

## VerbandsMagazin

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



**28** NETZWERK INNENSTADT NRW –  
WIE SICH URBANE RÄUME VERÄNDERN

**4** SCHWERPUNKT  
WEGE ZUM WOHNMEHRWERT  
Der flüchtige Erfolgsfaktor

# Robust, rentabel, emissionsarm.

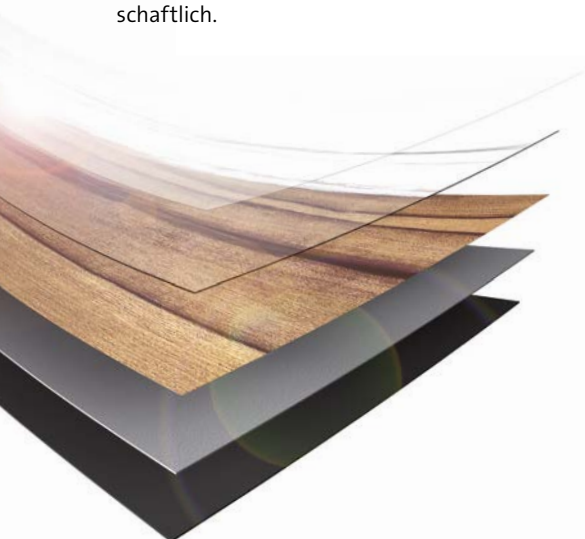
Mehr als ein guter Grund – elastische Bodenbeläge von objectflor.



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

## Dauerhaft strapazierfähig

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



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

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

## Kostengünstig renovieren

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

## Zertifizierte Qualität

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



# Ein *klares* Bekenntnis für *mehr* Wohnungsbau?

**B**ezahlbar, demografiegerecht und energieeffizient soll das Wohnen in Nordrhein-Westfalen sein. So haben es die Bündnispartner beschlossen und dafür wurde in den vergangenen 18 Monaten auch einiges getan: Die vom NRW-Bauministerium und der Landesregierung durchgesetzten, guten Bedingungen der Wohnraumförderung etwa sind bemerkenswert, insbesondere durch die hohen zur Verfügung gestellten Summen. Auch das Entflechtungsmittelzweckbindungsgesetz, mit dem sich das Land unter anderem die Selbstverpflichtung auferlegt, die vom Bund zur Verfügung gestellten Mittel für die soziale Wohnraumförderung auch ausschließlich in diesem Bereich zu nutzen, ist sinnvoll.

Dem Bündnis und dem NRW-Bauministerium ist zu verdanken, dass die Vergabepaxis von landeseigenen Grundstücken auf den Prüfstein gestellt und verändert wurde. Eine wachsende Zahl von Kommunen nimmt das als Vorbild an und zieht inzwischen mit.

Herrscht nun in Nordrhein-Westfalen klare Vorfahrt für mehr günstigen Wohnungsbau? Das ist leider bei Weitem nicht so. Aus einigen nachfragestarken Städten und Kommunen erhalten wir etwa Hinweise von Mitgliedsunternehmen, dass der Fördervorteil durch steigende Grundstückspreise abgeschöpft und konterkariert wird. Die positiven Signale drohen im Rauschen der verschiedensten, widersprüchlichen Impulse verloren zu gehen. Von der Bundesebene ist man es inzwischen leider geradezu gewohnt, dass mit jeder neuen Stufe der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder nun eben mittels der in der Nacht vom 24. auf den 25. Februar vom Koalitionsausschuss beschlossenen Mietpreisbremse das Bauen weiter verteuert wird und Investoren eher entmutigt werden.

Viele der Neubau anregenden Maßnahmen dagegen, die noch während der Verhandlungen zur Bildung der Großen Koalition in Berlin im Gespräch gewesen waren, fielen bekanntermaßen unter den Tisch.

Auch auf Landesebene kann von einer klaren Linie für mehr erschwinglichen Mietwohnungsbau keine Rede sein. Es ist aus Sicht der Wohnungswirtschaft mehr als widersprüchlich, wenn angesichts einer klaren Kritik am Entwurf des Landesentwicklungsplans, die auch von vielen anderen Industrie- und Wirtschaftszweigen formuliert wird, von NRW-Umweltminister Johannes Remmel zu hören ist: „Angesichts des demografischen Wandels weiß ich nicht, ob wir ständig neue Wohngebiete brauchen.“ Auch kämpft in NRW das Bauministerium für die Anregung des Neubaus, während zugleich zum Jahreswechsel 2014/15 das Land die Anhebung der Grunderwerbsteuer auf einen deutschen Höchstsatz von 6,5 Prozent beschließt. Dass das Land auf die immer neuen Anhebungen der Grundsteuer in den Kommunen nur bedingt Einfluss haben mag – geschenkt. Denn zu denen kommt es oft nur, weil die Stadtherren verhindern wollen, dass ihnen ein Sparkommissar ins Rathaus gesandt wird, der – wie jüngst in Altena geschehen – auch keine bessere Idee hat, als eben die Grundsteuer anzuheben, die die Stadt anzuheben vermeiden wollte.

Wie es anders ginge, sieht man mit Blick auf das zweite, oft als vorbildlich bezeichnete Bundesland Hamburg: Im Rahmen des dortigen Bündnisses für Wohnen hat sich die Hamburger Wohnungswirtschaft zur Schaffung von 6.000 Wohnungen im Jahr bekannt. Eine klare Festlegung, die deshalb Sinn macht, weil die Freie und Hansestadt Hamburg im Gegenzug sehr klare Signale

sendet. Stellplatzverpflichtungen sieht die Landesbauordnung dort nicht mehr vor, niemand wird gezwungen, sich von ihnen erst teuer freizukaufen. Die Standards für Barrierereduzierung sind auf ein vernünftiges Maß beschränkt worden, die neuen Richtlinien passen die Höhen der Darlehen automatisch an gestiegene Baukosten an. Auch dies ist übrigens sehr löblich: Es muss in Hamburg nicht immer erst wieder über die sattsam bekannte Tatsache diskutiert werden, dass Barrierereduzierung und Barrierefreiheit die Baukosten nun einmal ansteigen lassen!

Das ist ein klares Bekenntnis zu mehr Wohnungsbau, das sich Nordrhein-Westfalen nun wieder zum Vorbild nehmen kann – insbesondere anlässlich einer sicher kommenden Einführung der Mietpreisbremse und auch anlässlich der laufenden Diskussion über die baldige Novelle der Landesbauordnung. Werden hier die falschen Signale gesendet, dann können wir unser Bündnis für Wohnen bald nicht mehr als „vorbildlich“, sondern eher nur noch als „punktuell erfolgreich“ bezeichnen. Diese Herabstufung jedoch, so meine ich, wäre in jedem Fall ein bedauernswertes Signal.

Ihr



Alexander Rychter

Verbandsdirektor/Vorstand  
des VdW Rheinland Westfalen

### 4 Schwerpunkt Wege zum Wohnmehrwert



#### SCHWERPUNKTTHEMA

- 5 **Der flüchtige Erfolgsfaktor**  
Schwerpunkt  
Wege zum Wohnmehrwert
- 6 **Wohnwert Quartier?**  
Kommentar von Torsten Bölting
- 7 **Modulare Quartiersentwicklung für einen ganz neuen Wohnwert**  
Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG
- 8 **Ohne Fachleute ist der Wohnwert Glückssache**  
Technik in der Ausbildung von Immobilienkaufleuten
- 10 **Dynamisches Wachstum und hoher Wohnwert durch „Wunschausstattung“**  
Volkswagen Immobilien GmbH
- 12 **Eine moderne, multimediale Infrastruktur ist unverzichtbar**  
Wohnmehrwert Multimedia
- 14 **Marketingbegriff oder wohnwerte Zukunftsaufgabe?**  
Flexible Wohngrundrisse  
  
**Kostensenkungspotenziale durch Systembaukasten?**  
Innovationsnetzwerk für die Wohnungswirtschaft

### 17 Bundeskongress genossenschaftliche Energiewende: Versorgung bürgernah gestalten



#### AKTUELLES

- 16 **Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2012 vor dem Hintergrund aktueller Herausforderungen**  
Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland  
  
**Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ am 24. März 2015**  
Ankündigung
- 17 **Energieversorgung bürgernah gestalten**  
Bundeskongress genossenschaftliche Energiewende
- 18 **Nächstes Forum Personal am 19. und 20. November 2015**  
Jetzt Termin vormerken  
  
**Deutsche Annington und EBZ gründen für Fort- und Weiterbildung „Annington-Akademie“**  
Bündnis für Personalentwicklung
- 19 **Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften**  
Neues Wohnen  
  
**Auditierungsprozess unterstützt die Aufwertung**  
Zertifikat „Generationengerechtes Quartier“
- 20 **Gerhard Müller ist neuer Generalsekretär**  
DESWOS  
  
**Bewerbungsphase für KfW-Award Bauen und Wohnen 2015**

### 22 Städtebauförderung: Strukturschwache Kommunen sollen 270 Millionen erhalten



#### AKTUELLES NRW

- 22 **Strukturschwache Kommunen sollen 270 Millionen Euro in fünf Jahren erhalten**  
Städtebauförderung
- 23 **Quartiersentwicklung durch wohnungswirtschaftliche Investoren**  
Zuhause im Quartier
- 24 **Starke Quartiere – starke Menschen: 350 Millionen für präventive Quartiersentwicklung**  
Programmaufruf EFRE, ESF, ELER gestartet
- 26 **Neues Förderangebot des MGEPA**  
Altengerechte Quartiere  
  
**„VitalLokal“ in Dortmund-Wickede**  
LEG
- 27 **NRW.BANK hat Mittel aufgestockt**  
Darlehensprogramme für Denkmalschutz  
  
**Fachübergreifende Hilfe von Experten**  
Landesnetzwerk Schimmelberatung
- 28 **Die digitale Stadt – wie sich urbane Räume verändern**  
Netzwerk Innenstadt NRW

#### AKTUELLES RLP

- 29 **Hilfe gegen teure Fehlplanungen**  
Folgekostenrechner  
  
**Zentrale Beratungsstelle für neues Wohnen**  
Neu eingerichtet

- 28 Netzwerk Innenstadt NRW:  
Die digitale Stadt – wie sich  
urbane Räume verändern



- 34 GWG Neuss:  
Erfolgreiches Projekt jenseits  
der Stadtgrenzen



- 39 Altenaer Baugesellschaft AG:  
145 Jahre Engagement für  
gutes Wohnen im Sauerland



- 30 Förderprogramm  
für Bau von Unterkünften  
Wohnraum für Flüchtlinge

**Konstantes Neugeschäft  
der ISB in 2014**

Wohnraumförderung

**Wie wollen wir im Alter wohnen?**

Diskussion über seniorengerechte  
Wohnformen

**ARBEITSKREISE UND AUSSCHÜSSE**

- 31 Neue AG Bildung und  
Personalentwicklung gegründet  
Expertise für die Bildungsarbeit

**Wohntrends 2030 als  
Themenschwerpunkt**

6. Sitzung des Arbeitskreises Wohn-  
eigentum und Bauträgergeschäft

**ARBEITSGEMEINSCHAFTEN**

- 32 Erklärung gegen Fremden-  
feindlichkeit und Rassismus  
Arbeitsgemeinschaft Kölner  
Wohnungsunternehmen

**Flüchtlingsunterbringung,  
Landesbauordnung, Kappungs-  
grenzenverordnung**

Arbeitsgemeinschaft rheinland-  
pfälzischer Wohnungsunternehmen

- 33 Studentinnen gewinnen  
Architektur-Wettbewerb  
Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs-  
wirtschaft in Ostwestfalen-Lippe

- 33 Strategische Positionierung der  
Wohnungswirtschaft im Westen  
Klausurtagung des Verbandsrates

**AUS DEN UNTERNEHMEN**

- 34 Erfolgreiches Projekt  
jenseits der Stadtgrenzen  
GWG Neuss

- 35 Eröffnung des wohnprojekt91  
Spar- und Bauverein eG Velbert

**Schülergenossenschaft  
in Herne gegründet**

Wohnungsverein gab Anstoß

- 36 Engagementpreis NRW 2015 für  
interkulturellen Siedlungsgarten  
VIVAWEST Wohnen GmbH

**Im Alsfeld geht es zügig voran**

Gemeinnützige Wohnungsgenossen-  
schaft Oberhausen-Sterkrade eG

- 37 Von der Wäschefabrik zur  
Flüchtlingsunterkunft  
Bielefelder Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft mbH

**Ulf Lennermann**

**ist neuer Geschäftsführer**

SWB-Service- Wohnungsvermietungs-  
und -baugesellschaft mbH

- 38 Mehrgenerationen-Wohnanlage  
nach Abriss von Hochhäusern  
Neusser Bauverein AG

**JUBILÄEN**

- 38 Abschied von Rainer Jakob  
Wuppertaler Bau- und Siedlungs-  
genossenschaft eG

**Fritz Knorr mit  
Ehrendadel ausgezeichnet**

Spar- und Bauverein Friemersheim

- 39 145 Jahre Engagement für  
gutes Wohnen im Sauerland  
Altenaer Baugesellschaft AG

**WIRTSCHAFTSPRÜFUNG**

- 40 Die IT-Migration – Herausforderung  
und Chance zugleich  
Veränderungsprozesse bedacht  
umsetzen

42 **TERMINE**

43 **STEUERN**

46 **RECHT**

49 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**

51 **FÜR SIE GELESEN**

52 **SEMINARE**



## SCHWERPUNKT WEGE ZUM WOHNMEHRWERT

# Der flüchtige *Erfolgsfaktor*

Gerade in den ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften misst man dem Wohnen einen besonderen Wert zu. Das ist sicher deswegen so, da diese Unternehmen schon durch ihre reine Existenz auf die Verhältnisse verweisen, die einst ihre Gründungen so dringend notwendig gemacht haben.

Die Wohnverhältnisse der ärmeren Schichten, insbesondere der Arbeiter in den industrialisierten Großstädten, waren im 19. und beginnenden 20. Jahrhundert menschenunwürdig und gesundheitsschädigend. Kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und die von Industriellen auch aus wirtschaftlichen Gründen ins Leben gerufenen Werkwohnsiedlungen spiegelten die Vorstellung von einem Mindeststandard „guten“ und würdigen Wohnens wider, dem sich die Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen auch heute noch verpflichtet fühlen.

## Was wollen die Kunden?

Doch was der Wohnwert ist und wie er sich bemisst, das wird in einer Zeit, in der niemand mehr in fensterlosen Löchern hausen muss, höchst unterschiedlich gesehen. Was wollen die Kunden? Es vollzieht sich jedenfalls wieder einmal ein Wandel in der Wahrnehmung: Ging es vor zwanzig Jahren für junge Familien noch bevorzugt hinaus ins Grüne – wo das Wohnen wertvoller erschien – findet heute eine Rückkehr in die Städte statt. Träumte man vor einem oder zwei Jahrzehnten noch von Wohnungen wie aus einem Science-Fiction-Roman – die sich selbst reinigen, fernsteuern lassen und allerlei weitere automatisierte Annehmlichkeiten auf Knopfdruck bieten – so rücken

bei allen technischen Möglichkeiten angesichts der demografischen Entwicklung eher praxisorientierte Mehrwerte wieder in den Vordergrund: Barrierearmut, Assisted Living und Energieeffizienz werden als verlockende Mehrwerte angesehen und stärker nachgefragt. Zugleich sollen selbstverständlich die Wohnkosten im Zaum gehalten werden.

## Ist noch immer die Lage der Mehrwert?

Die Mitglieder des VdW-Arbeitskreises „Bau-träger“ diskutieren regelmäßig über Neubau- und Modernisierungsprojekte und deren erfolgreiche Vermarktung. Der Verkauf der Immobilien steht dabei im Vordergrund, doch auch über den Mietsektor können sie durchaus Aussagen treffen. „In der Technik ist ein Mindeststandard notwendig“, ist man sich einig. Jüngere würden eine Wohnung, insbesondere in ländlichen Regionen mit reichlich Wohnungsangebot, schwerlich noch nehmen, wenn etwa die Internetanbindung zu langsam sei. Die Arbeitskreis-Teilnehmer sind sich jedoch auch einig: „Den Wohnwert machen Interessenten zu einem entscheidenden Grad auch an der Qualität des Quartiers fest.“ Für erfahrene Vertreter der Wohnungswirtschaft ist das kaum überraschend, und doch ist diese Erkenntnis nicht unwichtig: Das alte „Lage, Lage, Lage“ wird vielerorts ersetzt durch das

weiter gedachte, aber artverwandte „Quartier, Quartier, Quartier“.

## Verschiedene Wohnwerte für verschiedene Zielgruppen

Es ist bekannt, dass sich eine demografische Entwicklung vollzieht, welche zu Schrumpfungs- und Konzentrationsprozessen führt und dabei das Gesicht der Städte und Stadtviertel ebenso verändert, wie sie die Zielgruppen der Wohnungswirtschaft neu formt. Der Wohnwert ist dabei ein flüchtiger, aber wichtiger Erfolgsfaktor für alle Wohnungsunternehmen, die ihren Kunden „mehr“ bieten wollen. Dieses „mehr“ kann in der technischen Ausstattung liegen, im sozialen Umfeld, in der Kostenkontrolle oder in der Qualität der Quartiere selbst. Gerade der letzte Punkt wird für die Unternehmen der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft auch in Zukunft Segen und Fluch bleiben: Durch ihre oft zusammenhängenden Bestandsstrukturen bieten sich ihnen herausragende Chancen bei der Prägung der Quartiere. Es werden jedoch zugleich Erwartungen aus der Öffentlichkeit an sie gerichtet, mit denen so wohl kein anderer Bestandhalter konfrontiert wird. Letztlich ist aber auch dies für die Branche eine gute Tradition, der sie sich auf der Suche nach dem Wohnwert für breite Schichten der Bevölkerung stellen wird.

AW 

KOMMENTAR &gt;&gt; von Torsten Bölting

## Wohnwert Quartier?

**W**ie wir in Zukunft wohnen wollen – darüber machen sich Experten seit Jahren Gedanken. Auch wir bei InWIS und an der EBZ Business School in Bochum. Fenster im Bad? Offene oder geschlossene Küche? Balkon in Wohnzimmergröße? Infrarotkabine? Smarte Technik? Über diese und andere Merkmale von Wohnungen ist viel nachgedacht worden. Sowohl Unternehmen, die vieles davon eingebaut haben, als auch solche, die auf „Schnickschnack“ lieber verzichten, schwören auf den Erfolg ihrer jeweiligen Strategie. Wie kann das sein?

Die Lösung dieser Widersprüchlichkeiten liegt nicht in der Wohnung. Sie findet sich vor der Tür: im Quartier. Es ist heute längst nicht (nur) die Wohnung selbst mit ihrem Grundriss, ihrer Wandfarbe und der Zahl der Fenster, die entscheidet, wie groß das Interesse an ihr ist (und damit auch, wie hoch der Preis sein kann). Es ist auch nicht nur die Qualität des Teppichbodens oder der Klang des Laminats. Und erst recht ist es nicht die Form des Heizungsthermostats oder dessen Fähigkeit, mit der LED-Lampe im Bad via Bluetooth zu kommunizieren. All diese Dinge sind nicht unwichtig. Sie können entscheidend sein, um eine bestimmte Zielgruppe ganz genau dort abzuholen, wo sie gekitzelt werden möchte. Aber auch das schönste Waschbecken an der Wand hilft nichts, wenn die Wohnung in einem schwierigen Umfeld liegt. Vielmehr können entsprechende Merkmale sogar unpassend wirken, wenn das Quartier zwar stabil ist, dort aber völlig andere Zielgruppen angesprochen werden als durch die genannten Merkmale.

**i** **GASTBEITRAG >>**  
von Torsten Bölting

Dipl.-Ing. Stadtplaner AKNW, Geschäftsführer InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung



Kenntnisse über die Qualitäten des Quartiers sind somit entscheidend, um den „Wohnwert“ einer Immobilie zu bestimmen. Dazu zählen nicht nur die Art der Bepflanzung oder die Länge des Rasens. Auch die städtebauliche und ästhetische Qualität insgesamt, Infrastrukturen, Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten, Freizeitmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kitas,... All das spielt neben den immobilienbezogenen Merkmalen eine wichtige Rolle beim Kauf oder bei der Anmietung einer Wohnung ebenso wie bei der Wohnzufriedenheit von Bestandsmietern.

Insofern liegt es nahe, zu überlegen, unter welchen Umständen Investitionen in solche Dinge außerhalb der eigenen Objekte für Wohnungs- und Immobilienunternehmen sinnvoll sein können, um die Ertragslage in den eigenen Liegenschaften zu stabilisieren oder zu optimieren. Eine Voraussetzung ist sicherlich, dass die notwendige Kraft (finanziell, konzeptionell, organisatorisch) besteht, komplexe Themen, wie zum Beispiel die

Verbesserung der Versorgungssituation, anzugehen. Zudem werden die erwarteten positiven externen Effekte möglicherweise einträglicher, je mehr (eigene) Einheiten von ihnen profitieren.

Dieser Profit, das ist die „Quartiersrendite“, von der in der letzten Zeit viel gesprochen wird. Sie zu heben ist nicht so einfach, sie zu messen noch komplizierter. Dennoch lohnt es, darüber nachzudenken. Viele Standorte haben aus meiner Sicht nur dann eine Zukunft, wenn es gelingt, eben solche Mehrwerte zu aktivieren. Manchmal ist ein Schlüssel dazu auch die Kooperation von Akteuren: Wenn die Kraft allein nicht ausreicht, komplexe Themen im Quartier anzugehen, können Wohnungsunternehmen sich Partnersuchen – innerhalb und außerhalb der Branche. Erfolgreiche Beispiele gibt es, es dürfen aber gerne mehr werden.



DÜSSELDORFER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EG

# Modulare Quartiersentwicklung für einen ganz neuen Wohnwert

Von einem guten Wohnwert konnte hier kaum mehr die Rede sein: Im Quartier rund um die Verweyenstraße in Düsseldorf-Kaiserswerth bewirtschaftet die DWG Wohnen GmbH als Tochter der DWG Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG insgesamt 112 Mietwohnungen. Zum 1. Januar 2015 standen ganze 26 davon leer. Und das nicht ohne Grund, denn die zwischen 1949 und 1966 entstandenen Gebäude weisen einen erheblichen Instandhaltungs- und Modernisierungstau auf. Mit Größen von ein bis drei Zimmern sind sie unzeitgemäß, leiden unter einem schlechten bauphysikalischen Zustand, schlechter energetischer Qualität und veralteter Elektrik. Ihre Attraktivität für die heutigen Wohnungssuchenden ist damit gleich null. Dazu kommen auch städtebauliche Missstände, die das Wohnen weniger attraktiv machen, als es das sein könnte: Der Lärm der Straße und der Straßenbahn dringen in die Siedlung ein.

### Anwohnerbeteiligung und Kontinuität

Vorstand Heiko Leonhard hat die Situation des Quartiers analysieren lassen und fasst zusammen: „Eine Modernisierung würde zu erheblichen Mietsteigerungen führen. Der Schallschutz könnte nicht wesentlich verbessert werden, die Grundrisse würden nicht verändert und würden somit auch künftig kein differenziertes Angebot im Quartier darstellen. Außerdem wäre keine der Wohneinheiten künftig barrierefrei.“

Neue, öffentlich geförderte Wohnungen wären dagegen erheblich günstiger, als es modernisierte Wohnungen des alten Be-



standes wären, und wir hätten im Quartier neuen Gestaltungsspielraum.“ Nun will die DWG die alten Häuser abreißen und neue, öffentlich geförderte Wohnungen auf dem Areal bauen. Dabei hat sich das Unternehmen vorgenommen, dass jedem der jetzigen Bewohner künftig auch eine der neuen, öffentlich geförderten Wohnungen angeboten wird. „Der Verbleib der Menschen im Quartier soll abgesichert werden“, so Leonhard. Eine Kontinuität in der Bewohnerschaft trage schließlich auch dazu bei, den Charakter – und damit einen essenziellen Wert des Quartiers – zu erhalten.

Schon in der Vorbereitungsphase setzen die Genossenschaft und ihre Tochter-GmbH daher auf die Beteiligung der Bewohner: Auf einer Bürgerversammlung hat Leonhard bereits für die Gründung eines Anwohner-Beirats geworben, der die Wünsche der Mieter direkt an die Ausführenden rückkoppeln soll. „Wir gehen hier einen neuen Weg“, sagt er. „Aus unserer Sicht erscheint der Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen für die Menschen im Quartier die beste Lösung zu sein.“ Wenn es aber andere gute Vorschläge gebe, so werde man auch diese diskutieren.

### Die Gesamtkomposition soll entscheiden

Für das Quartier werden Abriss und Neubau jedenfalls einen beachtlichen Neustart bedeuten. Eine neue städtebauliche Anordnung von Gebäuden soll den Lärm von Straße und Straßenbahn künftig aussperren. Barrierefreie Wohnungen mit zeitgemäßen Grundrissen sollen entstehen. Die Neubauten könnten zudem in mehreren Abschnit-

ten entstehen. „Wir streben auch durch die Schaffung von Plätzen eine neue Aufenthaltsqualität im Quartier an“, so Leonhard.

Ob es gelingt, den Wohnwert so erheblich zu steigern, wird sich letzten Endes auch durch die Gesamtkomposition entscheiden: Erste Schätzungen ergeben eine Vergrößerung der Wohnfläche im Quartier von etwa 6.000 Quadratmetern auf 16.000 Quadratmeter. Dadurch soll es auch möglich werden, dass die ehemals 112 bestehenden Wohnungen durch 180 neue Wohneinheiten ersetzt werden. Weiterhin sieht es der jetzige Vorschlag der DWG Wohnen vor, neben dem Bau von frei finanzierten und geförderten Mietwohnungen auch dem Wunsch vieler Bürger vor Ort zu entsprechen und dort Eigentumswohnungen und Stadthäuser anzubieten. „Dies wäre jedoch erst im letzten Bauabschnitt der Fall“, so DWG-Vorstand Leonhard, „und erst nachdem alle Mietwohnungen erstellt sind und alle Bewohner bereits in ihren neuen Wohnungen leben.“

Nach dem gut verlaufenen Diskussionsabend will die DWG nun in Einzelgesprächen auf weitere Sorgen im Quartier eingehen und die betroffenen Mieter ausgiebig informieren. In regelmäßigen Treffen des achtköpfigen Quartierbeirates mit der Geschäftsführung wird dann weiter über die wesentlichen Punkte der „modularen Quartiersentwicklung“ diskutiert werden, die sich die Genossenschaft und ihre Tochter vorgenommen haben.

