

VerbandsMagazin

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



24 VDW-FORUM
WOHNUNGSWIRTSCHAFT

4 SCHWERPUNKT
UNTERBRINGUNG VON FLÜCHTLINGEN
Flüchtlinge benötigen mehr
als bloß Unterbringung



Die neue Haufe Wohnungsübergabe-App

Mit der neuen mobilen Wohnungsübergabe-App von Haufe erstellen, verteilen und archivieren Sie rechtssichere elektronische Abnahme- und Übergabeprotokolle.

Das Besondere: Die Daten werden direkt im ERP-System **Haufe wowinex** weiterverarbeitet und automatisch archiviert. Sie organisieren so den gesamten Prozess der Wohnungsübergabe effizient und zeitsparend.

www.haufe.de/wohnungsuuebergabe

HAUFE.

LIEBE LESER >> die vorliegende Ausgabe des VerbandsMagazins befasst sich im Schwerpunkt mit der Unterbringung von Flüchtlingen. Die Wohnungswirtschaft sollte sich der Wahrheit stellen: Deutschland ist für viele Menschen ein Hort des Reichtums und der Sicherheit. So impliziert der Begriff Flüchtlings-„Welle“ wahrscheinlich vollkommen zu Unrecht, dass der Andrang bald wieder nachlassen wird.



Von einer *Flüchtlings-„Welle“* kann wohl *keine Rede* sein

Gerade aus diesem Grund brauchen wir endlich tragfähige Konzepte. Ich weiß nicht, wie es Ihnen geht, aber ich bemerke eine gewisse Hilflosigkeit der staatlichen Einrichtungen und das Fehlen einer Gesamtstrategie. Es rächt sich, dass jahrzehntelang die Devise galt: „Deutschland ist kein Einwanderungsland und daher braucht man keine politischen Konzepte.“ Jetzt haben wir eine paradoxe Situation: Einerseits braucht Deutschland Zuwanderung. Nur so haben wir die Chance, den zunehmenden Fachkräftemangel zu bekämpfen und für gesamtwirtschaftliches Wachstum zu sorgen. Andererseits werden Flüchtlinge in heruntergekommenen Sammelunterkünften untergebracht und dürfen nicht arbeiten. Menschen, die die Kraft und das Talent haben, sich im Fachkräftemangeland Deutschland einzubringen.

Wir sehen ja, dass es kein Erfolgsmodell ist, wenn viele tausend, oft junge und hochmotivierte Menschen über Jahre in einer verordneten Passivität verharren müssen. In fataler Weise wird dadurch in der Bevölkerung das Vorurteil genährt, dass hier Menschen auf Kosten des Steuerzahlers leben – Menschen, die liebend gerne arbeiten würden. Bei früheren Maßnahmen der Integration, etwa bei der Arbeit mit Aus- und Übersiedlern aus dem Osten Anfang der 90er-Jahre oder aktuell in Berlin, haben wir in meinem Unternehmen immer wieder die Erfahrung

gemacht: Wichtige Voraussetzung für Integration ist, dass die Menschen Arbeit und Anerkennung erhalten.

Nach dem Königsteiner Schlüssel werden die meisten Flüchtlinge dorthin geschickt, wo der Mangel an bezahlbaren Wohnungen schon am größten ist. Wenn die Flüchtlinge in Ballungszentren untergebracht werden sollen, müssen noch leer stehende Gebäude daraufhin überprüft werden, ob man sie umrüsten kann. Bauausführungsstandards sollten zugunsten einer raschen Erstunterbringung flexibler gestaltet werden, um den Bau neuer Unterkünfte nicht unnötig zu verzögern. Denkmalschutz ist ein ehrenwertes Ziel und darf doch nicht verhindern, dass verzweifelte Menschen ein Dach über dem Kopf erhalten. Wer etwa vor den Mördern des Islamischen Staates geflohen und mit Mühe und Not bis nach Deutschland gekommen ist, hat es nicht verdient, durch bürokratischen Unfug zusätzlich belastet zu werden.

Generell verlangen die gegenwärtige Lage und die Wucht der Herausforderungen ein entschiedenes Vorgehen von der Wohnungswirtschaft. Es geht dabei um eine Haltung, die das Gut Wohnen und die Entwicklung von Immobilien aus wirtschaftlicher und sozialer Perspektive betrachtet. Wir sind aufgerufen, unsere bescheidene Hilfe da einzubringen, wo es notwendig ist!

Natürlich darf schließlich auch nicht ignoriert werden, dass Wohnungsunternehmen materiell nichts zu verschenken haben. Zur Selbst- und Werterhaltung müssen auch wir auf die Refinanzierbarkeit von baulichen und sozialen Maßnahmen achten. Nur so können wir unser Augenmerk auf bedürftige Menschen richten. Unsere Kernaufgabe ist es, weiterhin bezahlbares Wohnen anzubieten und damit für soziale Gerechtigkeit zu sorgen.

Damit das gelingt, benötigen wir mehr Abstimmung, klarere Linien und eine Setzung klarer Prioritäten von staatlicher Seite. Bis dahin zeigt der aktuelle Schwerpunkt des VerbandsMagazins sehr anschaulich, welche Diskussionen bereits geführt werden, wie der Stand der Dinge in NRW und Rheinland-Pfalz aussieht und wie viel die Wohnungswirtschaft im Westen bereits tut, um Schutzsuchenden Menschen in Deutschland einen Neuanfang zu ermöglichen.

Ihr
Werner Dacol

Mitglied des Präsidiums des VdW Rheinland Westfalen, Vorstandsvorsitzender des Arbeitgeberverbandes der Deutschen Immobilienwirtschaft sowie Geschäftsführer der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH mit Sitz in Köln

- 4** Schwerpunkt
Unterbringung von Flüchtlingen



SCHWERPUNKTTHEMA

- 5** **Flüchtlinge benötigen mehr als bloß Unterbringung**
Schwerpunkt
Unterbringung von Flüchtlingen
- 10** **„Flüchtlinge sind in unserem Land willkommen“**
Interview mit Malu Dreyer
- 11** **Wer schließt mit wem einen Vertrag ab?**
Rechtliche Aspekte bei der Unterbringung von Flüchtlingen
- 12** **Diskussion auf dem VdW-Forum: „Natürlich ist Deutschland Einwanderungsland“**
Flüchtlingsunterbringung im Fokus
- 14** **„Gebraucht werden mehr Wohnungen“**
Kurzinterview mit Sigrid Koepplinghoff
- 15** **Stadt Mülheim und kommunale SWB setzen gemeinsam auf eine angemessene Unterbringung von Flüchtlingen**
Praxisbeispiel
- 16** **Rückkehr der GEBAG: Strategische Zusammenarbeit zur Unterbringung von Flüchtlingen**
Zusammenarbeit in Duisburg
- 18** **Wohnbau Mainz GmbH**
Praxisbeispiel

- 24** Die neue Nachdenklichkeit –
14. VdW-Forum Wohnungswirtschaft



- 19** **Kooperationen, Initiativen, Modellprojekte**
Flächendeckendes Engagement
- 21** **Bilanzielle und steuerliche Fragen bei der Unterbringung von Flüchtlingen**
Die Ergänzung zum VM-Schwerpunkt

AKTUELLES

- 23** **Gut besuchtes zweites Bündnis-Forum am 5. Mai 2015 in Berlin**
Bezahlbares Bauen und Wohnen
- 24** **Die neue Nachdenklichkeit**
14. VdW-Forum Wohnungswirtschaft
- 30** **Teilnehmerrekord, tolle Stimmung und ideales Wetter beim Marathon**
VIVAWEST AG
- 31** **Studie zu Wohnungsgenossenschaften als Partner beim Klimaschutz veröffentlicht**
Wohnen in Genossenschaften e. V.
Leitfaden und Checkliste für Antragsteller der EU-Strukturfonds
EU-Förderlandschaft
- 32** **Bund ermöglicht Ländern und Kommunen verbilligten Erwerb von Immobilien**
Unterbringung von Asylbewerbern und soziale Wohnraumförderung

- 35** Quartiersentwicklung durch wohnungswirtschaftliche Investitionen



- Politikbereiche zur Strategie zum digitalen Binnenmarkt**
Kommission vereinbart Tätigkeitsbereiche

