auch für Einzelgeräte. Ergänzt wurde diese Verordnung durch die Heizungsbetriebsverordnung vom 1. Oktober 1978. Sie richtete sich an Betreiber solcher Anlagen und galt für Anlagen in den versorgten Gebäuden. Diese Verordnungen bildeten bis 2002 die Grundlage für die energetischen

Anforderungen an Gebäude und Anlagen. Im Laufe der Zeit wurden die Verordnungen mehrfach novelliert und 2002 in der EnEV vereinigt, wobei die Anforderungen auf der Gebäudeseite stärker zunahmten als die an die Heizungsanlage.

In den 1970er-Jahren war das ökologische Bewusstsein der Bevölkerung noch wenig ausgeprägt. Nicht die Öffentlichkeit, sondern die Politik wendet sich zuerst diesem Thema zu. Die sozialliberale Koalition unter Willy Brandt macht den Umweltschutz zum Bestandteil ihrer Reformpolitik. 1971 legt sie ein Umweltschutzprogramm vor, erlässt erste Gesetze und errichtet 1974 das Umweltbundesamt in West-Berlin. Aufgrund der wirtschaftlichen Rezession stagniert der Umweltschutz trotz wachsenden Bürgerengagements in der zweiten Hälfte der 1970er-Jahre. Der Einzug der Grünen in den Bundestag 1983 und die Gründung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit 1986 sind Zeichen für einen erneuten Aufbruch und das gestiegene Umweltbewusstsein in den 1980er Jahren.<sup>3</sup>

War die Energieeinsparungsdiskussion der 1970er noch eher getragen von der nationalen Situation, Energiepreisen und Verfügbarkeit von Energieträgern, so wandelte sich dieser Blickwinkel, vorgedacht vom Club of Rome, hin zum globalen Denken. Insbesondere die wissenschaftlichen Erkenntnisse zum Treibhauseffekt lenken die Debatte in Richtung Klimagase und insbesondere CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Mit der 2002 in Kraft getretenen EnEV wurde versucht, dem Gedanken der Primärenergieeinsparung Rechnung zu tragen. Mit der EnEV wurden die Heizungsanlagenverordnung und Wärmeschutzverordnung zu einer gemeinsamen Verordnung zusammengefasst. Im neuen Konzept sind Anlagentechnik und Energiebilanz vereint. Die bei Erzeugung, Verteilung, Speicherung und Übergabe der Wärme entstehenden Verluste werden fortan berücksichtigt. Berechnet wird die Endenergie, die an der Gebäudegrenze übergeben wird. Dieser Endenergiebedarf wird primärenergetisch bewertet, indem die durch Gewinnung, Umwandlung und Transport des jeweiligen Energieträgers entstehenden Verluste mittels eines Primärenergiefaktors in der Energiebilanz des Gebäudes Eingang finden. Die Hauptanforderungsgröße für Neubauten ist der

Jahresprimärenergiebedarf im Vergleich zu einem Referenzgebäude gleicher Geometrie und Abmessung und vorgegebenen technischen Eigenschaften. Das Verfahren ermöglicht in der Gesamtbilanz eines Gebäudes den Faktor Anlagentechnik und den Faktor baulichen Wärmeschutz in gewissem Maße miteinander zu verrechnen und auszuloten, also eine schlechte Wärmedämmung mit einer effizienten Heizanlage auszugleichen oder umgekehrt. Begrenzt wird dies durch die Nebenanforderung eines maximalen Transmissionswärmeverlustes. Die Novellen der EnEV, zuletzt EnEV 2014, führten zu stetig höheren Vorgaben an den Primärenergiebedarf neuer Gebäude. Beim Fehlen von primärenergetisch günstigen Alternativen wie erneuerbaren Energien oder Fernwärme führt die Verschärfung in der Folge zu deutlich steigenden Dämmstoffdicken.

Zudem wurde der Transmissionswärmeverlust immer weiter begrenzt, was direkt größere Dämmstoffdicken, aber auch verbesserte Dämmstoffe zur Folge hatte.