AW



# Ohne Fachleute ist der Wohnwert Glückssache

**TECHNIK IN DER AUSBILDUNG VON IMMOBILIENKAUFLEUTEN** >> Qualitätsvolle Immobilien und funktionierende Quartiere sind entscheidende Faktoren für den Wohnwert – doch um sie zu gestalten, instand zu halten und weiterzuentwickeln, bedarf es auch Immobilien-Fachleuten, die mit den vielfältigen Entwicklungen Schritt halten. Mit Kanal-Dichtheits- und Legionellenprüfungen müssen sich Mitarbeiter und Führungskräfte in der Wohnungswirtschaft heute ebenso befassen wie mit Multimedia, Assisted Living oder verschiedensten Technologien zur Energieeinsparung. Erfüllt die derzeitige Ausbildung in der Immobilienwirtschaft die zunehmenden Anforderungen an Technikwissen?

In unterschiedlichen Tätigkeitsfeldern, wie der Koordination und Begleitung von Neubau- und Modernisierungsprojekten oder dem Betriebskostenmanagement, benötigen Immobilienkaufleute mehr technisches Know-how. Hier gilt es, die gesetzlichen Bestimmungen und ihre Umsetzungsmöglichkeiten zu kennen und den vielfältigen Kundenansprüchen kompetent und verantwortungsvoll begegnen zu können.

## Novellierung des Berufsbildes vor fast einem Jahrzehnt

Die Novellierung des Ausbildungsberufs „Kaufmann/-frau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft“ fand im Jahr 2006 statt. Mit ihr ging nicht nur die Änderung der Berufsbezeichnung zu „Immobilienkaufmann/-kauffrau“ einher, sondern stellte vor allem auch eine stärkere Handlungsorientierung und Praxisnähe innerhalb der schulischen Inhalte in den Mittelpunkt. Seitdem ist die schulische Ausbildung nicht mehr ausschließlich fach- sondern vor allem handlungsorientiert geprägt: Schüler lernen komplette Hand-

lungsabläufe, die ihnen auch im Arbeitsalltag wiederbegegnen. Sie werden angeleitet, die Handlungssituationen eigenständig zu bewältigen. In der Unterstufe erhalten sie dabei noch stärkere Hilfestellungen durch die Lehrer, zum Beispiel mit konkreten Aufgabenstellungen, vorgegebenen Arbeitsmaterialien und Hinweisen zur Recherche. In der Mittel- und Oberstufe setzen sich die Auszubildenden zunehmend eigenständig mit den Lernsituationen auseinander. Im Idealfall werden sie mit einer Problemstellung konfrontiert und ergründen selbst, welches Problem sich dahinter verbirgt, was die schlussendliche Zielsetzung ist und wie der beste Lösungsweg aussieht. Diese Dreistufigkeit ist eine bewährte Herangehensweise in der Erarbeitung unserer Ausbildungsinhalte.

Doch erfasst die Novellierung auch die notwendige Vermittlung der technischen Inhalte? Ein Blick auf den Landeslehrplan für Immobilienkaufleute in NRW zeigt, dass technische Inhalte in der schulischen Ausbildung ausgespart wurden. Das technische Fachwissen soll in der betrieblichen Aus-

bildung vermittelt werden. Gemäß Ausbildungsordnung sind folgende Fähigkeiten und Kenntnisse im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung und Pflege des Immobilienbestandes zu vermitteln:

- a) Bedarf an Instandhaltungen, Instandsetzungen, Modernisierungen und Sanierungen ermitteln sowie deren Wirtschaftlichkeit und Fördermöglichkeiten prüfen
- b) Produkte und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt des nachhaltigen Wirtschaftens beurteilen und deren Einsatzmöglichkeiten prüfen, Kosten schätzen, Budgets erarbeiten
- c) Aufträge erteilen und abwickeln
- d) Mieteranträge zur Wohnwertverbesserung bearbeiten
- e) Schadensfälle unter Berücksichtigung der im Ausbildungsbetrieb bestehenden Versicherungen bearbeiten

Im Bereich „Begleitung von Bauvorhaben/Baumaßnahmen“ sieht die Ausbildungsverordnung Folgendes vor:

- a) baurechtliche Anforderungen einschließlich Erschließung und städtebaulicher Vorgaben bei Planungen berücksichtigen
- b) Bauteile, Materialien und Produkte und ihre Anwendungsbereiche unterscheiden
- c) Bauzeichnungen erläutern
- d) Unterlagen für Bauanträge zusammenstellen

Bei konkreter Betrachtung der Vorgaben stellt sich die Frage, ob diese allgemein gefassten Anforderungen den heutigen Ansprüchen an Immobilienkaufleute gerecht werden und inwieweit die Unternehmen sie im praktischen Ausbildungsteil vermitteln können.





Fotos: Volker Witzel

**Präzisierung der Inhalte wäre dringend notwendig**

In Anbetracht der gegenwärtigen technischen Innovationen erscheint zunächst schon eine Präzisierung der erforderlichen technischen Grundkenntnisse als zwingend notwendig. Die Ausbildungsbetriebe unter den Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen setzen jedenfalls starke Signale: Die Ergebnisse der Umfrage des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen „Fachkräftesicherung und Personalentwicklung“ aus dem Jahr 2013 zeigen, dass ein Großteil der in den nächsten fünf Jahren zu besetzenden Stellen in den Unternehmen von Fachkräften ohne Leitungsfunktion ausgefüllt werden muss. In dieser Gruppe werden annähernd gleich viele kaufmännische wie auch technische Fachkräfte und kaufmännische Fachkräfte mit technischem Grundwissen benötigt. Die Ausbildung und die Weiterbildung werden dabei von mehr als zwei Dritteln der Mitgliedsunternehmen des VdW als wichtigste Maßnahmen gegen den Fachkräftemangel angesehen.

Rund 1.300 angehende Immobilienkaufleute im Jahr besuchen das EBZ Berufskolleg. Aufgrund der gezielten Spezialisierung auf die Vermittlung dieses Ausbildungsberufes hat man in der traditionellen wohnungswirtschaftlichen Bildungseinrichtung ei-

nen höheren Anspruch als andere Berufsschulen, an denen „Immobilienkaufmann/-kauffrau (IHK)“ nur einer von vielen vermittelten Berufen ist: Obgleich die Vermittlung technischer Fähigkeiten nicht im vorgegebenen Lehrplan vorgesehen ist, bemühen sich die Lehrer des EBZ daher erheblich um Aktualität und greifen Fragestellungen mit heutigen technischen Bezügen laufend auf. Doch die Lehrpläne sind gesetzlich vorgegeben, der Zeitrahmen für solche Exkurse ist begrenzt.

**Debatte über die nötigen Kompetenzen**

Es muss die schwierige Frage gestellt werden, welche Lerninhalte zukünftig an Bedeutung verlieren und gegebenenfalls im Lehrplan zu kürzen sind, und welche dafür intensiver behandelt werden sollten. Sogenannte Kompetenzbedarfsprofile müssen neu formuliert werden. Den Diskussionsprozess dazu gilt es in den verbandlichen Bildungsgremien weiter voranzutreiben. Und auch das Lehrerkollegium des EBZ Berufskollegs hat erst Anfang März 2015 anlässlich des jährlichen Ausbildungstags genau die Frage nach den entscheidenden Kompetenzen für heutige Immobilienkaufleute mit den Ausbildern diskutiert.

**Es besteht erneut Handlungsbedarf**

Ganz offenbar besteht also erneut Handlungsbedarf. Nicht umsonst setzen wohl

inzwischen viele Unternehmen auch auf technische Weiterbildungen, die das kaufmännische Wissen der Mitarbeiter von Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen auffrischen und ergänzen sollen. Nach acht Jahren erfolgreicher Umsetzung des neu geordneten Ausbildungsberufs Immobilienkaufmann/-kauffrau ist es an der Zeit, den veränderten Anforderungsprofilen der Branche Rechnung zu tragen.

Wenn gute immobilienwirtschaftliche Fachkräfte tatsächlich ein Mehrwert für Mieter und Kunden sind, dann ist ihre zeitgemäße Ausbildung ohne Zweifel entscheidend. Nicht nur die technischen Themenfelder gehören auf den Prüfstand, auch anderes wirkt sich letzten Endes auf den Wohnwert aus. Wie verändert die Digitalisierung die Prozesse in Immobilienunternehmen? Gesellschaftliche Entwicklungen und Umstrukturierungen erfordern einen kritischen Blick auf die Rahmenpläne der Berufsausbildung. „Wir werden uns innerhalb der neuen AG Bildung und Personalentwicklung und in engem Austausch mit dem GdW-Fachausschuss Berufliche Bildung und Personalentwicklung intensiv mit diesen Themen befassen und Lösungsvorschläge erarbeiten.“

Buch/NB



Foto: Detten Wecke

## VOLKSWAGEN IMMOBILIEN GMBH

## Dynamisches Wachstum und hoher Wohnwert durch „Wunschausstattung“

Ein gutes Beispiel für ein Unternehmen, das seinen Mietern einen zusätzlichen Wohnwert anbietet, findet sich auch jenseits der Verbandsgrenzen, im niedersächsischen Wolfsburg: Seit 2007 bietet dort die Volkswagen Immobilien GmbH (VWI) das Programm „Wohnen mit Wunschausstattung“ an. Das Konzept ist – aus einer Kombination unterschiedlicher Gründe – ein voller Erfolg.

Modernisierungen von VWI-Wohnungen erfolgen über verschiedene Designlinien, die vor Anmietung gemeinsam mit dem Mieter festgelegt werden. Dies umfasst Fliesen in Küche und Bad sowie die Sanitärausstattung.

Innerhalb der Designlinie können dann Einbauküchen, Bodenbeläge in Designvinyl oder eine Wandgestaltung mit Tapete und Farbe als Wunschausstattung dazu gemietet werden.

### Aufwand ist geringer, als oft gedacht

Ulrich Sörgel, Leiter Wohnimmobilien bei der VWI, stellt klar: „Wir lassen die Kunden diese Stile aber nicht vermischen, denn das würde zum einen den Aufwand erheblich

vergrößern und zum anderen die Wiedervermietung gegebenenfalls erschweren.“ Sich also eine „elegante Harmonie“ oder „moderne Kreativität“ als Kombination aus beiden Stilen zusammenzustellen, das ist nicht möglich. Dennoch ist schon die Entscheidung für vier Gestaltungslinien ein großer Wurf. Unterstellt wird oft, dass der Aufwand groß sein muss.

Dies jedoch wird von Volkswagen Immobilien nicht bestätigt. Sörgel sagt heute: „Wir haben eine zusätzliche Stelle geschaffen, da eine intensive Beratung zu den Ausstattungsoptionen erfolgen muss und die Einbauten beauftragt und koordiniert werden müssen. Insgesamt aber ist der Aufwand in der Vermietung nicht merklich höher. Auch haben sich die Abläufe längst eingespielt, sodass es auf unserer Seite keinen unangemessenen Aufwand durch das Programm gibt.“ Entscheidend sei es gewesen, sich mit Handwerkern und Zulieferern auf entsprechende Rahmenverträge zu einigen.

### Einziehen und „loswohnen“

Sogar eine Einbauküche können Mieter heute gleich mit mieten, wenn sie bei VWI einzie-

hen wollen. Als Teil der Sonderausstattung schlägt sie mit rund 75 Euro zusätzlicher Monatsmiete zu Buche. „Wir zielen mit dem Konzept ganz klar auf Mieter mit höheren Ansprüchen an Wohnqualität, Ästhetik und Service ab“, so Sörgel. „Das sind häufig Mie-



### BEISPIELRECHNUNG FÜR EINE MODERNISIERTE ZWEIZIMMERWOHNUNG, CIRCA 70 QUADRATMETER IN WOLFSBURG

Grundmiete (netto kalt)  
6,80 Euro/m<sup>2</sup> = 476,00 Euro

#### Sonderausstattung

- Einbauküche: 75,00 Euro
- Bodenbelag: 33,00 Euro
- Tapete: 20,00 Euro

Monatliche Nettokaltmiete  
604,00 Euro

zzgl. Betriebskosten  
112,00 Euro



Foto: Detlev Wecke

ter mit höherer Wohnkaufkraft, die beruflich stark eingebunden sind und Komplettservice suchen. Die Kunden können dann bei uns einfach einziehen und loswohnen.“ Greift man auf die vom Forschungsinstitut InWIS gemeinsam mit Analyse & Konzepte entworfene Wohnmatrix zurück (was auch Volkswagen Immobilien bei seinen Erwägungen tut), dann spricht das Wohnen mit Wunschausstattung mit seinem Konzept und den verschiedenen Gestaltungslinien das kommunikativ-dynamische, das anspruchsvolle sowie das häuslich-familiäre Klientel an.

**Sorglosigkeit ist der Mehrwert**

Das Konzept zieht vor allem Jüngere an: Eine 2012 von Volkswagen Immobilien in Auftrag gegebene Neukundenbefragung hat ergeben, dass die Hälfte der Neukunden zwischen 21 und 30 Jahre alt sind. Jeweils weitere 13 Prozent entfallen dann noch auf die Altersgruppen zwischen 31 und 40 sowie zwischen 41 und 50 Jahren. Auch ein anderer Wert weist darauf hin, dass Volkswagen Immobilien die angepeilte Zielgruppe sehr zuverlässig „trifft“: 87,8 Prozent der Mieter, die das Wohnen mit Wunschausstattung nut-

**i** „DIE LAGE IN WOLFSBURG IST GUT“

Die deutschen Städte und Regionen entwickeln sich höchst unterschiedlich und bieten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften damit auch höchst unterschiedliche Ausgangsbedingungen. So betonen die Beteiligten aus der VW Immobilien GmbH auch, dass Wolfsburg ohne Zweifel ein ganz besonderer Markt für Wohnimmobilien ist: Die Stadt profitiert in erheblichem Maße von der „Konzernstrategie 2018“ des VW-Konzerns und erlebt einen erheblichen Zustrom junger Besserverdiener. „Wolfsburg wächst dynamisch und bietet ein herausragendes wirtschaftliches Umfeld in attraktiver Lage“, so Tobias Fruh, Pressesprecher von VW Immobilien GmbH. „Die Lage in Wolfsburg ist für uns daher sehr gut.“ Das Wohnen mit Wunschausstattung werde sicher nicht auf jedem Wohnungsmarkt auf eine vergleichbare Resonanz stoßen.

zen, sind Ein- oder Zwei-Personenhaushalte. Sie zahlen offenbar gern eine etwas höhere Miete im Tausch gegen den Mehrwert, sich wegen vieler kleiner Entscheidungen weniger Sorgen machen zu müssen.

Kaufmännisch ist das Konzept ein voller Erfolg: Das Wohnungsunternehmen kann anhand zahlreicher Beispielrechnungen und einer inzwischen langjährigen Erfahrung bestätigen, dass sich die zusätzlichen Investitionen durch die dauerhaft höhere Miete gut rechnen. Eine Küche ist in der Regel nach wenigen Jahren abbezahlt, sodass der Vermieter danach in der Gewinnzone ist. Ersetzt oder erneuert werden muss sie bei ganz normaler Nutzung erst viele Jahre später.

Auch für die öffentliche Wahrnehmung des Unternehmens war das Wohnen mit Wunschausstattung schließlich gut: In der Presse und darüber hinaus wurde das System von der Einführung an ausführlich diskutiert. „Als Teil des Volkswagen-Konzerns fühlen auch wir uns den Kernwerten der Marke verpflichtet“, sagt Sörgel. „Dazu gehören eine besondere Innovationskraft und ein besonderer Service-Gedanke. Beides wird durch das Wohnen mit Wunschausstattung gut transportiert.“



Foto: VWI

Neumieter aus der Königswiese (Mitte) gemeinsam mit Kundenbetreuerinnen der VWI in ihrer neuen, hochwertigen Küche

# Eine moderne, multimediale Infrastruktur ist unverzichtbar

**WOHNMEHRWERT MULTIMEDIA** >> Für viele Mieter ist eine zeitgemäße multimediale Ausstattung der Wohnung ein zunehmend wichtiges Nachfragekriterium. Neben Lage und Ausstattung kann eine leistungsfähige mediale Infrastruktur einen Wettbewerbsvorteil generieren und den Wert der Immobilie steigern. Eine moderne Versorgung sollte aber nicht auf rein technische Aspekte reduziert werden. Neue multimediale Angebote wie beispielsweise Kommunikationsplattformen für die Vernetzung zwischen Mieter, Wohnungsunternehmen und Dienstleister können einen multimedialen Wohnmehrwert bilden.

Das Nutzerverhalten hat sich in den letzten Jahren rasant verändert. Schnelles Internet ist für viele Mieter unverzichtbar, wenn es darum geht, breitbandintensive Multimediale Dienste zu nutzen. Digitale TV-Angebote, Video-on-Demand oder 3D-TV-Streaming, Cloud-Anwendungen und viele weitere Angebote gehören bereits zum Standard. Dementsprechend hoch ist der Stellenwert einer modernen Multimediaversorgung für viele Mieter. Die im Rahmen der Studie „GdW Wohntrends 2030“ durchgeführte Befragung bestätigt dies in Zahlen: Für circa 75 Prozent der unter 45-Jährigen gehört eine schnelle Internetverbindung zur Standardausstat-

tung ihrer Wohnung und weitere 18 Prozent wären bereit, dafür eine höhere Miete zu bezahlen.

Die Wohnungswirtschaft muss damit erst mal Schritt halten und neue Angebote schaffen. Mittelfristig werden die in den Wohngebäuden verlegten modernen TV-Kabelnetze den steigenden Ansprüchen an die Medienversorgung gerecht. Langfristig sehen Experten aber einen Trend zu durchgehend glasfaserbasierten Netzen, sodass der Ausbau von Glasfasernetzen schon heute in strategische Überlegungen einbezogen werden sollte.

Eine moderne Versorgung lässt sich aber nicht rein auf die technische Infrastruktur reduzieren. Neue multimediale Anwendungen, beispielsweise in den Bereichen Gebäudeautomation, Energiesteuerung und Schaffung von Kommunikationsplattformen zwischen Wohnungsunternehmen, Dienstleister und Mieter, können einen Wohnmehrwert bilden. Wohnungsunternehmen, die hier eine Vorreiterrolle einnehmen, können sich vom Wettbewerb abgrenzen und Vorteile generieren.

Gewusst wie, zeigen die folgenden Praxisbeispiele:



**Wohnbau Detmold eG**  
**Exklusiv nur bei uns!**

Wohnung mieten –  
**Tablet kriegen!**

Rufen Sie uns an: **05231/979700**  
 www.wohnbau-detmold.de

Foto: © Wohnbau Detmold eG

Die Wohnbau Detmold eG wirbt gezielt mit ihrem Genossenschaftsnetzwerk „webWohnen“ und dem damit verbundenen Angebot ein Tablet beim Einzug zu erhalten.

**Wohnungswirtschaft in Herne setzt auf Glasfaser**

Die fünf großen Wohnungsunternehmen in Herne (Herner Gesellschaft für Wohnungsbau, die Ketteler Baugenossenschaft Herne, die Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd, der Wohnungsverein Herne sowie die Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Wanne-Eickel) setzen in Zukunft bei der Versorgung ihrer Wohnungen mit TV, Radio, Internet und Telefonie auf ein hochleistungsfähiges Glasfaser-Multimedienetz. 30 Kilometer neue Leitungen entstehen, an die 6.700 Wohnungen sollen bis zum Jahr 2018 angeschlossen werden.

Die Glasfasernetze werden bis in die einzelnen Häuser verlegt (FTTB - Fibre To The Building). Damit kann ein riesiges Angebot an TV- und Radiosendern in digitaler, HD- und analoger Qualität übertragen werden. Gleichzeitig sind Highspeed-Internet-Anschlüsse mit bis zu 400 Mbit/s sowie ein vollwertiger Telefonanschluss möglich. Die Herner Wohnungsunternehmen ziehen an einem Strang und bieten ihren Mietern das schnellste Netz der Stadt.

**Wohnbau Detmold eG/ Netzwerk „webWohnen“**

Die Wohnbau Detmold setzt auf eine digitale Vernetzung mit ihren Mietern. Jedes Mitglied hat die Möglichkeit, dem Genossen-

schaftsnetzwerk „webWohnen“ beizutreten, Kontakte zu knüpfen, Informationen zu erhalten sowie Dienstleistungen und Services abzurufen. Mit dem Projekt verfolgt die Wohnbau Detmold das Ziel, den Genossenschaftsgedanken online zu leben und eine Web-Community aufzubauen. Seit Beginn des Projektes im Dezember 2012 wird jedem Haushalt beim Einzug ein Tablet-PC zur Verfügung gestellt, ebenso ein Modem und eine Basisflat. Das Paket ermöglicht den Zugang zu der „webWohnen-Plattform“ und kann selbstverständlich auch für private Zwecke genutzt werden.

Damit alle Bewohner den Service nutzen können, bietet die Genossenschaft Unterstützung an. Es werden Schulungen angeboten und im wöchentlich stattfindenden „Tablet-Café“ steht eine Mitarbeiterin der Genossenschaft mit Rat und Tat zur Seite. Auf Wunsch werden Mieter aber auch zu Hause in ihrer Wohnung beraten.

**Das EnergieSparportal der Spar- und Bauverein Solingen eG**

Die Spar- und Bauverein Solingen eG richtete gemeinsam mit dem Ingenieurbüro envi aus Witten ein EnergieSparportal ein. Das Ziel ist, den Mietern ein Portal für die Überwachung und Steuerung des Energieverbrauchs anzubieten und somit Einsparpotenziale zu fördern.

Jede Wohnung hat einen separaten, mit einem Wärmemengenzähler ausgestatteten Heizungsanschluss, der über ein Zeitprogramm geregelt werden kann. Das Zeitprogramm befindet sich auf einem zentralen Server, der über die vom Mieter eingestellten Betriebszustände (An, Aus, Absenk, Auto) Temperaturen und Wärmeverbräuche erfasst.

Über das Internet werden diese Informationen auf eine Datenbank übertragen und für den Mieter grafisch aufbereitet und bewertet. So lassen sich die Verbräuche wöchentlich, monatlich oder jährlich darstellen und Vergleichswerte erstellen. Zusätzlich wird dem Mieter in diesem Portal die Eingabe von individuellen Heizzeiten ermöglicht. Kommt der Mieter beispielsweise aus dem Urlaub zurück, kann er die Heizung bereits von unterwegs einschalten und den Komfort einer warmen Wohnung genießen.

Der Zugang zum Portal ist passwortgeschützt, sodass jeder Mieter nur seine Heizungsregelung sehen und seine Einstellungen ändern kann.

Das Pilotprojekt startete zunächst für rund 300 Mieter. Mit dem Portal können bei bereits gedämmten Gebäuden zusätzlich bis zu 15 Prozent Heizkosten eingespart werden.

Eine zeitgemäße und leistungsfähige Infrastruktur kann zweifellos als Grundvoraussetzung für multimediale Angebote betrachtet werden. Dennoch ist Multimedia mehr als „nur“ Glasfaser, und die vorgestellten Praxisbeispiele zeigen auf unterschiedliche Weise, wie Wohnungsunternehmen und Genossenschaften einen Multimedia-Wohnmehrwert schaffen können. LW



Der passwortgeschützte Login-Bereich des EnergieSparportals

Foto: © Spar- und Bauverein Solingen eG

## FLEXIBLE WOHNGRUNDRISSSE

## Marketingbegriff oder wohnwerte Zukunftsaufgabe?

In jüngster Zeit taucht in der Wohnungswirtschaft immer häufiger der Begriff der „flexiblen Wohngrundrisse“ auf. Einige erinnern sich dann daran, dass Flexibilität im Wohnen in den 1970er-Jahren bereits en vogue war. Die Metastadt Wulfen stand hier stellvertretend für die Idee und den Glauben an die technische Machbarkeit, Wände wie ein Möbelstück mal eben zu versetzen oder die Wohnungen zu erweitern. Aber was heißt flexibler Wohngrundriss heute?

Einleitend sei an dieser Stelle gesagt, dass der Begriff irreführend ist, weil er eine ständige Veränderbarkeit einer Wohnung mit einfachen Mitteln suggeriert. Der Begriff „Zukunftsfähige veränderbare Wohngrundrisse“ trifft den Kern von Wohnqualität im Neubau deutlich besser. Dazu gehören vier wesentliche Elemente der Grundriss- und Gebäudekonzeption.

Zunächst sollte es Ziel sein, nutzungsneutrale Räume zu entwickeln. In unserer pluralistischen Gesellschaft hat der klassische Familiengrundriss angesichts der sich immer weiter ausdifferenzierenden Wohn- und Lebensformen ausgedient. Die heute so attraktiven Grundrisse im gründerzeitlichen Altbau sind Beleg dafür, wie eine Wohnung über Jahrzehnte sich ändernden Ansprüchen gerecht werden kann.

Zweites Element eines zukunftsfähigen Wohnungsbaus sind veränderbare Wohnungsgrößen beziehungsweise ein sich verändernder Wohnungsschlüssel. Die Anlage von Schalträumen oder kleinen Schaltwohnungen sowie die Zusammenlegung beziehungsweise Teilung von Wohnungen bieten die Möglichkeit, auf andere Nachfragesituationen zu reagieren. Drittens gehört dazu die gebäude- und quartiersbezogene Durchmi-

schung unterschiedlicher Wohnungsgrößen. Dies stellt sicher, dass Mieter auf persönliche Veränderungen ihrer Lebenssituation reagieren können, ohne dass sie ihr angestammtes (und vielleicht lieb gewonnenes) Quartier verlassen müssen. Und Zukunftsfähigkeit heißt viertens, auch Nebenräume und Wohnergänzungseinrichtungen (Gemeinschaftsraum, Gästewohnung, Sozialstation) als Bestandteil einer nachhaltigen Wohnqualität unter dem Blickwinkel der Veränderbarkeit zu entwickeln.



GASTBEITRAG &gt;&gt;

von Prof. Hartmut Welters

Norbert Post • Hartmut Welters  
Architekten & Stadtplaner GmbH, Dortmund

## INNOVATIONSNETZWERK FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

## Kostensenkungspotenziale durch Systembaukasten?

**Wohnkomfort muss man sich auch leisten können. Steigende Wohnkosten beunruhigen die Mieter und schrecken Politiker auf, insbesondere da die künftige Generation Älterer voraussichtlich nicht mehr über die gleiche Kaufkraft wie die heutigen Senioren und Rentner verfügen wird. Das am EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gegründete Innovationsnetzwerk Wohnungswirtschaft sucht bereits seit einiger Zeit nach Kostensenkungspotenzialen.**

Im Moment im Fokus: Mit Prozesskettenoptimierungen sollen Kosteneinsparungen etwa bei Badmodernisierungen, aber auch bei der Sanierung von Heizungs- und Lüftungsanlagen erreicht werden können. Um den sogenannten INNO-Systembaukasten zusammenstellen zu können und die Umlegbarkeit der Modernisierungskosten auf die Miete zu

identifizieren, hat man zunächst örtliche Mietspiegeldaten und deren Einfluss auf die Qualitäten von Wohnungs- und Badmodernisierungen analysiert. Die teilnehmenden Wohnungsunternehmen stellten Datensätze und Materialangaben von bereits durchgeführten und abgerechneten Modernisierungen zur Verfügung. Projektkoordinator Marten Thöne, der das Innovationsnetzwerk für die Wohnungswirtschaft zusammen mit Prof. Dr. Armin Just und Prof. Dr. Sigrid Schaefer von der EBZ Business School wissenschaftlich begleitet, analysierte die Zahlen und erstellt daraus Mengengerüste, die für eine standardisierte Badmodernisierung benötigt werden.