AKTUELLES NRW

- 33** **Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen**
Neue Bestimmungen
Zusammenhalt im Veedel – Kooperationsperspektiven für die Wohnungswirtschaft
Fachtagung am 15. September 2015 in Köln
- 34** **Regionale Abschlussveranstaltung am 16. Juni 2015 in Dortmund**
Deutsche Forschungsgemeinschaft DFG-Erkenntnistransferprojekt „Quartier entwickeln“
Mietbegrenzungsverordnung NRW
Inkrafttreten der Mietpreiskontrolle
- 35** **Quartiersentwicklung durch wohnungswirtschaftliche Investitionen**
Fachtagung: Zuhause im Quartier
- 36** **Erster Klimaschutzplan-Entwurf liegt zur Stellungnahme vor**
Reduzierung von Emissionen
- 37** **Prof. Dr. Sigrid Schaefer wird Gutachterin des EFRE NRW**
Ins Gremium berufen

- 38 15. Bauforum Rheinland-Pfalz – Haltung statt Spaltung



- 46 GAG-Kampagne stellt Transparenz und Fairness in den Vordergrund



- 50 120. Geburtstag eines Erfolgsmodells in Witten



AKTUELLES RLP

- 38 **Haltung statt Spaltung**
Städte obenauf – Land unter?
- 39 **Klimaschutzkonzept Rheinland-Pfalz – Zweites Verbändeforum mit Ministerin Eveline Lemke**
Landesklimaschutzgesetz

ARBEITSKREISE UND AUSSCHÜSSE

- 40 **Erörterung der Wohnraumförderung 2015 bis 2017**
Arbeitskreis Wohnraumförderpolitik
Sitzung des Genossenschaftsausschusses
Vorbereitung der Wahlen

ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

- 41 **Studienreise nach London: immense Unterschiede, vielfältige Eindrücke**
Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen

VERBAND UND GREMIEN

- 42 **Gut gelaufen beim Staffel-Marathon in Düsseldorf**
Firmenlauf

Holger Hentschel neuer Vorsitzender der Sparte IPW
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft (IPW)

- 43 **„Durch das verstärkte Interesse der Öffentlichkeit ergibt sich eine Chance“**
Interview mit Holger Hentschel

- 44 **Sitzung am 19. Mai 2015**
Verbandsrat

Vollversammlung am 12. Mai 2015 in Düsseldorf
Sparte der Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand und der Kommunen

AUS DEN UNTERNEHMEN

- 46 **GAG-Kampagne stellt Transparenz und Fairness in den Vordergrund**
Image schärfen mit Compliance

- 48 **Bernd Botzenhardt ist Nachfolger von Prof. Dr. Jürgen Lütthge**
BREBAU mit neuer Geschäftsführung

Erster Spatenstich zum Neubaubeginn in Rumeln-Kaldenhausen
Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG

- 49 **Claudia Goldenbeld und Ralf Giesen zukünftig als Doppelspitze**
VIVAWEST mit neuer Führung

Kommunikationstrainings machten den Anfang
Annington-Akademie angelaufen

JUBILÄEN

- 50 **120. Geburtstag eines Erfolgsmodells in Witten**
Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG

- 51 **Ehrung für Peter Griwatsch**
Hertener Wohnstätten Genossenschaft eG

52 **TERMINE**

53 **STEUERN**

54 **RECHT**

57 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**

60 **SEMINARE**



SCHWERPUNKT – UNTERBRINGUNG VON FLÜCHTLINGEN

Flüchtlinge benötigen *mehr als bloß Unterbringung*

Die Welt ist ein gefährlicher Ort – heute, so scheint es, wieder mehr als im vergangenen Jahrzehnt. Damit steigt auch die Zahl der Asylsuchenden im wohlhabenden, sicheren Deutschland. Was tun Wohnungsunternehmen, wo stoßen sie an ihre Grenzen, wie kann mehr erreicht werden? Wir widmen uns im aktuellen Schwerpunkt dem Thema der Unterbringung und Versorgung Asylsuchender in Deutschland.

Die sechste Auflage von MINAS – Atlas über Migration, Integration und Asyl des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge 2014 gibt Auskunft. Neben den Asylzahlen und Flüchtlingsbewegungen werden auch andere Formen der Migration angesprochen. Der Atlas gibt hierzu Informationen; er

blickt dabei auch über die Grenzen unseres Landes hinaus und vergleicht das Asyl- und Migrationsgeschehen auf europäischer und globaler Ebene. Aktuelle Asyl- und Integrationskursstatistiken sowie weitere Daten und Informationen zu den Themen Migration und Integration sind unter der Rubrik „Infothek“ im Internetauftritt des Bundesamtes (www.bamf.de) zu finden. Dort gibt eine aktuelle Broschüre vom 9. März 2015 die zuletzt erhältlichen aktuellen Zahlen zu Asyl wieder.

Im bisherigen Berichtsjahr 2015 (Januar bis März) wurden 75.034 Erstanträge vom Bundesamt entgegengenommen. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres waren es 32.949 Erstanträge; dies bedeutet mehr als eine Verdoppelung der Zugänge (plus 127,7 Prozent) im Vergleich zum Vorjahr. Die Zahl

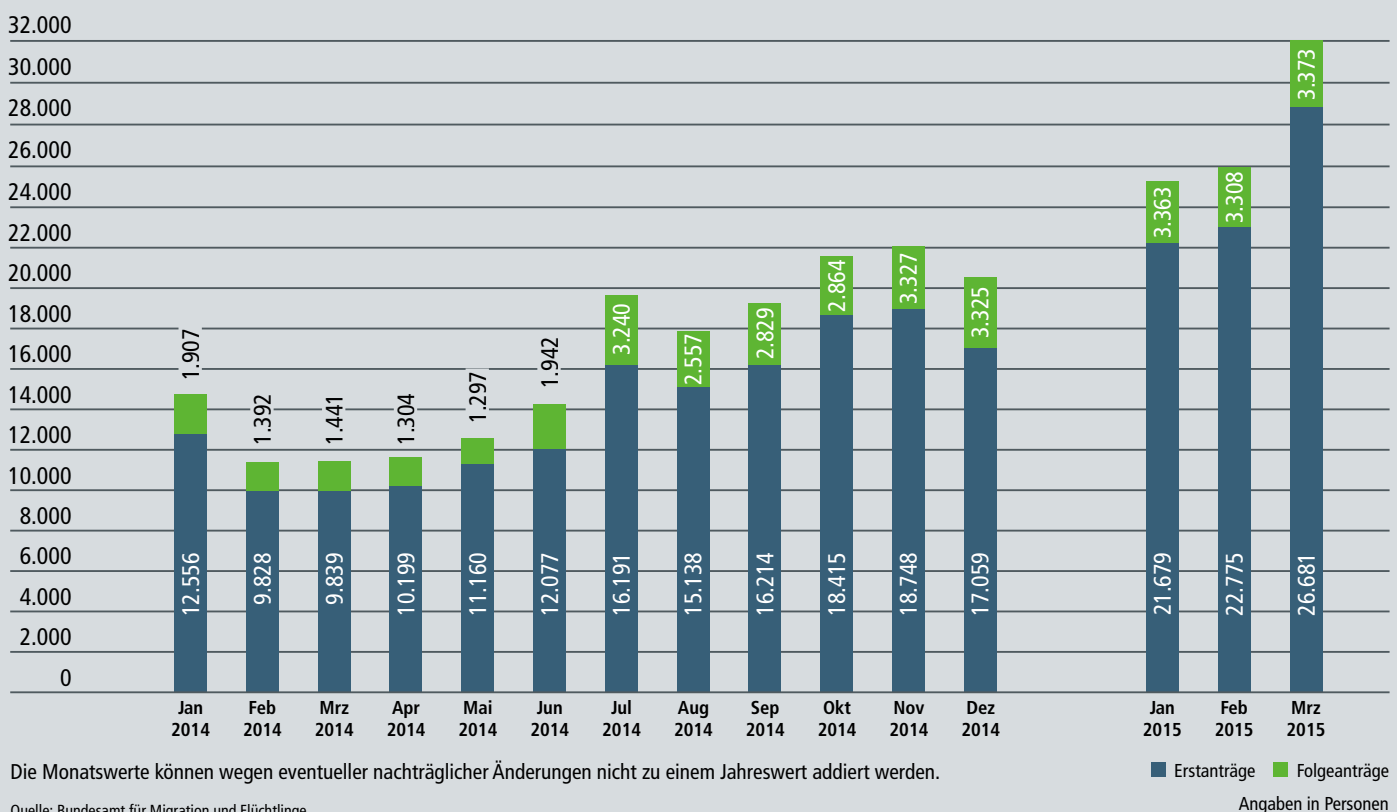
der Folgeanträge im bisherigen Jahr 2015 hat sich gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert (4.871 Folgeanträge) um 112,7 Prozent auf 10.360 Folgeanträge erhöht. Damit sind insgesamt 85.394 Asylanträge im Jahr 2015 beim Bundesamt eingegangen; im Vergleich zum Vorjahr mit 37.820 Asylanträgen bedeutet dies eine Verdoppelung der Antragszahlen (plus 125,8 Prozent).

