

VerbandsMagazin

Themen, Trends und Fakten der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft – VdW Rheinland Westfalen



14 ENERGIEFORUM WEST –
DIE ENERGIEWENDE IST EINE
GESAMTGESELLSCHAFTLICHE AUFGABE

4 SCHWERPUNKT
SPIELPLÄTZE UND AUSSENANLAGEN
Das Zwinkern im
Gesicht des Quartiers

LIEBE LESER >> ist die Energiewende bereits zu Ende gedacht? Mit dem Energieforum West haben VdW, EBZ und viele Partner die Diskussion auf breiter Plattform in die Philharmonie Essen geladen. Manches, das diskutiert wurde, war sattsam bekannt. Vieles aber hat auch gezeigt, dass sich der Diskurs immer noch weiter bewegt – und weiter bewegen lässt.



Nur *gemeinsam* können wir die Energiewende erreichen

Wir konnten beim Energieforum West in vielen Diskussionsrunden, Vorträgen und Gesprächen feststellen, dass es einen allgemeinen Bedarf gibt, die Bedingungen noch einmal zu definieren und neu abzustecken, unter denen eine Energiewende im Gebäudebereich eigentlich funktionieren kann. Diese Diskussion ist, zum Glück, immer noch in Bewegung und kann gestaltet werden.

Wissenschaftler nehmen dabei ohnehin selten ein Blatt vor den Mund: Aus ihren Reihen kam am 26. und 27. Januar 2015 immer wieder der nachdrückliche Hinweis, dass durch die starke Fokussierung auf einzelne Technologien Potenziale vergeben werden, da der Gesetzgeber mit den vielfältigen Innovationen der Gebäudetechnik nicht regelmäßig Schritt hält. Die Forscher betonen auch, dass durch das Ordnungsrecht insgesamt Anforderungen gestellt werden, die ihren empirischen Untersuchungen zufolge in der Realität nicht halten, was sie versprechen.

Die Industriepartner der Wohnungswirtschaft wiederum profitieren inzwischen erheblich von dem Austausch, den sie mit unseren Mitgliedsgenossenschaften und -unternehmen führen: Mit ihren Produkten und technischen Lösungen sind sie bestrebt, sich mehr und mehr an der unternehmerischen Praxis auszurichten. Dabei wird auch ihnen zunehmend bewusst, dass die Bewegungsfreiheit der Unternehmen in mancher Hinsicht zu weit eingeschränkt ist. Einer größeren Transparenz im Vergleich der Wirksamkeit verschiedener Lösungen verwehrt sich keines dieser Unternehmen,

weil allen Kennern der Materie auch dort bewusst ist, dass energieeffiziente Gebäude nur durch eine Vielzahl ineinandergreifender technischer Bausteine funktionieren. Die eine seligmachende Lösung gibt es nicht.

Und schließlich hatten wir im Rahmen des Energieforum West auch mit Politikern aus kommunaler, Landes- und Bundesebene gute, offene Diskussionen. Dass sich unter den derzeitigen Auflagen günstiger Wohnungsbau kaum noch rechnet, wird von ihnen keineswegs bestritten. Auch dass es bei den Endkunden der vielen neuen, komplexen Technologien noch hapert – dass also insbesondere die Mieter durch ihr Verhalten noch erheblich zu weiteren Energieeinsparungen im Gebäudesektor beitragen könnten – ist allgemein bekannt. Die Frage, wie die Einzeleigentümer aktiviert werden können, wurde wieder einmal gestellt.

Damit hat das Energieforum West also gezeigt, wie weit wir in der Diskussion bereits sind, und wohin der Weg in den kommenden Jahren gehen sollte, wenn die für das Jahr 2050 formulierten Einsparziele erreicht werden sollen: Die Energiewende muss von mehr Schultern getragen werden, sie muss mehr Transparenz und mehr Offenheit in Hinsicht auf die eingesetzten Technologien erlauben. Empirie und kaufmännische Vernunft sollen nicht ignoriert, Dogmen hinterfragt und so viele Akteure wie möglich aktiviert werden, um einen Beitrag für moderne, energieeffiziente Wohnungen zu leisten. Ich wünsche mir insbesondere, dass die Gesetzgeber sich besser koordinieren und deutliche Signale senden, wohin die Reise

gehen soll. Denn macht der Bund das Investieren schwer, während man auf Landesebene ehrlich bemüht ist, den Wohnungsbau zu beleben, dann bleibt am Schluss nur Verunsicherung. Gut wäre es, wenn man vorerst in Hinsicht auf die Modernisierungsumlage keine der im Moment angedachten Veränderungen anstößt – weil sie Modernisierungen schlichtweg unwirtschaftlich machen und Investitionen weiter hemmen. Stattdessen erhoffen wir uns eine kritische Prüfung, ob eine weitere Verschärfung der energetischen Auflage, wie sie die 2016 in Kraft tretende Stufe der Energieeinsparverordnung (EnEV) vorsieht, wirklich notwendig ist.

„Im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) werden Mieter beziehungsweise Nutzer und Eigenheimbesitzer leider nicht gleich behandelt“, stellte auch GdW-Präsident Axel Gedaschko am 3. Februar 2015 auf dem Bundeskongress genossenschaftliche Energiewende in Berlin fest. Die Energiewende erreichen wir aber nur gemeinsam, bei fairer Lastenverteilung. Durch eine ehrliche Debatte kann das gelingen, wenn wir sie auch zu einem glaubwürdigen Ende führen.

Ihr

Alexander Rychter

Verbandsdirektor/Vorstand
des VdW Rheinland Westfalen

4 Schwerpunkt Spielplätze und Außenanlagen



SCHWERPUNKTTHEMA

- 5 **Das Zwinkern im Gesicht des Quartiers**
Schwerpunkt Spielplätze und Außenanlagen
- 6 **Anforderungen, Auflagen, Spielräume**
Spielplätze im Quartier
- 8 **Stark im Quartier: Kinder als Experten für ihr Wohnumfeld**
Aktive Beteiligung bei der Wohnumfeldgestaltung
- 10 **Kinder vom Bültmannshof gestalten eigenen Spielplatz**
Baugenossenschaft Freie Scholle eG
- 12 **Ruhe- und Begegnungsgarten sowie generationsübergreifender Spiel- und Fitnessplatz bringen Leben ins Quartier**
Spar- und Bauverein Leichlingen eG
- 13 **Mit Spielplatz-Patenschaften gegen Unrat und Verschmutzung**
Neusser Bauverein AG

14 Energieforum West – Energiewende als gesamtgesellschaftliche Aufgabe



AKTUELLES

- 14 **Die Energiewende ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe**
Energieforum West
- 17 **Beeindruckende Spendenbereitschaft der VdW-Unternehmen**
San Rafael del Norte
- 18 **Zuwanderung nach Deutschland: in erster Linie europäisch**
Migrationsbericht 2013
- 19 **„Verdämmung“ – auch ein zentrales Thema bei der Bauministerkonferenz in Chemnitz**
Mitte November 2014
Brandverhalten von Wärmedämmverbundsystemen
- 20 **Auf „Bündnis für Wohnen“ folgt „Bündnis für Quartiere“ in Hamburg**
Neue Form der kooperativen Stadtentwicklung
- 21 **Tag der Städtebauförderung 2015**
Initiative auf Bundesebene
Unterstützung für junge Menschen in benachteiligten Quartieren
Programm „Jugend stärken im Quartier“
- 22 **Baukulturbericht 2014/2015 vorgelegt**
Bundesstiftung Baukultur
Genossenschaftsidee wird für UNESCO-Liste vorgeschlagen
Immaterielles Kulturerbe

17 Beeindruckende Spendenbereitschaft für San Rafael del Norte



- 23 **Trauer um Elke Dickmann**
Nachruf
„Aktuelles Mietrecht“ – 9. März 2015 in Bochum
Veranstaltungsreihe
 - 24 **GEPA – Neue Perspektiven für die Wohnungswirtschaft in NRW**
Wohnen für ein langes Leben
- #### AKTUELLES NRW
- 25 **Bessere Konditionen führten 2014 zum Anziehen des Mittelabflusses**
Wohnraumförderprogramm NRW
Mehr Fördervolumen abgerufen, aber weniger geförderte Wohneinheiten im Neubau
Mittelabfluss der sozialen Wohnraumförderung
 - 26 **Bauministerium sucht „vorbildliche Bauten“**
Projektauftrag
 - 27 **Verwaltungskostenbeiträge können nicht zurückgefordert werden (OLG Düsseldorf, Urteil vom 6. November 2014)**
NRW.BANK – öffentlich geförderte Darlehen
NRW.BANK sagt verschärfte Lage am Wohnungsmarkt voraus
Wohnungsmarktbericht NRW 2014

- 30 Sanierungspotenziale von 50er-Jahre-Bauten werden durchleuchtet



- 34 Hubert Schiffers als VdW-Prüfungsdirektor verabschiedet



- 40 Wohnquartier „im Eigen“ glänzt auch dank Wohncafé



ARBEITSKREISE UND AUSSCHÜSSE

- 28 **Altengerechte Quartiersentwicklung und die Rolle der Kommunen in der Pflege**

Ausschuss für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landtags NRW

Steuerung der Wohnraumförderung jenseits fiskalischer Maßnahmen

Entscheidende Veränderung in der Förderkulisse

AKTUELLES RLP

- 29 **Stellungnahme der Verbände zu den Änderungs-Verwaltungsvorschriften**
Soziale Mietwohnraumförderung

Thomas Pensel wird neuer Geschäftsführer

Energieagentur Rheinland-Pfalz

- 30 **Attraktive Förderkonditionen für Bau und Modernisierung von Studierendenwohnheimen**
Neue Verwaltungsvorschrift

Sanierungspotenziale von 50er-Jahre-Bauten werden durchleuchtet

Forschungsvorhaben für Altbausanierung

- 31 **Gesellschafterversammlung genehmigt Wirtschaftsplan 2015**
Bauforum Rheinland-Pfalz

15. Bauforum in Mainz

Save the date

- 32 **Soziale Wohnraumförderung – Rückblick und Ausblick**
Ausschuss Wohnraumförderpolitik

ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

- 32 **Bekämpfung von Wohnungseinbrüchen**
Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen

VERBAND UND GREMIEN

- 33 **Sebastian Tackenberg**
Neu im Verband
- 34 **Hubert Schiffers als VdW-Prüfungsdirektor verabschiedet**
Verabschiedung
- 35 **Erscheinungsbild der Verbände wird erneuert**
Schrittweise Umstellung

AUS DEN UNTERNEHMEN

- 36 **Wohnungsunternehmen als Auftraggeber im Spannungsfeld zwischen Politik und Handwerk**
Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH

- 38 **Verhaltenskodex für eine verantwortungsvolle Wohnungswirtschaft**
DOGEWO21

Erfolgreiche Zusammenarbeit mit der Universität Duisburg-Essen

Allbau AG

- 39 **Eigenverantwortung, Solidarität und Selbsthilfe: Der Wohnungsverein Herne feiert Jubiläum**
110 Jahre Engagement für die Zukunft der Stadt

- 40 **Wohnquartier „im Eigen“ glänzt auch dank Wohncafé**
Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH

41 **TERMINE**

42 **STEUERN**

45 **RECHT**

48 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**

51 **FÜR SIE GELESEN**

51 **SEMINARE**



SCHWERPUNKT SPIELPLÄTZE UND AUSSENANLAGEN

Das Zwinkern im Gesicht des Quartiers



Spielplätze und Außenanlagen sind ein Muss – jedenfalls für Bauherren und Wohnungsunternehmen, die entsprechend der gesetzlichen Auflagen bei vielen Projekten verpflichtet sind, sie „mitzudenken“. Jenseits der bloßen Pflicht, sie anzulegen, gibt es jedoch noch ganz andere Aspekte zu beachten. Denn Spielplätze und Außenanlagen werden von den Bewohnern eines Quartiers höchst unterschiedlich wahrgenommen: Als „Landschaftsmerkmal“, als sozialer Raum, manchmal aufgrund der entstehenden Geräuschkulisse auch als Ärgernis – ein Spielplatz prägt das Bild, das sich die Anwohner von ihrem Quartier machen, weitaus mehr, als es vielen Bauherren bewusst ist.

Ein Ort, nicht nur für Kinder

Der Spielplatz ist ein Spiegel unserer Gesellschaft, nicht nur ein Raum, sondern auch eine Begegnungsstätte, und wird bei Weitem nicht nur von denjenigen genutzt, für die er qua Definition gebaut wurde. Zwar besagen die gängigen Definitionen, dass er für Kinder bis etwa zum 14. Lebensjahr erstellt werden sollte, doch die Wirklichkeit sieht anders aus – wie jeder weiß, der einen solchen Ort schon einmal aufgesucht hat: Letzten Endes ist der Spielplatz als öffentlicher Raum ein Treffpunkt auch für die Eltern, Zufluchtsort für Teenager und Jugendliche, Versammlungsort auch für andere Gruppen, gewollt oder ungewollt.

Chance und Risiko Spielplatz

Für Wohnungsunternehmen ist der Spielplatz gleichsam Chance und Risiko: Er kann nach dem günstigsten Standard erstellt oder ausgesprochen individuell gestaltet werden, kann Grünflächen beinhalten oder auch nicht. Ein Spielplatz kann je nach Gestaltung

und Aufteilung der Räume das Chaos, das ein solcher Ort nun einmal anzieht, konzentrieren oder zerstreuen, kann Anziehungskraft über Quartiersgrenzen hinaus entwickeln oder halb vergessen in einer stillen Ecke schlummern. In jedem Fall bietet er eine gute und vergleichsweise kostengünstige Gelegenheit, den Bewohnern und Besuchern eines Quartiers eine Stimmung zu vermitteln, eine bestimmte Wertigkeit zu signalisieren und Mehrwerte zu bieten. Damit gehen umgekehrt stets auch Unwägbarkeiten einher: Ungepflegte, verschmutzte oder gar gefährliche Spielplätze schaden dem Image eines Unternehmens erheblich. Der Zustand des Ortes spiegelt für die Menschen vor Ort auch das Interesse des Eigentümers wider.

Jung und Alt zusammen an einem Ort

Im Rahmen des vorliegenden Schwerpunkts befassen wir uns mit der Bedeutung von Spielplätzen und Außenanlagen und lassen die Nutzer persönlich zu Wort kommen. Wir stellen einige interessante Beispiele vor

und gehen auch auf die Frage ein, wie Wohnungsunternehmen verhindern können, dass ein Ort vom imagefördernden Faktor zur Belastung wird. Dabei nehmen wir in Kauf, dass die Grenzen dessen, was gemeinhin als „Kinderspielplatz“ bezeichnet wird, verschwimmen: Obwohl sich die meisten Erwachsenen nur noch mit Kinderbegleitung aufs Klettergerüst wagen, steckt letzten Endes doch in vielen Menschen noch ein Spielkind.

Spielen tut allen gut

Spätestens im Seniorenalter ist es dann wieder erwünscht, dass mehr gespielt wird. Gut für den Geist und gut für das seelische Wohlbefinden ist das Spielen eben auch für die Älteren – auch wenn sie nur ähnliche, aber sicher nicht durchweg die gleichen Spielgeräte nutzen wollen und sollen wie die kleinen Spielplatzbesucher. Ein weiterer Beitrag befasst sich auch mit dem artverwandten Thema des generationenübergreifenden Spielplatzes.

AW

SPIELPLÄTZE IM QUARTIER

Anforderungen, Auflagen, Spielräume

In den Bauordnungen gibt es zwar eine Verpflichtung, bei der Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten Kinderspielflächen herzustellen – Standards und Qualitätshinweise für die Gestaltung und den Gebrauchswert der Spielflächen fehlen jedoch. So heißt es in § 9 Abs. 2 BauO NW (Landesbauordnung NRW): „Ein Gebäude mit Wohnungen darf nur errichtet werden, wenn eine ausreichende Spielfläche für Kleinkinder auf dem Grundstück bereitgestellt wird. Die Bereitstellung auf dem Grundstück ist nicht erforderlich, wenn in unmittelbarer Nähe

- a) eine solche Spielfläche auf einem anderen Grundstück geschaffen wird oder vorhanden ist und sie sowie ihre Unterhaltung öffentlich-rechtlich gesichert ist,
- b) eine Gemeinschaftsanlage nach § 11 oder
- c) ein geeigneter öffentlicher Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden ist.“

Die Bauordnung besagt weiter: Die Größe der Spielfläche richtet sich nach Zahl und Art der Wohnungen auf dem Grundstück. „Auf ihre Bereitstellung kann verzichtet werden, wenn die Art und Lage der Wohnungen dies nicht erfordern. Bei bestehenden Gebäuden nach Satz 1 kann die Bereitstellung von Spielflächen für Kleinkinder verlangt werden, wenn dies die Gesundheit und der Schutz der Kinder erfordern.“

Gerade in zentralen, dichter bebauten Stadtteilen, in denen das Angebot an Bewegungsräumen geringer ist als in Randbezirken oder im ländlichen Raum, stellen die verbleibenden Freiflächen eine besonders große Bedeutung für Kinder und für Erwachsene dar. Vielfältig und attraktiv gestaltete Kinderspielflächen steigern nicht nur die Wohnqualität für Familien mit Kindern, sondern auch den Reiz und Wert einer Immobilie. Nicht zuletzt kann dies auch ein Aspekt sein, der Abwanderung von Familien ins Umland und einer damit verbundenen Überalterung und Verödung von Wohnquartieren in einer immer älter werdenden Gesellschaft entgegenzuwirken und so zu einem ausgeglichenen Nutzerverhältnis beizutragen.

Bei einem kleinen Außenraumangebot, im Rahmen von dicht geplanten oder nachver-

dichteten Bebauungskonzepten, müssen Außenräume entstehen, die eine interessante Atmosphäre für alle Bewohner, insbesondere für die Jüngeren, schaffen. Das Miteinander der verschiedenen Nutzergruppen und deren unterschiedliche Bedürfnisse schon in der Planung zu berücksichtigen, sorgt dafür, dass die gegenseitige Akzeptanz steigt.

Es gibt eine Vielfalt von Gestaltungsansätzen bei der Planung mit einem breiten Spektrum an Ideen und Anregungen für diese Außenflächen, welche die Belebung eines Quartiers in erheblichem Maße steigern können. Ein Ansatz könnte sein, einen Spielplatz als Einrichtung für „Jung und Alt“ zu gestalten. Ein an den Spielplatz angrenzender Bereich lässt sich zum Beispiel für die Nutzung durch ältere Menschen mit speziellen Spiel- beziehungsweise Trainingsgeräten gestalten. Das „Draußenspielen“ ermöglicht es, körperliche und kognitive Fähigkeiten zu entwickeln und das Sozialverhalten von Kindern und Jugendlichen wirksam und positiv zu beeinflussen. Spielplätze, so haben Studien ergeben, gehören bei der Entwicklung zu den wichtigsten Orten für Kinder außerhalb ihres häuslichen Umfeldes. Die positive und gesunde Entwicklung der Kinder wird durch das freie und spontane Spielen auf den Freiflächen gefördert und dient als wertvoller Ausgleich zu den steigenden alltäglichen Leistungsanforderungen, denen Kinder heute ausgesetzt sind.

Die Anforderungen

Die Notwendigkeit, Beschaffenheit und Größe von Kinderspielflächen auf Baugrundstücken ist in der Spielplatzsatzung geregelt, welche, in Ergänzung zu den Forderungen aus den Bauordnungen, entsprechende Vorgaben festsetzt. Wenn mehr als zwei Wohnungen gebaut werden, wird bei einem Neubau die Anlage und Unterhaltung eines Spielplatzes gefordert. So schreibt die Spielplatzsatzung zum Beispiel die Größe der Spielfläche vor. Diese richtet sich nach Art und Anzahl der Wohnungen auf dem Baugrundstück. Jedoch wird mindestens eine Nettofläche von 30 – 45 Quadratmeter gefordert, die sich aber bei mehr als fünf Wohnungen um weitere fünf Quadratmeter je weiterer Wohnung erhöht. Außerdem fordert die Spielplatzsatzung, dass mindestens 50

Prozent Rasenfläche, sofern vorhanden, als Spielfläche zur Verfügung gestellt werden.

Je nach Größe der erforderlichen Spielflächen ist auch die Anzahl der zu stellenden Spielgeräte vorgegeben. Ist ein Bauvorhaben mit mehr als 75 Wohnungen vorgesehen, soll der Spielplatz auch den Anforderungen älterer Kinder gerecht werden. Auch werden in der Spielplatzverordnung Empfehlungen hinsichtlich der Bepflanzung der Anlagen gegeben, genauso wie in der Spielplatzsatzung das Verbot für die Anpflanzung von giftigen Pflanzen gemäß DIN 18034, wie zum Beispiel Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*) und Goldregen (*Laburnum anagyroides*) geregelt ist. Ausnahmen werden nur zugelassen, wenn aufgrund der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes mit der Anwesenheit von Kindern nicht zu rechnen ist.

Auch im Bestand wird die Anlage und die Instandhaltung von Kinderspielplätzen verlangt, wenn nicht im Einzelfall schwerwiegende Belange entgegenstehen, allerdings können aufgrund der örtlichen Gegebenheiten die Anforderungen herabgesetzt werden.

Die rechtlichen Grundlagen

Bei der Gestaltung der Spielflächen und der Geräteausstattung sind eine Reihe von Sicherheitsbestimmungen und Normen zu beachten, um jederzeit ein gefahrloses Spiel zu gewährleisten und Haftungsrisiken zu vermeiden.

Öffentliche Spielplätze sind frei zugängliche Spielplätze der Kommunen, Schulen, Kindergärten. Spielplätze von Restaurants, Einkaufszentren, touristisch genutzten Anlagen, Vereinen und Ähnlichem fallen ebenfalls unter diese Kategorie. Und nicht nur das: Auch die Kinderspielplätze, die zu Mehrfamilienhäusern gehören, werden als öffentlich bezeichnet. Öffentliche Spielplätze und die dortigen Spielplatzgeräte müssen in der EU der europäischen Norm DIN EN 1176 und 1177 entsprechen. Ebenfalls zu beachten sind die DIN 18034 und für Spielplätze in Schulen und Kindergärten die Merkblätter der gesetzlichen Unfallversicherung. Die Verantwortung für die Umsetzung der Anforderungen aus dieser Norm liegt beim Spielplatzbetreiber. Dies schließt ein, dass er als

Betreiber auch die geforderten regelmäßigen Inspektionen und Wartungen durchführt beziehungsweise durchführen lässt, also seiner Verkehrssicherungspflicht nachkommt. Der Betreiber eines öffentlichen Spielplatzes ist verpflichtet, alle notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen zu treffen, um eine Schädigung anderer möglichst zu verhindern. So greift hier § 823 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) (Schadensersatzpflicht).

Für private Spielplätze und Spielgeräte gilt die schwächere Norm DIN EN 71. Die Anforderungen hier entsprechen nicht den konstruktions- und materialbedingten Qualitätsvorgaben der DIN EN 1176 und 1177 und sie sind somit auch preisgünstiger in der Herstellung.

Die Ausstattung

Wesentliche Elemente beim Spielplatzbau bilden die Spielgeräte. Für Kinder ab zwölf Jahren und Jugendliche ist ein deutlich bewegungsbetonteres, innovatives Spielangebot ratsam und notwendig. Die Suche nach Abenteuer und Herausforderung sowie die wachsende Risikobereitschaft und die Freude am Wettstreit dieser Zielgruppe erfordert es, Spiel- und Sportanlagen miteinander zu verknüpfen. Das „Sich-Ausprobieren“ gewinnt in dieser Phase an Bedeutung. Elemente, die in die Spielplatzplanung und den Bau miteinbezogen werden können sind:

- (Seil-)Klettereinrichtungen
- Anlagen zum Skaten
- Trampolin
- Spielfelder für Ballspiele
- Möglichkeiten zum Klettern, Hangeln, Rutschen und Balancieren.

Für kleinere Kinder sind vor allem Ausstattungen sinnvoll, die der Anregung der Fantasie dienen. Durch vielseitig nutzbare Spielgeräte und -anlagen wird ein kreatives Spiel ermöglicht. Spielflächen im Außenraum bieten zahlreiche Möglichkeiten der Naturerfahrung: hart und weich bei verschiedenen Bodenarten, Wasser, Bäume, Pflanzen, Licht und Schatten. Erfahrungen in und mit der Natur animieren durch ihre Vielfalt und ihren ständigen Wandel innerhalb der wechselnden Jahreszeiten. So gilt es, in Innenstadtwohnanlagen fantasievolle Lösungen zu entwickeln, die auch auf dem engen Raum der meist kleinen Außenflächen Naturwahrnehmung und Naturerfahrung ermöglichen. Wichtig hierfür ist die Verwendung von natürlichen Materialien (Holz,

Steine, Pflanzen, Sand, Rindenhäcksel et cetera). Die geschickte Planung der Bepflanzung wie Hecken und Sträucher ermöglicht zum Beispiel, Räume zum Verkriechen und Verstecken zu schaffen und den Entdeckergeist zu wecken.

Generell sollte bei der Anlage bedacht werden, nicht zu viele Handlungen vorzugeben, sondern Raum für das eigene Entdecken und Handeln zu lassen. Dem spielenden Kind sollen möglichst viele Möglichkeiten offen gehalten werden und zum Experimentieren und Entdecken einladen.

Diese Grundsätze sind auch bei der Anlage eines Sandkastens für kleinere Kinder unerlässlich. Hier soll das Kind einen Raum finden, der es zum Ausprobieren einlädt. Es ist nicht erforderlich, dass der Sandkasten besonders gestaltet ist wie zum Beispiel als Schiff oder Ähnliches, damit die Nutzung nicht vorgegeben ist oder eingeschränkt wird. Die Einfassung beziehungsweise der Rand des Sandkastens steigert die Attraktivität des Spiels, da „draußen“ und „drinnen“ bewusst erlebt wird. In Verbindung mit unterschiedlichen Materialien um den Sandkasten herum lassen sich an diesem Ort hervorragend Sinneseindrücke beim Barfußlaufen oder haptische Erfahrungen machen. Ebenso wichtig ist die Möglichkeit, im Sandkasten zu „matschen“, zu formen und zu fügen.

Mit zunehmendem Alter werden Spielgeräte interessant, die der motorischen Entwicklung dienen. Zusätzlich sind Angebote auf Pflaster-, Rasen- oder in Gehölzflächen, die das freie Spiel ermöglichen, sinnvoll und wichtig. Der Erkundungsdrang wird über die Naturausstattung des Wohnumfeldes geweckt und angeregt.

Neben den altersspezifischen Angeboten auf Spielflächen sind auch geschlechtsspezifische Angebote erforderlich. Die Bedürfnisse von Mädchen und Jungen müssen hier gleichermaßen berücksichtigt werden. Bis zum Ende des Grundschulalters sind Mädchen und Jungen in Außenräumen gleichermaßen präsent. Mit dem Eintritt in die Pubertät findet häufig ein Rückzug der Mädchen aus dem öffentlichen Raum statt, während sich die Aktionsräume von Jungen erweitern.

Das bestehende Spielangebot auf Außenplätzen ist für die Altersgruppe ab circa elf Jahren häufig auf Jungen zugeschnitten. So

findet man meist Bolz- und Streetballplätze sowie Basketballkörbe. Die Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsräume von Mädchen werden eher selten bei der Spielplatzplanung berücksichtigt. Wichtig ist für Kinder aller Altersklassen die Möglichkeit, schöpferisch tätig zu werden, etwas selbst erschaffen zu können und immer wieder neue Erfahrungen sammeln zu können.

Spielangebote im privaten Außenraum sind auf ihre Hauptnutzer – in der Regel kleinere Kinder – abzustimmen. Hier sind bei der Ausstattung mit Geräten der Maßstab, die Materialbeschaffenheit und die Vielfalt beziehungsweise Komplexität sorgfältig zu wählen. Eine Reduzierung des Angebots nur auf freie, indifferente Flächen, die sich die Kinder aneignen, ist nicht ausreichend.

Die Kosten für die Spielplatzanlage

Ein weiterer wichtiger Aspekt bei der Ausstattung eines Spielplatzes ist der bewusste Umgang mit den Kosten. Das zur Verfügung stehende, meist im Vorfeld festgesetzte Budget ist in der Regel einzuhalten. Neben den Kosten für die Ausstattung mit Spielgeräten sind es auch Kosten für die Erschließung wie Zu- und Entwässerungsleitungen, Dränagen, Leitungen für die Beleuchtung ebenso wie die erforderliche Einfriedung und Bepflanzung, die bei der Kalkulation der Kosten einen größeren Anteil darstellen.

Wichtig ist immer ein ausgewogenes Verhältnis. Es ist wenig zielführend, ein aufwendiges Spielgerät einzuplanen, wenn die Mittel für eine harmonische Einbindung in den Gesamtkontext der Anlage nicht mehr zur Verfügung stehen. Auch die Betrachtung der Folge- und Instandhaltungskosten sollte schon in die Planungsphase miteinfließen. Höhere Kosten in der Anschaffung einer dauerhaften, hochwertigen Ausstattung mit hohem Standard lassen sich durch niedrigere Pflege- und Instandhaltungskosten auf Dauer wieder kompensieren beziehungsweise in der Bewertung wirtschaftlich darstellen. ▶



GASTBEITRAG >> von Björn Nolte

Dipl.-Ing. Architekt kösternolte.architekten
Bochum (anja köster | björn nolte), wissenschaftlicher Mitarbeiter Architektur und Projektentwicklung EBZ Business School
Bochum

Stark im Quartier: Kinder als Experten für ihr Wohnumfeld

AKTIVE BETEILIGUNG BEI DER WOHNUMFELDGESTALTUNG >> Wie nehmen Kinder ihr Wohnumfeld wahr? Wer die kleinen Nutzer selbst fragt, erhält spannende Antworten, die aus Sicht eines Erwachsenen überraschen. Insbesondere für schwierige Quartiere ist das eine große Chance.