Inzwischen hat das Netzwerk die Mengengerüste einer Plausibilitätskontrolle unterzogen. „Danach wurden die herausgearbeiteten Mengen und Produkte vom Großhandel zu zwei Baukastensystemen zusammengestellt“, erklärt Thöne. „Zunächst wurden alle

benötigten Produkte, die sich unter der Wand befinden, festgelegt. Diese bleiben konstant bei allen Modernisierungen, unabhängig davon, welcher Standard gewählt wird. Der zweite Baukasten enthält alle benötigten Produkte, die auf der Wand sind. Diese Produkte und Materialien können nach unterschiedlichen Standards zusammengestellt werden. Das bedeutet, dass sich der zweite INNO-Systembaukasten von Wohnungsunternehmen zu Wohnungsunternehmen unterscheidet und vor dem Einbau vom Mieter ausgewählt werden kann“, fügt der Experte hinzu. Die Kosten, die auf die Miete umgelegt werden können, bleiben aufgrund der Prozesskostenminimierung ohnehin niedrig. „So erhalten die Mieter zu einem geringen Preis einen hochwertigen Standard in ihren Wohnungen“, sagt Thöne. Dan



**Bauprojekte schnell, sicher und wirtschaftlich umsetzen.** Industriell vorgefertigte Sanitäreinheiten sind die Antwort von Geberit auf wachsende Anforderungen im Wohnungsbau, in gewerblichen und öffentlichen Bauprojekten. Geringe Kapitalbindung, kurze Bauzeiten und zertifizierte Systemqualität geben Ihnen Sicherheit und machen Ihren Erfolg planbar.

- **Vorgefertigte Installations-einheiten just in time auf die Baustelle**
- **Deutlich reduzierte Montagezeiten**
- **Minimierte Beschaffungs- und Lagerlogistik**
- **Hohe Kalkulations-sicherheit**
- **Hohe Termin-sicherheit**
- **Weniger Lärm und Schmutz in bewohnten oder anderweitig genutzten Objekten**

**Geberit GIS**

**■ GEBERIT**

# Kom- plett- lösung.



**KNOW  
HOW  
INSTALLED**

→ [www.geberit.de](http://www.geberit.de)

## KOMMUNALE WOHNUNGSBESTÄNDE IN DEUTSCHLAND

## Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2012 vor dem Hintergrund aktueller Herausforderungen

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat im Jahr 2012 eine bundesweite Befragung aller Städte und Gemeinden ab 5.000 Einwohnern und aller Landkreise zur kommunalen Wohnraumversorgung und zu kommunalen Wohnungsbeständen durchgeführt. Aktuelle Herausforderungen wie der Versorgung einkommensschwacher Haushalte, der zunehmenden Alterung der Bevölkerung sowie der Erfüllung klimapolitischer Ziele wurde dabei besondere Aufmerksamkeit geschenkt.

Das im Dezember 2014 herausgegebene Heft BBSR-Analysen KOMPAKT 13/2014 fasst die wichtigsten Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung zusammen. Der umfassende Ergebnisbericht zur Studie soll demnächst in der Schriftenreihe „Analysen Bau.Stadt.Raum“ erscheinen.

Für das BBSR zeigen die Befragungsergebnisse, dass die meisten großen Städte über kommunale Wohnungsbestände verfügen und diesen eine große Bedeutung für die Bewältigung aktueller Herausforderungen beimessen wird.

Das BBSR zieht das Fazit:

„Kommunale Wohnungsanbieter leisten in entspannten Märkten durch den Rückbau von nicht mehr benötigtem Wohnraum einen wertvollen Beitrag zum Stadtbau. Zugleich investieren Kommunen in den Neubau kommunalen Wohnraums insbesondere dort, wo Wohnungseingänge bestehen, und leisten hierdurch einen Beitrag zur Entspannung der Märkte.“

Fast drei Viertel aller teilnehmenden Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen haben im Dreijahreszeitraum 2009 bis 2011 in ihre Wohnungsbestände investiert. Die Investitionen sind in 14 Prozent ihres Wohnungsbestandes geflossen. Die investierte Summe betrug durchschnittlich 366 Euro pro Quadratmeter. Ein Drittel der Investitionen betreffen Maßnahmen zur energetischen Sanierung. In sieben Prozent wurden Maßnahmen zur Barrierereduzierung vorgenommen.

Der erfasste energetische Zustand der Wohnungen verdeutlicht die großen Anstrengungen der kommunalen Wohnungsanbieter

in den letzten Jahren zur energetischen Erhaltung ihres Bestandes. Der überdurchschnittlich hohe Anteil barrierearmer beziehungsweise -freier kommunaler Wohnungen und die von vielen Kommunen beziehungsweise ihren Wohnungsunternehmen angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen veranschaulichen die Bedeutung der kommunalen Wohnungsbestände für ein möglichst langes selbstständiges Wohnen im Alter. Zudem leisten kommunale Wohnungsbestände einen wertvollen Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung insbesondere dort, wo Haushalte aufgrund der Marktsituation besonders stark darauf angewiesen sind.

Insgesamt zeigt die BBSR-Kommunalbefragung 2012, dass die Kommunen ihre kommunalen Wohnungsbestände als ein wichtiges Instrumentarium zur Bewältigung aktueller Herausforderungen ansehen und diese zur Lösung unterschiedlicher Problemlagen einsetzen.“

RS

## ANKÜNDIGUNG

### Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ am 24. März 2015

**Das 25. Symposium in der Reihe „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“, das der VdW Rheinland Westfalen wie immer gemeinsam mit dem IfG Institut für Genossenschaftswesen Münster durchführt, findet am 24. März 2015 im Mövenpick Hotel Münster statt. Das Thema lautet „Wohnungsgenossenschaften erfolgreich im Markt führen – Handlungsfelder und Handlungsoptionen“.**

Wohnungsgenossenschaften bewegen sich wie andere Wohnungsunternehmen auch in Märkten mit unterschiedlichsten Merkmalen und Herausforderungen. Um erfolgreich zu sein, müssen Wohnungs-

genossenschaften diese Märkte analysieren und ihre individuellen Strategien entwickeln, die zu diesen Märkten passen. Hierfür stehen ihnen unterschiedlichste Handlungsmöglichkeiten zur Verfügung. So sind die interne Organisation und die Mitgliederbeziehung ein wesentliches Handlungsfeld, um Informationen aus den Märkten zu erhalten und dauerhafte Wohnbeziehungen zu etablieren. Aber auch der Auftritt in den Märkten mit geeigneten Wohnkonzepten und einem entsprechenden Marktauftritt sind Bestandteile einer solchen Strategie. Schließlich hört das Management nicht an der eigenen Unternehmensgrenze auf, sondern es gilt auch die Quartiere in die Gestaltungsmöglichkeiten einzubeziehen.

Das 25. Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ stellt hierzu interessante Lösungsbeispiele vor, die zeigen, wie diese strategischen Herausforderungen gemeistert werden können.

Die Thematik wird im bewährten Dialog mit Experten und Praktikern diskutiert.

■ **Einladung und Programm stehen auf [www.wiwi.uni-muenster.de/06/nd/index.php?id=755](http://www.wiwi.uni-muenster.de/06/nd/index.php?id=755) zum Download bereit.**

MD

# Energieversorgung bürgernah gestalten

**BUNDESKONGRESS GENOSSENSCHAFTLICHE ENERGIEWENDE** >> Am 3. Februar 2015 fand in Berlin der „Bundeskongress genossenschaftliche Energiewende“ statt. Rund 400 Teilnehmer diskutierten über Geschäftsmodelle für Energiegenossenschaften im Bereich der Solar- und Windenergie sowie die Möglichkeiten der Wärmeversorgung und der Energieeffizienz. Im Bereich der Wohnungsgenossenschaften wurde die direkte Stromversorgung von Mietern in Mehrfamilienhäusern vorgestellt.

„Genossenschaften sind für eine nachhaltige und bürgernahe Energiewende wichtige strategische Partner“, erklärt Dr. Eckhard Ott, Vorstandsvorsitzender des Deutschen Genossenschafts- und Raiffeisenverbandes (DGRV), anlässlich des „Bundeskongresses genossenschaftliche Energiewende“ am 3. Februar 2015 in Berlin. „Die Umsetzung der Energiewende vor Ort bietet große Chancen. Dafür brauchen wir aber die passenden politischen und rechtlichen Voraussetzungen“, so Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

## Erfolgsgeschichte Energiegenossenschaften

„Es sind vor allem die 800 Energiegenossenschaften mit ihren 200.000 Mitgliedern, die eine aktive Beteiligung der Bürger an der Energiewende ermöglichen“, so Dr. Otts positive Bilanz der vergangenen zehn Jahre. Seit 2005 hat sich die Anzahl der Energie-

genossenschaften in Deutschland verzehnfacht. Die Gründungen seien im letzten Jahr allerdings um 50 Prozent niedriger ausgefallen. Vor allem das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB), das den Kapitalmarkt regulieren soll, verunsichert viele Genossenschaften. „Obwohl das Genossenschaftsgesetz bereits einen umfassenden Schutz der Mitglieder gewährleistet, werden die Genossenschaften mit bürokratischen Anforderungen konfrontiert, die für Investmentfonds gedacht sind. Hier muss die Politik zügig Abhilfe schaffen“, so Dr. Ott weiter.

## Mieterstrom in Mehrfamilienhäusern

„Für die rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften bietet insbesondere die direkte Versorgung der Mitglieder mit Strom und Wärme ein großes Potenzial“, erklärte GdW-Präsident Gedaschko. Dieses Potenzial müsse gemeinsam gehoben werden. „Im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) werden Mieter beziehungsweise Nutzer und Eigen-



Ulrich Bimberg und Alexander Rychter (v. l.)

heimbesitzer leider nicht gleich behandelt“, so Gedaschko. Das betrifft zum einen die EEG-Umlage, die Mieter im Gegensatz zu Eigenheimbesitzern voll zahlen. Zum anderen bestehen steuerliche Hemmnisse, die den Bau sowohl von Fotovoltaikanlagen als auch von Blockheizkraftwerken behindern. Diese sollten schnell beseitigt werden, wie dies auch im Aktionsprogramm Klimaschutz der Bundesregierung vorgeschlagen wird. Zu begrüßen seien die aktuellen Verbesserungen bei der KfW-Förderung hinsichtlich Tilgungszuschüssen und Zinsen im Bereich Energieeffizienz.

## Bundesregierung lobt Genossenschaften

Rainer Baake, Staatssekretär im Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, hob als Gastredner beim abendlichen Jahresempfang die große Bedeutung der Genossenschaften bei der Umsetzung der Energiewende vor Ort hervor: „Genossenschaften sind aus Sicht der Bundesregierung auch künftig wichtige Akteure der Energiewende. Sie helfen, Akzeptanz und Motivation für die Energiewende in der Gesellschaft zu schaffen, und tragen zur Dezentralisierung der Energieerzeugung bei.“

■ Weitere Informationen zur Veranstaltung auf: [www.genossenschaften.de](http://www.genossenschaften.de)  
Hier stehen auch die Vorträge zum Download bereit.

Burk/MD



Rund 400 Teilnehmer: Geschäftsmodelle für Energiegenossenschaften wecken Interesse.

## JETZT TERMIN VORMERKEN

**Nächstes Forum Personal am 19. und 20. November 2015**

**Der Termin für das kommende Forum Personal steht nun fest: Am 19. und 20. November 2015 werden mehrere wohnungswirtschaftliche Verbände erneut gemeinsam eine kompakte Fachveranstaltung zu aktuellen Themen der Ausbildung, Personalführung und Nachwuchssicherung in der Wohnungswirtschaft durchführen. Impulsvorträge, Praxisberichte und Fachdiskussionen gehen dabei Hand in Hand.**

Die Reihe „Forum Personal“ baut auf dem Erfolg der vergangenen Jahre weiter auf und wendet sich sowohl an erfahrene Personalentwickler als auch an die Vertreter von Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften, die ihr Personalmanagement weiter professionalisieren möchten.

Am Forum Personal beteiligen sich EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, vdw Niedersach-

sen Bremen, vnw Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen sowie der VdW Rheinland Westfalen, der diesmal als Gastgeber fungiert und die Teilnehmer in die Rheinmetropole Düsseldorf einlädt. Neu hinzugekommen als Kooperationspartner ist der VdW Bayern. NB

## BÜNDNIS FÜR PERSONALENTWICKLUNG

**Deutsche Annington und EBZ gründen für Fort- und Weiterbildung „Annington-Akademie“**

Die Deutsche Annington Immobilien SE („Deutsche Annington“), Bochum, und das EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben zum 1. Februar 2015 die „Annington-Akademie“ gegründet. In dieser Akademie bündelt die Deutsche Annington das gesamte Fort- und Weiterbildungsangebot für ihre bundesweit rund 3.400 Mitarbeiter. Die Investitionen in die Personalentwicklung sollen damit in den kommenden Jahren um rund 25 Prozent pro Jahr steigen.

„Die Zufriedenheit unserer Kunden und unserer Mitarbeiter ist für uns entscheidend. Die Akademie hilft uns, diese Zufriedenheit weiter zu steigern. Aus regelmäßigen Befragungen wissen wir, dass unsere Mitarbeiter ihre Fähigkeiten weiterentwickeln wollen. Besser qualifizierte und motivierte Mitarbeiter wiederum sind gut für unsere Mieter“, erläutert Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender der Deutschen Annington.

Die Annington-Akademie bietet individuelle Lern- und Entwicklungsangebote zur persönlichen und fachlichen Weiterbildung, die

spezifisch auf die Mitarbeiter der Deutschen Annington zugeschnitten sind. Sämtliche Angebote sind in einem eigenen Weiterbildungskatalog zusammengefasst. Neben Inhouse-Schulungen und Seminaren mit

„**Die Zufriedenheit unserer Kunden und unserer Mitarbeiter ist für uns entscheidend. Die Akademie hilft uns, diese Zufriedenheit zu steigern.**“

Mit dem Schritt reagiert die Deutsche Annington auch auf eine demografische Herausforderung: Eine Umfrage des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen aus dem Jahr 2013

hat ergeben, dass knapp ein Drittel der Wohnungsunternehmen in den nächsten Jahren mit einem Fachkräftemangel rechnet, vor allem im technischen Bereich. „Auf diese Entwicklung bereiten wir uns vor. Die Akademie unterstützt

unsere Attraktivität als Arbeitgeber. Wir qualifizieren unsere eigenen Mitarbeiter und werden außerdem für gut ausgebildete Berufseinsteiger interessanter“, erläutert Buch.

Die Deutsche Annington arbeitet bereits seit vielen Jahren erfolgreich mit dem EBZ zusammen. Dabei ist unter anderem ein individuelles Fortbildungskonzept entstanden, bei dem die Objektbetreuer des Unternehmens den IHK-Abschluss zum „Objektbetreuer Wohnimmobilien (IHK)“ machen können. Dieser Abschluss ist einmalig in der Branche und wurde mehrfach mit dem HR Excellence Award ausgezeichnet. Dan

unterschiedlichen Themenschwerpunkten (Verhandlungsführung, Organisation und Zeitmanagement, Projektmanagement et cetera) werden in Zukunft auch webbasierte Trainings angeboten, denen die Teilnehmer vom Arbeitsplatz aus folgen können. Hinzu kommen spezielle Qualifizierungen für Objektbetreuer und Kundenmanager sowie in einem nächsten Schritt Trainee- und Talent-Programme.

„Das Projekt ist die konsequente Fortsetzung einer langjährigen Zusammenarbeit, aus der schon jetzt viele Innovationen hervorgegangen sind, die der gesamten Branche zugutekommen“, kommentiert Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ, das neue gemeinsame Projekt.

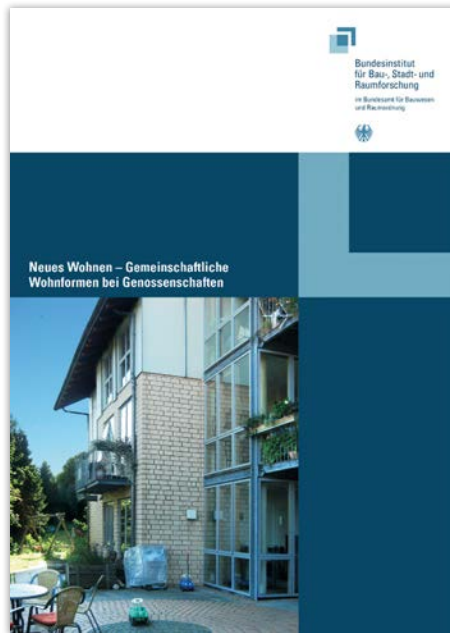
## NEUES WOHNEN

## Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat eine Bestandsaufnahme von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Genossenschaften vorgelegt. Die Analyse bietet aktuelle Informationen zum gemeinschaftlichen Wohnen in Genossenschaften, beschreibt Erfolgsfaktoren und Hemmnisse für die Umsetzung und formuliert Handlungsempfehlungen zur Förderung.

Im Auftrag des BBSR hat das Deutsche Institut für Urbanistik alle bis 2013 bekannten gemeinschaftlichen Wohnprojekte in der Rechtsform der Genossenschaft in Deutschland befragt. Insgesamt 162 Wohnungsgenossenschaften mit fast 199 gemeinschaftlichen Wohnprojekten konnten ermittelt werden. Vertiefte Erkenntnisse erlangten die Wissenschaftler unter anderem durch die Auswertung von Fallstudien.

Nach Erkenntnissen der Wissenschaftler werden gemeinschaftliche Wohnprojekte vor allem von älteren Menschen initiiert. Aber auch Familien, Alleinerziehende oder Men-



schen mit Handicaps sehen die Möglichkeit, ihre eigenen Wohnwünsche in einem solchen Projekt zu erfüllen. An etwa einem Drittel der Projekte sind Familien beteiligt. Die Befragten schätzen an der Rechtsform der

Genossenschaft vor allem die Ausrichtung auf selbstbestimmtes und gemeinschaftliches Handeln. Damit verbunden ist die demokratisch angelegte Umsetzung. Aber auch wirtschaftliche Aspekte wie das kostensparende Bauen und Wohnen sowie der Schutz vor Eigentümerwechseln und Eigenbedarfskündigungen sind der Auswertung zufolge wichtige Motive. Den positiven Effekten, die mit den gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Verbindung gebracht werden, stehen auch Hemmnisse gegenüber, welche die Realisierung des Wohnprojekts erschweren, wie beispielsweise Hürden bei der Finanzierung, langwierige Abstimmungsprozesse oder auch planerisch-bauliche Aspekte wie der Mangel an Baugrundstücken.

■ Interessierte können die Publikation „Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften“ kostenfrei auf der Homepage des BBSR downloaden: [www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/Topthemen/genossenschaften.html](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/Topthemen/genossenschaften.html)

BBSR/MD

### ZERTIFIKAT „GENERATIONENGERECHTES QUARTIER“

## Auditierungsprozess unterstützt die Aufwertung

Wohnungsgenossenschaften und -unternehmen haben bald die Möglichkeit, sich mit ausgewählten Quartieren für das neue Zertifikat „Generationengerechtes Quartier“ zu bewerben. Das Zertifikat soll positiv als Imagefaktor wirken, die Aufwertung von Quartieren stärker in die Öffentlichkeit tragen, die Mieterbindung erhöhen und zudem die Beantragung von Fördermitteln erleichtern.



Generationengerechtes  
Quartier

Im Fall einer Bewerbung werden auf der Grundlage einer präzisen Bestimmung der Ausgangslage und der Identifikation von Handlungsbedarfen individuelle Ziele und Maßnahmen definiert. Das gesamte weitere Verfahren erfolgt dann unter Begleitung erfahrener Auditoren. Nach einem gemeinsamen Kick-off-Termin stehen sie unterstützend und beratend zur Verfügung, moderieren die Workshops und begleiten die Zielfindung. Darüber hinaus werden auch regelmäßig Netzwerktreffen angeboten und das Audit wird durch einen Projektbeirat mit namhaften Experten aus Wissenschaft, Politik und wohnungswirtschaftlicher Praxis begleitet und evaluiert.

Der Auditierungsprozess von der Bestandsaufnahme bis zur Zertifizierung wird vor-

aussichtlich etwa ein Jahr in Anspruch nehmen. Danach hat der Bestandhalter drei Jahre Zeit für die Umsetzung der vereinbarten Ziele und Maßnahmen. Wohnungsgenossenschaften beziehungsweise -unternehmen benennen für die Dauer des Prozesses eine Projektleitung als Ansprechperson. Die Projektleitung bindet zielbezogen Bewohner und Akteure vor Ort ein. Für die Prozessbegleitung im Audit wird ein Kostenbeitrag erhoben werden.

Für das Zertifikat „Generationengerechtes Quartier“ tun sich verschiedene Partner zusammen – darunter etwa die Bertelsmann-Stiftung, der Verein Familiengerechte Kommune, die NRW.BANK sowie der VdW Rheinland Westfalen. AW

DESWOS

## Gerhard Müller ist neuer Generalsekretär

**G**erhard Müller, der Geschäftsführer der GSW Gemeinnütziges Siedlungswerk Speyer GmbH, ist nun der neue Generalsekretär der DESWOS (Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.). Er wird damit Nachfolger von Georg Potschka, der im November 2014 verstorben war. Der Generalsekretär ist Vorstandsvorsitzender der DESWOS und leitet somit die Organisation, zu der mehr als 850 Mitglieder zählen und für die in Köln sechs Mitarbeiter tätig sind.

Müller ist bereits seit vielen Jahren ehrenamtlich für die DESWOS tätig und setzt sich

für die Ziele der wohnungswirtschaftlichen Entwicklungszusammenarbeit ein: Er wurde bereits im Oktober 2002 erstmalig in den Vorstand der DESWOS gewählt. Als Schwerpunkt seiner Tätigkeit im Vorstand war er bisher für das Finanzwesen verantwortlich.

„In den zwölf Jahren meiner Mitarbeit im Vorstand habe ich einen intensiven Einblick in die Arbeit der DESWOS bekommen“ erklärt Müller. „Ich bin sehr zuversichtlich, dass wir auch in Zukunft sehr gut zusammenarbeiten werden und die DESWOS weiterhin ein verlässlicher Partner für Menschen in Entwicklungsländern sein wird.“ **AW**



Foto: apops - fotolia.com

## Bewerbungsphase für KfW-Award Bauen und Wohnen 2015

**Zwar ist Wohnungsunternehmen die Teilnahme nicht möglich, doch der KfW-Award Bauen und Wohnen ist stets ein Benchmark für spannende Projekte. Nun startet die Bewerbungsphase für den Wettbewerb in 2015.**

An dem Wettbewerb können sich alle privaten Bauherren in Deutschland be-

teiligen, die in den vergangenen fünf Jahren ein Haus besonders intelligent gebaut oder modernisiert haben. Bewertet werden die Projekte nach ihrer gelungenen Balance aus Modernität, Energie- und Kosteneffizienz, ihrer optimalen Raum- und Flächennutzung sowie der individuellen Wohnlichkeit. Der KfW-Award ist mit insgesamt 30.000 Euro dotiert. Der Gewinner des ersten Preises

erhält 10.000 Euro. Einsendeschluss ist der 19. März 2015 (Poststempel). Grundlage für die Beurteilung ist der ausgefüllte Teilnahmebogen.

■ Weitere Infos unter:  
[www.kfw.de/award-bewerbung](http://www.kfw.de/award-bewerbung)

AW



Die BGW ist mit rd. 12.000 Wohnungen in Bielefeld der größte Immobiliendienstleister im ostwestfälischen Raum, etwa 30.000 Menschen sind bei uns zu Hause. Ergänzt wird unser Immobilienportfolio durch zahlreiche Gewerbeobjekte. Seit mehr als 60 Jahren stehen wir in unserer Stadt für eine sozial verantwortungsbewusste Wohnraumversorgung und leisten im kommunalen Umfeld Beiträge zur nachhaltigen Quartiers- und kooperativen Stadtentwicklung.

Mit einer ausgeprägten Kundenorientierung, kontinuierlichen und nachhaltigen Investitionen in unseren Immobilienbestand sowie durch zielgruppenorientierten Neubau haben wir uns auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt erfolgreich positioniert. Daneben erbringen wir umfangreiche immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen für Dritte.

Da der bisherige Geschäftsführer zum 31.12.2015 altersbedingt ausscheidet, suchen wir eine(n)

## GESCHÄFTSFÜHRER(IN)

Sie haben Freude an der Entwicklung neuer Ideen und innovativer Lösungen zur strategischen Weiterentwicklung des Unternehmens, berücksichtigen dabei auch die Unternehmenswerte und sind es gewohnt, sich im kommunalen Umfeld und in Netzwerken zu bewegen.

Sie tragen als alleinige(r) Geschäftsführer(in) Verantwortung für alle Geschäftsbereiche. Hierfür haben Sie ein Studium der Betriebswirtschaft, der Immobilienwirtschaft oder ein vergleichbares Studium abgeschlossen und verfügen über langjährige einschlägige Berufserfahrung in der Immobilienwirtschaft sowie über Führungserfahrung.

Wenn Sie diese vielseitige und verantwortungsvolle Aufgabe anspricht, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Ihre aussagekräftigen Unterlagen senden Sie bitte bis zum 27. März 2015 unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen und des frühestmöglichen Eintrittstermins in Textform an unseren Aufsichtsratsvorsitzenden:

**Andreas Rüter**  
c/o BGW Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH  
Carl Meyerstraße 1  
33613 Bielefeld  
Email: [a.ruether@bgw-bielefeld.de](mailto:a.ruether@bgw-bielefeld.de)

## Strukturschwache Kommunen sollen 270 Millionen Euro in fünf Jahren erhalten

**STÄDTEBAUFÖRDERUNG** >> Den nordrhein-westfälischen Städten und Gemeinden sollen bis zum Jahr 2019 rund 270 Millionen Euro für Städtebauprojekte zur Verfügung gestellt werden. Das Kabinett hat der entsprechenden Verwaltungsvereinbarung mit dem Bund zugestimmt und sichert somit Bundesfinanzhilfen in Höhe von 115 Millionen Euro. Das Land Nordrhein-Westfalen unterstützt das Programm mit zusätzlichen 155 Millionen Euro.