Folgende Herkunftsländer waren im bisherigen Zeitraum Januar bis März 2015 am stärksten vertreten:

- Kosovo mit 21.105 Erstanträgen, im Vorjahr mit 1.113 Erstanträgen auf Rang neun (plus 1.796,2 Prozent)
- Syrien mit 14.711 Erstanträgen, im Vorjahr Rang eins mit 5.160 Erstanträgen (plus 185,1 Prozent)

>>

Entwicklung der monatlichen Asylantragszahlen seit Januar 2014



- Albanien mit 6.311 Erstanträgen, im Vorjahr Rang vier mit 1.935 Erstanträgen (plus 226,1 Prozent)

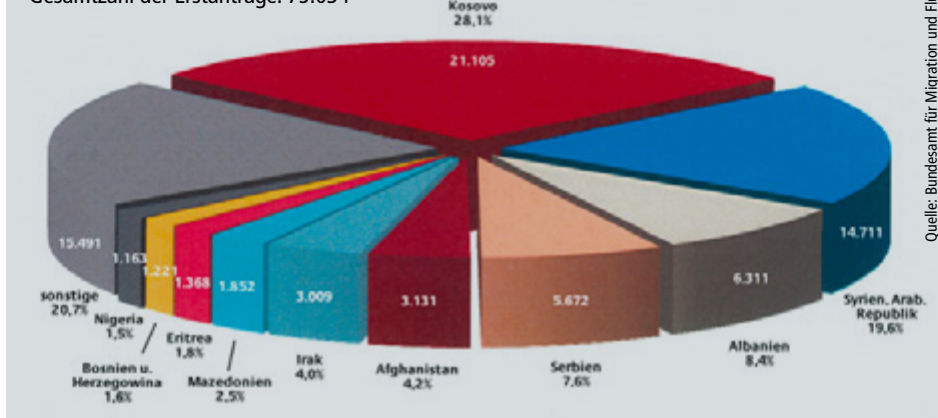
Bei den Top-Ten-Ländern des Monats März steht der Kosovo an erster Stelle mit einem Anteil von 38,9 Prozent. Den zweiten Platz nimmt Syrien mit einem Anteil von 15,4 Prozent ein. Danach folgt Albanien mit 10,3 Prozent. Fast zwei Drittel (64,6 Prozent) aller gestellten Erstanträge entfällt damit auf diese ersten drei Herkunftsländer. Im März 2015 wurden 32.054 Asylanträge gestellt – ein Anstieg um 184 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat März 2014. Stark gestiegen ist jedoch auch die Zahl der Entscheidungen: Mit insgesamt 58.046 Entscheidungen hat das Bundesamt in den ersten drei Monaten 2015 bereits mehr Entscheidungen getroffen als im ganzen Jahr 2010 (48.187 Entscheidungen).

Im bisherigen Berichtsjahr 2015 wurden insgesamt 58.046 Entscheidungen des Bundesamtes über Asylanträge getroffen. Dabei lag die Gesamtschutzquote für alle Herkunftsländer (Anerkennungen als Asylberechtigte, Flüchtlingsschutz gemäß § 3 Abs. 1 Asylverfahrensgesetz (AsylVfG), subsidiärer Schutz gemäß § 4 Abs. 1 AsylVfG und Abschiebungsverbot gemäß § 60 Abs. 5 o. 7 Aufenthaltsgesetz (AufenthG)) im bisherigen Jahr 2015 bei 36,7 Prozent (21.320 positive Entscheidungen von insgesamt 58.046). Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreswert (23,9 Prozent) stieg die Gesamtschutzquote somit um 12,8 Prozentpunkte an. Der starke Anstieg in den ersten Monaten des Jahres 2015 ist dabei zu einem großen Teil auf die kurzfristig hohen Zahlen von Antragstellern aus dem Kosovo zurückzuführen, die Anfang des Jahres nach Deutschland gekommen sind. Dieser Trend ist jedoch bereits wieder rückläufig.

Asylanträge aus dem Kosovo

Im Monat März registrierte das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge mit insgesamt 11.729 Antragstellern aus dem Kosovo den bis dato höchsten Wert für dieses Herkunftsland im Jahr 2015. Dies erweckt den Eindruck, als ob erneut ein Anstieg von Asylsuchenden aus dem Kosovo zu verzeichnen ist. Hierbei handelt es sich jedoch um einen statistischen Effekt, der sich wie folgt erklärt: Im Januar und Februar 2015 sind kurzfristig so viele Menschen aus dem Kosovo als Asylsuchende nach Deutschland gekommen, dass das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge nur einen Teil der An-

Hauptherkunftsländer im Zeitraum 01.01.2015 bis 31.03.2015
Gesamtzahl der Erstanträge: 75.034



Quelle: Bundesamt für Migration und Flüchtlinge

träge sofort entgegennehmen konnte. Viele Anträge konnten daher erst zeitverzögert im März angenommen werden und fallen damit in diesen Erfassungszeitraum, obwohl die Menschen bereits in den zwei Monaten zuvor nach Deutschland gekommen sind. Tatsächlich geht die Zahl der Asylsuchenden aus dem Kosovo seit Anfang März 2015 stark zurück: Kamen zu Beginn des Februars noch bis zu 1.500 Asylsuchende aus dem Kosovo pro Tag, lag ihre Zahl im März bereits nur noch bei rund 150 täglich. Anfang April ist sie auf unter 100 Personen pro Tag gesunken.

Zur Entwicklung der Antragszahlen aus dem Kosovo stellt der Präsident des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge, Dr. Manfred Schmidt, fest: „Dass mittlerweile nur noch wenige Menschen aus dem Kosovo nach Deutschland kommen, um hier ohne Aussicht auf Erfolg Asyl zu beantragen, zeigt, dass die konzertierte Bearbeitung der Asylverfahren aus dem Kosovo und die Informationsmaßnahmen im Herkunftsland wirken. Die Menschen haben verstanden, dass das Asylsystem in Deutschland keine Lösung für ihre schwierige wirtschaftlich Situation im Kosovo sein kann.“ Asylanträge aus dem Kosovo bearbeitet das Bundesamt seit Mitte Februar in einem konzertierten Verfahren in Zusammenarbeit mit sechs Bundesländern prioritär und beschleunigt. An der zeitlich befristeten Aktion beteiligt sind die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz.

Gesamtschutzquote für alle Herkunftsländer bei 29,0 Prozent

Im Berichtsmonat März 2015 konnte bei 6.610 von 22.754 entschiedenen Verfahren

den Antragstellern ein Schutzstatus gewährt werden. Die Gesamtschutzquote für alle Herkunftsländer liegt bei 29,0 Prozent. Der Vergleich der Entscheidungszahlen unter den Top-Ten-Herkunftsländern im bisherigen Jahr 2015 zeigt einen überproportional hohen Anteil an positiven Entscheidungen (Anerkennungen als Asylberechtigte, Anerkennungen als Flüchtling gemäß § 3 Abs. 1 AsylVfG, Gewährung von subsidiärem Schutz gemäß § 4 Abs. 1 AsylVfG und Feststellung eines Abschiebungsverbot gemäß § 60 Abs. 5 o. 7 AufenthG) beim Irak (92,4 Prozent), Syrien (84,8 Prozent), Eritrea (72,9 Prozent) und Afghanistan (40,4 Prozent).

