

VerbandsMagazin

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



20 UNTERBRINGUNG VON
FLÜCHTLINGEN: SECHS-PUNKTE-
STRATEGIE VORGELEGT

4 SCHWERPUNKT
WER SETZT AUF NETZ?
Digitale Vernetzung in
der Wohnungswirtschaft



HAUFE
WOWI
Prozesse effizient gestalten



Prozesse effizient gestalten.

Das neue **Haufe wowinex** steht für den Start einer grundlegenden Modernisierung des ERP-Systems WoWi c/s und deckt alle Kernprozesse für die professionelle Bewirtschaftung und Verwaltung des Fremd- und Eigenbestandes ab. Darüber hinaus können durch die Anbindung von Zusatzmodulen und die Anbindung von Partnerlösungen viele Arbeitsprozesse in einem System bearbeitet werden, anstatt in mehrere Programme wechseln zu müssen.

- ✓ Grundlegend modernisiert für die Zukunft
- ✓ Optimierte Benutzerführung
- ✓ Erweiterte & optimierte Funktionalitäten
- ✓ Neue, nach Arbeitsprozessen gebündelte Module
- ✓ Transparente Weiterentwicklung für Planungs- und Investitionssicherheit!

www.haufe.de/wowinex



HAUFE
WOWINEX
Prozesse effizient gestalten

HAUFE.

LIEBE LESER >> die Nachricht ist schon auf Bundesebene beunruhigend genug: Einen nur geringen Anstieg der Baugenehmigungen hat das Statistische Bundesamt (Destatis) Mitte März 2015 vermeldet. Noch schwächer sieht die Entwicklung jedoch in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz aus: Hier bei uns wurden in 2014 sogar weniger Baugenehmigungen erteilt als im Vorjahr.



Die *Neubauzahlen* werden wieder in den *Sinkflug* gedrückt

Im Jahr 2014 wurde in Deutschland der Bau von 284.900 Wohnungen genehmigt. Das waren 5,4 Prozent oder 14.500 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Keine ganz schlechte Zahl, aber eben doch schon wieder ein Abflauen der Dynamik, die im Jahr 2013 gegenüber dem Vorjahr noch bei 12,9 Prozent gelegen hatte. Wir in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz können von einem solchen Wert wie auf Bundesebene ohnehin nur träumen: Im Jahr 2014 wurden in NRW sogar nur noch 45.318 Wohnungen zum Bau freigegeben – und damit um 8,6 Prozent weniger als im Vorjahr. In Rheinland-Pfalz bewegt sich der Rückgang auf einem ähnlichen Level, bei 8,9 Prozent.

War es das nun also schon, mit dem erhofften Aufwärtstrend bei den Neubauzahlen? Es würde, angesichts der Tatsache, dass über günstiges Wohnen viel gesprochen und dafür leider wenig getan wird, nicht verwundern. Diese Entwicklung läuft allerdings doch der Ansicht mancher Akteure entgegen, die trotz Kappungsgrenzenverordnung und Energieeinsparverordnung 2014, trotz jüngst beschlossener Mietpreisbremse, steigender Grunderwerbs- und Grundsteuern und einer Vielzahl weiterer Faktoren noch immer der Ansicht sind, dass wir ausgewogene Investitionsbedingungen und verlässliche Kulissen haben, die Wohnungsbau begünstigen.

Die Realität zeigt nun aber, dass dies leider nicht so ist. Die Vielzahl von Verschärfungen

und Verteuerungen, die die Modernisierung und insbesondere den Neubau von Wohnungen betreffen, gehen auch bei einer vorbildlichen sozialen Wohnraumförderung nicht spurlos an den Unternehmen vorüber. Die Vorstände und Geschäftsführer der Wohnungswirtschaft wären schlechte Kaufleute, wenn sie sie nicht berücksichtigen würden. Die Mietpreisbremse wird – wenn man nicht davon ablässt, die Neubauzahlen durch die Beeinflussung so vieler kleiner und großer Stellschrauben weiter in den Sinkflug zu drücken – mittelfristig viele Menschen bitter enttäuschen.

Die Digitalisierung wird alle Sektoren und Bereiche revolutionieren. „Diese Revolution wird vor der Immobilie nicht haltmachen“, verkündete Günther Oettinger, EU-Kommissar für Digitale Wirtschaft und Gesellschaft, der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland bei ihrem Besuch in Brüssel. Zu bedenken geben die Mitgliedsverbände der BID zudem, dass von staatlicher Seite insbesondere die Datensicherheit garantiert und der Infrastrukturausbau vorangebracht werden müsse.

Auch wir sehen das so und befassen uns in diesem Heft als Schwerpunkt mit der Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft. Auch unsere Mitgliedsunternehmen heben mit digitaler Vernetzung und veränderten Prozessketten Einspar- und Effizienzpotenziale. Im Mai 2015, während sowohl in NRW als auch

in Rheinland-Pfalz an Novellen der Landesbauordnungen gearbeitet wird, wird sich das VerbandsMagazin dann mit der Entwicklung der Baukosten befassen. Wir werden noch einmal aufschlüsseln, welche Kostentreiber und Faktoren den begehrten günstigen Wohnungsbau so schwierig machen.

Immerhin: Die ehemals gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen sind ihrer Verantwortung, preiswerten Wohnraum zu schaffen und zu bewirtschaften, auch in 2014 weiter nachgekommen: Die Bau-Fertigstellungszahlen der VdW-Mitgliedsunternehmen sind in diesem Jahr gegenüber 2013 um 36,4 Prozent gestiegen. Es bleibt zu hoffen, dass der Wohnungswirtschaft angesichts der aktuellen Entwicklung auch künftig noch eine so gute Leistung gelingt, und dass sich die ganz normalen Menschen, denen wir guten Wohnraum zur Verfügung stellen wollen, diesen auch künftig noch werden leisten können.

Ihr

Alexander Rychter

Verbandsdirektor/Vorstand
des VdW Rheinland Westfalen

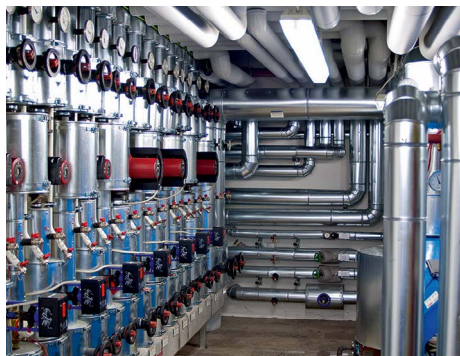
4 Schwerpunkt Wer setzt auf Netz?



SCHWERPUNKTTHEMA

- 5 **Digitale Vernetzung in der Wohnungswirtschaft**
Schwerpunkt
Wer setzt auf Netz?
- 6 **Mehr Bewusstsein für IT-Sicherheit**
Schattenseiten der Digitalisierung entgegensteuern
- 8 **Die Digitalisierung bringt mehr Veränderung in der Wohnungswirtschaft als die Energiewende**
- 9 **CRM-Systeme als Treiber für Unternehmensentwicklungen**
Megatrend Digitalisierung
- 10 **Digital gesteuerte Handwerkerleistungen lösen Zettelwirtschaft ab**
Instandhaltungsmanagement
- 11 **Digitale Steuerung des Neubauprojekts „Die Ecke“ hat sich bewährt**
Wohnungsgenossenschaft
Düsseldorf-Ost eG
- 12 **Ein realistischer Leistungskatalog steht am Anfang**
Auswahl von IT-Lösungen

14 „Wohnungsgenossenschaften als Energieerzeuger“: Untersuchung markiert Klärungsbedarf



AKTUELLES

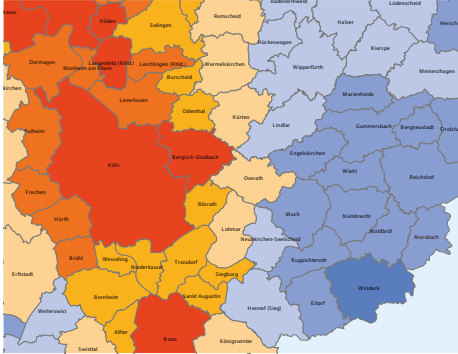
- 14 **Forschungsprojekt beleuchtet Potenziale und gibt Handlungsempfehlungen**
Wohnungsgenossenschaften als Energieerzeuger
- 16 **Schere zwischen wachsenden und schrumpfenden Regionen öffnet sich**
BBSR-Studie
Die Stadt von morgen – ökologisch, sozial, resilient
Fachveranstaltung in der Landesvertretung NRW in Brüssel
- 17 **Erste Erfahrung mit der Städtischen Dimension in der neuen Förderperiode**
Deutsch-Österreichisches URBAN-Netzwerk
Europäische Erklärung zur verantwortungsvollen Wohnungswirtschaft
Appell gegen Wohnungsknappheit und für bezahlbaren Wohnraum
- 18 **Entschließungsantrag der Fraktionen zum Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz auf Bundesebene**
Kraft-Wärme-Kopplung
Diskussion über zukünftige Rollenverteilung
Stadtwerke und die Energiewende

20 Unterbringung von Flüchtlingen – Wohnungswirtschaft legt Sechs-Punkte-Plan vor



- 19 **Großer Zulauf beim Thema Mieterhöhungen**
Veranstaltung „Aktuelles Mietrecht“
Sinkende Zahl von Baugenehmigungen in NRW
Baugenehmigungen
 - 20 **Wohnungswirtschaft legt Sechs-Punkte-Strategie vor**
Unterbringung von Flüchtlingen
 - 21 **Mietpreisbremse im Fokus der Fachgespräche**
17. Deutscher Mietgerichtstag 2015 in Dortmund
- #### AKTUELLES NRW
- 22 **„Wohnangebote für ältere Menschen – Wie geht es weiter mit dem nun novellierten WTG NRW?“**
Wohn- und Teilhabegesetz
 - 23 **„Nutzungsmischung und soziale Vielfalt im Stadtquartier“**
Expertenworkshop im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW
 - 24 **Mehr kritische Stimmen werden laut**
Neuer Landesentwicklungsplan in NRW
Erste Erfolge bei Kriminalitätsprävention
Weniger Einbrüche
 - 25 **Neue Wohnungsmarktprofile für alle Kommunen in Nordrhein-Westfalen**
NRW.BANK

25
 Neue Wohnungsmarktprofile
 für alle Kommunen in Nordrhein-
 Westfalen



28
 Hohe Zuwanderung
 nach Rheinland-Pfalz



33
 Minister Schneider besucht
 Wilhelm-Lantermann-Karree



AKTUELLES RLP

26 **Erstes Verbändeforum zum Klimaschutzkonzept Rheinland-Pfalz am 23. Februar 2015 in Mainz**
 Senkung von Treibhausgasemissionen

Umfangreiche Tagesordnung im Brückenturm des Zentrums Baukultur Rheinland-Pfalz
 Bauforum Rheinland-Pfalz

27 **Antrittsbesuch bei Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen**
 Wohnungspolitik gestalten

28 **Hohe Zuwanderung nach Rheinland-Pfalz**
 Demografische Entwicklung

ARBEITSKREISE UND AUSSCHÜSSE

29 **Arbeitskreis Wohnen für ein langes Leben**
 Nachbericht

Ehrenamt und Wohnungswirtschaft
 Arbeitskreis Wohnen im Quartier

30 **Das Handbuch nimmt erste Formen an**
 Arbeitskreis Compliance

Sitzung des Genossenschaftsausschusses
 Vorbereitung auf GdW-Wahlen 2015

VERBAND UND GREMIEN

31 **Neues Ausstellerkonzept für Großveranstaltungen geht in Erprobungsphase**
 VdW-Partnertreffen

32 **Verbandsratssitzung am 19. März 2015**
 Neuordnung der Arbeitskreise und Ausschüsse

Veranstaltungsreihe „Treffpunkt Ehrenamt“: Termine für kommende Treffen in Münster, Duisburg und Bonn
 Anmeldungen schon jetzt möglich

AUS DEN UNTERNEHMEN

33 **Minister Schneider besucht Wilhelm-Lantermann-Karree**
 Wohnbau Dinslaken GmbH

Balkonblumenwettbewerb 2014 abgeschlossen
 DOGEWO21

34 **Ruhrquartier feiert Richtfest**
 Mülheimer Wohnungsbau Genossenschaft

Deutsche Annington und GAGFAH werden Vonovia
 Neubenennung

35 **Extra-Webauftritt für anspruchsvolle Wohnangebote**
 Altenaer Baugesellschaft

JUBILÄEN

35 **Jörg Schulte für 25-jähriges Dienstjubiläum geehrt**
 25-jähriges Dienstjubiläum

André Clasen übernimmt Geschäftsführung
 GWG Wülfrath GmbH

FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT

36 **VdW-Forum 2015**
 VdW-Forum Wohnungswirtschaft

- 37 **TERMINE**
- 38 **STEUERN**
- 41 **RECHT**
- 44 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**
- 48 **SEMINARE**



SCHWERPUNKT – WER SETZT AUF NETZ?

Digitale Vernetzung in der Wohnungswirtschaft

Es ist bemerkenswert, wie schnell sich die Arbeitswelt in nur zwei Jahrzehnten verändert hat: Gut vier Fünftel der Menschen in Deutschland nutzen heute das Internet, auch seine Nutzungshäufigkeit ist gestiegen: Der Anteil der Personen ab zehn Jahren, die jeden Tag oder fast jeden Tag online waren, erhöhte sich nach Angaben des Statistischen Bundesamtes in den vergangenen fünf Jahren von 70 Prozent (2009) auf 82 Prozent.

Doch nicht allein die Entstehung und der offenbare Siegeszug des World Wide Web stellen eine Revolution sondergleichen dar. Mindestens ebenso gewaltig sind die Umbrüche, die erst durch die Verbindung zwischen Internet und mobiler Kommunikationstechnologie entstehen. Drahtlose Vernetzung, Smartphones und Tablets machen Dinge möglich, von denen vor einer Generation noch kaum jemand geträumt hat. Die „Cloud“, in der Daten global gespeichert werden und dann endgültig von jedem beliebigen Ort abrufbar sein sollen, begeistert die Menschen genauso sehr, wie sie neue Fragen des Datenschutzes und der IT-Sicherheit aufwirft.


Dass sich auch den Wohnungsunternehmen erhebliche Vorteile durch digitale Vernetzung bieten, ist unbestritten: „Gerade in der Wohnungswirtschaft wird die Wertschöpfungskette der technischen Gebäudewirtschaftung durch eine große Anzahl von Beteiligten definiert, die alle Daten und Informationen nutzen und generieren. Darüber hinaus existieren Stammdaten unterschiedlicher Formate, wie zum Beispiel Pläne oder Bestandsdaten“, sagt Lisa Wilczek, Referentin für Multimedia beim VdW Rheinland Westfalen. „Leider resultieren diese aus verschiedenen Medien, sodass

Medienbrüche einen Workflow verhindern. Die Digitalisierung eröffnet hierbei Möglichkeiten, die – ähnlich einer gemeinsamen Sprache – eine Vernetzung auf einer gemeinsamen Datenbank aller Prozessbeteiligten ermöglicht. Die daraus resultierenden Prozessverschlingungen beinhalten große Rationalisierungspotenziale, auch für die Wohnungswirtschaft.“

Wer seinen Wohnungsbestand effizient managen will, kommt damit an neuen Formen der Datenverarbeitung kaum mehr vorbei. Mit den richtigen Programmen kann ein transparenteres Portfoliomanagement aufgebaut werden, als es zuvor je möglich war. Prädestiniert für eine Effizienzverbesserung durch Digitalisierung sind auch insbesondere Bereiche wie Instandhaltung/Handwerkersteuerung und Modernisierung, in denen erhebliche Kostensenkungen möglich werden. Dass insbesondere Customer Relationship Management (CRM) und Kundenkommunikation mit den neuen Lösungen gezielter denn je möglich sind, ist nicht mehr erklärungsbedürftig.

VdW-Referentin Wilczek warnt jedoch vor ungeplanter IT-Beschaffung. „Vor der Investition in Hard- und Software müssen die Sollprozesse im Wohnungsunterneh-

men definiert werden. Denn nur Lösungen, die den für das Wohnungsunternehmen relevanten Prozess unterstützen, sind sinnvoll. Standardlösungen, an die sich der Prozess anzupassen hat, führen nicht zum gewünschten Ergebnis“, betont Wilczek. „Bei der Systemauswahl ist neben Datensicherheit und Datenschutz auch die Bedienungsergonomie von Softwarelösungen auf die entsprechende Mitarbeiterqualifikation auszurichten. Strategien und Prozesse für das eigene Unternehmen zu definieren und die Digitalisierung geplant und konzeptionell voranzutreiben, sind eindeutige Führungsaufgaben.“

„Kleine“ wie auch „große“ Wohnungsunternehmen sollten sich mit der Digitalisierung ihrer Prozesse beschäftigen und erörtern, welche Potenziale und Chancen sich für das Unternehmen ergeben. Wer heute aufs Netz setzt, kann den Kunden mehr Service bieten und den Mitarbeitern mehr Flexibilität. Wer die Möglichkeiten moderner Informationstechnologie in die Unternehmensabläufe einbaut, anstatt sie nur aufzupropfen, der bereichert sein Unternehmen. Im Rahmen unseres Schwerpunkts wollen wir uns diesen Aspekten der Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft widmen. 



SCHATTENSEITEN DER DIGITALISIERUNG ENTGEGENSTEUERN

Mehr Bewusstsein für IT-Sicherheit

Viele Arbeitsprozesse werden auch in der Wohnungswirtschaft zunehmend elektronisch gesteuert. Große Mengen von Daten werden digital gespeichert, verarbeitet und übermittelt. Damit steigt aber auch die Abhängigkeit der Unternehmen von einem einwandfreien Funktionieren der IT. Im Hinblick auf wachsende Gefährdungspotenziale müssen sich Unternehmen mit dem Thema IT-Sicherheit beschäftigen und fragen: Wie kann mit welchen Mitteln mehr Sicherheit erreicht werden?

Was bedeutet eigentlich IT-Sicherheit? Datensicherheit umfasst den Schutz der Systeme und Daten vor Verlust, Zerstörung und Missbrauch. Es ist zu gewährleisten, dass Daten zeitgerecht zur Verfügung stehen und ordnungsgemäß angewendet werden

können (Verfügbarkeit). Darüber hinaus die Vertraulichkeit: Nur Befugten darf der Zugriff auf personenbezogene Verfahren und Daten gewährt werden. Als dritte Komponente greift die Integrität: Es darf zu keinem Zeitpunkt eine Datenverfälschung stattfinden. Ist das IT-System beispielsweise von einem Virus betroffen, der sich rasch verbreitet und beginnt, Daten zu löschen, sind die drei genannten Schutzziele nicht mehr sichergestellt.

Vor solchen Sicherheitsrisiken muss sich ein Unternehmen gezielt schützen und technische und organisatorische Maßnahmen ergreifen.

Zugangs- und Zugriffskontrolle

Die Zugangskontrolle soll die Sicherheit von IT-Geräten, mit denen Daten verarbeitet

werden, gewährleisten und somit die Hardware und das Betriebssystem vor unbefugter Benutzung schützen. Es ist hilfreich, ein Zugangsberechtigungskonzept zu erstellen. Leitfragen sind beispielsweise: Wer darf wann und warum welches IT-System nutzen? Wer darf Berechtigungen vergeben und wie werden diese vergeben?

Nach innen sollten beispielsweise klare Passwortregeln aufgestellt werden. Das gleiche Passwort sollte nie über einen längeren Zeitraum verwendet werden und keine Geburtstage, Familiennamen, Adressen oder andere persönliche Informationen beinhalten, da diese leicht zu entschlüsseln sind.

Auch der Schutz vor unbefugtem Zugriff auf personenbezogene Daten, zum Beispiel in Dateien oder Datenbanken, spielt bei

der Erstellung des Konzeptes eine wichtige Rolle. Die Zugriffskontrolle ist gerade für Wohnungsunternehmen von besonderer Bedeutung, da hochsensible Daten von Mietern gespeichert werden und die Unternehmen in der Pflicht stehen, diese Daten zu schützen.

Zur Absicherung nach außen sind eine aktive Firewall und ein aktueller Virens scanner genauso unabdingbar wie der Einsatz eines verschlüsselten WLANs. Darüber hinaus empfiehlt es sich, keine Administrationsrechte für Mitarbeiter zu vergeben, um die unkontrollierte Installation von Software zu verhindern. Bei einer von Cisco initiierten, globalen Studie gaben sieben von zehn IT-Experten an, dass die Hälfte aller Datenverluste in ihrem Unternehmen durch den Zugriff ihrer Mitarbeiter auf unzulässige Applikationen und Websites (etwa unerlaubte Social Media, Software für Musik-Downloads, Online-Shopping et cetera) verursacht wurde.

Neue Anwendungen wie Cloud-Computing bringen zweifelsfrei Komfort: Mithilfe der Cloud kann der Anwender von überall aus bequem auf seine Daten zugreifen. Doch sollte vorher eine Nutzungsstrategie regeln, welche Daten in die Cloud gestellt werden

dürfen. Für Daten, die hohe Anforderungen an Datensicherheit stellen, birgt die Cloud hohe Risiken. Selbst eine Verschlüsselung beim Datentransport nützt nichts, wenn die Daten anschließend unverschlüsselt auf dem Server des Providers liegen. Bei der Wahl des Anbieters sollte daher das Sicherheitskonzept genauestens überprüft werden.

Mitarbeiter sensibilisieren und schulen

Gefährdungen kommen nicht nur von außen. Sicherheitsprobleme werden auch oft von Mitarbeitern verschuldet – unbewusst oder bewusst. Mitarbeiter sollten für das Thema Datensicherheit sensibilisiert werden. Schulungen können helfen, ein Grundwissen aufzubauen und sollten in regelmäßigen Abständen stattfinden, um den neuesten Stand zu vermitteln. Das Erkennen von und der Umgang mit Spammails, die Verwendung von „sicheren“ Passwörtern, das Sperren des Computers bei Verlassen des Arbeitsplatzes – all das sind Maßnahmen, die für Mitarbeiter zur Selbstverständlichkeit werden müssen. Hier bieten sich Online-seminare oder Inhouseschulungen durch Fachexperten an.

Abschließend stellt sich die Frage, wer sich im Unternehmen um die IT-Sicherheit küm-

mern sollte. Der Datenschutzbeauftragte kann unterstützend Empfehlungen für die Ausarbeitung des Sicherheits- und Berechtigungskonzeptes geben, die Umsetzung obliegt aber dem IT-Leiter. Kleine Unternehmen, ohne entsprechende Fachabteilung, sollten externe Fachberater einbeziehen. Ein Blick auf die Internetseite des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) ist empfehlenswert. Das BSI stellt konkrete Hilfsmittel zur Verfügung, um ein angemessenes Sicherheitsniveau zu erreichen, wie zum Beispiel die BSI-Standards zum Informationssicherheitsmanagement oder die IT-Grundschutz-Kataloge.

Fazit: Unternehmen sollten technische und organisatorische Maßnahmen ergreifen, um Sicherheitsrisiken zu erkennen, zu managen und sie, soweit wie möglich, zu reduzieren. IT-Sicherheit ist ein kontinuierlicher Prozess, der finanzielle, personelle und zeitliche Ressourcen erfordert. Die Erstellung eines Sicherheitskonzeptes ist empfehlenswert. Erforderlich sind Maßnahmen nur, wenn ihr Aufwand in einem angemessenen Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck steht. Die absolute Sicherheit wird es kaum geben.

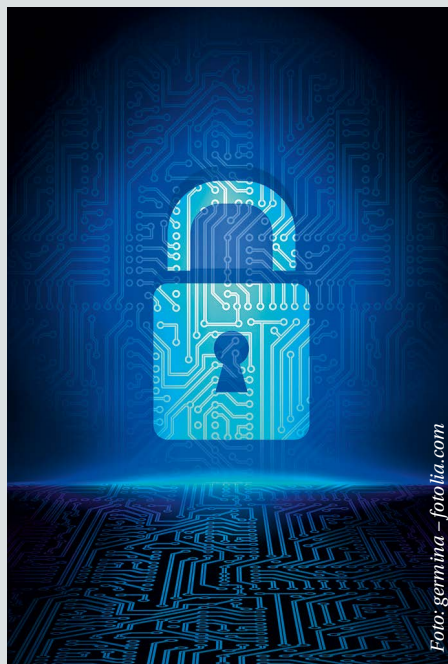
LW 

i IT-SICHERHEIT: EINIGE BEGRIFFE – GUT ZU WISSEN

Spyware: Als Spyware wird üblicherweise Software bezeichnet, die Daten eines Computernutzers ohne dessen Wissen oder Zustimmung an den Hersteller der Software oder an Dritte sendet oder dazu genutzt wird, dem Benutzer über Werbeeinblendungen Produkte anzubieten. Quelle: Filges Datenschutz

Phishing: Unter Phishing werden Versuche verstanden, über gefälschte Webadressen, E-Mails oder Kurznachrichten an Daten eines Internet-Benutzers zu gelangen und damit Identitätsdiebstahl zu begehen, um mit den erhaltenen Daten beispielsweise Kontoplündereien zu begehen und den entsprechenden Personen zu schaden. Hier ist Vorsicht bei der Verwendung von Links geboten. Quelle: Filges Datenschutz

Trojaner: Als Trojanisches Pferd (kurz Trojaner) bezeichnet man ein Computerprogramm, das gezielt auf fremde Computer eingeschleust



wird oder zufällig dorthin gelangt und nicht genannte Funktionen ausführt. Es ist als nützliches Programm getarnt, indem es beispielsweise den Dateinamen einer nützlichen Datei aufweist oder neben der versteckten Funktion tatsächlich eine nützliche Funktionalität aufweist, wie zum Beispiel „lustiger_Bildschirm-schoner.exe“. Quelle: Gabler Wirtschaftslexikon

Rootkit: Ein Rootkit ist ein Schadprogramm, das manipulierte Versionen von Systemprogrammen enthält. Unter Unix sind dies typischerweise Programme wie login, ps, who, netstat et cetera. Die manipulierten Systemprogramme sollen es einem Angreifer ermöglichen, zu verbergen, dass er sich erfolgreich einen Zugriff mit Administratorenrechten verschafft hat, sodass er diesen Zugang später erneut benutzen kann. Quelle: Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik

Die Digitalisierung bringt mehr Veränderung in der Wohnungswirtschaft als die Energiewende

In den letzten Jahren hat der Megatrend Digitalisierung für viele Innovationen gesorgt und dabei ganze Märkte auf den Kopf gestellt. Von der Produktion über Bildung bis hin zu Mobilität und Medizin. Kein Lebensbereich scheint von der Digitalisierung ausgelassen.

So stellt sich jeder Unternehmenslenker die Frage: Wie wird meine eigene Branche beeinflusst, worauf muss ich mich einstellen? Diese Fragen sind nicht immer leicht zu beantworten, denn die Digitalisierung spielt oft über Bande. Veränderungen gibt es nicht nur in der ursprünglich betroffenen Branche, sondern sie taucht unerwartet auch an ganz anderer Stelle auf. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist aus meiner Sicht ein solches Beispiel. Hier passiert so einiges, was durch die Digitalisierung möglich wird. Smart Home beispielsweise, die intelligente Steuerung der gesamten Haustechnik. Auch gibt es Ansätze, älteren Menschen für längere Zeit ein selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. Die Digitalisierung bringt dazu die nötigen Systeme, von der Gesundheitsüberwachung über die Betreuung bis hin zum Lieferservice direkt nach Hause.

Diese Themen sind spannend für die Wohnungswirtschaft und bringen eine gewisse Veränderung mit sich. Doch am Ende lässt sich darauf als Hauseigentümer oder Betreiber sehr flexibel reagieren. Die nötigen Anpassungen sind mit mehr oder weniger Aufwand gut im eigenen Bestand umzusetzen.