Foto: PIELmedia

„Mit unserem Städtebauförderprogramm greifen wir vor allem den Kommunen unter die Arme, die andernfalls aufgrund schwieriger Haushaltslagen kaum noch Investitionen vor Ort tätigen könnten. Ich werde die Mittel daher gezielt in die städtischen und ländlichen Räume mit erhöhten strukturellen Schwierigkeiten lenken“, sagte NRW-Bauminister Michael Groschek.

Während er die Bemühungen des Landes Nordrhein-Westfalen bei der Städtebauförderung lobt, äußert Verbandsdirektor Alexander Rychter jedoch auch Kritik: „Vom

Bund wünschen wir uns einen größeren Beitrag für den senioren- und behindertengerechten Umbau von Wohnraum und insbesondere dem Wohnumfeld.“ Es sei problematisch, dass das von der Großen Koalition ursprünglich angekündigte Förderprogramm nicht gekommen sei: „Wohnungen barrierefrei zu bauen oder umzubauen kostet viel Geld und macht auch nur Sinn, wenn die Umgebung der Wohnungen ebenfalls barrierefrei gestaltet ist.“ Laut Koalitionsvertrag hätte ein Programm „Altersgerecht umbauen“ Gestalt annehmen sollen. Die Wohnungswirtschaft hatte darauf gehofft,

dass in seinem Rahmen die barrierefreie oder -reduzierte Gestaltung von Wohnungen und Wohnumfeld wieder mit Bundesmitteln in Höhe des früheren Niveaus gefördert worden wäre. Auch eine Zuschussvariante war im Gespräch. „Es ist sehr bedauerlich, dass im jetzigen Haushalt dafür keine Mittel vorgesehen sind“, so Rychter. „Im Konzert mit den Anstrengungen des Landes und unserer Mitgliedsunternehmen hätten kommunale und quartiersbezogene Demografiekonzepte einen kräftigen Schub erfahren. Wir hoffen weiter auf ein Umdenken der Bundespolitik.“

AW



ZUHAUSE IM QUARTIER

# Quartiersentwicklung durch wohnungswirtschaftliche Investoren

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW (MBWSV NRW) befasst sich in der neu veröffentlichten Broschüre mit unterschiedlichen Handlungsschwerpunkten aus dem Themenfeld der Quartiersentwicklung. 16 unterschiedliche Beispiele aus ganz Nordrhein-Westfalen – darunter einige von VdW-Mitgliedsunternehmen – verdeutlichen, wie integrierte Quartiersentwicklung mithilfe der sozialen Wohnraumförderung umgesetzt werden kann. Darunter befinden sich Projekte mit Umstrukturierungen und Umnutzungen von Bestandsquartieren und innenstadtnahen Neuentwicklungen.

- Die Broschüre steht auf der Website des MBWSV NRW in der Rubrik Service/ Broschüren zum kostenlosen Download bereit.

RS



Stellenanzeige

Wohnungsgenossenschaft 1900 eG  
Stolberg Rhld.



Wir sind ein Traditionsunternehmen im Sinne des Genossenschaftsgedankens. Wir verwalten und unterhalten ca. 1.200 Wohnungen im eigenen und fremden Bestand. Ein besonderer Schwerpunkt unserer Tätigkeit liegt in der nachhaltigen Modernisierung des Altbaubestandes. Neubautätigkeiten sind ebenfalls mittelfristig geplant.

Wir suchen im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen

## Architekten (m/w) oder Bauingenieur (m/w)

als Assistenz und Nachfolge der Geschäftsführung für den technischen und kaufmännischen Bereich.

**Sie verfügen über:**

- Erfahrung im Bereich der Altbausanierung
- Erfahrung im Bereich Vermietung und Verwaltung von Wohnimmobilien
- Betriebswirtschaftliche Kenntnisse
- Fähigkeit zur Teamarbeit
- Fähigkeit zur Mitarbeiterführung

**Wir bieten:**

- Ein abwechslungsreiches Aufgabengebiet mit viel Eigenverantwortung
- Einen sicheren Arbeitsplatz mit geplanter Übernahme der Geschäftsleitung und Berufung in den Vorstand
- Eine ausreichende Einarbeitungszeit mit entsprechenden Weiterbildungsmöglichkeiten
- Die Chance, ein gut aufgestelltes Unternehmen mit z. Zt. zehn hochmotivierten Mitarbeitern zu leiten und in die Zukunft zu führen

Bitte übersenden Sie Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihres möglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellungen an:

Wohnungsgenossenschaft Stolberg 1900 eG, z. Hd. Herrn Jansen persönlich, Ritzefeldstraße 31–33, 52222 Stolberg

PROGRAMMAUFRUF EFRE, ESF, ELER GESTARTET

# Starke Quartiere – starke Menschen: 350 Millionen für präventive Quartiersentwicklung

In Nordrhein-Westfalen sollen benachteiligte Stadtviertel zur Vermeidung von Armut und sozialer Ausgrenzung effektiver gefördert werden. Dazu werden die NRW-EU-Programme des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE), des Europäischen Sozialfonds (ESF) und des Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) gebündelt. Für die Entwicklung von benachteiligten Quartieren und Ortsteilen werden bis 2020 rund 175 Millionen Euro aus dem fondsübergreifenden Förderprogramm „Starke Quartiere – starke Menschen“ zur Verfügung stehen. Dazu kommen in gleicher Höhe Mittel der nationalen Kofinanzierung aus Bundes- und Landesmitteln und aus Mitteln von Kommunen, Vereinen und Privaten.

Der gemeinsame Aufruf der Programme des EFRE, des ELER und des ESF (2014–2020) zur präventiven und nachhaltigen Entwicklung von Quartieren und Ortsteilen sowie zur Bekämpfung von Armut und Ausgrenzung ist am 11. Februar 2015 gestartet. Durch die fondsübergreifende Unterstützung soll eine integrierte Quartiersentwicklung gefördert werden und nicht mehr einzelne Projekte unabhängig voneinander. Die Wohnungswirtschaft im Westen begrüßt die Bündelung



Foto: photo 5000 – fotolia.com

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen






**Starke Quartiere – starke Menschen**  
Gemeinsamer Aufruf der Programme des EFRE, des ELER und des ESF (2014–2020) zur präventiven und nachhaltigen Entwicklung von Quartieren und Ortsteilen sowie zur Bekämpfung von Armut und Ausgrenzung



EUROPÄISCHE UNION  
Investition in unsere Zukunft  
Europäischer Fonds  
für regionale Entwicklung



EUROPÄISCHE UNION  
Europäischer Landwirtschaftsfonds  
für die Entwicklung des  
ländlichen Raums



EUROPÄISCHE UNION  
Europäischer Sozialfonds

der Förderprogramme zugunsten funktionierender Quartiere. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter betont: „Es ist sinnvoll, ausgewählte Stadtviertel gezielt zu fördern, anstatt sich lediglich auf Einzelgebäude zu konzentrieren.“

Die Mittel sollen in erster Linie in Projekte für Kinder, Jugendliche und Familien, das heißt in die Präventionsarbeit, fließen. So können zum Beispiel zusätzlich zur Förderung der Modernisierung eines Jugendzentrums ergänzende Fördermittel für den Aufbau kommunaler Präventionsketten oder zur Verbesserung des Übergangs von der Schule in den Beruf bereitgestellt werden. Zum Gesamtkonzept zählt auch der neue „Stadtentwicklungskredit“. Dieser richtet sich an

kommunale Unternehmen und private Entwicklungsträger, damit diese im Rahmen städtischer Handlungskonzepte verstärkt in einem schwierigen Umfeld investieren.

Stadtentwicklungsminister Michael Groschek ruft jetzt die Kommunen auf, sich um die Fördermittel zu bewerben. Aber auch die Akteure vor Ort in den Quartieren sollen sich vernetzen und gemeinsam mit den Kommunen Projektideen stärken und umsetzen. „Die Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften leisten bereits vielerorts Beiträge zur integrierten Quartiersentwicklung und werden die neuen Förderangebote voraussichtlich gut annehmen“, resümiert Rychter.

LW

HABEN SIE

MICH

Unternehmer stellen sich der Zukunft. Jetzt!

VERDIENT?

[www.immokaufleute.de](http://www.immokaufleute.de)

WERT(E)VOLLER ALS SIE DENKEN!

## ALTENGERECHTE QUARTIERE

## Neues Förderangebot des MGEPA

**Ende Dezember 2014 hatte der Verband bereits mit einem Rundschreiben seine Mitgliedsunternehmen über das neue Förderangebot des Ministeriums für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter des Landes Nordrhein-Westfalen (MGEPA) zur „Entwicklung altengerechter Quartiere in NRW“ informiert.**

Das Land Nordrhein-Westfalen fördert ab dem Jahr 2015 die altengerechte Entwicklung eines Quartiers je Kreis beziehungsweise kreisfreier Stadt mit bis zu 40.000 Euro im Jahr. Mit diesem neuen Förderangebot stößt das Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter des Landes Nordrhein-Westfalen

einen nachhaltigen Prozess der Entwicklung von Quartiersstrukturen in den Kommunen in NRW an.

Ministerin Barbara Steffens: „Das Angebot fußt auf der Erfahrung aus vielen bisherigen Projekten, dass eine gelingende Quartiersentwicklung gerade in der Startphase einen ‚Motor‘ in Person eines ‚Quartiersentwicklers‘ braucht. Diese Person einzustellen, soll den Kommunen mit einer attraktiven Förderung ermöglicht werden.“

Zu diesem Förderangebot will der Verband die Aufmerksamkeit der Leser auch auf die Internetseite des Landesbüros altengerechte Quartiere.NRW [www.aq-nrw.de](http://www.aq-nrw.de) lenken.

Das Landesbüro hält dort neben dem Förderangebot auch Erläuterungen zum Förderangebot und die Antragsformulare bereit. Auch steht das Landesbüro unter **Tel.: 0234 9531-9999** für Fragen zu den inhaltlichen Anforderungen zur Verfügung. Fragen zum Antrag selbst sind an die Bezirksregierung Düsseldorf unter **Tel.: 0211 475-3641, -5108, -2015** zu richten.

Jenseits des neuen Förderangebots bietet der Internetauftritt vielfältige und hilfreiche Hinweise zu dem breiten Themenspektrum „Wohnen im Alter“. RS

## LEG

## „VitalLokal“ in Dortmund-Wickede

**V**ertreter des Bauministeriums Nordrhein-Westfalen haben sich über die Modernisierungen und das Quartiermanagement in der LEG-Siedlung in Dortmund-Wickede informiert. Allein im vergangenen Jahr haben sich die Bewohner von rund 150 Wohnungen über die umfassenden Sanierungsmaßnahmen im Meylant-Viertel gefreut. Die LEG investierte zwischen Juni und November 2014 rund 1,8 Millionen Euro. Die um 1965 erbauten Gebäude wurden umfassend modernisiert.

„Mit unseren kontinuierlichen Investitionen sichern wir dauerhaft die Zukunftsfähigkeit des Wohnstandorts Dortmund, den wir dadurch weiter aufwerten. Seit dem Jahr 2008 haben wir allein für den Standort Wickede über 11,3 Millionen Euro in die Modernisierung des rund 1.400 Wohnungen umfassenden Meylant-Viertels investiert und mehr als 650 Wohnungen modernisiert. Wir freuen uns, mit unseren Maßnahmen zu einer höheren Lebensqualität für unsere Mieter beizutragen“, so Thomas Schwarzenbacher, LEG-Regionalbereichsleiter Ruhrgebiet.

Im Meylant-Viertel arbeitet die LEG künftig mit der K&S Unternehmensgruppe zusam-

men. Gemeinsam werden die Kooperationspartner den LEG-Mietern ab Anfang März 2015 hilfreiche Angebote für das häusliche und soziale Leben zu einem fairen Preis-Leistungsverhältnis anbieten, teilweise sogar kostenlos.

Andrea Kisters, LEG-Niederlassungsleiterin Dortmund, sagt: „Wir freuen uns, mit K&S einen kompetenten und erfahrenen Partner gefunden zu haben, mit dem wir strategisch die Wohnzufriedenheit unserer Mieter weiter steigern können. Das VitalLokal-Konzept

ist ein Pilotprojekt, das wir gerne auch an weiteren LEG-Standorten realisieren möchten. Deswegen interessiert uns die Meinung unserer Mieter sehr. Unsere eigenen Mitarbeiter und die von K&S werden sich kontinuierlich mit den Mietern über Erfahrungen austauschen. Zentraler Anlaufpunkt wird dabei unsere Begegnungsstätte in der Meylantstraße 89b sein, die auch als Dienstleistungszentrum fungiert und sich direkt neben dem LEG-Mieterbüro befindet“, erläutert Schwarzenbacher die Strategie der LEG. Dan



Foto: LEG NRW GmbH

## DARLEHENSPROGRAMME FÜR DENKMALSCHUTZ

## NRW.BANK hat Mittel aufgestockt


**W**ie das NRW-Bauministerium vermeldet, werden die im Oktober 2013 erstmals aufgelegten Darlehensprogramme für Baudenkmäler sehr gut angenommen. „Mit dem Darlehensprogramm haben wir die öffentlichen Haushalte entlastet und neue Möglichkeiten für den Denkmalschutz eröffnet. Das Programmvolumen für die Baudenkmäler in Höhe von 40 Millionen Euro ist vollständig ausgeschöpft worden“, berichtet NRW-Bauminister Michael Groschek.

Zwei Darlehensprogramme der landeseigenen NRW.BANK stehen zur Verfügung. Besonders gefragt, so das Ministerium, war das Programm „NRW.BANK.Baudenkmäler“, das der Förderung von Vorhaben zur Instandhaltung und Sanierung von gewerblichen, kulturellen und religiösen Baudenkmalern und Gebäuden mit besonders er-

haltenswerter Bausubstanz dient. In dem Programm standen 40 Millionen Euro für 2014 zur Verfügung. Es wurde mit Förderzusagen für 46 Projekte in Höhe von 39.646.800 Euro fast komplett ausgeschöpft. Dietrich Suhlrie vom Vorstand der NRW.BANK teilte mit: „Wir haben für 2015 das Programm um zehn Millionen auf 50 Millionen Euro aufgestockt, um der erwarteten Nachfrage entsprechen zu können. Zur weiteren Verbesserung der Attraktivität dieses Programms hat die NRW.BANK den Mindestzinssatz von 1,50 Prozent für Förderungen in 2015 auf 1,15 Prozent abgesenkt.“

Die Förderung in Anspruch genommen haben 18 natürliche Personen, vier Religionsgemeinschaften und 24 gewerbliche Nutzer. Mit den Mitteln wurden zum Beispiel ein Mühlengebäude und ein Kirchturm saniert, ein Altenheim zum quartiersoffenen

Seniorenzentrum umgebaut, ein denkmalgeschütztes früheres Kaufhaus einer neuen Nutzung zugeführt und eine ehemalige Hofanlage für die Nutzung zu Büro- und Laborflächen umgebaut. Ein früheres Turbinenhaus wird jetzt durch eine integrative Einrichtung genutzt und ein zu groß gewordenes Einfamilienhaus dient neuerdings als Bed and Breakfast Hotel.

Für das Darlehensprogramm „Erneuerung von selbst genutzten Denkmälern und erhaltenen Wohngebäuden“ gab es 124 Förderzusagen mit einem Volumen von 5.056.800 Euro. Das zur Verfügung stehende Volumen von 20 Millionen Euro wurde nicht ausgeschöpft. 90 Prozent der bewilligten Darlehen betreffen Anträge im Bereich bis zu 80.000 Euro pro Objekt. AW 

## LANDESNETZWERK SCHIMMELBERATUNG

## Fachübergreifende Hilfe von Experten

**Das Landesnetzwerk Schimmelberatung NRW hat sich beim 5. Deutschen Forum Innenraumhygiene in Gelsenkirchen der Öffentlichkeit vorgestellt. Fachübergreifend beschäftigt sich der Zusammenschluss lokaler Schimmelnetzwerke, zweier Landesministerien, der Energieagentur NRW und mehrerer Kammern sowie Berufs- und Fachverbände mit Problemen der Schimmelbildung in Gebäuden. Die Koordination liegt bei der Verbraucherzentrale NRW. Sie koordiniert das Landesnetzwerk Schimmelberatung im Rahmen ihres EU- und landesgeförderten Energiewendeprojekts.**

Bislang bündelt das 2012 von der Verbraucherzentrale NRW ins Leben gerufene Netzwerk Informationen zur Vorbeugung, Beurteilung und Sanierung von Schimmelpilzschäden. Darüber hinaus diskutieren die Mitglieder Positionen etwa zu bautechnischen Vorschriften oder zu Qualifikationsanforderungen für Schimmelsa-



nier. Von Anfang an mit dabei sind die NRW-Ministerien für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz sowie für Bauen, Wohnen, Umwelt, Stadtentwicklung und Verkehr.

Als neutrale Plattform ermöglicht das Landesnetzwerk Schimmelberatung NRW den fachübergreifenden Austausch zwischen Akteuren verschiedener Branchen. So entstehen Kontakte über Disziplinengrenzen hin-

weg und es wächst ein Expertenpool mit umfassendem Know-how. Dieser Überblick bildet die Grundlage dafür, dass Betroffene an jedem Punkt des Netzwerks abgestimmte Ratschläge erhalten – ganz gleich, an wen sie sich wenden. Lokale Netzwerke gibt es bislang in Bielefeld, Castrop-Rauxel, Düsseldorf, Köln und Münster, und auch sie profitieren vom Austausch auf Landesebene.

Die schnelle Hilfe durch das Schimmelnetzwerk Münster nach dem dortigen Jahrhundertregen im Juli 2014 hat nach Ansicht der Partner gezeigt, wie wirkungsvoll örtliche Netzwerke arbeiten können: Nach dem Unwetter sind umgehend Handlungstipps veröffentlicht, Beratungsangebote organisiert und Informationen zum Umgang mit Bautrocknern erstellt worden.

■ Weitere Informationen unter:  
[www.schimmelnetz-nrw.de](http://www.schimmelnetz-nrw.de)

AW

## NETZWERK INNENSTADT NRW

## Die digitale Stadt – wie sich urbane Räume verändern

Am 5. und 6. Februar 2015 fand die sechste Tagung des Netzwerks Innenstadt NRW in der WERK°STADT Witten statt. Ziel des Netzwerkes ist, den Erfahrungsaustausch zwischen den nordrhein-westfälischen Kommunen und Stadtentwicklungsakteuren zu fördern sowie die Entwicklung und Umsetzung von regionalen Projekten zu unterstützen. Im Fokus der sechsten Veranstaltung lag das Thema „Die digitale Stadt – wie sich urbane Räume verändern“.

Städte und Kommunen unterliegen kontinuierlichen Veränderungsprozessen. Die Tagung Innenstadt NRW beschäftigte sich mit neuen digitalen Systemen und Konzepten und analysierte die Auswirkungen des digitalen Wandels auf die Innenstadt und den Einzelhandel. Dabei galt es, sowohl die Chancen, die die neuen technischen Möglichkeiten eröffnen, zu untersuchen als auch die Risiken der Veränderungsprozesse für die Stadtentwicklung zu erörtern.

Die Digitalisierung hat den Alltag vieler Menschen verändert: Der Austausch in virtuellen Netzwerken ermöglicht neue Vernetzungs- und Kommunikationsformen, Daten und Informationen werden sekundenschnell übertragen und die ständige, mobile Erreichbarkeit wird als selbstverständlich erachtet. Dadurch verändern sich Verhaltensweisen und Entscheidungsprozesse der Menschen,

was sich auf unterschiedliche Lebensbereiche auswirkt. Mit der Betrachtung der Wechselwirkungen zwischen Mensch und Technik leitete Prof. Dr. Armin Grundwald, Leiter des Instituts für Technikfolgenabschätzung und Systemanalyse, Karlsruhe, die Tagung ein.

Verändertes Konsum-, Freizeit- und Mobilitätsverhalten haben darüber hinaus Auswirkungen auf die innerstädtischen Funktionen und erfordern Anpassungen. Die Workshops fokussierten dabei vier Themenblöcke: „Klimafreundlichkeit und Mobilität“, „Vernetzung und Open Data“, „Einzelhandel und Tourismus“ sowie „Digital durch Witten“.

Am ersten Veranstaltungstag erfolgten zu den genannten Themenbereichen Exkursionen, bei denen die Teilnehmer Praxisbeispiele in der Umgebung erkundeten. Die Teilnehmer der Gruppe „Digital durch Witten“ lernten neue Ansätze des Stadtmarketings kennen. Witten erleben mit Geocaching ist der neue Trend. Geocaching ist die altbekannte Schnitzeljagd mit modernen GPS-Geräten. Die Geocaches (Verstecke) werden anhand geografischer Koordinaten veröffentlicht und müssen mithilfe von GPS-Geräten gesucht werden. Geocaching macht die Stadtführung zum Erlebnis, führt Besucher zu interessanten Punkten und soll das Interesse, die Stadt „kennen und lieben zu lernen“ bei allen Altersgruppen wecken. Die Witten-App ergänzt das digitale Ange-

bot. Neben Informationsquellen rund um Witten richtet sich die App auch gezielt an Flüchtlinge. Die App bündelt Hilfsangebote für Flüchtlinge und soll Helfer und Empfänger miteinander vernetzen. Die Initiative Freifunk in Witten schafft die technischen Voraussetzungen. Die nötigen Geräte und Internet-Anschlüsse werden kostenfrei aufgebaut, sodass offene WLAN-Netze frei zugänglich sind. Informationen und Wissen sind in Witten dank der Initiative für alle Menschen frei zugänglich.

Im Rahmen des zweiten Veranstaltungstages informierten Fachreferenten die rund 300 Teilnehmer über die Veränderungen im Einzelhandel, innovative Mobilitätskonzepte und Strategien sowie Konzepte zu Open Data und Social Media.

Das Netzwerk Innenstadt NRW wurde auf Initiative der Stadt Bocholt mit Unterstützung des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen gegründet. Auch der VdW unterstützt das Netzwerk und ist beratend in den Gremien tätig.

■ Weitere Informationen sowie die Tagungsunterlagen stehen auf der Internetseite [www.innenstadt-nrw.de](http://www.innenstadt-nrw.de) kostenfrei zur Verfügung.

LW



Michael Groschek, Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr



Am zweiten Veranstaltungstag verfolgten mehr als 300 Teilnehmer die Fachvorträge und Praxis-Talks.

## FOLGEKOSTENRECHNER

## Hilfe gegen teure Fehlplanungen

**Anfang Februar 2015 stellten die Ministerinnen für Wirtschaft, Eveline Lemke, und Finanzen, Doris Ahnen, den Folgekostenrechner Rheinland-Pfalz vor. Das Programm sollen vor allem Städte und Kommunen nutzen. Sie können auf diesem Wege berechnen und feststellen, ob sich ein Neubaugebiet langfristig auch auszahlt. Dem Bauministerium geht es vor allem darum, dass Kommunen ein Instrument erhalten, mit dem sie teure Fehlplanungen vermeiden können.**

Der Folgekostenrechner ist eine frei verfügbare Software, mit der sich eine Bauplanung kalkulieren lässt. Neue Einwohner bringen einer Gemeinde höhere Steuereinnahmen und Schlüsselzuweisungen, andererseits erfordern Siedlungen am Ortsrand auch hohe Investitionen in In-

frastruktur wie Abwasserkanäle, Straßen oder Kindergärten und Grundschulen. Der Folgekostenrechner hilft den Entscheidern in den Kommunen abzuschätzen, ob sich ihre Planung langfristig rechnen wird – unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung. Manch eine Gemeinde wird in den kommenden Jahren deutlich schrumpfen, während andere Orte trotz eines generellen Bevölkerungsrückgangs zunächst weiter wachsen.

„Weiterentwicklungen in Ortskernen mit einer besseren Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur reduzieren nicht nur den Flächenverbrauch, sondern rechnen sich auch. Ob diese Innenentwicklung sich bei dem Baugebiet auf der grünen Wiese rechnet, kann jetzt mit dem Folgekostenrechner ermittelt werden“, erklärte Lem-

ke. „Die Landesregierung unterstützt die Kommunen bei einer zukunftsfähigen und demografiefesten Siedlungsentwicklung“, sagte Ministerin Ahnen.

Die Entwicklung des Folgekostenrechners begann im Jahr 2010. In einem Modellversuch testeten 19 Kommunen bestehende Programme über zwei Jahre und schilderten im Anschluss ihre Erfahrungen und Wünsche. Die Ergebnisse führten zu einer Neuentwicklung, die sich an die rheinland-pfälzischen Besonderheiten anpasst.

■ **Der Folgekostenrechner ist frei verfügbar und kann auf der Internetseite [www.folgekostenrechner-rlp.de](http://www.folgekostenrechner-rlp.de) heruntergeladen werden.**

RS

## NEU EINGERICHTET

## Zentrale Beratungsstelle für neues Wohnen

**W**elche Partner brauche ich, um ein Wohnprojekt zu starten und umzusetzen? Wo finde ich Informationen und Kontakt zu bestehenden Wohnprojekten im Land? Welche Unterstützungs- und Fördermöglichkeiten gibt es? Antworten gibt die neu eingerichtete Landesberatungsstelle „Neues Wohnen Rheinland-Pfalz“.

„Die Frage, wie die Menschen wohnen, hat in einer älter werdenden Gesellschaft eine besondere Bedeutung“, sagte Sozialministerin Sabine Bätzing-Lichtenthäler anlässlich des Starts der zentralen Beratungsstelle in Mainz. „Die meisten Menschen wünschen sich, möglichst lange und selbstbestimmt im gewohnten Umfeld bleiben zu können – auch bei Pflegebedürftigkeit.“

Es gibt viele Wohnformen, die ein lebendiges Miteinander und gute Nachbarschaft fördern können. Dazu ist die Vernetzung von ehrenamtlichen Hilfen und professioneller Versorgung eine wichtige Grundlage. Die Landesberatungsstelle richtet sich daher

neben privaten Initiativen daher verstärkt an Kommunen, Wohnungsunternehmen und Sozialverbände.

Die Landesberatungsstelle „Neues Wohnen Rheinland-Pfalz“ ist bei der Landeszentrale für Gesundheitsförderung e.V. (LZG) angesiedelt. Der Bedarf nach einer umfassenden Beratung zu neuen Wohnformen sei gestiegen, so die Ministerin. Dies zeigten die Beratungsanfragen bei den von der LZG getragenen Projekten PflegeWohnen, WohnPunkt RLP und der Servicestelle für kommunale Pflegestrukturplanung und Sozialraumentwicklung.