„Königsteiner Schlüssel“

Die Zuteilung zu einer Erstaufnahmeeinrichtung hängt zum einen ab von deren aktuellen Kapazitäten. Daneben spielt auch eine Rolle, in welcher Außenstelle des Bundesamtes das Heimatland des Asylsuchenden bearbeitet wird, denn nicht jede Außenstelle bearbeitet jedes Herkunftsland. Zudem bestehen Aufnahmequoten für die einzelnen Bundesländer. Diese legen fest, welchen Anteil der Asylbewerber jedes Bundesland aufnehmen muss und werden nach dem sogenannten „Königsteiner Schlüssel“ festgesetzt. Er wird für jedes Jahr entsprechend der Steuereinnahmen und der Bevölkerungszahl der Länder berechnet.

Die Lage in Nordrhein-Westfalen

Die Behörden haben in NRW in den vergangenen Wochen fünf Notunterkünfte wieder schließen können, nachdem die Zahl der Flüchtlinge aus dem Kosovo stark zurückgegangen ist, berichtet RP-online am 23. April 2015. Die Unterkünfte waren im Februar kurzfristig zur Bewältigung der stark

gestiegenen Zahlen geschaffen worden, wie das Innenministerium am 23. April 2015 in einem Bericht an den Innenausschuss des Landtags mitteilte.

Derzeit unterhält das Land in 24 Einrichtungen knapp 8.500 Plätze, die mit fast 6.200 Menschen belegt sind. Hinzu kommen 860 Flüchtlinge in neun Notunterkünften. Im ersten Quartal 2015 stellten in Nordrhein-Westfalen rund 14.500 Menschen einen Asyl-Erstantrag, etwa doppelt so viele wie im entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Das Land will bis 2016 rund 10.000 Unterbringungsplätze plus 2.000 Notfallplätze schaffen. Hintergrund sind die gestiegenen Asylbewerberzahlen. 2014 kamen gut 40.000 Asylbewerber nach NRW. 2015 werden rund 60.000 erwartet.

In NRW steuert die Bezirksregierung Arnsberg die Verteilung der Flüchtlinge. In der Erstaufnahme kümmert sich das Land um die Flüchtlinge, die nach einer Übergangszeit von den Kommunen übernommen werden. Dabei greift das Land auf Hilfsorganisationen und Unternehmen zurück, die für Geld die Flüchtlingsheime betreuen.

Verschärfter Kostenstreit zwischen Bund, Ländern und Kommunen

Angesichts der Tragödie im Mittelmeer werden auch in NRW Forderungen nach einem Umdenken in der Flüchtlingspolitik laut. In Mülheim an der Ruhr forderte der Städtetag bei einer Präsidiumssitzung am 21. April 2015 ein schnelles Ende der Flüchtlingstragödie im Mittelmeer. „Europa kann es sich nicht leisten, in seinem Vorgarten beziehungsweise in seinem Swimmingpool

so etwas zuzulassen“, sagte Ulrich Maly, Präsident des Städtetages und Oberbürgermeister von Nürnberg. Hilfsbereitschaft und Toleranz der Menschen in den Städten seien groß, meint Maly. Die Städte seien weiterhin bereit, Asylbewerber und Flüchtlinge bei sich aufzunehmen. Allerdings benötigten sie dabei Hilfe. Länder und Bund müssten sich systematisch und dauerhaft an der Finanzierung beteiligen, so Maly. Insbesondere die steigenden Kosten der Unterbringung würden nur unzureichend von den Ländern erstattet. Der Städte- und Gemeindebund NRW fordert schnellere Asylverfahren und unterstützt die Forderung nach finanziellen Hilfen für Kommunen. Für die hohen Arztkosten von Flüchtlingen und die Unterbringung geduldeter Asylsuchender verlangt NRW-Hauptgeschäftsführer Bernd Jürgen Schneider eine Entschädigung vom Land.

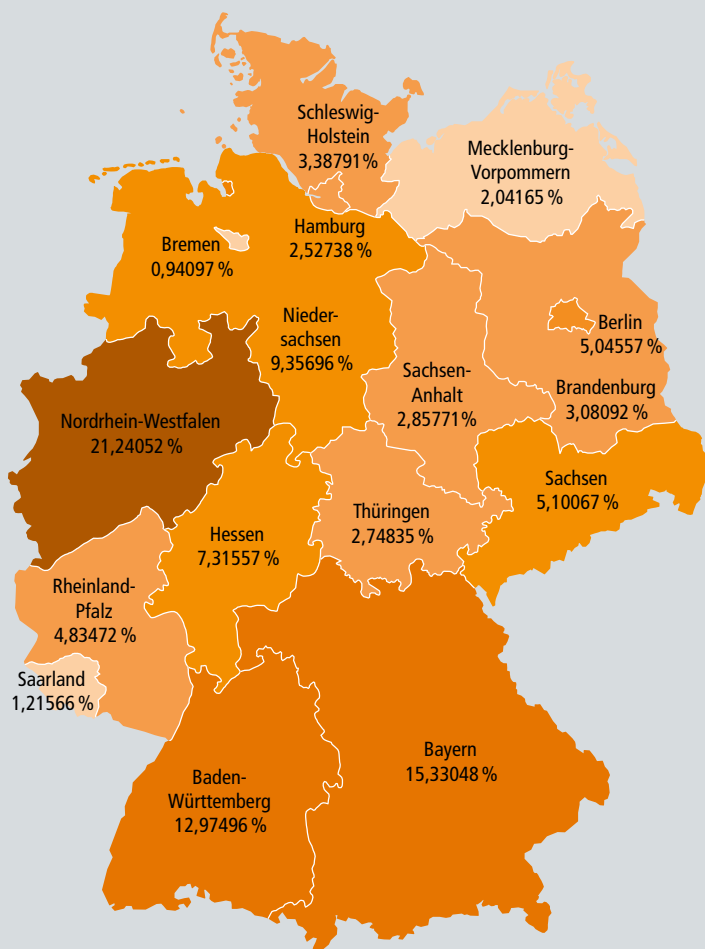
Allein in den ersten drei Monaten dieses Jahres hat NRW rund 22.000 Flüchtlinge neu aufgenommen. Das ist ein Anstieg von 170 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Die meisten dieser Asylbewerber stammen aus dem Kosovo, Syrien, Albanien und Serbien. Nach Angaben der Bezirksregierung in Arnsberg lässt der Zustrom insbesondere aus dem Kosovo seit März aber deutlich nach. Im April seien durchschnittlich nur noch zwölf Kosovaren am Tag in den Erstaufnahmeeinrichtungen von Dortmund und Bielefeld angekommen. Es habe sich mittlerweile im Land herumgesprochen, dass Flüchtlinge aus den Balkanländern kaum eine Chance auf Asyl in Deutschland haben, heißt es. Der Zustrom aus anderen Ländern ist aber weiter hoch.

Nach dem zweiten NRW-Flüchtlingsgipfel in Düsseldorf am 15. April 2015 verlangt auch NRW-Ministerpräsidentin Hannelore Kraft angesichts steigender Flüchtlingszahlen mehr Hilfe vom Bund. Sie forderte zudem eine deutlich schnellere Bearbeitung der Asylverfahren, die in drei – statt wie bisher sechs – Monaten erfolgen solle.