Es ergab sich eine starke Fokussierung auf die Dämmung der Fassaden. Flankiert durch entsprechende Informationen manifestierte sich der Eindruck bis heute, dass über die Dämmung der Hüllfläche eines Gebäudes der Wärmebedarf eines Gebäudes jederzeit auf nahezu Null reduziert werden könne. Dies ist im Grunde nicht falsch. Es ist allerdings eine Frage des Aufwandes, der betrieben werden soll oder kann. Es wurde aber dennoch allzuoft betont, dass sich Dämmen immer lohne. Begründet wird es gern mit so genannten Sowieso-Kosten. Sprich: Wenn ohnehin eine Sanierung stattfindet, dann können es gleich ein paar Zentimeter Dämmung mehr sein. Es koste kaum mehr, amortisiere sich aber in kurzer Zeit. Dies hat in den Berechnungen von Modellvorhaben gut funktioniert. Allerdings ist es eine Frage des Rechenkonzepts. Auch haben nicht alle Gebäude den selben hohen Instandsetzungsbedarf wie Gebäude im Modellvorhaben. Weiterhin werden in der professionellen Wohnungswirtschaft Pläne zur Entwicklung des Bestandes verwendet. Eine Sanierungsrate lässt sich nicht einfach so verdoppeln. Werden Maßnahmen außerhalb des Sanierungszyklus vorgenommen, so rechnet sich die Sache nicht so schnell. Dies wird leider gern verschwiegen. Das Vermieter-Mieter-Dilemma sei an der Stelle nur erwähnt. Es stellt sich jedoch immer die

<sup>3</sup> <http://www.hdg.de/lemo/html/DasGeteilteDeutschland/NeueHerausforderungen/OekologieUndOekonomie/umweltpolitikInDerBRD.html>

<sup>4</sup> Bauphysikkalender 2010



Frage, für wen sich was lohnt. Am Ende wird aber immer der Mieter mit höheren Kosten belastet, dann natürlich mit mehr Komfort.

Doch wenn gedämmt wird, wie viel ist optimal? Aus energetischer Sicht wäre eine nahezu unendliche Dämmung optimal. Aus ökologischer Sicht schon weniger. Wetzel und Sedlbauer errechneten in einem Beispiel<sup>4</sup> eine Dicke von 95 Zentimeter, die optimal aber genauso praxisfern wäre. Aus ökonomischer Sicht waren bei mittleren Randbedingungen circa zwölf Zentimeter optimal. Die wirtschaftliche Lösung könne aber im Einzelfall zwischen keiner Dämmung und circa 25 Zentimeter liegen. Ein Dämmoptimum gibt es in diesem Sinne nicht. Es ist wie immer eine Frage des individuellen Gebäudes, des Eigentümers und des Rechenverfahrens.

Weitere Konflikte, die gern in der Dämmdiskussion ausgetragen werden, konnten in den letzten Jahren zum Teil gelöst werden. Ar-

chitektur und Denkmalschutz müssen nicht mehr gegeneinanderstehen. Gesichtslose Einheitsarchitektur ist nicht zwangsläufig die Folge von Wärmedämmverbundsystemen. Hier gibt es gute Beispiele. Andere Probleme, wie die Biozidverwendung zur Verminderung des Algenwachstums oder Fragen des Brandschutzes, sind noch sachlich zu diskutieren, erscheinen aber lösbar.

Zusammenfassend muss festgestellt werden: Die ersten Zentimeter einer Dämmung bringen am meisten. Dieser Effekt nimmt mit zunehmender Dicke ab. Daher ist ein „viel mehr“ an Dämmstoffdicke manchmal nur unnötig teuer. Ziel zukünftiger Bestrebungen sollte es sein, Maßnahmen, die ein besseres Kosten-Nutzen-Verhältnis bieten, zu fördern. Vielleicht sollte ein Blick in den Heizungskeller genügen, um Potenzial zu erkennen.