Mit der Landesberatungsstelle „Neues Wohnen Rheinland-Pfalz“ ist nun ein umfassendes, zentrales und landesweites Beratungsangebot entstanden. Ratsuchende konnten sich bislang bereits an die Landesberatungsstelle PflegeWohnen und zwei weitere Beratungsstellen für gemeinschaftliches Wohnen in Mainz und Landau wenden. Deren Arbeit wird jetzt zentral von der neuen Stelle fortgeführt. Auch das Projekt „WohnPunkt

RLP“, das kleine Gemeinden beim Aufbau von Wohn-Pflege-Gemeinschaften begleitet, arbeitet unter dem Dach der neuen Landesberatungsstelle.

Durch die zentrale Organisation sollen die einzelnen Beratungsangebote stärker miteinander verzahnt und alle Angebote landesweit verfügbar gemacht werden. Mit Vor-Ort-Terminen und Regionalkonferenzen soll die Beratung auch stärker im ganzen Land präsent sein. Ein Newsletter wird über aktuelle Themen berichten. Die Landesberatungsstelle will eng mit der Servicestelle für kommunale Pflegestrukturplanung und Sozialraumentwicklung sowie dem Landesnetz-Werk Demenz zusammenarbeiten.

■ **Die Landesberatungsstelle Neues Wohnen ist erreichbar unter Tel.: 06131 20690 und per E-Mail: [info@lzg-rlp.de](mailto:info@lzg-rlp.de). Weitere Informationen unter: [www.lzg-rlp.de](http://www.lzg-rlp.de) Dort kann ein landesweiter Newsletter zu Wohnprojekten und aktuellen Entwicklungen in Rheinland-Pfalz abonniert werden.**

RS

## WOHNRAUM FÜR FLÜCHTLINGE

# Förderprogramm für Bau von Unterkünften

**A**m 30. Januar 2015 hat Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen das neue Wohnraumförderprogramm für den Bau von Flüchtlingsunterkünften vorgestellt. Integrationsministerin Irene Alt hatte einen Tag zuvor bereits unter der Überschrift „Willkommen in Rheinland-Pfalz“ in einer Regierungserklärung verschiedene Maßnahmen erläutert, die von der Landesregierung angesichts einer steigenden Zahl von Flüchtlingen ergriffen werden, so auch ein Kreditprogramm für Investitionen zur Instandsetzung, Modernisierung und Errichtung von Wohnraum.

Das Programm wird von der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) abgewickelt. Den Kommunen können

zweckgebundene Kommunalkredite zur Unterbringung von Flüchtlingen nutzen. Der Antrag kann bis zu hundert Prozent der Gesamtkosten umfassen. Der Kredit wird zu einem Zinssatz von null Prozent für die ersten drei Jahre mit einer Option zur Verlängerung ausgegeben, solange die Maßnahme der Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen dient. 20 Millionen Euro sind für diese zweckgebundenen Kommunalkredite vorgesehen.

Darüber hinaus hat die ISB im Auftrag des Finanzministeriums ein Darlehensprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende“ entwickelt. Auch wenn es den Verbänden Anfang Februar 2015 zur Stellungnahme vorgelegt ist, soll es nicht zu Ver-

zögerungen bei konkreten Projekten kommen. Deswegen werden ab dem 2. Februar 2015 eingereichte Förderanträge bearbeitet und bewilligt werden können, so Ministerin Ahnen. Das Programm richtet sich an kommunale Wohnungsbauunternehmen wie auch an sonstige private Investoren.

Ferner wurde der Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung (LBB) gebeten, geeignete leer stehende Immobilien des Landes, die Kommunen zur Unterbringung nutzen wollen, mietzinsfrei zu überlassen sowie die Kommunen beim Ausbau der Infrastruktur durch feste Ansprechpartner zu unterstützen. RS

## WOHNRAUMFÖRDERUNG

## Konstantes Neugeschäft der ISB in 2014

**Laut einer Pressemeldung der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) vom 21. Januar 2015 hat sich das Förderjahr 2014 als stabil erwiesen. Dies, so das Statement vonseiten der ISB, gelte ebenso wie für die anderen Bereiche auch für die Wohnraumförderung.**

Im Bereich der Finanzierung von Wohnraum blieb das Förderergebnis der ISB zufolge konstant. Insgesamt förderte die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz im Jahr 2014 rund 1.200 Wohneinheiten insgesamt mit einem Volumen von 67 Millionen Euro.

Im Rahmen des Geschäftes mit ISB-eigenen Darlehen hat die Förderbank wiederum rund 1.100 Zusagen in Höhe von insgesamt 64,6 Millionen Euro ausgesprochen. „Wir haben so über 700 Familien in das eigene Zuhause verholfen“, erklärte ISB-Vorstandssprecher Ulrich Dexheimer. RS

## DISKUSSION ÜBER SENIORENGERECHTE WOHNFORMEN

## Wie wollen wir im Alter wohnen?

**O**ben stehende Frage stellte sich eine Veranstaltung, zu der die LBS Rheinland-Pfalz und das Zentrum Baukultur Rheinland-Pfalz am 24. Februar 2015 nach Mainz eingeladen haben.

Dr. Marie-Therese Krings-Heckmeier, Vorstandsvorsitzende der empirica AG, gab den fachlichen Input. Sie informierte über die wesentlichen Ergebnisse der empirica-Studie „Wohnen im Alter in Ludwigshafen“, die die GAG Ludwigshafen, BASF Wohnen + Bauen GmbH, Sparkasse Vorderpfalz und die LBS gemeinsam in Auftrag gegeben haben. Über das regionale Beispiel hinaus entwickelte Dr. Krings-Heckmeier auch Empfehlungen an das Land Rheinland-Pfalz zur Stärkung des selbstbestimmten Wohnens im Alter. Dabei berief sie sich auf die empirica-Arbeit im Rahmen der landesweit erstellten Studie „Quantitative und qualitative Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030“.

Mit diesem Input eröffnete Moderatorin Alexandra May, Immobilienökonomin (ebs) den Talk mit Finanz- und Bauminis-

terin Doris Ahnen, Gerold Reker, Präsident der Architektenkammer Rheinland-Pfalz, Klaus Dillinger, Baudezernent der Stadt Ludwigshafen, Thomas Will, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen, und Uwe Wöhlert, Vorstandsmitglied der LBS Rheinland-Pfalz. Bauministerin Ahnen betonte, dass Wohnen ein Schwerpunktthema wie eine Querschnittsaufgabe sei, bei der sie sich eng auch mit dem Sozial- und Innenministerium abstimme. RS



Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen, Gerold Reker (Präsident der Architektenkammer Rheinland-Pfalz), Roswitha Sinz (Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen) (v. l.)



## EXPERTISE FÜR DIE BILDUNGSARBEIT

## Neue AG Bildung und Personalentwicklung gegründet

Am 11. Februar 2015 haben sich die Bildungsreferenten der Regionalverbände sowie die Vertreter aller immobilienwirtschaftlichen Akademien im Bundesgebiet erstmalig in der neuen AG Bildung und Personalentwicklung in Berlin versammelt.

Das Verbändegremium wird ab sofort mehrmals im Jahr zusammenkommen, um Themen rund um Bildung, berufliche Bildung und Personalentwicklung zu diskutieren und der Branche so mit fachlicher Unterstützung zur Seite zu stehen.

Die Mitglieder wählten als Vorsitzenden Andreas Daferner, Bildungsreferent des vnw Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, sowie als stellvertretende Vorsitzende Nadine Büscher, Bildungsreferentin des VdW Rheinland Westfalen. In der nächsten Sitzung wird vor allem die Weiterführung der Azubi-Kampagne von 2015 bis 2018 auf der Tagesordnung stehen, aber auch die Entwicklung von weiteren Themen für die unmittelbare zukünftige Arbeit des neuen Gremiums und die



Foto: DOC RABE Media – fotolia.com

Festlegung des Selbstverständnisses der AG. Geplant ist unter anderem auch die Beschäftigung mit dem Aufbau und der Struktur der Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-mann und dem Bildungsangebot der Verbände und Akademien.

Die AG Bildung wird neben dem Fachausschuss Berufliche Bildung und Personal-

entwicklung des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen bestehen. In diesem Ausschuss werden zukünftig ausschließlich Unternehmer aus den Mitgliedsunternehmen der Regionalverbände des GdW vertreten sein. Beide Gremien werden in einem engen Austausch stehen. NB

## 6. SITZUNG DES ARBEITSKREISES WOHNHEIGENTUM UND BAUTRÄGERGESCHÄFT

## Wohntrends 2030 als Themenschwerpunkt

Am 3. Februar 2015 fand beim VdW Rheinland Westfalen in Düsseldorf die sechste Sitzung des Arbeitskreises Wohneigentum und Bauträgergeschäft statt. Schwerpunkt der Auftaktsitzung im Jahr 2015 war das Thema „Wohntrends 2030“, zu dem die Teilnehmer auch eigene Projekte vorstellten.

Einleitend führte Torsten Böling, Geschäftsführer des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung InWIS Forschung & Beratung, die Teilnehmer des Arbeitskreises in die „Wohntrends 2030“ ein, die auf einer gemeinsamen Studie für den GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen basieren. Zentraler Aspekt der Studie sind die einzelnen, speziell auf

die Anforderungen der Wohnungswirtschaft zugeschnittenen Wohnkonzepte. Für die Wohntrends der Zukunft wurde analysiert, welche Wohnwünsche bestehen und wie viel die Menschen bereit oder in der Lage sind, dafür auszugeben. Auf der Basis einer bundesweiten Befragung wurden bei den Haushalten insgesamt sechs übergeordnete Wohnkonzepte ermittelt. Die Studie macht deutlich, wie sehr die demografischen Veränderungen zu berücksichtigen sind. Zudem werden Fragen der Nachhaltigkeit und damit verbundene ökologische Themen an Bedeutung gewinnen.

Anschließend nutzten die Teilnehmer die Möglichkeit, eigene zukunftsorientierte Wohnkonzepte vorzustellen. Insbesondere das Thema Wohngruppen wurde unter den

Mitgliedern angeregt diskutiert und als zukunftsweisendes Modell gewertet. Bei Wohngruppen schließen sich mehrere Personen zusammen und entschließen sich zu einer gemeinsamen Realisierung eines Wohnkonzeptes nach individuellen Wünschen. Das jeweilige Wohnungsunternehmen setzt die Ideen in angemessener Weise um und fungiert als Mittler zwischen den Beteiligten. Dabei sind die unterschiedlichsten Umsetzungsalternativen denkbar. Zum einen kann das Unternehmen die Abwicklung als Bauträger favorisieren, das heißt, die Immobilie nach Errichtung an die Parteien veräußern, zum anderen aber auch entscheiden, das Bauwerk im Bestand zu halten und an die Wohngruppe insgesamt im Sinne einer Generalvermietung zu überlassen. FK/LM

## ARBEITSGEMEINSCHAFT KÖLNER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

### Erklärung gegen Fremdenfeindlichkeit und Rassismus

Die köln ag, die Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen, hat jeder Form von Fremdenfeindlichkeit und Rassismus eine Absage erteilt. „Populistische Parolen und Sprüche, wie sie in jüngster Zeit vermehrt zu hören sind, haben bei uns und in unseren Wohnungen keinen Platz, betonte die köln ag-Vorsitzende Kathrin Möller auf dem jüngsten Jahresauftakt der Gemeinschaft. Die Stimmungsmache von „Kögida“ und ähnlichen Gruppierungen schade dem friedlichen Zusammenleben und störe das gute Klima in den Nachbarschaften. „Bei uns leben viele Nationen seit Jahren und Jahrzehnten friedlich zusammen. Ein Miteinander in der Hausgemeinschaft und in der Nachbarschaft ist in den allermeisten Fällen gelebte Realität“, so Möller weiter.

In den knapp 200.000 Wohnungen der köln ag in der Rheinmetropole und im Umland leben Menschen aus mehr als 100 Nationen. Zahlreiche Nachbarschaften, Bekanntschaften und sogar Freundschaften sind entstanden, unabhängig von der Herkunft der Mieter. Das friedliche Zusammenleben in den Vierteln und Quartieren ist den Wohnungsunternehmen ein wichtiges Anliegen, das durch kontinuierliche Quartiersarbeit vor Ort gefördert und gestärkt wird. „Und wenn es mal Probleme gibt, dann löst man die, indem man miteinander redet und nicht mit Demonstrationen in der Kölner Innenstadt“, erklärte Möller abschließend.

Zur köln ag – Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen – zählen 57 Wohnungsunternehmen sowie 15 fördernde Unternehmen aus dem wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungsumfeld. Allein im Kölner Stadtgebiet halten sie einen Anteil von 25 Prozent am gesamten Wohnungsbestand.

*köln ag/AW*

## ARBEITSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFÄLZISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

### Flüchtlingsunterbringung, Landesbauordnung, Kappungsgrenzenverordnung



**Mehrere aktuelle Landesangelegenheiten veranlassten den Arbeitsausschuss der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen (ARGE RP) zu einer Sitzung am 4. Februar 2015 bei der Wohnbau Mainz zusammenzukommen.**

Thomas Will, Vorsitzender der ARGERP und Geschäftsführer der Wohnbau Mainz GmbH, leitete die Sitzung. Zunächst gab Will einen aktuellen Bericht zum Thema Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen und deren Versorgung mit Wohnraum. Hintergrund sind Überlegungen des Bauministeriums und der ISB Rheinland-Pfalz zu einem Sonderprogramm der Förderung. Den Entwurf einer Verwaltungsvorschrift aus dem Bereich der sozialen Wohnraumförderung zu diesem Sonderprogramm erhielt die ARGE RP unmittelbar nach der Sitzung vom Ministerium zugesandt, mit der Gelegenheit, bis Ende Februar 2015 Stellung zu nehmen.

Es schloss sich ein Erfahrungsaustausch unter den Mitgliedern an, der verdeutlichte, dass die Kommunen gegenüber den Wohnungsunternehmen durchaus eine Erwartungshaltung zur Unterstützung haben, aber selbst unterschiedlich gut aufgestellt sind, um diese große Herausforderung zu meistern.

Weitere aktuelle Themen waren die zu Jahresbeginn in Kraft getretene Kappungsgrenzenverordnung für die vier Städte bezie-

hungsweise Landkreis in Rheinland-Pfalz und die in Rede stehende Mietpreisbremse, die landesseitig nach entsprechenden Regelungen auf Bundesebene noch umzusetzen wäre.

Schließlich befasste sich der Arbeitsausschuss kritisch mit der beabsichtigten Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, die unter anderem eine Verschärfung der Regelungen zum barrierefreien und rollstuhlgerechten Bau von Wohnungen vorsieht. Dazu wird am 12. März 2015 eine Verbändeanhörung im Landtag in Mainz durchgeführt.

Die Terminplanung 2015 sieht unter anderem zwei Antrittsbesuche der ARGE RP beziehungsweise der beiden Verbände bei den Ministerinnen Dr. Doris Ahnen und Sabine Bätzing-Lichtenthäler im Frühjahr 2015 vor. Der Parlamentarische Abend der ARGE RP wird am 17. September 2015 in Mainz durchgeführt.

An diesem Tag wird die ARGE RP zuvor zu einer Vollversammlung zusammenkommen. Schließlich bereitet die ARGE RP zusammen mit der Architektenkammer Rheinland-Pfalz eine Sommerfachreise mit Bauministerin Ahnen im Juli 2015 vor.

RS

## ARBEITSGEMEINSCHAFT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN OSTWESTFALEN-LIPPE

## Studentinnen gewinnen Architektur-Wettbewerb

Die Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft in Ostwestfalen-Lippe hat im Jahr 2014 zum dritten Mal den Ideenwettbewerb „Wohnkultur OWL“ ausgelobt. Ziel des Wettbewerbs, der sich an Studierende des Fachbereichs Architektur richtet, ist es, die Attraktivität und Qualität von Siedlungen des sozialen Wohnungsbaus aus den 1950er- und 1960er-Jahren nachhaltig zu verbessern.

Rund 40 Studierende haben insgesamt 23 Entwürfe für vier Wohngebiete abgegeben, die von den betreuenden Hochschullehrern Professor Thomas Kessler und Professor Andreas Uffelman sowie von Vertretern der regionalen Wohnungswirtschaft begutachtet und nach zuvor festgelegten Kriterien bewertet wurden.

„Alle Entwürfe sind sehr spannend und eröffnen neue Sichtweisen auf unsere in die Jahre gekommenen Quartiere“, betont Hans-Jörg Schmidt, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft in OWL, unter deren Dach sich 29 Wohnungsunternehmen



Ausstellung für vorbildliche Entwürfe

in der Region zusammengeschlossen haben. Mit Preisgeldern in Höhe von insgesamt 2.000 Euro sind am 4. Februar 2015 sechs der eingereichten Arbeiten ausgezeichnet worden.

Mit dem ersten Preis wurde Eva Gutschmann (Hochschule Ostwestfalen-Lippe) ausgezeichnet, die sich mit der Siedlung Finkenstraße in Steinhagen auseinandergesetzt hat. Sie hatte es sich zum Ziel gesetzt, das Wohngebiet mit zehn Häusern aus den 1950er-Jahren vor allem für Familien attraktiver zu gestalten.



Gewinnerin Eva Gutschmann

Ideen für das Wohngebiet am Rabenhof im Bielefelder Stadtteil Baumheide haben Harry Schellenberg (Hochschule Ostwestfalen-Lippe) ebenso wie Kristine Degraf, Ewa Pawlak und Aylin Taskaya (FH Bielefeld) entwickelt, die mit dem zweiten Preis ausgezeichnet wurden. Ein weiterer zweiter Preis ging an Isabelle Stapels (Hochschule Ostwestfalen-Lippe). Mit dem dritten Preis wurden die Arbeiten von Ronja Schormann (Hochschule Ostwestfalen-Lippe) und Lisa-Marie Lachnitt, Doreenja Lauf und Inken Schäkel (FH Bielefeld) gewürdigt.

Dob/AW

## KLAUSURTAGUNG DES VERBANDSRATES

## Strategische Positionierung der Wohnungswirtschaft im Westen

**Zu seiner ersten Sitzung im Jahr 2015 kam der Verbandsrat am 5. Februar 2015 zu einer Klausursitzung in Düsseldorf zusammen. Es ging um perspektivische Entwicklung nach innen und außen wie um strategische Positionierungen des Verbandes.**

Eine Vielzahl von Themen stand auf der Agenda. Verbandsdirektor Alexander Rychter gab einen ausführlichen Bericht über aktuelle wohnungspolitische Themen, darunter das Mietrechtsnovellierungsgesetz, der Klimaschutzplan NRW, die Novellierung der Landesbauordnung NRW, die Wohnraumförderung 2015 sowie die Bundesratsinitiative zur Grunderwerbssteuer. Ein intensiver diskutiertes Thema bildete die wohnliche Unterbringung von Flüchtlingen, womit insbeson-

dere die kommunalen Wohnungsunternehmen konfrontiert werden. Neben diesen inhaltlichen Herausforderungen gab Rychter auch einen Überblick über lobbypolitische Instrumente.

Ein weiteres Schwerpunktthema drehte sich um Kooperationen und Bündnisse, darunter das Bündnis für Wohnen in NRW und seine perspektivische Weiterentwicklung.

Prüfungsdirektor Dr. Daniel Ranker informierte anschließend über die weitere Ausrichtung der Tochterunternehmen des VdW Rheinland Westfalen. Er stellte die Ergebnisse einer Studie des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen über Prüfungstrends 2015 vor und erörterte mit dem Verbandsrat vor diesem Hintergrund die perspektivische

Entwicklung des Prüfungsverbandes. Die wirtschaftliche Lage und Entwicklung des Verbandes waren ein weiteres Schwerpunktthema der Klausursitzung.

Verbandsintern ging es schließlich auch um die Neuausrichtung vorhandener Arbeitskreise und die Bildung neuer thematischer Arbeitskreise beim Verband.

Ferner nahm der Verband ein neues Mitglied auf und stattete zwei weitere Mitarbeiter des Verbandes mit der Benennung als besondere Vertreter nach § 30 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) aus.

■ Die nächste Sitzung des Verbandsrates ist für den 19. März 2015 terminiert. RS

## Erfolgreiches Projekt jenseits der Stadtgrenzen

**GWG NEUSS** >> Eine Wohnungsgenossenschaft oder ein kommunales Wohnungsunternehmen sind für eine Stadt von erheblichem Wert – und manchmal muss es nicht einmal ein eigenes kommunales Wohnungsunternehmen sein. So hat die GWG Neuss gerade erst das Projekt „Klarissenbogen“ im Stadtteil Büttgen fertiggestellt – jenseits der Stadtgrenzen ihrer Heimatkommune, im benachbarten Kaarst. Zustande gekommen ist der Neubau von 53 Genossenschaftswohnungen auf Einladung von Bürgermeister Franz-Josef Moormann.



Modernes Wohnen, sozial klug ausgewogen

Josefina Klinner mit GWG-Vorstandsmitglied Stefan Zellnig

Denn in Kaarst hatte man den Plan gefasst, durch die Schaffung neuen, modernen Wohnraums die Attraktivität der Kommune zu erhöhen. Auch die demografische Entwicklung sollte so abgedeckt werden. „Barrierefreie Mietwohnungen sind bisher in Kaarst Mangelware“, so Moormann. Der traditionelle Stadtteil Büttgen ist ohnehin attraktiv fürs Wohnen und sollte durch ein entsprechendes Projekt weiter an Anziehungskraft gewinnen. Ein B-Plan wurde aufgestellt und sah Baugrundstücke sowohl für Ein- als auch für Mehrfamilienhäuser vor.

„Über ein eigenes Wohnungsunternehmen, das die Entwicklung hier gezielt nach unseren Wünschen vorangetrieben hätte, verfügt Kaarst nicht“, so Bürgermeister Moormann. „Auch Genossenschaften sind in unserer Kommune nicht ansässig. Deswegen sind wir sehr froh, mit der GWG einen verlässlichen Partner für die Schaffung eines zukunftsfähigen Wohnungsangebotes gewonnen zu haben.“

Architekt Eckehard Wienstroer war im Herbst 2009 auf die GWG zugekommen: Er stellte den Kontakt mit der Stadt Kaarst her und es gab erste Gespräche zwischen dem Vorstand der GWG mit dem Technischen Beigeordneten Manfred Meuter, Hubert

Zirbes und mit Bürgermeister Moormann. Im April 2010 unterbreitete die GWG der Stadt Kaarst unter Gremienvorbehalt ein Kaufpreisangebot für mehrere Grundstücke. „Beim folgenden Ortstermin haben wir unsere Vorstellungen erläutert und die Stadt damit wohl überzeugt“, sagt GWG-Vorstand Ulrich Brombach. „Die Abstimmungen wurden intensiver und die Planung kam voran.“ Die GWG erhielt die Möglichkeit, sich im Rahmen einer Ratssitzung des Kaarster Stadtrates vorzustellen. Insbesondere das genossenschaftliche Modell stieß auf großes Interesse.

Zum GWG-Konzept für den Klarissenbogen gehörte von Beginn an der Gedanke der sozialen Mischung im Quartier: Öffentlich geförderte und frei finanzierte Wohnungen quer durch alle Gebäude bei identischer Ausstattung sollten entstehen. Neben den Wohnungen würde die GWG-Tochtergesellschaft 17 Einfamilienhäuser erbauen, von günstigen Stadthäusern bis zu geräumigen Doppelhäusern.

Im Dezember 2010 fasste der Aufsichtsrat den Ankaufbeschluss. Im August 2012 wurde schließlich die Baugenehmigung erteilt und es konnte losgehen. Entstanden sind schlussendlich 53 moderne Wohnungen in

verschiedenen Preis- und Größenklassen. Das Spektrum reicht von kleineren Zweizimmerwohnungen bis hin zum „Haus im Haus“ mit eigenem Garten. 20 der Wohnungen sind mit Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen öffentlich gefördert worden und können entsprechend günstig zu 5,75 Euro pro Quadratmeter zuzüglich Nebenkosten vermietet werden. Die weiteren 33 Wohnungen werden für 8,50 Euro pro Quadratmeter zuzüglich Nebenkosten vermietet.

Alle 53 Wohnungen konnten zu ihren jeweiligen Fertigstellungsterminen vollvermietet werden.

Bei der GWG Neuss spricht man von einer „beispiellos guten Zusammenarbeit“ mit der Stadt Kaarst. Gut sei die Abstimmung im Vorfeld verlaufen, eine lösungsorientierte Diskussions- und Arbeitsatmosphäre habe das Projekt bestimmt, betont Vorstandsmitglied Stefan Zellnig. Da das Ergebnis nun beidseitig als Win-win-Situation bewertet wird, geht es nun weiter: Die GWG startet in Kaarst-Büttgen in Kürze den Neubau von weiteren 26 Genossenschaftswohnungen, von denen wiederum 17 Wohnungen öffentlich gefördert werden sollen, sowie von zehn Eigentumswohnungen.

Schwarz/AW

SPAR- UND BAUVEREIN EG VELBERT

# Eröffnung des wohnprojekt91

Am 30. Januar 2015 war es soweit: Die Spar- und Bauverein eG Velbert und der Pflegedienst Lange feierten am 30. Januar 2015 die Eröffnung des für Velbert einmaligen wohnprojekt91 an der Langenberger Straße 91. Als Gäste anwesend waren unter anderem VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter sowie Claudius Hasenau, Vorstand des Vereins WIG – Wohnen in Gemeinschaft NRW, der stellvertretende Bürgermeister Emil Weise und Stadtbaurat Andres Wendenburg.



Der helle und freundlich gestaltete Neubau, in dem das wohnprojekt91 untergebracht ist, wurde rollstuhlgerecht ausgeführt und verfügt zudem über eine schöne Außenfläche. Im Erdgeschoss ist die Tagespflegeeinrichtung des Pflegedienstes Lange untergebracht. Das erste Obergeschoss beherbergt die acht Apartments der betreuten Wohngruppe mit großen Gemeinschaftsräumen sowie einer Küche. Fünf Wohnungen befinden sich im zweiten Obergeschoss. Auch ihre Mieter können ebenfalls die Betreuungs- und Pflegeangebote des Pflegedienstes in Anspruch nehmen.

Spar und bau-Vorstand Klaus Jaeger wies in seiner Eröffnungsrede auf die Besonderheiten der Wohnform hin. Er verschwieg auch nicht die planerischen Schwierigkeiten, die gelöst werden mussten: „Sie haben den mit dem Projekt befassten Mitarbeitern des spar und bau viel abverlangt“, so Jaeger.