Die Lage in Rheinland-Pfalz

Laut Rheinzeitung vom 22. April 2015 rechnet Rheinland-Pfalz in diesem Jahr mit 20.000 Flüchtlingen (2014: rund 10.000). Vor diesem Hintergrund will Wirtschaftsministerin Eveline Lemke erreichen, dass Kommunen Flüchtlingsunterkünfte schneller und einfacher errichten und ausbauen können. Dazu soll für Kommunen das Verfahren zur Vergabe öffentlicher Aufträge vereinfacht

Die Verteilungsquoten fallen für 2015 wie folgt aus:



Verteilungsquoten nach dem Königsteiner Schlüssel für die Anwendung im Jahr 2015

- ☐ bis unter 2,5 %
- ☐ von 2,5 bis unter 5,0 %
- ☐ von 5,0 bis unter 10,0 %
- ☐ von 10,0 bis unter 20,0 %
- ☐ ab 20 %

Quelle: Bundesamt für Migration und Flüchtlinge

>>

werden; denn insbesondere in den Städten und Ballungsräumen gebe es keine vernünftigen Möglichkeiten zur Unterbringung mehr. Die Landesregierung will das Vergabeverfahren wie beim Konjunkturpaket II vereinfachen und dies nach

” **Willkommenskultur bedarf auch einer Willkommensstruktur.“**

Dr. Joachim Wege, VNW-Verbandsdirektor

dem Beschluss im Ministerrat am 14. April 2015 schnellstmöglich mit dem Landesrechnungshof abstimmen. Danach soll die Grenze für die freihändige Vergabe von Bauleistungen von derzeit 10.000 Euro auf 100.000 Euro angehoben werden, die Grenze für eine beschränkte Ausschreibung soll je nach Gewerk von derzeit 50.000 bis 150.000 Euro auf eine Million Euro angehoben werden. Bei sonstigen Liefer- und Dienstleistungen sollen die Wertgrenzen für freihändige Vergaben beziehungsweise beschränkte Ausschreibungen von 20.000 beziehungsweise 40.000 Euro auf 100.000 Euro angehoben werden. Die Regelung soll für alle Landesdienststellen und Kommunen gelten und bis Ende 2015 dauern. Sie ist Teil des Paktes für Rheinland-Pfalz, den Ministerpräsidentin Malu Dreyer gemeinsam mit Integrationsministerin Irene Alt im Februar dieses Jahres zum Thema Flüchtlinge einberufen hatte.

Wie das SWR-Fernsehen am 23. April 2015 berichtete, gab es in Rheinland-Pfalz lauten Unmut über Versicherungen, insbesondere über die Versicherungskammer Rheinland-Pfalz. Wer ein erhöhtes Risiko für Wohnungen mit Flüchtlingen sehe, diskriminiere zudem Menschen, die bei uns Zuflucht suchen, so Ministerpräsidentin Dreyer. Auch die Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz verurteilte die Versicherer und rät Kommunen und privaten Wohnungsvermietern in solchen Fällen, die Versicherung zu kündigen. Bei

einer Beitragserhöhung gebe es ein Sonderkündigungsrecht. Kommunen wird empfohlen, ihre Gebäudeversicherung auszuschreiben.

Es gebe bundesweit schon jetzt Versicherer, die ihre Beiträge nicht erhöhten, wenn Flüchtlinge in

Wohnungen lebten. Der Geschäftsführer des Gemeinde- und Städtebundes Rheinland-Pfalz, Winfried Manns, bestätigte solche Erhöhungen. „Aus dem Süden von Rheinland-Pfalz haben wir seit Beginn des Jahres mehrere Meldungen erhalten.“ Der Verband habe sich damals bereits mit Kritik an die Versicherer gewandt und auch die rot-grüne Landesregierung informiert.

Sonderprogramme zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende

Soweit bekannt, hat das Land Rheinland-Pfalz als erstes Bundesland im Februar 2015 ein Sonderförderprogramm mit Wohnraumfördermitteln für private Investoren, und somit auch für die Wohnungswirtschaft, aufgelegt. Die Höhe des ISB-Darlehens „Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende“ beträgt 600 Euro je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche. Der geförderte Wohnraum ist zehn Jahre zweckgebunden. Während der Zweckbindung besteht für die zuständige Gemeinde ein Besetzungsrecht. Eine festgelegte Anfangsmiete, die den Mietobergrenzen der Mietstufen eins bis fünf entspricht, darf nicht überschritten werden. Neue Informationen zur Gestaltung eines entsprechenden Sonderprogramms in Nordrhein-Westfalen haben sich erst jüngst auf dem VdW-Forum Wohnungswirtschaft ergeben (mehr dazu auf Seite 23).

Positionen der Wohnungswirtschaft

Wie kommen die Flüchtlinge unter? Armin Käfer von der Stuttgarter Zeitung stellte dazu unlängst fest, dass die Wohnsituation der Asylbewerber von Bundesland zu Bundesland sehr unterschiedlich sei. Deutschlandweit seien 55 Prozent der Flüchtlinge in separaten Wohnungen untergebracht. In Schleswig-Holstein und Rheinland Pfalz seien es sogar mehr als 90 Prozent. Die übrigen Flüchtlinge lebten in Sammelunterkünften. In Baden-Württemberg gelte das für zwei Drittel aller Asylbewerber.

Bei den fünften Nürnberger Tagen für Integration des Bundesamtes für Migration am 16. und 17. April 2015, die ganz im Lichte des Jubiläums „Zehn Jahre Zuwanderungsgesetz – Zehn Jahre Integrationsarbeit des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge“ standen, forderte Aydan Özoguz, die Beauftragte der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration, angesichts der Realität bleibender Zuwanderer „das Denken in Provisorien“ endgültig aufzugeben und die Einwanderungsgesellschaft mit Blick auf wachsende Vielfalt konkret und umfassend zu leben: „Was wir brauchen, ist nicht eine Integrationspolitik für 16 Millionen Menschen mit Migrationshintergrund, sondern eine integrative Politik für alle 81 Millionen Menschen in Deutschland.“ Statt über Probleme und Defizite sollten wir über Teilhabechancen reden und diese verbessern.

Hier setzt die Wohnungswirtschaft an: heraus aus den Provisorien in normalen Wohnraum.

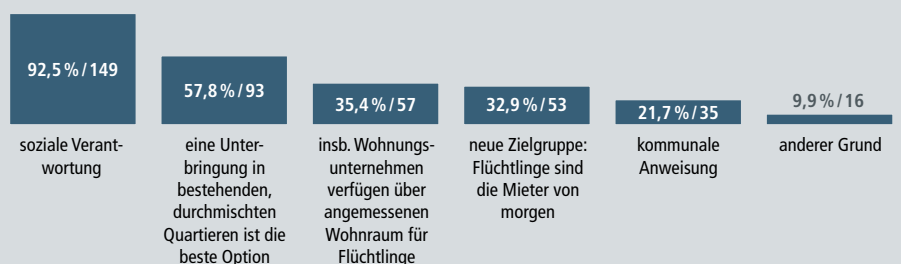
Position des Bundesverbandes GdW

Am 10. März 2015 legte der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen für die Wohnungswirtschaft eine Sechs-Punkte-Strategie für eine zukunftsfähige Unterbringung von Flüchtlingen vor (siehe VerbandsMagazin 4/15). In diesem Zusammenhang hatte auch GdW-Präsident Axel Gedaschko betont, dass eine Gesamtstrategie des Bundes für die Unterbringung und Integration von Flüchtlingen unerlässlich sei. „Deutschland muss seine humanitäre Verantwortung wahrnehmen, aber auch die demografische Chance der Zuwanderung erkennen“, so der GdW-Chef.

Gedaschko verwies auch darauf, dass die Wohnungswirtschaft bereits einen starken Beitrag zur Unterbringung von Flüchtlingen leiste und verwies auf eine aktuelle Umfra-

Warum engagieren Sie sich bei der Flüchtlingsunterbringung? (Mehrfachnennungen möglich)

Quelle: Umfrage bei den Gremien des GdW und der wohnungswirtschaftlichen Regionalverbände; 02.02.2015 bis 11.02.2015; n=325



ge. Rund zwei Drittel der befragten GdW-Unternehmen setzen bereits Wohnungen zu diesem Zweck ein, soziale Verantwortung ist für 92,5 Prozent von ihnen das Hauptmotiv dafür. Stärker engagieren würden sie sich, wären die politischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen besser. Die Ergebnisse der GdW-Umfrage zur Flüchtlingsunterbringung stehen auf der GdW-Homepage <http://web.gdw.de/uploads> zur Verfügung.