Die Suche nach mehr Effizienz geht weiter.



GASTBEITRAG >>

von Fabian Viehrig



Wissenschaftlicher Mitarbeiter im Referat „Energie, Technik, Normung“ des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen  
[www.gdw.de](http://www.gdw.de)

Der Artikel basiert auf einem Einführungsvortrag anlässlich der Fachtagung Fassadendämmung des vdW Niedersachsen Bremen. In stark verkürzter Form wurde versucht, den historischen Weg zu heutigen Anforderungen zu skizzieren und einige Diskussionsfelder anzureißen. Leider ist es nicht möglich, alle Diskussionsbestandteile hier darzustellen.

**INNOVATIONSPREIS**  
WOHNUNGSWIRTSCHAFT  
2014



## DIE INTELLIGENTE FASSADENLÖSUNG

Balkone und Loggien sind oft Kernthema einer Sanierung. Die faltbare Solarlux-Verglasung SL 60e ermöglicht eine gelungene Kombination aus moderner Fassadengestaltung, Wohnraumerweiterung und optimierter Energiebilanz. Sie schließt an die wärmegeämmte Brüstung an und lässt sich mühelos komplett auffalten.

## SEMINARE IM NOVEMBER 2014



|                            |                      |   |   |   |
|----------------------------|----------------------|---|---|---|
| 03.11.2014                 | Hamburg              | Azubi-Training II – Sich selbst und Inhalte wirksam präsentieren  | Janis Bailitis  | 5 |
| 03.11.2014 –<br>04.11.2014 | Hannover             | Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Rechnungswesen“   | Heike David   | 4 |
| 04.11.2014                 | Hamburg              | Aktuelle Fragen des Betriebskostenrechts  | Rain Ruth Breiholdt   | 5 |
| 04.11.2014 –<br>05.11.2014 | Bochum               | Intensivseminar Betriebskosten – Mehraufwand und Mehrkosten vermeiden inklusive der Spezialproblematiken wie Kraft-Wärme-Kopplung, Legionellenprüfung, Rauchmelder et cetera. | Volker J. Ziaja   | 2 |
| 05.11.2014                 | Bochum               | IT in der Wohnungswirtschaft: Zwischen Mehrwert und Mehraufwand   | Prof. Dr.-Ing.<br>Ulrich Bogenstätter                                     | 2 |
| 05.11.2014                 | Hannover             | Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Wirtschafts- und Sozialkunde“   | Heike David   | 4 |
| 05.11.2014 –<br>07.11.2014 | Bochum               | Genossenschaft lernen – für Auszubildende, Nachwuchskräfte und Quereinsteiger in Wohnungsgenossenschaften   | Dr. David Wilde<br>Dipl.-Kfm. Franz-Bernd<br>Große-Wilde<br>Heinz Wensing | 2 |
| 06.11.2014                 | Frankfurt<br>am Main | Einführung in das Baurecht  | Rafael Wiegelmann   | 3 |
| 06.11.2014                 | Hannover             | Simulierte Abschlussprüfung im Anschluss an die Vorbereitungslehrgänge für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute  | Heike David   | 4 |
| 06.11.2014                 | Hamburg              | „Vielen Dank für Ihre Beschwerde!“ – Mit Beschwerden professionell umgehen und ihnen vorbeugen  | Christian Sterr   | 5 |
| 06.11.2014                 | Bochum               | Wenn die Leistung von Mitarbeitern nicht stimmt – Kritikgespräche und arbeitsrechtliche Konsequenzen  | Dr. Frank Wetzling  | 2 |
| 10.11.2014                 | Hannover             | Gekonnt kontern – Rettersätze für alltägliche Konflikte mit Kunden  | Astrid Horváth  | 4 |
| 11.11.2014                 | Bochum               | Vermarktung von Wohnungen über digitale Medien – Chancen und Risiken von Online Marketing und Social Media für die Wohnungswirtschaft   | Prof. Dr. rer. pol. Matthias<br>Neu                                       | 2 |
| 11.11.2014                 | Schwerin             | Jahresabschluss und Lagebericht 2014  | WP/StB, Mitarbeiter des<br>VNW-Prüfungsdienstes                           | 5 |
| 11.11.2014                 | Bochum               | Training für Auszubildende – Professionelles Auftreten  | Evelyn Meyer-Lentge   | 2 |
| 12.11.2014                 | Neubrandenburg       | Jahresabschluss und Lagebericht 2014  | WP/StB, Mitarbeiter des<br>VNW-Prüfungsdienstes                           | 5 |
| 12.11.2014                 | Hamburg              | Der betreute Mieter – Grundlagen, Rechtsprechung, Problemlösung an Fallbeispielen   | Mario Viehweger   | 5 |