Rychter und Hasenau betonten in ihren Grußworten das ungewöhnliche Engagement des spar und bau und des Pflegedienstes Lange und die Bedeutung des Projektes



für Velbert. Alle drei Redner beklagten aber auch das Fehlen einheitlicher Richtlinien zur Umsetzung von Vorschriften, vor allem im Brandschutzbereich, auf Bundes- beziehungsweise Landes- und kommunaler Ebene. Hier bedarf es dringend einer Anpassung des Bauordnungsrechts in Bezug auf diese besondere Art des Wohnens für Pflegebedürftige. Andernfalls besteht die Gefahr, aufgrund von nicht sachgerechten Anforderungen die Entwicklung solcher immer notwendiger werdenden Wohnformen zu behindern oder gar unmöglich zu machen.

Jaeg/AW

## WOHNUNGSVEREIN GAB ANSTOSS

# Schülergenossenschaft in Herne gegründet

Seit 2012 gibt es am Mulvany Berufskolleg keine Cafeteria mehr. Um sie wiederzubeleben, haben Schüler eine Genossenschaft gegründet. Karl-Heinz Abraham, Vorstandsvorsitzender des Wohnungsvereins Herne, unterstützte sie dabei – und wurde bei der Gründerversammlung direkt in den Aufsichtsrat gewählt.

Am 4. Februar 2015 hoben die Schüler des Mulvany Berufskollegs in Herne mit einer Gründungsversammlung die Schülergenossenschaft „Schoolbucks“ aus der Taufe, unter deren Namen sie in Zukunft die Cafeteria des Berufskollegs wiedereröffnen und betreiben werden. In Vertretung für NRW-Schulministerin Sylvia

Löhrmann, die aufgrund der Beerdigung von Richard von Weizsäcker kurzfristig absagen musste, lobte Ministerialrätin Ute Wohlgenuth die Initiative der Schüler. Der Herner Oberbürgermeister Horst Schiereck betonte zudem, dass Schoolbucks nicht nur die Schulgemeinschaft fördere, sondern auch hervorragend auf das spätere Berufsleben vorbereite.

Den Anstoß, die Cafeteria in Form einer Genossenschaft zu betreiben, gaben der Wohnungsverein und die Volksbank. Abraham, Vorstandsvorsitzender des Wohnungsvereins Herne, zeigte sich beeindruckt von der Gründungsversammlung und von der Tatsache, dass die ganze Schule hinter dem Projekt stehe. „Einen größeren Multiplikator



Die neue Generation Genossenschaftler

als die Schule kann man gar nicht finden, um die Idee der Genossenschaften zu transportieren“, so Abraham – der dann auch direkt in den Aufsichtsrat der Schoolbucks eSG gewählt wurde.

MD

## VIVAWEST WOHNEN GMBH

## Engagementpreis NRW 2015 für interkulturellen Siedlungsgarten

**Für eine so sehr von Migration und Migranten geprägte Region wie das Ruhrgebiet ist er geradezu sinnbildlich: Den Engagementpreis NRW hat das Ministerium für Familie, Kinder, Jugend, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen ausgelobt, um vorbildliche Projekte bekannt zu machen und zu würdigen. Dabei kooperiert das Ministerium mit der Nordrhein-Westfalen-Stiftung Naturschutz, Heimat- und Kulturpflege.**

Die Ausschreibung stand unter dem Motto „Gute Nachbarschaften und starke Familien“ und stieß auf ausgesprochen großes Interesse: Aus 270 Bewerbungen von Vereinen, Stiftungen oder Bürgerinitiativen aus ganz NRW hat ein Auswahlgremium nun zwölf besonders vorbildliche Projekte bestimmt, aus denen am Jahresende die drei Träger des Engagementpreises NRW 2015 ausgewählt werden.

Unter diese zwölf nominierten Initiativen hat es nun unter anderem das VIVAWEST-Kooperationsprojekt „Interkultureller

Siedlungsgarten Fürst Leopold“ aus Dorsten geschafft – was gerade deswegen passt, weil die Siedlungs- oder auch Schrebergärten für das Ruhrgebiet mindestens genauso bezeichnend sind wie die Migrationsgeschichten der Einwohner.

Die Idee dazu wurde im Sommer 2012 aus der Taufe gehoben und wird aktiv unterstützt durch das Stadtteilbüro Hervest, die Dorstener Stadtverwaltung sowie das Planungsbüro Drecker: Ein 650 Quadratmeter großes Grundstück hat VIVAWEST dem Verein für Bergbau-, Industrie- und Sozialgeschichte Dorsten kostenfrei verpachtet, damit dort ein interkultureller Siedlungsgarten entstehen kann. Inzwischen wurden bereits Beete und Wege angelegt, und auch ein Brunnen für die Wasserversorgung wurde bereits gebohrt. Gartenlaube und Zaun stehen ebenfalls schon und auch Hecken, Obststräucher und Stauden sind bereits gepflanzt. Acht Familien werden den interkulturellen Siedlungsgarten des Bergbauvereins in der Zechensiedlung Fürst Leopold bestellen und haben sich bereits zu einem ersten Gedan-

ken austausch getroffen. Interkulturell ist die Gruppe ohne Zweifel: Vier der beteiligten Familien sind türkischer Herkunft, eine Familie kommt aus Kasachstan und drei Familien sind deutsch. Verstanden hat man sich auf Anhieb und kam munter ins Plaudern. Dabei ging es auch bereits um die verschiedenen Gemüsesorten, die bald gezogen werden könnten.

Aus den zwölf Projekten werden Ende 2015 die drei Träger des Engagementpreises NRW 2015 ausgewählt: Ein Preisträger wird durch ein Online-Voting ermittelt, ein weiterer durch eine Jury, und den Träger des Sonderpreises wählt die NRW-Stiftung aus. Jedes dieser drei Projekte erhält ein Preisgeld von 2.000 Euro. Alle zwölf „Engagements des Monats“ werden im Februar 2016 zu einem Empfang nach Düsseldorf eingeladen. Die Preisträger werden dort bekannt gegeben und von Familienministerin Ute Schäfer ausgezeichnet.

AW

## GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT OBERHAUSEN-STERKRADE EG

## Im Alsfeld geht es zügig voran

Vom ersten Spatenstich im Sommer 2013 über das Bergfest im Mai 2014 bis hin zum Bezug der ersten Wohnungen im November 2014 ist die Zeit wie im Flug vergangen. Bereits Mitte November 2014 konnten die ersten fünfzehn Mieter ihre Wohnungen in dem Neubauprojekt „Wohnen im Alsfeld“ der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft beziehen. In vier Bauabschnitten werden hier insgesamt 100 neue Wohnungen erstellt. Die nächsten Wohnungen in den weiteren Bauabschnitten werden voraussichtlich im Juli, September und Dezember 2015 übergeben, sofern uns der Winter nicht doch noch einen Streich spielen sollte. Der Baufortschritt eilt somit zügiger voran als geplant. Aufgrund der positiven Bauentwicklung wird das Neubauprojekt statt – wie zunächst geplant – Ende 2017 vor-



Foto: Sterkrader Wohnungsgenossenschaft

raussichtlich bereits Ende 2016 fertiggestellt sein. Die Sterkrader Wohnungsgenossenschaft sieht die Neubaumaßnahme als richtigen Schritt zur richtigen Zeit. Dies sieht

man in Sterkrade auch dadurch bestätigt, dass bereits zum jetzigen Zeitpunkt alle 100 Wohnungen belegt sind.

AW

BIELEFELDER GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH

# Von der Wäschefabrik zur Flüchtlingsunterkunft

**M**it dem Umbau einer ehemaligen Wäschefabrik im Bielefelder Stadtteil Brackwede hat die Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (BGW) im Auftrag der Stadt Bielefeld ein neues Übergangwohnheim für Flüchtlinge mit 170 Plätzen geschaffen. In dem Gebäude hatten sich zuletzt 30 Wohnungen befunden. Nach zehnmonatiger Umbauzeit sind Wohneinheiten entstanden, die aufgrund der flexiblen Grundrisse sowohl für kleinere als auch für kinderreiche Familien geeignet sind. Zwei Wohnungen sind komplett barrierefrei. Durch separat zugeordnete Bad- und Küchenbereiche bieten alle Wohneinheiten ein hohes Maß an Privatheit. In einem eigenen Gebäudeteil finden sich zudem fünf WGs mit zusammen 27 Plätzen für alleinstehende Männer. Hier sind auch die Bürobereiche, in denen sowohl die städtische Sozialarbeit als auch Mitarbeiter der BGW-Heimbewirtschaftung täglich präsent sind. Nachts und an Wochenenden ist ein Sicherheitsdienst im Einsatz.

In einem benachbarten Gebäude, das ebenfalls im Besitz der BGW ist, wird im Frühjahr eine Kitagruppe für 20 Kinder eröffnet, die



*Dass Flüchtlinge in Bielefeld willkommen sind, verdeutlicht bereits die Fassadengestaltung: Auf den Hauswänden finden sich 19 Begriffe in deutscher und englischer Sprache, die synonym für die Menschenrechte stehen.*

sich konzeptionell vorrangig an die Flüchtlingsfamilien richtet. Ergänzt wird dieses Angebot um einen 55 Quadratmeter großen Mehrzweckraum, der durch die BGW kostenfrei zur Verfügung gestellt wird, um auch ältere Kinder zu betreuen beziehungsweise

weitere Kursangebote machen zu können. Über der Kita kann eine Gästewohnung von Besuchern der Flüchtlinge genutzt werden. Zudem finden sich ein Möbellager und eine Kleiderkammer. AW

SWB-SERVICE- WOHNUNGSVERMIETUNGS- UND -BAUGESELLSCHAFT MBH

## Ulf Lennermann ist neuer Geschäftsführer

**Ulf Lennermann hat zum 1. Januar 2015 die Geschäftsführung der kommunalen SWB in Mülheim an der Ruhr mit einem Wohnungsbestand von rund 8.600 Wohnungen übernommen. Lennermann war bisher als Prokurist bei der Berliner Landesgesellschaft, GESOBAU AG, tätig. Dort hat er in den letzten sieben Jahren insbesondere die Revitalisierung der Großwohnsiedlung „Märkisches Viertel“ vorangetrieben. Schwerpunkte in seiner Tätigkeit für die SWB will er neben der sozialen Orientierung auf Wirtschaftlichkeit sowie Nachhaltigkeit legen. Dazu will Lennermann den Kundenservice weiter ausbauen und dem demografischen Wandel mit passgenauen Angeboten begegnen.**



Foto: Andreas Köhring

Ulf Lennermann

Neben dem notwendigen „Investieren in Steine“ will er den Kunden weiter in den Mittelpunkt des Handelns stellen. „Wir brauchen Antworten auf diese Fragen: Wie können insbesondere ältere Menschen lange und selbstständig in ihren eigenen vier Wänden verbleiben? Wie schaffen wir Strukturen in den Stadtteilen und Quartieren, die Vielfalt, Qualität und Stabilität vereinen? Und wie können wir unsere Kundenservice-Qualität weiter optimieren?“ Ganz besonderes Augenmerk legt Lennermann aber bei allen Ansätzen auf Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit: „Wir wollen weiterhin ein verlässlicher Partner für bezahlbaren Wohnraum in Mülheim an der Ruhr bleiben.“ Heine/AW

## NEUSSER BAUVEREIN AG

**Mehrgenerationen-Wohnanlage nach Abriss von Hochhäusern**

**Die Neusser Bauverein AG baut in Neuss-Weckhofen eine Mehrgenerationenwohnanlage mit 198 Wohnungen, 160 davon sind öffentlich gefördert.**

In dem Projekt entstehen neben barrierefreien Mietwohnungen auch drei ebenfalls barrierefreie Gruppenwohnungen, in denen insgesamt 24 Menschen mit Behinderung oder Senioren miteinander leben können. Außerdem sollen 22 Einfamilienhäuser für Familien errichtet werden. Zudem soll ein vom Diakonischen Werk Neuss e. V. sowie dem Sozialdienst katholischer Frauen e. V. betriebenes Nachbarschaftszentrum entstehen. Das Land Nordrhein-Westfalen unterstützt das Projekt mit 18,89 Millionen Euro.

Auf dem 24.000 Quadratmeter großen Areal standen ursprünglich vier achtgeschossige Hochhäuser aus den 1960er-Jahren, die nacheinander rückgebaut werden. Der Abriss des letzten Hochhauses soll im Frühjahr 2015 erfolgen.

Ende 2014 hatte die Neusser Bauverein AG ihren Bestand durch den Ankauf eines Wohn- und Geschäftshauses erweitert. AW

## WUPPERTALER BAU- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT EG

**Abschied von Rainer Jakob**

**Rainer Jakob, Vorstand der Wuppertaler Bau- und Siedlungsgenossenschaft (WBSG), hat die Silberne Ehrennadel des VdW Rheinland Westfalen erhalten.**

Vorstand Martina Moosrainer dankte Jakob anlässlich seiner Verabschiedung für sein jahrzehntelanges Engagement zunächst als selbstständiger Handwerksmeister im Sanitärbereich, später im Aufsichtsrat und ab April 1997 schließlich im Vorstand der WBSG: „Während dieser Zeit hat Herr Jakob mit seiner Persönlichkeit, seinem Wissen sowie seinem stets zuverlässigen Einsatz die WBSG als Vorstandsmitglied erfolgreich unterstützt und sich für die Belange der Mitglieder und Mieter, nicht zuletzt auch für die der Mitarbeiter eingesetzt. Herr Jakob hat Entscheidungen mitgetragen zum Wohle der Genossenschaft und dadurch die WBSG mit zu dem gemacht, wie sie sich heute darstellt.“

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter würdigte Jakobs Tätigkeit für die Genossenschaft, sein langjähriges Engagement und die großen Herausforderungen, denen der Vorstand der WBSG in seiner Tätigkeit begegnet: „In den zurückliegenden mehr oder etwas weniger als zwei Jahrzehnten, in welchen Sie alle Verantwortung für die

Wuppertaler Bau- und Siedlungsgenossenschaft getragen haben, in denen Sie sich für Ihre Genossenschaft eingesetzt haben, konnten Sie viele Veränderungen an den Wohnungsmärkten erfahren“, sagte Rychter. Als Vorstandsmitglied in den letzten 18 Jahren und davor im Rahmen seiner Tätigkeit im Aufsichtsrat der Genossenschaft habe Jakob an der Entwicklung der WBSG großen Anteil gehabt. AW



Foto: WBSG

Rainer Jakob

## GEMEINNÜTZIGER SPAR- UND BAUVEREIN FRIEMERSHEIM EG

**Fritz Knorr mit Ehrennadel ausgezeichnet**

**A**m 30. Januar 2015 wurde Fritz Knorr im Rahmen einer Feierstunde als Vorstand der Genossenschaft in den wohlverdienten Ruhestand entlassen. Er war seit 1990 Mitglied des Aufsichtsrates, ehe er 2006 in den Vorstand der Genossenschaft gewählt wurde.

Udo Carstens, der Vorsitzende des Aufsichtsrates, und Dietmar Vornweg, hauptamtlicher Vorstand der Genossenschaft, bedankten sich in ihren Reden für die gute Zusammen-



Foto: Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG

arbeit, ehe VdW-Referentin Mirja Dorny in einem Grußwort ebenfalls das langjährige Engagement von Fritz Knorr würdigte. Als Zeichen der Anerkennung erhielt Fritz Knorr die Silberne Ehrennadel des Verbandes. Michael Loogen wurde als Nachfolger im Amt des nebenamtlichen Vorstandsmitglieds den anwesenden Gästen vorgestellt. MD

Der ausgezeichnete Fritz Knorr mit VdW-Genossenschaftsreferentin Mirja Dorny



ALTENAER BAUGESSELLSCHAFT AG

# 145 Jahre Engagement für gutes Wohnen im Sauerland

Die Altenaer Baugesellschaft hat am 16. Februar 2015 ihren 145. Geburtstag gefeiert: Das Unternehmen wurde im Jahr 1870 von engagierten Altenaer Unternehmern und maßgeblich unter der Federführung des Fabrikanten Gustav Selve aus der Taufe gehoben. Notwendig war der Schritt ohne Zweifel, denn die Wohnverhältnisse für die Arbeiter der nahe gelegenen Fabriken waren katastrophal: Das schmale Lennetal und die ebenso schmalen Seitentäler mit den vielen dort verstreuten Kleinbetrieben setzten dem Bau von Wohnhäusern einige Schwierigkeiten entgegen. Lungenschwindsucht, Rachitis und Diptherie plagten die Arbeiter, die oft auf engstem Raum und in schlecht gebauten Hütten zusammenleben mussten.

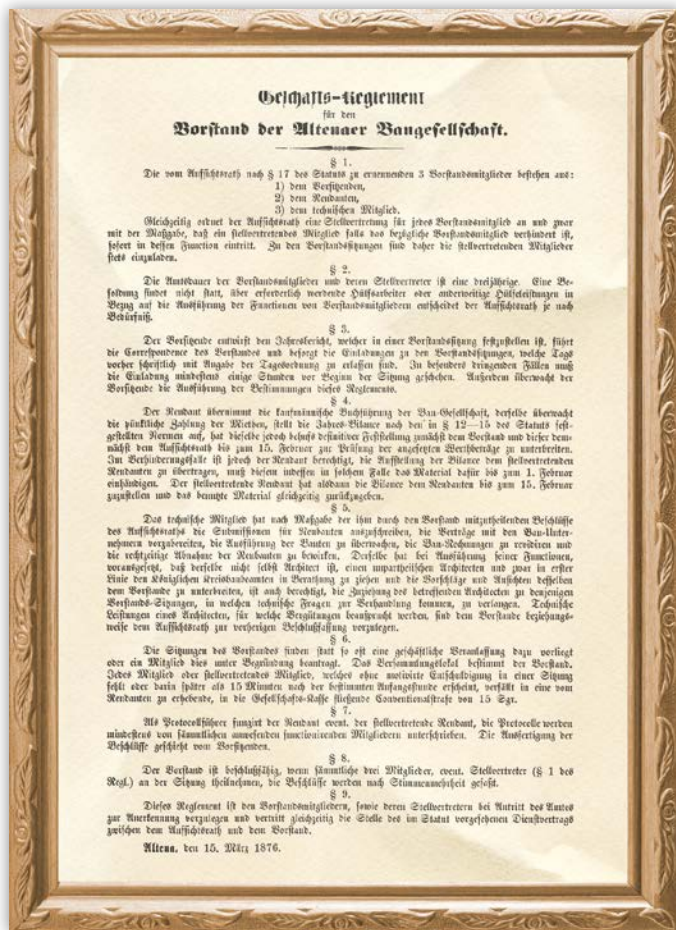
„Die Gründung unserer Baugesellschaft war also kein Zufall und keine Willkür, sondern ein sehr überlegter Akt, mit dem Unternehmer ihre Versorgung mit gesunden Arbeitskräften sichern wollten und sozialen Missständen entgegengewirkt wurde“, sagt Joachim Effertz, der heutige Vorstand der AG. Auf eine organisatorische Selbsthilfe oder kommunale Initiative geht die Altenaer Baugesellschaft damit nicht zurück. Heute jedoch ist der Anteilseigner des ältesten VdW-Mitgliedsunternehmens die Kommune Altena selbst.

„Wir bilden mit der Entwicklung unseres Unternehmens all die Wechselfälle der deutschen Geschichte ab, die eben auch unsere Mieter betroffen haben“, sagt Effertz anlässlich des 145. Geburtstags, den das Unternehmen mit einer Vielzahl von Mie-

tern, ehrenamtlichen Helfern und anderen Stakeholdern gefeiert hat. „So haben wir uns in der Vergangenheit den Herausforderungen wie Wohnungsnot und Flüchtlingswellen gestellt. Heute begegnen wir stattdessen der demografischen Entwicklung und den daraus resultierenden Schrumpfungprozessen, dem steigenden Altersdurchschnitt

unserer Gesellschaft und den Aufgaben, die durch die Energiewende auf uns zukommen.“ Nicht mehr Wachstum sei heute das Ziel des Unternehmens, sondern eine gute Wohnqualität und eine nachhaltige Konsolidierung auf einem vorerst kleiner werdenden Markt.

AW



Bildrahmen: stockpics - fotolia.com



Hier fing alles an: Arbeiterhäuser an der Werdohler Straße.



Joachim Effertz ist stolz auf die Tradition.

Fotos: Altenaer Baugesellschaft AG



Foto: Torbz – fotolia.com

## Die IT-Migration – Herausforderung und Chance zugleich

**VERÄNDERUNGSPROZESSE BEDACHT UMSETZEN** >> Softwarelebenszyklen werden immer kürzer. Was für Betriebssysteme und Softwareprodukte im heimischen Bereich festzustellen ist, gilt mehr und mehr auch für unsere wohnungswirtschaftliche Software. Gerade die zunehmende Integration der ehemals rein rechnungslegungsorientierten Programme in die betrieblichen Prozesse erfordert oft den Wechsel. Ältere Softwareprodukte lassen sich immer häufiger nicht mehr in der gewünschten Weise in die betriebliche Organisationsstruktur einbinden.

### Die IT-Migration aus Sicht des Unternehmens

Hinzu kommen neue rechtliche Anforderungen wie zum Beispiel die Umstellung auf SEPA (Single Euro Payments Area) oder der automatisierte Kirchensteuerabzug. Neue Funktionalitäten wie zum Beispiel elektronische Archive müssen über Schnittstellen angesteuert und integriert werden. Ist das alte Softwaresystem nicht in der Lage, mit seinen Schnittstellen oder Funktionalitäten

den neuen Anforderungen zu genügen, muss gewechselt werden.

Die Umstellung des EDV-Systems stellt einen weitreichenden Eingriff in die Aufbau- und Ablaufstrukturen des Unternehmens dar. Nachdem die Entscheidung für den Wechsel der Softwarelösung gefallen ist, bietet es sich an, die Umstellung selbst als phasenorientiertes Unternehmensprojekt (Planungsphase, Definitions-, Entwurfs- und

Realisationsphase, Testphase, Datenmigrationsphase und Produktivsetzungsphase) anzulegen und abzuarbeiten.

Aufgrund der Tragweite der Entscheidungen sollte immer auch die Unternehmensleitung in die Projektsteuerung miteinbezogen werden. Bei der Auswahl der neuen Softwarelösung muss die eigene organisatorische Ist-Struktur kritisch hinterfragt und auch eine mögliche neue Sollstruktur in Betracht ge-

zogen werden. Denn der Wechsel der Unternehmenssoftware bietet die Chance, über die Anpassung und Optimierung von Organisationsabläufen und Geschäftsprozessen Kostenvorteile und Effizienzsteigerungen zu realisieren.

Ist die Wahl auf ein bestimmtes Softwareprodukt gefallen, gilt es den optimalen Zeitpunkt für die Umstellung zu finden. Grundsätzlich unterscheidet man zwischen einer Umstellung zum Stichtag (in der Regel der 31. Dezember) und der unterjährigen Umstellung, bei der zusätzlich zu der Übernahme der Bestandsdaten meist auch die gesamten Bewegungsdaten des neuen Geschäftsjahres bis zum Umstellungszeitpunkt auf das neue EDV-System migriert werden müssen. Welchen Zeitpunkt das Unternehmen zur Umstellung wählt, hängt insbesondere vom Auslastungsgrad der eigenen Organisation ab. Grundsätzlich ist die Komplexität einer Softwareumstellung, die zum Stichtag erfolgt, allerdings geringer als die einer unterjährigen Umstellung, sodass die Umstellung zum Ende des Geschäftsjahres zu präferieren ist.

Meist bedingt die Einführung eines neuen Softwaresystems die Anschaffung leistungsfähigerer Hardware. Stellt das Unternehmen von einer rechenzentrumsbasierten Softwarelösung auf eine „Inhouse“-Lösung um, müssen oft nicht nur neue Hard- und Softwarekomponenten angeschafft und in Betrieb genommen werden, sondern auch die entsprechende Infrastruktur (zum Beispiel abschließbarer Serverraum, Schutzmaßnahmen vor Elementarschäden, Datensicherungskonzept, unterbrechungsfreie Stromversorgung) geschaffen werden. Die Konfiguration und Produktivsetzung ist nicht „über Nacht“ erledigt und bindet entsprechend Kapazitäten im Unternehmen, was bei der Ausgestaltung der einzelnen Projektphasen zu berücksichtigen ist.

Frühzeitig während des Umstellungsprojekts sollte auch mit der Schulung der Mitarbeiter im neuen Softwaresystem begonnen werden. Keyuser (zum Beispiel Abteilungsleiter) gleichen dabei die neu einzuführenden Arbeitsabläufe mit den vorhandenen ab und nehmen gegebenenfalls Anpassungen vor.

Ebenfalls frühzeitig sollte sich das Unternehmen mit dem neuen Berechtigungskonzept beschäftigen, es stellt ein wesentliches Steuerungselement im Rahmen des internen Kontrollsystems des Unternehmens dar.

Die meisten modernen EDV-Systeme bieten die Möglichkeit, ein funktionales Rechtekonzept zu implementieren. Dabei werden einzelne Rechte nicht direkt dem Benutzer zugeordnet, sondern in Rechtegruppen gebündelt. Dem einzelnen Benutzer werden dann ein oder mehrere Rechtegruppen entsprechend seiner Funktion und/oder seiner Aufgabenerfordernisse zugeordnet. Diese Modularisierung verringert den Wartungs- und Pflegeaufwand beträchtlich und trägt wesentlich zur Transparenz des Berechtigungskonzepts bei.

Es bietet sich an, bereits im alten EDV-System mit einer Bereinigung des Datenbestandes zu beginnen. Nicht zuletzt erleichtert das die Abstimmungsarbeiten der Fachabteilungen, die im Laufe des Migrationsprojekts zwingend zu leisten sind. Die Softwareumstellung bietet die Gelegenheit, fehlerhaften Datenbestand im Vorfeld der Datenmigration zu identifizieren und zu bereinigen, sodass eine Übernahme der Fehler in das neue Softwaresystem nicht erfolgt.

Ist die neue Hardware installiert, das neue Softwaresystem aufgespielt und der Datenbestand im Altsystem bereinigt, beginnt die Datenmigrationsphase. Im Idealfall sind die Mitarbeiter zu diesem Zeitpunkt bereits soweit mit dem neuen Softwaresystem vertraut, dass sie die Richtigkeit der übertragenen Daten ihrer Bereiche selbst verifizieren können.

Vor der eigentlichen Übernahme der Daten sollte das Unternehmen mindestens eine Testdatenübernahme durchführen. Danach kann mit der Produktivsetzung des neuen Systems begonnen werden.

Während des gesamten Umstellungsprojekts sollte Wert auf die Dokumentation der einzelnen Projektphasen gelegt werden. Vor allem die Dokumentation der Datenmigration und des durchgeführten Datenabgleichs sind für die Beurteilung des Migrationsprozesses durch den Wirtschaftsprüfer von wesentlicher Bedeutung.