Doch gibt es auch Entwicklungen der Digitalisierung, an die sich eine Immobilie nicht leicht anpassen lässt? Ja, die gibt es. Aus meiner Sicht ist es die Einführung des „autonomen Autos“ in den nächsten zehn

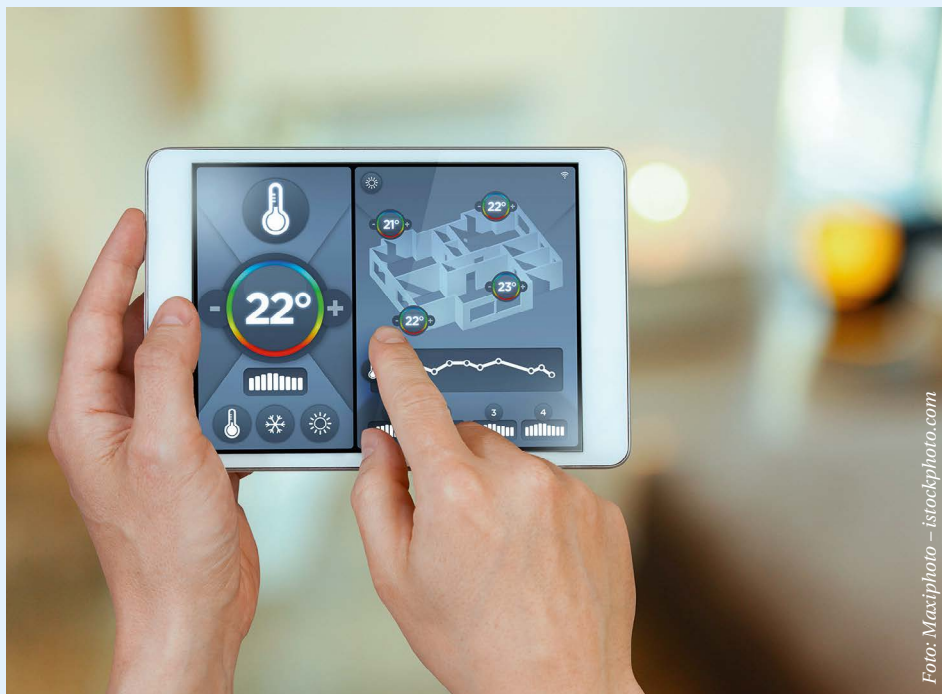


Foto: Maxiphoto – istockphoto.com

bis 15 Jahren. Ein Fahrzeug, das ohne Fahrer seinen Weg zum Ziel findet. Warum hat gerade diese Innovation so große Auswirkungen auf den Immobilienbereich? Weil es auf die sensibelste Eigenschaft einer Immobilie eine erhebliche Auswirkung hat: DIE LAGE.

Die Lage einer Immobilie wird von diversen Faktoren beeinflusst. Viele Kriterien reflektieren indirekt die Verkehrslage und die Erreichbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs. Damit verbunden sind der Zugang zu Einzelhandel, Freizeitangeboten, Arbeitsmöglichkeiten und Erreichbarkeit von Infrastruktur wie Schule oder ärztlicher Versorgung. Und genau hier bringt das autonome Auto eine radikale Veränderung.

Was wäre, wenn der Nahverkehr in Zukunft über diese selbstfahrenden Fahrzeuge abgewickelt würde. Der Fahrgast wird an seiner Haustür abgeholt und genau dort hingebacht, wo er gerne möchte. Das Auto fährt im Anschluss zum nächsten Passagier und kann somit langfristig einen vergleichbaren Fahrtpreis wie Bus und Bahn erreichen. Plötzlich wäre der Engpass „Haltestelle und Fahrplan“ verschwunden. Das bringt Lagen in den Fokus, die vorher wegen schlechter Verkehrsanbindung als unattraktiv wahr-

genommen wurden. Supermärkte werden damit leichter erreichbar. Auch spät abends und am Wochenende gibt es für Jugendliche keine Einschränkungen mehr. Der Weg zum Arzt für Ältere wird leichter und das Auto könnte die Kinder sogar selbstständig zur etwas entlegenen Schule chauffieren. Ruhe, grüne Flächen und günstige Wohnkosten werden auf einmal wichtiger, der ländliche Raum wieder interessanter. Auch werden plötzlich riesige Parkflächen mitten im Zentrum von Städten frei für eine Bebauung, denn dem Einkaufszentrum, der Oper oder dem Dienstleistungsunternehmen reicht dann ein Eingangsbereich, wo die Autos vorfahren können, um ihre Passagiere abzusetzen.

Was sich hier so futuristisch anhören mag, wird in den nächsten zehn bis 15 Jahren Realität werden. Die ersten Fahrzeuge sind schon erfolgreich auf der Straße unterwegs und einige Städte werden bereits ohne traditionellen Autoverkehr geplant. Was als Digitalisierung der Mobilität beginnt, wird aus meiner Sicht in Zukunft nachhaltige Auswirkungen auf unsere Städte sowie den ländlichen Raum haben und damit die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft maßgeblich verändern.

i GASTBEITRAG >>
von Jens Hansen

Zukunftsforscher und Geschäftsführer
Jens Hansen Consulting GmbH
www.zukunftsstark.org

MEGATREND DIGITALISIERUNG

CRM-Systeme als Treiber für Unternehmensentwicklungen

Das digitale Geschäft boomt – und der Druck, sich dem Megatrend der Digitalisierung anzuschließen, wächst auch für Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Der Grund: Moderne IT-Systeme und Technologien wie Customer-Relationship-Management-Software (CRM) werden zu wichtigen Treibern für Unternehmensentwicklungen und Veränderungen von Geschäftsmodellen.

Diese Entwicklung hat nun auch die Immobilienbranche erreicht. Im digitalen Sog von Vorreiterbranchen wie der Telekommunikations-, Energie- oder der Versorgungsbranche sehen sich kommunale Unternehmen, Bau- und Wohnungsgenossenschaften mit den gestiegenen Anforderungen der Mieter nach personalisierter, zeitnaher und serviceorientierter Interaktion konfrontiert – und das über unterschiedliche Vertriebskanäle hinweg. Die Kunden sind über ihre erprobten Erfahrungen konditioniert, Dienstleistungen und Services genau zu jenem Zeitpunkt abzurufen und zu erhalten, wann immer sie es wünschen. Service-on-demand – lautet das moderne Kunden-Schlagwort.

Unternehmen der Wohnungswirtschaft werden sich darauf einstellen und die Geschäftsmodelle teilweise anpassen müssen, um im Markt der Zukunft demografiefest und wirtschaftlich solide aufgestellt zu bleiben. Der Einsatz von spezialisierten IT-Systemen

und digitalen Technologien bietet hier einen Lösungsansatz.

Beispiel: CRM-Softwaresysteme. Die Nutzung von CRM-Tools zur Kundenbindung hat sich in den vergangenen Jahren zum weltweiten Wachstumsmarkt und zum integralen Bestandteil des digitalen Geschäftslebens entwickelt – weltweit stieg der Umsatz mit CRM-Software in 2013 nach Angaben des IT-Marktforschungsinstituts Gartner Inc. Stamford, USA, auf 20,4 Milliarden US-Dollar.

Investitionen erfolgten verstärkt in Maßnahmen zum digitalen Marketing, zur Kreation von digitalen Kundenerlebnissen sowie in Cloud-Lösungen und zur Nutzung von IT-Serviceleistungen wie Software as a Service (SaaS). Gesucht wurden nach Aussagen der Marktforscher vor allem einfach zu bedienende Anwendungen mit modernen Funktionalitäten zur Stärkung der Kundenbindung.

Die skizzierten Trends sind symptomatisch für die Unternehmens- und Geschäftsentwicklungen unterschiedlicher Branchen; die Immobilienwirtschaft sticht hier nicht als Pilot hervor. Gleichwohl steigt der Anteil an Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die CRM-Systeme in ihre Geschäfts- und Arbeitsabläufe integrieren und zur Prozessoptimierung und zur Erhöhung der Kundenzufriedenheit einsetzen. Karsten Dankers,

Geschäftsführer immo-it-services: „Neben der gefragten Standardisierung sind heute verstärkt Lösungen gefordert, die interne Arbeitsabläufe individualisierbar abbilden und in Unternehmen zu spürbaren Prozessoptimierungen führen.“

CRM-Systeme kommen vorrangig dort zum Einsatz, wo Unternehmen in Kontakt mit Kunden und Dienstleistern stehen: im Servicebüro, in der Mieterkommunikation, in der Zusammenarbeit mit Handwerkern. An diesen sogenannten „Customer Touchpoints“ – online oder offline – spielen die CRM-Tools ihre technische Stärke als Informations-, Kommunikations- und Serviceplattform aus. Sie bilden eine Art virtuelle Schaltzentrale, in der alle Vorgänge und Prozesse in der Interaktion mit Kunden gespeichert sind – von Anfragen zu Wohnungsangeboten, Reparatur- oder Schadensmeldungen, Jahresabrechnungen bis hin zu Adressänderungen. Jeder berechnigte Mitarbeiter des Unternehmens kann von diesem zentralen Punkt aus zu jeder Zeit Einblick in die Kundendaten und -historien nehmen und Mieteranliegen zügig und kompetent bearbeiten. Zeitnah – und zur Zufriedenheit des Kunden.

Vor diesem Hintergrund sind die Tools verstärkt im Service-, Feedback- und Beschwerdemanagement im Einsatz. Der hohe Automatisierungsgrad und die Nutzung des Systems über mobile Endgeräte erlaubt Mitarbeitern zudem die Bewältigung operativer Tagesaufgaben wie Mieterwechsel, Verkehrsicherung oder Instandhaltung direkt vor Ort.

Fazit: Die Integration von CRM-Systemen in die Geschäfts- und Arbeitsabläufe von Wohnungsunternehmen leistet einen wesentlichen Beitrag zur Optimierung interner Arbeitsabläufe – und zur Verbesserung der Mieterbindung und Kundenzufriedenheit. Eine klassische Win-win-Situation – dank digitaler Technologien.



Foto: mikokolem – fotolia.com



GASTBEITRAG >>

von Thordis Eckhardt

Freie Autorin

www.otexto.com

INSTANDHALTUNGSMANAGEMENT

Digital gesteuerte Handwerkerleistungen lösen Zettelwirtschaft ab

Es wird gezeichnet, gegengezeichnet und abgezeichnet, und dabei wird regelmäßig fast ebenso viel Tinte eingesetzt wie Muskelschmalz: Ohne Zettel und Scheine ging bei der Organisation, Beauftragung und Durchführung von Handwerkerleistungen viele Jahrzehnte lang gar nichts. Die digitale Revolution jedoch macht sich inzwischen auch daran, diese Zettelwirtschaft zu beenden: Systeme zur computerbasierten Steuerung von Handwerkern und Dienstleistern machen Schule und erlauben die Hebung von allerlei Synergien. Vor allem bieten sie durch kurze Reaktionszeiten und verbindliche Terminierung Vorteile für den Mieter.

Große Wohnungsunternehmen sind dabei häufig schon weiter und nutzen kräftig die vorhandenen Effizienzpotenziale, wohingegen viele kleinere Wohnungsanbieter noch zögern. Sie sind lokal stark verankert und verspüren insbesondere dann, wenn sie kommunal (nah) sind, auch die Erwartung der örtlichen Eigentümer, vor allem Handwerker aus den Grenzen der Kommune zu beauftragen.

„Das sollte aber kein Hindernis mehr sein, um von einem älteren System auf neue, digitalisierte Lösungen umzusteigen“, sagt Andreas Tegelkamp, Geschäftsführer der RHZ Handwerkszentrum GmbH. Die VIVAWEST-Tochter hat sich 2013 dazu entschieden, das gesamte Kleinreparaturmanagement auf eine neue technologische, insbesondere mobile



Standard: Touchscreen statt „Scheinwirtschaft“

Basis zu stellen. „Ein Auftrag, den der Kunde per Telefon ausgelöst hat, wird dann vom System dem passenden Handwerker zugeordnet“, erklärt Tegelkamp. „Dabei beachtet das System Parameter wie den Anfahrtsweg, den veranschlagten Preis und die Qualifikation des Auftragnehmers.“

Die Programmierung war nicht einfach, denn es fehlen Standards: Wohnungen und Gebäude weisen vollkommen unterschiedliche Beschaffenheiten und Ausstattungen auf, nicht nur aufgrund der Baujahrgänge, sondern auch nach Gebäudetyp und regionaler Lage. „Darüber hinaus sind eine genaue Abbildung der Qualifikationen der Mitarbeiter sowie ein umfassender Zugriff auf die notwendigen Verbrauchsmaterialien im System erforderlich“, so Tegelkamp. „Gewerkeübergreifende Reparaturen, die zeitlich versetzte Einsätze mehrerer Monteure erfordern, stellen die Planung vor eine noch



Andreas Tegelkamp im Gespräch

komplexere Herausforderung.“ Nur wenn all diese Planungsparameter berücksichtigt werden, können die Mitarbeiter im Service Center den Kunden bereits beim ersten Telefonkontakt ein konkretes Zeitfenster für die Reparatur nennen.

Heute werden das Programm FLS Visitour und die mobile Lösung FLS Mobile als Planungssoftware für über 120 Monteure und rund 70.000 Wohnungen eingesetzt. Ein Jahr nach Einführung ist die Bilanz positiv: Über 90 Prozent der Kunden bewerten mittlerweile die Leistungen mit den Noten „sehr gut“ und „gut“. „Auch in der Disposition läuft es jetzt wesentlich reibungsloser“, so Tegelkamp. Die Software optimiert die anstehenden Touren aufgrund der Rückmeldungen von den Außendienstmonteuren permanent und vollautomatisch. Das steigert die Effizienz der Planung enorm und bietet dem Innendienst die Möglichkeit, dem Kunden jederzeit valide Aussagen zum Vor-Ort-Termin zu geben. Und auch die Monteure haben schnell die Vorteile des mobilen Tablet-PC dank der bedienerfreundlichen App erkannt. Sie garantiert einen qualifizierten Kontakt mit dem Kunden, da sämtliche Informationen zum Auftrag mobil verfügbar sind.

Folgen soll nun ein Rollout, mit dem man auch andere und insbesondere die oben genannten, lokal stark eingebundenen Wohnungsunternehmen erreichen will. Glaubt man Tegelkamp, dann ist FLS Visitour dafür optimal geeignet, weil die Nutzer in das Grundgerüst auch die Daten ihrer eigenen Handwerker und Dienstleister einspeisen können. „Der lokale Bezug kann so erhalten bleiben, bei gleichzeitig steigender Transparenz und Wirtschaftlichkeit.“

AW



Fotos: claudia dreysse.de



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT DÜSSELDORF-OST EG

Digitale Steuerung des Neubauprojekts „Die Ecke“ hat sich bewährt

So schnell verändern sich die Gegebenheiten: Die Vorstellung, den gesamten Bauprozess digital abzubilden – und dadurch mehr Kontrolle, mehr Transparenz und Effizienz zu erreichen – war vor einigen Jahren noch Science Fiction und wird heute bereits in immer mehr Wohnungsunternehmen verwirklicht. Der Aufwand, ein entsprechendes System einzuführen, schreckt jedoch auch noch immer viele potenzielle Nutzer ab. Die Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO) in Düsseldorf hat sich dennoch an ein solches Vorhaben gewagt: Im Rahmen ihres Neubauprojekts „Die Ecke“ an der Kreuzung zwischen Märkischer Straße und Dreherstraße hat die Wohnungsgenossenschaft sich erstmals auf ein neues System gestützt.

Wolfgang Weber, Leiter Zentrale Technik, erklärt, dass die WOGEDO schrittweise in die Digitalisierung gestartet ist: „Das Modul 1, Instandhaltung und Instandsetzung, eines in der Branche wohl bekannten IT-Anbieters war in unserem Unternehmen bereits in Benutzung. Damit hatten wir gute Erfahrungen gemacht. Nachdem wir die Vor- und Nachteile länger abgewogen und Vorgespräche geführt hatten, haben wir uns dann schließlich dazu entschlossen, auch Modul 4, Projektmanagement, anzuschaffen.“

Weber vergleicht die Möglichkeiten, die der Umstieg auf das digitale Projektmanagement bietet, mit einem riesigen elektronischen Aktenschrank, den alle Projektbeteiligten zur Projektabwicklung und Dokumenta-



tion nutzen. „Angefangen bei den ersten Entwurfsplänen bis hin zur elektronischen Rechnungslegung, Prüfung und Anweisung werden alle relevanten Schriftstücke dort gesammelt und stehen jederzeit online zur Verfügung. Der gesamte Planungs- und Bauleitungsprozess inklusive aller Protokolle wird so einwandfrei dokumentiert.“ Auch für die rechtliche Absicherung ist die Digitalisierung der Prozesse damit ein wichtiger Faktor. Später, im Verlauf des Bauprozesses, werden Bauzeitpläne, Kostenentwicklung und Abnahmen bis zur Erfassung und Verwaltung von Mängelpunkten über das Programm bearbeitet.

Die Umstellung ist auch aus diesem Grund ein Kraftakt, denn die Digitalisierung kann nur dann erfolgreich und vollumfänglich funktionieren, wenn alle Beteiligten mitziehen: „Die Ausschreibungsunterlagen, das Leistungsverzeichnis und die entsprechenden Verträge mit den Dienstleistern müssen



schon klipp und klar fordern, dass auch diese Parteien auf das System zurückgreifen“, so Weber. „Daraus entstehen gegebenenfalls auch Kosten für unsere Partner. Wir haben das offen kommuniziert und gehen nun davon aus, dass Handwerker und andere Dienstleister, die wir an unser digitalisiertes Projektmanagement ankoppeln, die Kosten bei ihren Angeboten entsprechend mit einpreisen.“

Ohnehin warnt auch WOGEDO-Vorstand Andreas Vondran vor dem Glauben, man könne eine IT-Lösung kaufen und dann gleich loslegen: „Es handelt sich bei uns um ein gewachsenes Produkt, das der Hersteller unseren Wünschen und Bedürfnissen entsprechend angepasst hat. Man wünscht sich erst einmal, dass alles etwas schneller gehen würde. Inzwischen haben wir aber viele gute Erfahrungen gemacht und betrachten die Umstellung als Erfolg.“

Das im Jahr 2012 begonnene Neubauprojekt „Die Ecke“ ist inzwischen fertiggestellt, insgesamt 54 neue Wohnungen sind in Düsseldorf Gerresheim entstanden. Als Nächstes sollen an der Gräulinger Straße 80 neue Wohnungen und zwei Demenzwohngruppen entstehen, parallel dazu arbeitet die WOGEDO am Neubauprojekt „Klinkebogen“ in Düsseldorf Unterrath mit weiteren 62 Wohneinheiten. Auch dort werden die Bauprozesse voll digitalisiert mit BTS-Software umgesetzt werden. „Dieser Fortschritt ist in unseren Prozessen jetzt fest verankert“, bestätigt Weber.

AW



Ein realistischer Leistungskatalog steht am Anfang

AUSWAHL VON IT-LÖSUNGEN >> Die korrekte Vorbereitung von Bauprojekten und die richtige Auswahl von IT-Lösungen haben mehr miteinander gemeinsam, als man auf den ersten Blick denken mag: In beiden Fällen ist die richtige Planung entscheidend. Es gilt eben auch bei der Auswahl von Firmensoftware: Eine falsche Entscheidung schleppt ein Unternehmen im schlimmsten Fall eine Generation lang mit sich herum. „Eine ERP-Software wird normalerweise länger als zehn Jahre in einem Unternehmen genutzt“, sagt Ingo König, Inhaber des Sachverständigenbüros für die Informationstechnologie der Immobilienwirtschaft (SVI).

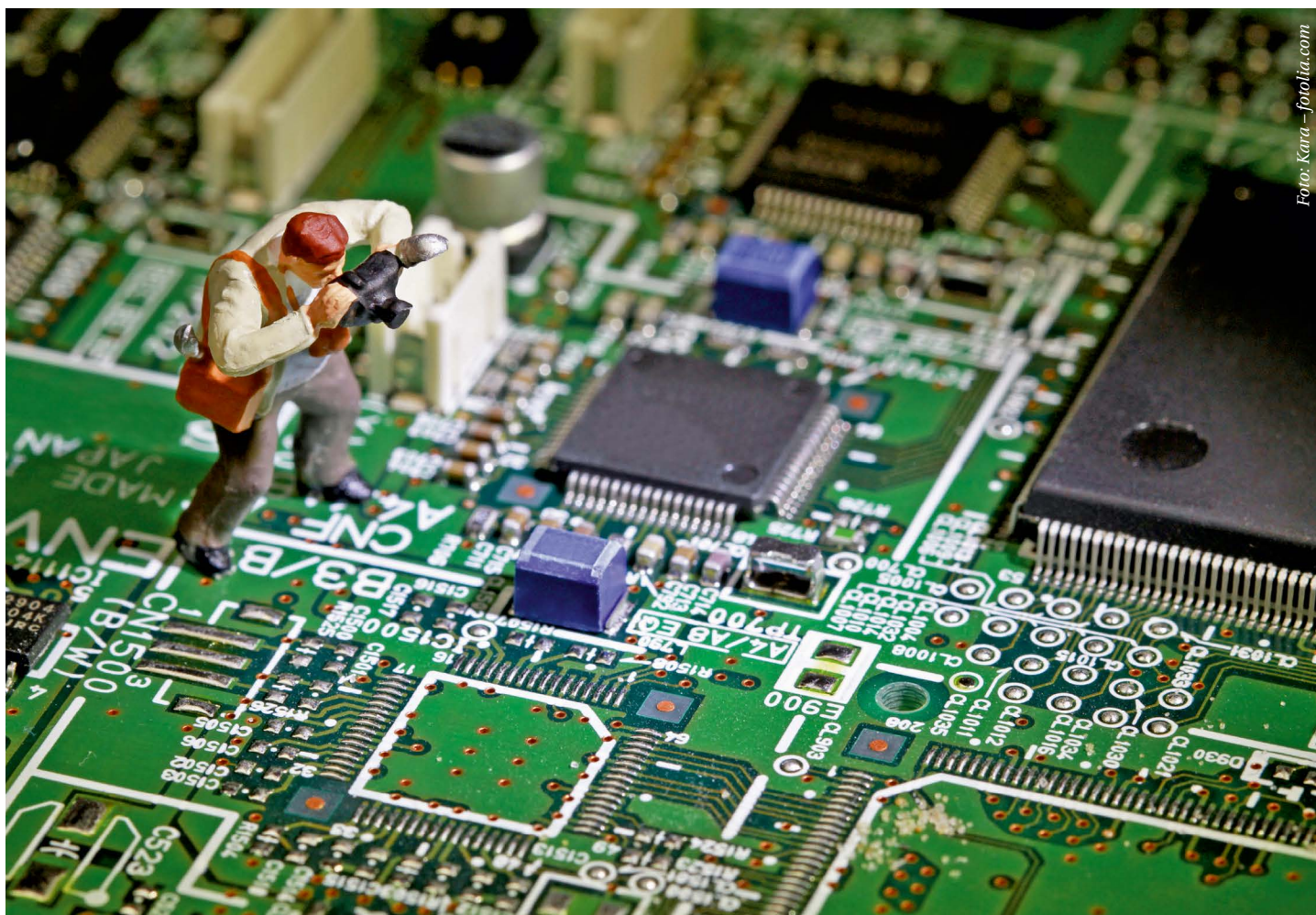


Foto: Kara - fotolia.com

Aus dem Bauch heraus sollte die Entscheidung für das eine und gegen das andere Programm also nicht getroffen werden. Die Entscheidungsträger in den Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen tun gut daran, eine Reihe von Faktoren in ihre Überlegungen miteinzubeziehen.

Kompatibilität mit vorhandener Software

Kompatibilität mit Betriebssystemen und bereits vorhandenen Softwarelösungen ist

entscheidend, um die Einführung einer vorhandenen IT-Lösung nicht unnötig mit weiteren Komplikationen zu versehen.

Zu erwartende Lebensdauer des Programms

Es mag banal klingen – doch der Hersteller sollte klare Aussagen zur zu erwartenden Lebensdauer eines Programms machen können. Sind in Zukunft und gegebenenfalls auch für kommende Versionen von Win-

dows oder anderen Betriebssystemen noch Sicherheits-Updates zu erwarten?

Möglichkeit zur individuellen Konfiguration

Eine „fertige“ IT-Lösung anzuschaffen, mag verlockend sein – doch in vielen Fällen haben Unternehmen, bedingt durch ihre Geschäftsfelder und internen Strukturen, besondere Bedürfnisse, die nur von flexibel gestaltbaren Programmen erfüllt werden

können. Wohnungsunternehmen, die ihre Anforderungen klar definiert haben, können leichter erkennen, ob ein Programm ohne individuelle Konfigurierbarkeit nicht schnell zum unbequemen „Korsett“ werden könnte.

Qualität der Daten

Für viele IT-Lösungen gilt, dass sie nur so gut sind wie die Daten, mit denen sie versorgt werden (in besonderem Maße gilt dies natürlich für CRM-Systeme). Unternehmen können bei der Einführung von Software oder der Umstellung auf ein neues System durchaus auch die Erfahrung machen, dass auch eine Verbesserung der Datenqualität notwendig ist, damit das neue Programm seine Stärken vollständig ausspielen kann.

Folgekosten (Schulungen, technische Infrastruktur et cetera)

Bei der Abwägung zwischen verschiedenen IT-Lösungen gilt es, nicht allein den nackten Anschaffungspreis zu betrachten: Es können Veränderungen in der technischen Infrastruktur notwendig werden, wie etwa die Anschaffung neuer Hardware oder die Anmietung von Servern. Dazu kommen Schulungskosten für die Mitarbeiter, die in die Lage versetzt werden müssen, das Programm fehlerfrei und ohne Berührungsängste zu bedienen. Ist das Programm gar als Schnittstelle zu externen Dienstleistern, Handwerkern oder Architekten gedacht, müssen gerade auch diese Parteien entsprechend geschult werden, damit die Zusammenarbeit auf der neuen Grundlage funktionieren kann.

Verbreitung bei Partnern/ Dienstleistern/Kunden

In Verbindung mit dem oben genannten Punkt ist auch die Verbreitung der IT-Lösung bei Partnern, Dienstleistern oder Kunden ein nicht von der Hand zu weisender Faktor: Eine Lösung zu verwenden, die bei anderen bereits im Einsatz ist, kann die Eingewöhnungs- und Umstellungszeit erheblich verringern und neue Synergien wecken. Wer sich dagegen für eine andere technische Lösung entscheidet als seine Partner, kann schnell isoliert dastehen.

Ruf des Herstellers, Referenzkunden ansprechen

Hemmungen sind zu überwinden: Wer wissen will, ob eine IT-Lösung hält, was sie verspricht, der fragt nach Referenzen. Wo ist die Lösung bereits im Einsatz? Es ist durchaus angemessen, die dann genannten Refe-

renzen auch zu kontaktieren und nach den gemachten Erfahrungen zu befragen.

Bedienbarkeit des Programms für Nicht-IT-Fachleute

Wenn sich die IT-Experten innerhalb des Unternehmens einig sind und zu einer bestimmten Lösung tendieren, dann ist dies schon einmal nicht schlecht. Dennoch: Gerade weil sie sich in der Welt der Informationstechnologie gut auskennen und den Kollegen im Unternehmen gegenüber einen Erfahrungsvorsprung haben, sollten sie sich kritisch fragen: Ist dieses Programm – abgesehen von der fast immer gegebenen Notwendigkeit einer einführenden Schulung – auch für ganz normale User nutzbar?

„Die Auswahl von IT-Lösungen ist eine Kunst für sich“, sagt heute rückblickend Kai Schwartz, Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft Freie Scholle eG aus Bielefeld. Auch er und seine Vorstandskollegen mussten sich nach der gefällten Entscheidung für die Anschaffung einer neuen ERP-Software erst einmal damit auseinandersetzen, wie sie sicherstellen sollten, dass sie die richtige IT-Lösung auswählen würden. „2013 hatten wir uns dazu entschieden“, berichtet Schwartz. Grundlagenkenntnisse verschaffte er sich persönlich auf Basis von Weiterbildungen und Fachseminaren, diskutierte darüber hinaus auch mit Kollegen aus anderen Unternehmen, die bereits ähnliche Prozesse bewältigt hatten.