## SEMINARE IM NOVEMBER 2014

|            |                      |  |  |   |
|------------|----------------------|--|--|---|
| 12.11.2014 | Bochum               | Hausmeister: Visitenkarte des Wohnungsunternehmens   | Prof. Dr. rer. pol.<br>Matthias Neu                        | 2 |
| 13.11.2014 | Frankfurt<br>am Main | Technik für „Nichttechniker“   | Dr. Armin Hartmann<br>FRICS                                | 3 |
| 13.11.2014 | Hannover             | Versicherungen in der Wohnungswirtschaft –<br>Das Wichtigste aus der Praxis  | Katharina Meybohm  | 4 |
| 14.11.2014 | Hannover             | Der gute Ton am Telefon – Telefontraining für Auszubildende  | Iris Kadenbach   | 4 |
| 17.11.2014 | Hannover             | Die rechtssichere Wohnungsabnahme  | Detlef Wendt   | 4 |
| 17.11.2014 | Lübeck               | Schimmelbildung – erfolgreiche Kommunikation mit dem Mieter<br>(Argumentationshilfen und Formulierungsbeispiele)                   | Prof. Dr. Matthias Neu                                     | 5 |
| 17.11.2014 | Neu-<br>münster      | Jahresabschluss und Lagebericht 2014   | WP/StB, Mitarbeiter des<br>VNW-Prüfungsdienstes            | 5 |
| 18.11.2014 | Hamburg              | Jahresabschluss und Lagebericht 2014   | WP/StB, Mitarbeiter des<br>VNW-Prüfungsdienstes            | 5 |
| 18.11.2014 | Bochum               | Energiekonzepte im Praxiseck –<br>Auswahl, Betrieb, Wirtschaftlichkeit   | Prof. Dr.-Ing. Dieter Wolff                                | 2 |
| 18.11.2014 | Bochum               | Crashkurs Controlling –<br>Ein kompakter und praxisbezogener Überblick   | Prof. Dr. rer. oec.<br>Helmut Geyer                        | 2 |
| 18.11.2014 | Frankfurt<br>am Main | Schönheitsreparaturen und Schadenersatz bei Mieterwechsel  | Antje Iwen   | 3 |
| 18.11.2014 | Rostock              | Das (Internet-)Exposé und die Anzeige als Schlüssel zur<br>Neuvermietung – Ansätze zur optimalen Gestaltung                        | Prof. Dr. Matthias Neu                                     | 5 |
| 19.11.2014 | Bochum               | Rechnungswesen in der WEG-Verwaltung   | Astrid Schultheis  | 2 |
| 20.11.2014 | Frankfurt<br>am Main | Betriebskostenabrechnung: Recht & Praxis   | Stephan Gerwing<br>Dipl.-Immobilienökonom<br>Oliver Pastor | 3 |
| 20.11.2014 | Rostock              | Das Mietrechtsänderungsgesetz 2013 in der Praxis –<br>Was bringt die Novellierung (Mietpreisbremse)?                               | Rainer Maaß  | 5 |
| 20.11.2014 | Bochum               | Die genossenschaftliche Mitglieder- und Vertreterversammlung –<br>Wahl der Vertreter, Vorbereitung, Durchführung, Risikomanagement | Prof. Dr. Jürgen Kefßler                                   | 2 |
| 24.11.2014 | Hamburg              | Aktuelle technische Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft   | Dr. Armin Hartmann   | 5 |
| 24.11.2014 | Hannover             | Erfolgreiche Gestaltung der Mieter- bzw. Wohnungseigentümer-<br>versammlung – organisatorische und rhetorische Grundlagen          | Prof. Dr. Matthias Neu                                     | 4 |
| 25.11.2014 | Hannover             | Formelle und materielle Fehler der Betriebskostenabrechnung  | Ruth Breiholdt   | 4 |
| 25.11.2014 | Frankfurt<br>am Main | Modernisierung im Mietrecht  | Stephan Gerwing  | 3 |
| 25.11.2014 | Hamburg              | Workshop: Kundenzeitung –<br>Unser Mieter-/Mitgliedermagazin auf dem Prüfstand   | Carsten Ens  | 5 |
| 26.11.2014 | Köln                 | Rohdiamant Baurecht – So schaffen Sie Baurecht für Ihr<br>Investitionsprojekt!   | Dr. Michael Terwiesche<br>LL.M.                            | 2 |
| 26.11.2014 | Hannover             | Mitarbeitergeneration 50 plus –<br>Führung im Generationen-Mix als Chance  | Iris Kadenbach   | 4 |
| 26.11.2014 | Hannover             | Quartierspezifische Investitionsplanung  | Norbert Raschper   | 4 |
| 26.11.2014 | Hamburg              | Aktuelles Arbeitsrecht   | Prof. Dr. Michael Worzalla                                 | 5 |