#### Die IT-Migration aus Sicht der Wirtschaftsprüfung

Das Berufsrecht verpflichtet den Wirtschaftsprüfer, sich intensiv mit einer anstehenden oder erfolgten Softwareumstellung im Unternehmen auseinanderzusetzen. Grundlage sind hier die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung (Richtigkeit, Vollständigkeit, zeitgerecht, geordnet, Nachvollziehbarkeit,

Unabänderbarkeit) nach § 239 Abs. 2, 3 Handelsgesetzbuch (HGB), die IDW (Institut der Wirtschaftsprüfer) Prüfungsstandards und die IDW Stellungnahmen zur Rechnungslegung des Fachausschusses für Informationstechnologie (RS FAIT).

Für die Jahresabschlussprüfung entstehen aus einer Softwareumstellung vielfältige Risiken, denen durch geeignete Prüfungshandlungen zu begegnen ist. Falsche oder unvollständige Übernahme der Daten, kein oder kein ausreichend diversifiziertes Berechtigungskonzept im neuen EDV-System, ein nicht ausreichender Zugriffsschutz auf die Hardware oder eine unzureichende Schulung der Mitarbeiter im neuen System sind hier nur Beispiele.

Mehrere Methoden der Migrationsprüfung sind möglich. Einmal kann die EDV-Umstellung im Rahmen der Jahresabschlussprüfung geprüft werden. Hierbei wird der Großteil der Prüfungshandlungen durch den Abschlussprüfer oder durch von ihm hinzugezogene Spezialisten im Nachgang zur erfolgten Softwareumstellung durchgeführt.

Auch möglich ist eine Sonderprüfung nach erfolgter Umstellung in zeitlicher Unabhängigkeit von der Jahresabschlussprüfung. Über das Ergebnis der Sonderprüfung wird separat berichtet.

Nach dem IDW Prüfungsstandard 850 ist ebenfalls eine projektbegleitende Prüfung möglich, die sich an den Phasen der Softwareumstellung (Planungsphase, Definitions-, Entwurfs-, und Realisationsphase, Testphase, Datenmigrationsphase und Produktivsetzungsphase) orientiert. Der Vorteil einer projektbegleitenden Prüfung gegenüber der nachgelagerten Prüfung liegt darin begründet, dass mindestens zum Ende jeder Phase eine prüferische Durchsicht der Ergebnisse erfolgt und damit sehr zeitnah auf mögliche festgestellte Fehler reagiert werden kann.

Gleich welche Methode das Unternehmen wählt, eine frühzeitige Information oder Einbindung des Wirtschaftsprüfers ist zu empfehlen. Zum einen können so vorab wichtige prüfungsrelevante Punkte abgestimmt werden, was die Kosten im Nachgang reduziert. Zum anderen können auf der Grundlage der Erfahrungen aus anderen Migrationen Hinweise zur besten Vorgehensweise im Einzelfall gegeben werden.

# Termine 2015

Gremien / Ausschüsse / Arbeitskreise / Arbeitsgemeinschaften		
<b>Arbeitskreis Wohnen im Quartier</b>	Dienstag, 17. März 2015, 13.00 Uhr Dienstag, 25. August 2015, 13.00 Uhr	Remscheid Moers
<b>Präsidium</b>	Donnerstag, 19. März 2015, 10.00 Uhr Dienstag, 19. Mai 2015, 10.00 Uhr Dienstag, 7. Juli 2015, 10.00 Uhr	Düsseldorf Düsseldorf Düsseldorf
<b>Beirat</b>	Donnerstag, 19. März 2015, 11.00 Uhr Dienstag, 19. Mai 2015, 11.00 Uhr Dienstag, 7. Juli 2015, 11.00 Uhr	Düsseldorf Düsseldorf Düsseldorf
<b>Finanzausschuss</b>	Donnerstag, 19. März 2015, 12.00 Uhr Dienstag, 19. Mai 2015, 12.00 Uhr	Düsseldorf Düsseldorf
<b>Verbandsrat</b>	Donnerstag, 19. März 2015, 14.00 Uhr Dienstag, 19. Mai 2015, 14.30 Uhr Dienstag, 7. Juli 2015, 12.30 Uhr	Düsseldorf Düsseldorf Düsseldorf
<b>Beirat Aus-, Fort- und Weiterbildung</b>	Mittwoch, 22. April 2015	Bochum, EBZ
<b>Ausschuss</b>	Donnerstag, 11. Juni 2015, 14.00 Uhr	Gelsenkirchen
<b>GdW-Präsidium</b>	Donnerstag, 3. September 2015, 10.30 Uhr	Berlin
<b>GdW-Vorstand</b>	Donnerstag, 3. September 2015, 12.30 Uhr	Berlin
<b>GdW-Verbandsrat</b>	Donnerstag, 3. September 2015, 14.30 Uhr	Berlin
<b>Arbeitskreis Wohnen für ein langes Leben</b>	Dienstag, 15. September 2015	N. N.

Allgemeine Termine		
<b>Partnertreffen</b>	Mittwoch, 18. März 2015	Bochum
<b>IfG-Symposium</b>	Dienstag, 24. März 2015	Münster
<b>Treffpunkt Sozialarbeiter</b>	Mittwoch, 25. März 2015, 9.00 Uhr	Bochum, EBZ
<b>Europäischer Tisch</b>	Montag/Dienstag, 13./14. April 2015	Heerenberg (NL)
<b>Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften</b>	Mittwoch, 15. April 2015, 10.00 Uhr	Bochum, EBZ
<b>Aktuelles Steuerrecht</b>	Mittwoch, 6. Mai 2015 Donnerstag, 10. September 2015	Bochum, EBZ Frankfurt
<b>Forum Wohnungswirtschaft, Spartensitzungen</b>	Dienstag, 12. Mai 2015	Düsseldorf
<b>Forum Wohnungswirtschaft</b>	Mittwoch, 13. Mai 2015	Düsseldorf
<b>Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte</b>	Mittwoch, 20. Mai 2015	Düsseldorf, Hotel Meliá
<b>Parlamentarischer Abend mit Minister Groschek</b>	Mittwoch, 10. Juni 2015, 19.00 Uhr	Düsseldorf, Forum Ehrenhof
<b>Studienfahrt Ausschuss ATE</b>	Dienstag - Donnerstag, 23. - 25. Juni 2015	Weimar
<b>WohnZukunftstag GdW</b>	Mittwoch, 1. Juli 2015	Berlin
<b>Julius-Brecht-Sommerakademie</b>	Donnerstag - Sonntag, 9. - 12. Juli 2015	Bochum, EBZ
<b>Sommerfest der Wohnungswirtschaft</b>	Donnerstag, 9. Juli 2015	Bochum
<b>Ausbildungsmesse STUZUBI</b>	Samstag, 29. August 2015 Samstag, 5. September 2015	Düsseldorf Köln

## ZOLLKODEX-ANPASSUNGSGESETZ

# Abweichungen vom Entwurf

Das Gesetz zur Anpassung der Abgabenordnung an den Zollkodex der Union und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften ist am 30. Dezember 2014 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Abweichend zum Gesetzentwurf wird im Gesetz eine Neuregelung in § 19 Abs. 1a Einkommensteuergesetz (EStG) zur Besteuerung der Zuwendungen im Rahmen von Betriebsveranstaltungen eingeführt. Danach ist die Teilnahme eines Arbeitnehmers an einer Betriebsveranstaltung steuerpflichtiger Arbeitslohn, soweit der rechnerische Anteil an den Kosten der Veranstaltung pro Arbeitnehmer 110 Euro übersteigt.

## Betriebsveranstaltungen

Der Bundesfinanzhof (BFH) hatte 2013 die restriktive Auffassung der Finanzverwaltung zur Besteuerung des geldwerten Vorteils bei Betriebsveranstaltungen aufgehoben. Jetzt hat der Gesetzgeber darauf reagiert und die Auffassung der Finanzverwaltung auf gesetzlicher Grundlage weitgehend wieder eingeführt. Dennoch ergeben sich durch die Neuregelung auch Verbesserungen für Wohnungsunternehmen.

Nach der Rechtsprechung des BFH waren die Kosten für den äußeren Rahmen einer Veranstaltung nicht hinzuzurechnen, ebenso waren bei der Berechnung der Freigrenze die angefallenen Kosten auf alle Teilnehmer (also auch auf die Begleitpersonen) zu verteilen, während die Finanzverwaltung die gesamten Kosten nur auf die teilnehmenden Betriebsangehörigen verteilte.

Nunmehr sind die Kosten der Begleitpersonen wieder dem Arbeitnehmer zuzurechnen und auch die Kosten für den äußeren Rahmen als geldwerte Vorteile zu versteuern.

Die bisher bestehende Freigrenze von 110 Euro wurde in einen Freibetrag umgewandelt. Bei der Freigrenze waren alle Aufwendungen zu versteuern, wenn der Betrag von 110 Euro auch nur geringfügig überschritten wurde. Künftig muss in diesen Fällen nicht mehr die gesamte Zuwendung versteuert werden, sondern nur noch der 110 Euro übersteigende Betrag. Wie bisher kann der Arbeitgeber den steuerpflichtigen Betrag



Foto: CandyBox Images

nach § 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 EStG mit 25 Prozent pauschal versteuern. Der Freibetrag von 110 Euro kann für zwei Veranstaltungen jährlich in Anspruch genommen werden.

Die Neuregelung ist erstmals für den Veranlagungszeitraum 2015 anzuwenden.

## Verpflichtung zur Berücksichtigung nachträglich vorgelegter Nichtveranlagungsbescheinigungen und Freistellungsaufträge (§ 44b Abs. 5 Satz 3 EStG)

Steuerpflichtige konnten die Kapitalertragsteuer vom Abzugsschuldner erstattet bekommen, auch wenn sie die Bescheinigung nach § 4 Abs. 2 Satz 4 EStG, den Freistellungsauftrag, die Nichtveranlagungsbescheinigung oder die Bescheinigungen nach § 44a Abs. 4 verspätet (also nach Abführung der Kapitalertragsteuer) vorlegten. Ein Rechtsanspruch hierauf bestand allerdings nicht. In vielen Fällen weigerte sich der Abzugsschuldner die Erstattung vorzunehmen, weil er dann die Kapitalertragsteueranmeldung korrigieren musste.

Durch die Ergänzung des § 44b Abs. 5 EStG um einen Satz 3 wird der Abzugsschuldner künftig bis zur Ausstellung der Steuerbescheinigung verpflichtet, auch nachträglich

vorgelegte Nichtveranlagungsbescheinigungen und Freistellungsaufträge zu berücksichtigen.

## Weitere Neuerungen

Zudem wird die Reverse-Charge-Regelung für die Lieferung von Metallen (§ 13b Abs. 2 Nr. 11 Umsatzsteuergesetz (UStG)) um eine betragsmäßige Nichtaufgriffsgrenze von 5.000 Euro ergänzt.

Im Zollkodex-Anpassungsgesetz nicht enthalten sind unter anderem die vom Bundesrat geforderten Maßnahmen zur Neutralisierung der Effekte hybrider Steuergestaltungen und zur Vermeidung einer doppelten Berücksichtigung von Betriebsausgaben gemäß § 4 Abs. 5a EStG, die Ausdehnung der Steuerpflicht von Streubesitzanteilen (§ 8b Abs. 4 Körperschaftsteuergesetz (KStG)) auf Veräußerungsgewinne, die Neuregelungen hinsichtlich der Begrenzung der Zuzahlungen bei Einbringungsvorgängen (§§ 20 und 21 ff. Umwandlungssteuergesetz (UmwStG)) sowie die geplanten Neuregelungen zu mehrstufigen Beteiligungsketten in § 1 Abs. 2a Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG), die voraussichtlich in den kommenden Gesetzgebungsverfahren wieder aufgegriffen werden.

JG

**ERWEITERTE  
GEWERBESTEUERKÜRZUNG****Fremdverwaltung  
gemischt genutzter  
Einheiten**

**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.**

Fraglich war, ob eine schädliche Tätigkeit anzunehmen ist, wenn im Rahmen eines gemischt-genutzten Grundstücks auch nur eine gewerbliche Einheit mitverwaltet wird.

Das Bundesministerium hat mit Schreiben vom 30. Januar 2015 offiziell über die Entscheidung der für Gewerbesteuerfragen zuständigen Vertreter der obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder unterrichtet.

Danach ist die erweiterte Gewerbesteuerkürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. Gewerbesteuergesetz (GewStG) ausgeschlossen, wenn ein Unternehmen auch gemischt-genutzten Grundbesitz betreut. Gemischt-genutzte Immobilien stellen – unabhängig vom Anteil der gewerblich genutzten Fläche – keine Wohnbauten im Sinne der Vorschrift dar.

Der Forderung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und des VdW Rheinland Westfalen nach einer Anwendung dieser, die bisherige Verwaltungsauffassung einschränkende Sichtweise erst in der Zukunft (Übergangsregelung) wurde nicht Rechnung getragen. Der Beschluss ist vielmehr auch für die Vergangenheit in allen noch offenen Fällen anzuwenden. JG

**KIRCHENSTEUER****Kirchensteuereinbehalt ab 2015**

**S**eit dem 1. Januar 2015 gilt das neue – automatisierte – Verfahren für den Kirchensteuerabzug bei Dividenden- und Zinszahlungen. Die Wohnungsgenossenschaften sind in erheblicher Weise betroffen.

Der VdW Rheinland Westfalen hat die Finanzminister der Länder Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen zusammen mit dem DRV Deutscher Raiffeisenverband e. V. hat den Bundesfinanzminister nochmals angeschrieben und auf die Problematik wie folgt hingewiesen:

Wie befürchtet, sind die praktischen Umsetzungsprobleme bei Genossenschaften – verbunden mit einem erheblichen Verwaltungs- und Kostenaufwand – auch eingetreten. Einzelne Genossenschaften haben sich sogar – entgegen ihrer jahrzehntelangen Tradition – dafür entschieden, im Jahr 2015 auf Dividendenzahlungen zu verzichten. Der entstehende Aufwand steht schlichtweg in keinem Verhältnis zu der bei Dividendenzahlungen an Genossenschaftsmitglieder in der Regel entstehenden Kirchensteuer. Wir halten diese Situation – auch im Verhältnis zwischen Genossenschaft und Genossenschaftsmitglied – für unhaltbar.

Einerseits muss es – kurzfristig – eine Lösung in Bezug auf die jährliche individuelle, schriftliche Information aller Genossenschaftsmitglieder über die Möglichkeit der Erteilung eines Sperrvermerks und die bevorstehende Datenabfrage zu den Kirchensteuerabzugsmerkmalen beim Bundeszentralamt für Steuern geben. Die Genossenschaften müssen dieser Verpflichtung bereits im Laufe des ersten Halbjahres 2015 erneut nachkommen. Nachdem im Jahr 2014 alle Bürger in vielfältiger Weise über das neue Verfahren informiert wurden und damit die Möglichkeit hatten, einen Sperrvermerk zu erteilen, halten wir sowohl eine jährliche als auch eine individuell vorzunehmende nochmalige Information für entbehrlich. Da es sich beim Kirchensteuerabzug um eine gesetzlich verankerte Pflicht handelt, ist sie unseres Erachtens auch aus Datenschutzgründen nicht erforderlich. Zur Verfahrensvereinfachung müsste es eine Alternative

zur jährlichen individuellen, schriftlichen Information geben.

Genossenschaften sind Unternehmen mit nicht geschlossener Mitgliederzahl. Anders als Kapitalgesellschaften, bei denen sich die Aktiengesellschaften mit erheblicher Zahl von Aktionären der Dividendenabwicklung über die Kreditinstitute bedienen oder bei denen Gesellschaften mit beschränkter Haftung in der Regel einen überschaubaren Gesellschafterkreis haben, können Genossenschaften Hunderte oder sogar Tausende von Mitgliedern haben.

Daher sollte die pauschalierte Kirchensteuererhebung als Wahlrecht – und zwar nur für Genossenschaften außerhalb des Kredit- und Finanzdienstleistungssektors – ausgestaltet werden. Die Mitglieder entscheiden in ihrer General- beziehungsweise Vertreterversammlung über die Ausübung des Wahlrechts. Damit würden sowohl die kirchensteuerpflichtigen als auch die nicht kirchensteuerpflichtigen Genossenschaftsmitglieder ihr Einverständnis zum pauschalierten Verfahren erklären. Durch die Einbeziehung aller Genossenschaftsmitglieder würde zwar grundsätzlich mehr Kirchensteuer generiert. Dies könnte aber durch einen entsprechend ermäßigten Kirchensteuersatz, zum Beispiel zwischen vier und sieben Prozent je nach Bundesland (wie beim vereinfachten Verfahren der Kirchensteuerpauschalierung bei der Lohnsteuerpauschalierung) korrigiert werden. Schuldner der Kapitalertragsteuer (25-prozentige Abgeltungsteuer) bliebe das Genossenschaftsmitglied; für die pauschale Kirchensteuer würde dagegen die Genossenschaft Steuerschuldner.

In Anbetracht des bei Dividendenzahlungen von Genossenschaften häufig nur geringen Kirchensteuervolumens wäre es sinnvoll, die im Wege eines pauschalierten Verfahrens ermittelte Kirchensteuer zu übernehmen, um so den aus dem automatisierten Verfahren für den Kirchensteuerabzug ansonsten für die Genossenschaft resultierenden erheblichen Verwaltungs- und Kostenaufwand vermeiden zu können. Beide oben geschilderten Anliegen hat der GdW und der DRV auch gegenüber der katholischen und der evangelischen Kirche thematisiert. JG



Foto: zstock - fotolia.com

## STEUERLICHE NACHTEILE BEIM BETRIEB VON FOTOVOLTAIKANLAGEN UND BHKW

# Aktionsprogramm Klimaschutz 2020

**Die seit Jahren thematisierten steuerlichen Hemmnisse bei der Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen beziehungsweise das Bekenntnis zu deren Beseitigung haben Eingang in das Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 der Bundesregierung gefunden.**

Die Erzeugung von Strom und dessen Einspeisung stellt eine gewerbliche Tätigkeit dar – mit den bekannten negativen steuerlichen Konsequenzen für die Wohnungsunternehmen. Dies stellt die im Aktionsprogramm erwähnte Verfügung der Oberfinanzdirektion (OFD) Nordrhein-Westfalen vom 9. September 2013 mit Ausführungen zur erweiterten Gewerbesteuerkürzung beim Betrieb einer Fotovoltaik-Anlage durch eine Tochterkapitalgesellschaft des Wohnungsunternehmens auch noch einmal klar.

Die Verfügung der OFD Nordrhein-Westfalen beschäftigt sich mit der Gründung einer Tochterkapitalgesellschaft, die auf den vom Wohnungsunternehmen angepachteten Dachflächen Fotovoltaik-Anlagen betreibt. Das Bundesfinanzministerium hat aber klargestellt, dass auch diese Gestaltung zum Verlust der

erweiterten Gewerbesteuerkürzung für das Wohnungsunternehmen führt, da im Fall der Anpachtung der Dachflächen durch das Tochterunternehmen zum Betrieb von Fotovoltaik-Anlagen der Tatbestand einer schädlichen gewerblichen Betriebsaufspaltung begründet wird. Die Verfügung der OFD Nordrhein-Westfalen sagt nichts anderes aus und hilft insoweit nicht weiter.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat daraufhin gegenüber dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) und dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie klargestellt, dass die Verfügung der OFD Nordrhein-Westfalen lediglich der Klarstellung dient, aber nicht zur Lösung der bestehenden Problematik. Mit der Gründung einer Tochterkapitalgesellschaft zum Betrieb einer Fotovoltaik-Anlage auf den Dächern des Wohnungsunternehmens wird regelmäßig eine Betriebsaufspaltung begründet, was zum Verlust der erweiterten Gewerbesteuerkürzung führt.

Das BMUB hat den Hinweis dankbar entgegengenommen und will die Problematik weiter verfolgen. Es besteht Einigkeit

darüber, dass der Energieverbrauch in Gebäuden deutlich gesenkt werden muss, um bis zum Jahr 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Auch wurden im Aktionsprogramm ganz bewusst die steuerlichen Hemmnisse adressiert, die für Wohnungsunternehmen bestehen, die Strom aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) erzeugen.

Der GdW hat die Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Dr. Barbara Hendricks, und den Bundesminister für Wirtschaft und Energie, Siegmund Gabriel, angeschrieben. Auch Ministerialrat Peter Rennings vom Bundesministerium für Finanzen wurde die steuerliche Problematik bei KWK-Nutzung durch Wohnungsunternehmen aufgezeigt.

Der VdW Rheinland Westfalen hat die steuerliche Benachteiligung der Wohnungsunternehmen mit Ministerialrat Werner Lechner, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen erörtert.

JG

## BGH ZUR KÜNDIGUNG WEGEN ZIGARETTENGERUCHS IM TREPPENHAUS

# Lückenhafte Tatsachenfeststellung des Berufungsgerichts – BGH weist die Sache zurück

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich nunmehr mit der Frage befasst, ob der Vermieter ein Wohnraummietverhältnis wegen Störung des Hausfriedens in einem Mehrfamilien- und Bürohaus kündigen kann, wenn es im Treppenhaus durch Zigarettengerüche aus der Wohnung des rauchenden Mieters zu Beeinträchtigungen anderer Mieter kommt. Mit dem Urteil hat der BGH nicht abschließend über die Rechtmäßigkeit einer Kündigung wegen Zigarettengeruchs im Treppenhaus entschieden. Die vom Berufungsgericht vorgenommene Würdigung beruhte auf einer lückenhaften und unter Verletzung prozessualer Vorschriften erfolgten Tatsachenfeststellung. Die Sache wurde daher wieder zurückverwiesen.

## Sachverhalt

In dem vom BGH behandelten Fall wurde einem 75-jährigen Rentner, der seit 40 Jahren die streitbefangene Wohnung in Düsseldorf bewohnt, fristlos und hilfsweise fristgemäß gekündigt, weil aus seiner Wohnung „Zigarettengestank“ in das Treppenhaus gelangte. Er rauchte täglich rund 15 Zigaretten. Der Beklagte soll seine Wohnung nicht ausreichend über die Fenster gelüftet und die Aschenbecher in seiner Wohnung nicht geleert haben.

## Entscheidung

Der BGH hat in der Sache nicht entschieden, gleichwohl aber festgestellt, dass eine Geruchsbelästigung der Mieter durch Zigarettenrauch, die ein Mieter durch einfache und zumutbare Maßnahmen (etwa die Lüftung über die Fenster) verhindern könnte, im Einzelfall eine Störung des Hausfriedens und eine Verletzung vertraglicher Nebenpflichten des Mieters (Gebot der Rücksichtnahme) darstellen könne, insbesondere, wenn die Intensität der Beeinträchtigungen ein unerträgliches und gesundheitsgefährdendes Ausmaß erreicht.

Im Streitfall war dem Bundesgerichtshof allerdings eine Beurteilung, ob eine die fristlose Kündigung gemäß § 569 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) rechtfertigende „nachhaltige Störung des Hausfriedens“ oder auch nur eine die ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB rechtfertigende „schuldhaft nicht unerhebliche Verletzung vertraglicher Pflichten des Mieters“ vorlag, nicht möglich, weil die vom Berufungsgericht vorgenommene Würdigung auf einer lückenhaften und unter Verletzung prozessualer Vorschriften erfolgten Tatsachenfeststellung beruhte. Der Bundesgerichtshof hat die Sache deshalb an

eine andere Kammer des Berufungsgerichts zurückverwiesen, damit die erforderlichen Feststellungen nachgeholt werden.

## Auswirkungen auf Wohnungsunternehmen

Obwohl der BGH aufgrund der vom Berufungsgericht vorgenommenen fehlerhaften Tatsachenfeststellung nicht abschließend entscheiden konnte, deutet der BGH gleichwohl an, dass sowohl die fristlose Kündigung gem. § 569 Abs. 2 BGB als auch die ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB bei starker Rauchbelästigung möglich ist. Dies gilt gerade dann, wenn die Geruchsbelästigung der Mieter durch Zigarettenrauch im Treppenhaus durch einfache und zumutbare Maßnahmen verhindert werden kann. Bei einem eventuellen Prozess über die Wirksamkeit der fristlosen oder ordentlichen Kündigung besteht die Herausforderung darin, den Nachweis über die tatsächlich eingetretene nachhaltige Störung des Hausfriedens beziehungsweise der nicht nur unerheblichen Verletzung vertraglicher Pflichten auch tatsächlich nachzuweisen. *LM*

## GDW-LEITFADEN

# Grundsätze für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen

**Juristen und Genossenschaftsreferenten der Regionalverbände haben unter Federführung des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen einen „Leitfaden zu Grundsätzen für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen“ erstellt.**

Hintergrund sind entsprechende Anfragen beim GdW und einigen Verbänden, so vor allem in Umsetzung der Satzungsregelung, dass Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam Grundsätze für die Vergabe von

Genossenschaftswohnungen aufzustellen haben. Das Thema Vergabegrundsätze hat in Ballungszentren, in denen ein großer Bedarf nach genossenschaftlichen Wohnungen besteht, an Bedeutung gewonnen.

Der Entwurf des Leitfadens wurde im Ausschuss Rechtsfragen und Verträge des GdW am 28. Oktober 2014 vor allem im Hinblick auf rechtliche Fragen wie etwa Datenschutz und Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz sowie in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften

am 3. Februar 2015 aus praktischer Sicht beraten.

Der Leitfaden soll eine Hilfe bei der Erstellung oder Überarbeitung von Grundsätzen/Richtlinien für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen sein. Er beinhaltet keine verbindlichen Vorgaben, sondern Vorschläge, die sich auch auf praktische Erfahrungen von Wohnungsgenossenschaften stützen. *LM*



## BEENDIGUNG DES MIETVERTRAGES

## Außerordentliche Kündigung bei unverschuldeter Geldnot des Mieters rechtmäßig

**Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich mit der Frage befasst, ob der Vermieter zur Kündigung berechtigt ist, wenn ein sozialhilfeberechtigter Mieter nicht zur pünktlichen Mietzahlung in der Lage ist, nachdem er zwar rechtzeitig einen Antrag auf Sozialhilfe gestellt hat, die Wohnungskosten jedoch nicht rechtzeitig bewilligt werden (BGH, Urteil vom 4. Februar 2015 - VIII ZR 175/14).**

Der Beklagte ist Mieter einer Wohnung des Klägers. Ab 2011 bezog er Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II), leitete die für seine Wohnung erhaltenen Zahlungen jedoch seit Januar 2013 nicht mehr an den Kläger weiter. Dieser erklärte daraufhin die fristlose Kündigung und erhob Räumungsklage. Das Jobcenter gab in der Folge eine Verpflichtungserklärung gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) auf Übernahme des Mietrückstands ab, womit die Kündigung unwirksam wurde.