Die Kindheit gibt es nicht – zahlreiche wissenschaftliche Untersuchungen beschreiben unterschiedliche Formen von Kindheit, die sich je nach Schicht- und Milieuzugehörigkeit deutlich voneinander unterscheiden. Der UNICEF-Bericht zur Lage der Kindheit in Deutschland 2013 berichtet, dass zwischen den Jahren 2000 und 2010 rund 8,6 Prozent der deutschen Kinder und Jugendlichen langfristig von Armut betroffen waren und die meisten von ihnen zwischen sieben und elf Jahren lang in einem Haushalt lebten, der mit weniger als 60 Prozent des Durchschnittseinkommens auskommen muss.

Die Freizeit wird eher im Freien verlebt

Dabei zeigen Studien nicht nur einen Zusammenhang zwischen Armut und Komponenten wie Bildungschancen und Gesundheitszustand von Kindern, es lassen sich auch große Differenzen nach sozialer Schicht bei der Freizeitgestaltung feststellen. Kinder und Jugendliche mit niedrigem Sozialstatus

verleben ihre Freizeit eher im Freien in der unmittelbaren Umgebung ihrer Wohnung. Weil sich vieles im Nahraum der Eltern und der direkten Nachbarschaft abspielt, halten sie sich strenger an den Raum ihres Stadtviertels. Ihre Aktivitäten sind ungebundener und weniger pädagogisch organisiert als bei Kindern mit hohem Sozialstatus, deren Freizeit durch das Besuchen bildender, kultureller Institutionen gefüllt wird.

Tagesablauf und Aktivitäten von Kindern und Jugendlichen mit hohem Sozialstatus sind zeitlich stark strukturiert und kennzeichnen sich durch viele feste Termine und ein breites Aktivitätsspektrum. Sie bewegen sich in einem verinselten Lebensraum, der aus einzelnen separaten Stücken besteht, die wie Inseln in einem Großraum verstreut sind. Während sie in ihrer Freizeit in mehreren, räumlich voneinander getrennten Lebenswelten agieren, stehen Kindern mit niedrigem Sozialstatus diese unterschiedlichen Lebenswelten aufgrund mangelnder

finanzieller und kultureller Ressourcen nicht zur Verfügung.

Besondere Bedeutung des Wohnumfeldes

Die Erkenntnis, dass Kinder aus niedrigen sozialen Schichten sich deutlich mehr im Nahraum ihrer Wohnung aufhalten, deutet die besondere Bedeutung des Wohnumfeldes in sozial benachteiligten Wohnquartieren an. Der Ansatz, dass das Kind zugleich Produkt und Gestalter seiner Umwelt ist und die quartiersnahen Sozialräume als Lernorte und Experimentierfelder die Sozialisation von Kindern beeinflussen, unterstreicht die Bedeutung.

Sowohl geschaffene Spiel- und Bewegungsflächen als auch die naturgegebenen Räumlichkeiten des Quartiers wirken sich somit auf die Sozialisation von Kindern aus. Der öffentliche Raum in einem Wohnquartier bietet besondere Erlebnismöglichkeiten für Heranwachsende und ist ein Ort, wo Kinder und Jugendliche viele Dinge zum ersten



Mal erleben. Diesem Aspekt wird in der Forschung eine große Bedeutung zugewiesen, weil es unverstellte Erfahrungen sind, die Kinder und Jugendliche im öffentlichen Raum machen. Durch die kreative Nutzung des öffentlichen Raums, wenn Straßenobjekte und -räume zweckentfremdet werden, wird außerdem viel Fantasiearbeit geleistet.

Kinder entdecken gern neue Nutzungsmöglichkeiten

Umso kritischer sollten deshalb von Erwachsenen geschaffene Spiel- und Bewegungsflächen betrachtet werden, weil sie das Kinderspiel im Sinne der Erwachsenen kanalisieren und formen. Kinder haben eine besondere Vorliebe für unbebaute Grundstücke, Baustellen oder Dachböden voller Gerümpel, denn hier können sie neue Nutzungsmöglichkeiten entdecken. Anders ist dies beim hergerichteten Spielplatz. Hier werden Kindern Nutzungen vorgegeben: Die Schaukel zum Schaukeln, die Tischtennisplatte zum Tischtennis spielen, das Klettergerüst zum Klettern. Das Klettern wird hier ausdrücklich angeboten, anders als beispielsweise bei einem Baum. Den Kindern wird so die Erwartungshaltung der Erwachsenen vermittelt, für bestimmte Aktivitäten die dafür geschaffenen Geräte zu nutzen.

Befragungen von Kindern in sozial benachteiligten Quartieren haben jedoch gezeigt, dass sie die hergerichteten Spielplätze nicht in der Form nutzen, wie vom Planer vorgegeben. Sie nutzen die Spielflächen, um Verstecken oder Fangen zu spielen und gestalten so den Raum kreativ nach ihren

eigenen Ideen. Korbschaukeln, Drehteller et cetera werden hingegen eher von älteren Kindern und Jugendlichen zum „Chillen“ und „Abhängen mit Freunden“ verwendet. Umgekehrt haben die Befragungen gezeigt, dass Kletter- und Bewegungsparcours, die für einen Erwachsenen nach einer bloßen Aufstellung unterschiedlich großer Betonklötze aussehen, von Kindern und Jugendlichen sehr gut angenommen werden und sie dort immer wieder neue Ideen der Nutzung entwickeln.

Offene Räume fördern Kreativität

Aus den Befragungen konnte insgesamt gefolgert werden, dass die jüngeren Kinder keine hergerichteten Spielplätze, sondern offene Räume benötigen, die Kreativität und Ideenreichtum erfordern und fördern. Die älteren Kinder wiederum benötigen Rückzugsmöglichkeiten, an denen sie mit Freunden ihre Zeit verbringen können.

Diese Aspekte können jedoch nur bei der Wohnumfeldgestaltung berücksichtigt werden, wenn die Kinder aktiv (!) in den gesamten Prozess von der Planung über die Umsetzung bis zur Nachbetrachtung von Quartiersmaßnahmen eingebunden werden.

Landläufig scheinen Vorurteile und Zweifel zu bestehen, was Kinder leisten und vor allem was sie nicht leisten können. Vorannahmen wie zum Beispiel, dass Kinder nicht hinreichend erzählen und nicht zwischen Realität und Fiktion unterscheiden können, führen dazu, dass Kinder kaum als Experten für ihre Umwelt gesehen und angesprochen werden.

Fotobefragungen geben Aufschluss

Um aber den Kindern ein attraktives Wohnumfeld zu bieten und zu ihrer Sozialisation beizutragen, muss die Sicht der Kinder erfasst werden. Dies geht einher mit der Erkenntnis, dass sich die Welt der Kinder grundsätzlich von der Erwachsenenwelt unterscheidet. Erwachsenen ist die Wirklichkeitsform der Kindheit fremd. Sie nehmen diese nicht objektiv wahr, sondern übertragen vielmehr ihre eigenen Wünsche, Ängste und Bilder. Die Methodik, mit der die Sicht der Kinder erfasst wird, muss allerdings mit großer Sorgfalt gewählt werden, da Kinder anders reagieren und sich anders verhalten als erwachsene Gesprächspartner. Gute Erfahrungen wurden zum Beispiel mit Fotobefragungen und -interviews gemacht, wo die Kinder durch das Anfertigen eigener Fo-



tos in einer aktiven Rolle ihren spezifischen Blick auf ihre Lebenswelten einbringen können. Im Gruppeninterview liefern die selbst erstellten Bilder dann Erzählanreize und erleichtern die verbale Beschäftigung mit abstrakten Themen.

Vor dem Hintergrund, dass Kinder aus sozial benachteiligten Quartieren ihre Freizeit fast ausschließlich im Nahraum ihrer Wohnung verbringen, gilt es dort umso mehr, die Vorstellungen der Kinder zu identifizieren und ihre Gestaltungsideen aufzugreifen. Die aktive Beteiligung von Kindern an ihrer Umgebung fördert ihre intellektuell-kognitive Entwicklung und Selbstständigkeit, schafft aber gleichzeitig auch eine Identifikation mit dem Quartier und einen Ort, wo die Kinder und ihre Familien gern wohnen. Und das wiederum ist ein entscheidender Schritt um Fluktuation und Leerstand zu reduzieren. MD



i WOLLEN SIE MEHR WISSEN?

Literaturhinweise und weitere Informationen liefert die Masterarbeit „Kinder als endogene Potenziale bei der Quartiersentwicklung“ von VdW-Referentin Mirja Dorny, die bei Interesse gern weiterhilft.
 Tel.: 0211 16998-41
 E-Mail: m.dorny@vdw-rw.de

BAUGENOSSENSCHAFT FREIE SCHOLLE E.G.

Kinder vom Bültmannshof gestalten eigenen Spielplatz



Fotos: Baugenossenschaft Freie Scholle eG

Kinder selbst entscheiden lassen, wie ihr Spielplatz gestaltet sein soll – kann das funktionieren, oder werden dabei lediglich Wünsche formuliert, die später aus Kosten- oder Haftungsgründen doch nicht erfüllt werden können? Immerhin, so gut der Erfolg einer Anwohnerbeteiligung dem Image tut, so bedauerlich wäre es, müsste der Vermieter wieder zurückrudern. Die Baugenossenschaft Freie Scholle eG hat sich auf das Experiment eingelassen: Während beim Scholle-Wochenende im Herbst 2013 die Erwachsenen noch über die künftige Gestaltung des Spielplatzes am Bültmannshof diskutiert hatten, bastelten bereits vier der mitgereisten Kinder ihren Traum-Spielplatz mit Farbe, Kleber und Pappe.

Einbindung der Anwohner garantiert tragfähigen Konsens

„Unsere kleinen Quartiersbewohner hatten ihre Ideen in einem selbst gebastelten Modell sehr überzeugend dargestellt“, so Andreas Wiesner, Betriebsleiter der Haus-Service GmbH der Freien Scholle. Die Idee,



auf der einmal entstandenen Grundlage weiterzumachen, setzte sich bald auch bei den Erwachsenen durch. Die anderen Kinder der Siedlung wurden eingeladen, mitzuplanen und ihre Ideen einzubringen. Durch die Unverbindlichkeit des Verfahrens gab es ohnehin genügend Möglichkeiten, nachzusteuern und notwendige Anpassungen vorzunehmen. „Wir waren von den Ideen grundsätzlich positiv eingenommen und fanden, dass sie gut zu verwirklichen sein würden“, so Kai Schwartz und Michael Größlich vom Scholle-Vorstand. „Um im Quartier möglichst viel Aufmerksamkeit zu generieren, haben wir im Anschluss auch das Einverständnis des Siedlungsrates eingeholt, sodass im Quartier ein tragfähiger Konsens erreicht werden konnte.“

Wasserspielplatz mit Elefant auf der Wunschliste

Gewünscht hatten sich die Kinder unter anderem: eine schöne, gemütliche Nestschaukel, einen Kletterturm mit Hängebrücke und Kletterwand sowie einen großen Sandkasten und – man höre und staune – einen Sitzplatz für die Mamas und Papas. „Außerdem wurde dem Herzenswunsch der Jungs aus der Siedlung zugestimmt. Sie bekamen einen Wasserspielplatz mit Elefant, an dem sie ihre Wasserpistolen mit Wasser auffüllen können“, so Betriebsleiter Wiesner. Auch eine Rutsche fand an der Flanke des kleinen Hügels am Bültmannshof Platz.

Baubeginn war im September 2014, inzwischen ist der Spielplatz fertiggestellt und wartet darauf, dass er von vielen Kindern

eingeweiht werden kann, sobald es wieder wärmer und trockener ist. Rund 50.000 Euro hat sich die Freie Scholle eG das Projekt kosten lassen. „Echte Mehrkosten durch das Verfahren mit Anwohnerbeteiligung sehen wir nicht, bestenfalls einen leicht erhöhten Zeitaufwand“, sagt Wiesner. „Demgegenüber stehen aber eine gesteigerte Wohnzufriedenheit bei den Familien der Siedlung, über die wir uns sehr freuen. Viel wichtiger ist aber die Erfahrung der Kinder, dass man in der Freien Scholle das Wohnen mitgestalten kann.“

AW



MEHR GESTALTUNG(SPIEL)RAUM

Der Spielplatz am Bültmannshof ist nicht das einzige Projekt, bei dem die Genossenschaft auf eine Beteiligung von Kindern setzt: In einem anderen Quartier der Freien Scholle – in der Siedlung „Im Siekerfelde“ – haben 14 Schüler aus der „Forscherklasse“ der Kuhlo-Realschule im Frühjahr im Rahmen ihrer Naturwissenschaften-AG fünf neue Apfelbäume gepflanzt. Angeleitet wurden sie dabei von der Haus-Service GmbH der Freien Scholle und konnten anschaulich und real erleben, was andere Schüler oft nur durch Bücher oder Lehrfilme kennenlernen. Das Projekt ist fortlaufend konzipiert: Spätere Klassen werden die Bäume pflegen, beschneiden und abernten und so ihr Wissen über die leckeren Kernobstpflanzen erweitern.

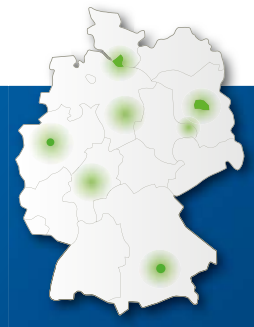


ZEIT FÜR VERÄNDERUNG

Kompakt, flexibel und berufsbegleitend

- Lernzeit
- Lernort
- Lerntempo und
- Lernmenge

Mit Präsenzphasen in vielen deutschen Großstädten.



STUDIUM:  

mit staatlich anerkanntem Abschluss.

→ ausgezeichnete Hochschule

IMMOBILIENVERWALTER/-IN (EBZ)

Der kompakte Aufbaulehrgang für Seiteneinsteiger in Immobilienunternehmen.

Dauer: 12 Monate

IMMOBILIENKAUFMANN/-KAUFFRAU (EBZ/IHK)

Mit Fernunterricht zum Berufsabschluss: Für alle, die in der Immobilienwirtschaft tätig sind, ist auch die Teilnahme an den IHK-Prüfungen möglich.

Dauer: 24 Monate

IMMOBILIENFACHWIRT/-IN (IHK)

Einstieg in Fach- und Führungspositionen. Absolventen sind fähige Allrounder mit viel Methodenkompetenz und Praxisbezug rund um Immobilienbewirtschaftung, -handel und -verwaltung.

Dauer: 18 Monate

B. A. REAL ESTATE (DISTANCE LEARNING)

Flexibler Weg zum akademischen Abschluss – der Fernstudiengang qualifiziert für mittlere Führungspositionen in Immobilienunternehmen.

Dauer: 6 Sem. im Vollzeit- / bis zu 12 Sem. im Teilzeitstudium

TECHNIK FÜR KAUFLEUTE (EBZ)

Technisches Grundwissen rund um Wohnung und Immobilie – damit Bauabnahmen, Handwerkergespräche und Beratungen einwandfrei verlaufen. Dauer: 6 Monate

MIETRECHT FÜR DIE PRAXIS (EBZ)

Rechtssicher werden im Mietrecht – damit Halbwissen nicht zu Komplikationen führt. Dauer: 3 Monate



Ansprechpartner Fernlehrgänge:

Dipl.-Päd. Stephan Hacke

Tel: 0234 9447 566 · Fax -599

Mail: s.hacke@e-b-z.de



Fernstudiengang B.A. Real Estate (Distance Learning)

Prof. Dr. Rudolf Miller · Studiengangsleiter

Tel: 0234 9447 705 · Fax -777

Mail: r.miller@ebz-bs.de

Ruhe- und Begegnungsgarten sowie generationsübergreifender Spiel- und Fitnessplatz bringen Leben ins Quartier

SPAR- UND BAUVEREIN LEICHLINGEN EG >> Seit 2013 befinden sich in einem Quartier des Spar- und Bauvereins Leichlingen eG ein generationsübergreifender Spielplatz sowie ein Ruhe- und Begegnungsgarten quasi nebeneinander. Die beiden Angebote, getrennt voneinander durch ein einzelnes Wohngebäude, ergänzen sich gut. Mehr noch: Der Begegnungsgarten, der ursprünglich vor allem als Angebot an die anliegende Demenz-Wohngruppe gedacht war, hat das Interesse aller Anwohner geweckt.

Begegnungsfläche, Kräuter und Co.

„Die Menschen sollen sich dort wohlfühlen und den Garten als nützlichen neuen Aspekt ihres Quartiers begreifen“, erläutert Christa Kolb-Schwenk, geschäftsführender Vorstand des Spar- und Bauvereins Leichlingen eG. Darum bietet der Ruhe- und Begegnungsgarten nicht nur eine Reihe von Ruhebänken, Tischen, ansprechenden Bepflanzungen und Beleuchtungen. Es wurden hier auch Kräuter, Erdbeeren und Lavendel gepflanzt, und Insektenhotels bieten nützlichen Vielbeinern einen Unterschlupf. „Er ist als angenehme Begegnungsfläche für die Menschen aus der nahegelegenen Demenz-Wohngruppe sowie der im Quartier angesiedelten Seniorenwohnungen und der ‚normalen Wohnungen‘ konzipiert worden“, so Kolb-Schwenk.



Fitness und Spielen

Der generationsübergreifende Spiel- und Fitnessplatz verfügt über eine Reihe von Geräten, auf denen zum Beispiel Gleichgewicht und Kreislauf trainiert werden können sowie über einen Sandkasten, Ruhebänke und ein kleines „Wipp-Tier“.

Zwar hatten viele Mitglieder erst Hemmungen, den Garten zu betreten und die Geräte auszuprobieren. Die verschwanden aber relativ schnell, sobald sich die ersten Neugierigen ein Herz gefasst hatten und mit gutem Beispiel voran gegangen waren. „Inzwischen nutzen ihn alle Anwohner, ob Senioren oder nicht, gern und häufig.“ Auch und gerade Mütter und Väter, die dann bei einem eigenen „Fittesstraining“ die Kinder im Sandkasten beaufsichtigen können.

„Warum haben wir so etwas nicht auch vor dem Haus?“

Tatsächlich: Kaum war der Begegnungsgarten 2013 fertiggestellt, da erhielt der Spar- und Bauverein erste Anfragen aus dem Viertel. „Viele wollten wissen, warum der Ruhe- und Begegnungsgarten nicht vor ihrer eigenen Haustür erbaut wurde“, so Kolb-Schwenk. „Dass wir ihn im Zusammenhang mit der Demenz-Wohngruppe

gebaut haben, mussten wir den Menschen erst einmal erklären.“ Heute verschwimmen die Grenzen. Ganz im Sinn einer funktionierenden Integration kommen Mütter mit ihren Kindern auch zum Ruhe- und Begegnungsgarten während viele Senioren diesen wiederum als Ausgangspunkt für Streifzüge hinüber zum lautereren generationsübergreifenden Spielplatz nehmen. Als öffentliche Begegnungsräume ergänzen sich die beiden Plätze optimal und fügen sich organisch ins Viertel ein.

Besondere Verkehrssicherungspflichten sind dabei nicht zu beachten. Kolb-Schwenk erklärt: „Wir lassen den Auftragnehmer, der den Ruhe- und Begegnungsgarten für uns erbaut hat, regelmäßige Begehungen vornehmen. Er kennt die Technik und kann am besten prüfen, ob da alles in Ordnung ist.“ Sie kann sich durchaus vorstellen, dass dem ersten Projekt dieser Art weitere folgen könnten.

AW 





NEUSSER BAUVEREIN AG

Mit Spielplatz-Patenschaften gegen Unrat und Verschmutzung

Das Wort vom „Super-GAU“ für das Image eines Vermieters kommt manchmal zu schnell über die Lippen – doch wenn sich ein Kind verletzt, dann kann man es doch getrost einmal in den Mund nehmen. Die Nachricht über ein spielendes Kind, das am Spielplatz in eine Flaschenscherbe getreten war und sich – wenn auch nicht schwer – verletzt hatte, wurde bei der Neusser Bauverein AG mit Bestürzung aufgenommen. Darüber hinaus war die Nachricht Grund genug, um über die Verkehrssicherungspflichten hinaus nach Präventionsmaßnahmen zu suchen, um solche Unfälle zukünftig zu vermeiden.

Das Quartier „Südliche Furth“ in Neuss ist dabei kein schlechtes oder gar in Schieflage befindliches Viertel, eher im Gegenteil: Auf dem Areal eines ehemaligen Containerbahnhofs errichtete der Neusser Bauverein hier 219 barrierefreie Mietwohnungen sowie eine Reihe von Wohngruppen für Pflegebedürftige und Demenzerkrankte. Ein Stadtteilbüro mit angeschlossenem Nachbarschaftstreff stellt sicher, dass sich die hier lebenden Neusser nie allein gelassen fühlen. Die hohe Qualität des Wohnquartiers wurde mit einer Vielzahl von Preisen, unter anderem dem Deutschen Bauherrenpreis, dokumentiert.

Spielplatz als Treffpunkt von Jugendlichen

„Der großzügige Spielplatz, den wir in der Mitte des Quartiers errichtet haben, bietet

Kindern viele Möglichkeiten, sich auszutoben“, so Peter Krupinski, Prokurist der Neusser Bauverein AG. „Es gibt großzügige Sandflächen, Spielgeräte und einen Wasserspielplatz. Von den Kindern wird er sehr gut angenommen. Bedauerlicherweise hat sich der Spielplatz – wie vielerorts – in den Abendstunden auch zu einem Treffpunkt für Jugendliche entwickelt. Die Überbleibsel von deren Aufhalten konnte man natürlich danach stets finden.“ Flaschen, Müll und Zigarettenkippen zeugten hiervon und waren auch für die Verletzung durch Flaschenscherben verantwortlich.

Die Neusser Bauverein AG hält sich an alle Verkehrssicherungspflichten und hat für jeden ihrer über 100 Spielplätze sichergestellt, dass regelmäßige Überprüfungen der Sicherheit stattfinden; bei stark frequentierten Spielplätzen sogar täglich. „Aber man kann nicht bei jedem Spielplatz eine tägliche Prüfung vornehmen“, so Krupinski. „Der Aufwand und die damit für die Mieter verbundenen Kosten wären viel zu hoch. Wir mussten uns also eine praktikable Möglichkeit überlegen, mit dem Problem umzugehen.“

Die Lösung brachte schließlich die Idee, Anwohner direkt einzubinden. So hat eine Spielplatz-Patenschaft das Problem in der Südlichen Furth gelöst: Seit Sommer 2013 kümmert sich eine Anwohnerin darum, dass der Spielplatz in einem guten Zustand ist und

bleibt. Sie „verwaltet“ auch die Spielzeuge und den Schlüssel zum vom Neusser Bauverein nachträglich errichteten Geräteschuppen. Dass sie dafür ein kleines Entgelt erhält – geschenkt. „Der neue Geräteschuppen ergänzt unser attraktives Spielplatzangebot auf der Südlichen Furth. Hierdurch bietet sich nicht nur unserer Spielplatzpatin, sondern auch den Eltern der Mieterkinder die Möglichkeit, eigenverantwortlich etwas für die Sauberkeit und Ordnung am Spielplatz zu tun“, betont Frank Lubig, Vorstandsvorsitzender der Neusser Bauverein AG.

Auch an Spielplätzen in anderen Quartieren will der Bauverein die Idee umsetzen. Die Anwohner können davon erheblich profitieren, denn sie sollen über ihre Beteiligung auch mehr Einfluss auf die Gestaltung der Plätze nehmen können. „Wir suchen in diesen Fällen das Gespräch mit den Spielplatzpaten“, so Krupinski, „und überarbeiten sukzessive die Spielplätze. Die Idee der Spielplatz-Patenschaften ist für uns daher ein Zukunftsmodell mit Potenzial.“

Und das Kind, das sich seinerzeit im Sand verletzt hatte? Das hat sich über eine herzliche Entschuldigung der Neusser Bauverein AG und ein neues Kuscheltier gefreut und benutzt den schönen, sauberen Spielplatz heute wieder ebenso gern wie seine Freunde.

AW 

Die Energiewende ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe

ENERGIEFORUM WEST >> Es war bemerkenswert, wie deutlich das erste Energieforum West, am 26. und 27. Januar 2015 in Essen, die Evolution erkennen ließ, die sich in den Köpfen der Beteiligten vollzieht: Ob die für 2050 formulierten Einsparziele nun realistisch sein mögen oder nicht, sie haben jedenfalls eine Vernetzung weit über Branchengrenzen hinaus angestoßen.

Der Anspruch, der mit dem Energieforum West formuliert wurde, hatte es durchaus in sich: Das EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und der VdW Rheinland Westfalen hatten sich für die Veranstaltung zusammengetan, um so viele an der Energiewende beteiligte Akteure wie möglich ins Boot zu holen.

Die zweitägige, „multidimensionale“ Veranstaltung bot den Teilnehmern eine große Auswahl an parallel laufenden Vortragspanels zu verschiedensten Themen rund um die Energieeffizienz im Häuserbereich. In Kombination mit der durch das Sponsorenmodell kostenlosen Teilnahme führte das zu einer beeindruckenden Zahl von nahezu 2.200 Anmeldungen zu den verschiedenen Veranstaltungen, zu angeregten Diskussionen über jegliche Branchengrenzen hinaus, sowohl in den Konferenzräumen als auch in den Gängen und an den Messeständen der Aussteller.

Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ, bemerkte in seiner Begrüßung der Gäste: „Die Energiekonferenz, die Vorläuferin dieses ersten Energieforum West, führen wir gemeinsam mit dem VdW Rheinland Westfalen bereits seit zehn Jahren durch. Trafen sich dabei anfangs ausschließlich Vertreter der Wohnungsunternehmen, um sich untereinander auszutauschen, so hat sich seitdem eine hochinteressante Entwicklung vollzogen. Heute kommen Wohnungswirtschaft und Industrie, Dienstleistungsunternehmen, Forscher und Politiker zusammen und diskutieren interdisziplinär, wie Lösungen für eine erfolgreiche Energiewende aussehen können.“

Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, nahm diesen Faden auf: Technische, kaufmännische, rechtliche, politische und soziale Fragestellungen seien heute eng miteinander verknüpft. „Wenn die Energiewende eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe sein soll, dann können wir sie auch nur gemeinsam schaffen.“ Die

Wohnungsunternehmen mit den entstehenden Kosten allein zu lassen, sei keine Lösung, und so müsse es einen konstruktiven Austausch der Beteiligten darüber geben, wie Belastungen zu verteilen seien. Rychter beklagte das bisherige Ausbleiben einer öffentlichen Diskussion über die Auswirkungen etwa der neuen Stufe der Energieeinsparverordnung (EnEV) auf die Wohnkosten und sagte: „Eine Mietpreisbremse ist keine Lösung. Ehrlicher wäre es, den Menschen zu erklären, dass die Energieeinsparziele nun einmal Kosten verursachen, und dass wir uns noch mitten in der Diskussion darüber befinden, wie diese Kosten verteilt werden sollten.“ Noch sei die Klimapolitik auf Kommunal-, Landes- und Bundesebene bis hin zu Europa noch nicht aus einem Guss, viele Signale seien widersprüchlich. Ungerecht sei es etwa, dass auch Mieter, die aus ihrem Quartier heraus mit regenerativen Energien versorgt würden, weiterhin die EEG-Umlage zahlen sollten.

Diese Hinweise ernteten, quer durch die Bank der Redner aus verschiedenen Fachgebieten, bemerkenswert wenig Widerspruch. Eher wurde, über die verschiedensten Vorträge und thematischen Ausrichtungen hinweg, bald deutlich: Dass die Dämmung der Gebäudehülle lediglich ein Baustein im individuellen Energiekonzept von Gebäuden sein kann, ist jetzt Allgemeinwissen. Dass die quartiersweise Betrachtung immer weiter an Boden gewinnt, ist zudem kaum zu übersehen. Mehr zu den vielfältigen Inhalten des Energieforum West ab Seite 48.

Die Frage der Bezahlbarkeit energetischer Anforderungen war zentrales Thema einer Podiumsdiskussion, an der unter anderem NRW-Bauminister Michael Groschek teilnahm. Er legte dar, welche hervorragenden Bedingungen das Land in Hinsicht auf Förderkonditionen bietet und schloss leidenschaftlich: „Trotzdem reicht es hinten und vorne nicht.“ Das niedrige Zinsniveau



Podiumsrunde: Grinewitschus, Dr. Rainer Fuchs, Detlef Raphael, Dietrich Suhlrie, Hans-Lothar Schaefer, Achim Südmeier, Michael Groschek, Dirk Miklikowski, Alexander Rychter (v. l.)



Rychter übte Kritik an widersprüchlichen Signalen aus Bund, Ländern und Kommunen.