## SEMINARE IM NOVEMBER 2014

|            |          |  |  |   |
|------------|----------|--|--|---|
| 27.11.2014 | Bochum   | Datenschutz-Update   | Holger Koch  | 2 |
| 27.11.2014 | Bochum   | EnEV 2014 – Energieausweise, Sanierungsfahrpläne und Nachrüstpflichten               | Dr. Armin Hartmann   | 2 |
| 27.11.2014 | Hamburg  | Seminarreihe Hausmanagement – Reinigung und Pflege von Außenflächen                  |  | 5 |
| 27.11.2014 | Hannover | Aktuelles Steuerrecht  | Ingeborg Esser,<br>Jörg Cammann,<br>Jürgen Gnewuch,<br>Anke Kirchhof | 4 |
| 27.11.2014 | Online   | WEBINAR – Energiewende aus Sicht der Wohnungswirtschaft: Pro und Kontra Wärmedämmung | Dr.-Ing. Armin Hartmann FRICS  | 2 |

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1 Nadine Büscher<br>Telefon 0211 16998-21 | 3 Nicole König<br>Telefon 069 97065-411   | 5 Andreas Daferner<br>Telefon 040 52011-218 |
| 2 Bettina Mannel<br>Telefon 0234 9447-510 | 4 Karsten Dürkop<br>Telefon 0511 1265-126 |   |

## Stellenanzeige

Wir sind eine Genossenschaft mit rund 900 Wohnungen, die frei finanziert sind und nicht mehr den verschiedenen Bindungen der öffentlichen Hand unterliegen. In den vergangenen Jahren standen Instandsetzung und Modernisierung im Mittelpunkt der umweltorientierten Bewirtschaftung.