Nachdem im Juli 2013 das Sozialamt seines Wohnorts für den Beklagten zuständig

geworden war, beantragte er bei diesem die Übernahme der Wohnungskosten, was abgelehnt wurde. Hiergegen erhob der Beklagte Widerspruch und beantragte einstweiligen Rechtsschutz beim Sozialgericht. Dieses verpflichtete den Sozialhilfeträger zur Zahlung des (erneut) aufgelaufenen Mietrückstands. In der Zwischenzeit hatte der Kläger jedoch bereits, gestützt auf die rückständigen Mieten für die Monate Oktober 2013 bis März 2014, die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses erklärt. Zu Recht?

### Entscheidung:

Ja! Der Kläger hat das Mietverhältnis durch seine Kündigung wirksam gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 lit. a) BGB wegen Verzugs mit der Miete beendet. Dem steht nicht entgegen, dass der Beklagte zur Entrichtung der Miete auf Sozialleistungen angewiesen war und diese rechtzeitig beantragt hatte. Zwar kommt ein Schuldner nur in Verzug, wenn er das Ausbleiben der Leistung zu ver-

schulden hat. Bei Geldschulden befreien jedoch wirtschaftliche Schwierigkeiten den Schuldner auch dann nicht von den Folgen verspäteter Zahlung, wenn sie auf unverschuldeter Ursache beruhen. Vielmehr hat jedermann nach dem Prinzip der einer Geldschuld zugrunde liegenden unbeschränkten Vermögenshaftung („Geld hat man zu haben“) ohne Rücksicht auf ein Verschulden für seine finanzielle Leistungsfähigkeit einzustehen. Dieses Prinzip gilt auch für Mietschulden.

### Anmerkung:

Grundsätzlich wird eine Kündigung gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB unwirksam, wenn der Mieter innerhalb einer zweimonatigen Frist nach Zustellung der Räumungsklage den Mietrückstand ausgleicht oder sich eine öffentliche Stelle hierzu verpflichtet. Dies kam jedoch nicht zum Tragen, da die Schonfrist von zwei Monaten nur einmal innerhalb von zwei Jahren gewährt wird. Dies war somit vorliegend durch die Verpflichtungserklärung des Jobcenters bereits ausgeschöpft. ST



## SHORTCUTS

## Rechtsprechung in Kurzfassung

**Landgericht Köln, Beschluss vom  
3. Juni 2014 – Az. 10 S 48/14  
(DWW, 1-2/2015, Seite 20) zur Geltung  
der EnEV im Mietrecht**

### Leitsatz der DWW

Die Nichteinhaltung der sich aus der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) ergebenden Nachrüstspflichten berechtigten nicht zur Mietminderung.

**Bundesgerichtshof, Urteil vom  
10. Dezember 2014 – Az. VIII ZR 25/14  
(WuM 2/2015, Seite 85) zur Kündi-  
gung eines Mietverhältnisses gegen-  
über mehreren Mietern**

### Orientierungssatz

Das an einen von zwei Erben des verstorbenen Mieters gerichtete Kündigungsschreiben des Vermieters bewirkt die Kündigung auch gegenüber dem anderen Erben, wenn sich auf dem Schreiben ein handschriftlicher Zusatz befindet, wonach sich der Adressat verpflichtet, die Kündigung umgehend an den namentlich genannten zweiten Erben weiterzuleiten, und es dem Vermieter ersichtlich um die Beendigung des gesamten Mietverhältnisses gegenüber beiden Erben des verstorbenen Mieters geht.

LM



Foto: Sergey Keim - shutterstock.de

### BUNDESRAT ZU KAPITALANLAGEGESETZBUCH

## Ausnahmeregelung für Genossenschaften empfohlen

**M**it Rundschreiben vom 17. Dezember 2014 hat der VdW Rheinland Westfalen über die aktuelle Diskussion zu Beschränkungen von Satzungsregelungen in Bezug auf Beteiligungen von (Wohnungs-)Genossenschaften infolge des Inkrafttretens des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) im Juli 2013 informiert.

Der Bundesrat hat sich in seiner Sitzung am 6. Februar 2015 mit dem Kleinanlegerschutzgesetz befasst und empfiehlt in seiner Stellungnahme gegenüber der Bundesregierung nunmehr auch eine Änderung des KAGB dahingehend, eine Ausnahmeregelung für Genossenschaften zu schaffen. Insofern ist das Plenum des Bundesrats den Ausschussempfehlungen gefolgt.

Nach Mitteilung des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienun-

ternehmen hat das Bundesministerium der Finanzen zwischenzeitlich seine Auffassung zur Auslegung des Anwendungsbereichs des KAGB auf Genossenschaften geändert. Danach sollen Genossenschaften bis auf Energiegenossenschaften üblicherweise mangels Anlagestrategie gar nicht in den Anwendungsbereich des KAGB fallen. Diese Position will das Bundesfinanzministerium der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) mitteilen, damit auch das Auslegungsschreiben der BaFin zum Anwendungsbereich des KAGB entsprechend angepasst wird.

Über den weiteren Verlauf wird der VdW Rheinland Westfalen rechtzeitig informiert.

LM



Foto: uebdata - forolia.com

# Mehr Heizungsanlagen sind überdimensioniert statt zu klein

**ANLAGENOPTIMIERUNG** >> Wenige Heizungsanlagen in deutschen Wohnhäusern sind unterdimensioniert – aber zu groß und zu leistungsstark sind einer Untersuchung der iwv Entwicklungsgesellschaft mbH Braunschweig rund 50 Prozent. Das jedenfalls ergab eine erweiterte Verbrauchsanalyse, die das Unternehmen im Rahmen eines Pilotprojekts durchgeführt hat.

Wie die erweiterte Verbrauchsanalyse funktioniert? Indem die vorhandenen Daten der Messdienste mit einem neuen Verfahren interpretiert werden, kann die Effizienz der Heizungsanlage ohne eine aufwendige Vor-Ort-Begehung und -Messung bewertet werden. Die Daten von über 6.000 Mieteinheiten wurden so in der iwv Braunschweig für das Pilotprojekt ausgewertet.

Zur Darstellung des Verfahrens betrachten die Experten der iwv zunächst das Heizungssystem (siehe Abbildung 1):

- **Energiezufuhr:** Dem Gebäude wird eine Energiemenge zugeführt. Diese Energiemenge ist Grundlage des Verbrauchskennwertes der Energieausweise.

- **Bereitschaftsverluste:** Im Heizkessel wird die zugeführte Energie in Wärme für das Wasser im Heizkreislauf umgewandelt. Dabei entstehen Verluste.
- **Abgasverluste:** Bei der Verbrennung der zugeführten Energie entweicht Wärme mit dem Abgas.
- **Verteilungsverluste:** Die Heizungsleitungen geben kontinuierlich Wärme ab. Diese Verluste lassen sich durch eine Dämmung der Rohrleitungen und Armaturen verringern. In der Praxis sind hier noch deutliche Schwachstellen vorhanden.
- **Nutzwärme:** Die Heizenergie wird zur Raumerwärmung als Nutzwärme am Heizkörper abgegeben und durch die Heizkostenverteiler an den Heizkörpern gemessen.

Mit dem Jahresnutzungsgrad wird der Anteil der genutzten Energie errechnet. Zur Bestimmung der ankommenden Nutzwärmemenge sind Warmwasserverbrauchszähler sowie elektronische Heizkostenverteiler nötig. Die entsprechenden Daten können in der Regel die Messdienste der Wohnungsunternehmen liefern. Diese Daten müssen als Berechnungsbasis decodiert und den einzelnen Heizkreisen zugeordnet werden.

Aus den Einheiten der elektronischen Heizkostenverteiler wird die Nutzwärme rechnerisch abgeleitet. Die Differenz zwischen zugeführter Energiemenge und der Energie für Warmwasser und Nutzwärme ergibt die oben beschriebenen Verteilungsverluste. Die Ergebnisse werden mit Angaben aus den Schornsteinfeger-Protokollen, die jedem Wohnungsunternehmen vorliegen, verdichtet: Baujahr und Leistung der Anlage, Abgasverluste.

Die Erkenntnisse belegen einmal mehr – allerdings sehr dezidiert an einem Praxisbeispiel direkt aus der Wohnungswirtschaft –, was inzwischen von vielen Experten angemahnt wird: Viele Anlagen sind schlicht überdimensioniert.

Überdimensionierte Anlagen arbeiten häufig ineffizient und haben einen höheren Energieverbrauch. Aber warum sind die Heizungsanlagen überdimensioniert? Sie wurden auf den energetischen Bedarf des Gebäudes ausgelegt. Der tatsächliche Verbrauch ist jedoch in nicht modernisierten Beständen deutlich geringer. Andere Gebäude erfuhren eine energetische (Teil-)Modernisierung. Die Anlage wurde jedoch nicht neu dimensioniert beziehungsweise die durchgeführten Maßnahmen in der Bedarfsberechnung nicht ausreichend berücksichtigt.

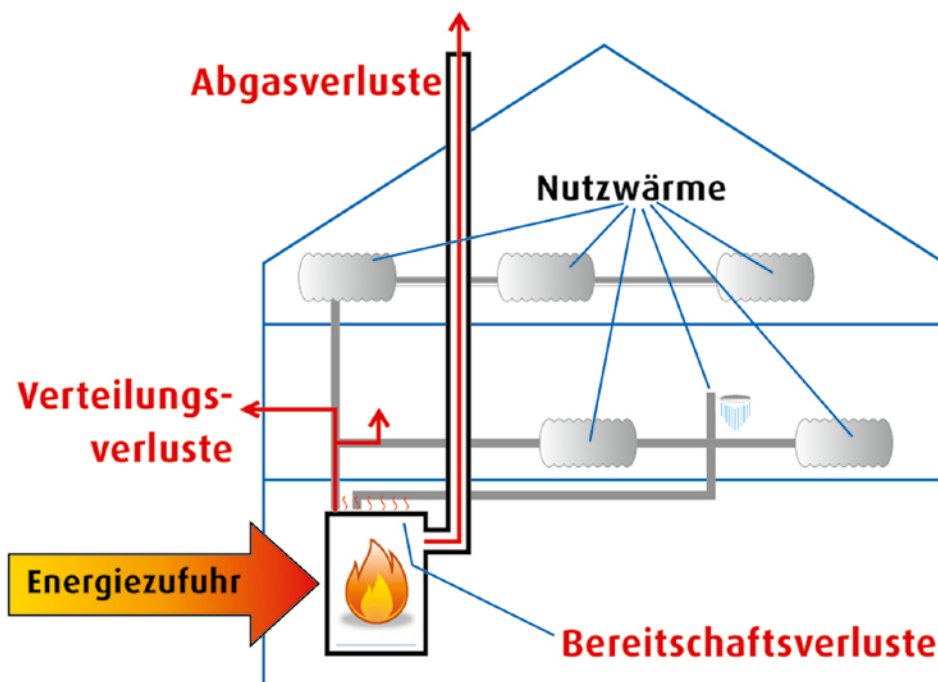


Abbildung 1: Aufbau eines Heizungssystems

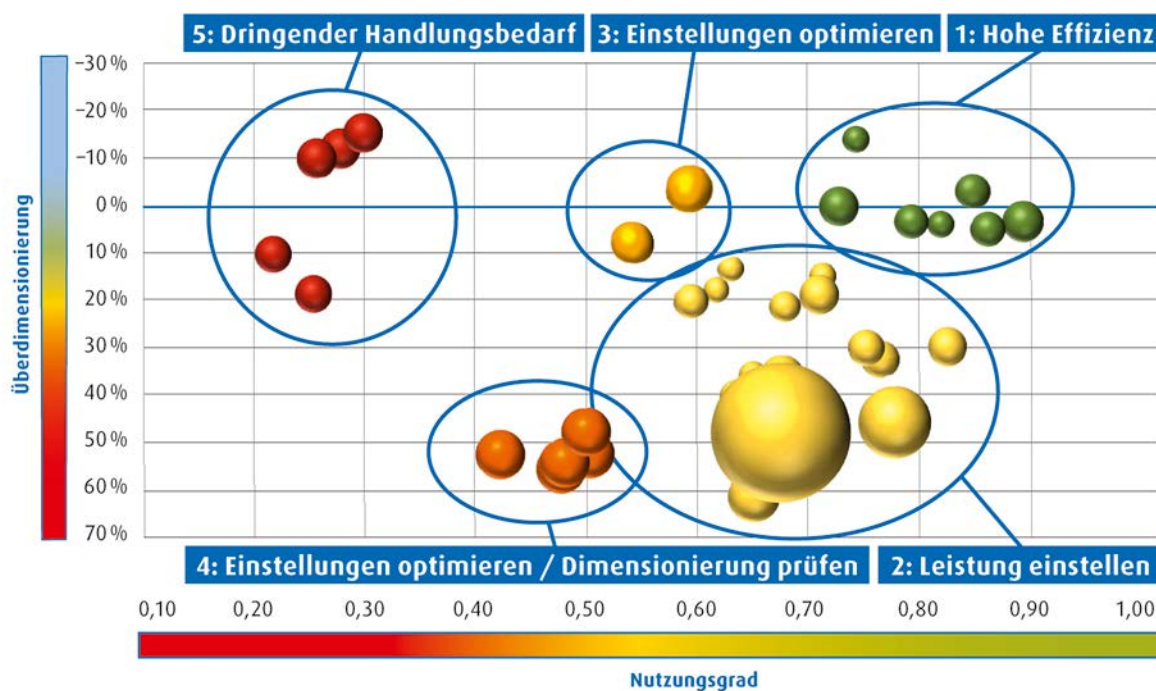


Abbildung 2:  
Optimierungspotenziale  
der Heizungsanlagen

Die Ergebnisse sind beispielhaft in Abbildung 2 zusammengefasst. Dabei symbolisiert die Größe der Punkte die Größe der Heizungsanlagen. Die Farben zeigen die fünf Cluster mit unterschiedlichem Handlungsbedarf an.

**Cluster 1 (grün):** Die Anlagen arbeiten effizient, Maßnahmen an der Heizung sind zunächst nicht notwendig. Bei hohen Energieverbrauchswerten ist der bauliche Zustand des Gebäudes oder das Heizverhalten des Mieters zu prüfen.

**Cluster 2 (gelb):** Die Anlagen sind überdimensioniert, der Nutzungsgrad ist jedoch akzeptabel. Die Einstellung der Anlage ist zu prüfen.

**Cluster 3 (hellorange):** Die Anlagen sind richtig dimensioniert, es sind leichte Optimierungspotenziale im Nutzungsgrad vorhanden. Bei diesen Anlagen sollten die Einstellungen optimiert werden.

**Cluster 4 (orange):** Die Heizungsanlagen sind überdimensioniert und besitzen Optimierungspotenzial im Nutzungsgrad. Die Einstellungen der Heizungsanlagen können optimiert werden. Die Dimensionierung ist zu prüfen und fortlaufend zu beobachten.

**Cluster 5 (rot):** Der Nutzungsgrad der Anlagen ist deutlich zu gering. Sie scheinen auf

den aktuellen Wärmebedarf zunächst richtig dimensioniert. Bei Verringerung der Bereitschafts- und Verteilungsverluste ist jedoch mit einer Überdimensionierung zu rechnen. Diese Heizungsanlagen zeigen dringenden Handlungsbedarf. Handelt es sich hierbei um Einrohrheizsysteme, die sich nur bedingt optimieren lassen, ist je nach der Portfolio-Verwendungsstrategie des Objektes eine Erneuerung des gesamten Heizungssystems zu prüfen.

Verschiedene Handlungsmöglichkeiten bestehen nun:

- Eingehende Prüfung der für die Optimierung identifizierten Anlage vor Ort
- Prüfung und Optimierung der Einstellungen
- Prüfung der Dämmung von Heizungsanlage und Rohrleitungen
- Gegebenenfalls Austausch von Pumpen oder einzelnen Bauteilen
- Prüfung der Manipulationssicherheit durch Dritte

Der iwB-Geschäftsführer Oliver Helms berichtet: „Das Pilotunternehmen prüft aktuell ihre Anlagen auf Basis dieser Ergebnisse. Der Energieverbrauch der Häuser sowie der einzelnen Wohnungen wurde im Status Quo festgehalten. Er wird in den folgenden Jahren mit den Verbrauchswerten, die sich nach den Maßnahmen ergeben, verglichen.

Damit lässt sich der Erfolg der einzelnen Maßnahmen ableiten und die zukünftige Handlungsstrategie optimieren.“

Letztlich, so Helms, sollten sich die Wohnungsunternehmen stets die Frage stellen: „Sind die Verbrauchswerte dem Gebäude angemessen?“ Ein Vergleichsverfahren auf Basis von gebäudetypabhängigen Verbrauchswerten der iwB-Benchmark-Datei könne hier Abhilfe schaffen. Die erweiterte Verbrauchsanalyse erlaube dann auch Aufschluss darüber, ob die Ursachen eines erhöhten Verbrauchs in der Anlagentechnik liegen, ob mieterbedingte hohe Verbräuche vorliegen und welche Heizungen in den nächsten Jahren ausgetauscht werden sollten.

Zudem lohne sich beim Heizungs austausch eine Quartiersbetrachtung: „Mit welchem Energieerzeuger soll das Quartier in den nächsten Jahren versorgt werden? Konventionell mit einer Gaszentralheizung oder Fernwärme? Einer quartiersspezifischen Nahwärmerversorgung? Durch ein Blockheizkraftwerk inklusive Stromverkauf an den Mieter?“ All diese Fragen, so Helms, müssten von Fall zu Fall genau abgewogen werden. AW

Quelle Bilder/Grafiken: iwB Entwicklungsgesellschaft mbH Braunschweig

JOACHIM BEYERT

## Entwicklung eines kostengünstigen Sanierungsverfahrens für Hausanschlüsse

**Hausanschlüsse leiten das Abwasser vom privaten Grundstück in die öffentliche Kanalisation. Sie beginnen in der Regel im Haus an einem Revisionsschacht und münden in einem Hausanschlusssutzen im öffentlichen Kanal.**

Ziel des Forschungsvorhabens war die Entwicklung und Erprobung eines neuen Sanierungsverfahrens für Hausanschlüsse und Stutzen. Das neue Verfahren weist hierbei folgende Merkmale auf: kostengünstiger als die bislang angebotenen Verfahren, hohe Qualität der sanierten Leitung, Verbesserung der Lagerung und Statik des Altrohres, Vermeidung von Hinterläufigkeiten, Verhinderung von Wurzeleinwuchs, integrierte Stutzenanierung sowie Nachhaltigkeit und ökologische Unbedenklichkeit.

Die Merkmale werden erreicht durch die Verwendung eines vorfabrizierten flexiblen Liners aus PE-Material (zum Beispiel Flexoren) und durch den Einsatz eines neu entwickelten zweikomponentigen Injektionsmaterials auf mineralischer Basis.

Für die praktische Umsetzung wird eine entsprechende Verfahrenstechnik entwickelt und erprobt. Der Nutzen besteht für die Gebäudeeigentümer in einer Kostenredu-



zierung bei der anstehenden Sanierung der Hausanschlüsse, für die Entwässerungsbetriebe in der kostengünstiger Reparatur des in der Kanalisation hauptsächlich anzutreffenden Schadens „schadhafter Stutzen“ und für die Umwelt in der Reduzierung von exfiltrierenden Abwässern beziehungsweise Infiltration von Grundwasser in die Kanäle.

- **Joachim Beyert, Entwicklung eines kostengünstigen Sanierungsverfahrens für Hausanschlüsse, 2011, Fraunhofer Verlag, 80 Seiten, mit Abbildungen und Tabellen, kartoniert, ISBN 978-3-8167-8578-1, 30 Euro**

BUFAS e. V.

## Wärmeschutz und Altbausanierung

**E**nergetische Altbausanierungen und der damit verbundene Wärmeschutz sind die Themen der 22. Hanseatischen Sanierungstage. Mit diesem Tagungsband erhalten Sanierungsfachleute eine umfassende Zusammenstellung von Fachwissen zur Planung, Bauausführung, Restaurierung und Denkmalpflege.

Die Auswahl der Inhalte reicht von Balkenköpfen und Innendämmung über verschiedene Baustoffe und Tragverhalten historischer Kreuzgewölbe bis hin zu Um-

welt- und Klimabelangen. Neue Regelwerke für die Bauwerkserhaltung und verschiedene Rechtsfragen werden vorgestellt und diskutiert. Im Fokus der Veranstaltung stehen erneut der Praxisbezug mit vielen Beispielen und die unterschiedlichen Lösungsansätze.

- **BuFAS Bundesverband Feuchte und Altbausanierung e. V. (Hrsg.), 2011, Fraunhofer Verlag, 264 Seiten, mit zahlreichen, meist farbigen Abbildungen und Tabellen, kartoniert, ISBN 978-3-8167-8583-5, 50 Euro**

WOLFGANG LENZE

## Fachwerkhäuser restaurieren – sanieren – modernisieren

**V**iele Fachwerkbauten, die Jahrhunderte hindurch Wind und Wetter standgehalten hatten, wurden oft erst durch Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen zum Sanierungsfall. Sind historische Fachwerkhäuser und moderner Wohnkomfort überhaupt vereinbar? Wie lassen sich heutige Anforderungen verwirklichen, ohne die historische Bausubstanz zu schädigen?

Wolfgang Lenze erläutert die konstruktiven und bauphysikalischen Besonderheiten eines Fachwerkhäuses, nennt die häufigsten Fehler bei der Wartung und Renovierung und gibt konkrete Anleitungen für eine dauerhafte Instandsetzung auf historischer Grundlage. Dabei werden präzise Vorgehensweisen, Konstruktionsmerkmale, Materialien und Rezepturen genannt, die sich an traditionellen Handwerkstechniken orientieren und zugleich Erfahrungen mit neu entwickelten Produkten, zum Beispiel im Dämmstoffbereich, beim Lehm- oder Anstrichsystemen, berücksichtigen. Sämtliche Lösungsvorschläge sind praxiserprobt und gewährleisten eine dauerhafte Bestandsicherung.

Die detaillierte Darstellung geeigneter Materialien und Verfahren für den Fachwerkbau machen dieses Buch zu einem umfassenden Leitfaden für Architekten, Hausbesitzer und Handwerker. Wo Selbsthilfe möglich ist, werden auch dem Laien konkrete und leicht nachvollziehbare Arbeitshilfen gegeben.

- **Wolfgang Lenze, Fachwerkhäuser restaurieren – sanieren – modernisieren. Materialien und Verfahren für eine dauerhafte Instandsetzung, 8. durchgesehene und erweiterte Auflage 2011, 256 Seiten, gebunden, mit zahlreichen Zeichnungen und Fotos, Fraunhofer Verlag, ISBN 978-3-8167-8530-9, 39 Euro**

## SEMINARE IM APRIL 2015

08.04.2015	Bochum	Technik lernen – Technisches Wissen für Auszubildende	Thomas Dovern Technischer Leiter, Dr.-Ing. Armin Hartmann FRICS, Johannes Philipps, Tobias Thiel, Prof. Birgit Wilkes	2
13.04.2015	Hannover	Grundlagen der Betriebskostenabrechnung	Heinrich Kleine Arndt	4
14.04.2015	Frankfurt am Main	Gebäudetechnik – Aktuelle und künftige Rahmenvorgaben	Dr.-Ing. Armin Hartmann FRICS	3
14.04.2015	Bremen	Mein Mieter ist verstorben! Was passiert jetzt mit meiner Wohnung?	Detlef Wendt	4
14.04.2015	Bochum	Arbeitsorganisation und Zeitmanagement – Wie kann ich meine Arbeitszeit effektiv nutzen?	Dipl.-Psych. Mona Meßing	2
15.04.2015	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement – Heizungstechnik		5
15.04.2015	Bochum	Aktuelle technische Herausforderungen für Wohnungsunternehmen	Dr.-Ing. Armin Hartmann FRICS	2
15.04.2015	Bochum	Kompetenzkonflikte zwischen Vorstand und Aufsichtsrat erkennen und lösen	Prof. Dr. Jürgen Keßler	2
16.04.2015	Online	WEBINAR – Smart Metering – Nutzen für Mieter und Wohnungsunternehmen?	Dr.-Ing. Armin Hartmann FRICS	2
16.04.2015	Bochum	Die größten Zeitfresser in der WEG- und Hausverwaltung – und wie Sie sie mit Zeitmanagement in den Griff bekommen	Michael Friedrich	2
17.04.2015	Hannover	Umgang mit schwierigem Publikum und Mietern – Deeskalation und professionelle Reaktion auf Provokationen und Konflikte	Kirsten Kadenbach	4
18.04.2015	Bochum	Buchführung lernen – Speziell für Azubis: Mittelstufenstoff Buchführung auffrischen und festigen	Moritz Siepmann	2
21.04.2015	Frankfurt am Main	Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte – Rechte & Pflichten	RA Stephan Gerwing, Prof. em. Dr. iur. Klaus W. Slapnicar	3
21.04.2015	Online	WEBINAR – 10 Gründe, warum Kunden einer Hausverwaltung kündigen – und was Sie dagegen tun können	Michael Friedrich	2
21.04.2015	Bochum	Gewerbeimmobilien – Herausforderung für Vermieter und Verwalter	Kerstin Langer	2
21.04.2015	Bochum	Die Aktivseite – das unbekannte „Wesen“: Gestaltungsmöglichkeiten im Rechnungswesen	Ulrich Bispink	2
21.04.2015	Bochum	Forderungsmanagement – Modul 1: Mietschulden abbauen durch wirksame Forderungsgespräche – Strategien und Entscheidungshilfen	Robert Montau	2
23.04.2015	Bochum	Due Diligence und Transaktionsmanagement bei Verkäufen: Rechtliche Voraussetzungen und praktische Umsetzung	Prof. Dr. rer. pol. Michaela Hellerforth	2
27.04.2015	Bochum	Marketingfachmann/-frau in der Immobilienwirtschaft	Dipl. Kommunikationswirtin (BAW) Sabine Reuter	2
28.04.2015	Bochum	Immobilienkauf in Bestform: Alleinauftrag, vermarktungsfähiger Preis und volle Verkäufercourtage	Werner Schölgens	2
28.04.2015	Frankfurt am Main	Betriebskostenabrechnung: Recht & Praxis	RA Stephan Gerwing, Dipl.-Immobilienökonom Oliver Pastor	3
28.04.2015	Bochum	Aktuelles Arbeitsrecht – unnötige Kosten vermeiden und Betriebsklima bewahren	Prof. Dr. Michael Worzalla	2
28.04.2015	Bochum	Verkehrssicherungspflicht – praxisnah und wirtschaftlich vertretbar	Prof. Dr. Norbert Raschper	2

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](mailto:info@vdw-rw.de), <http://www.vdw-rw.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), Sebastian Tackenberg (ST), 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.