„Wir haben eine interdisziplinär zusammengesetzte, hoch motivierte Projektgruppe aus der Mitarbeiterschaft gebildet. Diese hat in Zusammenarbeit mit einem Sachverständigen für IT einen umfassenden Anforderungskatalog mit insgesamt mehr als 1.000 Detailanforderungen erstellt. Das dauerte rund zwei Monate.“

Mit dem Anforderungskatalog wurden dann drei potenzielle Anbieter konfrontiert und um Stellungnahme zu jedem einzelnen Punkt gebeten. Fachabteilungen formulierten Aufgabenstellungen, deren Lösungen von jedem Anbieter konkret an zwei Tagen präsentiert werden sollten. „Es gab also keine typische Verkaufspräsentation“, betont Schwartz. „Vielmehr stand der Arbeitsalltag der Mitarbeiter im Vordergrund.“ Nach der Entscheidungsfindung konnte mit juristischer externer Unterstützung eine umfangreiche Diskussion des Vertragswerkes einschließlich der allgemeinen Geschäfts-

bedingungen erfolgen. Damit wurde eine auf langfristige Zusammenarbeit ausgerichtete vertragliche Basis unter Kooperationspartnern geschaffen.

IT-Experte Ingo König predigt: „Wichtig bei der Auswahl einer neuen Software sind fast ausschließlich die Anforderungen des Unternehmens und das vorhandene Budget.“ Habe man, wie in Bielefeld geschehen, die Ansprüche an die Softwarelösung gut formuliert, sei das bereits mehr als die halbe Miete.

Diese Erfahrung hat auch Schwartz in der Praxis gemacht: Sechs Monate nach Vertragsabschluss konnte seine Genossenschaft im Juli 2014 die neue ERP-Software im Echtbetrieb einsetzen. Hilfreich seien umfangreiche Schulungsmaßnahmen gewesen, für die man zuerst auf eine Schulungsdatenbank zurückgegriffen habe. „Diesem Aspekt und dem späteren Coaching am Arbeitsplatz haben wir bei der Planung des Budgets – welches im Übrigen für das Gesamtprojekt nicht überschritten wurde – im Vorfeld besonderes Augenmerk geschenkt.“

Aus dem insgesamt sehr erfolgreichen Umstellungsprozess hat man in Bielefeld auch für zukünftige Projekte wertvolle Erkenntnisse gezogen: Die vollumfassende Einbeziehung aller Mitarbeiter und die daraus resultierende Akzeptanz für den Umstellungsprozess waren nach Schwartz' Ansicht entscheidend. „Wir sind überzeugt, dass die Software im Hause nicht der Geschäftsleitung gefallen muss – sie soll die Mitarbeiter dabei bestmöglich unterstützen, ihre Aufgaben zu erfüllen. Die Aufgabe der Geschäftsleitung hierbei? Appetit und Lust machen auf das Neue!“

AW 



Foto: kronkrathog - fotolia.com

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN ALS ENERGIEERZEUGER

Forschungsprojekt beleuchtet Potenziale und gibt Handlungsempfehlungen

Das Forschungsprojekt „Wohnungsgenossenschaften als strategische Partner beim Klimaschutz und einer nachhaltigen, sozial ausgewogenen Energiewende“ ist abgeschlossen, die Ergebnisse liegen nun offiziell vor. Angestoßen worden war die Untersuchung vom Verein Wohnen in Genossenschaften, dem VdW Rheinland Westfalen, der EBZ Business School und der iwB Entwicklungsgesellschaft Braunschweig. Auf Basis einer Projektskizze, die die Partner bereits im Frühjahr 2013 angefertigt hatten, ging die Forschung unter Leitung von Prof. Dr. Norbert Raschper der Frage nach, wie Wohnungsgenossenschaften zur Energiewende beitragen können – auch zum Nutzen ihrer Mitglieder, für die neue Konzepte der Energieversorgung eine Senkung der Wohnkosten bedeuten können.

80 Prozent der Projektkosten trug das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des

Landes Nordrhein-Westfalen. Die Ergebnisse der Forschungsuntersuchungen belegen nun: Die Kraft-Wärme-Kopplung-Technologie (KWK) ermöglicht quartiersbezogene Energiekonzepte zur Wärme und Strombereitstellung in einem dem Wohnungsunternehmen beziehungsweise der Energiegenossenschaft gehörenden Wärme- und Stromnetz. Wohnungsquartiere mit mehr

„**Ein gutes Beispiel für die Komplexität des Themas ist die Debatte, die die Untersuchung bereits in Hinsicht auf den Begriff des Eigenverbrauchs angestoßen hat.**“

Alexander Rychter

als 100 Wohneinheiten und Einzelgebäude mit mehr als 25 Wohneinheiten eignen sich besonders gut für den Stromverkauf, insbesondere wenn der jährliche Endenergieverbrauch für Heizung und Warmwasser zwischen 75 und 125 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr liegt.

Wirtschaftlichkeitsberechnungen für die Stromerzeugung mit Blockheizkraftwerken (BHKW) zeigen, dass auch bei Zukauf von teurem Fremdstrom zur Vollversorgung der Mieter in Stillstandzeiten des BHKWs in der Mischkalkulation Netto-Strompreise von nur 14 und 18 Cent pro Kilowattstunde erforderlich werden. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass – selbst wenn die bei der Energiegenossenschaft fällige Umsatzsteuer mitberücksichtigt wird – sich gegenüber dem Brutto-Strompreis der Energieversorger von circa 25 bis 27 Cent pro

Kilowattstunde ein Kostensenkungspotenzial von sechs bis neun Cent pro Kilowattstunde ergibt. Prof. Dr. Raschper schließt weiter: „Der beim BHKW gegenüber herkömmlichen Heizungen geringere Wärmeherstellungspreis von circa sechs Cent pro Kilowattstunde Wärme gegenüber acht Cent pro Kilowattstunde entlastet den Mieter zusätzlich noch um circa 160 Euro pro Jahr bei den Heizkosten.“ Die Produktion von eigenem Strom und eigener Wärme wirke sich zudem positiv auf die Mieterbindung und die Kompetenzwirkung der Genossenschaft aus.

Rechtlich jedoch ist die Erzeugung eigener Energie noch immer ein zweischneidiges Schwert: So kommt die Untersuchung zwar zu dem Ergebnis, der Stromverkauf an die Mieter sei mit dem Satzungsrecht der Wohnungsgenossenschaft vereinbar. Zur Vermeidung steuerlicher Nachteile bei der Körperschafts- und Gewerbesteuer bei Vermietungsgenossenschaften oder der erweiterten Gewerbesteuerkürzung sind jedoch umfangreiche konzeptionelle Vorüberlegungen zwingend. Die Gründung einer Energiegenossenschaft in der Wohnungsgenossenschaft beseitigt die steuerlichen Nachteile und reduziert die zukünftig auch für eigengenutzten Strom zu zahlende EEG-Umlage auf 40 Prozent. Für die operative Umsetzung sind zahlreiche Verträge



abzuschließen und ist ein Berichtswesen für den Stromverbrauch einzurichten.

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter sagt: „Ein gutes Beispiel für die Komplexität des Themas ist die Debatte, die die Untersuchung bereits in Hinsicht auf den Begriff des Eigenverbrauchs angestoßen hat: Scheitert am Ende ein guter Weg zu mehr Energieeffizienz und Wohnkostenkontrolle daran, dass die gegenwärtige Rechtspraxis die notwendige Personenidentität zwischen Stromverbraucher und Stromerzeuger negiert?“ Die Frage beleuchtet schlaglichtartig, wie komplex

viele Punkte der erfolgreichen Energiewende seien. „Eine verbindliche, praxisnahe Klärung sollte bald erfolgen“, so Rychter.

Der Endbericht des Forschungsprojekts wurde inzwischen auch NRW-Umweltminister Johannes Rimmel vorgestellt und ist in seinem Ministerium auf positive Resonanz gestoßen. Vorab veröffentlichte Werkstattberichte von Prof. Dr. Raschper – unter anderem vor Genossenschaftsvertretern des VdW Rheinland Westfalen sowie beim GdW in Berlin – haben ebenfalls positive Resonanz hervorgerufen.

■ Die Projektstudie wird nun ab April 2015 vom Verein Wohnen in Genossenschaft e.V. veröffentlicht. Vereinsmitglieder erhalten ein kostenfreies Druckexemplar sowie eine digitale Version. Andere Interessierte können ein Druckexemplar gegen eine Schutzgebühr in Höhe von 20 Euro erwerben. Ansprechpartnerin dafür ist Mirja Dorny, Verein Wohnen in Genossenschaften.

Tel.: 0211 16998-25

E-Mail: info@

wohnen-in-genossenschaften.de Dan/AW



INTERVIEW >> Franz-Bernd Große-Wilde, Verein Wohnen in Genossenschaften

„Wir sind zum Umdenken bereit“

Das Forschungsprojekt „Wohnungsgenossenschaften als strategische Partner beim Klimaschutz und einer nachhaltigen, sozial ausgewogenen Energiewende“ wurde maßgeblich befördert durch den Verein Wohnen in Genossenschaften. Wir haben mit seinem Vorstandsvorsitzenden Franz-Bernd Große-Wilde über die Wirkung der Forschungsergebnisse gesprochen.

VM: Herr Große-Wilde, was ist für Sie das maßgebliche Ergebnis der Studie?

Franz-Bernd Große-Wilde: Erst einmal ist die Tatsache, dass wir das NRW-Umweltministerium als Partner gewinnen konnten, aus meiner Sicht ein sehr gutes Zeichen. Die Politik erkennt offenbar die Bedeutung, die die Wohnungsgenossenschaften für die Energiewende haben.

Darüber hinaus soll die Studie auch jene Wohnungsgenossenschaften ermutigen, die sich heute noch nicht mit dem Thema befassen. Es muss sicher von Fall zu Fall abgewogen werden, ob der Einstieg in die Energieerzeugung Sinn macht. Einsparpotenziale von sechs bis neun Cent pro Kilowattstunde halte ich aber für einen guten Grund, zumindest Überlegungen in diese Richtung anzustellen.

VM: Auch wenn sie gerne tätig werden würden: Gerade kleineren Wohnungsgenossenschaften fehlt für den Schritt hin zur Versorgung

der Mitglieder mit „eigenem“ Strom oft das Hintergrundwissen und die nötige Mannschaftsstärke.

Franz-Bernd Große-Wilde: Das stimmt, deswegen empfiehlt die Studie den Aufbau einer Wissensplattform für interessierte Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen. Dies werden wir nun in Angriff nehmen, damit Wissen geteilt und Good-Practice-Erfahrungen weitergegeben werden können. Darüber hinaus empfiehlt die Studie ja auch, dass wir eine Anlaufstelle für konkrete Projektanfragen einrichten. Wie das konkret funktionieren kann, und wie EBZ, Verein und VdW sich diese Aufgabe teilen können, stimmen wir gerade ab.

VM: Auch weiterhin bleibt die Lage für die Wohnungsgenossenschaften aber rechtlich zumindest kompliziert: Sie müssen einige Hürden überwinden, wenn sie als Energieversorger für ihre Mitglieder tätig sein wollen. Wird das so bleiben?

Franz-Bernd Große-Wilde: Ich hoffe nicht. Offene Fragen zum Steuer- und Energierecht

müssen geklärt werden, vielleicht findet man da noch eine Möglichkeit, wie die Prozesse vereinfacht werden können.

Die Energiewende bedeutet ja nicht nur BHKWs zu verwenden oder Fotovoltaik auf die Dächer zu pflastern. Sie bedeutet ein grundlegendes Umdenken. Zu diesem Umdenken sind die Wohnungsgenossenschaften bereit, sie sind sogar schon voll dabei. Die klare Trennung der Branchen ist von gestern, sie ist nicht mehr zeitgemäß. Ich glaube, dass es in der Politik viele kluge Köpfe gibt, die das auch so sehen. NRW-Umweltminister Johannes Rimmel war beispielsweise sehr interessiert an den Studienergebnissen. Ich habe die Hoffnung, dass wir zu dem Thema noch konstruktive Gespräche führen werden. Der VdW Rheinland Westfalen unterstützt uns schließlich ebenfalls nach Kräften.

BBSR-STUDIE

Schere zwischen wachsenden und schrumpfenden Regionen öffnet sich

Laut einer Studie im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) werden Wohnungsleerstände für manche Kommunen zum Problem. Denn die Schere zwischen wachsenden und schrumpfenden Regionen öffnet sich weiter. Bundesweit könnte sich bis zum Jahr 2030 ein Überschuss von 3,3 bis 4,6 Millionen Wohnungen aufbauen – wenn nicht Einheiten im Bestand der Nachfrage entsprechend saniert oder nicht mehr sinnvoll nutzbare Gebäude abgerissen werden.

Im Jahr 2011 standen deutschlandweit 1,7 Millionen Wohnungen in Wohngebäuden leer. Besonders betroffen sind Regionen, in denen die Bevölkerungszahl stark zurückgeht. Derzeit leben bereits 41 Prozent der Bevölkerung in schrumpfenden Kreisen. Die Wissenschaftler haben auf Basis von Zensus-Daten des Statistischen Bundes-

amtes, der Bevölkerungsprognose des BBSR und Prognosen zu den Haushalten und der Wohnungsnachfrage die Entwicklung künftiger Wohnungsüberhänge geschätzt. Danach wird sich die Kluft zwischen den regionalen Wohnungsmärkten verstärken.

Hohe Leerstandsquote im Geschosswohnungsbau

In den Räumen mit Bevölkerungsrückgang werden den Szenarien zufolge ohne Abriss und Bestandsmaßnahmen bis zu 17 Prozent der Wohnungen leer stehen. In Wachstumsregionen wird die anhaltend hohe Nachfrage diese Wohnungsüberhangquote auf einem niedrigen Niveau um 4 Prozent halten. „Der Druck in den Wachstumszentren bleibt erhalten, deshalb braucht es dort mehr Neubau“, sagt BBSR-Direktor Harald Herrmann. Außerhalb der dynamischen Wirtschaftsregionen schafft mehr Neubau aber weitere Leerstände. „Dort gilt es vor allem, sich auf

die Aufwertung von Beständen zu konzentrieren, um qualitätsbedingten Neubau zu vermeiden.“

Unterschiede gibt es auch bei den Wohnungsmarktsegmenten. Besonders hoch bleibt die Leerstandsquote laut den Berechnungen im Geschosswohnungsbau. Die Wissenschaftler empfehlen, den Rückbau von Beständen in schrumpfenden Regionen mithilfe der Programme der Städtebauförderung fortzuführen und gleichzeitig Strategien für eine nachfragegerechte Entwicklung der Bestände auszubauen. Das Augenmerk gelte auch einer Verringerung von Leerständen in Innenstädten und Stadtzentren, um diese als attraktive Standorte der Kommunen zu stärken. In ländlichen Regionen komme es darauf an, die Städte mittlerer Größe als regionale Zentren weiter gezielt zu unterstützen.

RS

FACHVERANSTALTUNG IN DER LANDESVERTRETUNG NRW IN BRÜSSEL

Die Stadt von morgen – ökologisch, sozial, resilient

Am 24. Februar 2015 fand die Fachveranstaltung unter dem Titel „Die Stadt von morgen – ökologisch, sozial, resilient. Neue Herausforderungen für die Kommunen und die EU“ in der Landesvertretung NRW in Brüssel statt. NRW-Stadtentwicklungsminister Michael Groschek, Bundesumweltministerin Barbara Hendricks sowie weitere Fachexperten diskutierten die Auswirkungen des Klimawandels auf die Städte in der EU. Die Stadt Essen bewarb sich um den Titel „Grüne Hauptstadt Europas 2017“ und präsentierte im Rahmen der Veranstaltung ihr Bewerbungskonzept.

Das Unwetterereignis Ela oder der Starkregen in Münster im Sommer letzten Jahres – das sind Beispiele für unmittelbare Auswirkungen des Klimawandels. Viele Städte kämpfen zudem mit wachsender Luftverschmutzung, steigendem Individualverkehr oder Müllbergen. Städte sind gleichzeitig Hauptverursacher und Opfer dieser Probleme, sie sind aber auch Motoren für Innovation und Wachstum. Trotz unterschiedlicher Ausprägungsmerkmale und Rahmenbedingungen eint die Städte in der EU eine gemeinsame Herausforderung: Welche Maßnahmen können gegen die Auswirkungen des Klimawandels getroffen werden und welchen Beitrag können Städte, Regionen und Mitgliedstaaten zur grünen Stadtentwicklung leisten? Verschiedene Handlungsansätze auf politischer Ebene diskutierten hochrangige Vertreter von Bund, Land und Europäischer Union auf dem Podium.

Simone Raskob, Geschäftsbereichsvorstand Umwelt und Bauen, und Jens Geier, Mitglied des Europäischen Parlaments, Essen,

präsentierten den rund 150 Gästen die Bewerbung der Stadt Essen um den EU-Titel „Grüne Hauptstadt Europas 2017“.

Bisher wurde der Titel sieben Städten verliehen: Stockholm (2010), Hamburg (2011), Vitoria-Gasteiz (2012), Nantes (2013), Kopenhagen (2014), Bristol (2015) und Ljubljana (2016). Die Jury setzt sich aus Vertretern der Kommission, des Parlaments, des Ausschusses der Regionen, der Europäischen Umweltagentur, des Internationalen Rats für Lokale Umweltinitiativen, des Büros des Bürgermeisterkonvents und des Europäischen Umweltbüros zusammen.

Da mehr als zwei Drittel aller Europäer in Städten leben, haben viele Umweltschutzanstrengungen hier ihren Ursprung. Der Wettbewerb um den Titel soll Städte zu weiteren Maßnahmen anregen und eine Plattform zur Vorstellung bewährter Verfahren bieten sowie den Austausch zwischen europäischen Städten voranbringen.

LW



Foto: Philippe Veldeman Photographer

DEUTSCH-ÖSTERREICHISCHES URBAN-NETZWERK

Erste Erfahrung mit der Städtischen Dimension in der neuen Förderperiode

Am 19. und 20. März 2015 fand die 61. Tagung des Deutsch-Österreichischen Netzwerkes in Berlin statt. Anhand von Beispielen diskutierten die Teilnehmer über die Erfordernisse und Erfolge der aktuellen Stadtentwicklungspolitik am Beginn der EU-Förderperiode 2014 bis 2020. Die Veranstaltung galt zugleich als Startsignal für das Berliner Programm „Zukunftsinitiative Stadtteil II“ (ZIS). Das Programm verfolgt das Ziel, die ungleichen innerstädtischen Lebensbedingungen auch in der neuen EU-Förderperiode weiter abzubauen und gezielt lokale Potenziale zu aktivieren.

Das Deutsch-Österreichische Urban-Netzwerk unterstützt deutsche und österreichische Partner bei der Umsetzung von integrierten städtischen Entwicklungsmaßnahmen, die aus den EU-Strukturfonds

finanziert werden. Dazu organisiert das Netzwerk Tagungen, um den intensiven Erfahrungsaustausch zwischen EU, Bund, Länder und Kommunen zu fördern und einen Know-how-Transfer einzuleiten. Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung ist der Träger des Netzwerkes.

Die 61. Tagung des Deutsch-Österreichischen URBAN-Netzwerkes auf dem Rütli-Campus in Berlin-Neukölln galt als Auftakt für die Förderung der Stadtentwicklung aus den europäischen Strukturfonds in Deutschland 2014 bis 2020. In der Förderperiode sind für Deutschland rund 1,5 Milliarden Euro EU-Förderung für Projekte der nachhaltigen Stadtentwicklung vorgesehen, die als Ergänzung zu Städtebaufördermitteln des Bundes und der Länder in der Stadtentwicklung eingesetzt werden können. Für

Nordrhein-Westfalen stehen im Rahmen des Operationellen Programms zum EFRE (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung) Fördermittel in Höhe von 48 Millionen Euro für die Prioritätsachse 4 „Nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung/Prävention“ zur Verfügung.

Die neue rumänische EU-Kommissarin für Regionalpolitik und Stadtentwicklung, Corina Cretu, nahm die Konferenz zum Anlass für ihren ersten Besuch in Deutschland. Bundesumwelt- und Bauministerin Barbara Hendricks sprach zur Verzahnung der nationalen Stadtentwicklungspolitik mit der EU-Förderung.

Mit über 200 Teilnehmern aus EU, Bund, Ländern und Kommunen stieß die Veranstaltung in Deutschland und Österreich auf großes Interesse. LW

APPELL GEGEN WOHNUNGSKNAPPHEIT UND FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM

Europäische Erklärung zur verantwortungsvollen Wohnungswirtschaft

Bau- und Wohnminister Michael Groschek hat am 24. Februar 2015 in Brüssel die Europäische Erklärung zu einer verantwortungsvollen Wohnungswirtschaft unterzeichnet. Groschek unterstützt damit das Anliegen der Organisatoren, sich für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum starkzumachen. Die Initiatoren der Deklaration sind Housing Europe, der europäische Verband des öffentlichen, genossenschaftlichen und sozialen Wohnungsbaus, dem unter anderem auch der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen angehört, der Internationale Mieterbund sowie der französische Verband Delphis.

Die Wohnungswirtschaft in ganz Europa ist konfrontiert mit wachsenden Problemen in Stadt- und Sozialpolitik, Wirtschaft und Umwelt. Die wachsenden Herausforderungen erfordern eine Anpassung und Weiterentwicklung der Geschäftsmodelle. Die Anbieter von bezahlbarem und sozialem Wohnraum

tragen eine besondere Verantwortung. Unternehmerische Sozialverantwortung kann ein effizientes Instrument zur Unterstützung des Veränderungsprozesses sein. Insbesondere kann sie maßgeblich dazu beitragen, die Beziehungen und die Zusammenarbeit zwischen den Anbietern von sozialem Wohnraum und deren Stakeholdern (einschließlich Mietern/Bewohnern und ihren Vertretern) zu verbessern und ihre Zusammenarbeit in Hinblick auf gemeinsame Ziele auszubauen.

Barbara Steenbergen vom Generalsekretariat des Internationalen Mieterbundes sagte anlässlich der Unterzeichnung: „Die Europäische Initiative für verantwortungsvolle Wohnungswirtschaft stellt die Bewohner in den Mittelpunkt. Unterstützer der Initiative verpflichten sich, die Weichen für mehr Mietermitbestimmung und langfristige Investitionen in bezahlbarem Mietwohnraum zu stellen. Wichtig ist, dass die Investitionen bei den Bewohnern ankommen, durch niedrigere Wohnkosten, hohe Energiesparstandards, barrierefreies Wohnen und soziale



und ökologische Projekte für lebenswerte Nachbarschaften.“

Minister Groschek betont: „Ich begrüße die formulierten Absichten und schließe mich dieser Erklärung ausdrücklich an. Die darin enthaltenen Aussagen sind schon heute in sehr vielen Punkten deckungsgleich mit den Zielsetzungen der Landespolitik in NRW: Wir brauchen eine sozial ausgewogene Wohnungspolitik, um auch in Zukunft den Menschen ausreichend bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnraum zu bieten, insbesondere in den Boomstädten. Daher appelliere ich an die Wohnungswirtschaft, sich der Zielsetzung der Erklärung ebenfalls anzuschließen.“ LW

KRAFT-WÄRME-KOPPLUNG

Entschließungsantrag der Fraktionen zum Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz auf Bundesebene

Am Mittwoch, dem 4. März 2015 fand mit Einladung des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MKULNV) eine Diskussionsrunde zum geplanten Entschließungsantrag zur Novellierung des Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes (KWKG) 2015 der Landtagsfraktionen von SPD, CDU, Bündnis 90/Die Grünen und der Piraten statt.

Um auch zukünftig den Erhalt und Ausbau von klimaschutzfreundlichen Fernwärmenetzen zu sichern, die dezentrale Eigenstromproduktion zu fördern und generell Planungssicherheit, Perspektiven und Potenziale der Kraft-Wärme-Kopplung-Technologie (KWK-Technologie) zu gestalten, sind auf Bundesebene akut Maßnahmen bei der Novellierung des KWKG notwendig. Für das Bundesland Nordrhein-Westfalen ist die KWK-Technologie eminent wichtig. Um sie allerdings auch weiterhin wirtschaftlich betreiben und sinnvoll erweitern zu können, sind klare Bekenntnisse und vor allem Taten der Bundesregierung notwendig. Insofern rückt diese gemeinsame Aktion den Fokus auf dieses Themenfeld in der noch vor der Sommerpause angestrebten Planung des zukünftigen „Energemarktdesigns“. „Ohne Berücksichtigung der notwendigen Änderungen beim KWKG ist das Thema für die Wohnungswirtschaft eh vom Tisch“, so VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. „Drei wesentliche Handlungsnotwendigkeiten müssen aus unserer Sicht umgesetzt werden: höhere KWK-Zuschläge bei Netzeinspeisung, die Gleichstellung von Mieterstrom mit Eigenstrom und vor allem die Beseitigung der steuerlichen Hemmnisse für die dezentrale Stromerzeugung im Rahmen der Gewerbesteuer.“ Der VdW Rheinland Westfalen kam der vonseiten des Ministeriums angeregten Beteiligung im Rahmen einer schriftlichen Verbändeanhörung nach. FK

STADTWERKE UND DIE ENERGIEWENDE

Diskussion über zukünftige Rollenverteilung



Holger Hentschel und Andrea Voigt (v. l.)

Die Umsetzung der Energiewende und die damit zusammenhängenden Rahmenbedingungen und Perspektiven für wirtschaftliches Handeln sind auch 2015 ein beherrschendes Thema für die Stadtwerke und deren kommunale Eigentümer. Dabei zeichnet sich ab, dass die bisherigen Geschäftsmodelle, die in erster Linie auf die Erzeugung und den Verkauf von Strom und Gas ausgerichtet sind, mittel- und langfristig kein ausreichendes Ertragspotenzial mehr bieten, um die wirtschaftliche Basis eines Stadtwerks zu sichern. Für Nordrhein-Westfalen als Energieland Nummer eins in Deutschland stellt sich daher insbesondere die Frage nach neuen Geschäftsfeldern. Wie die aussehen können, welche Perspektiven die Stadtwerke und ihre Stakeholder angesichts der Energiewende nun zukünftig sehen und welche Rahmenbedingungen abgesteckt werden müssen – das war Inhalt des Stadtwerke-Forums der NRW.BANK am 6. März 2015 in Düsseldorf. An der Veranstaltung beteiligten sich durch Redebeiträge und engagierte Diskussionen auf dem Podium unter anderem NRW-Wirtschaftsminister Garrelt Duin, NRW.BANK-Vorstand Klaus Neuhaus, Hans-Joachim Reck (Hauptgeschäftsführer des Verbandes kommunaler Unternehmen e. V.), der Vorstandsvorsitzen-

de der Emschergenossenschaft Dr. Jochen Stemplewski, LEG-Vorstand Holger Hentschel, Detlef Raphael (Beigeordneter des Deutschen Städtetages) und der Oberbürgermeister der Stadt Dortmund Ullrich Sierau.

Auch in Berlin hat man sich mit dem Thema erneut dezidiert befasst: Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und der Verband kommunaler Unternehmen (VKU) luden zur Fachkonferenz am 16. und 17. März 2015 nach Berlin ein, um Chancen und Risiken der Zusammenarbeit von Wohnungsunternehmen und Stadtwerken zu diskutieren. In einer gemeinsamen Broschüre stellen sie Kooperationsmodelle vor und loten Finanzierungsmöglichkeiten aus. Eine spannungsgeladene Podiumsdiskussion gab es anlässlich der Veranstaltung unter anderem mit dem Parlamentarischen Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Florian Pronold, mit Christian Gaebler, Staatssekretär in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, Detlef Raphael, Beigeordneter des Deutschen Städtetages, Ivo Gönner, Präsident des VKU, und Axel Gedaschko, Präsident des GdW. AW

VERANSTALTUNG „AKTUELLES MIETRECHT“

Großer Zulauf beim Thema Mieterhöhungen

Das Thema des ersten für das Jahr 2015 geplanten Vortrags zum aktuellen Mietrecht lautete „Mieterhöhungen rechtssicher gestalten – Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und Modernisierungsmieterhöhungen im Praxisscheck“. Es handelt sich um eine Rechtsmaterie von enormer Praxisrelevanz, wie die hohe Teilnehmerzahl für die Veranstaltung zeigt.