Wir suchen im Rahmen einer altersbedingten Nachfolge zum 01.01.2016 ein

## Hauptamtliches Vorstandsmitglied (m/w)

Als Geschäftsführer werden Sie neben derzeit zwei nebenamtlichen Vorständen insbesondere verantwortlich sein für:

- die zukunftsorientierte Gestaltung der Genossenschaft
- die kaufmännisch-wohnungswirtschaftlichen Bereiche
- die Führung unserer Mitarbeiter in der Geschäftsstelle und im Regiebetrieb
- die Planung der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- die Entwicklung von Konzepten zur dauerhaften Vermietbarkeit des Wohnungsbestands

Wir erwarten:

- einen Hochschul- bzw. Fachhochschulabschluss im kaufmännischen Bereich
- mehrjährige Berufserfahrung, vorzugsweise in der Wohnungswirtschaft
- Führungserfahrung sowie ein hohes Maß an sozialer Kompetenz und
- ein sicheres Gespür für genossenschaftliche Werte und deren Umsetzung in praktisches Handeln

Wir bieten Ihnen eine individuell abgestimmte Einarbeitungszeit, möglichst ab dem 01.10.2015, und eine leistungsgerechte Vergütung. Wir erwarten Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellung und möglicher Eintrittstermin) bis zum **01.12.2014** auf dem Postwege.

**Köln-Lindenthaler Wohnungsgenossenschaft eG**

Herrn Gerd Mainz – Vorsitzender des Aufsichtsrates, Mommsenstr. 49, 50935 Köln



Die Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG zählt mit rund 640 Wohnungen zu den kleineren Wohnungsunternehmen in Frankfurt. Dennoch ist die Genossenschaft in allen Bereichen der Wohnungswirtschaft aktiv, inkl. Neubautätigkeit mit geförderten und frei finanzierten Wohnungen.



Wir suchen zum 1.1.2015 oder zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n

## Immobilienkauffrau/-mann

in Frankfurt am Main mit Berufserfahrung in Vollzeit.

**Sie werden im Wesentlichen mit folgenden Tätigkeiten beauftragt:**

- Verwaltung und Betreuung von Wohnimmobilien
- Bewerberauswahl und Vermietung von Wohnungen
- Abnahme und Übergabe von Mietwohnungen
- Modernisierung bei Mieterwechsel
- Korrespondenz mit Mietern, Handwerkern, Rechtsanwälten und Behörden
- Mitgliederbetreuung
- EDV-/PC-Kenntnisse (Word, Excel, Outlook etc., Erfahrung unumgänglich, Umgang mit GES oder Wodis von Vorteil)
- Kenntnisse im Mietrecht (Genossenschaftsrecht von Vorteil)

Sie sollten sich durch selbstständiges Arbeiten, hohe Eigenmotivation und Teamfähigkeit auszeichnen. Hierfür sind eine Ausbildung zum Immobilienfachwirt oder gleichwertige Vorkenntnisse hilfreich. Bedingt durch die Unternehmensgröße und die umfassenden Aktivitäten sind das Interesse und die Mitarbeit bei allen Tätigkeiten, die in einer modernen und aufgeschlossenen Wohnbaugenossenschaft anfallen, unumgänglich. Bei uns gilt der Tarifvertrag für die Wohnungswirtschaft.

Weitere Fragen beantwortet Ihnen gerne unser Vorstandsmitglied **Gerda Schlesier, Tel.: 069 9542599-13**

Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann freuen wir uns auf Ihre Bewerbung.

Bitte bewerben Sie sich ausschließlich online unter: **gerda.schlesier@wbg-ffm.de**

**Kontakt:** Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG, Feuerwehrstr. 4, 60435 Frankfurt, [www.wbg-ffm.de](http://www.wbg-ffm.de)

## IMPRESSUM

### Herausgeber:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.  
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf, Tel.: 0211 16998-0, Fax: 0211 16998-50  
E-Mail: [info@vdw-rw.de](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:info@vdw-rw.de)  
[www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de)  
[www.wohnungswirtschaft-aktuell.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](mailto:info@vdwsuedwest.de)  
[www.vdwsuedwest.de](http://www.vdwsuedwest.de)  
[www.wohnungswirtschaft-aktuell.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](mailto:info@vdw-saar.de)  
[www.vdw-saar.de](http://www.vdw-saar.de)  
[www.wohnungswirtschaft-aktuell.de](http://www.wohnungswirtschaft-aktuell.de)