Positionen der Wohnungswirtschaft im Westen

Der Bundesverband GdW hat seine Strategie für die Wohnungswirtschaft in Zusammenarbeit mit seinen Regionalverbänden entwickelt. Der VdW Rheinland Westfalen hat dazu, auch nach Beratungen mit seinem Gremium Verbandsrat, ein eigenes Positionspapier zur „Unterbringung und Wohnraumversorgung von Flüchtlingen – eine (erste) Positionierung der Wohnungswirtschaft“ beigesteuert: Die Wohnungswirtschaft stellt sich der gesellschaftlichen Verantwortung. Ohne Zuwanderung verlöre Deutschland, unter anderem als Wirtschaftsstandort, an Wettbewerbsfähigkeit. Eine gelungene Integration der vielen jungen Menschen unter den Zuwanderern entscheidet jedoch mit über den künftigen wirtschaftlichen Erfolg.

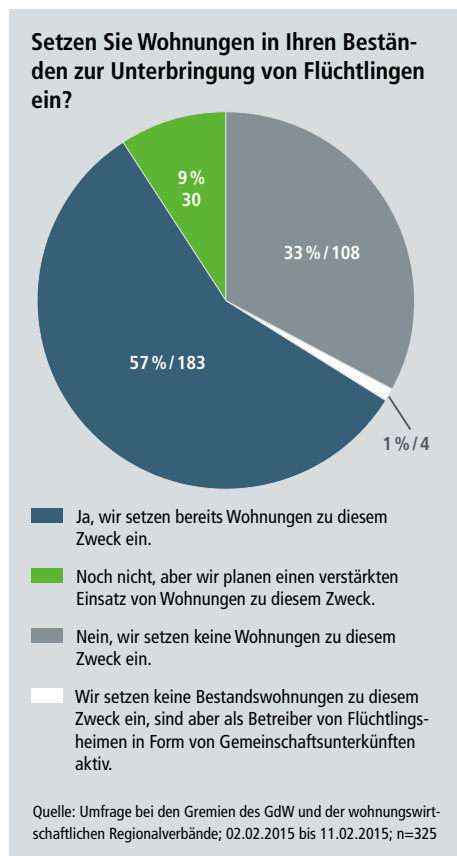
Welche Rolle kann die Wohnungswirtschaft einnehmen und wie können die Unternehmen die Integration unterstützen? Viele von ihnen stellen Wohnungen zur Verfügung und engagieren sich in den Quartieren für eine gute Nachbarschaft mit den Flüchtlingen. Die Unterbringung der Menschen in Zelten, Containern und Schiffen ist keine Lösung, zumal andernorts Wohnraum leer steht. Es braucht dringend Konzepte zur geordneten Aufnahme, Unterbringung und Betreuung. Neben Bund und Ländern, die vor allem zur finanziellen Unterstützung der Kommunen bei der Bewältigung der großen Aufgabe gefragt sind, sind es viele Akteure in den Kommunen, deren Handeln aufeinander abgestimmt und ineinandergreifen muss.

„Willkommenskultur bedarf auch einer Willkommensstruktur“ (Zitat von VdW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege). Gemäß diesem Leitsatz ist sich die Wohnungswirtschaft einig über folgende Empfehlungen, Positionen und Anforderungen:

1. In den Kommunen ist eine möglichst dezentrale Verteilung von Wohnunterkünften für Flüchtlinge anzustreben und

umzusetzen. Dabei sind bereits belastete Stadtteile/Stadtviertel beziehungsweise solche Quartiere, in denen Maßnahmen der Stabilisierung (durch Teilprogramme der Städtebauförderung) gerade greifen und erste Erfolge zeigen, von der Unterbringung auszunehmen.

2. Zuwanderer, Flüchtlinge, Asylsuchende (die die Ersteinrichtung verlassen können) benötigen in zumutbarer Entfernung ihrer Wohnung/Unterkunft und somit in integrierten Lagen medizinische Versorgung, Sprachunterricht, Kinderbetreuung und Schulen. Diese Infrastruktur ist von den Kommunen sicherzustellen.
3. In solch integrierten Lagen kann und will die Wohnungswirtschaft geeignete und verfügbare Wohnungen aus ihrem Bestand an Flüchtlinge vermieten beziehungsweise Wohnungen durch Neubau oder Modernisierung/Umnutzung von Gebäuden bereitstellen. Sie engagiert sich auch, wenn erforderlich, mit einem eigenen Sozialmanagement, insbesondere und entsprechend seiner Kompetenz zugunsten eines nachbarschaftlichen Miteinanders. Ein darüber hinausgehendes Sozialmanagement beziehungsweise eine Begleitung der Zuwanderer und Flüchtlinge, die besondere rechtliche und sonstige spezifische Kenntnisse voraussetzt, müssten die Kommunen und/oder eingebundene Träger, zum Beispiel die Wohlfahrtspflege übernehmen. Auch die Einbindung der zahlreichen ehrenamtlich Helfenden sollte seitens der Kommunen geleistet werden, wobei das Sozialmanagement der Wohnungswirtschaft hierbei unterstützend mitwirken kann.
4. Soweit die wohnliche Versorgung nicht mit der Bereitstellung einzeln eingestreuter Wohnungen in Siedlungen erfolgen kann, und die wohnliche Versorgung eine größere Anzahl von Flüchtlingen umfasst, muss Sicherheit durch eine 24-Stunden-Personalpräsenz seitens der Kommunen gewährleistet werden.
5. Die Wohnungswirtschaft bietet den Kommunen ihr professionelles Know-how zur schnellen Errichtung oder zum Umbau von Gebäuden zum Zwecke der wohnlichen Unterbringung wie ihre professionelle Bewirtschaftung an. Sie benötigt dazu allerdings die Bereitstellung von Grundstücken beziehungsweise umnutzbaren Gebäuden sowie unbürokratische Genehmigungsverfahren.
6. Kommunen sollten in einem ersten Schritt Generalanmieter werden. Der Abschluss



direkter Verträge zwischen Vermietern und Asylsuchenden sollte ein im zweiten Schritt anzustrebendes Ziel sein – nach erfolgreicher Eingewöhnung und Klärung der Aufenthaltsperspektive.

7. Die Nutzung genossenschaftlicher Wohnungen setzt die Zeichnung/Einzahlung satzungsmäßiger Genossenschaftsanteile voraus. Bei preis-/belegungsgebundenen Wohnungen sind die Überlassungsvoraussetzungen zu beachten. Auch hierzu kann eine Generalanmietung durch die Kommunen hilfreich sein.
8. Praxis ist die Verteilung von Flüchtlingen nach Maßgabe der Einwohnerzahlen. Die Folge ist, dass große Städte die meisten Asylsuchenden unterbringen sollen und müssen. Somit werden häufig Städte betroffen, die bereits angespannte Wohnungsmärkte aufweisen. Das Angebot an freien Wohnungen vonseiten der Wohnungswirtschaft ist dementsprechend sehr gering. Es stellt sich die Frage, ob hier nicht regionsbezogen ein Ausgleich und eine Steuerung durch die verteilende Bezirksregierung in Abstimmung mit den Kommunen gefunden und umgesetzt werden kann; letztlich stellt sich diese Frage auch an den Verteilmechanismus des „Königsteiner Schlüssels“.



Foto: Staatskanzlei Rheinland-Pfalz

INTERVIEW >> Malu Dreyer, Ministerpräsidentin von Rheinland-Pfalz

„Flüchtlinge sind in unserem Land willkommen“

Auch in Rheinland-Pfalz steigt die Zahl der Asylsuchenden. Schon in der Vergangenheit nannte Ministerpräsidentin Malu Dreyer den wachsenden Strom von Menschen, die im Land Schutz und ein neues Leben suchen, eine große Herausforderung für das Bundesland und die Kommunen. Wir sprachen mit der Ministerpräsidentin darüber, wie die Unterbringung von Flüchtlingen nachhaltig organisiert werden kann.

VM: Eine Willkommenskultur muss immer auch von der passenden Willkommensstruktur begleitet werden, fordern die Wohnungsunternehmen. Was sind die Eckpunkte einer Willkommensstruktur im Land Rheinland-Pfalz?