Da sich mehr als 50 Zuhörer angemeldet hatten, wurde der Vortrag kurzerhand in die Mehrzweckhalle der EBZ in Bochum verlegt. Dort berichtete zunächst die erste Referentin, Rechtsanwältin Linda Mazzone, wie auch die letzte Hürde bei einer Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete genommen werden kann. Schwerpunkte waren unter anderem die Begründungsmittel einer Mieterhöhung

nach § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) (insbesondere der einfache und der qualifizierte Mietspiegel), die Formalien des Erhöhungsverlangens sowie die Kappungsgrenze und die Kappungsgrenzenverordnung.

Der Vortrag war mit zahlreichen Beispielen gespickt, bei denen die Zuhörerschaft mitunter ihr (auch rechnerisches) Geschick beweisen musste.

An einen kurzen Exkurs über die Mieterhöhung bei preisgebundenem Wohnraum im Rahmen von Altförderungen (bis 1. Januar 2002), die sich nach § 10 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) richten, sowie das gemeinsam eingenommene Mittagessen schloss der Vortrag des zweiten Referenten, Rechtsanwalt Sebastian Tackenberg, an. Dieser handelte von der Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen.

Schwerpunkte waren die Abgrenzung von Modernisierungs- zu Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die nicht zu einer Mieterhöhung gemäß § 559 BGB berechtigen, sowie die formalen Anforderungen an ein Modernisierungsankündigungsschreiben und ein Mieterhöhungsschreiben.

Der Vortrag vermittelte eindringlich, dass auch im Vorfeld einer Modernisierungsmieterhöhung zahlreiche Fallstricke lauern, die es zu beachten gilt.

Nach dem zweiten Vortrag standen Kaffee und Kuchen bereit, mit denen sich die Teilnehmer bei einem abschließenden Gespräch für die mehr oder weniger lange Heimreise stärken konnten. *ST*

BAUGENEHMIGUNGEN

Sinkende Zahl von Baugenehmigungen in NRW

Ein nur schwachen Anstieg der Baugenehmigungen hat das Statistische Bundesamt (Destatis) am 17. März 2015 vermeldet: Im Jahr 2014 wurde in Deutschland der Bau von 284.900 Wohnungen genehmigt. Das waren 5,4 Prozent oder 14.500 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Nicht nur die Wohnungswirtschaft im Bund betrachtet diese sich abkühlende Dynamik kritisch, auch der VdW Rheinland Westfalen sieht diese wieder rückläufige Entwicklung mit zunehmender Sorge. Im Jahr 2014 wurden in Nordrhein-Westfalen sogar nur noch 45.318 Wohnungen zum

Bau freigegeben – und damit um 8,6 Prozent weniger als im Vorjahr.

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter sagt zu den jüngst veröffentlichten Zahlen aus Bund und Land: „Der Markt ist unverändert überreguliert und dies entmutigt potenzielle Bauherren. So haben wir in 2014 die Einführung der Kappungsgrenzenverordnung erlebt, die auch flächendeckend in Kommunen eingesetzt wird, wo es nicht nötig gewesen wäre und wo gar keine angespannten Wohnungsmärkte existieren – etwa in Rheine, Wesel oder Bottrop. Dazu kommt ab dem 1. Januar 2015 mit inzwischen 6,5 Prozent ein bundesweit neuer Spitzensteuersatz bei der Grunderwerbsteuer sowie ab dem 1. Januar 2016 eine neue Stufe der Energieeinsparverordnung mit nochmals 25 Prozent verschärften Anforderungen. All das zwingt die Baukosten weiter in die Höhe, macht das Bauen und damit auch am Ende Mieten immer teurer. Auch die in 2015 nochmals verbesserte Wohnraumförderung

unseres Landes kann solche Belastungen für das Investitionsklima nur schwerlich kompensieren.“

Die ehemals gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen sind ihrer Verantwortung, preiswerten Wohnraum zu schaffen und zu bewirtschaften, auch in 2014 weiter nachgekommen: Die Bau-Fertigstellungszahlen der VdW-Mitgliedsunternehmen sind in diesem Jahr gegenüber 2013 um 36,4 Prozent gestiegen.

Damit sich der Aufwärtstrend der letzten beiden Jahre bei den Baugenehmigungen auch langfristig weiter fortsetzt, statt weiter abzuflauen, appelliert der VdW Rheinland Westfalen an das Land, nicht durch neues Ordnungsrecht die Baukosten noch weiter zu erhöhen. „Wir erhoffen uns in diesem Sinne eine ausreichende Berücksichtigung dieser Überlegungen insbesondere jetzt, da im Land die Novelle der Landesbauordnung vorbereitet wird“, sagt Rychter. *AW*



Wohnungswirtschaft legt Sechs-Punkte-Strategie vor

UNTERBRINGUNG VON FLÜCHTLINGEN >> Angesichts des wachsenden Zustroms von Flüchtlingen und Schutzsuchenden nach Deutschland formuliert die Wohnungswirtschaft eine Sechs-Punkte-Strategie für deren Unterbringung. Alexander Rychter, Verbandsdirektor der Wohnungswirtschaft im Westen, sagt: „Auf Grundlage ihrer sozialen und gesamtgesellschaftlichen Verantwortung engagiert sich die Wohnungswirtschaft bereits mit großem Nachdruck für eine menschenwürdige und integrationsfördernde Unterbringung vieler Flüchtlinge.“

Rychter verweist auf eine aktuelle Umfrage des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Sie zeigt: Rund zwei Drittel der befragten Wohnungsunternehmen setzen bereits Wohnungen für die Unterbringung von Flüchtlingen ein. Ihr Hauptmotiv: soziale Verantwortung, wie 92,5 Prozent der Wohnungsunternehmen bestätigen. Dabei würden sich die Unternehmen aber noch viel stärker engagieren, wenn die politischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen das zulassen würden. Bund, Länder und Kommunen müssen dazu ihr finanzielles Engagement bei der sozialen Betreuung und integrativen Maßnahmen, insbesondere in den Bereichen Gesundheit und Bildung, deutlich verstärken, fordern zwei Drittel der Wohnungsunternehmen. Unter verbesserten Voraussetzungen würde sich immerhin mehr als ein Drittel der GdW-Unternehmen in der Lage sehen, noch mehr Flüchtlinge aufzunehmen.

VdW-Verbandsdirektor Rychter betont in diesem Zusammenhang: „Unsere Mitgliedsunternehmen in Nordrhein-Westfalen und dem nördlichen Rheinland-Pfalz werden umso besser in der Lage sein zu helfen, je eher die Rahmenbedingungen entsprechend gestaltet werden. Vordringlich bedarf es nach unserer Auffassung guter Konzepte zur schnellen Unterbringung und dauerhaften Betreuung der zu uns kommenden Menschen. Neben Bund und Land, die vor allem zur finanziellen Unterstützung der Kommunen bei der Bewältigung dieser großen Aufgabe gefragt sind, sind es viele Akteure in den Städten und Gemeinden, deren Handeln aufeinander abgestimmt werden und ineinandergreifen muss.“

Sechs-Punkte-Strategie für Bund, Länder und Kommunen:

- Bund und Länder sollten insbesondere in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten Sonderprogramme zur Förderung des Neubaus von Wohnungen



auflegen, die auch für Wohnungsunternehmen, nicht nur für Kommunen, nutzbar sind.

- Bauausführungsstandards sollten zugunsten einer raschen Erstunterbringung flexibler gestaltet und Vorgaben des Vergaberechts unter die Lupe genommen werden, um den Bau neuer Unterkünfte nicht unnötig zu verzögern.
- Auf Länderebene sollte die Verteilung der Flüchtlinge diskutiert und möglichst regionsbezogen, durch eine Steuerung in Abstimmung mit den Kommunen, ein gerechterer Ausgleich gefunden werden. Denn durch den aktuellen Verteilungsmechanismus müssen insbesondere Metropolen die meisten Asylsuchenden unterbringen. Diese weisen aber häufig bereits angespannte Wohnungsmärkte auf. Für einen reformierten Verteilungsschlüssel sprechen sich 50 Prozent der GdW-Unternehmen aus, weitere 35 Prozent sehen hier zumindest Diskussionsbedarf.
- Flüchtlinge sollten in den Kommunen dezentral untergebracht und bereits belastete Stadtviertel ausgenommen werden, um soziale Brennpunkte zu vermeiden und stabile Nachbarschaften zu erhalten. Das sehen auch mehr als zwei

Drittel der befragten Wohnungsunternehmen so.

- In entspannten Wohnungsmärkten, beispielsweise Schrumpfungsräumen, müssten die Kommunen für eine schnelle Unterbringung zügig leer stehende Wohnungen, umnutzbare oder zum Abriss vorgesehene, intakte Gebäude zur Verfügung stellen. In Ballungsgebieten sind insbesondere eine vergünstigte kommunale Grundstücksvergabe sowie beschleunigte Baugenehmigungsverfahren notwendig.
- Die Kommunen müssen eine langfristige Betreuung und integrative Maßnahmen sicherstellen. Dazu sollten „Integrationslotsen“ sowohl für die Flüchtlinge als auch für die Anwohner sowie eine ausreichende Anzahl entsprechend geschulter Sozialarbeiter eingesetzt werden. Die Flüchtlinge brauchen nicht nur Zugang zu medizinischer Versorgung, Kinderbetreuung und Schulen, sondern perspektivisch auch Beschäftigungsmöglichkeiten in ihrem Umfeld. Dazu sollte das Absolvieren von Sprach- und Alphabetisierungskursen, nach dem Beispiel der Niederlande, verpflichtend sein und allen Beteiligten Dolmetscher zur Seite stehen.

Burk/AW

17. DEUTSCHER MIETGERICHTSTAG 2015 IN DORTMUND

Mietpreisbremse im Fokus der Fachgespräche

Am 13. und 14. April 2015 fand der jährliche Deutsche Mietgerichtstag in Dortmund statt. Der Deutsche Mietgerichtstag wurde 1997 von interessierten Mietrechtsjuristen aller beruflichen Fachrichtungen gegründet und bietet ein Forum des Erfahrungsaustausches für das Miet- und entsprechendes Prozessrecht. Dabei stehen auch aktuelle Rechtsentwicklungen im Fokus der Diskussionen von inzwischen mehr als 400 teilnehmenden Juristen.

Gesprächsmittelpunkt in diesem Jahr war vor allem die am 5. März 2015 vom Bundestag verabschiedete sogenannte Mietpreisbremse. Der Bundesrat wird das Gesetz am 27. März 2015 im zweiten Durchgang abschließend beraten. Die Verordnungsermächtigungen der Länder zur Bestimmung der angespannten Wohnungsmärkte sollen bereits einen Tag nach der Verkündung des Gesetzes in Kraft treten. Im Übrigen tritt das Gesetz am ersten Tag des zweiten auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft. Voraussichtlich wird die Mietpreisbremse insgesamt also zum 1. Juni 2015 in Kraft treten.

Mit dem neuen Gesetz schließen sich eine Vielzahl rechtlicher Fragestellungen an. So wurde beim Deutschen Mietgerichtstag eingehend über die nach der Mietpreisbremse nunmehr höchstzulässige Miete bei Neuvermietung vorgetragen. Die unterschiedlichen Mietvertragsvereinbarungen und die Konsequenzen der neuen gesetzlichen Regelung wurden beleuchtet.

Grundsätzlich darf nach der Mietpreisbremse bei einer Neuvermietung die Miete nur maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Wenn jedoch die vereinbarte Vormiete über dieser Grenze liegt, muss eine Herabsetzung nicht erfolgen. Allerdings kann auch keine Erhöhung vorgenommen werden, die Neumiete bleibt also unverändert zur Vormiete.

Problematisch bei der Fallkonstellation, die Vormiete als maßgebliches Kriterium

bei der Bemessung der Neumiete heranzuziehen, ist die Berücksichtigung von (berechtigten) Minderungen wegen behebbarer und/oder unbehebbarer Mängel (zum Beispiel Flächenabweichungen) der Mietsache. Nach streitiger Diskussion werden diese Minderungen, auch bei unbehebbarer Mängel, bei der Neuberechnung wohl unberücksichtigt bleiben können. Nur so könne eine Abgrenzung zwischen der ortsüblichen Vormiete einerseits und dem Gewährleistungsrecht andererseits gewährleistet sein (siehe hierzu Vortrag der Referentin Dr. Beate Flatow „Die höchstzulässige Miete“, Link unten). Klärende Rechtsprechung hierzu bleibt abzuwarten.

Auch wurde die Sonderregelung bei der Mietpreisgestaltung von modernisierten Bestandswohnungen erörtert. Die Neuregelung sieht vor, dass der Vermieter die begrenzte Neumiete um den Modernisierungszuschlag erhöhen darf. Dabei gilt folgende Berechnung (aus Vortrag von Dr. Beate Flatow am angeführten Ort):

1. Ortsübliche Miete für die – gedacht – nicht modernisierte Wohnung
2. plus zehn Prozent Erhöhung
3. plus den Betrag, der auch in einem Bestandsmietverhältnis als Modernisie-

rungsmieterhöhung (§§ 559, 559 a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)) zulässig wäre.

Dabei darf der Modernisierungszuschlag nur auf die 110-Prozent-Grenze aufgeschlagen werden und nicht auf eine eventuell noch höhere Vormiete (vergleiche Begründung der Bundesregierung zum Gesetzesentwurf, BR-DS 447/14, Seite 31).

Streitig bleibt bei modernisierten Bestandswohnungen die Frage, wann die Modernisierungsmaßnahme des Vermieters als beendet und damit bei der Neumiete als berücksichtigungsfähig gilt. Der Sinn und Zweck der Regelung kann dahingehend verstanden werden, dass allein auf die Beendigung der letzten Modernisierungsmaßnahme abzustellen ist. Wenn dieser Zeitpunkt in die Dreijahresfrist vor Neuvermietung fällt, könnte der Zuschlag noch berücksichtigt werden. Auch über diesen Streitpunkt werden die Gerichte entscheiden müssen.

■ **Alle Vorträge können unter www.mietgerichtstag.de/mietgerichtstag-2015/vortraege-2015/ heruntergeladen werden.**

LM



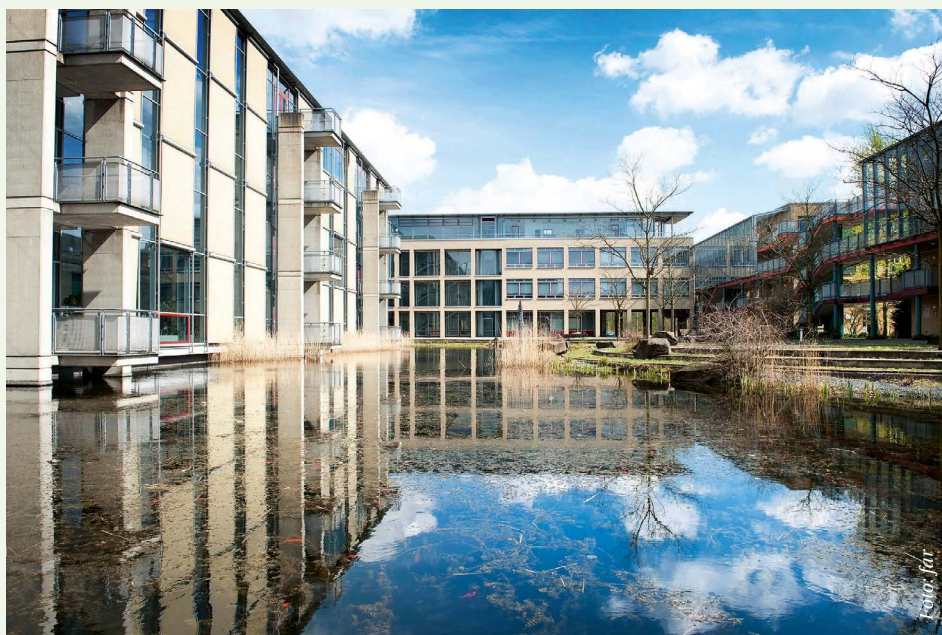
„Wohnangebote für ältere Menschen – Wie geht es weiter mit dem nun novellierten WTG NRW?“

WOHN- UND TEILHABEGESETZ >> Dieser Frage widmete der VdW Rheinland Westfalen eine Informationsveranstaltung am 4. März 2015 im EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Bochum mit ausgewiesenen Experten.

Zwei Gesetze regeln in Nordrhein-Westfalen die wesentlichen rechtlichen Grundlagen für die Gestaltung der Pflege: das Alten- und Pflegegesetz (früher „Landespflegegesetz“) und das Wohn- und Teilhabegesetz (WTG NRW). Das beide Gesetze umfassende Artikel-Gesetz GEPA NRW („Gesetz zur Entwicklung und Stärkung einer demografiefesten, teilhabeorientierten Infrastruktur und zur Weiterentwicklung und Sicherung der Qualität von Wohn- und Betreuungsangeboten für ältere Menschen, pflegebedürftige Menschen, Menschen mit Behinderung und ihre Angehörigen“) ist am 16. Oktober 2014 in Kraft getreten.

Das überarbeitete, neue WTG NRW definiert nunmehr die verschiedenen, die Wohnungswirtschaft interessierenden ambulanten Wohnangebote, darunter das Servicewohnen sowie die Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistungen, und verlässt damit den verunsichernden Begriff der „strukturellen Abhängigkeit“. All dies hat Auswirkungen zum Beispiel auf die nun mögliche konzeptionelle Gestaltung und auf die Vertragsgestaltung. Auch bauliche Anforderungen, Regelungen zur Mitwirkung wie Anzeigepflichten sind neu geregelt. Die kommunale Pflegeplanung gewinnt an Gewicht. Die soziale Wohnraumförderung des Landes passt sich an das neue WTG an.

Zu den rechtlichen, baulichen und förder-technischen Aspekten referierten Rechtsanwalt Dr. Lutz H. Michel FRICS, Hürtgenwald und Rechtsanwältin Linda Mazzone, VdW Rheinland Westfalen. Sie erläuterten die Neudefinition der Wohnangebote mit ihren abgestuften Anforderungen aus dem WTG und deren Auswirkungen für die Wohnungswirtschaft als Vermieter. Dazu zählen die verschiedenen Möglichkeiten von Kooperationen mit (Pflege-)Dienstleistern und die passenden Vertragsgestaltungen wie Generalvermietung. Auch wiesen beide Referenten auf die Übergangsregelungen des



novellierten Gesetzes hin, wonach Anzeigepflichten bis Ende Juni 2015 zu erfüllen sind.

Die Darstellung der baulichen Anforderungen, insbesondere für das Wohnen in Wohngemeinschaften, übernahm Architekt Walter Maier, Maier-Architekten Köln. Er verdeutlichte die Anforderungen wie Lösungsmöglichkeiten anhand von mehreren gebauten Projekten für verschiedene Wohnungsunternehmen in Köln und der Region. Dabei ging Maier über die Gestaltung und Ausstattung der Wohnräume wie der Gemeinschaftsräume hinaus und bettete diese auch in städtebaulich passende Quartierslösungen ein. Das „heiße“ Thema dazu bildeten die Anforderungen an den Brandschutz, die einen nicht unerheblichen Kostenfaktor bei der Errichtung von Wohngruppen darstellen. Maier zeigte aus seiner praktischen Erfahrung eine Reihe von möglichen Dispositionswegen auf.

Franz Koch vom Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des

Landes Nordrhein-Westfalen informierte die zahlreichen und interessierten Teilnehmer über die Angebote der sozialen Wohnraumförderung, speziell für das barrierefreie und barrierearme Bauen wie für das Wohnen in Wohngruppen. Neben den Grunddarlehen bieten eine Reihe von Zusatzdarlehen eine angemessene Förderungsmöglichkeit.

Monika Schneider, die eine Agentur für Wohnkonzepte in Köln betreibt, fesselte die Teilnehmer mit ihren zahlreichen praktischen Tipps. Schneider begleitet schon seit Jahren die Bildung von Wohngruppen und berät viele Wohnungsunternehmen. Sie brachte vor allem Licht in die Zusammenhänge von ordnungs- und leistungsrechtlichen wie auch baulichen und menschlichen Erfordernissen.

Roswitha Sinz, Referentin für Stadtentwicklung und Wohnungspolitik des Verbandes, moderierte durch den Informationstag, den viele Teilnehmer zu Nachfragen und einem Erfahrungsaustausch nutzten.

EXPERTENWORKSHOP IM MINISTERIUM FÜR BAUEN, WOHNEN, STADTENTWICKLUNG UND VERKEHR NRW

„Nutzungsmischung und soziale Vielfalt im Stadtquartier“

In sozialer und funktionaler Hinsicht gemischte Stadtquartiere haben einen festen Platz im Wertekanon vieler Akteure der Stadtentwicklung. Gemischte Quartiere verkörpern die Vorstellung von räumlicher Integration, ein „Näherrücken“ gesellschaftlicher Schichten, aber genauso auch die Etablierung ressourcensparender Lebensstile durch eine funktionale Vielfalt. Neben diesen positiven Effekten geht es jedoch auch darum, die negativen Folgen einer Entmischung (Segregation, Gentrifizierung, Polarisierung) zu vermeiden. Die Begegnungen verschiedenster Bewohnergruppen und die Präsenz von gewerblichen Nutzungen sollen in weiten Teilen der Städte möglich bleiben.

Trotz der Bedeutungsaufladung und der Verankerung auf der politischen Agenda sind Mischung und Vielfalt in Wohngebieten bei Weitem keine Selbstverständlichkeit. Mischung wird auch als kostenintensive Aufgabe dargestellt und deren Nutzen in Konkurrenz zu anderen städtischen Aufgaben kritisch bewertet: „Mir hat noch niemand erklärt, was der Wert für die Gesellschaft ist, wenn wir die Durchmischung überall haben. Klar ist das erst mal schön. Aber wir müssen uns einfach klarmachen, dass es sehr teuer ist, das in der Art und Weise aufrechtzuerhalten. Man muss klar sehen: Was ist der Sinn und Zweck? Was haben wir wirklich davon?“ (Voigtländer 2014)

Anliegen des im Auftrag des Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV NRW) vom Deutschen Institut für Urbanistik (difu) in Kooperation mit der Bergischen Universität Wuppertal (BUW), Lehrstuhl Ökonomie des Planens und Bauens, bearbeiteten Forschungsprojektes ist es, auf Quartiersebene die soziale und funktionale Vielfalt in ihrem Zusammenwirken zu untersuchen und praxisorientierte Handlungsmodelle zur Bewahrung und Förderung lebendiger Mischungen zu erarbeiten. Im Fokus stehen die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen – hinsichtlich potenzieller Mischungsanreize (Förderung) und Steuerungsinstrumente (zum Beispiel baurechtliche Aspekte).

Der Expertenworkshop, zu dem Auftragnehmer und -geber am 27. Februar 2015 in das MBWSV NRW einluden, mit circa 30 Vertretern aus dem MBWSV NRW, den nordrhein-westfälischen Städten sowie dem Städtetag, der IHK, der Wohnungswirtschaft und des Einzelhandels, sollte die Gelegenheit zum direkten und moderierten Austausch und der Schärfung von Positionen zu Themenstellungen, Instrumenten und Handlungsempfehlungen bieten.

Prof. Dipl.-Ing. Martin zur Nedden, Deutsches Institut für Urbanistik, führte mit Ausführungen zur Bedeutung von Mischung und

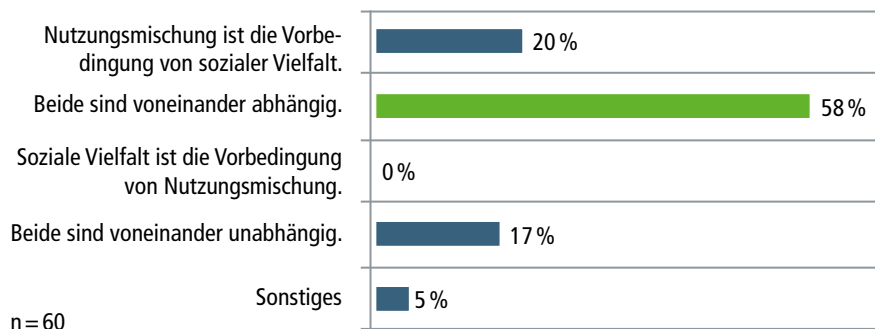
Vielfalt in den Workshop ein. Staatssekretär Michael von der Mühlen räumte sich Zeit ein und nahm stundenweise an dem Workshop teil. In seiner Begrüßung der Teilnehmer war zu spüren, dass er seinen praktischen Erfahrungshintergrund zum Thema einbringen kann.

„Mischen (im)possible? Mithilfe welcher ‚Instrumente‘ können Kommunen Nutzungsmischung und soziale Vielfalt sichern oder befördern?“ – Unter dieser Fragestellung gaben Prof. Dr. Guido Spars (BUW) und Prof. Dr. Arno Bunzel (difu) ihren Forschungsinput. Aktuell diskutierte Instrumente reichten von der Relativierung der Lärmrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm und der 16./18. Bundes-Immissionschutzverordnungen sowie der DIN 18005 bis hin zur kommunalen Bodenpolitik. Die BUW und difu hatten zehn Fallbeispiele in NRW zur Klärung der Frage nach der Möglichkeit der Nutzungsmischung untersucht.

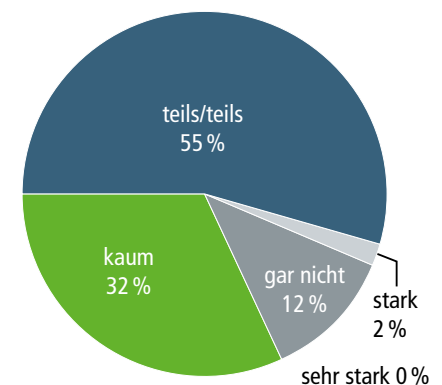
Ricarda Pätzold vom difu gab abschließend ein Stimmungsbild aus den Kommunen wieder, das die Forschungsnehmer im Wege einer Befragung der Kommunen im Sommer 2014 ermittelt haben. Sie befasste sich mit den Einflussmöglichkeiten der Städte und Kommunen. Auch hier ging es um die bereits thematisierten Mischungsanreize (Förderung) und Steuerungsinstrumente. RS

Nutzungsmischung und soziale Vielfalt – ein Stimmungsbild aus den Kommunen in NRW

Sehen Sie einen Zusammenhang zwischen Nutzungsmischung und sozialer Vielfalt im Quartier?



Wie stark überlagern sich in Ihrer Kommune die Prozesse der sozialen Segregation und funktionalen Entmischung räumlich?



NEUER LANDESENTWICKLUNGSPLAN IN NRW

Mehr kritische Stimmen werden laut

Die Wohnungswirtschaft im Westen schließt sich den kritischen Stimmen an, nach deren Ansicht der in Vorbereitung befindliche Landesentwicklungsplan keinen Ausgleich von ökologischen und wirtschaftlichen Interessen erreicht. Die Clearingstelle Mittelstand hatte den derzeitigen Entwurf des Landesentwicklungsplans (LEP) (Stand 25. Juni 2013) jedoch kritisiert.

In einem zwanzigseitigen Papier weisen Vertreter unter anderem der Industrie- und Handelskammer NRW sowie des Städte- und Gemeindebunds Nordrhein-Westfalen darauf hin, dass der LEP fördernde Rahmenbedingungen für eine wirtschaftliche Entwicklung des Landes berücksichtigen müsse. Diese Anforderung sehen sie angesichts des Fehlens der Wirtschaftsperspektive sowie der restriktiven und unklaren Vorgaben des LEP-Entwurfs insbesondere hinsichtlich der

Ausweisung und Bereitstellung von Flächen als nicht erfüllt an.