Stark besucht und mit Gästen aus verschiedensten Bereichen wurde das Energieforum West eine erfolgreiche Veranstaltung über Branchengrenzen hinaus.

verhagele auch weiterhin die Hoffnung auf stark steigende Neubauzahlen, insbesondere im Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen. Die Investitionslücke im Neubau sei, auch durch die strengen ordnungsrechtlichen Vorgaben des Bundes, nun einmal Realität. Der Bund müsse hier nachbessern, indem er etwa das Problem der Absetzung für Abnutzung (AfA) konstruktiv löse.

Dietrich Suhlrie, Mitglied des Vorstands der NRW.BANK, konstatierte: „Wenn die Investitionsrechnung nicht passt, dann investieren Unternehmen natürlich nicht.“ Der direkte Austausch der Akteure auf dem Energieforum sei bemerkenswert und die beste Möglichkeit, praktikable Wege zur Schließung der Finanzierungslücke zu finden.

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter stimmte dem NRW-Bauminister ebenfalls weitgehend zu und wies darauf hin, dass es keine allein seligmachende Lösung geben werde. „Wir haben in NRW extrem unterschiedliche Wohnungsteilmärkte, die unterschiedliche Anforderungen mit sich bringen.“ Grundsätzlich riet Rychter dringend dazu, energetische Standards doch noch einmal konstruktiv zu hinterfragen und die steuerlichen Möglichkeiten für Bauherren zu verbessern. Den Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz (NAPE) sieht Rychter positiv: „Man hat offenbar erkannt, dass die Energiewende im Gebäudebereich nicht von einem Akteur allein – nämlich der Wohnungswirtschaft – geschafft werden kann. Ich hoffe, dass der Aktionsplan die Diskussion darüber beflügelt, was die verschiedenen gesellschaftlichen Gruppen zu ihrem Gelingen beitragen können.“

Dass die Mieter stärker in die Pflicht genommen werden müssten, betonte Dirk Miklikowski, Vorstand der Allbau AG: „Die große Unbekannte ist und bleibt der Mieter.“ Die Praxis zeige immer wieder, dass Modernisierungsmaßnahmen aufgrund des unberechenbaren Mieterverhaltens weniger Effekt hätten als zuvor berechnet.“ Hans-Lothar Schäfer, Vorsitzender der Geschäftsführung der Techem GmbH, sagte, gestützt auf das statistische Material, das dem Energiedienstleister zur Verfügung steht: „Eine Finanzierungslücke ist kein Naturgesetz.“ Eine Fokussierung auf die Dämmung der Außenhülle sei nicht unbedingt sinnvoll, geringinvestive Maßnahmen wie eine Optimierung der Anlagentechnik könnten aber gute Effekte erzielen. Detlef Raphael, Leiter des Dezernats Umwelt und Wirtschaft, Brand- und Katastrophenschutz beim Deutschen Städtetag, konstatierte: „Es muss keine Vollsanierung sein, manchmal reicht eine neue Pumpe in der Heizungsanlage.“

Dr. Rainer Fuchs, Bereichsleiter Strategie der VIVAWEST Wohnen GmbH, stimmte Miklikowski zu: Rücksicht müsse auf die Kaufkraft der Mieter genommen werden. Leuchtturmprojekte brächten zwar Erkenntnisgewinn, in der Breite funktionierten sie aber qua Definition oft noch nicht. Dr. Fuchs unterstrich: „Unser Plus-Energiehaus in Bottrop ist ein F+E-Projekt (Forschungs- und Entwicklungsprojekt) und ein Symbol für unser Commitment zur InnovationCity.“ Wichtiger sei jedoch, was sich flächendeckend im Bestand umsetzen lasse.

Lob von allen Beteiligten hatte es ja für das Energieforum West bereits gegeben, weil hier

eine breite Allianz der an der Energiewende beteiligten Akteure eingebunden war. Dass die Grenzen zwischen den Branchen ohnehin zu verschwimmen beginnen, machte Achim Südmeier, Vorstand der RWE Vertrieb AG, deutlich: „Wir müssen uns transformieren“, sagte er über die Rolle des eigenen Unternehmens. „Wohnungsunternehmen erwägen heute Energieversorger zu werden, neue Modelle werden erprobt, unser gesamtes Geschäftsfeld ist in Bewegung.“ Einfache Antworten auf die Frage nach Energieeffizienz gebe es da nicht, aber: „Man muss sich jeden Sachverhalt individuell anschauen, denn technisch gesehen gibt es heute Lösungen für jedes einzelne Thema.“

Das Schlusswort in der Diskussion hatte Groschek, der die übergreifende Thematik des ersten (aber offenbar keineswegs letzten) Energieforum West auf den Punkt brachte: „Wenn es um die Frage nach dem Weg zur Energieeffizienz geht, brauchen wir mehr Transparenz bei den Einspareffekten und weniger Lobbyismus.“ Ein Masterplan, eine interdisziplinäre Zusammenarbeit und eine quartiersbezogene Perspektive seien für den Erfolg der Energiewende entscheidend.

Kurz nach der Veranstaltung diskutieren EBZ und VdW Rheinland Westfalen darüber, ob im kommenden Jahr ein zweites Energieforum West stattfinden kann. Das bisherige Feedback und die auf der Veranstaltung gesammelten Erfahrungen lassen darauf schließen, dass die Antwort positiv ausfallen wird.



Impressionen vom Energieforum West



Peter Knitsch, Staatssekretär im NRW-Umweltministerium



Ulrich Sierau, Oberbürgermeister der Stadt Dortmund



Prof. Dr. Viktor Grinewitschus und MdB Dr. Herlind Gundelach



Uwe Petrat, Wohnbau Detmold



NRW-Bauminister Michael Groschek im Gespräch mit Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski



Vorsitzender Bernhard von Grünberg, Präsident des NRW-Mieterbundes



Klaus Leuchtmann begrüßt die Teilnehmer zum zweitägigen Energieforum West.

SAN RAFAEL DEL NORTE

Beeindruckende Spendenbereitschaft der VdW-Unternehmen

Seit Sommer des vergangenen Jahres hatte der VdW seine Mitgliedsunternehmen darum gebeten, mit Spenden das DESWOS-Projekt in San Rafael del Norte zu unterstützen. Denn in dem nicaraguanischen Dorf waren die Menschen zwar mehr als willens, in Eigenregie und mit großer Eigenleistung menschenwürdige, erdbebensichere Behausungen für sich und ihre Familien zu erbauen – doch an den nötigen finanziellen Mitteln für das Selbsthilfe-Projekt mangelte es noch.

Bereits im Herbst hat sich abgezeichnet, dass die Wohnungswirtschaft im Westen eine ordentliche Summe für die bedürftigen Menschen in San Rafael del Norte zur Verfügung stellen würde. Nun liegen die endgültigen Zahlen vor: Mehr als 63.629 Euro sind zusammengekommen und ermöglichen den Erwerb von Baumaterialien für mehr als 30 Wohnhäuser.

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter sagt zur starken Resonanz durch die Wohnungswirtschaft im Westen: „Ich bin dankbar und stolz, dass die Mitgliedsunternehmen



Der Grundriss der Häuser erlaubt eine individuelle Raumaufteilung. Auf der großen Terrasse kann später ein Anbau oder Toilette und Bad errichtet werden.

unseres Verbandes eine so beeindruckende Spendenbereitschaft bewiesen haben. Mit den Mitteln, die wir gemeinsam erbracht haben, können die Menschen in San Rafael del Norte nun mit eigener Kraft Gebäude errichten, in denen ihnen ein sicheres und würdevolles Leben möglich ist.“

Ein besonderer Dank geht an Hubert Schiffers, der zu seinem Abschied als VdW-Vorstandsmitglied und Prüfungsdirektor noch einmal dazu aufgerufen hatte, für San Rafael del Norte zu spenden: Allein sein Aufruf hat gut 10.000 Euro zu der beeindruckenden Summe beigesteuert.

AW



Die Frauen werden in die richtige Nutzung des energiesparenden Herdofens eingewiesen.



Mit großem Stolz und Freude über das neue Zuhause wartet diese Familie auf den Vater, der am Abend nach der Arbeit heimkehrt.



Weiterbildung zur richtigen Gartenbewirtschaftung gehört auch zum Projekt.



Mit viel Eigenleistung, hier Sandsieben für den Mörtel, beteiligen sich die Familien an den Bauarbeiten.

MIGRATIONSBERICHT 2013

Zuwanderung nach Deutschland: in erster Linie europäisch

Die Bundesregierung hat den Migrationsbericht des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge im Auftrag der Bundesregierung beraten und am 21. Januar 2015 der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Ergebnisse sind, gerade im Licht der jüngeren Ereignisse und der öffentlichen Diskussion um Zuwanderung, hochinteressant.

So bestätigt der Migrationsbericht, dass Deutschland heute ein Einwanderungsland ist – laut OECD (Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung) sogar das zweitbeliebteste Zielland von Migranten weltweit. So gab es im Jahr 2013 die höchste Zuwanderung und den höchsten Wanderungsgewinn seit 1993. Um 13 Prozent ist die Zuwanderung im Jahr 2013 im Vergleich zu 2012 gestiegen, wohingegen die Zahl der Fortzüge nur um zwölf Prozent stieg. Insgesamt sind so 429.000 Personen mehr nach Deutschland gekommen als fortgezogen. Zuwanderung nach Deutschland ist zudem vor allem europäisch: Die EU-Binnenmigration macht der Zählung zufolge 58 Prozent der gesamten Zuwanderung nach Deutschland aus. Die meisten Zuwanderer kommen aus Polen, doch auch Zuzüge aus Rumänien und Bulgarien steigen kontinuier-

lich an. Das gleiche gilt seit dem EU-Beitritt zum 1. Juli 2013 auch für die Zuzugszahlen aus Kroatien. Dazu hat sich zudem die Zuwanderung aus den südeuropäischen EU-Staaten Spanien und Italien erhöht.

Ganz klar weiter angewachsen ist in 2013 die humanitäre Zuwanderung: Die Zahl der Menschen, die in Deutschland Asyl beantragen, ist weiter gestiegen, im Vergleich zum Vorjahr um 70 Prozent.

Bei der Lektüre des Migrationsberichts wird deutlich, dass Zuwanderung viele positive Effekte mit sich bringt: Der Zuzug von Fachkräften aus Staaten außerhalb der Europäischen Union erreichte 2013 etwa das Niveau des Vorjahres. Auch als Studienstandort ist Deutschland attraktiv, denn mit 86.000 jungen Menschen, die ihre Hochschulreife im Ausland erworben haben, begannen 2013 so viele ausländische Studierende ihr Studium in Deutschland wie nie zuvor.

Die Forscher betonen: „Unsere Gesellschaft ist von Vielfalt geprägt: In Deutschland hat jeder fünfte Einwohner einen Migrationshintergrund, bei Kindern unter zehn Jahren liegt dieser Anteil bei etwa einem Drittel.“ AW

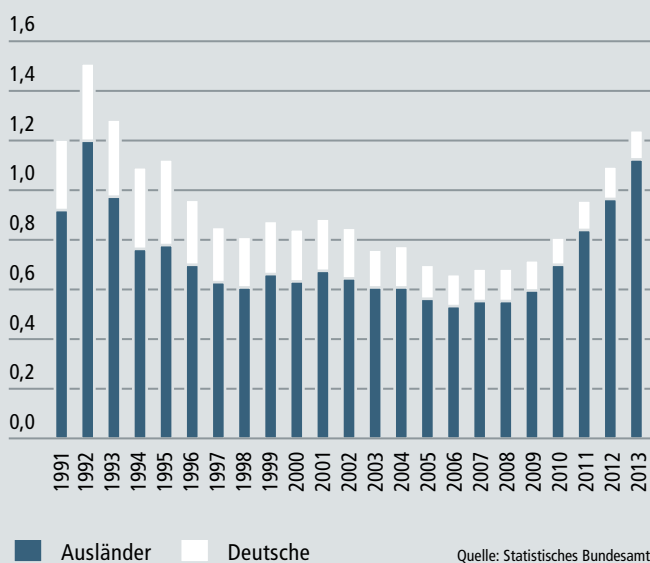


WARUM MIGRATIONSBERICHTE?

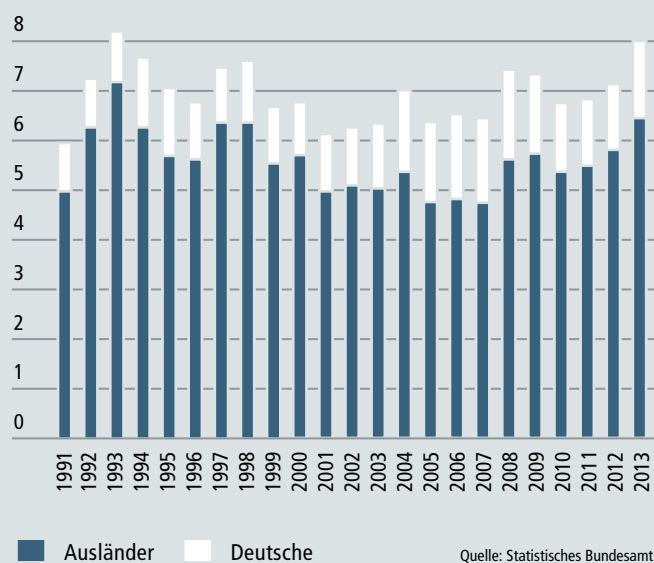
Der Deutsche Bundestag hat die Bundesregierung am 8. Juni 2000 aufgefordert, jährlich einen Migrationsbericht vorzulegen, der unter Einbeziehung aller Zuwanderergruppen einen umfassenden Überblick über die jährliche Entwicklung der Zu- und Abwanderung gibt. Bislang wurden elf Migrationsberichte der Bundesregierung veröffentlicht, zuletzt im Januar 2014 für das Jahr 2012. Hiermit wird der zwölfte Migrationsbericht vorgelegt, der zum neunten Mal vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) erstellt wurde.

Der Migrationsbericht der Bundesregierung verfolgt das Ziel, durch die Bereitstellung möglichst aktueller, umfassender und ausreichend detaillierter statistischer Daten über Migration Grundlagen für die Entscheidungsfindung von Politik und Verwaltung im Bereich der Migrationspolitik zu liefern. Zudem möchte er die Öffentlichkeit über die Entwicklung des Migrationsgeschehens informieren.

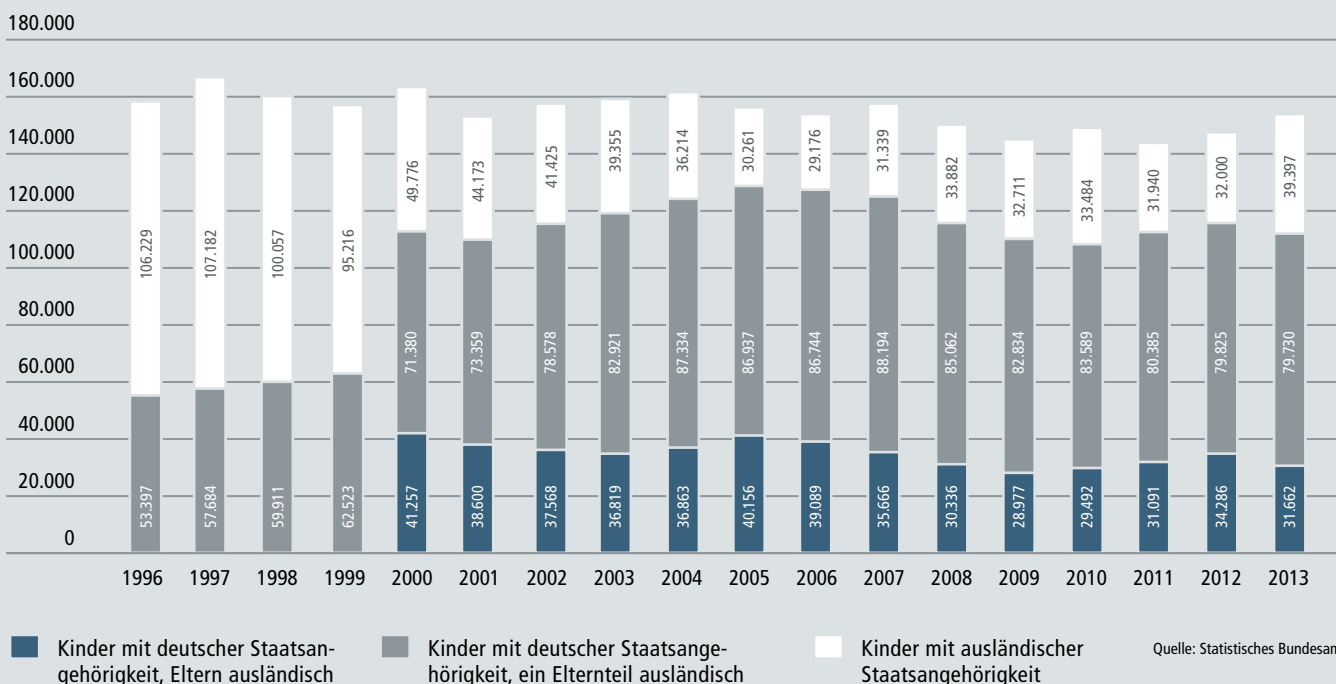
Zuzüge von Deutschen und Ausländern von 1991 bis 2013 in Millionen



Fortzüge von Deutschen und Ausländern von 1991 bis 2013 in Hunderttausend



Lebendgeborene mit ausländischer Staatsangehörigkeit beziehungsweise mit ausländischer Staatsangehörigkeit mindestens eines Elternteils in Deutschland von 1996 bis 2013



BRANDVERHALTEN VON WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEMEN

„Verdämmung“ – auch ein zentrales Thema bei der Bauministerkonferenz in Chemnitz Mitte November 2014

Bei der 126. Bauministerkonferenz (BMK) haben sich die Bauminister und Bausenatoren der Länder am 13. und 14. November 2014 in Chemnitz insbesondere über die Themen Brandverhalten von Wärmedämmverbundsystemen mit Polystyrolämmstoffen, den Tag der Städtebauförderung sowie Wohnraumförderung ausgetauscht.

Die BMK hat sich bereits in den vergangenen Sitzungen mit dem Thema Wärmedämmverbundsysteme mit Polystyrolämmstoffen beschäftigt und weitere Untersuchungen einschließlich einer Versuchsreihe für die Fälle beauftragt, bei denen sich der Brandherd außerhalb des Gebäudes befindet. Das Ergebnis zeige, so die BMK, dass in Bezug auf diese neuen Brandszenarien neue und ergänzende Regelungen sinnvoll seien. Deshalb würden Änderungen in den Zulassungs-

bestimmungen vorgenommen, insbesondere bei Neubauten, Erneuerungen und der nachträglichen Dämmung bestehender Gebäude. Darüber hinaus werde die BMK für bestehende Gebäude Empfehlungen wie beispielsweise Abstände für oder Einhausungen von Müllcontainern aussprechen.

In seinem Artikel „Verdämmt in alle Ewigkeit“ (Ausgabe 49/2014) greift der SPIEGEL die Beratungen der BMK kritisch auf und weist zudem darauf hin, dass der „Abschlussbericht zum Brandverhalten von Wärmedämmverbundsystemen mit Polystyrolämmstoffen“ bislang unveröffentlicht sei.

Ferner hat die BMK die Bundesregierung gebeten, ihren Beitrag für bezahlbares Wohnen und Bauen auch dadurch zu leisten, dass sie nicht mehr für Bundeszwecke benötigte Liegenschaften mit Vorrang den jeweiligen Liegenschaftsgemeinden zum Erwerb zum

Verkehrswert anbietet (kommunale Verkaufsmöglichkeit).

Im Mai 2015 soll es einen bundesweiten „Tag der Städtebauförderung“ geben, bei dem Städte und Gemeinden Projekte und Planungen vorstellen, die sie mit Städtebaufördermitteln realisieren. Für diesen Tag hat die BMK ein Handbuch entworfen, das Tipps zur Gestaltung des Tages enthält.

Die BMK unterstreicht ihre Auffassung, dass die soziale Wohnraumförderung auch über das Jahr 2019 hinaus eine gesamtstaatliche Aufgabe bleiben soll. Sie hält es daher für erforderlich, dass der Bund weiterhin Bundesmittel für die Wohnraumförderung zur Verfügung stellt.

RS

Auf „Bündnis für Wohnen“ folgt „Bündnis für Quartiere“ in Hamburg

NEUE FORM DER KOOPERATIVEN STADTENTWICKLUNG >> Anfang Dezember 2014 berichteten die Hamburger Medien über einen neuen Typ Bündnis. NDR 90,3 formulierte es so: „Das Bündnis für Wohnen war gestern. Jetzt kommt das Bündnis für Quartiere (...). Es soll Stadtteile aufwerten – mit Wohnungen und besseren Kitas, Schulen, Grün- und auch Gewerbeflächen (...).“



Das Hamburger Abendblatt schrieb: „Senat und Wohnungswirtschaft wollen sich in den kommenden Jahren verstärkt auf die qualitative Entwicklung städtischer Quartiere konzentrieren“. Die zuständige Stadtentwicklungssenatorin Jutta Blankau teilte am 2. Dezember 2014 mit, dass eine Woche zuvor eine Vereinbarung für ein „Bündnis für die Quartiere“ unterzeichnet worden sei.

Grundlage der Vereinbarung seien Blankau zufolge die guten Erfahrungen, die in den vergangenen Jahren mit dem „Bündnis für das Wohnen“ gesammelt wurden.

Die zuständigen Senatsbehörden, die Wohnungswirtschaftlichen Verbände und die SAGA GWG haben die Rahmenvereinbarung für das hamburgweite „Bündnis für die Quartiere“ unterzeichnet, die in den einzelnen Bezirken durch Umsetzungsvereinbarungen konkretisiert werden soll. Erste Pilotprojekte des Bündnisses werden im Rahmen des Konzeptes „Stromaufwärts an Elbe und Bille – Wohnen und urbane Produktion in HamburgOst“ in Rothenburgsort und im südlichen Hamm umgesetzt.

Mit dieser qualitativen Weiterentwicklung des „Bündnisses für das Wohnen“ soll in den Quartieren eine gemeinsame Entwicklungsstrategie mit allen Beteiligten – Verwaltung,

Wohnungswirtschaft und Bewohnern – erarbeitet werden. Das Ziel ist es, dass städtische Planer, Manager des öffentlichen Raumes, private Investoren, bestandshaltende Wohnungsunternehmen sowie Akteure im Bildungs- und Sozialbereich ihre Aktivitäten koordinieren und so die Kräfte für die Quartiersentwicklung bündeln.

Die Bündnispartner initiieren mit dem „Bündnis für die Quartiere“ eine neue Form der kooperativen Stadtentwicklung, die als Ergänzung des „Bündnisses für das Wohnen in Hamburg“ zu verstehen ist und integraler Bestandteil dieses Bündnisses wird: Quartiersbezogene Strategien der Stadtteilentwicklung werden gemeinsam entwickelt, um insbesondere Neubaupotenziale innenstadtnaher Quartiere zu mobilisieren und die Bestände zu modernisieren und qualifizieren. Dabei werden die infrastrukturellen Erfordernisse und Veränderungen in der Stadtteil- und Lebensqualität von vornherein ressortübergreifend mitgedacht und gemeinsam umgesetzt.

Erklärtes Ziel des „Bündnisses für die Quartiere“ ist es, eine ganzheitliche, konzertierte Entwicklungsstrategie aus Sicht der Bewohner, städtischen Stellen und der Investoren zu erarbeiten. Der Fokus liegt hier insbesondere auf der Entlastung innerstädtischer

Teilwohnungsmärkte, ganzheitlichen Quartiersentwicklungsstrategien, der Mobilisierung von Grundstückspotenzialen und der Einbindung von Bestandsobjekten, insbesondere mit dem Ziel sozial verträglicher Mietenentwicklungen. Die Umsetzung soll zunächst im Rahmen von Pilotprojekten erfolgen.

Das „Bündnis für die Quartiere“ schafft ein Angebot für mehr Stadtteilgerechtigkeit und ein Wohnen in guter Nachbarschaft, gesicherter Stadtqualität und zu angemessenen Preisen. Leitvorstellung ist die Weiterentwicklung von Quartieren ohne Verdrängung. Dies gilt für die angestammte Gebietsbevölkerung ebenso wie für ansässige Betriebe. So entsteht die moderne, gemischte Stadt, die ein Mit- und Nebeneinander von Produktion, Dienstleistung, Handel, Bildung, Freizeit und Wohnen ermöglicht.

Für die konkrete Verständigung über die Umsetzung in einzelnen Quartieren müssen Umsetzungsvereinbarungen zwischen dem jeweiligen Bezirk und den örtlich mitwirkungsbereiten Unternehmen getroffen werden. Hier werden die Ziele und Umsetzungsschritte für das Quartier operationalisiert und die Bürgerbeteiligung durchgeführt.

INITIATIVE AUF BUNDESEBENE

Tag der Städtebauförderung 2015

Die Bürgerbeteiligung ist ein zentrales Anliegen bei Projekten der Städtebauförderung. Um sie zu stärken, wird am Samstag, dem 9. Mai 2015, erstmals deutschlandweit ein „Tag der Städtebauförderung“ durchgeführt. Die Bürger sollen an diesem Tag dazu ermuntert werden, sich an Veranstaltungen zu beteiligen und diese aktiv mitzugestalten. Die hier gemachten Erfahrungen können dazu beitragen, dass die Bürger ihre Mitwirkung im gesamten Prozess der Städtebauförderung als Erfolg erleben und sich in diesem Bereich auch weiterhin engagieren.

Alle Städte und Gemeinden – und dadurch letztendlich auch die vor Ort engagierten Wohnungsunternehmen – sind eingeladen, die Erfolge der Städtebauförderung am „Tag der Städtebauförderung“ anhand konkreter Projekte vor Ort einer breiten Öffentlichkeit näherzubringen. Der Erfolg dieses Aktionstages hängt entscheidend von der Teilnahme der Städte und Ge-

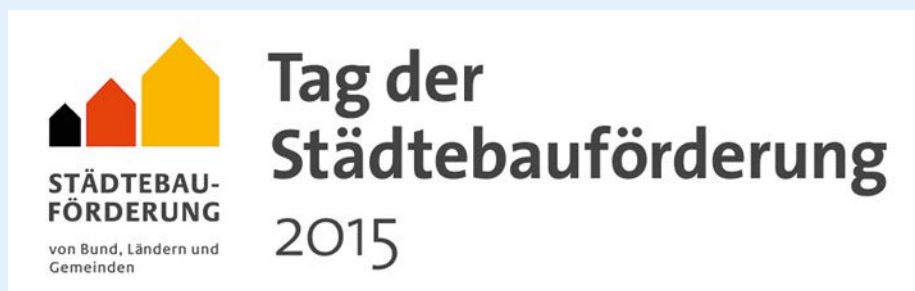
meinden der Städtebauförderung ab. Bund, Länder, Deutscher Städtetag und Deutscher Städte- und Gemeindebund hoffen auf eine rege Teilnahme.

Sollten sich Kommunen für eine Beteiligung am „Tag der Städtebauförderung“ entschlossen haben, können sie für Vorbereitung und Durchführung ihrer Veranstaltung auf verschiedene Unterstützungsangebote zurückgreifen. Zum einen bieten die Veranstalter ein Handbuch, das bereits online zur Verfügung steht. Nach erfolgter Anmeldung erhalten die teilnehmenden Akteure es – zusammen mit weiteren Materialien wie

Postern und Postervorlagen, Flyern und Postkarten – auch in einem kostenfreien Servicepaket zugeschickt.

Zum anderen wird in Kürze die Internetseite www.tag-der-staedtebaufoerderung.de freigeschaltet.

■ **Agentur für den Tag der Städtebauförderung 2015 c/o Schulten Stadt- und Raumentwicklung**
 Tel.: 0231 396943-10
 E-Mail: kontakt@tag-der-staedtebaufoerderung.de AW



PROGRAMM „JUGEND STÄRKEN IM QUARTIER“

Unterstützung für junge Menschen in benachteiligten Quartieren

Das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) und das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) unterstützen ab 2015 insgesamt 185 Kommunen in 15 Bundesländern dabei, junge Menschen aus sozialen Problemgebieten auf einen erfolgreichen Einstieg in Ausbildung und Arbeit vorzubereiten.

Das ressortübergreifende ESF-Vorhaben unterstützt junge Menschen mit Startschwierigkeiten beim Einstieg in die Arbeitswelt mit aufsuchender Arbeit, Beratung und Einzelfallhilfe. Ergänzend können auch Mikropro-

jekte realisiert werden, die neben der Entwicklung der Jugendlichen der Aufwertung von Quartieren dienen.

Das Programm wird ab 2015 zunächst für vier Jahre in benachteiligten Stadt- und Ortsteilen von 185 Kommunen deutschlandweit umgesetzt. Dafür stehen rund 115 Millionen Euro aus dem Europäischen Sozialfonds (ESF) und Bundesmitteln zur Verfügung. Die Modellkommunen wurden durch ein bundesweites Interessenbekundungsverfahren ermittelt und konnten zum Jahresbeginn mit der Umsetzung ihrer Vorhaben starten.