Malu Dreyer: Wir setzen hier in Rheinland-Pfalz auf eine gelebte Willkommens- und Anerkennungskultur gegenüber allen Menschen mit Migrationshintergrund. Dies gilt ausdrücklich auch für Flüchtlinge. Wir betrachten Zuwanderung und die damit einhergehende Vielfalt unserer Gesellschaft als eine Bereicherung. Das wird auch von der übergroßen Mehrheit der Bevölkerung mitgetragen. In Rheinland-Pfalz arbeiten das Land, die Kommunen, die Verbände der Wohlfahrtspflege, die Kirchen und eine bemerkenswert große Zahl von Ehrenamtlichen gemeinsam und ergänzend an einer Willkommenskultur.

VM: Integrations- und Flüchtlingspolitik sollen enger miteinander verzahnt werden, so Integrationsministerin Irene Alt anlässlich der Integrationsministerkonferenz. Die Wohnungswirtschaft im Westen denkt dabei auch an das Verzahnen mit der Wohnungspolitik des Landes. Wie wertet die Landesregierung diesen Aspekt einer integrativen Flüchtlingspolitik?

Malu Dreyer: Die Verzahnung der Wohnungs- mit der Flüchtlingspolitik ist in

Rheinland-Pfalz bereits gelebte Wirklichkeit. So wurde das neue Wohnraumförderprogramm für Flüchtlinge und Asylbegehrende von dem für Wohnungspolitik zuständigen Finanzministerium und dem Integrationsministerium fachübergreifend gemeinsam erarbeitet.

VM: Die Wohnungswirtschaft unterstützt die Kommunen bei der Versorgung von Flüchtlingen mit Wohnraum. Unsere Mitgliedsunternehmen fordern jedoch auch die oben genannte integrative begleitende Unterstützung durch die Kommunen ein – beispielsweise in Hinsicht auf Gesundheit, Spracherwerb, Sicherheit und Weiteres. Wir verstehen daher den Ruf der Kommunen nach finanziell stärkerer Unterstützung gut. Wie soll der Ruf von Land und Bund beantwortet werden?

Malu Dreyer: Flüchtlinge sind in unserem Land willkommen. Sie aufzunehmen, zu unterstützen und zu beraten, ist für Landesregierung und Kommunen selbstverständlich. Das Land Rheinland-Pfalz stellt in diesem Jahr über 90 Millionen Euro mehr dafür bereit. Davon gehen vom Land etwa 52 Millionen Euro für die Unterbringung von Flüchtlingen an die Kommunen, das sind über zwölf Millionen Euro mehr als im Jahr 2014. Die vom Bund zur Verfügung gestellten Mittel in Höhe von 24 Millionen Euro werden komplett an die Kommunen weitergeleitet.

Wir befinden uns im kontinuierlichen Dialog auch mit den Kommunen, um diese große Aufgabe gut zu erfüllen und haben bereits im vergangenen Jahr eine ressortübergreifend besetzte Taskforce eingesetzt. Zu Beginn des Jahres haben wir einen breit angelegten Maßnahmenkatalog zur Optimierung der Unterbringung und Betreuung von Flüchtlingen aufgelegt.

Die Landesregierung hat in diesem Jahr die Mittel für Sprachkurse, Beratung und psychosoziale Betreuung von Flüchtlingen um 1,2 Millionen Euro erhöht. Wir engagieren uns gemeinsam mit der Agentur für Arbeit für eine bessere Arbeitsmarktintegration. Der Maßnahmenkatalog enthält auch das Angebot an die Kommunen, ihnen Liegenschaften des Landes, die sie für die Flüchtlingsunterbringung nutzen wollen, mietfrei zu überlassen.

Die Aufnahme von Flüchtlingen wird in Deutschland zurzeit vor allem von den Kommunen und den Ländern wahrgenommen. Sie ist aber eine nationale Aufgabe, bei der der Bund die Länder und Kommunen nicht allein lassen darf. Der Bund muss dafür sorgen, dass die Verfahren beschleunigt werden und er muss sich stärker strukturell an den Kosten der Unterbringung und der Gesundheitsversorgung beteiligen.

RECHTLICHE ASPEKTE BEI DER UNTERBRINGUNG VON FLÜCHTLINGEN

Wer schließt mit wem einen Vertrag ab?


Neben der grundsätzlichen Bereitschaft, Flüchtlinge unterzubringen, sehen sich Wohnungsunternehmen aber auch mit rechtlichen Fragestellungen konfrontiert. Insbesondere die konkrete Vertragsgestaltung zwischen den Beteiligten – Gemeinde und Flüchtling – führt zu einem erheblichen Klärungsbedarf und Wohnungsunternehmen wollen die rechtlichen Risiken bei der Unterbringung abschätzen können.

Dem Mietrecht sind derartige Vertragskonstrukte nicht fremd. Es handelt sich im Regelfall um eine sogenannte Zwischenvermietung von Wohnraum des Wohnungsunternehmens an die Gemeinde, welche wiederum als (Zwischen-)Vermieter den Wohnraum den betroffenen Flüchtlingen überlässt. Es ergibt sich folgende Konstellation:

Wohnungsunternehmen = Hauptvermieter
Gemeinde = Zwischenvermieter
Flüchtling = Nutzer/„Untermieter“

Um die rechtlichen Risiken für das vermietende Unternehmen übersichtlich zu halten, kann und sollten in dem Hauptmietvertrag zwischen dem Wohnungsunternehmen und der Gemeinde alle wesentlichen Verpflichtungen des Zwischenvermieters bei möglichen Vertragsverletzungen (etwa wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen oder Auszug/Übergabe der Wohnung), die infolge der Nutzungsüberlassung an die Flüchtlinge entstehen können, verbind-

lich festgelegt werden. Bei der jeweiligen Ausgestaltung der Bedingungen sind die Vertragsparteien relativ frei, da es sich bei dem Hauptmietvertrag/Zwischenmietvertrag nicht um einen Wohnraummietvertrag handelt. Dies spielt insbesondere bei der Vertragslaufzeit und der Festsetzung der Miethöhe eine entscheidende Rolle.

Die Gemeinde weist den überlassenen Wohnraum dann an die entsprechenden Flüchtlinge zu. Besondere, wohnraummietrechtliche Schutzvorschriften greifen auch dabei im Verhältnis zum Flüchtling als „Untermieter“ nicht, sofern dieser auf die besondere Zweckbestimmung der Wohnraumnutzung von seinem Zwischenvermieter hingewiesen wurde, was regelmäßig der Fall sein wird. LM 



Unsere Services für die Wohnungswirtschaft.



Mit unseren Dienstleistungen für die Wohnungswirtschaft unterstützen wir Ihr individuelles Immobilienprojekt mit unserer Systemkompetenz und unseren Experten. In Ihrem Auftrag führen wir beispielsweise die jährlich anstehende Wartung oder die turnusmäßige Trinkwasseranalyse gemäß Trinkwasserverordnung durch.

Wärme ist unser Element

Buderus

Diskussion auf dem VdW-Forum: „Natürlich ist Deutschland Einwanderungsland“

FLÜCHTLINGSUNTERBRINGUNG IM FOKUS >> Auf dem VdW-Forum Wohnungswirtschaft am 12. und 13. Mai 2015 wurde über vieles gesprochen – doch sicherlich über kein Thema so ausgiebig wie über die steigenden Flüchtlingszahlen in den Kommunen. „An unsere Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften werden viele Erwartungen gestellt“, betonte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. „Die Übernahme von sozialer Verantwortung liegt in der DNA der Wohnungswirtschaft, aber dennoch ist Unterstützung durch Land und Kommunen nötig.“