Nun sagt VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter: „Der Landesentwicklungsplan sieht vor, dass die Flächeninanspruchnahme in NRW bis 2020 auf fünf Hektar pro Tag und langfristig auf ‚Netto Null‘ reduziert wird. Eine so strikte Vorgabe ist in der Tat problematisch, insbesondere angesichts der laufenden Debatte über mangelnden Wohnungsneubau im Land.“ Im Fokus stünden derzeit vor allem die wenigen boomenden Großstädte mit dem viel besprochenen Mangel an günstigem Wohnraum in den Zentren, so Rychter. „Doch auch in ländlichen Regionen, auch in den überlebensfähigen Orten der Schrumpfungregionen unseres Landes ist im Rahmen der Innenentwicklung preiswerter, demografiegerechter Ersatzneubau notwendig, wenn die Schere zwischen ihnen und den wachsenden Städten nicht immer weiter aufklaffen soll. Je nach individueller

Situation in einer Kommune kann bei zukunftsweisenden Projekten so auch ein höherer Flächenverbrauch notwendig sein.“ Ein Landesentwicklungsplan, der dies nicht berücksichtige, könne schnell zur Belastung werden.

Ein weiterer Punkt, den die Wohnungswirtschaft kritisiert: Das Land will über den Landesentwicklungsplan eine Reduzierung der Treibhausgase bis 2050 um 80 Prozent gegenüber 1990 festschreiben. „Gerade der Wohnungsneubau hat sich in den vergangenen Jahren durch immer neue ordnungsrechtliche Vorschriften zur Energieeffizienz erheblich verteuert – nicht immer mit entsprechend guten Einsparungswerten auf der Haben-Seite“, so Rychter. „Sich nun auf den Klimaschutzplan festzulegen, dessen dezidierte Inhalte wir noch gar nicht kennen, erscheint nicht sinnvoll, sondern könnte die Baukosten noch weiter in die Höhe treiben.“ *AW*

WENIGER EINBRÜCHE

Erste Erfolge bei Kriminalitätsprävention

Die NRW-Polizei hat im vergangenen Jahr eine leichte Besserung der Lage erreicht: Für das vergangene Jahr verzeichnete die Kriminalstatistik in NRW 52.794 Einbrüche und Einbruchversuche in Häuser und Wohnungen. Dies entspricht einem Rückgang um 3,9 Prozent

(minus 2.159) und bezogen auf die vollendeten Delikte sogar um sechs Prozent. Besonders letzterer Wert ist auch auf verbesserte Sicherheitstechnik an Fenstern und Türen zurückzuführen.

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter stellt fest: „Nur wer sich zu Hause sicher fühlt, wohnt gut. Mit modernen Fensterverriegelungen kann man Einbrechern die Arbeit schwer machen, sie entmutigen und abschrecken. Dass dies der neuen Statistik zufolge in zusätzlichen sechs Prozent der Fälle gelungen ist, sehen wir als guten Anfang.“

Der leichte Rückgang ist der Erste seit 2007. 2014 scheiterten in 22.522 Fällen (42,7 Prozent) die Einbrecher an den gut gesicherten Türen und Fenstern und gelangten erst gar nicht in die Wohnung. „Neben erfolgreicher Strafverfolgung ist insbesondere die Präven-

tion von Wohnungseinbrüchen Bestandteil unserer Doppelstrategie“, so der Direktor des Landeskriminalamtes, Uwe Jacob. „Die Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften, die oft zusammenhängende Bestände in den Quartieren bewirtschaften, sind daher ein wertvoller Partner.“

Mit der Kampagne „Riegel vor! Sicher ist sicherer“, an der sich seit Herbst 2014 auch der VdW Rheinland Westfalen als Kooperationspartner beteiligt, geht die Polizei aktiv auf die Menschen zu. „Unsere Experten beraten Mieter und Eigentümer kostenlos, wie sie sich am besten gegen Einbruch schützen“, betonte Innenminister Ralf Jäger. So hat die Polizei bei einer landesweiten Aktionswoche zu Beginn der dunklen Jahreszeit mehr als 2.500 Einzelberatungen, rund 170 Gruppenberatungen mit insgesamt über 4.200 Teilnehmern und fast 19.000 Informationsgespräche durchgeführt. *AW*

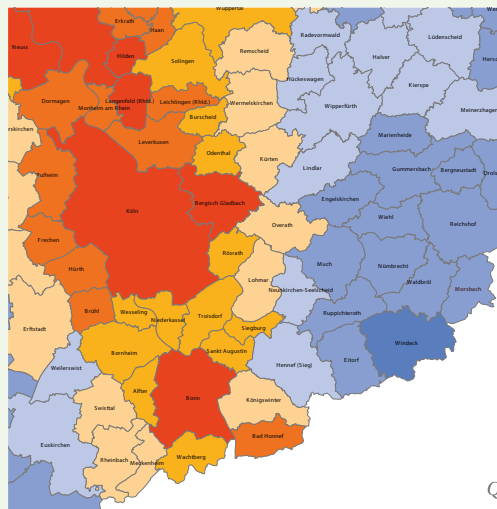


Neue Wohnungsmarktpprofile für alle Kommunen in Nordrhein-Westfalen

NRW.BANK >> Wie viele Mietwohnungen gibt es insgesamt in der Stadt und wie hoch ist die Miete im Vergleich zu umliegenden Städten und Gemeinden? Wie entwickelt sich der preisgebundene Wohnungsbestand? Wie viele Senioren leben heute und zukünftig in der Stadt? Die Wohnungsmarktpprofile der NRW.BANK beantworten diese Fragen auf einen Blick.

Bereits seit dem Jahr 2009 veröffentlicht die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.-BANK Wohnungsmarktpprofile für Nordrhein-Westfalen. Sie sind für alle 396 kreisfreien und kreisangehörigen Kommunen des Landes verfügbar. Jedes Profil enthält grafisch aufbereitete wohnungsmarktrelevante Indikatoren, die Interessierten einen ersten Überblick über die Wohnungsmarktsituation einer Gemeinde ermöglichen. Nach umfangreicher inhaltlicher und gestalterischer Überarbeitung sind die Profile im März in einer neuen Version mit dem aktuellsten erhältlichen Datenstand 2013 erschienen.

Die Profile enthalten ausgewählte Indikatoren aus den Themenfeldern Wohnungsbestand, Bautätigkeit, Bevölkerung, Arbeitsmarkt und Soziales sowie Preise. Kurze Texte erläutern die Abbildungen und helfen bei der Interpretation. Vergleiche zwischen Kommunen sind möglich, da ausschließlich Daten aus der amtlichen Statistik verwendet werden, die flächendeckend verfügbar sind. Zusätzlich werden für einige Indikatoren die kommunalen Werte denen der entsprechen



Die Gutachterausschüsse registrieren, wie viel Geld im Mittel für den Kauf von Einfamilienhaus-Baugrundstücken bezahlt wurde. Hier ist der Durchschnittspreis für Bauland in mittlerer Lage dargestellt.

Quelle: NRW.BANK: Wohnungsmarktpprofil Köln 2014

Darstellung der Baulandpreise 2013 in Köln und Umgebung

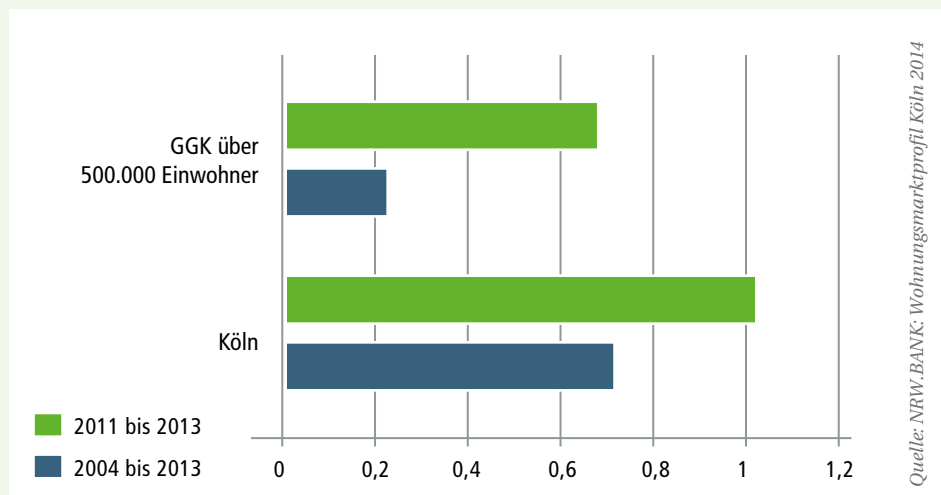
chenden Gemeindegrößenklasse gegenübergestellt.

Zusätzlich wurde die Datenbasis, wo dies erforderlich war, an die Ergebnisse des Zensus 2011, der Gebäude- und Wohnungszählung beziehungsweise deren Fortschreibungen angepasst. So stehen nun unter anderem

neue Zahlen zum Wohnungsbestand und dessen Baualter, zur Bevölkerungsentwicklung und zur Haushaltsgrößenstruktur zur Verfügung.

Dort, wo die amtliche Statistik an ihre Grenzen stößt, sind die Profile um ausgewählte Daten kommerzieller Anbieter ergänzt, beispielsweise um Aussagen zur Kaufkraft oder Preisentwicklung treffen zu können.

- Die Wohnungsmarktpprofile sind ab sofort als PDF-Dateien zum kostenfreien Download auf der Website der NRW.BANK verfügbar. Dort erhältlich sind auch weitere Publikationen der Wohnungsmarktbeobachtung zu Struktur und Trends der Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen und zum preisgebundenen Wohnungsbestand: www.nrwbank.de/wmp



Durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung in Prozent pro Jahr (hier am Beispiel der Stadt Köln)

i **GASTBEITRAG >>**
 von Ann-Kristin Häusler

NRW.BANK
 Wohnraumförderung

SENKUNG VON TREIBHAUSGASEMISSIONEN

Erstes Verbändeforum zum Klimaschutzkonzept Rheinland-Pfalz am 23. Februar 2015 in Mainz

Die Erarbeitung des Klimaschutzkonzepts Rheinland-Pfalz sei ein wichtiger Meilenstein bei der Umsetzung des Landesklimaschutzgesetzes. Das Konzept soll in diesem Jahr vorgelegt werden und Strategien und Maßnahmen benennen, die die Ziele des Gesetzes unterstützen.

Nach dem Landesgesetz zur Förderung des Klimaschutzes in Rheinland-Pfalz sollen die Treibhausgasemissionen bis 2020 um 40 Prozent gegenüber dem Stand von 1990 gesenkt werden. Bis 2050 wird eine Klimaneutralität angestrebt, mindestens jedoch eine Reduktion der Emissionen um 90 Prozent.

Für die Entwicklung des Klimaschutzkonzeptes strebt das Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung Rheinland-Pfalz (MWKEL) eine breite Beteiligung an. Den Startschuss für die Beteiligung gab Wirtschaftsministerin

Eveline Lemke auf einer Pressekonferenz am 22. Januar 2015. Bis zum 22. Februar 2015 konnten alle in einem eigens gebildeten Internetauftritt (www.klimaschutzkonzept-rlp.de) eingestellten Maßnahmenvorschläge des Klimaschutzkonzepts online kommentiert werden.

Am 23. Februar 2015 fand dann das erste Verbändeforum mit über 90 geladenen Fachexperten aus Rheinland-Pfalz statt, zu dem auch die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen, vertreten durch die beiden Verbände, geladen war. Auch in diesem Kreis wurden die Maßnahmenvorschläge in fünf Foren diskutiert. Für die rheinland-pfälzischen Wohnungsunternehmen nahm Roswitha Sinz im Forum Private Haushalte teil, da (nur) in diesem Forum auch die Wohnungswirtschaft betreffende Maßnahmen zur Diskussion standen, wie Einführung eines Warmmietenspiegels oder Förderung energetischer Stadtsanierung.

Im April 2015 folgen dann ein zweites Verbändeforum und drei Klimaforen. Während sich die Verbändeforen an Fachexperten richten, geben die drei Klimaforen den Bürgern die Möglichkeit, ihre Ideen und Hinweise zu den Maßnahmenvorschlägen einzubringen. Die Ergebnisse aus den verschiedenen Formaten werden gesammelt, zusammengeführt und ausgewertet. Sie sollen in die Erarbeitung des Entwurfs des Klimaschutzkonzepts einfließen, das bis zum dritten Quartal 2015 erarbeitet werden soll.

Während des gesamten Erstellungsprozesses des Entwurfs zum Klimaschutzkonzept gibt es die Möglichkeit, sich auf der oben angegebenen Website über den Erarbeitungsprozess und den Arbeitsstand zu informieren. RS

BAUFORUM RHEINLAND-PFALZ

Umfangreiche Tagesordnung im Brückenturm des Zentrums Baukultur Rheinland-Pfalz

Die Gesellschafter des Bauforums Rheinland-Pfalz kamen zu ihrer üblichen Frühjahrssitzung diesmal im Brückenturm des Zentrums Baukultur zu ihrer Gesellschafterversammlung zusammen. Sie bekräftigten anlässlich der Wahl dieses Ortes, dass der Brückenturm trotz manch anderer Überlegungen der Stadt Mainz Sitz des Zentrums Baukultur bleiben müsse.

Wie stets gab es eine umfangreiche Tagesordnung. Der Bericht der Rechnungsprüfer für das Geschäftsjahr führte zu einer einstimmigen Entlastung der Geschäftsstelle des Bauforums, die von Herbert Sommer mit Unterstützung von Bettina Egner geführt wird.

Aus aktuellem Anlass berichtete Roswitha Sinz vom VdW Rheinland Westfalen über die zuvor am gleichen Tage stattgefundenen

Anhörung zur Novellierung der rheinland-pfälzischen Landesbauordnung, die unter anderem eine Verschärfung der Quotierung von barrierefreien wie für uneingeschränkt für Rollstuhlfahrer nutzbare Wohnungen für Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen vorsieht. Dazu wurde das Thema von möglichen attraktiven Grundrisslösungen mit den notwendigen Bewegungsflächen hinsichtlich der Mehrflächen kurz erörtert. Sinz gab noch einen Kurzbericht zum ersten Verbändeforum zum Klimaschutzkonzept im Rahmen der umfangreichen Beteiligungsphase des Ministeriums für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung Rheinland-Pfalz.

Das Thema Business Improvement District (BID) brachte Haus & Grund auf die Agenda. Elena Wiezorek, Hauptgeschäftsführerin

der Architektenkammer Rheinland-Pfalz, die das Thema, unter anderem im Ausland, eingehend erforscht hat, führte mit einer Präsentation über die Chancen und möglichen Hemmnisse von BIDs ein und plädierte unter anderem für freiwillige Lösungen „von unten“.

Ferner berieten die Gesellschafter über die Planung und Vorbereitung weiterer Veranstaltungen des oder mit dem Bauforum(s). Die nächste Gesellschafterversammlung ist für den 11. Juni 2015 in Landau zur Landesgartenschau geplant. RS



WOHNUNGSPOLITIK GESTALTEN

Antrittsbesuch bei Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen

Am 10. März 2015 waren Verbandsdirektor Alexander Rychter, VdW Rheinland Westfalen, Vorstand Dr. Rudolf Ridinger, VdW südwest, Thomas Will, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen (ARGE RP) und Roswitha Sinz, Koordinatorin der ARGE RP zu einem Antrittsbesuch bei der neuen Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen in Mainz.

Die eine Stunde Gesprächszeit reichte kaum aus für die angemeldete Agenda. In ihrer Kurzvorstellung der ARGE RP und der sie beiden tragenden Verbänden würdigten die Verbandsvertreter die bisher mit dem ehemaligen Bauminister Dr. Carsten Kühl gepflegte gute kooperative Gesprächskultur, die Ministerin Ahnen gerne fortsetzen möchte.

Thematisch und interessenpolitisch stand dann die geplante Novellierung der rheinland-pfälzischen Landesbauordnung im Mittelpunkt. Mit ihr verfolgt die Landesregierung unter anderem das Ziel, Inklusion und Teilhabe für Menschen mit Behinderungen durch erhöhte Anforderungen an barrierefreies und uneingeschränkt für Rollstuhlfahrer nutzbares Wohnen zu verbessern. Das Anliegen der ARGE RP war es, auf die damit einhergehenden Kostensteigerungen und die erschwerte Vermietung solcher zielgruppenspezifischer Wohnungen hinzuweisen. Die auf die Agenda gut vorbereitete Ministerin folgte den Ausführungen, ließ aber keinen Zweifel an dem landespolitisch verfolgten Ziel aufkommen.

Weitere Gesprächspunkte waren die Mietpreisbremse und deren Gebietsabgren-

zung, eine nochmals kritische Würdigung der Änderung der Mietwohnraumförderbestimmungen für 2015, die finanzielle Unterstützung des Landes für Kommunen bei der Finanzierung des Baus von Unterkünften und Wohnungen für Flüchtlinge wie das neue spezifische Förderprogramm für private Investoren sowie die geplante Sommerfachreise der Verbände beziehungsweise der ARGE RP und der Architektenkammer Rheinland-Pfalz mit Ministerin Ahnen am 16. und 17. Juli 2015, auf die, so Ministerin Ahnen, sie sich sehr freue.



RS

JETZT ANMELDEN!
www.kooperative-stadtentwicklung.de

Kongress
**Kooperative
Stadtentwicklung**

**MEINE, DEINE,
UNSERE STADT
WEM GEHÖRT DIE STADT?**

10. Bielefelder Stadtentwicklungstage
20. und 21. Mai 2015 | Stadthalle Bielefeld



Der Trend zum Leben in der Stadt hat viele positive Effekte. Baulücken werden geschlossen und die Bevölkerungszahlen von vielen Städten steigen. In angesagten innerstädtischen Stadtvierteln bewirkt der Strukturwandel aber auch eine Abwanderung der ursprünglichen und oft ärmeren Bevölkerung. Wie können Städte mit diesen gegensätzlichen Entwicklungen umgehen?

Es referieren unter anderem:

Integrierte Stadtentwicklungsplanung – das Amalgam zwischen Politik, Wirtschaft, Bürgerschaft und Verwaltung?

Hilmar von Lojewski

Beigeordneter des Deutschen Städtetages und Städtetages Nordrhein-Westfalen, Leiter des Dezernats Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr



Die Neue Stadt – Utopien, Konzepte, Innovationen für die Urbanistik von Morgen

Matthias Horx

Trend- und Zukunftsforscher



Die DNA der Stadt im Fokus der Stadtentwicklung

Martin Aarts

Architekt und Leiter der Stadtentwicklung Rotterdam



Verteilungskonflikte in Städten. Armut am Stadtrand, Gentrifizierung im Zentrum?

Prof. Martina Löw

TU Berlin, Institut für Soziologie, Planungs- und Architektursoziologie



Direkte Demokratie in der Stadtentwicklung

Prof. Detlef Sack

Professor der Politikwissenschaft Universität Bielefeld



Foto: Klaus Viharek

Foto: Michael Pasternack

Mehr Informationen und Anmeldung unter:

www.kooperative-stadtentwicklung.de

Telefon 0521 51-6099 | kongressbuero@bielefeld-marketing.de

Hohe Zuwanderung nach Rheinland-Pfalz

DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG >> In den Statistischen Monatsheften Rheinland-Pfalz, Ausgabe 1/2015, geht Sofie Jedinger den „Wanderungsbewegungen zwischen Rheinland-Pfalz und dem Ausland, Struktur und Entwicklung der Zu- und Fortzüge“ nach.

Das VerbandsMagazin vermittelt einige Auszüge daraus, die auch im Hinblick auf die empirica-Studie mit der These der Schwarmstädte und deren Zugewinn auch aus dem Ausland von Interesse sind.

Jedinger stellt fest: Die Zuwanderung nach Deutschland und Rheinland-Pfalz war 2013 so hoch wie seit vielen Jahren nicht mehr. Die Arbeitnehmerfreizügigkeit für mittel- und osteuropäische EU-Länder, die Krise in Südeuropa, die vergleichsweise gute Wirtschaftslage in Deutschland, und verschiedene Konflikte im Ausland machten sich in Deutschland und Rheinland-Pfalz durch hohe Wanderungsgewinne bemerkbar. Die Mehrheit der zugewanderten Personen kam aus einem anderen EU-Land, zog in Relation zur Bevölkerungsgröße bevorzugt in die kreisfreien Städte und war im Vergleich zur rheinland-pfälzischen Bevölkerung deutlich jünger.

Höchste Nettozuwanderung über die Grenzen Deutschlands seit 20 Jahren

Begleitet von großem öffentlichem Interesse meldeten die statistischen Ämter 2013 die höchste Zuwanderung seit rund 20 Jahren. Mehr als 51.000 Personen zogen aus dem Ausland nach Rheinland-Pfalz, netto waren das rund 20.000 Personen. Bereits 2012 war Deutschland nach den USA das zweitbeliebteste Ziel für Zuwanderer in den OECD-Raum. Diese Entwicklung weckt zugleich Sorgen und Hoffnungen. Einerseits wird vor den Folgen einer vermeintlichen „Armutsmigration“ gewarnt, andererseits gibt es Hoffnungen, dass der vorausberechnete Bevölkerungsrückgang und die Alterung der Gesellschaft geringer ausfallen könnten.

Zuwanderer sind deutlich jünger

Die Zuwanderer nach Deutschland und Rheinland-Pfalz sind im Durchschnitt wesentlich jünger als die ansässige Bevölkerung. Im Jahr 2013 waren von den aus dem Ausland nach Rheinland-Pfalz zugezogenen Personen 88 Prozent jünger als 50 Jahre.

Zum Vergleich: Lediglich 57 Prozent der rheinland-pfälzischen Gesamtbevölkerung war 2013 unter 50 Jahre alt. Das Medianalter der Zuwanderer über die Bundesgrenze lag 2013 bei 29 Jahren, das der ansässigen Bevölkerung dagegen bei 46 Jahren. Die Fortziehenden sind etwas älter als die Zuziehenden: Von ihnen waren 84 Prozent unter 50 Jahre alt; das Medianalter lag bei 32 Jahren. Selbst ohne Wanderungsgewinne würde sich die Bevölkerung durch Zuwanderung also leicht verjüngen.

Zuwanderung mildert die Folgen des demografischen Wandels

Die mit der Zuwanderung einhergehende Verjüngung der Bevölkerung erweist sich vor dem Hintergrund des demografischen Wandels in Deutschland und in Rheinland-Pfalz als Vorteil. Da die Geburtenrate niedrig ist, könnte nur eine hohe Nettozuwanderung den Rückgang und die Überalterung der Bevölkerung abmildern. Aber selbst eine über Jahre anhaltende hohe Nettozuwanderung wird den demografischen Wandel in Deutschland und in Rheinland-Pfalz nicht mehr aufhalten können.

Für den demografischen Wandel ist besonders bedeutsam, dass der wanderungsbedingte Verjüngungseffekt den Bevölkerungsanteil an Personen im erwerbsfähigen Alter erhöht. Der Arbeitsmarkt profitiert vor allem von Zuwanderern, die in Branchen mit Fachkräftemangel ausgebildet sind und arbeiten können (zum Beispiel in den Gesundheits- und Pflegeberufen). Aber auch der Sozialstaat kann durch Zuwanderung entlastet werden, solange die zusätzlichen Einnahmen aus den Steuer- und Sozialversicherungszahlungen die Transferzahlungen an Zuwanderer übersteigen.

Zuwanderer zieht es überwiegend nach Trier, Ludwigshafen und Mainz

Von den Menschen, die 2013 nach Deutschland eingewandert sind, zogen 4,2 Prozent nach Rheinland-Pfalz (4,7 Prozent aller „Nettozuwanderer“). Dieser Anteil entspricht ungefähr dem rheinland-pfälzischen Anteil

an der deutschen Gesamtbevölkerung (fünf Prozent). Es kamen also nicht überproportional viele Zuwanderer aus dem Ausland nach Rheinland-Pfalz.

Von der hohen Nettozuwanderung über die Bundesgrenze nach Rheinland-Pfalz haben die kreisfreien Städte am stärksten profitiert. Besonders auffällig ist der hohe Anteil der kreisfreien Stadt Trier an der gesamten Nettozuwanderung nach Rheinland-Pfalz: Mehr als jeder vierte der gut 20.000 „Nettozuwanderer“ über die Bundesgrenze nach Rheinland-Pfalz zog 2013 nach Trier (28 Prozent). Diese außerordentlich hohe Zuwanderung kommt dadurch zustande, dass die rheinland-pfälzische Erstaufnahmeeinrichtung für Asylsuchende in Trier ihren Hauptstandort und eine Außenstelle hat. Außer in Trier gibt es sonst nur noch eine Außenstelle in Ingelheim.

Mehr als drei Viertel der Zuzüge kommen aus Europa

Die Mehrzahl der Zuzüge aus dem Ausland nach Rheinland-Pfalz kam aus Europa. Im Jahr 2013 wanderten 66 Prozent aus einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union ein, zwölf Prozent kamen aus einem anderen Land Europas. Von allen Zuwanderern aus dem EU-Ausland kamen die mit Abstand meisten aus Polen (18 Prozent aller Zuzüge). Viele zogen außerdem aus Rumänien (9,5 Prozent), Ungarn (sechs Prozent), Bulgarien (5,7 Prozent) und Italien (fünf Prozent) zu. Aus dem übrigen Europa kamen viele aus Russland (zwei Prozent), der Türkei (1,7 Prozent) und der Schweiz (ein Prozent).

- Der Beitrag von Jedinger liefert noch eine Fülle weiterer spannender Detailinformationen zu den Zu- und Fortzügen nach und aus Rheinland-Pfalz, zu finden auf der Homepage des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz unter dem Link: www.statistik.rlp.de/no_cache/veroeffentlichungen/neuerscheinungen/ RS

NACHBERICHT

Arbeitskreis Wohnen für ein langes Leben

Am 10. März 2015 führte der Arbeitskreis „Wohnen für ein langes Leben“ gemeinsam mit dem Arbeitskreis „Wohnen im Alter“ des BFW Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. Nordrhein-Westfalen seine turnusgemäße Frühjahrs-sitzung in Duisburg-Neumühl durch. Gastgebendes Wohnungsunternehmen war die Sahle Wohnen. Die Mitglieder des Arbeitskreises erörterten die Harmonisierung der Wohnraumförderbestimmungen 2015 mit dem Wohn- und Teilhabegesetz (WTG) NRW und diskutierten neue Ansätze zum Barriere-Abbau im Bestand.

Rechtsanwalt Dr. Lutz H. Michel und Thomas Möller, Baugenossenschaft Freie Scholle eG, berichteten über die am 4. März 2015 stattgefundene Informationsveranstaltung des Verbandes zum novellierten WTG NRW. Das überarbeitete,

neue WTG NRW definiert nunmehr die verschiedenen ambulanten Wohnangebote, darunter das Servicewohnen sowie die Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistungen. Mit dieser Novellierung wird der bisherige gesetzestechnische Weg mit dem von starker Rechtsunsicherheit geprägten Begriff der sogenannten strukturellen Abhängigkeit verlassen. Im Rahmen der Infoveranstaltung wurden die rechtlichen, baulichen wie fördertechnischen Seiten der ambulanten Wohnangebote näher beleuchtet.

Claudius Hasenau, Vorsitzender WiG Wohnen in Gemeinschaft und Geschäftsführer APD Ambulante Pflegedienste Gelsenkirchen, stellte Praxisbeispiele im Lichte des neuen WTG vor. Hasenau betonte, dass dringend neuer Wohnraum für hilfs- und pflegebedürftige Menschen entstehen und das Angebot von ambulanter, qualitätsgesicherter Pflege ausgebaut werden müsse.

Robert Schilling, TECE Academy, präsentierte innovative Haustechnik-Lösungen für den bezahlbaren Barriere-Abbau im Bestand.