Bundesbauministerin Barbara Hendricks sagt zum Programmstart: „Wir bündeln die Ressourcen für benachteiligte Jugendliche und für problematische Stadt- und Ortsteile, insbesondere auch für die Gebiete unseres Städtebauförderungsprogrammes ‚Soziale Stadt‘. Projekte wie die Organisation



interkultureller Nachbarschaftsfeste oder das Anlegen eines Gemeinschaftsgartens auf einer Brachfläche stärken nicht nur die Kompetenzen der Jugendlichen, sondern auch das soziale Wohnumfeld und die Nachbarschaften vor Ort. ‚JUGEND STÄRKEN im Quartier‘ ist somit ein wichtiger Beitrag der Bundesregierung für eine fachübergreifende, integrierte, soziale Stadtentwicklung.“

■ **Weitere Infos zum Programm finden sich unter: www.jugend-staerken.de** AW



Bundesministerium
für Familie, Senioren, Frauen
und Jugend

BUNDESSTIFTUNG BAUKULTUR

Baukulturbericht 2014/2015 vorgelegt

Die Bundesstiftung Baukultur hat zum Konvent der Baukultur am 16. und 17. November 2014 ihren Bericht zur Lage der Baukultur in Deutschland öffentlich vorgestellt. Neben einem kompakten Statusbericht widmet sich der Baukulturbericht den gebauten städtischen Lebensräumen der Zukunft mit drei thematischen Programmschwerpunkten: „Gemischte Quartiere“, „Öffentlicher Raum und Infrastruktur“, „Planungskultur und Prozessqualität“.

Die Bundesstiftung hat die Verantwortung, dem Bundeskabinett und -parlament alle zwei Jahre einen Bericht zur Lage der Baukultur in Deutschland vorzulegen. Der Baukulturbericht 2014/15 ist nach den beiden ersten Statusberichten 2001 und 2005 der dritte Bericht zur Lage der Baukultur – der erste unter Federführung der Bundesstiftung Baukultur.

Neben einem kompakten Statusbericht zur Baukultur in Deutschland widmet sich der Baukulturbericht den gebauten Lebensräumen der Zukunft unter dem Fokus Stadt mit den drei thematischen Programmschwerpunkten: „Gemischte Quartiere“, „Öffentlicher Raum und Infrastruktur“ und „Planungskultur und Prozessqualität“. Er bezieht die Ergebnisse aus Experten-Fokusgruppen, einer Kommunalbefragung und einer Bevölkerungsumfrage im Auftrag der Bundesstiftung Baukultur ein. Diese sind im Begleitband „Baukulturbarometer“ dokumentiert. Im Frühjahr 2015 soll das „Baukulturmagazin“ folgen: eine mit Interviews und Essays aufbereitete und erweiterte Magazinversion des Baukulturberichts, die auch im Zeitschriftenhandel erhältlich sein wird.

Mit dem Baukulturbericht 2014/15 führt die Stiftung die Positionen von Gestaltern, Planern, Bewohnern, Nutzern, Bauschaffenden

und Bauherren zusammen, um das gegenseitige Verständnis und das gesellschaftliche Bewusstsein für die Qualität der Baukultur zu schärfen. Sie zeigt Möglichkeiten der Einbindung von baukulturellen Belangen in Planung und Baupraxis auf und leitet daraus Handlungsempfehlungen und Lösungswege für Politik, Planer und weitere Akteure der Baukultur ab.

■ Der Baukulturbericht wie der Begleitband Baukulturbarometer stehen zum kostenlosen Download auf der Website der Bundesstiftung Baukultur unter www.bundesstiftung-baukultur.de/informationen/baukulturbericht.html zur Verfügung.

RS

IMMATERIELLES KULTURERBE

Genossenschaftsidee wird für UNESCO-Liste vorgeschlagen

Als erster von bundesweit 27 Beiträgen wurde die Genossenschaftsidee für die Aufnahme in die internationale „Repräsentative Liste des immateriellen Kulturerbes“ bei der UNESCO nominiert. Dies teilte das Sächsische Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst mit. Damit folgte die Kultusministerkonferenz der Empfehlung eines unabhängigen Expertenkomitees. Mit der Genossenschaftsidee wurde ein Nominierungsvorschlag ausgewählt, der als länderübergreifender Antrag von Sachsen und Rheinland-Pfalz ausgeht. Die Schulz-Delitzsch-Gesellschaft in Delitzsch und die Raiffeisen-Gesellschaft in Hachenburg hatten diesen Vorschlag vorgelegt. Diese erste Nominierung wird Deutschland im März 2015 bei der UNESCO einreichen.

Mirja Dorny, Genossenschaftsreferentin beim VdW Rheinland Westfalen begrüßt

die Nominierung: „Die Genossenschaftsidee entstand vor über 100 Jahren. Die Nominierung zeigt, dass ihre Grundsätze und Prinzipien auch noch heute von großer Bedeutung sind.“

Genossenschaften fördern als lokal verwurzelte Unternehmen die Wirtschaftskreisläufe vor Ort. Bei ihnen werden die unternehmerischen Entscheidungen nicht unter Renditevorgaben, sondern zum Wohle ihrer Mitglieder getroffen. Durch ihre nachhaltige Wirtschaftsweise erzielen die Genossenschaften positive Effekte für die Gesellschaft. Sie haben sich gerade in den letzten Jahren als äußerst krisen- und insolvenzfest erwiesen und sind ein Vorbild für viele Wirtschaftsbereiche.

In Deutschland sind die Genossenschaften weit verbreitet. 1.138 Volksbanken und Raiffeisenbanken, etwa 2.000 Wohnungsge-

nossenschaften, 2.604 landwirtschaftliche und 1.622 gewerbliche Waren- und Dienstleistungsgenossenschaften sowie 219 Konsumgenossenschaften sind eine treibende Kraft in Wirtschaft und Gesellschaft.

Wie die Kultusministerkonferenz mitteilte, werden alle 27 Traditionen und Wissensformen, die aus den Bundesländern eingereicht wurden, in ein bundesweites Verzeichnis des immateriellen Kulturerbes aufgenommen. Damit erfüllt Deutschland erstmals das entsprechende UNESCO-Übereinkommen. Bis 2016 trifft die UNESCO dann die Entscheidung, was zum Immateriellen Weltkulturerbe gehört.

MD



NACHRUF

Trauer um Elke Dickmann

Der VdW Rheinland Westfalen trauert um Elke Dickmann, Vorstandsvorsitzende der Bauverein Ketteler eG.

Elke Dickmann war seit 1996 Mitglied des Aufsichtsrats der Genossenschaft. Ab 1997 war sie nebenamtlich und später hauptamtlich Vorstandsvorsitzende des Bauvereins. Sie beeinflusste in dieser Zeit mit Sachverstand und Weitblick die

Entwicklung des Unternehmens. Sie hat mit ihrer Schaffenskraft und liebevollen Treue zur Bauverein Ketteler eG gestanden und sich große Verdienste um die Genossenschaft erworben. Mit großem Engagement, Liebe zu ihrer Arbeit, ihren Ideen und ihrem außergewöhnlichem Einsatz, auch während ihrer schweren Krankheit, hat sie viele Spuren in der Bauverein Ketteler eG hinterlassen.

Die gelernte Rechtsanwältin war zudem Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft kirchlicher Wohnungsunternehmen im GdW, Mitglied der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Münster/Münsterland e. V., Mitglied und Sprecherin des Arbeitskreises Münsteraner Wohnungsunternehmen sowie Mitglied im Hauptausschuss des KSD Katholischer Siedlungsdienst e. V. *AW*

VERANSTALTUNGSREIHE

„Aktuelles Mietrecht“ – 9. März 2015 in Bochum

„Mieterhöhung rechtssicher gestalten – Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und Modernisierungsmieterhöhung im Praxischeck“

Entsprechen die Mieten im Bestand dem ortsüblichen Preisniveau? Wie wird die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt und was ist bei dem Anpassungsverlangen zu beachten? Ist allein der Mietspiegel maßgeblich und wie wird dieser richtig gelesen?

Solche und ähnliche Fragen stellen sich Vermieter häufig, wenn über Mieterhöhungen beraten wird. Für eine erfolgreiche Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete sind nicht nur materielle Voraussetzungen maßgeblich, sondern auch formelle. Was genau muss dem Mieter mitgeteilt werden? Der Zugang einer wirksamen Erklärung ist zudem entscheidend für den Geltungszeitpunkt der Erhöhung. Und was ist zu tun, wenn der Mieter der Erhöhung widerspricht? Diese Fragen werden am 9. März 2015 mit den Teilnehmern gelöst.

Auch die (bundesrechtliche) Kappungsgrenze spielt eine entscheidende Rolle bei der Berechnung der zulässigen Miete. Seit Juni 2014 ist zudem in Nordrhein-Westfalen die Kappungsgrenzenverordnung in Kraft getreten, die in ausgewiesenen Gebieten sogar eine Erhöhung um nur maximal 15 Prozent in drei Jahren zulässt.

Im Zuge der angekündigten Mietpreispbremse wird der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ auch noch eine zusätzliche Bedeutung zukommen. Für die zulässige Miete bei einer Neuvermietung ist dann die Ortsüblichkeit zuzüglich maximal zehn Prozent maßgeblich.

Werden Modernisierungen durchgeführt, besteht ein weiterer Erhöhungstatbestand. Der Vermieter kann nämlich nach Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen derzeit noch elf Prozent des Kostenaufwandes als Mieterhöhung zur Jahresmiete geltend machen. Jedoch berechtigt nicht jede Modernisierung, die der Mieter zu dulden hat, auch zur Mieterhöhung.

Bei der Gestaltung der Mieterhöhung ist eine Vielzahl inhaltlicher Anforderungen zu beachten. Die Erläuterungen der einzelnen Anspruchsvoraussetzungen fallen nicht immer leicht. Darüber hinaus stellt die Berechnung des Modernisierungszuschlages einen nicht unerheblichen Aufwand dar und es besteht häufig rechtliche Unsicherheit in Bezug auf die Berechnungsgrundlage. Zudem wird behandelt, was zu beachten gilt, wenn mit der Modernisierungsmaßnahme zugleich Mängel beseitigt werden.

Welche Folgen eine unterlassene oder fehlerhafte Ankündigung der Modernisierungs-



Foto: Deutsches Bergbau-Museum

maßnahme auf die Mieterhöhung haben, wird ebenfalls Gegenstand der Veranstaltung sein.

In einem abschließenden Exkurs wird auch die Mieterhöhung bei preisgebundenem Wohnraum im Rahmen von Altförderungen (bis 1. Januar 2002) behandelt, die sich nach § 10 WoBindG (Wohnungsbindungsgesetz) richtet. Insbesondere die hier bestehenden speziellen formellen Anforderungen werden aufgezeigt.

■ Die Anmeldefrist zur Veranstaltung am 9. März 2015 im EBZ in Bochum läuft. Eine entsprechende Einladung erfolgt noch gesondert. Der VdW Rheinland Westfalen freut sich über eine rege Teilnahme. *LM*

WOHNEN FÜR EIN LANGES LEBEN

GEPA – Neue Perspektiven für die Wohnungswirtschaft in NRW

Das Jahr 2014 brachte mit dem GEPA, dem „Gesetz zur Entwicklung und Stärkung einer demographiefesten, 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)“ einen Paradigmenwechsel in NRW: Unter den Leitmotiven „mehr Teilhabe“, „mehr Quartier“ und „mehr Chancen für neue Wohnformen“ als Konsequenz aus dem mit immer mehr Wucht propagierten Grundsatz „ambulant vor stationär“ wurden im Wohn- und Teilhabegesetz, dem ordnungsrechtlichen Teil des GEPA nach Jahren der Irrungen und Wirrungen durch die klare Kategorisierung von Angebotsformen endlich „Zielkorridore“ für die Immobilien- und Pflegewirtschaft geschaffen, die es ermöglichen, wohnungswirtschaftliche Angebote „jenseits des klassischen Heims“ zu schaffen.

Auf der einen Seite wird das „Service-Wohnen“ als „private“ Wohnform anerkannt und die Grenzziehung entlang des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes (WBVG), nämlich in Bezug auf die „allgemeinen Unterstützungsleistungen“, vorgenommen. Auf der anderen Seite wird die neue Wohnform der anbieterverantworteten Wohngemeinschaft ordnungsrechtlich detailliert geregelt und vor allem werden auch die sogenannten selbstverantworteten Wohngemeinschaften von diesen „anbieterverantworteten“ als „staatsfreies“ Wohnen klar abgegrenzt. Damit werden Kooperationen zwischen Wohnungsunternehmen und Pflege- und Betreuungsdiensten oder die Generalvermietung von Wohngemeinschaften an diese zum Zweck der Errichtung solcher anbieterverantworteten Wohngemeinschaften möglich. Nur die bauordnungsrechtliche

Flanke ist mit der Richtlinie vom 17. März 2011 leider noch zu weit geöffnet.

Das Zusammenspiel von Wohn- und Teilhabegesetz (WTG) und Allgemeines Pensionsgesetz (APG) schafft für die Wohnungsunternehmen neue Perspektiven: Sie erhalten einen umsetzbaren „Immobilientyp“, sie erhalten Freiheit in Bezug auf das „Zusammengehen“ mit Pflegeanbietern und sie erhalten Marktabschottung. Insbesondere Letzteres gibt den Königsweg vor: Je weniger vollstationäre Pflege, desto mehr Bedarf an betreutem Wohnen und Wohngemeinschaften. Und daher ist auch für die Pflege- und Betreuungsanbieter die Betreuung von integrierten Wohn-Pflegeangeboten im Zusammengehen mit der Wohnungswirtschaft hoch spannend und lukrativ. Das zum 1. Januar 2015 in Kraft getretene erste Pflegestärkungsgesetz mit seinen leistungsrechtlichen Verbesserungen, auch im Bereich der Tagespflege, tut sein Übriges dazu.

Angesichts dessen haben die Wohnungsunternehmen innovative Dienstleistungs-Immobilienpartnerschaften auszuloten, um durch die institutionalisierte Form anbieterverantworteter Wohngemeinschaften neue „gewollte“ Angebote im Markt zu platzieren. Neue Immobilien in der Kombination von



INFORMATIONSVORANSTALTUNG

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung widmen sich VdW Rheinland Westfalen und EBZ demnächst dem in diesem Beitrag behandelten Thema: Am 4. März 2015 heißt es in Bochum: „Wohnangebote für ältere Menschen – Wie geht es weiter mit dem nun novellierten WTG NRW?“

**Weitere Informationen
und Anmeldung bei Angela Fischer:**

Tel.: 0211 16998-24

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

betreutem Wohnen, Tagespflegeeinrichtungen und ambulant betreuten Wohngemeinschaften sind zu entwickeln und zu errichten. Es gibt bereits Prototypen für duplizierbare Projekte. WIG Wohnen in Gemeinschaft NRW als führender Branchenverband in diesem Bereich schätzt, dass in den nächsten zehn bis 15 Jahren mindestens 30.000 WG-Plätze geschaffen werden müssen, um die bestehende wie aber auch durch die neue Gesetzgebung induzierte Nachfrage zu decken. Die Kunst wird sein, alle Beteiligten zusammenzubringen, um so „Wohnen für eine Gesellschaft des langen Lebens“ zu ermöglichen.



GASTBEITRAG >>

von Dr. Lutz H. Michel

FRICS, Rechtsanwalt und
Chartered Surveyor, Hürtgenwald

WOHNRAUMFÖRDERPROGRAMM NRW

Bessere Konditionen führten 2014 zum Anziehen des Mittelabflusses

Investoren und Kommunen in Nordrhein-Westfalen haben im Vergleich zum Vorjahr in 2014 wieder mehr Mittel aus dem Wohnraumförderprogramm abgerufen. Vor allem in den Boomstädten ist zusätzlicher bezahlbarer Wohnraum entstanden. 2014 sind insgesamt 6.713 Wohneinheiten (WE) mit einem Fördervolumen von insgesamt 523,4 Millionen Euro geschaffen worden. Während die absolute Zahl der geförderten Wohnungen leicht abgenommen hat, ist der Mittelabfluss insgesamt leicht gestiegen. Ursache dafür ist nach Ansicht des NRW-Bauministeriums die letzte Verbesserung der Förderkonditionen.

NRW-Bauminister Michael Groschek sagte anlässlich einer Pressekonferenz im NRW-Landtag am 15. Januar: „Ich hätte mir einen noch deutlicheren Zuwachs an bezahlbarem Wohnraum gewünscht – aber die historische Niedrigzinsphase durchkreuzt diese

Pläne leider weiterhin. Trotzdem ist vor allem im Mietwohnungsbau die Trendwende geschafft.“ Im abgelaufenen Jahr hätten Investoren und Kommunen aus dem Förderprogramm rund 423 Millionen Euro nur für die Schaffung neuer Mietwohnungen und Wohnheimplätze abgerufen. Im Vergleich zum Vorjahr sind das rund 43 Millionen Euro, gegenüber 2012 sogar 128 Millionen Euro mehr. Vor allem die Mieterinnen und Mieter in Aachen, Düsseldorf und Köln können davon profitieren.“

Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, sagte vor den Vertretern der Presse: „Mit seinem Wohnraumförderprogramm ist das Land Nordrhein-Westfalen bundesweit Vorbild. Das NRW-Bauministerium und die Landesregierung setzen hier ein klares Zeichen für mehr günstigen Mietwohnungsbau. Neben der von Minister Groschek genannten

Niedrigzinsphase gibt es aber noch andere Aspekte, die preisgünstigen Wohnungsbau in vielen Regionen erschweren. Natürlich sind Energieeffizienz und das barrierefreie Bauen wichtige Komponenten der Wohnungspolitik des Landes. Allerdings sollte darauf geachtet werden, dass trotz der damit steigenden Baukosten die Wohnungen nicht unverhältnismäßig verteuert werden und somit die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erschwert wird.“ AW



Quelle: MBSWV

Haus & Grund NRW-Präsident Klaus-Dieter Stallmann, Rychter, Groschek, BFW NRW-Geschäftsführer Martin Dornieden (v. l.)

MITTELABFLUSS DER SOZIALEN WOHNRAUMFÖRDERUNG

Mehr Fördervolumen abgerufen, aber weniger geförderte Wohneinheiten im Neubau

In der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landtags Nordrhein-Westfalen am 22. Januar 2015 gab Minister Michael Groschek unter anderem einen Bericht zum Mittelabfluss der sozialen Wohnraumförderung 2014. Unterlegt wird dieser mit dem Schnellbericht 2014 – Jahresergebnis der NRW.BANK zur Abwicklung des Wohnraumförderprogramms des Jahres 2014.

Die gute Botschaft lautet: Das Gesamtergebnis der abgerufenen Mittel liegt um rund 21,2 Millionen Euro über dem Vorjahresergebnis. Dennoch: Es bleibt gegenüber dem Programmansatz von 800 Millionen Euro um rund 276,5 Millionen Euro zurück.

Von Interesse ist ein Einblick in die Ergebnisse der einzelnen Programmteile: Im Teilprogramm Neuschaffung von Mietwohnungen ist die Zahl der geförderten

Wohneinheiten gegenüber 2013 mit einer Differenz von 94 Wohneinheiten geringfügig zurückgegangen, auch wenn sich das zugesagte Darlehensvolumen deutlich erhöht hat. Als erfreulich ist zu vermerken, dass in einigen Bedarfsschwerpunkten des Landes die Förderung von Mietwohnungen Fahrt aufgenommen hat. So wurden in Aachen 180 Wohneinheiten mehr gefördert als im Vorjahr, in Düsseldorf 106 Wohneinheiten, in Köln 140 Wohneinheiten. Demgegenüber ist ein deutlicher Rückgang in Bonn und Münster zu verzeichnen.

Anders als beim Neubau, den Marktnotwendigkeiten folgend, konzentriert sich die Inanspruchnahme des Teilprogramms Investive Bestandsmaßnahmen auf Städte des Ruhrgebiets mit entspannten Wohnungsmärkten. Gegenüber den Vorjahren wurden aus diesem Teilprogramm Förderangebote zur Verbesserung der Energieeffizienz, der Reduzierung von Barrieren im Bestand und

zur denkmalgerechten Erneuerung vermehrt in Anspruch genommen.

In den Ergebnissen der vorgenannten Teilprogramme sind auch Maßnahmen enthalten, die der Quartiersentwicklung dienen. Damit wurden 867 Wohneinheiten mit einem Volumen von knapp 68 Millionen Euro gefördert. Dies ist eine deutliche Steigerung gegenüber dem Programmjahr 2013. Dies zeigt, dass unter anderem die Umsetzung kommunaler wohnungspolitischer Handlungskonzepte an Bedeutung gewonnen hat.

■ Der Bericht steht als Landtagsdrucksache „Vorlage 16/2578“ im Netz des Landtags NRW zur Verfügung. Er kann auch gerne bei Roswitha Sinz, Referentin für Stadtentwicklung und Wohnungspolitik, telefonisch (0211-1699846) oder per E-Mail r.sinz@vdw-rw.de angefordert werden. RS

Bauministerium sucht „vorbildliche Bauten“

PROJEKTAUFRUF >> Das Land Nordrhein-Westfalen führt, vertreten durch das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr in Kooperation mit der Architektenkammer, alle fünf Jahre die „Auszeichnung vorbildlicher Bauten in Nordrhein-Westfalen“ durch. Das Verfahren richtet sich an alle Bauherren und Architekten, die in gestalterischer, ökologischer und ökonomischer Hinsicht herausragende Bauten und Anlagen in Nordrhein-Westfalen realisiert haben. Die Auszeichnung bildet aufgrund ihrer Breitenwirkung seit 35 Jahren einen wichtigen Beitrag zur Förderung der Baukultur in NRW.

Prämiert werden Gebäude und Anlagen, die in besonderer Weise den Zielsetzungen der Auslobung entsprechen, die Ende Februar veröffentlicht wird. Die Objekte müssen in Nordrhein-Westfalen liegen und in den vergangenen fünf Jahren fertiggestellt worden sein. Ausgezeichnet werden können alle Arten von Bauten, wie zum Beispiel Wohnungsbauten und Siedlungen, Kultur- und Bildungsbauten, Büro- und Gewerbebauten sowie öffentliche Bauten. Bei den Bauaufgaben kann es sich um Neubauten, aber auch um Maßnahmen im Bestand handeln.

Um die Auszeichnung können sich Bauherren und Mitglieder einer Architektenkammer als Entwurfsverfasser in beiderseitigem Einvernehmen bewerben. Über die Auszeichnung beschließt eine unabhängige Jury.

Es können bis zu 30 Bauten ausgezeichnet werden. Die Auszeichnung erfolgt Ende November 2015 durch die Verleihung einer Urkunde und einer Gebäudeplakette im Rahmen einer öffentlichen Preisverleihung. Außerdem werden die ausgezeichneten Objekte in einer Broschüre und einer Ausstellung dokumentiert, die ab Dezember 2015 zunächst im Haus der Architekten gezeigt wird.

Die Bewerbungsunterlagen müssen bis zum 24. April 2015 bei der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) eingereicht werden. Erwartet werden ein DIN-A0-Plakat mit der Darstellung des Projekts, eine Teilnahmeerklärung sowie die Erteilung der Veröffentlichungsrechte. Zur Aufnahme der Adress- und Projektdaten wird eine elektronische Erfassung auf der Homepage der AKNW angeboten.

■ Die vollständige Auslobung wird Ende Februar 2015 im Internetangebot des MBWSV und der AKNW veröffentlicht. *FK*



NRW.BANK – ÖFFENTLICH GEFÖRDERTE DARLEHEN

Verwaltungskostenbeiträge können nicht zurückgefordert werden (OLG Düsseldorf, Urteil vom 6. November 2014)

Mit Rundschreiben vom 17. Dezember 2014 hat der VdW Rheinland Westfalen über die Möglichkeit der Rückforderung von Bearbeitungsgebühren auch im Rahmen gewerblicher Darlehen berichtet.

Im Rundschreiben wurde auch darauf hingewiesen, dass eine konkrete Einzelfallprüfung der jeweiligen Vertragsbedingungen durch einen Fachanwalt unerlässlich ist, da eine pauschalierende Betrachtung, die allen Kreditformen gerecht wird, nicht

rechtssicher erfolgen kann. Insbesondere da hierzu noch keine höchstrichterliche Rechtsprechung vorliegt. Gerade im Hinblick auf Darlehen, die öffentlich gefördert werden, ergeben sich nicht nur unerhebliche Abweichungen. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) zu Verbraucherkrediten kann nicht ohne Weiteres auf Förderdarlehen übertragen werden. Wesentlicher Unterschied liegt nach dem Urteil des Oberlandesgerichts (OLG) Düsseldorf vom 6. November 2014 zu Verwaltungskostenbeiträgen der NRW.BANK darin, dass die

erhobenen Gebühren bei Förderdarlehen keine Preisneben-, sondern vielmehr eine Preishauptabrede darstellen und einer Inhaltskontrolle nach § 307 BGB dadurch entzogen sind.

Die Rechtmäßigkeit der von der NRW.BANK erhobenen Verwaltungskostenbeiträge hat das OLG Düsseldorf damit bestätigt (AZ: I-16 U 202/13; BeckRS 2014, 22464).

LM

WOHNUNGSMARKTBERICHT NRW 2014

NRW.BANK sagt verschärfte Lage am Wohnungsmarkt voraus

Nicht unbedingt überraschend, aber dennoch sehr erhellend fallen die Ergebnisse des Wohnungsmarktberichts 2014 der NRW.BANK aus: Nach vielen Jahren des Schrumpfens wachse die Bevölkerungszahl in Nordrhein-Westfalen durch die steigende Zuwanderung leicht. In den wachstumsstarken Kernstädten der Rheinschiene fehle es an Wohnungen. Die Folge sei, dass insbesondere bezahlbare Wohnungen für Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen Mangelware bleiben. Weiter steigende Baulandpreise auf den angespannten Märkten verschärfen die Situation. Dies

zeigt der Wohnungsmarktbericht NRW 2014 der NRW.BANK, der jetzt erschienen ist.

Seit 2011 ist die Zahl der Einwohner in Nordrhein-Westfalen um knapp 0,2 Prozent auf rund 17,6 Millionen Menschen gestiegen, so die Statistiker. Dieser Anstieg sei auf Zuwanderungsgewinne zurückzuführen. Regional gebe es aber große Unterschiede: Während die Arbeitsplatzzentren Düsseldorf, Köln und Münster sowie die Regionen Aachen, Bielefeld und Paderborn/Gütersloh wachsen, sinken im Ruhrgebiet, im Sauerland, in Südwestfalen und im östlichen Ostwestfalen die Einwohnerzahlen kontinuierlich.

„Diese Entwicklung wirkt sich auch auf die Wohnungsversorgung aus“, so die Forscher. So stünden in den wachsenden Städten zu wenige nachfragegerechte Wohnungen bereit. Dabei mangle es weiterhin vor allem an bezahlbaren Wohnungen. „Neu gebaut wurden in den vergangenen Jahren vorrangig hochpreisige Wohnungen. Häufig sind nur wenige geeignete und daher teure Baugrundstücke verfügbar. Der Bau öffentlich geförderter Mietwohnungen bleibt daher wichtig, um die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum sicherzustellen. Solche geförderten Wohnungen sind ausschließlich für Haushalte im unteren und mittleren Einkommensbereich bestimmt.“

Den Zahlen aus der NRW.BANK zufolge wurden in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2013 rund 40.000 Wohnungen fertiggestellt – die meisten in den wachsenden Städten der Rheinschiene.

In Köln habe der Wohnungsneubau dazu beigetragen, dass der Wohnungsbestand von 2011 bis 2013 durchschnittlich pro Jahr um 0,5 Prozent zunahm. Auch in Bonn (0,6 Prozent) und Münster (1,2 Prozent) lag demnach die Neubautätigkeit über dem Landesdurchschnitt (0,4 Prozent), in Düsseldorf jedoch trotz der hohen Nachfrage darunter (0,3 Prozent). In Köln seien von 2011 bis 2013 im jährlichen Durchschnitt rund 28 Prozent aller neu gebauten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern öffentlich gefördert worden, in Bonn und Münster jeweils rund 23 Prozent. In Düsseldorf seien es rund neun Prozent gewesen.

Die Mieten für zur Neuvermietung anstehende Bestandswohnungen, die den weitestgehend größten Teil des Angebots ausmachen, stiegen von 2008 bis 2013 um rund sechs Prozent. Sie stiegen besonders in ohnehin schon teuren Regionen, am stärksten in der Rheinschiene, im Großraum Aachen und im Münsterland.

AW



Foto: NRW.BANK

AUSSCHUSS FÜR ARBEIT, GESUNDHEIT UND SOZIALES DES LANDTAGS NRW

Altengerechte Quartiersentwicklung und die Rolle der Kommunen in der Pflege

Zur Sitzung des Ausschusses für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landtags NRW am 21. Januar 2015 legte das Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter (MGEPA) einen Bericht zur altengerechten Quartiersentwicklung und zur Rolle der Kommunen in der Pflege vor.

Das MGEPA hält es für ein wesentliches Ziel, die Entwicklung altengerechter Quartiere und Sozialräume auch durch das Sozialgesetzbuch (SGB) XI nachhaltig zu unterstützen und abzusichern. Zum Gelingen einer solchen Quartiersentwicklung käme es vor allem auch auf eine Stärkung der kommunalen Verantwortung und der lokalen Gestaltungsmöglichkeiten an. Die Möglichkeiten einer stärkeren kommunalen Steuerung wurden daher auch im neuen Alten- und Pflegegesetz aufgenommen.

Initiativen der Landespolitik NRW zu einer altengerechten Quartiersentwicklung und

zur Stärkung der kommunalen Strukturverantwortung richten sich auch an die Bundesebene. Neben dem SGB XI steht auch das Pflegestärkungsgesetz II, wozu ein Gesetzgebungsverfahren noch in 2015 geplant ist, im Fokus der nordrhein-westfälischen Pflegepolitik.