Im Anschluss an die Sitzung besichtigten die Mitglieder des Arbeitskreises das Projekt Parea der Sahle Wohnen. Parea wurde im Jahr 2000 initiiert und ist eine gemeinnützige Initiative der privaten Wohnungswirtschaft. Der Leitsatz des Projektes ist: „Nicht Hilfeleistung, sondern gegenseitige Unterstützung, nicht irgendwo in der Stadt, sondern mitten in der Siedlung“. Die Arbeit leistet Hilfe und Ansbuch zur Selbsthilfe und soll die Bewohner im Quartier im Alltag unterstützen.

■ Die nächste Sitzung des Arbeitskreises wird am 15. September 2015 stattfinden.

LW

ARBEITSKREIS WOHNEN IM QUARTIER

Ehrenamt und Wohnungswirtschaft

Der Arbeitskreis „Wohnen im Quartier“ tagte am 17. März 2015 im Gemeinschaftshaus „Der neue Lindenhof“ in Remscheid. Gastgebendes Unternehmen war die GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid. Die Teilnehmer des Arbeitskreises erörterten die Bedeutung des Ehrenamts für die Wohnungswirtschaft und tauschten erste Erfahrungen zum Wohnungsbauprogramm 2014 aus.

Der Vorsitzende des Arbeitskreises Hans-Jürgen Behrendt, Vorstandsmitglied GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid und Gastgeber der diesjährigen Frühjahrs-sitzung, stellte das Unternehmen vor und berichtete über die Wohnungsmarktentwicklungen in Remscheid. Behrendt informierte den Arbeitskreis über den Tagungsort „Der neue Lindenhof“ und lud zu einer anschließenden Projektbesichtigung ein. Im Kern des Projektes steht der Begriff „Gemeinschaftshaus“. Es ist ein Haus, das Raum für gemeinsames interkulturelles, interreligiö-

ses und intergeneratives Leben und Arbeiten von drei Religionsgemeinschaften sowie zahlreichen freien Trägern und Institutionen bietet. Vielfältige Angebote und Aktivitäten aus den Bereichen Kinder- und Jugendhilfe, Stadtteilsozialarbeit, Migrationsdienst und interkulturelles Zentrum, Familienbildung und Altenhilfe werden unter einem Dach angeboten.

Leitthema der Frühjahrssitzung war das Thema Ehrenamt. Kyra Springer, Verein aktiv55plus, Radevormwald, berichtete über Wirken und Erfolg des Netzwerkes ehrenamtlicher Helfer. Der Verein aktiv55plus hat mit weiteren Projektträgern aus Radevormwald die „Rader Hilfsbörse“ initiiert. Ziel des Vereins ist, Nachbarschaftshilfe zu vermitteln und damit hilfebedürftigen Personen Unterstützung anzubieten, zum Beispiel beim Einkaufen oder bei Behördengängen. Die Teilnehmer des Arbeitskreises erkennen: Durch ehrenamtliche Angebote können Dienstleistungen angeboten werden, die



Foto: GEWAG

hilfebedürftige Menschen in ihrem Alltag unterstützen. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist es zielführend, nachbarschaftliche Hilfsstrukturen zu fördern, da diese das gesamte Quartiersleben bereichern.

Anschließend informierte Roswitha Sinz, Koordinatorin des Arbeitskreises und Abteilungsleiterin Interessenvertretung des VdW, über die Mittelattraktivität und -abnahme des Wohnungsbauprogrammes 2014.

Im Nachgang der Sitzung verschafften sich die Teilnehmer des Arbeitskreises einen Überblick über die zahlreich angebotenen Aktivitäten im Gemeinschaftshaus „Der neue Lindenhof“.

LW

ARBEITSKREIS COMPLIANCE

Das Handbuch nimmt erste Formen an

Am 17. März 2015 tagte der Arbeitskreis „Compliance“ bei der LEG Wohnen GmbH in Düsseldorf unter dem Vorsitz von Isabella Oppenberg, Leiterin Revision & Compliance der LEG Management GmbH, und Manfred Arlt, Leiter Konzernrevision der GAGFAH Immobilien-Management GmbH.

Der Arbeitskreis hat sich das Ziel gesetzt, ein Handbuch zum Thema Compliance für die Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen zu erstellen. Dabei wird sich der Leitfaden inhaltlich am anerkannten Prüferstandard IDW PS 980 orientieren und die wesentlichen Compliance-Elemente und Risiken aufzeigen.

Besonderes Augenmerk will der Arbeitskreis auf eine praxisorientierte Ausrichtung legen und Umsetzungsbeispiele für die unterschiedlichen Unternehmensstrukturen der Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen anbieten.

In der Sitzung hat der Arbeitskreis sich bereits auf ein Inhaltsverzeichnis verständigt und die verschiedenen Themenbereiche unter den anwesenden Arbeitskreisteilnehmern aufgeteilt. Einleitend wird sich das Handbuch mit allgemeinen Begriffsbestimmungen befassen und die Grundsätze eines sogenannten Compliance-Management-Systems erläutern. Die einzelnen Grundsätze werden dann im weiteren Teil des Leitfadens

genau definiert und entsprechend praxisgerechte Beispiele aufgezeigt.

Die Teilnehmer des Arbeitskreises werden sich für die Zusammenarbeit am Handbuch über eine IT-Plattform stetig austauschen und die jeweiligen Beiträge zum Handbuch einstellen. Diese IT-Lösung wurde vom VdW Rheinland Westfalen ebenfalls in der Sitzung vorgestellt. Die nächste Sitzung ist für August 2015 geplant. Die Teilnehmer werden dann bereits die ersten Ergebnisse ihrer Arbeit am Handbuch miteinander besprechen können.

LM

VORBEREITUNG AUF GDW-WAHLEN 2015

Sitzung des Genossenschaftsausschusses

Unter Leitung seines Vorsitzenden, Ulrich Bimberg, traf sich der Genossenschaftsausschuss des VdW Rheinland Westfalen am 3. März 2015 in Düsseldorf. Nach der Erledigung der formalen Tagesordnungspunkte gab Verbandsdirektor Alexander Rychter zunächst einen Überblick

zu aktuellen wohnungs- und immobilienpolitischen Themen, ehe Prüfungsdirektor Dr. Daniel Ranker einen überarbeiteten Fragebogen zur Checkliste „Risikopotenziale für die zukünftige Entwicklung der Wohnungsgenossenschaften“ vorgestellt hat. Nach den Berichten aus den Gremien des

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen beschäftigte sich der Genossenschaftsausschuss mit den GdW-Wahlen 2015. Da aus Altersgründen verschiedene Kollegen bei der Wahl nicht mehr zur Verfügung stehen, hat der Genossenschaftsausschuss neue Wahlvorschläge erarbeitet. Im Anschluss beschrieb VdW-Referentin Linda Mazzone die aktuelle Diskussion zum Anwendungsbereich des Kapitalanlagegesetzbuches hinsichtlich der Frage, ob die Beteiligungen von Wohnungsgenossenschaften auf Hilfs- oder Nebentätigkeiten in der Satzung beschränkt werden müssen. Abschließend hat sich der Genossenschaftsausschuss mit seinen Arbeitsschwerpunkten für die Wahlperiode 2014 bis 2018 befasst und die bereits vorhandene Liste um die Themen „Kooperationen in Wohnungsgenossenschaften“, „Geschäftsbesorgung“ und „Nachhaltigkeitsbericht-Entsprechenserklärung“ erweitert.

- Die nächste Sitzung des Genossenschaftsausschusses findet am 12. Mai 2015 um 9.30 Uhr vor dem VdW-Forum Wohnungswirtschaft in Düsseldorf statt.

MD



Foto: P/ELMedia

VDW-PARTNERTREFFEN

Neues Ausstellerkonzept für Großveranstaltungen geht in Erprobungsphase

Mit dem Energieforum West hatte das wohnungswirtschaftliche Veranstaltungsjahr 2015 bereits einen starken Auftakt. Nun folgt mit dem VdW-Forum Wohnungswirtschaft am 12. und 13. Mai 2015 die zweite Großveranstaltung im Verbandsgebiet des VdW Rheinland Westfalen, ehe es im Herbst mit dem Verbandstag in den „Endspurt“ geht.

Für den Verband war nun der Frühlingsanfang ein guter Anlass, seine Partner zum traditionellen Treffen nach Bochum einzuladen. Immerhin – Technikanbieter, IT-Unternehmen und Dienstleister tragen mit ihren Lösungen zum Erfolg der Wohnungsunternehmen bei, ermöglichen die kontinuierliche Weiterentwicklung der Bestände und tragen durch ihr Engagement als Aussteller auch zum Erfolg der Großveranstaltungen bei.

So diskutierte im Rahmen des Partnertreffens Tobias Innig, Marketingchef des EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, mit den Gästen über die Organisation der VdW-Foren und Verbandstage. „Die klassische

Ausstellung mit nebeneinander aufgereihten Messeständen hat über Jahrzehnte gute Dienste geleistet. Wir wollen sie nun schrittweise den neuen technischen Möglichkeiten anpassen“, sagte Innig vor rund 40 Teilnehmern des Partnertreffens. Multimediale Themeninseln zu komplexen Bereichen wie „Bad“, „Energieeffizienz“ oder „IT“ sollen den Messebesuchern den Überblick erleichtern, neues Interesse generieren und verschiedene Lösungsansätze praxisgerecht vorstellen. Ein ganzjährig zugängliches Wiki mit immobilientechnischen Lösungen und weitere modulare Bausteine könnten das Angebot dann ergänzen und auch den Vorständen und Geschäftsführern der Wohnungsunternehmen weitere Vorteile bringen. Das Feedback der Partner wird nun von Innig und seinem Team ausgewertet.

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter stellte den Gästen die politischen Leitlinien des Verbandes und aktuelle Debatten vor, VdW-Multimedia-Referentin Lisa Wilczek ging auf die Europäische Förderkulisse ein und EBZ-Forschungskordinatorin Dr. Alexandra Hill gab einen facettenreichen Überblick der aktuell an der EBZ Business School

verankerten Forschungsprojekte. Einen Ausklang fand das VdW-Partnertreffen im Bochumer Restaurant „Franz Ferdinand“. *AW*

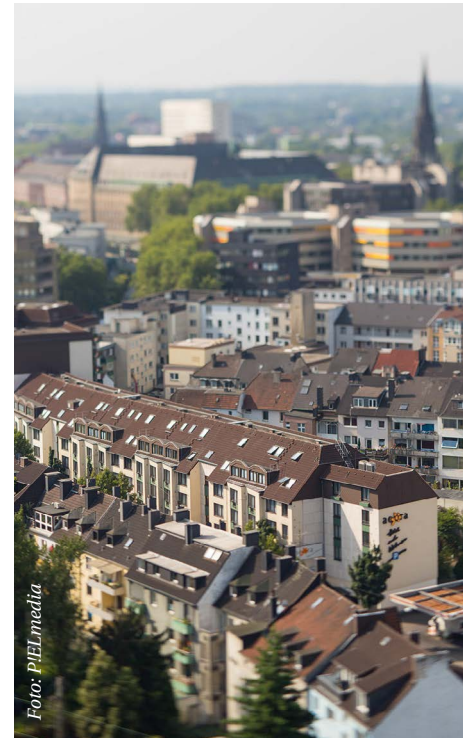


Foto: PIELmedia

Watt Erbsenzähler.
Punktgenau. Plausibel. Dokumentiert.

Präzision ist unsere Leidenschaft. Die verbrauchsorientierten Mess- und Abrechnungssysteme von Skibatron ermöglichen eine kundenorientierte und optimierte Bestandsbewirtschaftung. Lösungen, die über Standards hinausgehen. www.skibatron.de

SKIBATRON
Mess- und Abrechnungssysteme
Ein Unternehmen der Vivawest Dienstleistungen-Gruppe

NEUORDNUNG DER ARBEITSKREISE UND AUSSCHÜSSE

Verbandsratsitzung am 19. März 2015

Mit fast voller Besetzung beriet der Verbandsrat des VdW Rheinland Westfalen am 19. März 2015 in Düsseldorf eine Reihe bundes- und landespolitischer Vorhaben mit Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft sowie interne Verbandsangelegenheiten.

Vor Einstieg in die Tagesordnung sprach Ulrich Bimberg, Vorsitzender des Verbandsrats, Herrn Robert Schmidt, Vorsitzender der Geschäftsführung, VIVAWEST Wohnen GmbH, den Dank aller Mitglieder des Verbandsrates für sein langjähriges Engagement in verschiedenen Gremien

des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und des VdW Rheinland Westfalen aus. Robert Schmidt verlässt die VIVAWEST Wohnen GmbH Ende April 2015.

Aus dem Themenspektrum bundespolitischer Angelegenheiten diskutierten die Mitglieder vor allem die Ausgestaltung der Mietpreisbremse hinsichtlich des nicht definierten Begriffs der umfassenden Modernisierung und der Dauer der Amortisation. Auf der Länder-ebene steht derzeit in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz jeweils eine Novelle der Landesbauordnung an. Beide sehen vor, das

barrierefreie wie das uneingeschränkt für Rollstuhlfahrer nutzbare Wohnen stärker und verbindlicher in der Landesbauordnung zu verankern. Die damit verbundenen Mehrkosten und steigenden Mietpreise infolge von mehr Wohnfläche sieht der Verbandsrat als einen weiteren Mosaikstein, der das Bauen verteuert.

Verbandsinterne Themen waren unter anderem Veränderungen an der EBZ Business School und die Neuordnung der VdW-Arbeitskreise und VdW-Ausschüsse. Auch wurde der noch ungeprüfte Jahresabschluss 2014 des Verbandes behandelt. *RS*

ANMELDUNGEN SCHON JETZT MÖGLICH

Veranstaltungsreihe „Treffpunkt Ehrenamt“: Termine für kommende Treffen in Münster, Duisburg und Bonn

Im Jahr 2014 war unsere in Kooperation mit dem VdW südwest und dem VdW Saar durchgeführte Veranstaltungsreihe „Treffpunkt Ehrenamt“ wieder ein voller Erfolg. An drei verschiedenen Terminen konnten in Münster, Bad Neuenahr und Kassel spannende Themen vertieft, neue Erkenntnisse gewonnen und offene Diskussionen geführt werden.

Allerdings wurde die Kooperation zwischen dem VdW Rheinland Westfalen und den Verbänden VdW südwest/VdW Saar zum 31. Dezember 2014 aufgelöst, sodass die Veranstaltungsreihe „Treffpunkt Ehrenamt“ nicht mehr als Gemeinschaftsveranstaltung von drei Verbänden durchgeführt wird. Die

vielen positiven Rückmeldungen und die hohe Nachfrage der letzten Jahre haben jedoch keinen Zweifel daran gelassen, dass die Veranstaltungsreihe „Treffpunkt Ehrenamt“ in alleiniger Verantwortung des VdW Rheinland Westfalen weitergeführt wird.

Neue Standorte

Für die Termine des diesjährigen Treffpunkts Ehrenamt wurden Standorte gewählt, die stark durch die im VdW Rheinland Westfalen organisierten Mitgliedsunternehmen repräsentiert werden. Neben dem bekannten Standort Münster für die Region Münsterland wird der Treffpunkt Ehrenamt deshalb nun noch im Ruhrgebiet in der Stadt Duisburg und im Rheinland in der Stadt Bonn stattfinden. So müssen die Vertreter unserer Mitgliedsunternehmen keine weiten Wege auf sich nehmen, um an dem Treffpunkt Ehrenamt teilzunehmen und können in der ihnen nahe gelegenen Region bleiben.

Im Jahr 2015 findet der Treffpunkt Ehrenamt zu folgenden Terminen statt:

- 6./7. November 2015 in Münster, Parkhotel Schloss Hohenfeld
- 13./14. November 2015 in Duisburg, Mercure Hotel Duisburg City

- 4./5. Dezember 2015 in Bonn, Günnewig Hotel Bristol Bonn

Anmeldung mit Rabatt

Mitte Februar 2015 wurden die Mitgliedsunternehmen bereits durch ein Rundschreiben per Mail über die Termine informiert. Das Programm wird im August erscheinen. Schon jetzt haben unsere Mitgliedsunternehmen allerdings die Möglichkeit, sich für die Veranstaltung anzumelden. Statt der ursprünglichen Teilnahmegebühr in Höhe von 285 Euro wird bei Anmeldung bis zum 30. April 2015 ein Rabatt in Höhe von 15 Euro gewährt.

Münster bereits ausgebucht

Dieses Angebot haben bereits viele Mitgliedsunternehmen in Anspruch genommen: Während in Duisburg und Bonn rund ein Drittel der zur Verfügung stehenden Plätze vergeben sind, ist die Veranstaltung in Münster bereits komplett ausgebucht.

- Weitere Informationen zum Treffpunkt Ehrenamt und auch die Anmeldeunterlagen gibt es auf unserer Homepage in der Rubrik „Events und Veranstaltungen“.

MD



WOHNBAU DINSLAKEN GMBH

Minister Schneider besucht Wilhelm-Lantermann-Karree

NRW-Sozialminister Guntram Schneider hat das Wilhelm-Lantermann-Karree in Dinslaken besucht, um sich ein Bild aus erster Hand von dem für die Stadt wegweisenden Projekt zu verschaffen. Seniorengerechte Wohnungen bilden hier gemeinsam mit einem Seniorenheim eine städtebauliche Einheit.



Guntram Schneider (NRW-Sozialminister), Gert Huesmann (Geschäftsführer Wohnbau Dinslaken), Britta Altenkamp (Vorsitzende der AWO Seniorendienste Niederrhein gGmbH, Mitglied des Landtages) und Dr. Michael Heidinger (Bürgermeister der Stadt Dinslaken) (v. l.)

Gert Huesmann, Geschäftsführer der Wohnbau Dinslaken, und sein bereits bestellter Nachfolger Wilhelm Krechter betonten anlässlich des Besuchs durch den Sozialminister die gute Zusammenarbeit zwischen der Stadt Dinslaken, der Arbeiterwohlfahrt, Seniorendienste Niederrhein und der überwiegend in kommunaler Hand befindlichen Wohnungsgesellschaft. „Eine altersgerechte Quartiersarbeit kann nur durch die Kooperation von Wohnungswirtschaft, Sozialwirtschaft und Kommunen zum Erfolg führen. Nachbarschaften und ehrenamtliches Enga-

gement müssen eingebunden und entwickelt werden.“

Minister Schneider lobte die Integration des neuen Seniorenpflegeheimes und der Tagespflegeeinrichtung in das vorhandene Umfeld, das in den nächsten Jahren mit öffentlich gefördertem barrierefreiem Wohnraum weiterentwickelt wird. Inklusion bedeute,

dass alle Menschen, unabhängig von ihrer körperlichen und geistigen Verfassung, ob arm oder reich, das gleiche Recht an gesellschaftlicher Teilhabe haben. „Ich werde die Entwicklung des Wilhelm-Lantermann-Karrees weiter im Auge behalten und sicher nicht zum letzten Mal hier sein“, so der NRW-Sozialminister.

AW

DOGEWO21

Balkonblumenwettbewerb 2014 abgeschlossen

Auch im Jahr 2014 haben DOGEWO21 und der Mieterbeirat den schon traditionellen Balkonblumenwettbewerb in der Siedlung in Scharnhorst durchgeführt. Die 20 Mieter mit den schönsten Balkonen wurden jetzt vor Beginn der Pflanzzeit mit Gutscheinen für den Kauf von gärtnerischem Bedarf belohnt.

DOGEWO21-Pressesprecherin Regine Stoering und die Vorsitzende des Mieterbeirats, Ulrike Struck, haben die Gutscheine am Montag, dem 9. März 2015 im Franziskus-Zentrum, Gleiwitzstr. 283, in Dortmund-Scharnhorst übergeben. Anschließend waren die Gewinner zu einem kleinen Umtrunk und Imbiss eingeladen. Auch 2015 wird es für DOGEWO21-Mieter eine kleine „Starthilfe“

in Form von Balkonblumen und Blumen-erde geben.

Am 16. Mai 2015 – also direkt nach den Eisheiligen – wird der Mieterbeirat von DOGEWO21 vor dem Haus Vierkantweg 1 Blumen und Blumenerde verteilen. Alle Mieter erhalten rechtzeitig vor diesem Datum ihren Gutschein dafür.

AW



Foto: DOGEWO

MÜLHEIMER WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFT

Ruhrquartier feiert Richtfest

Der Anschluss der Mülheimer Innenstadt an die Ruhr kommt inzwischen zügig voran: Jüngst hat das von der Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft (MWB) angestoßene Projekt „Ruhrquartier“ Richtfest gefeiert. Käufer, Bauarbeiter und Projektbeteiligte von der Stadtverwaltung, dem Generalunternehmer PORR, vom Makler FDL und dem Bauherren MWB feierten in den Gastronomieräumen des Ruhrquartiers. Als sich die Sonne blicken



ließ, da konnte die Feier kurz entschlossen auf die Ruhrpromenade verlegt werden.

Frank Esser, Vorstandsvorsitzender der MWB, begrüßte die anwesenden Gäste und bedankte sich herzlich bei der Oberbürgermeisterin Dagmar Mühlendorf, die schließlich großen Anteil an der Realisation des Projektes gehabt habe. Esser verschwiegen nicht den „steinigen“ Weg und Startschwierigkeiten, erwähnte Kritik und anfängliche Selbstzweifel. „Die Verkaufszahlen, die riesige Nachfrage nach Mietwohnungen, das große Interesse an Arztpraxen zeigen aber, dass es sich gelohnt hat und dass sich der wirtschaftliche Mut der Genossenschaft auszahlt.“

Oberbürgermeisterin Mühlendorf wiederum betonte, sie sei sicher, dass Ruhrbania samt Ruhrquartier zu einem neuen Mittelpunkt des urbanen Lebens in Mülheim werde. Oliver Knörr, Vertreter des Generalunternehmers PORR, liefert Zahlen: „7.200 Quadratmeter groß ist das Grundstück, 16.000



Kubikmeter Boden wurden ausgehoben, 200 Rammfähle eingebracht, 2.000 Tonnen Stahl gelegt.“

Der milde Winter, gute Planungen und eine effiziente Baustellenlogistik führen ganz offensichtlich dazu, dass das Ruhrquartier weitaus schneller fertig werden könnte, als zum 31. Dezember 2015 zugesichert. Erste Einzüge im Herbst sind somit nicht ausgeschlossen. Hüb/AW

NEUBENENNUNG

Deutsche Annington und GAGFAH werden Vonovia

Deutschlands größte Wohnungsgesellschaft, die Deutsche Annington, will künftig unter dem neuen Namen Vonovia firmieren. Die Aktionäre müssen der Umbenennung allerdings noch zustimmen. Hintergrund des Namenswechsels ist unter anderem der erst in der vergangenen Woche endgültig vollzogene Zusammenschluss mit dem bisherigen Mitbewerber GAGFAH.

Die Umbenennung spiegelt dabei auch einen Neuanfang wider. So verlautet aus Unternehmenskreisen: „Sowohl die GAGFAH als auch die Deutsche Annington haben ihre Geschäftspolitik in den vergangenen Monaten neu ausgerichtet – beiden Unternehmen ist es gelungen, die Vergangenheit hinter sich zu lassen. Nun geht es darum, unser Unternehmen auf eine neue

gemeinsame Basis zu stellen. In einem ersten Schritt hat sich deshalb die neue Führungsmannschaft zusammengesetzt und sehr konstruktiv über ein gemeinsames Wertegerüst und unser zukünftiges Leitbild diskutiert.“ Jetzt sei der richtige Zeitpunkt, mit einem neuen Namen nach innen und nach außen klarzumachen, wofür das Wohnungsunternehmen stehe.

„Wir sind deutlich besser als unser Ruf“, ist sich Annington-Sprecherin Nina Henckel sicher. Vertrauen aufzubauen sei jedoch deutlich schwerer, als es zu verlieren. „Wir sind auf einem guten Weg“, so Henckel. Annington-Sprecher Klaus Markus ergänzt, jetzt stehe die Mieterzufriedenheit im Mittelpunkt. „Wir möchten unseren Mietern ein Zuhause bieten und das geht über die reine Vermietung einer Wohnung hinaus.“

Der Deutsche Mieterbund hatte dem Unternehmen dagegen in der Vergangenheit vorgeworfen, Mieterinteressen „sträflich vernachlässigt“ zu haben.

Gemeinsam verfügt die Gruppe nach eigenen Angaben über rund 350.000 Wohnungen mit einem Portfoliowert von etwa 21 Milliarden Euro. Durch die Übernahme versprechen sich die Gesellschaften Einsparungen von 84 Millionen Euro im Jahr.

Beide Unternehmen hätten ihre Geschäftspolitik bereits in den vergangenen Monaten neu ausgerichtet. Nun gehe es darum, das Unternehmen auf eine gemeinsame neue Basis zu stellen, hieß es dazu aus Unternehmenskreisen. Der Start des neuen Unternehmensauftritts sei im Herbst geplant. AW

ALTENAER BAUGESELLSCHAFT

Extra-Webauftritt für anspruchsvolle Wohnangebote

Die Altenaer Baugesellschaft (ABG) startet mit einer neuen Offensive in der Wohnungsvermietung. Unter dem Titel ABG-Extra-Wohnen präsentiert der Vermieter fortan besondere Wohnangebote für den gehobenen Geschmack und Geldbeutel auf einer eigenen Webseite unter www.abg-extra.de. Fündig soll hier werden, wer das Außergewöhnliche sucht: Die ABG verspricht Wohnungen „mit atemberaubendem Ausblick, ungewöhnlichen Querschnitten oder gehobenen Ausstattungen“.

ABG-Vorstand Joachim Effertz erklärt: „Wohnungsunternehmen wie die ABG stehen oft in dem Ruf, nur Wohnungen von der Stange zu haben. Das ist aber falsch. Mit dem neuen Webauftritt wollen wir Wohnungsinteressenten vom Gegenteil

überzeugen“. Die ABG bemühe sich seit Jahren, auch in der Modernisierung unterschiedlichsten Ansprüchen und Mietvorstellungen gerecht zu werden und schaffe in diesem Zuge differenzierte Wohnangebote von einfach bis gehoben. Die Extra-Webseite trage dem Rechnung.

Verbunden mit Immobilien-Portalen im Internet offeriert die ABG-Extra-Wohnen-Webseite ständig neue freie, außergewöhnliche Altenaer Mietwohnungen, erläutert den ABG-Service rund ums Wohnen und bietet Infos zum Stadtgeschehen in Altena. Die Seite startet mit den noch freien Wohnungen in den beiden jüngst barrierearm umgebauten und mit Fahrstühlen versehenen Häusern Eichendorffstraße 5 und Gartenstraße 36. AW

GWG WÜLFRATH GMBH

André Clasen übernimmt Geschäftsführung

Seit dem 1. Dezember 2014 hat André Clasen neben seiner Geschäftsführertätigkeit in Velbert nun auch die Geschäftsführung bei der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft



GWG Wülfrath GmbH inne. Das Unternehmen hält rund 600 Wohnungen und verwaltet zudem einen Bestand von weiteren 1.200 Wohnungen. Nach seiner Vorstandstätigkeit in Mettmann (Mettmanner Bauverein eG) und Düsseldorf (DWG eG) hatte Clasen im Jahr 2008 die alleinige Geschäftsführung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Velbert mbH mit damals rund 4.500 Einheiten übernommen. In den letzten sieben Jahren hatte er dort neben der Neustrukturierung der Stadteile Birth und Am Nordpark auch das Bau-trägergeschäft neu aufgebaut.

Die neue und zusätzliche Aufgabe in Wülfrath, das nur wenige Kilometer von Velbert entfernt liegt, soll Synergien schaffen: „Neben der Einführung eines identischen ERP-Systems in beiden Unternehmen wird auch die gegenseitige Unterstützung durch Know-how und Ressourcen ein wichtiges Thema sein“, so Clasen. Als erstes Highlight hat die Gesellschafterversammlung die Bebauung eines noch im Bestand der GWG befindliches Grundstück neben der „Hundertwasser-Siedlung“ befürwortet. Nach der Anpassung des Bebauungsplanes und dem Einreichen des Bauantrages soll der Vertriebsstart für neun Eigentumswohnungen noch im Herbst 2015 erfolgen. 14 Wohnungen sollen für den Bestand der GWG sein. Des Weiteren will der neue Geschäftsführer sein Augenmerk auf den Abbau des Instandhaltungsstaus in den Kerngebieten der GWG legen. AW

25-JÄHRIGES DIENSTJUBILÄUM

Jörg Schulte für 25-jähriges Dienstjubiläum geehrt

Seit dem 1. Januar 1990 ist Jörg Schulte geschäftsführendes Vorstandsmitglied der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Iserlohn eG. Dafür wurde er vom Aufsichtsratsvorsitzenden Norbert Ragnit und dem Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen in einer kleinen Feierstunde geehrt.

Ragnit blickte zurück auf den Werdegang Schultes und berichtete über dessen Ausbildung zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beim Spar- und Bauverein in Dortmund, wo er auch später nach seinem Abschluss zum staatlich geprüften Betriebswirt eine Leitungsfunktion übernahm. 1989 wurde Schulte dann vom damaligen Geschäftsführer Ernst Koch als sein Nachfolger eingearbeitet. Ragnit hob die besonderen Leistungen Schultes in seiner Tätigkeit hervor und dankte insbesondere auch den Mitarbeitern, die auch aus Sicht Schultes ein tolles Team ergeben. Der VdW Rheinland Westfalen ehrte Jörg Schulte mit der silbernen Ehrennadel, die er aus den

Händen der Referentin für Genossenschaftswesen Mirja Dorny entgegennahm. Auch Dorny würdigte in ihrem Grußwort die hervorragende Arbeit und das außerordentliche Engagement von Schulte. Schulte selbst freute sich über die Ehrung und bedankte sich insbesondere bei seiner Familie und den Mitarbeitern. MD



Mirja Dorny, Jörg Schulte, Norbert Ragnit (v. l.)

VdW-Forum 2015

VDW-FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT >> Das VdW-Forum Wohnungswirtschaft wird in 2015 erneut in Düsseldorf und am bewährten Ort, dem Hotel Van der Valk stattfinden. Die Veranstaltung, die jährlich als Treffpunkt für die VdW-Mitgliedsunternehmen und als Diskussionsplattform der Wohnungswirtschaft dient, geht bereits in die 14. Runde.

Das VdW-Forum Wohnungswirtschaft wird auch in diesem Jahr einen starken Fokus auf den fachlichen Austausch der Verbandsmitglieder legen: Aus einer Reihe von Workshops an den beiden Veranstaltungstagen können die Teilnehmer dabei diejenigen Themen auswählen, über die sie sich gern umfassend informieren möchten. Die Fachbeiträge stoßen Diskussionen an und fördern den Informationsaustausch unter den Mitgliedsunternehmen.

Eine kleine Neuerung gibt es in Hinsicht auf die Abendveranstaltung am 12. Mai 2015: Sie wird diesmal im Hotel Van der Valk stattfinden, sodass auf eine Anreise zur Location in Bussen – wie sie in den vergangenen Jahren praktiziert wurde – verzichtet werden kann.

■ **Anmeldung und weitere Informationen unter:**
www.vdw-forum-wohnungswirtschaft.de

AW

DIENSTAG, 12. MAI 2015

11.30 Uhr Mittagsimbiss in der Fachmesse

Plenum

12.30 Uhr Begrüßung

12.45 Uhr Grußwort

13.15 Uhr Deutschland Einwanderungsland

13.45 Uhr Mieter mit Migrationshintergrund – Ergebnisse der GdW-Studie

14.15 Uhr Kaffeepause in der Fachmesse

Parallele Workshops

14.45 Uhr Willkommenskultur und Willkommensstruktur (WS 1)

Compliance – Ein Thema für die Wohnungswirtschaft! (WS 2)

Praxischeck Personalentwicklungskonzepte in der Wohnungswirtschaft (WS 3)

Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft – Werkzeuge zur Prozessoptimierung (WS 4)

Wirtschaftliches Bauen und Sanieren – Herausforderungen für die Zukunft! (WS 5)

17.00 Uhr Blaue Stunde/Umtrunk in der Fachmesse

18.30 Uhr Sektempfang

ab 19.00 Uhr Abendveranstaltung im Van der Valk Airporthotel

MITTWOCH, 13. MAI 2015

9.15 Uhr Begrüßungskaffee in der Fachmesse

Parallele Workshops

9.30 Uhr Willkommenskultur und Willkommensstruktur (WS 1)

Compliance – Ein Thema für die Wohnungswirtschaft! (WS 2)

Praxischeck Personalentwicklungskonzepte in der Wohnungswirtschaft (WS 3)

Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft – Werkzeuge zur Prozessoptimierung (WS 4)

Wirtschaftliches Bauen und Sanieren – Herausforderungen für die Zukunft! (WS 5)

10.30 Uhr Kaffeepause in der Fachmesse

11.00 Uhr Fortsetzung Workshops

12.15 Uhr Mittagsimbiss in der Fachmesse

13.15 Uhr Ende der Veranstaltung



Termine 2015

Gremien / Ausschüsse / Arbeitskreise / Arbeitsgemeinschaften		
Beirat Aus-, Fort- und Weiterbildung	Mittwoch, 22. April 2015	Bochum, EBZ
Präsidium	Dienstag, 19. Mai 2015, 10.00 Uhr Dienstag, 7. Juli 2015, 10.00 Uhr Montag, 21. September 2015	Düsseldorf Düsseldorf Düsseldorf
Beirat	Dienstag, 19. Mai 2015, 11.00 Uhr Dienstag, 7. Juli 2015, 11.00 Uhr	Düsseldorf Düsseldorf
Finanzausschuss	Dienstag, 19. Mai 2015, 12.00 Uhr	Düsseldorf
Verbandsrat	Dienstag, 19. Mai 2015, 14.30 Uhr Dienstag, 7. Juli 2015, 12.30 Uhr Montag, 21. September 2015	Düsseldorf Düsseldorf Düsseldorf
Gremiensitzungen EBZ	Donnerstag, 21. Mai 2015	Bochum, EBZ
Ausschuss Steuern und Bilanzierung	Donnerstag, 11. Juni 2015, 14.00 Uhr	Gelsenkirchen
Arbeitskreis Wohnen im Quartier	Dienstag, 25. August 2015, 13.00 Uhr	Moers
GdW-Präsidium	Donnerstag, 3. September 2015, 10.30 Uhr	Berlin
GdW-Vorstand	Donnerstag, 3. September 2015, 12.30 Uhr	Berlin
GdW-Verbandsrat	Donnerstag, 3. September 2015, 14.30 Uhr	Berlin
Arbeitskreis Wohnen für ein langes Leben	Dienstag, 15. September 2015	N. N.
Verbandstag	Montag – Mittwoch, 21. – 23. September 2015	Essen
Mitgliederversammlung	Mittwoch, 23. September 2015	Essen

Allgemeine Termine		
Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften	Mittwoch, 15. April 2015, 10.00 Uhr	Bochum, EBZ
Aktuelles Steuerrecht	Mittwoch, 6. Mai 2015 Donnerstag, 10. September 2015	Bochum, EBZ Frankfurt am Main
Forum Wohnungswirtschaft	Dienstag/Mittwoch, 12./13. Mai 2015	Düsseldorf
Spartensitzungen	Dienstag, 12. Mai 2015 Dienstag, 22. September 2015	Düsseldorf Essen
Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte	Mittwoch, 20. Mai 2015	Düsseldorf, Hotel Meliá
Parlamentarischer Abend mit Minister Groschek	Mittwoch, 10. Juni 2015, 19.00 Uhr	Düsseldorf, Forum Ehrenhof
Studienfahrt Ausschuss ATE	Dienstag – Donnerstag, 23. – 25. Juni 2015	Weimar
WohnZukunftsTag GdW	Mittwoch, 1. Juli 2015	Berlin
Julius-Brecht-Sommerakademie	Donnerstag – Sonntag, 9. – 12. Juli 2015	Bochum, EBZ
Sommerfest der Wohnungswirtschaft	Donnerstag, 9. Juli 2015	Bochum
Ausbildungsmesse STUZUBI	Samstag, 29. August 2015 Samstag, 5. September 2015	Düsseldorf Köln

UMSATZSTEUER**Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers bei Bauleistungen gem. § 13b UStG****Klarstellung der Nichtbeanstandungsregelung**

Das Bundesfinanzministerium (BFM) hat sich mit Schreiben vom 4. Februar 2014 (IV D 3-S7279/11/10002-04) zur Geltung der Nichtbeanstandungsregelung geäußert, wenn Bauleistungen vor dem 15. Februar 2014 begonnen, aber erst nach dem 30. September 2014 abgeschlossen wurden.

Die Nichtbeanstandungsregelung beinhaltet Folgendes: Haben leistender Unternehmer und Leistungsempfänger die Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers

für eine Bauleistung, die vor dem 15. Februar 2014 ausgeführt oder mit deren Ausführung vor dem 15. Februar 2014 begonnen worden ist, einvernehmlich entschieden, an der Anwendung des § 13b UStG festzuhalten, auch wenn nach dem Urteil des Bundesfinanzhofs vom 22. August 2013 der leistende Unternehmer Steuerschuldner wäre, wird es nicht beanstandet, wenn sie nach dem 14. Februar 2014 an dieser Entscheidung festhalten, soweit dies einvernehmlich unter Berücksichtigung der bis dahin geltenden Verwaltungsanweisungen erfolgt ist. Die Notwendigkeit von Rechnungsberichtigungen besteht nicht.

Klarstellung des BMF

Nunmehr wurde an das BMF die Frage gestellt, ob diese Nichtbeanstandungsregelung auch dann gilt, wenn eine Bauleistung, mit der vor dem 15. Februar 2014 begonnen worden ist, erst nach dem 30. September 2014 abgeschlossen wurde und der Leistungsempfänger für diesen Umsatz nicht die Steuer nach § 13b UStG in der seit dem 1. Oktober 2014 geltenden Fassung schuldet. Dies bejaht das BMF nunmehr im aktuellen Schreiben vom 4. Februar 2015.

JG

BMF-SCHREIBEN**Anpassung der Steuerbescheinigungen für das Jahr 2014 sowie ab 2015**

Das Bundesministerium der Finanzen hat am 3. Dezember 2014 ein überarbeitetes Schreiben zur Ausstellung von Steuerbescheinigungen für Kapitalerträge nach § 45a Abs. 2 und 3 Einkommensteuergesetz (EStG) veröffentlicht. Die Änderungen gegenüber der Vorgängerversion (Schreiben des Bundesfinanzministeriums (BMF) vom 20. Dezember 2012) sind im Fettdruck hervorgehoben. Das BMF-Schreiben vom 3. Dezember 2014 gilt für die Bescheinigung von Kapitalerträgen, die nach dem 31. Dezember 2013 zufließen.

Die Änderungen im BMF-Schreiben haben ihre Ursache unter anderem in der zwischenzeitlich erfolgten steuerlichen Gleichstellung von Ehegatten und eingetragenen Lebenspartnern nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz (siehe Tz. 9 und Tz. 35 zu Gemeinschaftskonten, Anpassung von Tz. 22, Streichung von Tz. 23). Außerdem wurden die Muster für Steuerbescheinigungen in Bezug auf den Ausweis der Kirchensteuer zur Kapitalertragsteuer sowie hinsichtlich der Verweise auf die Zeilen der Anlage KAP zur Einkommensteuererklärung 2014 angepasst.

Steuerbescheinigung für das Jahr 2014 – Ausweis der Kirchensteuer

In den beiden Leerstellen „_“ ist letztmals für den Veranlagungszeitraum 2014 die je-

weilige Religionszugehörigkeit anzugeben. Eine Abkürzung entsprechend der Verwendung bei anderen Steuerarten ist zulässig.

Bei Gemeinschaftskonten von Ehegatten/Lebenspartnern ist die einbehaltene Kirchensteuer anteilmäßig gesondert auszuweisen. Bei Zugehörigkeit der Ehegatten/Lebenspartner zur gleichen Religionsgemeinschaft ist nur eine Summe in der Steuerbescheinigung auszuweisen. Bei einer konfessionsverschiedenen Ehe hat zuerst die Angabe für den Ehemann zu erfolgen. Bei einer konfessionsverschiedenen Lebenspartnerschaft ist der in der Zeile „Name und Anschrift der Gläubigerin/des Gläubigers/der Gläubiger der Kapitalerträge“ zuerst genannte Lebenspartner auch in der ersten der beiden Zeilen „Kirchensteuer zur Kapitalertragsteuer“ zu berücksichtigen (siehe Muster I).

Steuerbescheinigung für das Jahr 2015 – Ausweis der Kirchensteuer

Für Kapitalerträge, die nach dem 31. Dezember 2014 zufließen, ist neben der einbehaltenen Kirchensteuer auch die steuererhebende Religionsgemeinschaft im Klartext (zum Beispiel Bistum Essen, Evangelische Landeskirche in Baden) anzugeben. Klartexte, die hundert Zeichen überschreiten, können geeignet abgekürzt werden. Wurde

im laufenden Jahr wegen einer Änderung der Zugehörigkeit zur Religionsgemeinschaft ein Steuerabzug für unterschiedliche steuererhebende Religionsgemeinschaften durchgeführt, sind sämtliche steuererhebenden Religionsgemeinschaften anzugeben. Die vorstehend gemachten Ausführungen zum Ausweis der Kirchensteuer bei konfessionsverschiedenen Ehegatten/Lebenspartnern gelten gleichermaßen.

- Auf Anfrage übersendet Jürgen Gnewuch die amtlichen Muster als Word-Datei (Muster I „verschlankt“ für die gemeinsame Bescheinigung der Zinsen und Dividenden, Muster II „verschlankt“ für die Bescheinigung der Dividenden)

Tel.: 0211 16998-27

E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de

JG



Foto: JorkART Photography – fotolia.com

AUTOMATISIERTER KIRCHENSTEUERABZUG AB 2015

Referentenentwurf eines Bürokratieentlastungsgesetzes – Erleichterung bei der jährlichen Informationsverpflichtung

Der Gesetzgeber hat ab 2015 den automatisierten Kirchensteuerabzug bei Dividendenzahlungen an natürliche Personen eingeführt (siehe auch unser Rundschreiben vom 13. Januar 2014).

Die durchzuführenden Arbeiten bedeuten einen enormen Verwaltungsaufwand für die Wohnungsunternehmen. Wegen des für Nicht-Kreditinstitute (so für Wohnungsgenossenschaften) unverhältnismäßigen Aufwands hat sich unter anderem der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen an Politik und Bundesfinanzverwaltung gewandt, um Erleichterungen zu erreichen.


Der VdW Rheinland Westfalen hat die Finanzminister in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz angeschrieben. In deren Antwortschreiben teilen sie mit, dass das elektronische Abrufverfahren – wie jedes neu eingeführte Verfahren – evaluiert wird. Es zeichne sich bereits ab, dass es hinsichtlich der jährlichen Informationspflicht zu einer Modifizierung kommen könne. Es wird diskutiert, ob das Abrufverfahren in seiner jetzigen Form die genossenschaftlichen Gegebenheiten ausreichend berücksichtigt. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie hat den Referentenentwurf für ein

Bürokratieentlastungsgesetz vorgelegt. Erfreulicherweise wird die Forderung des GdW und des VdW Rheinland Westfalen nach einer Erleichterung im Hinblick auf die jährliche Informationsverpflichtung aufgegriffen.

Nach derzeitiger Gesetzeslage sind Genossenschaften verpflichtet, alle Mitglieder rechtzeitig vor einer Regelabfrage über die bevorstehende Abfrage der Kirchensteuerabzugsmerkmale beim Bundeszentralamt für Steuern und das diesbezüglich bestehende Widerspruchsrecht zu informieren, damit sie bei Bedarf einen Sperrvermerk erteilen können. Diese Information hat jährlich individuell und schriftlich zu erfolgen. In der Praxis der Genossenschaften musste diese Information – mangels anderer zulässiger Möglichkeiten – im vergangenen Jahr in der Regel als Brief erfolgen – verbunden mit einem immensen Verwaltungs- und Portoaufwand.

Ohne eine Gesetzesänderung müssten die Genossenschaften dieser jährlichen Information aller Mitglieder in Kürze erneut nachkommen. Aber: Mit dem Bürokratieentlastungsgesetz ist nunmehr vorgesehen, die jährliche Informationsverpflichtung durch eine einmalige – allerdings weiterhin individuell und schriftlich vorzunehmende

– Information während des Bestehens einer Geschäftsbeziehung, also der Mitgliedschaft, zu ersetzen. Soweit die Genossenschaften im vergangenen Jahr bereits ihre Mitglieder angeschrieben haben, sind sie dieser einmaligen Informationsverpflichtung – in Bezug auf bestehende Mitgliedschaften – bereits nachgekommen. Es muss nun nur noch sichergestellt werden, dass alle neu beigetretenen Mitglieder individuell informiert werden. Für die Zukunft bietet sich diese Information im Rahmen des Aufnahmeverfahrens an.

Soweit Genossenschaften im letzten Jahr auf Ausschüttungen, nicht zuletzt wegen des Kirchensteuerabzugs, verzichtet haben, müssen sie, wenn sie ausschütten wollen, die Informationspflicht aber einmalig individuell erfüllen. Der Kabinettsbeschluss ist für den 25. März 2015 vorgesehen. Das Gesetzgebungsverfahren soll bis zur Sommerpause abgeschlossen werden. Die Änderung im Hinblick auf die jährliche – künftig einmalige – Informationsverpflichtung soll am Tag nach der Verkündung des Gesetzes in Kraft treten. Der GdW wird mit dem Bundesfinanzministerium kurzfristig abstimmen, ob die Genossenschaften bereits im Vorfeld der zu erwartenden Gesetzesänderung entsprechend verfahren können. Über die weiteren Entwicklungen werden wir berichten. 

EINKOMMENSTEUER

Frist zur Abgabe der Meldungen nach § 45d EStG endete am 1. März 2015

Soweit vom Kapitalertragsteuerabzug bei natürlichen Personen wegen des Vorliegens eines Freistellungsauftrags (FSA) oder einer Nichtveranlagungsbescheinigung (NVB) Abstand genommen wurde, ist dem Bundeszentralamt für Steuern bis zum 1. März des Jahres, das auf das Jahr folgt, in dem die Kapitalerträge den Gläubigern zugeflossen sind, eine Meldung nach § 45d EStG zu machen. Das heißt, bis zum 1. März 2015 sind beispielsweise die Beträge zu melden, die im Jahr 2014 an Genossenschaftsmitglieder ausgeschüttet wurden. Zu melden sind aber nur die Steuerfreistellungen bei natürlichen

Personen. Wurden von Kommunen oder anderen juristischen Personen Nichtveranlagungsbescheinigungen eingereicht, so sind diese Steuerfreistellungen nicht in die Meldung nach § 45d EStG einzubeziehen. Die Datenübermittlung hat nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz auf amtlich vorgeschriebenen maschinell verwertbaren Datenträgern zu erfolgen. Folgende Daten sind zu übermitteln:

- Vor- und Zuname sowie das Geburtsdatum und die Steueridentifikationsnummer der Person, die den FSA beziehungsweise die NVB erteilt hat (Auftraggeber) – bei gemeinschaftlich

erteiltem FSA oder NVB sind diese Angaben auch für den Ehegatten zu machen. Die Steueridentifikationsnummer ist nur anzugeben, soweit sie der Genossenschaft vorliegt. Für Kapitalerträge, die nach dem 1. Januar 2016 zufließen, ist die Steueridentifikationsnummer zwingend anzugeben.

- Anschrift des Auftraggebers,
- Kapitalerträge, bei denen wegen Vorliegens eines FSA oder einer NVB vom Steuerabzug Abstand genommen wurde,
- Name und Anschrift der Genossenschaft.

JG

EINKOMMENSTEUER**Überprüfung der Funktionsfähigkeit einer Anlage kann steuerbegünstigte Handwerkerleistung sein (BFH-Urteil vom 6. November 2014)**

Die Überprüfung der Funktionsfähigkeit einer Anlage (Dichtheitsprüfung einer Abwasserleitung) durch einen Handwerker kann ebenso eine steuerbegünstigte Handwerkerleistung im Sinne des § 35a Abs. 3 Einkommensteuergesetz (EStG) sein wie die Beseitigung eines bereits eingetretenen Schadens oder vorbeugende Maßnahmen zur Schadensabwehr.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat in seinem Urteil vom 6. November 2014 (VI R 1/13) zur Begünstigung von Dichtigkeitsprüfungen an Abwasserleitungen als Handwerkerleistungen gemäß § 35a Abs. 3 EStG Stellung genommen und bestätigt die vorangegangene Entscheidung des Finanzgerichtes. Die Auffassung des Finanzamtes, das eine Dichtigkeitsprüfung als nicht nach § 35a EStG begünstigte Gutachterleistung eingeordnet hatte, wurde verworfen. Der BFH stellte fest, dass die Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen eine als steuerbegünstigte Handwerkerleistung im Sinne des § 35a Abs. 3 EStG ist; denn diese habe der Überprüfung der Funktionsfähigkeit einer Hausanlage gedient und sei damit als (vorbeugende) Erhaltungsmaßnahme zu beurteilen. Die regelmäßige Überprüfung von Geräten und Anlagen auf deren Funktionsfähigkeit erhöhe deren Lebensdauer, sichere deren nachhaltige Nutzbarkeit, diene überdies der vorbeugenden Schadensabwehr und zähle damit zum Wesen der Instandhaltung. Dies gelte auch dann, wenn hierüber eine Bescheinigung „für amtliche Zwecke“ erstellt werde. Denn durch das Ausstellen einer solchen Bescheinigung werde eine handwerkliche Leistung weder zu einer gutachterlichen Tätigkeit noch verliere sie ihren Instandhaltungscharakter.

JG

VERANSTALTUNG**„Aktuelles Steuerrecht“ am 6. Mai 2015**

Die erste Veranstaltung „Aktuelles Steuerrecht“ des Jahres 2015 wird am 6. Mai 2015 im EBZ -Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum stattfinden. Referenten sind Wirtschaftsprüferin/Steuerberaterin Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Steuerberaterin Anke Kirchhof, VdW südwest, Steuerberater/Vereidigter Buchprüfer Jörg Cammann, vdw Niedersachsen/Bremen und Wirtschaftsprüfer/Steuerberater Jürgen Gnewuch vom VdW Rheinland Westfalen.

Voraussichtliche Themen der Veranstaltung sind:

- Aktuelle steuerliche Entwicklungen auf Bundesebene
 - Modernisierung des Besteuerungsverfahrens
 - Entwurf eines Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes
 - Weiteres
- Kirchensteuerabzug - Erleichterung durch Bürokratienteilungsgesetz
- Aktionsprogramm Klimaschutz 2020
 - Steuerliche Nachteile durch PV-Anlagen
- Sachstand Grundsteuerreform
- GdW Rechnungslegungsstandard Modernisierungskosten

- Wirtschafts- ID-Nummer für Körperschaften
- Neuregelungen bei Betriebsveranstaltungen und Annehmlichkeiten (Freigrenze 60 Euro)
- Unterbringung von Flüchtlingen und Asylanten
 - Bilanzielle und steuerliche Fragen
- Grundsätze und Regelungen bei Geldanlagen (GdW Information 144)
- Legal Entity Identifier (LEI): EU-Verordnung für Derivate
- Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger - Sachstand
- Künstlersozialabgabe
- GoBD (Grundsätze zur ordnungsgemäßen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff)
- E-Bilanz - Sachstand
- Erweiterte Gewerbesteuerkürzung bei Fremdverwaltung
- Rauchwarnmelder/§ 35a EStG
- Minijob/Mindestlohn
- Rentenversicherung bei nebenamtlichen Vorständen
- Steuerbescheinigungen ab 2015
- BMF zu § 37b EStG
- Kirchensteuerabzug - erste Erfahrungen

JG

EINKOMMENSTEUER**Private Kfz-Nutzung**

Geschäfts- und Firmenwagen werden regelmäßig auch für private Zwecke genutzt. Die Nutzung eines Dienstwagens durch Arbeitnehmer ist mit dem privaten Nutzungsanteil zu versteuern. Auch sind umsatzsteuerliche Folgen der privaten Nutzung des betrieblichen Kraftfahrzeuges zu beachten.

- Bei Interesse kann ein Merkblatt zur privaten Kfz-Nutzung bei Jürgen Gnewuch angefordert werden.
Tel.: 0211 16998-27
E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de



JG

Änderung der Rechtsprechung zu Formularklauseln bei Schönheitsreparaturen

BGH >> Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich am 18. März 2015 in drei Entscheidungen mit der Wirksamkeit formularmäßiger Renovierungs- und Abgeltungsklauseln beschäftigt. Die ausführliche Urteilsbegründung ist derzeit noch nicht veröffentlicht und bleibt für eine abschließende Bewertung aktuell verwendeter Schönheitsreparaturklauseln noch abzuwarten.

Durch Renovierungsklauseln wird die grundsätzlich dem Vermieter obliegende Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen auf den Mieter abgewälzt. Quotenabgeltungsklauseln erlegen dem Mieter die Pflicht zur anteiligen Tragung von Kosten der Schönheitsreparaturen für den Fall auf, dass die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses Abnutzungs- oder Gebrauchsspuren aufweist, die Schönheitsreparaturen aber nach dem in der Renovierungsklausel festgelegten Fristenplan noch nicht fällig sind.

Entscheidungen

Zur Frage der Schönheitsreparaturen hat der BGH seine frühere Rechtsprechung aufgegeben, wonach die Schönheitsreparaturen auch bei einer zu Beginn dem Mieter unrenoviert überlassenen Wohnung durch Allgemeine Geschäftsbedingungen auf den Mieter übertragen werden können. Nunmehr ist eine Formularklausel, die dem Mieter einer unrenoviert übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich auferlegt, unwirksam (§ 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)).

Nach Ansicht des BGH verpflichtet eine solche Klausel den Mieter zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren des Vormieters und führt – jedenfalls bei kundenfeindlicher Auslegung – dazu, dass der Mieter die Wohnung vorzeitig renovieren oder gegebenenfalls in einem besseren Zustand zurückgeben müsste, als er sie selbst vom Vermieter erhalten hat.

Für die Abgrenzung, ob eine Wohnung bei der Überlassung an den Mieter renoviert oder unrenoviert ist, kommt es darauf an, ob etwa vorhandene Gebrauchsspuren so unerheblich sind, dass die Mieträume im Zeitpunkt der Überlassung den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln. Dies ist jeweils im Einzelfall zu beurteilen.

Der BGH hält auch an seiner früheren Rechtsprechung zur Wirksamkeit formularmäßiger Quotenabgeltungsklauseln nicht mehr fest. Bisher hat der BGH es grundsätzlich als zulässig angesehen, dem Mieter anteilig Kosten für Schönheitsreparaturen für den Fall aufzuerlegen, dass die Schönheitsreparaturen bei Auszug des Mieters nach dem im Mietvertrag festgelegten Fristenplan noch nicht fällig sind. Der BGH hat nunmehr entschieden, dass eine unangemessene Benachteiligung des Mieters darin liegt, dass der auf ihn entfallende Kostenanteil nicht verlässlich ermittelt werden kann und für ihn bei Abschluss des Mietvertrags nicht klar und verständlich ist, welche Belastung gegebenenfalls auf ihn zukommt. Die Entscheidung gilt unabhängig davon, ob die Wohnung zu Beginn des Mietverhältnisses renoviert oder unrenoviert überlassen worden ist (BGH, Urteile vom 18. März 2015 – VIII ZR 185/14; VIII ZR 242/13; VIII ZR 21/13).

Auswirkungen der Entscheidungen

Zwar liegen die Urteile des BGH dem Wortlaut nach noch nicht vor, allerdings wird allein aufgrund der Pressemitteilung feststehen dürfen, dass eine formularmäßige Quotenabgeltungsklausel unwirksam ist. Eine solche enthält der Mustermietvertrag des GdW Bundesverband deutscher Woh-

nungs- und Immobilienunternehmen in § 4 Abs. 6. Diese formularmäßige Quotenabgeltungsklausel sollte in Zukunft daher nicht mehr verwendet werden.