Der Bericht des MGEPA informiert vor diesem Hintergrund zum aktuellen Stand der Aktivitäten auf Landes- und Bundesebene. Unter anderem fördert das Land kommunale Aktivitäten. Da gerade die von Beginn der Planungen zum Landesförderplan an vorgesehene Unterstützung für die kommunale Quartiersentwicklung nur als mehrjähriger Prozess nachhaltig erfolgreich sein kann, hat das MGEPA im Vorgriff auf den Landesförderplan bereits Ende 2014 ein Förderangebot für die kommunale Quartiersentwicklung gestartet. Hierbei können die Kommunen für bis zu drei Jahre einen maximalen Zuschuss von 40.000 Euro/Jahr zu den Personal- und

Sachkosten für die Entwicklung eines konkret zu benennenden Quartiers erhalten. Der VdW Rheinland Westfalen hat seine Mitgliedsunternehmen in NRW darüber mit Rundschreiben vom 22. Dezember 2014 informiert. Alleine für dieses Förderangebot sollen jährlich bis zu 2,1 Millionen Euro bereitstehen.

RS



Foto: Groebbuicht

ENTSCHEIDENDE VERÄNDERUNG IN DER FÖRDERKULISSE

Steuerung der Wohnraumförderung jenseits fiskalischer Maßnahmen

In der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des nordrhein-westfälischen Landtags gab Minister Michael Groschek das fortgeschriebene Wohnraumförderungsprogramm 2015 als Teil des mehrjährigen Programms 2014 bis 2017 bekannt sowie die dazugehörigen Wohnraumförderbestimmungen.

Zuvor stellte er den Abfluss der Wohnraumfördermittel im Jahr 2014 vor. In diesem Zusammenhang stellte Groschek klar, dass angesichts des kaum verbesserten Ergebnisses gegenüber dem Vorjahr Konsequenzen jenseits fiskalischer Maßnahmen zu ziehen seien. Unter anderem verwies er dazu auf die im August 2014 abgeschlos-

senen Zielvereinbarungen mit den Städten Köln und Münster zur Umsetzung eines Globalbudgets zur Wohnraumförderung. Beide Städte bekundeten zu diesem Anlass, die Mobilisierung bebaubarer Grundstücke und die Kopplung des Baurechts mit einer Sozialwohnungsquote verstärken zu wollen. Groschek kündigte an, dass er alsbald weitere Zielvereinbarungen mit den Städten Düsseldorf und Dortmund abschließen werde.

Eine entscheidende Veränderung im Sinne einer verbreiterten Förderkulisse ist die neu formulierte Gebietskulisse der Wohnraumförderung. Auf Basis eines durch das Institut F + B erstellten Gutachtens zur „Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung

in Nordrhein-Westfalen“ wurden die Bedarfs- und Kostenkategorien in der Wohnraumförderung neu geordnet. Statt der bisherigen gemeinscharfen Einteilung erfolgt nun eine Einteilung in insgesamt 76 Wohnungsmarktregionen. Eine Zersplitterung der Gebietskulisse in räumlich eng verflochtenen Regionen soll so vermieden werden.

- Das Gutachten kann unter folgendem Link abgerufen werden:
www.mbwsv.nrw.de/service/downloads/Wohnen/Gutachten_zur_Ver_nderung_der_Wohnungsnachfrage/F_B_Gutachten_2014.pdf

RS

SOZIALE MIETWOHNRAUMFÖRDERUNG

Stellungnahme der Verbände zu den Änderungs-Verwaltungsvorschriften

Anfang Dezember 2014 leitete das Finanz- und Bauministerium Rheinland-Pfalz der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen zwei Entwürfe von Änderungs-Verwaltungsvorschriften aus dem Bereich der sozialen Mietwohnraumförderung (Soziale Mietwohnraumförderung und Förderung von Wohngruppen) mit der Bitte um Stellungnahme zu.

Neben redaktionellen Anpassungen weist der Entwurf zwei wesentliche Änderungen auf. Die erste betrifft die Einordnung von Städten und Gemeinden in Mietstufen. Künftig sollen die Städte Trier, Speyer, Landau in der Pfalz sowie der Landkreis Trier-Saarburg einer höheren Mietstufe angehören. Die Höherstufung der drei Städte steht im Zusammenhang mit der ab 1. Januar 2015 geltenden Kappungsgrenzenverordnung, die in ihrer Begründung zur Anwendung der Verordnung von angespannten Wohnungsmärkten ausgeht. Die Höherstufung erscheint somit folgerichtig. Der Entwurf der Änderungs-Verordnung sieht jedoch für die Stadt Mainz keine Höherstufung vor; sie gehört bereits der höchsten Mietstufe 5 an.



Die zweite wesentliche Änderung erstreckt sich auf die Einführung der aktuelleren DIN 18040 Teil 2 hinsichtlich des Baus von barrierefreien Wohnungen und Wohnungen für Rollstuhlnutzer.

Der VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest haben in Abstimmung mit der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen noch im Dezember 2014 ihre Stellungnahme schriftlich abgegeben. Sie begrüßen die Höherstufung der drei Städte und des Landkreises, mahnen aber zugleich auch eine Besserstellung der Stadt Mainz bei den Förderkonditionen an, da sich die Differenz zwischen Markt- und Bewilligungs-/Fördermiete weiter vergrößert hat. Die Verbände schlagen eine zweiprozentige Mietanhebung der Fördermiete vor, wie sie als Mietpreisanpassung für ältere soziale Mietwohnungsbestände zulässig ist. Unabhängig von der Zuordnung zur Kappungsgrenzenverordnung schlagen die Verbände zudem eine Höherstufung der Stadt Koblenz um eine Mietstufe vor, da sich die Angebotsmieten dort spürbar erhöht haben.

Ferner monieren die Verbände, dass die aktuellere DIN 18040 Teil 2 hinsichtlich des Baus von barrierefreien Wohnungen und Wohnungen für Rollstuhlnutzer eingeführt werden soll, ohne dass die hierdurch entstehenden Mehraufwendungen in den Förderkonditionen entsprechende Berücksichtigung finden. Dies reduziere die Attraktivität der Umsetzung dieser Vorgaben. Zu den Aspekten der Umsetzung dieser Norm verweisen die Verbände auch auf ihre gemeinsame Stellungnahme zum Entwurf des dritten Landesgesetzes zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 30. Juni 2014. Ihre anhaltenden Bedenken zu diesem Vorhaben werden die Verbände im dortigen Beteiligungsverfahren einbringen.

Bei Redaktionsschluss war noch nicht absehbar, ab wann und in welcher Endfassung die Änderungs-Verwaltungsvorschriften gültig werden.

ENERGIEAGENTUR RHEINLAND-PFALZ

Thomas Pensel wird neuer Geschäftsführer

Der Aufsichtsrat der Energieagentur Rheinland-Pfalz hat den bisherigen Koordinator Klimaschutz des Umweltamtes Mainz, Thomas Pensel, zum neuen Geschäftsführer der Energieagentur bestellt, wie das Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung des Landes Rheinland-Pfalz am 23. Dezember 2014 mitteilte.

Der Naturwissenschaftler war in den vergangenen Jahren verstärkt im europäischen Klima-Bündnis aktiv. Er tritt sein Amt als Geschäftsführer im Februar 2015 an.

Wirtschaftsstaatssekretär Uwe Hüser freute sich, mit Pensel einen Mann mit großer Erfahrung im kommunalen Bereich gewonnen zu haben. „Thomas Pensel bringt die gelungene Mischung von viel kommunaler Erfahrung und großem Engagement für Umwelt- und Klimaschutz, Energieeffizienz und Erneuerbare Energien mit. Die Energieagentur wird von seinen Erfahrungen und seiner Fähigkeit zur Vernetzung sehr profitieren.“

Gleichzeitig bedankte sich Hüser bei Christina Kaltenecker für ihren Einsatz als Geschäftsführerin: „Christina Kaltenecker hat binnen eines Jahres neun Regionalbüros der Energieagentur an den Start und die Energieagentur so in die Regionen von Rheinland-Pfalz gebracht. Ich freue mich, dass sie die Energieagentur als Prokuristin weiterhin unterstützen wird.“

RS



RS

NEUE VERWALTUNGSVORSCHRIFT

Attraktive Förderkonditionen für Bau und Modernisierung von Studierendenwohnheimen

Seit dem 1. Dezember 2014 gilt die Verwaltungsvorschrift „Förderung von Wohnraum für Studierende (Studierendenwohnheime)“. Das Land Rheinland-Pfalz bietet zusammen mit der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) ein Förderangebot für die Schaffung und Modernisierung von Wohnraum für Studierende an.

Das Förderangebot richtet sich an Investoren, die Studierendenwohnraum zu preiswerten Mieten errichten. Im Rahmen der Konzipierung dieses speziellen Förderangebotes wurde auch die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen vonseiten des Finanz- und Bauministeriums zur Beratung geladen.

Gefördert werden der Neubau von Studierendenwohnheimen, Ausbau, Umwandlung, Umbau und Erweiterung vorhandener Wohnheime für Studierende sowie der Ersatzneubau nach Abriss. Die Förderung erfolgt durch ein Darlehen der ISB. Die Höhe des Grunddarlehens je Quadratmeter Wohnfläche für Neubauten variiert nach der Mietenstufe. In Mietenstufe 3 zum Beispiel beträgt es 1.400 Euro; in Mietenstufe 5 erhöht sich das Grunddarlehen auf 1.650 Euro.

Für energetisch und/oder standortbedingte Mehrkosten, für den Einbau eines Aufzugs oder bauliche Maßnahmen für Menschen mit Schwerbehinderung sind Zusatzdarlehen möglich.

Für die mit Neubau- oder Modernisierungsmittel geförderten Wohnheimplätze gelten pro Quadratmeter Wohnfläche Mietobergrenzen (Nettokaltmiete); für die Mietenstufe 3 zum Beispiel 6,20 Euro, für die Mietenstufe 5 kommen 6,60 Euro in Betracht.

■ Ein Informationsflyer mit der Übersicht der Förderkonditionen sowie Antragsformulare sind auf der Internetseite der ISB unter www.isb.rlp.de abrufbar. Auch steht der Kundenbetreuer der Wohnraumförderung unter der Tel.: 06131 6172-1991 zur Beratung zur Verfügung.

RS

FORSCHUNGSVORHABEN FÜR ALTBAUSANIERUNG

Sanierungspotenziale von 50er-Jahre-Bauten werden durchleuchtet

Finanzministerin Doris Ahnen hat am 19. Januar 2015 in Speyer einen Förderbescheid für ein Forschungsprojekt überreicht, das die Sanierungspotenziale von Siedlungsbauten der 50er-Jahre untersucht.

„Welch große Bedeutung die energetische Sanierung der Wohnungsbestände in Deutschland und Rheinland-Pfalz hat, ist seit Langem bekannt“, sagte die auch für den Bereich Bauen und Wohnen zuständige Ministerin bei der Übergabe des Bescheides. „Die energetische Altbausanierung ist für die Erreichung unserer Klimaschutzziele von herausragender Bedeutung.“

Auf die vielfältigen Herausforderungen, die die Sanierung dieses Gebäudetyps – insbesondere bei den oft notwendigen Sanierungen im bewohnten Zustand – mit sich bringt, soll das mit Mitteln des Landes Rheinland-



Foto: Gina Sanders – Jovolla.com

Pfalz unterstützte Forschungsprojekt der TU Kaiserslautern Lösungen finden. Diese Lösungen sollen dann nicht nur bei der Durchführung der anschließenden Sanierung der beiden Modellgebäude hier in Speyer angewendet werden, sondern auch landesweit in vergleichbaren Gebäude- und Siedlungsbeständen zur Anwendung gebracht werden.“

Ministerin Ahnen dankte der gemeinnützigen Baugenossenschaft Speyer, die zwei typische 50er-Jahre-Wohngebäude zur Verfügung stellte und dieses Modellprojekt gemeinsam mit ihren Mietern durchführen will. Die Förderung des Forschungsvorhabens durch das Land beträgt 155.000 Euro bei Gesamtkosten von knapp 260.000 Euro.

AW

BAUFORUM RHEINLAND-PFALZ

Geschafterversammlung genehmigt Wirtschaftsplan 2015

Auch in der letzten Sitzung im Jahr 2014 befasste sich die Geschafterversammlung des Bauforums wiederum mit einer Themenpalette.

Zunächst gab es einen intensiven allgemeinen Informationsaustausch unter den zahlreichen Partnern des Bauforums. Unter anderem waren sich die Teilnehmer darin einig, dass die Diskussion über die Art und Weise beziehungsweise die Nachhaltigkeit von Dämmmaßnahmen weitergeführt werden müsse. Die Entwicklung der Baukosten, insbesondere infolge der Erhöhung der Standards, der Baulandkosten und Steuern war ein weiteres Thema des Erfahrung- und Meinungsaustauschs. Verwiesen wurde dabei auf die aktuellen Untersuchungen des Pestel Instituts und der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. aus Kiel.

Herbert Sommer aus dem Finanz- und Bauministerium und Geschäftsführer des Bauforums berichtete unter Aktuelles aus der

Wohnungspolitik, dass die geplante Wohngelderhöhung wohl erst zum 1. Januar 2016 erfolgen werde, so der aktuelle Sachstand der Verhandlungen auf Fachebene zwischen Bund und Ländern. Zur Landesebene Rheinland-Pfalz teilte er mit, dass die Kapazitätsgrenzenverordnung für die vier Städte Mainz, Trier, Speyer und Landau in der Pfalz zum 1. Januar 2015 in Kraft trete. Die Verwaltungsvorschrift zur Förderung von Wohnraum für Studierende ist bereits am 1. Dezember 2014 in Kraft getreten (vergleiche auch Artikel zu Bau und Modernisierung von Studierendenwohnheimen in diesem Heft).

Ralf Werry von der LUWOG (ab Januar 2015: BASF Wohnen + Bauen) stellte ein ganzheitliches Langzeitmonitoring einer Quartiersentwicklung anhand des Brunckviertels in Ludwigshafen vor, das erstmals technische, ökonomische, ökologische wie soziokulturelle Aspekte zugleich in den Blick nahm. Nicht minder spannend war der Bericht der TU Kaiserslautern über die

Ergebnisse einer umfassenden Marktrecherche zum Thema „Aufzug statt Auszug – Barrierefreiheit in Bestandsgebäuden“. Das Bauforum plant, hierzu im Jahr 2015 eine Veranstaltung anzubieten.

Die Geschafter des Bauforums haben zudem den vorgelegten Wirtschaftsplan 2015 einstimmig genehmigt, den Sommer zuvor ausführlich in seinen Einzelpositionen erläutert hatte. RS

SAVE THE DATE

15. Bauforum in Mainz

Das Bauforum Rheinland-Pfalz bereitet derzeit seine diesjährige zentrale Veranstaltung, das 15. Bauforum, vor.

Termin und Ort stehen fest: Es findet am 12. Mai 2015 (9.30 bis circa 15.45 Uhr) im ZDF-Konferenzzentrum Mainz statt.

Nach dem zuletzt technischen Schwerpunkt des 14. Bauforums wird das 15. Bauforum wieder eine wohnungspolitische Thematik aufgreifen und dabei regionale Akzente setzen. Die regionale Spreizung des Landes wie die empirica-These der Schwarmstädte und mögliche Handlungsempfehlungen zur Entlastung solcher Städte durch Attraktivierung anderer zentraler Orte im eher ländlichen Raum bieten genug Stoff für interessante Vorträge und Diskussionen.

Merken Sie sich diesen Termin schon fest im Kalender vor. Weitere Informationen werden in den nächsten VM-Ausgaben folgen. RS



AUSSCHUSS WOHNRAUMFÖRDERPOLITIK

Soziale Wohnraumförderung – Rückblick und Ausblick

Zum Jahresende 2014 tagte der Ausschuss Wohnraumförderpolitik im Verbandshaus in Düsseldorf. Die Teilnehmer erörterten den Mittelabruf der sozialen Wohnraumförderung in 2014 und erarbeiteten Eckpunkte zur Verbesserung der Förderkonditionen.

Der Ausschuss Wohnraumförderpolitik analysierte auf Datengrundlage erster Auswertungen der NRW.BANK und der Bewilligungsbehörden den Mittelabruf der sozialen Wohnraumförderung in 2014. Die Zwischenergebnisse des Programmjahres 2014 zeigten insgesamt ein positives Signal. Die verbesserten Förderkonditionen greifen, dennoch konnten keine Höchstwerte

erzielt werden. Die Rahmenbedingungen auf dem Kapitalmarkt (niedrige Zinsniveaus) und die rasante Entwicklung der Mieten in Wachstumsregionen wirken erheblich auf die Attraktivität der Förderangebote der sozialen Wohnraumförderung ein. Hinzu kommt, dass gerade in Wachstumsregionen nach wie vor zu wenige Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Mit dem Ziel, ein Eckpunktepapier zu erarbeiten und dieses interessenspolitisch zu transportieren, erörterten die Teilnehmer Anregungen zur Verbesserung der Förderkonditionen.

Roswitha Sinz berichtete über das Vorhaben des Ministeriums für Bauen, Wohnen,

Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW, eine regionale Differenzierung der Wohnraumförderung vorzunehmen. Der Ausschuss diskutierte den regionalen Ansatz und wies daraufhin, bei der Optimierung der Gebietskulissen die Einordnung beziehungsweise Rückstufen der Gemeinden sorgfältig zu prüfen.

Auch in diesem Jahr informierte der VdW mit Unterstützung der Vertreter des Ministeriums auf einer Informationsveranstaltung über die Veränderungen für das Programmjahr 2015 (siehe Seite 25). LW

ARBEITSGEMEINSCHAFT DORTMUNDER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Bekämpfung von Wohnungseinbrüchen

Er ist seit März 2014 Polizeipräsident in Dortmund: Gregor Lange hat als Gast der Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen (ADW) über „Die Zusammenarbeit bei der Prävention und der Bekämpfung des Wohnungseinbruchs“ gesprochen. Lange unterstrich sein Interesse an einer Weiterführung der Kooperation zwischen Dortmund Polizei und den Wohnungsunternehmen vor Ort.

Die Kooperation war vor rund einem Jahr geschlossen worden. Ihr Ziel ist ein Ausbau der Sicherung von Wohnungen und

Häusern gegen Einbrecher. Im Rahmen der Kooperationsvereinbarung steht die Polizei bei jeder baulichen und planerischen Gestaltung von Gebäuden aus kriminalpräventiver Sicht beratend zur Seite. Umgesetzt werden jetzt auch Fortbildungsmaßnahmen für Mitglieder der ADW.

Die Bekämpfung von Wohnungseinbrüchen sei einer der behördenstrategischen Schwerpunkte, so Lange. Somit werde dies innerhalb seiner Behörde mit einer erhöhten Priorität bearbeitet. Dazu zähle nicht nur mehr polizeiliche Präsenz, eine intensivere Spurensicherung, sondern auch die Nach-

sorge bei den Einbruchopfern, sagte der Dortmunder Polizeipräsident.

Er hob hier den Stellenwert des Kriminalkommissariats Kriminalprävention/Opferschutz hervor. Dieses habe die Aufgabe Hilfestellungen zur Reduzierung von Tatgelegenheiten zu geben. Dies bedeute, den Anteil gut gesicherter Wohnungen und Häuser zu erhöhen.

„Ich stehe voll und ganz hinter der Kooperationsvereinbarung und möchte diese weiterhin mit Leben erfüllen, da sie einen wichtigen Beitrag zur Prävention von Wohnungseinbrüchen leisten kann“, so Lange.

Abschließend fasste der Polizeipräsident die drei wichtigsten Punkte zusammen, welche vor vollendeten Wohnungseinbrüchen schützen können. „Sorgen Sie für eine technische Sicherung Ihrer Wohnung, minimieren Sie Tatgelegenheiten und seien Sie sicherheitsbewusst und benachrichtigen Sie sofort die Polizei über den Notruf 110 bei verdächtigen Wahrnehmungen, seien Sie ein wachsamer Nachbar.“ AW



Starke Front gegen Verbrecher: Die ARGE der Dortmunder Wohnungsunternehmen arbeitet eng mit der Polizei zusammen.

NEU IM VERBAND

Sebastian Tackenberg

Das Referat Rechtsberatung wird durch einen weiteren Kollegen verstärkt: Rechtsanwalt Sebastian Tackenberg wird voraussichtlich ab dem 17. Februar 2015 gemeinsam mit Rechtsanwältin Linda Mazzone den VdW-Mitgliedsunternehmen bei allen Fragen zum Immobilienrecht seine Unterstützung bieten.

Der heute 32-Jährige konnte in dieser Hinsicht bereits ausgiebig Erfahrung sammeln: Er war nach seinem Staatsexamen als Anwalt für die Wirtschaftskanzlei Rotthege | Wassermann in Düsseldorf tätig. Dort hat er sich schon in erheblichem Umfang mit der Gestaltung von Wohnraum- und Gewerbemietverträgen sowie Fragen der Mandanten zu laufenden Mietverhältnissen, beispielsweise zur

Wirksamkeit von Schönheitsreparatur- und Instandhaltungsklauseln sowie zur Betriebskostenumlage, befasst. Zudem unterstützte Sebastian Tackenberg ein Fondsemissionshaus für Einzelhandelsimmobilien vor Ort im Rahmen eines sogenannten Secondments. Verschiedenste Facetten der Immobilienwirtschaft hat er auch auf diesem Weg gut kennengelernt.

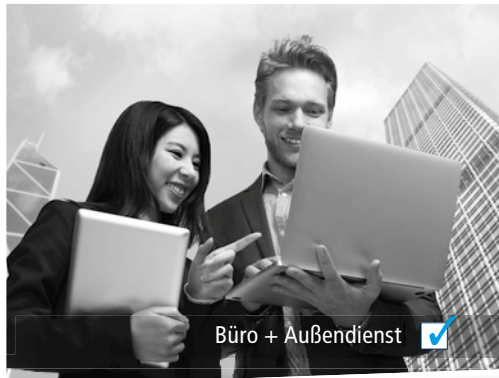
Nun wird er sich künftig für die VdW-Mitgliedsunternehmen einsetzen. „Die juristischen Fragen, mit denen sich Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen auseinandersetzen müssen, sind ausgesprochen vielfältig“, weiß Tackenberg. „Ich möchte unsere Mitgliedsunternehmen praxisnah und rechtssicher unterstützen. Auf meine neuen Aufgaben freue ich mich sehr.“



■ Sebastian Tackenberg ist erreichbar unter Tel.: 0211 16998-59 E-Mail: s.tackenberg@vdw-rw.de AW



vermieten / verkaufen / verwalten ✓



Büro + Außendienst ✓



soziales Management ✓



Energie + Umwelt ✓

Checkliste für dein Studium an der EBZ Business School

- ✓ exzellente Karrieremöglichkeiten
- ✓ vielfältige Aufgaben
- ✓ Menschen und Quartiere
- ✓ soziale und ökologische / ökonomische Verantwortung
- ✓ Büro, Kundenkontakt, Kommunikation
- ✓ nachhaltige Jobsicherung

>>jetzteinschreiben

www.ebz-business-school.de

Für eine starke Branche

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist mehr als nur verwalten, vermieten, verkaufen. Die vielfältigsten Aufgaben im Management bewältigen zu können – dabei helfen wir Dir.

Ein Studium an der EBZ Business School mit Studienzentren in Hamburg, München, Bochum, Berlin, Wiesbaden ist ein guter Einstieg.



Hubert Schiffers als VdW-Prüfungsdirektor verabschiedet

VERABSCHIEDUNG >> Er war dreißig Jahre lang für die Wohnungswirtschaft tätig, zuletzt viele Jahre lang als Prüfungsdirektor des VdW Rheinland Westfalen: Am 16. Dezember 2014 hat der Verband Wirtschaftsprüfer/Steuerberater Hubert Schiffers im Rahmen einer festlichen Veranstaltung im Flughafenhotel Van der Valk in den Ruhestand verabschiedet.

Schiffers war zum 1. Oktober 1984 als Wirtschaftsprüfer zum Verband Rheinischer Wohnungsunternehmen gestoßen, ab dem 1. Januar 1990 wurde er als Prüfungsdirektor zum Vorstandsmitglied des VdW Rheinland Westfalen bestellt. Zudem war er von 1999 bis 2010 Vorstand und Prüfungsdirektor des VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. in Hannover.

„Meine Tätigkeit für die Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften hat mir oft Freude bereitet und war nie langweilig“, sagt er heute rückblickend. „Es gab ja auch nie eine Zeit ohne Veränderungen oder Umbrüche.“ Unter anderem verwies Hubert Schiffers anlässlich seiner Verabschiedung auf den Wegfall der Gemeinnützigkeit und die damit einhergehenden neuen Entwicklungen. Die Entwicklung des VdW Rheinland Westfalen weg vom Organ der staatlichen Wohnungspolitik und hin zum Partner und Dienstleister seiner Mitgliedsunternehmen konnte

Schiffers mitgestalten. „Spannend war auch die Zeit des Mauerfalls und unser Dialog mit den entstehenden wohnungswirtschaftlichen Verbänden in den neuen Bundesländern.“ Die langjährige Kooperation mit dem vdw Niedersachsen Bremen im Prüfungsbe- reich habe viele neue Eindrücke und Ideen erbracht. „Diese Zusammenarbeit war toll und hat mir immer viel Freude bereitet.“

Seinem Nachfolger wünschte der nun ehemalige VdW-Prüfungsdirektor alles Gute und viel Erfolg in der vielfältigen neuen Tätigkeit.

wollen, scherzte Groschek nun: „Falls es nötig wird, werden wir uns also erlauben, Sie von der Gartenarbeit zurückzuholen.“

VdW-Verbandspräsident Ulrich Bimberg und GdW-Präsident Axel Gedaschko zeichneten Schiffers Lebensweg nach, auf dem er unter anderem, wie Bimberg bemerkte, „erster Wirtschaftsprüfer als hauptamtliches Vorstandsmitglied in der nun entstehenden Kooperation mit dem westfälisch-lippischen Verband“ wurde. Gedaschko sagte, Hubert Schiffers sei mit seiner Sachlichkeit, Nüchternheit und Verlässlichkeit nachgerade

„beispielhaft für die im GdW und VdW organisierten Wohnungsunternehmen.“

Persönliche Worte fand VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter: Er dankte Hubert Schiffers

„**Meine Tätigkeit für die Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften hat mir oft Freude bereitet und war nie langweilig.**“

Hubert Schiffers

NRW-Bauminister Michael Groschek betonte anlässlich der Abschiedsfeier: „Mit seiner Expertise ist der VdW Rheinland Westfalen ein wichtiger Partner für uns.“ Da Schiffers zuvor angekündigt hatte, sich künftig verstärkt dem heimischen Garten widmen zu

herzlich für die fünf Jahre der Zusammenarbeit im Vorstand des Verbandes. „Mir hat das Miteinander trotz der einen oder anderen Herausforderung sehr viel Freude gemacht, und ich bin dir für die gemeinsame Zeit sehr dankbar“, so Rychter.

AW



NRW-Bauminister Michael Groschek, Hubert Schiffers, Nachfolger Dr. Daniel Ranker und Alexander Rychter (v. l.)



Trikot für einen Teamplayer: ein schönes Abschiedsgeschenk für den langjährigen Prüfungsdirektor



SCHRITTWEISE UMSTELLUNG

Erscheinungsbild der Verbände wird erneuert

Die Wohnungswirtschaft im Westen wird bald im neuen Look auftreten und im neuen Gewand kommunizieren. Bei dem neuen Logo, das bereits auf dem Cover des Verbands-Magazins zu sehen ist, handelt es sich lediglich um den ersten Schritt in diesem Prozess – ihm wird bald eine Umstellung des gesamten Erscheinungsbildes des VdW Rheinland Westfalen folgen.

„Wir werden diese Umstellung jedoch sukzessive vornehmen und haben Arbeitsmaterialien im bisherigen Design bereits zum Ende des Vorjahres größtenteils aufgebraucht“, so VdW-Marketingreferentin Mirja Dorny. „Auf diese Weise wollen wir Mehrkosten vermeiden und einen fließenden Übergang ermöglichen.“

Blau und Grün bleiben VdW-Farben

Das neue Erscheinungsbild wird sich weiterhin auf die Farbkombination Grün/

Blau stützen, sodass alle, die den VdW bereits kennen, den Verband auch in Zukunft leicht wiedererkennen werden. Neu ist, dass auch fast alle anderen Regionalverbände der Wohnungswirtschaft und natürlich der Bundesverband GdW das gleiche Logo und die gleiche Farbkombination verwenden werden. „Der Wiedererkennungswert der wohnungswirtschaftlichen Verbände wird damit weiter verbessert und wir sprechen mit einer einheitlicheren Stimme“, so Dorny.