Unklar bleibt indes, ob die in § 4 Abs. 1 und Abs. 2 der GdW-Mustermietverträge verwendete Klausel zu Schönheitsreparaturen unwirksam ist. § 4 Abs. 1 der GdW-Mustermietverträge bestimmt, dass Schönheitsreparaturen vom Mieter auszuführen sind, soweit sie durch seine Abnutzung bedingt sind. Insofern schließt diese Formulierung an sich Schönheitsreparaturen aus, die noch aus dem vorherigen Mietverhältnis bei einer unrenovierten Wohnung entstanden sind. Es erscheint jedoch die mietvertragliche Klarstellung ratsam, dass sich die Schönheitsreparaturklausel nur auf renoviert übergebene Wohnungen bezieht. Ob zudem § 4 Abs. 2 der GdW-Mustermietverträge eine angemessene Ausgleichszahlung bei unrenoviert übergebenen Wohnungen im Sinne der neuen BGH-Rechtsprechung darstellt, wird nach Vorlage der Urteilsbegründung noch zu klären sein. Der Fachausschuss Rechtsfragen und Verträge des GdW wird sich mit den Auswirkungen der Entscheidungen beschäftigen und unmittelbar danach über das Ergebnis informieren.

LM 

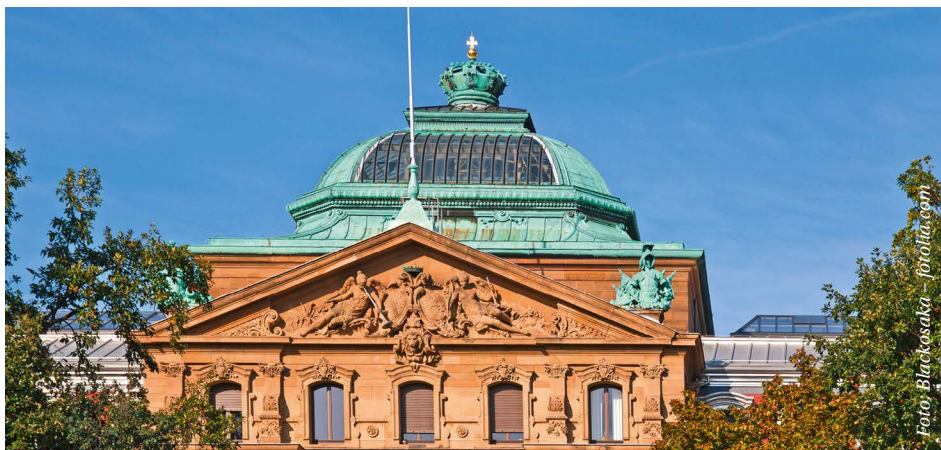


Foto: Blackosaka - fotolia.com



MIETPREISBREMSE IM BUNDESRAT

Deutscher Bundestag verabschiedete das Gesetz über die sogenannte Mietpreisbremse

Nach der Beschlussfassung des Parlaments ist das Gesetz dem Bundesrat erneut zur Billigung vorzulegen (Einspruchsgesetz), bevor es der Bundespräsident ausfertigen und verkünden kann. Der Bundesrat hat das Gesetz am 27. März 2015, nach Drucklegung des aktuellen VerbandsMagazins, im sogenannten zweiten Durchgang abschließend beraten. Die Verordnungsermächtigungen der Länder zur Bestimmung der angespannten Wohnungsmärkte sollen bereits einen Tag nach der Verkündung des Gesetzes in Kraft treten. Im Übrigen tritt dieses Gesetz am ersten Tag des zweiten auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft. Voraussichtlich

wird die Mietpreisbremse insgesamt zum 1. Juni 2015 in Kraft treten.

Im Rahmen der Sitzung des Kuratoriums des Bündnisses für Wohnen in Nordrhein-Westfalen am 14. Januar 2015 deutete Michael Groschek, Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, an, dass das Land Nordrhein-Westfalen bei der Ausweisung sogenannter angespannter Wohnungsmärkte voraussichtlich nicht auf die bisherige Gebietskulisse der Kappungsgrenzenverordnung zurückgreifen werde. Es war beabsichtigt, dem deutlich engeren Anwendungsbereich der neuen Ermächtigungsgrundlage im Hinblick auf die künfti-

gen Gebietskulissen Rechnung zu tragen und insoweit der Kritik des Verbandes im Hinblick auf bestimmte der Kappungsgrenzenverordnung unterfallende Teilmärkte nachzugehen.

Anlässlich des Antrittsbesuchs bei der rheinland-pfälzischen Finanzministerin Doris Ahnen am 10. März 2015 teilte sie auf Nachfrage dem Verband mit, dass es in Rheinland-Pfalz sehr wahrscheinlich keine Erweiterung der Gebietskulisse, wie sie bereits für die Kappungsgrenzenverordnung gilt, geben wird. Ihr Ziel sei es, möglichst schnell die Mietpreisbremse in Rheinland-Pfalz einzuführen. LM

Wechsel des Bodenbelages und Schallschutz in der Wohnungseigentümergeinschaft

WEG-RECHT >> Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich in seinem Urteil vom 27. Februar 2015 (Az. V ZR 73/14) mit der Frage befasst, welches Schallschutzniveau ein Wohnungseigentümer einhalten muss, der den vorhandenen Bodenbelag (Teppichboden) in seiner Wohnung durch einen anderen (Parkett) ersetzt.

Sachverhalt

Die Parteien in dem zugrunde liegenden Verfahren besaßen zwei übereinanderliegende Apartments in einem Anfang der Siebzigerjahre errichteten Hochhaus. Im Jahr 2008 ließen die Eigentümer der oberen Wohnung den vorhandenen Teppichboden entfernen und Parkett einbauen. Dagegen wenden sich die darunter wohnenden Eigentümer mit der Begründung, der Trittschall habe sich durch den Wechsel des Bodenbelags erhöht. Das Landgericht Itzehoe hat als Berufungsinstanz die Klage abgewiesen. Aus Sicht des Gerichts ist die Belästigung noch unter der Trittschallgrenze von 63 Dezibel und damit zumutbar.

Entscheidung

Der BGH hat die Abweisung der Klage bestätigt. Rechtlicher Maßstab für die zwischen den Wohnungseigentümern hinsichtlich des

Schallschutzes bestehenden Pflichten ist § 14 Nr. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Die unten wohnenden Eigentümer werden durch den Wechsel des Bodenbelags nicht im Sinne dieser Norm nachteilig betroffen. Grundsätzlich sind die Schallschutzwerte einzuhalten, die sich aus der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Ausgabe der DIN 4109 ergeben. Diese werden gewahrt. Ein höheres Schallschutzniveau kann sich aus der Gemeinschaftsordnung ergeben, nicht aber aus einem sogenannten besonderen Gepräge der Wohnanlage. Die Gemeinschaftsordnung enthält keine solchen Vorgaben.

Dass die im Zuge der Errichtung des Hochhauses erstellte Baubeschreibung und der ursprüngliche Verkaufsprospekt eine Ausstattung der Apartments mit Teppichböden vorsahen, hat der BGH als unerheblich angesehen.

Die Entscheidung beruht auf der Überlegung, dass die Auswahl des Bodenbelags die Gestaltung des Sondereigentums betrifft und im Belieben des Sondereigentümers steht. Der Schallschutz muss in erster Linie durch die im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile gewährleistet werden. Welcher Bodenbelag bei der Errichtung des Gebäudes vorhanden war, ob dieser durch den Bauträger oder durch die Ersterwerber bestimmt worden ist und ob er in allen Wohnungen einheitlich war oder nicht, sind keine geeigneten Kriterien für das über die gesamte Nutzungszeit des Gebäudes einzuhaltende Schallschutzniveau. Außerdem spricht gegen ein dauerhaftes Gepräge der Anlage, dass sich die geschmacklichen Vorlieben für bestimmte Bodenbeläge im Laufe der Zeit verändern.

LM 



ENERGIEBINNENMARKT DER EU**EU-Kommission veröffentlicht Paket zur Konzeption**

Mit ihrer Mitteilung einer „Rahmenstrategie für eine krisenfesten Energieunion mit einer zukunftsorientierten Klimaschutzstrategie“ veröffentlichte die Europäische Kommission am 25. Februar 2015 ihr lang angekündigtes Paket zur Konzeption eines Energiebinnenmarkts der EU.

Für die deutsche Wohnungswirtschaft ist das vorgelegte Paket ambivalent. Zum einen sind einige Behauptungen der Kommission unscharf, wie zum Beispiel die Feststellung, dass 75 Prozent des EU-Gebäudebestandes nicht energieeffizient seien. Hier muss das Kriterium für energieeffizient benannt werden. Ebenfalls ist der Ansatz des One-size-fits-all-Konzepts unsachgemäß, da unterschiedliche ökonomische, klimatische und kulturelle Aspekte einen solchen Ansatz verbieten.

Zum anderen aber sind einige Ziele in dem umfassenden Ansatz der Europäischen Kommission positiv. So birgt die neue Rolle der EU als übergreifender Koordinator und Anbieter von Finanzierungsmöglichkeiten im Bereich der energetischen Gebäudesanierung Chancen. Die Mitteilung entspricht an vielen Stellen der Forderung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, dass bei allen zukünftigen energetischen Maßnahmen, die wirtschaftliche und soziale Dimension zu berücksichtigen ist.

Konkret kündigt die Kommission 15 Maßnahmen an. Die für die deutsche Wohnungswirtschaft relevanten Maßnahmen:

5. Die Schaffung eines durchgängig funktionierenden Energiebinnenmarktes, der den Bürgern Vorteile bringt, die Integration der erneuerbaren Energie in den Markt und die Korrekturen bei der bisher noch unkoordinierten Entwicklung von Kapazitätsmechanismen in den Mitgliedstaaten machen eine Überprüfung der derzeitigen Marktorganisation erforderlich.
 - Die Kommission wird 2015 ein Konzept für einen neuen europäischen Strommarkt vorschlagen, dem 2016 Vorschläge für Rechtsvorschriften folgen sollen.



- Die Kommission wird 2016 Rechtsvorschriften zur Sicherheit der Stromversorgung vorschlagen.
8. Mehr Transparenz bei Energiekosten und -preisen sowie in Bezug auf die Höhe der öffentlichen Förderung wird die Marktintegration stärken und es ermöglichen, Maßnahmen zu identifizieren, die den Binnenmarkt verzerren.
 - Die Kommission wird zweijährliche Berichte über Energiepreise vorlegen, die Rolle von Steuern, Abgaben und Subventionen eingehend analysieren und auf die Beseitigung von regulierten Unterkostenpreisen hinwirken.
 - Im Rahmen von Initiativen auf nationaler und lokaler Ebene sollten schwache Verbraucher durch soziale Maßnahmen geschützt werden.
 9. Die EU hat für sich selbst das Ziel gesetzt, bis 2030 Energieeinsparungen von mindestens 27 Prozent zu erreichen.
 - 2015 und 2016 wird die Kommission alle relevanten Rechtsvorschriften zur Energieeffizienz überprüfen und bei Bedarf Revisionen vorschlagen, um die Erreichung des Ziels für 2030 zu unterstützen.
 - Mitgliedstaaten und Regionen sollten europäische Mittel für die Wohnungsrenovierung stärker in Anspruch nehmen.
 10. Bei Gebäuden besteht ein enormes Potenzial für Verbesserungen der Energieeffizienz.

enz. Durch die Nachrüstung bestehender Gebäude, um sie energieeffizient zu machen und nachhaltige Möglichkeiten der Raumheizung und -kühlung in vollem Umfang auszuschöpfen, können die Kosten der EU für Energieeinfuhren gesenkt, die Energieversorgungssicherheit gestärkt und die Energiekosten für Privathaushalte und Unternehmen verringert werden.

12. Auf dem Europäischen Rat vom Oktober 2014 hat die EU einen Rahmen für die Klima- und Energiepolitik bis 2030 beschlossen. Dieser Rahmen muss nun umgesetzt werden. Die EU wird einen ehrgeizigen Beitrag zu den internationalen Klimaverhandlungen leisten.
13. Die EU hat für erneuerbare Energien ein Ziel von mindestens 27 Prozent auf EU-Ebene bis 2030 beschlossen.
14. Die EU muss eine zukunftsgerichtete Forschungs- und Innovationsstrategie (F&I) für den Bereich Energie und Klima entwickeln, um Europa seine technologische Führungsrolle zu erhalten und die Exportchancen zu erweitern.



GASTBEITRAG >>
von Dr. Özgür Öner

Leiter des Brüsseler Büros des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Mikroklima gewinnt an Bedeutung

METEOROLOGISCHE ANALYSEN >> Der Eingangsbereich eines Gebäudes, ein Durchgang, eine Terrasse oder ein Platz im Freien – der Wind trägt entscheidend dazu bei, ob Menschen diese Orte gerne nutzen. Eine Verschlechterung des Windkomforts, etwa durch ständig auftretende, unangenehme Fallwinde, kann selbst dem Ruf oder der Vermietbarkeit eines Gebäudes schaden. Die Gebäude selbst beeinflussen dabei die Windsituation oft mehr, als Bauherren bewusst ist.



Die Ausrichtung der neuen Shopping- und Wohnbauten von „Citygate“ am Stadtrand Wiens folgt den Empfehlungen einer Windkomfort-Studie.

Durch die Kombination von Meteorologie und technischem Know-how können Experten vorhersagen, ob sich die Bewohner eines neuen Gebäudes auf den Freiflächen wohlfühlen werden und mit welchen Winden zu rechnen ist. Probleme können durch eine optimierte Ausrichtung der Wohnbauten und deren Freiflächen vermieden werden. Simon Tschannett von der Firma Weatherpark erklärt die spezielle Vorgehensweise und die nachhaltige Wirkung für die Wohnungswirtschaft: „Wir analysieren die vorhandenen Windverhältnisse vor Ort und simulieren dann mit spezialisierten Computermodellen die Veränderungen der Windströmungen durch die geplanten Im-

mobilien.“ Bei Umsetzung unserer Empfehlungen fühlten sich die Bewohner rund um die Gebäude den Großteil des Jahres wohl, weil die Windgeschwindigkeit fast immer im angenehmen Bereich bleibe, so Tschannett. Es lohne sich für Developer, Architekten und Bauherren in jeder Phase des Entstehungsprozesses, eine Windkomfort-Studie erstellen zu lassen. „Im besten Fall wird die erste Analyse durchgeführt, sobald feststeht, dass ein Gebäude oder eine Fläche neu errichtet oder gestaltet werden soll.“

Doch auch bei bestehenden Plänen kann durch Adaptierungen ein Zugewinn an Windkomfort erreicht werden: Wenn ein

Gebäude oder ein Platz bereits fertiggestellt ist, werden durch den Einsatz von zielgerichteten Maßnahmen – wie durch Bepflanzung oder Glaswände an geeigneten Stellen – unangenehme Winde abgeschwächt. In Wien etwa wurde der neue Stadtteil rund um den kürzlich eröffneten Hauptbahnhof, auf dem sich viele Wohnbauten und begrünte Freiflächen befinden, in vielen Bereichen nach den Empfehlungen von Meteorologen geplant.

■ Mehr Informationen unter:
www.weatherpark.com

FK

STUDIE „KUNDENNUTZEN SMART HOME“

Smart Home im Mietermarkt: Anbieter verfehlen noch immer Kundenwünsche

Das Düsseldorfer Marktforschungsinstitut INNOFACT untersuchte mit acht weiteren Projektpartnern die Nachfrage von Mietern nach Smart-Home-Angeboten. Im Rahmen der Gemeinschaftsstudie „Smart Home im Mietermarkt“ wurden die Treiber und Trends identifiziert und die am Markt verfügbare Smart-Home-Technik analysiert. Das Projektergebnis zeigt sehr deutlich, warum das derzeitige Smart-Home-Marktvolumen weit unter seinem kommerziellen Potenzial liegt: Kundenbedürfnisse und tatsächliche Angebote von Smart-Home-Lösungen liegen weit auseinander.

Welche Rolle kann Smart Home im Mietermarkt spielen? Welche Erwartungen haben die Mieter an die neue Technik und welche Chancen für profitable Geschäftsmodelle ergeben sich daraus?

Diese Fragen untersuchte INNOFACT mit der Fachhochschule Köln und Jung Stadt-konzepte, Köln sowie Projektpartnern aus

der Energie-, Heizungs-, Hausautomations- und Consulting-Branche.

Die zentralen Ergebnisse der Studie

Für circa vier Fünftel aller befragten Mieter (n=853) sind die Themen Energieeffizienz, Komfort und Sicherheit besonders relevant. Da die Energiekosten ein entscheidender Treiber der Wohnkostenentwicklung sind, ist der hohe geäußerte Bedarf nach Smart-Home-Angeboten im Bereich Energieeffizienz einleuchtend.

Was die Macher der Studie erstaunt hat – auch Vermieter sind als Smart-Home-Anbieter für ihre Mieter durchaus akzeptabel. Knapp 90 Prozent der befragten Mieter würde die Nutzung einer durch den Vermieter angebotenen Smart-Home-Lösung sicher oder eventuell in Erwägung ziehen. Sowohl Kaufinteresse und Preisbereitschaft, also das akzeptierte Ausmaß einer monatlichen Mieterhöhung, sind positiv ausgeprägt.

Was fehlt, sind auf Vermieter zugeschnittene Angebote. Hans-Jochen Brückner, Geschäftsbereichsleiter Energiemarktforschung INNOFACT: „In der Immobilienwirtschaft steigt die Nachfrage nach individuellen Lösungen: Wohnungsangebote müssen immer besser auf die spezifischen Kundenanforderungen angepasst werden.“

Hier liegen Chancen für intelligente Systeme – Vermieter verfügen jedoch in der Regel nicht über die Kompetenzen und Erfahrungen in der Beratung, der fachgerechten Installation und dem Betrieb der Anlage. Das eröffnet Marktchancen für kompetente Smart-Home-Dienstleister.

Einmal mehr macht die Studie deutlich: Erfolgreiche Kundenbeziehungen bauen auf einer lebensnahen und emotionalen Ansprache auf. Smart-Home-Produkte müssen näher an die alltäglichen Bedürfnisse der Nutzer und die regionalen Bedingungen angepasst werden. Komfort und

Zuverlässigkeit ist dabei ein zentrales Produktversprechen: Mit 80 Prozent wird einfache Bedienbarkeit und Installation der Smart-Home-Produkte von Mietern als zentrale Anforderung identifiziert. Die Branchenanalyse zeigt jedoch: Es mangelt bereits bei der Beratung, der individuellen Konfiguration der Systeme, dem Verkauf und der Installation.

Thorsten Schneiders, Professor am Cologne Institute for Renewable Energy der Fachhochschule Köln, stellt hierzu fest: „Die technischen Möglichkeiten sind groß und vielfältig, doch leider ist es für den interessierten Laien kaum möglich, sich einen Überblick zu verschaffen. Komfortable, zuverlässige und einfache Produkte müssen im Mittelpunkt der Produktentwicklung stehen. Hier liegt eine Schlüsselaufgabe auf der Smart-Home-Anbieterseite – sowohl Hardware- und Software-Produzenten, Fachhandwerk und Vertrieb müssen an einem Strang ziehen.“

Die Macher der Studie sind sich einig: Die Verknüpfung von Marktanalyse mit fachübergreifendem Expertenwissen hat konkrete Anknüpfungspunkte und Erfolgskriterien für profitable Geschäftsmodelle im Mietermarkt zutage gebracht. Nun gilt es, die Erkenntnisse in unternehmens- und regionalspezifischen Geschäftsmodellen konkret anzuwenden. Leicht anwendbare, auf den Kundenwunsch zugeschnittene Angebote und lokale Kooperationen sind ein Schlüssel, damit Kundenwunsch und Angebotswirklichkeit in Zukunft zusammenkommen.

- Weiterführende Informationen zur Studie „Kundennutzen Smart Home im Mietermarkt“ stehen auf der Homepage www.innofact.de in der Rubrik Leistungen/Energiemarkt zur Verfügung.

LW



Die **Wohnungsgenossenschaft im Kreis Olpe, Südsauerland eG**
sucht zur Nachfolgeregelung
zum **01.01.2016** ein



hauptamtliches Vorstandsmitglied (m/w)

Wir sind das für die Wohnungsversorgung im Kreis Olpe bedeutendste Wohnungsunternehmen und verwalten 1.902 Wohnungen für unsere 2.133 Mitglieder. Mit 12 Mitarbeitern, zusätzlich unterhalten wir einen Regiebetrieb mit 9 Mitarbeitern, sind wir zukunftsweisend organisiert. Bei einer Bilanzsumme von 35 Millionen Euro ist die Eigenkapitalausstattung solide und die Ertragslage gesichert.

Die Schwerpunkte unserer Tätigkeit liegen

- in der sozial verantwortbaren Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes,
- in der zur nachhaltigen Bestandssicherung erforderlichen Instandhaltung, Modernisierung, der qualitativen Entwicklung unseres Bestandes und
- in damit zusammenhängenden Neubauprojekten.

Gemeinsam mit einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied tragen Sie die Gesamtverantwortung für Fortführung und Weiterentwicklung der bisherigen erfolgreichen Unternehmensstrategie.

Sie sind eine unternehmerisch geprägte, kompetente Führungskraft (m/w) mit beruflicher Qualifikation als Betriebswirt/Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bzw. Immobilienkaufmann oder qualitativ vergleichbaren, in der Praxis erworbenen Kenntnissen. Sie zeichnen sich zudem durch hohe soziale Kompetenz aus.

Sie verfügen auch über technisches Verständnis und Erfahrungen im Genossenschaftswesen, haben Interesse an neuen Entwicklungen im Wohnumfeld und zeigen Engagement für Kontakte zu kommunalen und wirtschaftlichen Einrichtungen.

Ihre Bewerbungsunterlagen übersenden Sie bitte unter Angabe des möglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum **01.06.2015** an den

Vorsitzenden des Aufsichtsrates

Herrn Landrat Frank Beckehoff

Wohnungsgenossenschaft im Kreis Olpe, Südsauerland eG

Schützenstraße 2

57462 Olpe

SEMINARE IM MAI 2015

04.05.2015	Hannover	Zukunftsgerechte Modernisierung von Nachkriegsbauten	Dr.-Ing. Armin Hartmann FRICS	4
05.05.2015	Bochum	50er- und 60er-Jahre-Bauten – Zukunftsgerecht und nachhaltig gestalten und modernisieren	Dr.-Ing. Armin Hartmann FRICS, M.A. Real Estate Management Dennis Mehlan	2
05.05.2015	Hannover	Aktuelles Steuerrecht	Ingeborg Esser, Jörg Cammann, Jürgen Gnewuch, Anke Kirchhof	4
05.05.2015	Hamburg	Beschwerdefälle im Mietverhältnis und Umgang mit Mietminderungsansprüchen	RA Rainer Maaß	5
06.05.2015	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement – Effiziente Energie- und Ressourcennutzung		5
06.05.2015	Bochum	Dienstleistungsverträge verstehen, erstellen und bestmöglich nutzen	Prof. Dr. rer. pol. Michaela Hellerforth	2
06.05.2015	Frankfurt am Main	Verkehrssicherungspflichten von Immobilien, Bäumen und Spielplätzen in der wohnungswirtschaftlichen Praxis	Dr.-Ing. Armin Hartmann FRICS, Real Estate Dipl.-Ing. Gotthard Grieseler	3
06.05.2015	Hannover	SpeedReading – Schneller lesen im Business – So behaupten Sie sich sicher in der Informationsflut	Dipl.-Ing. (FH) Christoph Teege	4 5
07.05.2015	Hannover	Gutachterverfahren und Architektenwettbewerbe	Peter Schulze, Dieter Cordes	4
07.05.2015	Bochum	Wie sind Baumaßnahmen in der Finanzbuchhaltung zu berücksichtigen?	Dr. Dirk Wenzel	2
08.05.2015	Hannover	Effektive Lerntechniken und Zeitmanagement für Auszubildende	Kirsten Kadenbach	4
09.05.2015	Bochum	Buchführung lernen – Speziell für Azubis: Unterstufenstoff Buchführung auffrischen und festigen für Schüler der Mittel- und Oberstufe	Moritz Siepmann	2
11.05.2015	Hannover	„Hilfe, wie gehe ich mit schwierigen und aggressiven Mietern um?“ – Praxisnahe Lösungsstrategien gegenüber schwierigen Mietern	Prof. Dr. Matthias Neu	4
11.05.2015	Bochum	Controlling mit Excel – Excel im Controlling sinnvoll nutzen	Dipl.-Kfm. Reno Brosius	2
12.05.2015	Bremen	Mängel der Mietsache = Minderung?	Detlef Wendt	4
12.05.2015	Frankfurt am Main	Mietrecht in Gesetzgebung und Rechtsprechung	RA Stephan Gerwing	3
13.05.2015	Bochum	Bautechnische Grundlagen für Kaufleute – Unnötige Kosten und Verstöße gegen die Verkehrssicherungspflicht vermeiden	Dipl.-Ing. Dieter Uhlig	2
18.05.2015	Bochum	Erfolgsorientierte Präsenz im Internet – Die Unternehmens-Website als wichtiges Instrument zur Kundenbindung	Kathleen Parma	2
18.05.2015	Schwerin	Hartz IV für Wohnungsunternehmen – Aktuelle Änderungen 2015	Dipl.-Päd. Sabine Petter	5
18.05.2015	Hannover	Klimaschutz und Artenvielfalt unter einem Dach – Artenschutz bei Sanierungen im Gebäudebestand und bei Neubauten – inklusive Exkursion	Kirsten Gulau, Dipl.-Ing. Frank Hessing	4
19.05.2015	Lübeck	Versicherungen in der Wohnungswirtschaft	Carlo Greifenberg, Katharina Meybohm	5
19.05.2015	Hannover	Social Media in der Wohnungswirtschaft – Potenzialbewertung und Erfolgskonzepte	Ingo Stoll	4

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

1 Nadine Büscher
Telefon 0211 16998-21

3 Susanne Schreiber, SFA
Telefon 069 97065-410

5 Andreas Daferner, vnw
Telefon 040 52011-218

2 Bettina Mannel, EBZ
Telefon 0234 9447-510

4 Karsten Dürkop, vdw Niedersachsen
Telefon 0511 1265-126



**Das Wohnungsunternehmen der Stadt Viersen
Kommen Sie zu uns.
Gestalten Sie Ihre Zukunft und die Zukunft unserer Stadt.**

Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n motivierte/n und fachlich kompetente/n

Bilanzbuchhalter/in

für Aufgaben rund um die Immobilie.

Ihre Aufgabenschwerpunkte:

- Buchung laufender Geschäftsvorfälle, Bearbeitung der Zahlungsläufe
- Liquiditätsplanung und -überwachung
- Wirtschaftsplanung und -überwachung
- Erstellung des Berichtswesens
- Selbstständige Vorbereitung und Erstellung von Präsentationen und Präsentationsunterlagen, Dokumentationen, Berichten
- Erstellung von Investitionsrechnungen
- Prüfungsvorbereitung und -begleitung im Bereich Bilanzen, Steuern
- Bilanzerstellung nach HGB und Steuerrecht

Ihre Fähigkeiten:

- Berufserfahrung in der Immobilienwirtschaft
- Sicherer Umgang mit gängiger ERP-Software und MS-Office
- Eigeninitiative, Flexibilität, Vertrags- und Verhandlungssicherheit
- Hohe kommunikative und soziale Kompetenz sowie Organisationsvermögen
- Ziel- und Ergebnisorientierung
- Einschlägige Kenntnisse in der Projektkoordination
- Ausgeprägtes analytisches Zahlenverständnis
- Lösungsorientierter, sorgfältiger und flexibler Arbeitsstil

Ihre vollständige Bewerbung unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung senden Sie bitte bis zum **24.04.2015** an die Viersener Aktien-Baugesellschaft AG, Personalabteilung, Rathausmarkt 1 in 41747 Viersen oder per Mail an personal@vab-viersen.de. www.vab-viersen.de

IMPRESSUM

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