Neues Logo erklärt sich von selbst

Dazu kommt: Die neuen Logos erklären quasi von alleine, mit wem es der Betrachter zu tun hat. „Die Wohnungswirtschaft“ steht auf jedem von ihnen, und ergänzt wird dies mit der jeweiligen regionalen Zuordnung. So wird der VdW Rheinland Westfalen, obwohl der Name des Verbandes selbstverständlich der alte bleibt, künftig in der Öffentlichkeit auch als „Wohnungswirtschaft im Westen“ auftreten. „Gegenüber Journalisten und

anderen Stakeholdern bedarf es immer erst einer Erklärung, was sich hinter dem Namens Kürzel des VdW Rheinland Westfalen eigentlich verbirgt“, so Mirja Dorny. „Künftig genügt ein Blick auf das Logo, um besser zu verstehen, wofür sich unser Verband einsetzt.“

Nächste Schritte: Geschäftspapier, Broschüren, Homepage

Im Laufe der kommenden Monate werden das neue Logo und die angepasste Farbwelt nun also zunehmend sichtbar werden: Neu gedrucktes Geschäftspapier und ab Frühjahr 2015 erscheinende Broschüren werden dann bereits im neuen Design entstehen. Auch auf der Homepage des VdW wird es noch eine sanfte Anpassung geben. Der Wahrnehmbarkeit der Wohnungswirtschaft im Westen und des VdW Rheinland Westfalen wird die neue Gestaltung dabei sicherlich gut tun. *AW*

BIELEFELDER GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH

Wohnungsunternehmen als Auftraggeber im Spannungsfeld zwischen Politik und Handwerk

Durch Bombardierungen und Kampfhandlungen sind im Zweiten Weltkrieg in Bielefeld knapp 15.700 Wohnungen schwer beschädigt worden. Damit waren 45 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes in der Stadt unbewohnbar. Die dramatische Wohnungsnot nach Kriegsende wurde durch den Zuzug von etwa 25.000 Vertriebenen und Flüchtlingen verstärkt. Um den großen Wohnungsmangel zu beheben, wurde auf der Basis eines Ratsbeschlusses die BGW (Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH) zeitgleich mit der Verabschiedung des Ersten Wohnungsbaugesetzes am 1. April 1950 gegründet. Die Gesellschafter der BGW sind zu 75 Prozent die Stadt Bielefeld, zu 15 Prozent die Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH und zu zehn Prozent die Baugenossenschaft Freie Scholle eG. An sie schüttet die BGW seit 2012 eine jährliche Dividende in Höhe von 955.569 Euro aus.

Mit 11.574 eigenen Mietwohnungen ist die BGW heute das größte Unternehmen der Immobilienwirtschaft in Bielefeld und in der Region Ostwestfalen-Lippe. Mit 150

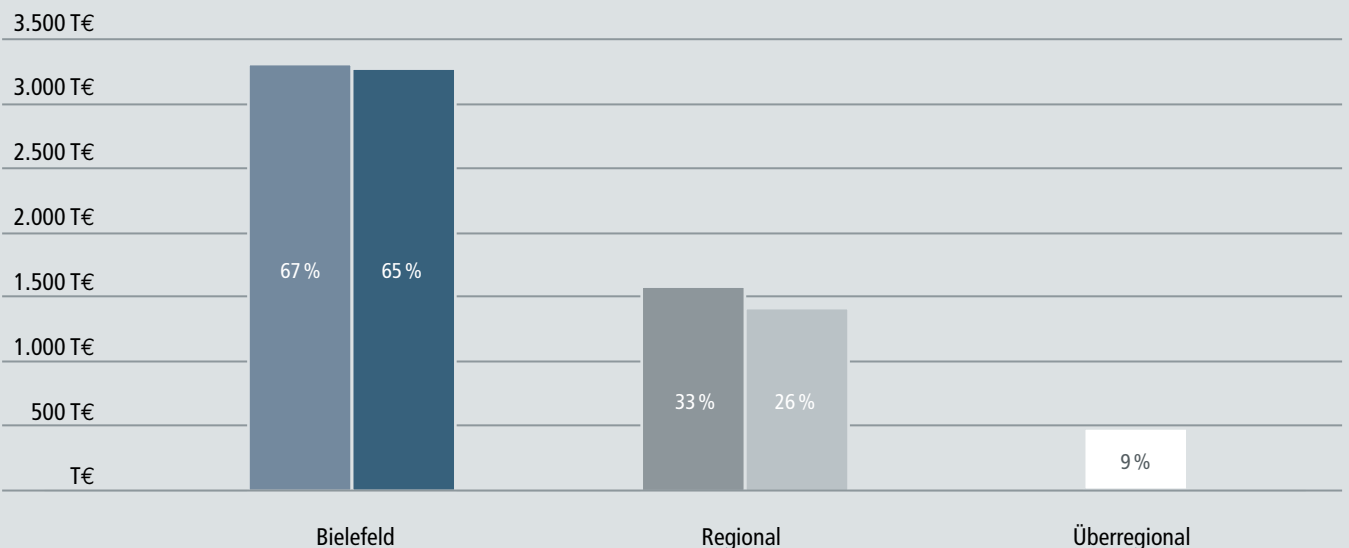
Mitarbeitern hat sie im Jahr 2013 eine Bilanzsumme von 399 Millionen Euro und Umsatzerlöse in Höhe von 64,4 Millionen Euro erzielt. Zwei Drittel des Wohnungsbestandes der BGW stammt aus den 1950er- und 1960er-Jahren. Da diese Häuser nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen, hat das Unternehmen im Jahr 2000 ein umfassendes Modernisierungsprogramm gestartet. Seitdem fließen jährlich um die 25 Millionen Euro in die Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes, wobei ein Schwerpunkt die erhebliche Verbesserung des energetischen Standards ist.

Die Interessen der BGW als ein mehrheitlich kommunales Unternehmen sind eng mit den Interessen der Stadt Bielefeld verknüpft. Die Gesellschafterkonstellation verhindert jedoch einen zu ausgeprägten Zugriff der Kommune auf das Unternehmen, der die BGW wirtschaftlich schädigen oder sogar zum Verkauf des Unternehmens führen könnte. Vielmehr steht die BGW der Stadt Bielefeld in vielen Bereichen der sozialen Stadtentwicklung als Partner zur Seite. So engagiert sie sich beispielsweise

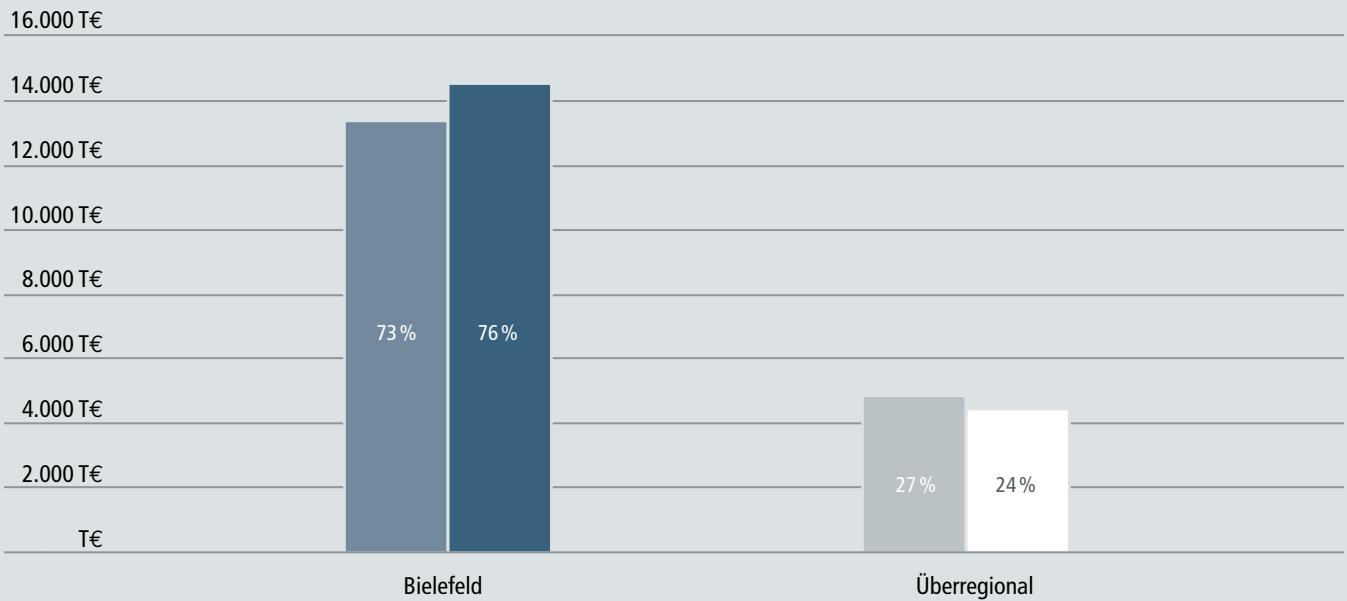
stark im Bau von Kindertagesstätten und von Wohnanlagen, die Menschen mit und ohne Behinderung ein selbstbestimmtes Wohnen mit Versorgungssicherheit ermöglichen („Bielefelder Modell“). Als Hauptgesellschafterin entsendet die Stadt Bielefeld Ratsvertreter und sachkundige Bürger in den Aufsichtsrat der BGW, deren Kompetenz in den Bereichen Bauen, Stadtentwicklung und Soziales liegt. Zwischen der BGW und ihrem Aufsichtsrat besteht eine gut funktionierende Wechselbeziehung: Die Aufsichtsratsmitglieder nehmen die Anregungen der BGW mit in ihre politische Arbeit, leiten andererseits aber auch Anregungen, die im Rahmen ihrer politischen Arbeit an sie herangetragen werden, an das Unternehmen weiter.

Bei kaufmännischen Entscheidungen der BGW spielt der Status als kommunales Wohnungsunternehmen keine Rolle. Diese Entscheidungen liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung und sind durch ein Regelwerk festgeschrieben, das sich im Gesellschaftsvertrag wiederfindet. Für die Vergabe von Bauleistungen sind

Instandhaltung – Umsatz 2012 und 2013 nach Regionen



Betriebskosten – Umsatz 2012 und 2013 nach Regionen



zudem Richtlinien aufgestellt und vom Aufsichtsrat der BGW beschlossen worden. Darin ist unter anderem festgelegt, dass zur Vorbeugung von Preisabsprachen und zur Verbesserung des Preisvergleichs nicht nur ortsansässige Bewerber zur Angebotsabgabe aufgefordert werden.

Die Erfahrung zeigt jedoch, dass die rechtliche Stellung von mehrheitlich kommunalen Wohnungsunternehmen bei vielen lokalen Handwerksbetrieben und Anbietern von Dienstleistungen nur eingeschränkt bekannt sind. Sie gehen häufig fälschlicherweise davon aus, dass die BGW durch öffentliche Mittel der Stadt Bielefeld finanziert wird und haben daher die Erwartung, dass Aufträge ausschließlich an Betriebe vergeben werden, die ihren Sitz in Bielefeld haben. Diese Forderung wird im Übrigen immer wieder mit der gleichen Unkenntnis von der lokalen Handwerkskammer erhoben. Dies würde aber zwangsläufig zu einer Wettbewerbsverzerrung führen, die weder im Interesse der BGW noch im Interesse der Betriebe sein kann. Ein solcher Protektionismus würde zwangsläufig dazu führen, dass auch andere Kommunen ihre „Grenzen“ dichtmachen und damit für die lokalen Handwerksbetriebe diese Märkte, die sie selbstverständlich weiterhin gerne bedienen wollen, auch nicht mehr

erreichbar wären. Insofern würde eine solche Regelung auch unter ordnungspolitischen Gesichtspunkten überhaupt keinen Sinn machen. Dennoch verbleibt ein großer Teil der von der BGW vergebenen Aufträge in Bielefeld. So entfielen im Jahr 2012 70 Prozent der Gesamtumsätze auf Betriebe in Bielefeld und 13 Prozent auf Betriebe in der Region Ostwestfalen-Lippe. Bei der Auftragsvergabe an überregionale Unternehmen (17 Prozent des Gesamtumsatzes) handelte es sich in der Regel um Nischenanbieter, die ein Produkt oder eine Dienstleistung anbieten, die in Bielefeld und in der Region nicht verfügbar sind. Im Bereich der Instandhaltung blieben 67 Prozent des Umsatzes in Bielefeld und 33 Prozent in der Region, beim Gartenbau waren es 63 beziehungsweise 37 Prozent.

Es kommt auch immer wieder vor, dass Handwerker versuchen, ihre „guten politischen Kontakte“ zu nutzen, um die Auftragsvergabe zu ihren Gunsten zu beeinflussen. Dabei wird nicht selten unterschwellig der Vorwurf erhoben, dass es bei der Auftragsvergabe bei der BGW nicht „mit rechten Dingen“ zugehe. Derartig untaugliche Versuche scheitern allerdings immer wieder an dem offenen vertrauensvollen Umgang zwischen Geschäftsführung und Politik und das ist auch gut so.

Über die Auftragsvergaben legt die BGW ihrem Aufsichtsrat jährlich einen Bericht vor, der Teil des Reportings ist. Ohnehin ist die BGW bestrebt, auf allen Ebenen und auch gegenüber der Öffentlichkeit ein hohes Maß an Transparenz einzuhalten. Dafür hat sie innerhalb des Unternehmens klare eindeutige Regeln und Strukturen wie etwa das Vier-Augen-Prinzip und die Innenrevision geschaffen. So ist es ihr bislang stets gelungen, nicht in den im Bereich des Bauens weit verbreiteten Generalverdacht der Korruption zu geraten.

i GASTBEITRAG >>
von Norbert Müller

Geschäftsführer der Bielefelder Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft mbH
Weitere Infos: www.bgw-bielefeld.de
Aus Termingründen hatte dieser Gastbeitrag zum Schwerpunkt „Vergabe von Bauleistungen“ in der Doppelausgabe Dezember/Januar 2014/15 leider keinen Platz mehr gefunden. Umso mehr freuen wir uns, ihn unseren Lesern nun ergänzend vorstellen zu können.

DOGEWO21

Verhaltenskodex für eine verantwortungsvolle Wohnungswirtschaft

DOGEWO21 hat als Mitglied von EURHONET – einem europäischen Netzwerk kommunaler Wohnungsunternehmen – als eines der ersten deutschen Wohnungsunternehmen den Verhaltenskodex der europäischen Initiative zur verantwortungsvollen Wohnungswirtschaft unterzeichnet.

Der von ERHIN (European Responsible Housing Initiative) entwickelte Kodex ist für all jene Wohnungsgesellschaften geeignet, die sich ihrer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst sind und sich hierzu aktiv engagieren wollen. Er soll die Unternehmen in ihren Bemühungen um eine verantwortungsvolle und nachhaltige Unternehmensführung unterstützen und umfasst fünf Themenbereiche: Ökonomische Verantwortung und Nachhaltigkeit, lokale soziale Nachhaltigkeit, ökologische Nachhaltigkeit, gute Unternehmensführung und faire Beziehungen zu Interessengruppen sowie eine verantwortungsvolle Personalführung.

Klaus Graniki, Geschäftsführer von DOGEWO21, erklärt: „Mit der Unterzeichnung des Kodex dokumentieren wir, dass für uns als Dortmunds kommunales Wohnungsunternehmen über unsere Kernaufgabe hinaus auch soziale und ökologische Themen eine große Bedeutung haben. In einem zusam-

menwachsenden Europa ist für uns auch der Erfahrungsaustausch und die Zusammenarbeit mit europäischen Partnern wie im EURHONET-Netzwerk wertvoll.“

AW/Stoe



EURHONET UND ERHIN

Zurzeit hat EURHONET mehr als 30 Mitglieder in sechs europäischen Ländern. Die Mitgliedsunternehmen von EURHONET arbeiten gemeinsam an länderübergreifenden Themenschwerpunkten wie Energieeinsparung, sozialer Integration oder dem demografischen Wandel.

Die European Responsible Housing Initiative (ERHIN) ist ein Projekt von DELPHIS, Housing Europe und der Internationalen Mieterallianz und wird von der Europäischen Kommission

(Generaldirektion Unternehmen und Industrie) finanziell unterstützt. Ziel von ERHIN ist es, Corporate Social Responsibility (CSR) besser in der Wohnungswirtschaft zu verankern. Dies soll dazu beitragen, die neuen Herausforderungen, denen die Wohnungsgesellschaften gegenüberstehen, gemeinsam mit ihren Interessengruppen zu meistern.

Weitere Informationen:

www.eurhonet.eu

www.responsiblehousing.eu



ALLBAU AG

Erfolgreiche Zusammenarbeit mit der Universität Duisburg-Essen

Ein Kooperationsprojekt zur Nachwuchsförderung hat die Allbau AG mit der Universität Duisburg-Essen auf den Weg gebracht: Mit dem „AllbauStipendium“ fördert das Unternehmen junge Potenzialträger im Rahmen des von der Bundesregierung initiierten Deutschlandstipendiums. „Die Allbau AG schafft Rahmenbedingungen, die es den Studierenden ermöglichen, sich voll und ganz auf das Studium zu konzentrieren. Als hochprofessionalisiertes Immobilienunternehmen stehen wir den Stipendiaten als Ansprechpartner zur Seite und bieten die optimale Verbindung zwischen Theorie und Praxis“, erläutert Dirk Miklikowski, Vorstand der Allbau AG.

Das Wohnungsunternehmen ist bereits seit geraumer Zeit Partner der Universität Duisburg-Essen und begleitet etwa regelmäßig Seminare und Lehrveranstaltungen, welche sich mit der Stadtentwicklung in der Ruhrge-

bietsmetropole befassen. In diesem Rahmen haben sich beispielsweise während des Sommersemesters 2014 Studierende mit dem Stadtteil Essen-Altenessen und dem Areal rund um den Altenessener Bahnhof befasst. Im vorangegangenen Wintersemester war bereits ein Gebiet westlich des Bahnhofs untersucht worden. Die Resultate wurden aufbereitet, sodass seit Ende des Jahres 2014 eine detaillierte Untersuchung des Gebietes mit Empfehlungen für die künftige Entwicklung zur Verfügung steht.

Die Nachwuchsförderung ist auch Bestandteil der Allbau-Unternehmensstrategie 2020.

Dirk Miklikowski sagt: „Der persönliche Kontakt und Austausch mit den jungen Menschen sind für uns von entscheidender Bedeutung, ebenso wie Ansprechpartner bei Fragestellungen zu sein und sie bei ihrem Weg ins Berufsleben zu begleiten. Die Studierenden von heute sind unsere Fachkräfte von morgen.“

Rem/AW



Prof. Alexander Schmidt, Institut für Stadtplanung und Städtebau der Universität Duisburg-Essen (3. v. l.) und Dirk Miklikowski (5. v. l.) mit Studierenden

Eigenverantwortung, Solidarität und Selbsthilfe: Der Wohnungsverein Herne feiert Jubiläum

110 JAHRE ENGAGEMENT FÜR DIE ZUKUNFT DER STADT >> Von wegen verstaubt: Noch nie war die Idee vom genossenschaftlichen Wohnen so aktuell wie heute. Der Wohnungsverein Herne feierte am Freitag, dem 16. Januar 2015, auf den Tag genau sein 110-jähriges Bestehen.

Bei seiner Gründung im Jahr 1905 war der heutige Wohnungsverein ausschließlich Beamten vorbehalten. Heute ist die Genossenschaft für alle Interessenten offen und zählt 1.400 Wohnungen im Bestand. Gleichzeitig gilt sie als treibende Kraft, wenn es in Herne um moderne Stadtentwicklung und zukunftssicheres Wohnen geht. „Herne ist unsere Heimat. Wir engagieren uns, damit unsere Stadt lebens- und liebenswert bleibt“, sagte Bernhard Bruns, der Aufsichtsratsvorsitzende des Wohnungsvereins, beim Festakt im Parkrestaurant, wo die Genossenschaft unter anderem die Glückwünsche von NRW-Bauminister Michael Groschek und Oberbürgermeister Horst Schiereck entgegennahm.

Der Ursprung liegt im Süden

Eigenverantwortung, Solidarität und Selbsthilfe: Auf diesen Grundfesten ruht der Wohnungsverein – damals wie heute. Unverändert gilt das Satzungsziel, das der Lokführer Johann Schröder als Gründer der damaligen Genossenschaft „Beamtenwohnungsverein zu Herne eGmbH“ aufschreiben ließ: „Ziel der Genossenschaft ist es, Wohnungen zu errichten und zu angemessenen Preisen an die Mitglieder zu entlassen.“ Jedes Mitglied

musste damals 300 Goldmark als Anteil zahlen – eine enorme Summe vor 110 Jahren. Das erste Grundstück kaufte die Genossenschaft im Herner Süden an der heutigen Althöfener Straße, dort entstand ein Haus mit 53 Wohnungen. Ende 1910 hatte der Beamtenwohnungsverein 166 Wohnungen im Bestand, 1926 öffnete sich die Genossenschaft auch Nicht-Beamten.

Blick über den Tellerrand

Im Laufe seiner Geschichte wuchs der Wohnungsverein, der heute aus einer hochmodernen Geschäftsstelle an der Bochumer Straße im Herner Süden verwaltet wird, durch Fusion mit kleineren Genossenschaften zu seiner heutigen Größe. Stets zeigte die Genossenschaft, dass sie in ihrer Wohnungspolitik über den Tellerrand hinausschauen kann. Bereits Ende der 1980er-Jahre widmete sich der Wohnungsverein dem barrierefreien Bauen. Heute verfügt die Genossenschaft über vier Seniorenwohnanlagen sowie über ein vielfach ausgezeichnetes Mehrgenerationenhaus an der Straße des Bohrhammers. Alle Bewohner sind Mitglied des Vereins „Wohnen in Gemeinschaft“. Aufgabe des Vereins ist es, die Pflege der Anlage oder die Vergabe der Wohnungen selbst zu verwalten.



Verbandspräsident Ulrich Bimberg gratuliert Karl-Heinz Abraham.

Zwei neue Bauprojekte stehen gerade an: „In der Helle“ und an der Flottmannstraße werden 20 barrierearme Wohnungen entstehen. Dafür schreckt der Wohnungsverein auch nicht vor dem Abriss von Altgebäuden zurück, die sich nicht mehr wirtschaftlich betreiben lassen. Jahr für Jahr investiert die Genossenschaft Mittel in Millionenhöhe, um den eigenen Wohnungsbestand generationengerecht und energetisch effizient zu sanieren. Entsprechend gering ist die Leerstandsquote. Vergeben werden die Aufträge bevorzugt an Herner Handwerks- und Industrieunternehmen.

Auf soliden Füßen

„Unsere Genossenschaft steht auf soliden Füßen“, sagt Karl-Heinz Abraham, Vorstandsvorsitzender des Wohnungsvereins. Für die Zukunft ist vom Wohnungsverein eine Menge zu erwarten. Als Mitglied der Initiative Woges, einem Zusammenschluss von fünf Herner Wohnungsgenossenschaften, engagiert sich der Wohnungsverein für Kindergärten und Schulen in der Stadt. Auch die Idee, in Herne ein „Bündnis für Wohnen“ zu schmieden, das Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und andere Akteure des Wohnungsmarktes zum Wohle der Stadt zusammenführt, geht auf eine Initiative des Wohnungsvereins zurück.

MD



Zur Feier des 110-jährigen Bestehens begrüßten die Vorstandsmitglieder Heinz Letat (l.), Karl-Heinz Abraham (2. v. l.) und Klaus Hartmann (r.) NRW-Bauminister Michael Groschek (M.) und Hernes Oberbürgermeister Horst Schiereck.

GESELLSCHAFT FÜR BAUEN UND WOHNEN BOTTRUP MBH

Wohnquartier „im Eigen“ glänzt auch dank Wohncafé

Wird das gut gemeinte Angebot auch angenommen? Diese Frage stellen sich viele Wohnungsunternehmen, wenn sie ihre Kernleistungen durch soziale Dienste erweitern und den Menschen in ihren Quartieren einen zusätzlichen Mehrwert bieten wollen.

Die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH (GGB) hat für die Bewohner des Quartiers „im Eigen“ (wir berichteten in der letzten Ausgabe des VerbandsMagazins) im November 2014 ein Wohncafé eröffnet. Drei Neubauten, mit insgesamt 34 Wohnungen, wurden im Zuge der groß angelegten Quartiersumgestaltung bezogen. Sieben weitere Häuser werden entkernt und zum Passivhaus im Bestand umgebaut. „Die GGB verfolgt damit den Trend der CO₂-Einsparung weit unter den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) zu erfüllen“, so GGB-Geschäftsführer Hans-Jürgen Bode. Des Weiteren trägt die Gesamtmaßnahme mit vorherigem Abriss von Hochhäusern wesentlich zur Quartiersförderung und -entwicklung bei. So äußern sich bereits jetzt benachbarte Eigentümer über die positive Entwicklung des GGB-Quartiers „Wohnen im Eigen“, die schon jetzt – so kurz nach der Fertigstellung der ersten Häuser – bereits positive Auswirkungen im Stadtteil verspüren.

Das Hauptaugenmerk hierbei liegt darin, dass die Wohnungen alle barrierefrei und somit sehr nutzerfreundlich und zukunftsorientiert gebaut sind/werden. Große Grünflächen innerhalb des Quartiers im Eigen runden den Wohlgefühlcharakter in dieser

Siedlung ab. Die Wohnungen werden, öffentlich gefördert und auch frei finanziert, in einer Größenordnung von 35 bis 93 Quadratmetern gebaut. Somit entstehen zeitgemäße Grundrisse mit Balkon und Aufzug, die zu attraktiven Konditionen angeboten werden. Als Alleinstellungsmerkmal in Bottrop hat sich die GGB zum Ziel gesetzt, ein Wohncafé für die Bewohner dieses Quartieres zu schaffen, das als „Wohnzimmer“ der Kunden fungieren soll. Hier begleitet und unterstützt die Firma Gesundheitsdienste Reckmann, die zugleich auch ein Büro im Quartier hat, dieses Angebot für die Bewohner.

Öffentlicher Raum für Bewohner des Quartiers „im Eigen“ mit „Wohnzimmercharakter“

Seit Eröffnung des Wohncafés treffen sich die Bewohner regelmäßig in diesem öffentlichen Raum mit Wohnzimmercharakter zum gemeinsamen Kaffeetrinken und zum Gespräch. Das Angebot wird auch jetzt noch weiter ausgebaut, sodass alle gewünschten Bedürfnisse der Bewohner abgedeckt werden können (Spielnachmittag, Kochevent, gemeinsames Fußballschauen, basteln et cetera).

Die GGB hat das Wohncafé vollständig eingerichtet und überlässt es den Bewohnern als zentralen Kommunikationspunkt kostenfrei. Die Nebenkosten werden durch die Kunden getragen. Eigeninitiative wird gefördert: Es engagieren sich inzwischen auch verschiedene Bewohner, die das Projekt nun vorantreiben und im Sinne der GGB und der gesamten Quartiersentwicklung fördern. Das

Motto: „Jeder kann, keiner muss.“ Die Zielstellung ist die Selbstorganisation des Cafés durch die Bewohner.

Der III. Bauabschnitt, der drei Häuser umfasst, wurde bereits begonnen. Die Abbrucharbeiten zur Kernsanierung sind in Arbeit. Die Häuser werden zum Passivhaus im Bestand umgebaut. Hier entstehen 24 Wohnungen nach Abschluss der Arbeiten. Die Fertigstellung dieser Häuser erfolgt voraussichtlich im Frühjahr 2016. Im Anschluss daran werden die weiteren fünf Häuser ebenfalls im gleichen Umfang kernsaniert, sodass hier 37 Wohnungen entstehen. Mit dem Abschluss der gesamten Quartiersmaßnahme, insgesamt 95 Wohnungen, ist im Jahr 2017 zu rechnen.

Mix verschiedener Zielgruppen

Die GGB legt sehr viel Wert auf die Kundenorientierung. Sie investiert Millionen in dieses Projekt, um eine hohe Nutzerakzeptanz durch zufriedene Kunden und ein hohes Engagement der Bewohner zu erreichen. Ganz nach dem Motto: „Zuhause in Bottrop.“ Sämtliche Kunden werden umfassend über die veränderten Wohnbedingungen des Niedrigenergiehauses informiert. Leiterin des Bestandsmanagements Kerstin Sebel: „Wir wollen, dass sich unsere Kunden bei uns ganz zu Hause fühlen. Und unsere Kunden benötigen die Informationen der Gebäudeart, damit sie Nebenkosten einsparen können und sich mit ihrem Zuhause identifizieren können.“ Ganz besonders stolz ist sie auf den Mix der verschiedenen Zielgruppen. So entstehen im IV. Bauabschnitt sehr großzügige frei finanzierte 3,5-Zimmer-Wohnungen mit Südbalkon und unverbaubarem Blick über die Felder.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, eine auf gleicher Etage angrenzende 47 Quadratmeter große Wohnung hinzuzunehmen, sofern weiterer Platzbedarf besteht (zum Beispiel für ein Büro oder ein erwachsendes Kind als Appartement). Die zentrale Anbindung an die A2 ist hervorragend, sodass sich dieser Standort auch für Pendler in einem attraktiven Wohnumfeld anbietet.

Mit ihrer gesamten Quartiersentwicklung ist die GGB derweilen Anlaufstelle für Besichtigungen und Informationen geworden. AW



Termine 2015

Gremien / Ausschüsse / Arbeitskreise / Arbeitsgemeinschaften		
Genossenschaftsausschuss	Dienstag, 3. März 2015, 11.00 Uhr	Düsseldorf
Arbeitskreis Wohnen für ein langes Leben	Dienstag, 10. März 2015 Dienstag, 15. September 2015	Duisburg N.N.
Ausschuss Technik und Energieeffizienz	Donnerstag, 12. März 2015	Wetter
Arbeitskreis Wohnen im Quartier	Dienstag, 17. März 2015, 13.00 Uhr Dienstag, 25. August 2015, 13.00 Uhr	Remscheid Moers
Präsidium	Donnerstag, 19. März 2015, 10.00 Uhr Dienstag, 19. Mai 2015, 10.00 Uhr Dienstag, 7. Juli 2015, 10.00 Uhr	Düsseldorf Düsseldorf Düsseldorf
Beirat	Donnerstag, 19. März 2015, 11.00 Uhr Dienstag, 19. Mai 2015, 11.00 Uhr Dienstag, 7. Juli 2015, 11.00 Uhr	Düsseldorf Düsseldorf Düsseldorf
Finanzausschuss	Donnerstag, 19. März 2015, 12.00 Uhr Dienstag, 19. Mai 2015, 12.00 Uhr	Düsseldorf Düsseldorf
Verbandsrat	Donnerstag, 19. März 2015, 14.00 Uhr Dienstag, 19. Mai 2015, 14.30 Uhr Dienstag, 7. Juli 2015, 12.30 Uhr	Düsseldorf Düsseldorf Düsseldorf
Beirat Aus-, Fort- und Weiterbildung	Mittwoch, 22. April 2015	Bochum, EBZ

Allgemeine Termine		
Ausbildungsmesse STUZUBI	Samstag, 21. Februar 2015 Samstag, 29. August 2015 Samstag, 5. September 2015	Essen Düsseldorf Köln
Ausbildertag	Montag, 2. März 2015	Bochum, EBZ
WTG Veranstaltung	Mittwoch, 4. März 2015	Bochum
Aktuelles Mietrecht	Montag, 9. März 2015, 10.00 Uhr	Bochum
IfG-Symposium	Dienstag, 24. März 2015	Münster
Treffpunkt Sozialarbeiter	Mittwoch, 25. März 2015, 9.00 Uhr	Bochum, EBZ
Europäischer Tisch	Montag/Dienstag, 13./14. April 2015	Heerenberg (NL)
Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften	Mittwoch, 15. April 2015, 10.00 Uhr	Bochum, EBZ
Aktuelles Steuerrecht	Mittwoch, 6. Mai 2015 Donnerstag, 10. September 2015	Bochum, EBZ Frankfurt
Forum Wohnungswirtschaft, Spartensitzungen	Dienstag, 12. Mai 2015	Düsseldorf
Forum Wohnungswirtschaft	Mittwoch, 13. Mai 2015	Düsseldorf
Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte	Mittwoch, 20. Mai 2015	Düsseldorf, Hotel Meliá
Parlamentarischer Abend mit Minister Groschek	Mittwoch, 10. Juni 2015, 19.00 Uhr	Düsseldorf, Forum Ehrenhof
Studienfahrt Ausschuss ATE	Dienstag - Donnerstag, 23. - 25. Juni 2015	Weimar
WohnZukunftsTag GdW	Mittwoch, 1. Juli 2015	Berlin
Sommerfest der Wohnungswirtschaft	Donnerstag, 9. Juli 2015	Bochum

GEWERBESTEUER

Erweiterte Gewerbesteuerkürzung

Ministerschreiben zur Fremdverwaltung gewerblichen Einheiten eines gemischt-genutzten Grundstücks

Wohnungs- und Immobilienunternehmen können bei Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung den Gewinn aus ihrer Vermietungs- und Verpachtungstätigkeit von der Gewerbesteuer freistellen. Allerdings führt eine einzige gewerbliche, schädliche Tätigkeit des Unternehmens zur Versagung der Steuervergünstigung. Die Verwaltung fremder Wohnbauten bedeutet keine schädliche Tätigkeit.

Eine Gewerbeeinheit soll schon genügen

Das Landesfinanzministerium Niedersachsen hat auf Bund-Länder-Ebene eine Abstimmung initiiert, wonach dann eine schädliche Tätigkeit anzunehmen ist, wenn im Rahmen eines gemischt-genutzten Grundstücks auch nur eine gewerbliche Einheit mitverwaltet wird. Eine solche restriktive Auslegung steht nicht im Einklang mit der weit überwiegenden Kommentierung (siehe unser oben genanntes Schreiben). Es wäre eine Abweichung von der durch die Finanzverwaltung jahrzehntelang gefestigten und praktizierten Rechtsauslegung.

Auch in Nordrhein-Westfalen ist es üblich, dass Wohnungs- und Immobilienunterneh-

men Grundbesitz Dritter verwalten. Für die Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung wird entsprechend der Kommentierung darauf abgestellt, ob der verwaltete Grundbesitz zu mehr als 66 2/3 Prozent Wohnzwecken dient.

Neue Auslegung wäre erhebliche Belastung

Diese Rechtsauslegung wurde in der Vergangenheit weder von den Finanzämtern noch von der Betriebsprüfung moniert. Eine Änderung der Rechtsauslegung des § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. Gewerbesteuergesetz (GewStG) im oben genannten Sinne würde für nordrhein-westfälische Unternehmen eine erhebliche Belastung bedeuten.

Der VdW Rheinland Westfalen plädiert dafür, keine Abkehr von der jahrzehntelang gefestigten und praktizierten Rechtsauslegung vorzunehmen und es bei der erweiterten Gewerbesteuerkürzung weiterhin für zulässig anzusehen, dass gemischt-genutzte Grundstücke (Wohnzwecken dienend zu mehr als 66 2/3 Prozent) verwaltet werden.

Unternehmen bräuchten mehr Zeit

In einem Schreiben des VdW Rheinland Westfalen vom 12. Januar 2015 an den nordrhein-westfälischen Finanzminister wird ergänzend dafür plädiert, dass, wenn die

Bund-Länder-Kommission die bisherige Rechtsauslegung ändert, den betroffenen Unternehmen zumindest genügend Zeit gewährt wird, ihre bisherigen Strukturen anzupassen. Folglich sollte dann nur eine Anpassung für die Zukunft erfolgen. JG

GRUNDERWERBSTEUER

Grunderwerbsteuersatzerhöhung in Nordrhein-Westfalen

Der VdW Rheinland Westfalen hatte über die anstehende Grunderwerbsteuersatzerhöhung in Nordrhein-Westfalen informiert.

Zwischenzeitlich liegt der Beschluss des Landtages vom 18. Dezember 2014 vor.

Mit Wirkung ab dem 1. Januar 2015 wird der Grunderwerbsteuersatz in Nordrhein-Westfalen von fünf Prozent auf 6,5 Prozent erhöht. JG

IDENTIFIKATIONSPFLICHT LEGAL ENTITY IDENTIFIER (LEI)

EU-Verordnung über Derivate

Durch die EMIR-Verordnung (European Market Infrastructure Regulation) besteht eine Pflicht zur Meldung von Derivatekontrakten an ein Transaktionsregister.

Der Bundesanzeiger-Verlag informiert Unternehmen, dass im Zusammenhang mit der Finanzkrise auf Initiative der G20 eine neue Identifikationsnummer für Teilnehmer an Finanztransaktionen eingeführt wurde. Die Meldepflicht gilt für alle Derivate. Die Meldung kann an ein zugelassenes Transaktionsregister er-

folgen oder an die beteiligte Gegenpartei beziehungsweise eine dritte Partei delegiert werden. Die bei einer Meldung zu übermittelnden Daten sind im Einzelnen vorgegeben und beinhalten unter anderem die an der Transaktion beteiligten Parteien sowie wesentliche Merkmale der zwischen ihnen geschlossenen Derivatekontrakte.

Wesentliche Voraussetzung der Durchführung der Meldung ist, dass die Gegenpartei über eine Kennung zu ihrer eindeutigen Identifizierung, dem sogenannten Legal Entity Identifier (LEI), verfügen. Der LEI kann

unter www.geiportal.org beantragt werden. Der Bundesanzeiger-Verlag weist auf eine Informationspflicht bezüglich LEI hin und bietet an, sich als Bevollmächtigter des Unternehmens registrieren zu lassen.

Zu einer Meldung nach der EMIR-Verordnung beziehungsweise zu einer Registrierung (Vergabe einer LEI) ist man allerdings nur dann verpflichtet, wenn Derivatkontrakte oder ähnliche beschlossen werden und die Gegenpartei keine Meldung vornimmt. JG

EINKOMMENSTEUER

Mindestlohngesetz – Auswirkungen auf geringfügige Beschäftigungsverhältnisse

Das Mindestlohngesetz kann Auswirkungen auf geringfügige Beschäftigungsverhältnisse haben.

Sind feste monatliche Vergütungen vereinbart, ist zu prüfen, ob in diesen Fällen eine Stundenvergütung in Höhe des Mindestlohns vereinbart ist. Liegt die Vergütung darunter, ist der Vertrag anzupassen.

Werden geringfügig Beschäftigten Sachbezüge gewährt, ist sicherzustellen, dass auch ohne Berücksichtigung dieser Sachbezüge der Stundenlohn 8,50 Euro beträgt, da die Auffassung vertreten wird, dass die Anrechnung der Sachbezüge nur im Rahmen des § 107 Abs. 2 Gewerbeordnung (GewO) möglich ist, sodass in der Regel wohl eine Anrechnung unterbleiben wird.

Wird ein Stundenlohn unter dem Mindestlohn bezahlt und stellt sich dies bei einer Prüfung durch die Rentenversiche-

rungsträger heraus, wird als Bemessungsgrundlage für das sozialversicherungspflichtige Entgelt der Mindestlohn herangezogen, auch wenn er nicht bezahlt wurde. In diesen Fällen besteht dann die Gefahr, dass wegen der Überschreitung der 450-Euro-Grenze überhaupt kein geringfügiges Beschäftigungsverhältnis mehr gegeben ist.

Weiter ist sicherzustellen, dass Aufzeichnungen über den Beginn, das Ende und die Arbeitszeit der geringfügig Beschäftigten angefertigt werden. Ist der Arbeitgeber zum Beispiel bei geringfügig beschäftigten nebenamtlichen Hausmeistern nicht über den Beginn und das Ende der Tätigkeit des geringfügig Beschäftigten informiert, sind die geringfügig Beschäftigten anzuhalten, ab dem 1. Januar 2015 diese Aufzeichnungen zu führen und diese Unterlagen dem Auftraggeber zur Verfügung zu stellen. Die eingereichten Nachweise sind vom Auftraggeber zwei Jahre aufzubewahren.

Auch die Auslagerung der Tätigkeit der geringfügig Beschäftigten auf externe Dienstleister ist nicht ohne Risiko, weil eine verschuldensunabhängige Haftung des unternehmerischen Auftraggebers für seinen Auftragnehmer und dessen Unterauftragnehmer besteht, wenn diese ihren Arbeitnehmern nicht den Mindestlohn bezahlen (§ 13 Mindestlohngesetz – MiLoG)). Auftragnehmer sollten deshalb sorgfältig daraufhin ausgewählt werden, ob sie und ihre Subunternehmer die Gewähr dafür bieten, den Mindestlohn zu bezahlen, und solvent genug sind, dass im Falle einer Haftungsinanspruchnahme des Auftraggebers Rückgriff genommen werden kann. Weitere Ausführungen enthält der Aufsatz von Fritz Schmidt in Neue Wirtschaftsbriefe, S. 3.640 ff. „Die Auswirkungen des Mindestlohngesetzes auf geringfügige Beschäftigungsverhältnisse“.

JG

LANG ERWARTETE ABLÖSUNG

Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Unterlagen in elektronischer Form

Nach etwas mehr als 19 Jahren seit ihrer Einführung hat das Bundesministerium der Finanzen mit seinem lange erwarteten Schreiben die Grundsätze ordnungsmäßiger DV-gestützter Buchführungssysteme (GoBS) mit dem Schreiben vom 14. November 2014 durch die GoBD abgelöst, der griffigen Abkürzung für die „Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff“.

Im GoBD-Schreiben finden sich auch die zwischenzeitlich ebenfalls veralteten Grundsätze zum Datenzugriff und zur Prüfung digitaler Unterlagen (GDPdU) sowie die Fragen

und Antworten des Bundesfinanzministeriums (BMF-FAQ) zum Datenzugriffsrecht der Finanzverwaltung wieder. Nach Auffassung des BMF tritt durch die GoBD „keine Änderung der materiellen Rechtslage beziehungsweise der Verwaltungsauffassung“ ein. Es seien lediglich Aktualisierungen im Hinblick auf die technischen Entwicklungen vorgenommen worden.

Inhaltlich beschäftigen sich die GoBD mit der Aufbewahrung von Unterlagen aufgrund steuerrechtlicher und außersteuerlicher Buchführungs- und Aufzeichnungspflichten, der Verantwortlichkeit für die Führung elektronischer Aufzeichnungen und Bücher, allgemeinen Anforderungen wie die Grund-

sätze der Nachvollziehbarkeit, Nachprüfbarkeit, Wahrheit, Vollständigkeit, Richtigkeit, dem Belegwesen (Belegfunktion), der Aufzeichnung der Geschäftsvorfälle und dem internen Kontrollsystem (IKS), der Datensicherheit und der elektronischen Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, dem Z1-/Z2- und Z3-Datenzugriff und der Verfahrensdokumentation zur Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit sowie Fragen der Zertifizierung und Softwaretestaten.

Die finale Fassung beinhaltet nunmehr auch eine zeitliche Anwendungsregelung: Danach sind die GoBD-Regelungen für Veranlagungszeiträume anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2014 beginnen. Das

>>

GoBS-Schreiben vom 7. November 1995, das GDPdU-Schreiben vom 16. Juli 2001 sowie die Fragen und Antworten zum Datenzugriffsrecht der Finanzverwaltung mit Stand von 2009 gelten nur noch für Veranlagungszeiträume bis 2014.

Zukünftig beabsichtigt das BMF, das GoBD-Schreiben regelmäßig an den technischen Fortschritt, die Rechtsprechung und an auftretende Praxisprobleme anzupassen, sodass offene Fragen und Probleme zeitnah erörtert

werden können. Das BMF fordert die Verbände und Kammern dazu auf, Praxisprobleme von allgemeiner Bedeutung dem BMF zu übermitteln.

Nach wie vor sind nicht alle Forderungen der Wirtschaft beziehungsweise der Verbände von der Finanzverwaltung im jetzt veröffentlichten BMF-Schreiben berücksichtigt worden. Dies betrifft etwa eine eindeutige Definition des Begriffs „steuerrelevante Daten“.

Gleiches gilt für die Streichung der Forderung der Finanzverwaltung, beim Einsatz eines Archivsystems die gleichen qualitativen und quantitativen Auswertungsmöglichkeiten wie im Produktivsystem zur Verfügung zu stellen. Es ist aber davon auszugehen, dass diese Punkte im Rahmen der vom BMF angestrebten zeitnahen Erörterung von offenen Fragen und Praxisproblemen erneut angesprochen werden.

JG

E-BILANZ

E-Bilanz für steuerbegünstigte Körperschaften (Vermietungsgenossenschaften)

Für steuerbegünstigte Körperschaften (Vermietungsgenossenschaften) greift die Verpflichtung zur Übermittlung einer E-Bilanz für Wirtschaftsjahre ab 2015. Bis dahin können Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung in Papierform abgegeben werden. Eine Gliederung gemäß der Taxonomie der Finanzverwaltung ist nicht erforderlich.

Übermittlungspflicht E-Bilanz für (steuerfreie) Vermietungsgenossenschaft (§ 5 Abs. 1 Nr. 10 Körperschaftsteuergesetz – KStG)

- ohne steuerpflichtigen Geschäftskreis: keine E-Bilanz-Pflicht
- mit steuerpflichtigem Geschäftskreis,
 - der die Grenzen des § 141 Abgabenordnung (AO) nicht überschreitet: keine E-Bilanz-Pflicht
 - der die Grenzen des § 141 AO überschreitet: E-Bilanz-Pflicht für den steuerpflichtigen Geschäftskreis, da insoweit Steuer- und Bilanzierungspflicht besteht.

Grenzen der Buchführungspflicht gem. § 141 AO

- Umsätze über 500.000 Euro einschließlich steuerfreie Umsätze, ausgenommen die Umsätze nach § 4 Nr. 8 (Zinsumsätze und andere), Nr. 9 (Grundstücksumsätze und andere) und Nr. 10 (Versicherungsumsätze und

andere) Umsatzsteuergesetz (UStG) oder

- Gewinn aus Gewerbebetrieb > 50.000 Euro im Wirtschaftsjahr

Im BMF-Schreiben vom 19. Dezember 2013 wird unter der Überschrift „Körperschaften mit steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieben“ ausgeführt, dass, wenn sich bei einer von der Körperschaftsteuer befreiten Körperschaft die Steuerbefreiung nur auf einen Teil ihrer Einkünfte erstreckt und diese Körperschaft aufgrund gesetzlicher Verpflichtungen eine (Gesamt-)Bilanz sowie eine (Gesamt-)Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) aufstellt, verpflichtend nur ein Datensatz für den steuerpflichtigen Teilbereich zu übermitteln ist. Zwischenzeitlich wurden die verschiedenen Möglichkeiten bekannt gemacht, wie in solchen Fällen die E-Bilanz auf elektronischem Wege an die Finanzverwaltung übermittelt werden kann.

Die steuerliche Gewinnermittlung bei Vermietungsgenossenschaften erfolgt in der Regel auf manuellem Wege, häufig als Exceltabelle, in der dem partiell steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftskreis die Erträge und Aufwendungen aus den nicht begünstigten Tätigkeiten zugeordnet werden. Mit Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 18. Dezember 2014 an den Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. wird dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und

Immobilienunternehmen GdW folgendes bestätigt:

Eine eigene Verpflichtung zur elektronischen Übermittlung einer Bilanz und GuV für den partiell steuerpflichtigen Geschäftsbereich besteht nur, wenn dort die Grenzen des § 141 AO überschritten werden. Alle anderen steuerbegünstigten Körperschaften, die nur eine (handelsrechtliche) Gesamt-Bilanz und Gesamt-GuV für die Gesamtkörperschaft aufstellen und den Gewinn oder Verlust für den partiell steuerpflichtigen Geschäftsbereich lediglich durch eine außerbilanzielle Nebenrechnung ermitteln, haben in einem E-Bilanz-Datensatz zwingend nur den Gewinn oder Verlust für den partiell steuerpflichtigen Geschäftsbetrieb zu übermitteln und die Berechnung in der entsprechenden Fußnote darzustellen.

In Ausnahmefällen kann es aber zweckdienlich sein (zum Beispiel für das erste Wirtschaftsjahr nach Aufnahme des partiell steuerpflichtigen Geschäftsbetriebs oder bei stark schwankenden Aufteilungsschlüsseln), dass neben der Nebenrechnung auch die Bilanz und GuV der Gesamtkörperschaft werthaltig in den Berichtsbestandteilen „Bilanz“ und „GuV“ übermittelt wird, um mögliche Rückfragen seitens der Finanzämter zu minimieren.

JG

BGH ZUM RAUCHEN AUF DEM BALKON

Unterlassungsanspruch des Mieters

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich mit der Frage befasst, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Mieter, der sich durch den von einem tiefer gelegenen Balkon aufsteigenden Zigarettenrauch im Gebrauch seiner Wohnung beeinträchtigt fühlt und zudem Gefahren für seine Gesundheit durch sogenanntes Passivrauchen befürchtet, von dem anderen Mieter verlangen kann, das Rauchen während bestimmter Zeiten zu unterlassen (Urteil vom 16. Januar 2015 – V ZR 110/14).

Sachverhalt:

Die Parteien sind Mieter in einem Mehrfamilienhaus in Brandenburg. Die Kläger wohnen im ersten Stock, die Beklagten im Erdgeschoss. Die Balkone der Wohnungen liegen übereinander. Die Beklagten sind Raucher und nutzen den Balkon mehrmals am Tag zum Rauchen, wobei der Umfang des täglichen Zigarettenkonsums streitig ist. Die Kläger fühlen sich als Nichtraucher durch den von dem Balkon aufsteigenden Tabakrauch gestört und verlangen deshalb von den Beklagten, das Rauchen auf dem Balkon während bestimmter Stunden zu unterlassen. Die Vorinstanzen habend die Klage abgewiesen, weil ein Rauchverbot mit der durch Art. 2 Abs. 1 Grundgesetz (GG) geschützten Freiheit der Lebensführung nicht vereinbar sei. Diese schliesse die Entscheidung ein, unabhängig von zeitlichen und mengenmäßigen Vorgaben auf dem zur gemieteten Wohnung gehörenden Balkon zu rauchen.

Entscheidung:

Der BGH hat die Sache an das Landgericht zurückverwiesen. Dabei hat er sich von folgenden Erwägungen leiten lassen:

1. Einem Mieter steht gegenüber demjenigen, der ihn in seinem Besitz durch sogenannte Immissionen stört (zu diesen gehören Lärm, Gerüche, Ruß und eben auch Tabakrauch), grundsätzlich ein Unterlassungsanspruch zu. Das gilt auch im Verhältnis von Mietern untereinander. Der Abwehrensanspruch ist nicht deshalb ausgeschlossen, weil das Rauchen eines Mieters im Verhältnis zu seinem Vermieter grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung gehört. Denn

vertragliche Vereinbarungen zwischen einem Mieter und seinem Vermieter rechtfertigen nicht die Störungen Dritter.

Der Abwehrensanspruch ist jedoch ausgeschlossen, wenn die mit dem Tabakrauch verbundenen Beeinträchtigungen nur unwesentlich sind. Das ist anzunehmen, wenn sie auf dem Balkon der Wohnung des sich gestört fühlenden Mieters nach dem Empfinden eines verständigen durchschnittlichen Menschen nicht als wesentliche Beeinträchtigung empfunden werden.


Liegt hingegen nach diesem Maßstab eine als störend empfundene – also wesentliche – Beeinträchtigung vor, besteht der Unterlassungsanspruch allerdings nicht uneingeschränkt. Es kollidieren zwei grundrechtlich geschützte Besitzrechte, die in einen angemessenen Ausgleich gebracht werden müssen. Einerseits steht dem Mieter das Recht auf eine von Belästigungen durch Tabakrauch freie Nutzung seiner Wohnung zu, andererseits hat der andere Mieter das Recht, seine Wohnung zur Verwirklichung seiner Lebensbedürfnisse – zu denen auch das Rauchen gehört – zu nutzen. Das Maß des zulässigen Gebrauchs und der hinzunehmenden Beeinträchtigungen ist nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu bestimmen. Im Allgemeinen wird dies auf eine Regelung nach Zeitabschnitten hinauslaufen. Dem Mieter sind Zeiträume freizuhalten, in denen er seinen Balkon unbeeinträchtigt von Rauchbelästigungen nutzen kann, während dem anderen Mieter Zeiten einzuräumen sind, in denen er auf dem Balkon rauchen darf. Die Bestimmung der konkreten Zeiträume hängt von den Umständen des Einzelfalls ab.

2. Sollte die Geruchsbelästigung nur unwesentlich sein, kommt ein Abwehrensanspruch in Betracht, wenn Gefahren für die Gesundheit drohen. Immissionen, die die Gefahr gesundheitlicher Schäden begründen, sind grundsätzlich als eine wesentliche und damit nicht zu dulden- de Beeinträchtigung anzusehen. Bei der Einschätzung der Gefährlichkeit der Einwirkungen durch aufsteigenden Tabakrauch ist allerdings zu berücksichtigen, dass im

Freien geraucht wird. Insoweit kommt den Nichtraucherenschutzgesetzen des Bundes und der Länder, die das Rauchen im Freien grundsätzlich nicht verbieten, eine Indizwirkung dahingehend zu, dass mit dem Rauchen auf dem Balkon keine konkreten Gefahren für die Gesundheit anderer einhergehen. Nur wenn es dem Mieter gelingt, diese Annahme zu erschüttern, indem er nachweist, dass im konkreten Fall der fundierte Verdacht einer Gesundheitsbeeinträchtigung besteht, wird eine wesentliche Beeinträchtigung vorliegen und deshalb eine Gebrauchsregelung getroffen werden müssen.

Das Landgericht muss nun Feststellungen dazu treffen, ob der Rauch auf dem Balkon der Kläger als störend wahrnehmbar ist oder – wenn das zu verneinen sein sollte – ob im konkreten Fall von dem Tabakrauch gesundheitliche Gefahren ausgehen, wie die Kläger unter Hinweis auf eine Feinstaubmessung behaupten.

Anmerkung:

Der VIII. Zivilsenat des BGH wird in einem ähnlichen Fall am 24. Februar 2014 entscheiden. In dem dem BGH vorliegenden Fall hatte das Landgericht Düsseldorf entschieden, dass der Rentner Friedhelm Adolfs seine Wohnung räumen müsse, weil er trotz starken Zigarettenrauchs nicht ausreichend gelüftet, den Aschenbecher nicht geleert und nicht verhindert habe, dass Zigarettenrauch in den Hausflur zog. Die Kündigung des Vermieters sei wegen dieses Verhaltens des Rentners berechtigt, so das Landgericht Düsseldorf. LM 



BGH zum entgangenen Gewinn als Schaden des Mieters bei Vereitelung seines Vorkaufsrechts

ERSTATTUNGSFÄHIGKEIT >> Der Bundesgerichtshof hat sich mit der Frage befasst, ob ein Mieter wegen der Vereitelung seines gesetzlichen Vorkaufsrechts (§ 577 Bürgerliches Gesetzbuch – BGB) auch Schadensersatz in Höhe des ihm entgangenen Gewinns verlangen kann (Urteil vom 21. Januar 2015 – VIII ZR 51/14).

Sachverhalt:

Die Klägerin ist seit 1992 Mieterin einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, die beklagte Vermieterin ist durch Eigentumserwerb in den Mietvertrag eingetreten. Im Jahr 2011 veräußerte die Beklagte sämtliche Eigentumswohnungen an einen Dritten. Dieser wurde als neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Die Mieterin wurde von der ehemaligen Vermieterin (Beklagten) weder vom Kaufvertragsabschluss unterrichtet noch auf ein Vorkaufsrecht hingewiesen.

Der neue Eigentümer bot der Mieterin die von ihr bewohnte Wohnung zum Verkehrs-

wert an. Die Mieterin macht geltend, sie hätte bei Ausübung des Vorkaufsrechts die Wohnung von der ehemaligen Vermieterin zu einem Kaufpreis erhalten, der unter dem Verkehrswert gelegen hätte. Dadurch sei ihr ein entsprechender Gewinn entgangen, den die ehemalige Vermieterin zu ersetzen habe.

Entscheidung:

Der BGH hat – abweichend zu den Vorinstanzen – entschieden, dass ein Mieter auch dann ein Anspruch auf Ersatz der Differenz zwischen dem Verkehrswert der Wohnung und dem mit dem Dritten vereinbarten Kaufpreis – abzüglich ersparter Kosten – als Er-

füllungsschaden zustehen kann, wenn der Mieter infolge einer Verletzung der den Vermieter treffenden Mitteilungspflichten nach § 577 (Vorkaufsrecht des Mieters) vom Inhalt des Kaufvertrags und seinem Vorkaufsrecht erst nach Übereignung der Wohnung an den Dritten Kenntnis erlangt und aus diesen Gründen von der Ausübung des Vorkaufsrechts absieht.

Zur Begründung führt der BGH aus, dass die Mitteilung vom Eintritt des Vorkaufsfalles und die Belehrung über die Vorkaufsberechtigung den Mieter in die Lage versetzen soll, sein Vorkaufsrecht auszuüben und damit einen Anspruch auf Übereignung der Wohnung zu begründen. Erhält der Mieter diese Informationen erst zu einem Zeitpunkt, zu dem der Kaufvertrag mit dem Drittkäufer schon abgewickelt worden ist, steht zu vermuten, dass der Vermieter die nicht mehr in seinem Eigentum stehende Wohnung nicht an den Mieter übereignen kann. In einem solchen Fall ist vom Mieter nicht zu verlangen, dass er zunächst das Vorkaufsrecht ausübt, um hierdurch einen Kaufvertrag mit dem Vermieter zustande zu bringen, den dieser von vornherein nicht erfüllen kann. Vielmehr kann der Mieter dann unmittelbar Ersatz des Erfüllungsschadens – hier entgangener Gewinn – begehren, der ihm bei Ausübung des Vorkaufsrechts entstanden wäre.

Der Erstattungsfähigkeit eines solchen Schadens steht, laut BGH, auch nicht ein eingeschränkter Schutzzweck des Vorkaufsrechts nach § 577 BGB entgegen. Denn der Gesetzgeber verfolgte mit dieser Regelung nicht nur die Absicht, den Mieter vor einer Verdrängung durch Drittkäufer zu schützen, sondern wollte ihm auch die Möglichkeit eröffnen, die Wohnung zu einem Kaufpreis zu erwerben, den auch ein Dritter zu zahlen bereit ist, und ihn damit an den von diesem ausgehandelten günstigen Konditionen teilhaben lassen.

LM 



Foto: Blackosaka – fotolia.com

SHORTCUTS

Rechtsprechung in Kurzfassung

Oberlandesgericht des Landes Sachsen-Anhalt, Urteil vom 22. November 2014 Az.: 10 U 1/13 (NJW-RR 2014, 664) zur Verkehrssicherungspflicht auf Kinderspielplätzen: Schädigung erwachsener Nutzer von Spielgeräten

Leitsatz

1. An die Verkehrssicherungspflicht bei Kinderspielplätzen sind besonders hohe Anforderungen zu stellen. Das verbietet aber nicht bewegliche Teile, wie zum Beispiel eine drehbare Querstange, mit der Kinder in verschiedener Weise spielen können.
2. Die Verkehrssicherungspflicht geht auch nicht so weit, dass Erwachsene vor jedem möglichen Schaden bei der Nutzung eines Klettergerüsts eines Spielplatzes geschützt werden müssten.

Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 19. März 2009 Az.: 6 U 157/08 (juris) zur Verkehrssicherungspflicht auf Kinderspielplätzen; Mitverschulden unbefugter, erwachsener Nutzer von Spielgeräten

Orientierungssatz

1. An die Sicherheit von auf Spielplätzen aufgestellten Spielgeräten sind besonders hohe Anforderungen zu stellen. Insbesondere muss der Untergrund unter den Spielgeräten so gestaltet werden, dass bei allfälligen Stürzen keine schweren Verletzungen drohen.
2. Verkehrssicherungspflichten bestehen so weit, wie der Verkehr eröffnet wird. Eine etwaige unbefugte Nutzung kann nur im Rahmen des Mitverschuldens berücksichtigt werden. Der Geschädigte muss sich gemäß § 254 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Mitverschulden anrechnen lassen, wenn er als Erwachsener ein Spielgerät benutzt hat, das erkennbar für die Nutzung durch Kinder bestimmt ist.

Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 18. September 2014 Az.: IX ZR 276/13 zur Genossenschaftsmitgliedschaftskündigung in der Mieterinsolvenz in einem Übergangsfall

Leitsatz

Die gesetzliche Neuregelung in § 67 c Genossenschaftsgesetz (GenG) rechtfertigt es nicht, auf eine vor ihrem Inkrafttreten vom Insolvenzverwalter ausgesprochene Kündigung der Mitgliedschaft des Schuldners in einer Wohnungsgenossenschaft entgegen der bisherigen Rechtsprechung das insolvenzrechtliche Kündigungsverbot für gemieteten Wohnraum entsprechend anzuwenden (Bestätigung von BGH, 19. März 2009, IX ZR 58/08, BGHZ 180, 185).

BGH, Urteil vom 10. Dezember 2014 Az.: VIII ZR 9/14 zur Umlage der Warmwasserkosten nach Verbrauch bei hohen Wohnungsleerständen

Leitsatz

1. Auch bei hohen Wohnungsleerständen (hier: im Hinblick auf einen im Rahmen der Stadtplanung vorgesehenen Abriss eines 28-Familienhauses) hat es grundsätzlich bei der in § 9 Abs. 4, § 8 Abs. 1 HeizkostenVO vorgeschriebenen anteiligen Umlage von Warmwasserkosten nach Verbrauch zu bleiben.
2. Im Einzelfall kann der Vermieter nach § 241 Abs. 2 BGB verpflichtet sein, dem Verlangen des Mieters auf eine Vertragsänderung dahin gehend zuzustimmen, den nach Verbrauch zu berechnenden Teil der Warmwasserkosten auf das gesetzliche Mindestmaß von 50 Prozent der Gesamtkosten abzusenken, um die Fixkosten bei hohen Leerständen angemessen zu verteilen.
3. Leerstandsbedingten Kostenverschiebungen zu Lasten des Mieters kann dar-

über hinaus im Einzelfall mit einer aus dem Prinzip von Treu und Glauben (§ 242 BGB) abzuleitenden Anspruchsbegrenzung Rechnung getragen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch der Vermieter durch den Leerstand beträchtliche Nachteile erleidet, weil er – ohne entsprechende Mieteinnahmen zu erhalten – bereits über den von ihm zu tragenden Wohnflächenanteil ebenfalls nicht unbeträchtliche Kosten zu tragen hat.

Landgericht (LG) Berlin, Urteil vom 16. September 2014 Az.: 67 S 290/14 zur Schonfristzahlung und ordentlicher Kündigung wegen Zahlungsverzugs

Leitsatz

Spricht der Vermieter eine wirksame außerordentliche, hilfsweise ordentliche Zahlungsverzugskündigung aus, führt ein innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB vorgenommener Ausgleich sämtlicher Rückstände durch den Mieter ausschließlich zur Unwirksamkeit der außerordentlichen Kündigung. Ein Festhalten an der ordentlichen Kündigung trotz Zahlungsausgleichs ist nur in seltenen, besonders gelagerten Ausnahmefällen treuwidrig. Die Unverzüglichkeit des Zahlungsausgleichs nach Zugang der Kündigung allein macht das Festhalten des Vermieters an der ordentlichen Kündigung nicht treuwidrig. LM



ENERGIEFORUM WEST

Die Komplexität der Technik nimmt weiter zu – die Nutzer müssen lernen, Schritt zu halten

Das erste Energieforum West am 26. und 27. Januar 2015 in Essen brachte die wesentlichen Akteure der sogenannten Energiewende zusammen: Teilnehmer aus allen Bereichen der Wohnungswirtschaft, Kommunal- und Landespolitik, Wirtschaft und Technik waren vor Ort. Die Veranstaltung bot somit einen geeigneten Rahmen, um eingehend über die aktuellen und auch zukünftigen Herausforderungen im Bereich der Energieeinsparung und damit verbundenen CO₂-Vermeidung in den Dialog zu treten (über den politischen Teil der Veranstaltung mehr ab Seite 14). Die Hürden sind immens und nicht alleinig mittels konventioneller Maßnahmen im Bereich der Gebäudehüllendämmung zu erzielen. Bis zum Jahr 2020 soll als Ziel der Bundesregierung im Gebäudesektor eine Jahresendenergieeinsparung in Höhe von 20 Prozent realisiert werden. Danach soll eine kontinuierliche Reduktion in Höhe von 80 Prozent bis zum Jahr 2050 erfolgen. Dieses fordert schon jetzt enorme Anstrengungen und erhebliche wirtschaftliche Ressourcen von allen Beteiligten.

Komplexität, Leuchtturmprojekte, Umsetzungshürden

Sollte man den übergreifenden Tenor der zahlreichen Vorträge und Podiumsdiskussionen zusammenfassen, dann ginge dies am besten mit dem Wort „Komplexität“. Es kam so oft zum Einsatz wie kein anderer Begriff. Konsens der Teilnehmer: Nicht nur die Vielzahl der rechtlichen Anforderungen, Verordnungen und Sanktionskulissen stellen eine Hürde dar, auch die schiere Anzahl der notwendigen Prozesse (vor und nach der Einführung), der notwendige Wissensaufbau im eigenen Team und nicht zuletzt die Kommunikation mit den Kunden – es ist schlicht und einfach komplex.

Diese Erkenntnis hat sich ohne Zweifel inzwischen unter den anwesenden Technikern durchgesetzt: Wer die Energieeffizienz eines Gebäudes verbessern will, muss eine Vielzahl von Faktoren beachten. Der Komplexität und den vielen Wechselwirkungen werden die gesetzlichen Vorschriften in keiner Weise gerecht. Und auch in der Politik ist das nicht unbekannt. So sagte Dr. Herlind Gundelach,

MdB und Mitglied im Ausschuss für Energie und Umwelt des Bundestags: „Ein Gebäude ist als komplexe Einheit zu betrachten. Dämmung ist im Modernisierungsfall nicht immer die richtige Antwort.“ Weniger Ordnungsrecht und mehr marktwirtschaftliche Anreize seien nötig, um die Energiewende zu schaffen.

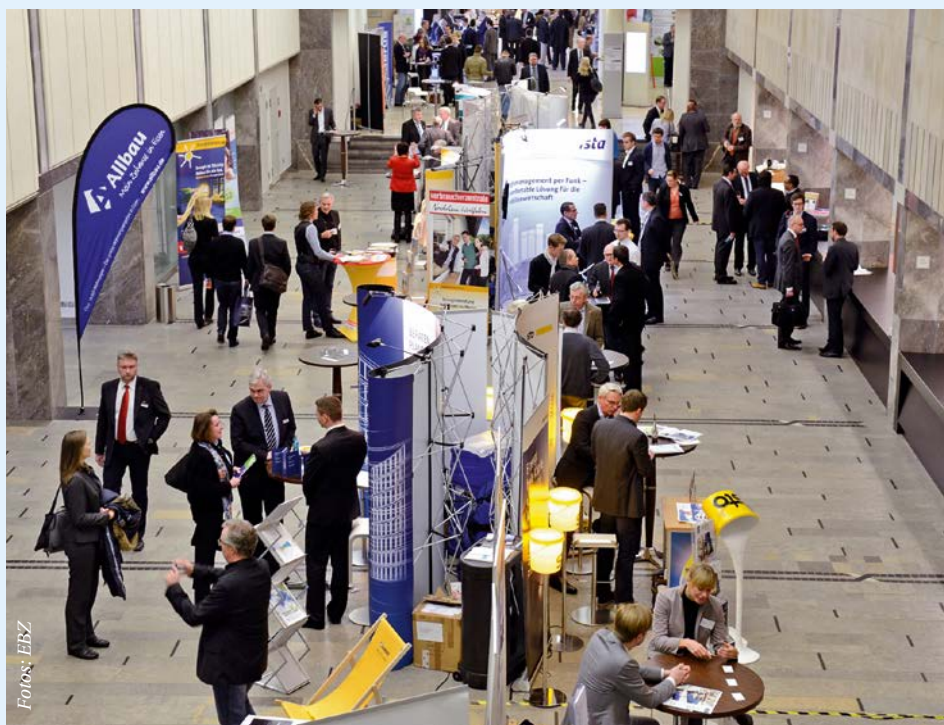
„Die Energiewende bietet zahlreiche Optionen zur Weiterentwicklung des Geschäftsmodells“, konstatierte Dietmar Amels, Leiter Zentraler Einkauf und Technik der LEG, in seinem Vortrag über das Projekt LenErGy.

Anlagen oft überdimensioniert und „unterfordert“

Das sieht auch Prof. Dr. Viktor Grinewitschus von der EBZ Business School so. Er wies im Rahmen der Energiekonferenz wiederholt darauf hin, welche enormen Wechselwirkungen es zwischen den verschiedenen Maßnahmen gibt, die an der Gebäudehülle wie auch der innenliegenden Technik durchgeführt werden können: „Dämmung ist nicht grundsätzlich etwas Schlechtes. Nicht jeder denkt aber daran, dass eine Dämmmaßnahme nicht nur die Schimmelproblematik im Haus verschärfen kann – sie kann auch den Wirkungsgrad einer Heizungsanlage verändern und erheblich verschlechtern, wenn die Anlage aufgrund des nun geringeren Wärmeverbrauchs nicht mehr richtig ausgelastet wird.“ Grinewitschus und sein Team haben Untersuchungen angestellt, denen zufolge das Gros der in Deutschland eingesetzten Heizungsanlagen ohnehin überdimensioniert ist und nicht die nötige Nutzlast erreicht. Werden diese Anlagen noch stärker „unterfordert“, dürfte das einen guten Teil der anderswo geschafften Energieersparnis wieder auffressen.

Halten die Handwerker Schritt?

Ein weiterer Aspekt: Mehr und mehr verfestigt sich in den Wohnungsunternehmen der Eindruck, dass das Handwerk nicht mehr mit allen technischen Entwicklungen Schritt hält. Mehr Weiterbildung und mehr Beschäftigung mit den für mehr Energieeffizienz entworfenen Technologien würden sich viele Teilnehmer des Energieforum West



Ausstellung und Vortragsprogramm griffen in der Essener Philharmonie ineinander.

von denjenigen wünschen, die die teuer angeschaffte Technik einbauen und warten. „Was falsch angewendet wird, das kann auch nicht den Effekt erbringen, den man mir im Verkaufsgespräch vorgerechnet hat“, so ein Teilnehmer.

Auch viele Industriehersteller haben das Problem bereits erkannt. Hier könnte das traditionelle Handwerk bald in die Zwickmühle geraten, wenn die Hersteller zunehmend Einbau und Wartung aus eigener Hand anbieten, um Probleme mit schlecht geschulten Zwischenhändlern und entsprechenden Ärger auf Kundenseite künftig auszuschließen.

Lieber clever als teuer

Immer mehr, in verschiedensten Panels und Diskussionsrunden, zeigte sich im Lauf des Energieforum West, dass die Kosten-Nutzen-Relation bei den geringinvestiven Maßnahmen oft am besten ist. Techem-Geschäftsführer Hans-Lothar Schäfer etwa sagte: „Bei vielen Modernisierungsmaßnahmen ist der Rebound-Effekt bemerkenswert. Zu wenig wird noch auf clevere kleine Maßnahmen gesetzt, wie etwa die Anlagenoptimierung, intelligente Heizungsventile oder Ähnliches. Wieso sind in der Energieeinsparverordnung (EnEV) zwar sehr gut gedämmte Gebäude vorgeschrieben, aber keine kostengünstigen intelligenten Ventile, die bei geöffnetem Fenster vermeiden, dass Wärme direkt nach draußen geheizt wird?“

Sowohl Mieter als auch Handwerker kommen mit den modernsten Gebäudeklassen, Anlagen und Technologien sehr unterschiedlich zurecht. Wieder Grinewitschus: „Bei komplexer Anlagentechnik lässt sich nachweisen, dass die Streuung des Ener-



Vorträge, Diskussionsrunden, ergiebiger Austausch

gieverbrauchs immer weiter zunimmt.“ Dr. Ingrid Vogler, Technik-Referentin des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, zeigte dabei auf, wie wichtig hier eine Lösung wäre. Sie konnte empirisch aufzeigen, was viele Vertreter der Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen „aus dem Bauch“ heraus vermutet hatten, nämlich dass kostspielige Modernisierungsmaßnahmen die Mieter mit geringerer Kaufkraft am härtesten treffen und oft zu spät – erst nach zu langen Zeiträumen – entlasten.

Kraft-Wärme-Kopplung auch weiter Technologie mit Zukunft

Viele Unternehmen setzen heute bereits auf Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, viele wollen noch in die Technologie einsteigen. Die dabei zumeist wärme gesteuerte Auslegung

der Anlage produziert quasi als „Abfallprodukt“ Strom, der jetzt nutzbar als „Mieterstrom“ angeboten werden kann. Damit ist der Erzeuger per Definition ein Energieversorgungsunternehmen (EVU) und fällt somit direkt unter deren umfangreichen gesetzlichen und rechtlichen Anforderungen. Mit Möglichkeiten, sich gegen diesen negativen Effekt zu schützen, hat sich jüngst Prof. Dr. Norbert Raschper im Rahmen einer Studie zum Thema Energieerzeuger-Genossenschaften eingehend befasst. Sie wird in Kürze veröffentlicht, im Rahmen des VerbandsMagazins ausführlich vorgestellt werden und künftig gegen eine Schutzgebühr für alle Interessenten erhältlich sein.

Daraus folgen Aspekte für die Stromerzeugung abhängig vom Vermarktungsweg, Steuerrecht und der Netzeinspeisung. Für ein Wohnungsunternehmen oder eine Genossenschaft kommt aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen eigentlich nur der Vertrieb von eigenproduziertem Strom mittels einer „Kundenanlage“ infrage. Die Kriterien dafür sind vor allem der vorhandene räumlich zusammenhängende Bezug der sich im eigenen Besitz befindlichen Immobilien. Es darf kein unverfälschter Wettbewerb für den Energiemarkt entstehen.

■ **Weitere Informationen zur Veranstaltung und zahlreiche gehaltene Präsentationen stehen unter der Internetseite www.energieforum-west.de kostenfrei zur Verfügung.**

FK/AW

BREITE ALLIANZ VON PARTNERN FÜR DIE ENERGIEWENDE IM GEBÄUDESEKTOR

Neben den Premium-Partnern RWE und techem sowie der NRW.BANK und der Allbau AG waren zahlreiche weitere Partner beteiligt. Darunter der GDI – Gesamtverband Dämmstoffindustrie e. V., die Baugewerblichen Verbände NRW, der Deutsche Mieterbund NRW e. V., der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V., der Westdeutsche Handwerkskammertag e. V., die Verbraucherzentrale NRW e. V., das GZB Internationale Geothermiezentrum, der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumver-

ordnung e. V., AGFW – Der Energieeffizienzverband für Wärme, Kälte und KWK e. V., VKU – Verband kommunaler Unternehmen e. V., Gertec GmbH Ingenieurgesellschaft, die EBZ Business School und InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung. Das Energieforum West wurde zudem besonders gefördert vom Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen und dem Städte und Gemeindebund.

GLASFASERAUSBAU

Bündnis für Netzausbau notwendig

Die Digitalisierung beeinflusst unser Leben – sie hat längst den Alltag und das Arbeiten verändert. Eine leistungsfähige Infrastruktur muss aufgebaut werden, um den steigenden Breitbandbedürfnissen gerecht zu werden. Fragen der Finanzierung blockieren den weiteren Ausbau. Kein Bundesland alleine kann den Ausbau finanziell stemmen, so fordert Ministerpräsidentin Malu Dreyer von der Bundesregierung ein Bündnis für Digitalisierung und Netzausbau.

Die digitale Revolution ist eine der bedeutendsten Herausforderungen unserer Zeit und eröffnet neue Chancen. Für Ministerpräsidentin Dreyer ist die Digitalisierung vor allem für ländlich geprägte Regionen wie Rheinland-Pfalz als Chance zu sehen: „Gerade in Zeiten des demografischen Wandels muss dieser Strukturwandel nicht unbedingt zum Nachteil des Dorfes sein, es kann sogar seine Rettung sein“, so die Ministerpräsi-

dentin. „Nur mit schnellem Internet haben unsere Regionen noch eine gute Zukunft.“

Rheinland-Pfalz schreibt in seinem Strategiepapier zum Auf- und Ausbau von Hochgeschwindigkeitsnetzen, dass mittelfristig eine flächendeckende Breitbandversorgung von 50 MBit/s geschaffen werden soll. Die flächendeckende Verfügbarkeit im Bereich der Anschlüsse von 50 MBit/s lägen derzeit bei rund 60 Prozent, in Regionen wie Koblenz und Trier seien bereits 100 MBit/s realisiert. Die Quote gilt es, stetig zu verbessern. Die Entwicklung läuft rasant – Wirtschaft und Wissenschaft sprechen jetzt schon von 300 MBit/s und mehr.

Die Ministerpräsidentin forderte von der Bundesregierung „mehr Mut“ bei der Schaffung einer leistungsfähigen digitalen Infrastruktur. „Kein Bundesland kann alleine den Breitbandausbau finanziell stemmen.“ Nach Angaben der Ministerpräsidentin wird Rheinland-Pfalz eine Machbarkeitsstudie

zum Ausbauziel von 300 MBit/s und mehr in Auftrag geben, mit dem Ziel, die Grundsteine für die weitere Entwicklung zu prüfen. „Damit können wir und auch andere Länder jedoch nur erfolgreich sein, wenn die Bundesregierung hier eine Führungsrolle einnimmt und die Wirtschaft ihren Beitrag leistet. Um den Breitbandausbau in dieser Größenordnung zu stemmen, brauchen wir in Deutschland ein Bündnis für Digitalisierung und Netzausbau“, forderte die Ministerpräsidentin. Dabei betonte Dreyer, dass der Breitbandausbau ein so großes Projekt sei, dass dieser nur von Bund, Ländern, Wirtschaft, Versorgungsunternehmen und Wissenschaft gemeinsam zu bewältigen sei.

■ **Die NGA-Strategie (NGA = Next Generation Access) des Landes Rheinland-Pfalz steht unter folgendem Link kostenfrei zur Verfügung: www.rlp.de/fileadmin/staatskanzlei/rlp.de/downloads/PDFs_rlp.de/NGA-Strategie.pdf**

LW

FORTSCHRITT GESTALTEN

Kongress zur Digitalisierung von Wirtschaft und Gesellschaft

Der diesjährige Dialogkongress „Fortschritt gestalten“ der Ministerien Forschung, Wirtschaft und Stadtentwicklung fand am 22. Januar 2015 in Köln statt. Schwerpunktthema des Fortschrittskongresses Nordrhein-Westfalen war die Digitalisierung. Aus der Arbeitswelt, der Wirtschaft und der gesamten Kommunikation ist sie nicht mehr wegzudenken. Diese Entwicklung bringt viele Fortschritte mit sich. Worin liegen die Chancen, was sind Risiken und wie weit ist die Entwicklung vorangeschritten? Diesen Kernfragen widmeten sich die Kongressteilnehmer und erarbeiteten in Workshops neue Handlungsansätze.

„Fortschritt gestalten“ ist ein offener Dialogprozess, in dem Antworten und Empfehlungen auf die Frage erarbeitet werden, wie wir künftig leben wollen. Die fachlich-inhaltlichen Diskussionen finden

in vier Workshops zu den Themen „Zukunft von Wirtschaft und Arbeit“, „Digitale Stadt“, „Energieversorgung der Zukunft“ und „Zukunft des Dialogs zwischen Unternehmen und Gesellschaft“ statt.

Es folgt ein Auszug auf dem Workshop „Digitale Stadt“. Neue Technologien wie Informations- und Kommunikationstechnologien oder Social-Media-Anwendungen verschleiern die Grenzen zwischen realem und virtuellem Raum. Die Anwendungen können urbane Systeme bereichern, aber auch verdrängen, wenn Kommunikation „von Angesicht zu Angesicht“ durch digitale Kommunikation ersetzt wird. Die Teilnehmer diskutierten, welche Anforderungskriterien an eine vernetzte Stadt gestellt werden müssen, damit sie für alle ein Gewinn ist und die Identifikation mit der Stadt und dem Quartier auch real erlebbar bleibt. Soziale Innovationen, neue Mobilitätskonzepte et

cetera seien für eine effiziente Weiterentwicklung der Städte im Kontext der Digitalisierung unabdingbar. Daher gelte es den Fortschritt zu gestalten und erst einmal die Voraussetzungen zu schaffen – wie der Aufbau einer modernen Infrastruktur und die Bildung von notwendigem Know-how, so die Expertenrunde.

Der Dialogkongress ist zunächst bis zum Jahr 2017 angelegt und soll mit einem Bericht abschließen, der konkrete Lösungsansätze vorstellt und Empfehlungen für politische Impulse gibt. Darüber hinaus wird in sogenannten Foren Raum geboten, um mit Experten aus interdisziplinären Fachrichtungen ins Gespräch zu kommen.

■ **Weitere Informationen unter: www.fortschritt-gestalten.nrw.de**

LW

HOLGER KOWALSKI / BÄRBEL WEGNER

Alles eine Frage der Haltung. Kommunikation einer Wohnungsgenossenschaft

Holger Kowalski, ehemaliger Vorstandsvorsitzender des Altonaer Spar- und Bauvereins (altoba) in Hamburg, und die Fachjournalistin Bärbel Wegner haben gemeinsam ein Buch geschrieben. „Alles eine Frage der Haltung. Kommunikation einer Wohnungsgenossenschaft“ lautet der Titel des Buches, in dem die Entwicklung der Mitgliederkommunikation des Altonaer Spar- und Bauvereins beschrieben wird.

In Kapiteln wie „Der Letzte macht die Tür zu! – Ein Grundstück des Altonaer Spar- und Bauvereins wird besetzt“ oder „Unterwegs auf der Leiter der Partizipation“ werden viele Stationen auf dem Weg zu einer neuen modernen Kommunikation vorgestellt und erläutert. Die Autoren geben in ihrem Werkstattbericht einen umfassenden Einblick in die Kommunikation und Unternehmenskultur einer Genossenschaft sowie in die Haltung der Mitarbeiter und der Mitglieder,

denen in einer Genossenschaft besondere Rechte zustehen.



- Das Buch umfasst 230 Seiten, ist am 20. November 2014 im Haufe-Verlag, ISBN 978-3-648-05020-0, erschienen und kostet 29,95 Euro. Seit Anfang Dezember 2014 auch als E-Book erhältlich.

MD

BRIGITTE SCHULTZ

Was heißt hier Stadt? 50 Jahre Stadtdiskurs am Beispiel der Stadtbauwelt seit 1964

Was ist eine gute Stadt? Lässt sie sich bauen? Und was denken die Menschen in Atlanta, Berlin oder Shanghai über das Wesen ihrer Metropole? Seit 50 Jahren befassen sich die Autoren der Zeitschrift Stadtbauwelt mit solchen Fragen.

Die Fachjournalistin Brigitte Schultz hat erstmals die Entwicklungs- und Ideengeschichte der wichtigsten unabhängigen Städtebauzeitschrift Deutschlands erforscht. Anhand einer Vielzahl von Originalzitaten einfluss-

reicher Planer und Theoretiker zeigt sie auf, wie sich die Vorstellung von der idealen Stadt von den 1960er-Jahren bis heute radikal verändert hat. Das Buch nimmt den Leser mit auf eine Zeitreise durch ein halbes Jahrhundert Städtebauberichterstattung, von der Machbarkeitseuphorie der 60er- bis zur Planungskepsis der Nullerjahre. Ein lebendiges Stück Zeitgeschichte für alle Stadtliebhaber.

- Brigitte Schultz, Was heißt hier Stadt? 50 Jahre Stadtdiskurs am Beispiel der Stadt-



- bauwelt seit 1964, April 2013, jovis Verlag GmbH, Berlin, E-Mail: jovis@jovis.de, ISBN 978-3-86859-228-3, 32 Euro

RS

SEMINARE IM MÄRZ 2015



Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft



02.03.2015	Bochum	Das erfolgreiche Sekretariat – Von Organisationstalent bis Chefpsychologie	Tanja Bögner	2
03.03.2015	Hannover	Workshop: Mieterzufriedenheit nicht nur messen, sondern konkrete Maßnahmen ableiten – Mit modernen Analysetechniken neue Handlungskonzepte für die Praxis entwickeln	Lisa Winter	4

>>

SEMINARE IM MÄRZ 2015

03.03.2015	Frankfurt am Main	Grundlagen der Investitionsrechnung und Anwendung im beruflichen Alltag	André Kazmierski MRICS	3
03.03.2015	Bochum	„Auch die Verpackung zählt!“ Wohnungsbesichtigungen und Vermietungsgespräche erfolgreich durchführen	Prof. Dr. rer. pol. Matthias Neu	2
04.03.2015	Hannover	Den Empfang sicher im Griff: Professionelle Kommunikation am Tresen – ein Praxisworkshop	Natascha Gawlitza-Zorn	4
04.03.2015	Hannover	Lohnsteuer 2015 – Deklaration und Gestaltungen 2014/2015	Michael Blenkers	4
05.03.2015	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement – Fassadenreinigung/Graffiti-Entfernung		5
05.03.2015	Hannover	Systematische und strukturierte Planung für Wohnungs- und Immobilienunternehmen	Ines Manzel	4
05.03.2015	Bochum	Kommunikation und Konfliktmanagement für Hausmeister	Achim Dohmeier	2
05.03.2015	Bochum	Kaufmännisches Wissen für Techniker	Peter Schween	2
09.03.2015	Hannover	Erfolgreiches Verhandeln mit Mietern und Immobilieninteressenten aus dem Ausland	Dr. Panagiotis Papageorgiou	4
09.03.2015- 10.03.2015	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich Rechnungswesen	Heike David	4
10.03.2015	Hannover	Im Grenzbereich zur Wirtschaftlichkeit – Kritische Betrachtung von Sanierungen nach EnEV unter bautechnischen und wirtschaftlichen Aspekten	Günther Hundsrucker	4
10.03.2015	Bochum	Vermietungstraining kompakt – Erfolgreich vermieten an die richtigen Kunden!	Dieter Kiwus	2
11.03.2015	Bochum	WEBINAR – Generationengerechte Modernisierung – Bauliche und wirtschaftliche Aspekte	Dr.-Ing. Armin Hartmann FRICS	2
12.03.2015	Bochum	Vermietungstraining für Azubis: Verkaufstalent allein genügt nicht	Nina Melenk	2
14.03.2015	Bochum	Buchführung lernen – Speziell für Azubis: Unterstufenstoff Buchführung auffrischen und festigen	Moritz Siepmann	2
18.03.2015	Bochum	Eigentümersversammlungen souverän führen und mit schwierigen Situationen umgehen	Michael Friedrich	2
19.03.2015	Bochum	Kompetenzkonflikte zwischen Vorstand und Aufsichtsrat erkennen und lösen	Prof. Dr. Jürgen Kefler	2
19.03.2015	Bochum	Mietpreisbremse & Co. – Neues zum Mietrecht 2015	RA Carsten Herlitz	2
19.03.2015	Bochum	Brandschutz im Wohnungsneubau und -bestand	Dipl.-Ing. Dieter Uhlig	2
25.03.2015	Bochum	Hartz IV: Was bedeutet die erneute Gesetzesänderung für Wohnungsunternehmen?	Dipl.-Päd. Sabine Petter	2
25.03.2015- 27.03.2015	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich Spezielle Betriebswirtschaftslehre	Heike David	4
30.03.2015- 31.03.2015	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich Rechnungswesen (2 Tage)	Heike David	4

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

1 Nadine Büscher
Telefon 0211 16998-21

3 Susanne Schreiber, SFA
Telefon 069 97065-410

5 Andreas Daferner, vnw
Telefon 040 52011-218

2 Bettina Mannel, EBZ
Telefon 0234 9447-510

4 Karsten Dürkop, vdw Niedersachsen
Telefon 0511 1265-126

IMPRESSUM

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

Verantwortlich für den Inhalt: Alexander Rychter

Redaktion: Andreas Winkler (*AW*, Leitung)
Nadine Büscher (*NB*), Mirja Dorny (*MD*), Jürgen Gnewuch (*JG*), Frederik R. Kruska (*FK*),
Linda Mazzone (*LM*), Hans-Joachim Palm (*HP*), Roswitha Sinz (*RS*), Lisa Wilczek (*LW*)

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

Druck: Krüger Druck und Verlag

Erscheinungsweise: 10 x jährlich

Auflage: ca. 1.500 – 2.000 Exemplare

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

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