Moderator Oliver Klingelberg: „Wir wollen weg von Schlichtunterkünften.“



Fotos: VdW Rheinland Westfalen

Stefan Ferber, Leiter Wohnungsamt Köln

Im Plenum des Forums hatte NRW-Bau-minister Michael Groschek diese zusätzliche Unterstützung bereits zugesagt. Im Anschluss sprach Prof. Dr. Karl-Heinz Meier-Braun, Buchautor, Wissenschaftler und Integrationsbeauftragter des Südwestdeutschen Rundfunks. Er hatte zunächst betont: „Es sollte eigentlich keine Frage mehr sein, ob Deutschland ein Einwanderungsland ist – selbstverständlich ist es das!“ Deutschland sei gar „Weltmeister“ unter den Einwanderungsländern, doch dennoch: „Ein Rinnsal“ seien die 0,24 Prozent der weltweiten Flüchtlinge, die Deutschland aufnehme. Deren Integration sei zwar wichtig und berge auch Risiken, leicht sei Integration aber ohnehin nie. „Es dauert einige Generationen, bis sie durchgängig erreicht ist. Auch die angeblich so einfache Integration der Heimatvertriebenen nach dem Zweiten Weltkrieg, so Prof. Dr. Meier-Braun, sei ein Mythos. Die Flüchtlinge von heute sind jene Heimatvertriebenen, die

so viele von uns ebenfalls in ihrem Familienstammbaum haben.“

Amerikaner fürchteten „Überfremdung“ durch Deutsche schon vor 200 Jahren

Mit wohlwollender Ironie zeichnete er den Umgang der Deutschen mit Ausländern und Gastarbeitern seit den späten 1950er-Jahren nach, hob auch kulinarische Missverständnisse und Überzeichnungen hervor. Viele Ängste und Befürchtungen, die in Deutschland häufig mit Zuwanderung verbunden werden, relativierte Prof. Dr. Meier-Braun auch, indem er den Blick über den atlantischen Ozean nach Amerika lenkte: Die dortigen Erfahrungen zeigten, dass sich Muster stets wiederholten: Die Angst vor „zu vielen“ Einwanderern habe es im Amerika des ausgehenden 18. Jahrhunderts ebenso gegeben wie die Angst vor einer Überfremdung – und in jenem Fall seien die englischstämmigen Amerikaner voller Sorge gewesen, dass die

Vielzahl deutscher Immigranten das Land regelrecht übernehmen könne.

„Den Deutschen ist es damals über Generationen gelungen, ganze Stadtviertel zu prägen und ihre Sprache und Kultur dort über Generationen hinweg zu erhalten. Sicher kommt dies vielen Zuhörern bekannt vor.“ Die Integration von Zuzüglern verlaufe nie reibungslos und die Geschichte zeige an vielfältigen Beispielen, dass sie mehrere Generationen dauere.

Renate Szameitat, Geschäftsführerin des GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH Hamburg, stellte den Forumsteilnehmern die Ergebnisse der Studie „Mieter mit Migrationshintergrund“ vor, die das Institut für den GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen erstellt hat. 22 Tiefeninterviews hatte ihr Team bundesweit geführt

und Push- und Pull-Faktoren untersucht. Insbesondere der Metropole Düsseldorf mit ihrer besonderen Anziehungskraft hatten die Forscher aufgrund ihrer besonderen Anziehungskraft Aufmerksamkeit gewidmet.

„Ist Immigration ein nachhaltiger Trend?“, fragte Szameitat die Zuhörer. Im Moment sei auch die wirtschaftliche Entwicklung ausgesprochen begünstigend für mehr Immigration nach Deutschland. Selbst wenn sie sich jedoch abschwäche: „Die Unterbringung und Integration von Immigranten wird die Wohnungswirtschaft noch lange beschäftigen“, so die GEWOS-Geschäftsführerin. Gezeigt habe sich bei der Untersuchung glücklicherweise aber auch: „Der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund ist offenbar nicht entscheidend für die Stimmung in einem Quartier.“ Viel wichtiger sei es, dass eine krasse soziale Segregation vermieden werde. Hier lobte Szameitat die Rolle der Wohnungswirtschaft: „Die Wohnungswirtschaft war ein zentraler Akteur dafür, dass eine so scharfe Segregation wie in anderen europäischen Ländern bisher vermieden werden konnte.“

Im Anschluss an die Begrüßungsveranstaltung widmeten sich viele Teilnehmer dem Thema auch noch einmal im angebotenen Workshop Willkommenskultur/Willkommensstruktur, den Oliver Klingenberg (Sozialmanagement der Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH) moderierte. Stefan Ferber, Leiter des Wohnungsamtes der Stadt Köln, stellte eingangs am Beispiel der Rheinmetropole dar, welche Belastun-

gen die zunehmende Zahl von Asylsuchenden für die Kommunen bedeutet: „Früher mögen es 30 gewesen sein, heute sind es 300“, so Ferber. Er unterstrich: „Was heute passiert, das übertrifft auch bei uns die hohen Zahlen aus den 80er-Jahren des letzten Jahrhunderts.“ Die Unterbringungssituation sei angespannter als je zuvor.

Das Wort Überforderung hängt in der Luft

Ferber stellte anschaulich dar, welchen Nöten die zuständigen Stellen in den Kommunen ausgesetzt sind, die nun vielfältigen Erwartungen gerecht werden sollen: Überall sei man auf der Suche nach erschwinglichem Wohnraum und ohnehin bemüht um eine gerechte Verteilung auf die verschiedenen Stadtviertel. Die lauter werdenden Rufe nach Bürgerbeteiligung wolle man in Köln vorerst nicht befolgen, „weil wir eine Kampfsituation befürchten.“ Positiv hob Ferber hervor, dass es auch Willkommensinitiativen gebe, die sich die größte Mühe machten, den Neuankömmlingen den Start in Deutschland zu erleichtern. Am deutlichsten wurde im Vortrag des Wohnungsamtsleiters, dass viele Städte nicht wählerisch sein können: Um Flüchtlinge überhaupt noch menschenwürdig unterbringen zu können, akzeptieren sie Containerlösungen, schnell erstellten Systembau und auch ältere Mietwohnungen aus dem normalen Bestand gleichermaßen.

Sehr anders ist es auch in Bielefeld nicht, so Moderator Klingenberg: Den Umbau einer ehemaligen Wäschefabrik hatte die Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft

mbH (BGW) bereits in 2011 angestoßen und im Auftrag der Stadt Bielefeld ein neues Übergangwohnheim für Flüchtlinge mit 170 Plätzen geschaffen. In vielerlei Hinsicht ist das Projekt vorbildlich: Nach zehnmonatiger Umbauzeit sind Wohneinheiten entstanden, die aufgrund der flexiblen Grundrisse sowohl für kleinere als auch für kinderreiche Familien geeignet sind, zwei Wohnungen sind gar barrierefrei, in einem eigenen Gebäudeteil finden sich fünf Wohngemeinschaften für alleinstehende Männer und es gibt Bürobereiche, in denen sowohl die städtische Sozialarbeit als auch Mitarbeiter der BGW-Heimbewirtschaftung täglich präsent sind. „Man kann Willkommenskultur auch bauen“, ist Klingenberg nach wie vor überzeugt.

Allein, es muss auch festgestellt werden: Das vorbildliche Wohnheim ist bereits voll, die Flüchtlingszahlen in Bielefeld steigen weiter. So stößt selbst die BGW, die noch vor der Flüchtlingswelle mit ihrer wegweisenden Arbeit begonnen hatte, erneut an Grenzen. „Wir wollen weg von den Schlachtunterkünften“, so Klingenberg. Doch da die Stadt sich auf die BGW als maßgebliche Stütze lehnt, hat man in Bielefeld nun weniger veraltete Unterkünfte aufgeben können, als sich die Verantwortlichen ursprünglich erhofft hatten.

Andreas Laske (Prokurist Betriebswirtschaft, DOGEWO21) nahm im Anschluss Bezug auf die Lage in Dortmund. Ihm war es wichtig hervorzuheben, wie traumatisiert viele der in Deutschland ankommenden Flüchtlinge tatsächlich seien. „Diese Menschen gut und sicher unterzubringen, ist eine besondere Herausforderung“, so Laske. Die DOGEWO21 habe selbst keine Planstelle für Sozialmanager. „Wir haben hier eine klare Aufgabenteilung mit der Stadt verabredet“, so Laske.

Der Austausch mit der als Generalmieter auftretenden Kommune sei auch gut, die sehr geringe Leerstandsrate von gerade einmal 0,8 Prozent werde nun aber zum Problem. DOGEWO21 hat sich daher dazu entschieden, ganze Gebäude leer zu ziehen und den Mietern Ersatzneubau anzubieten. Zumindest mittelfristig will man den Druck so verringern.

Jürgen Heddergott, Vorstand der SWD Düsseldorf GmbH, berichtete über die Lage auf seiner Seite des Rheins: „In Absprache mit der Stadt setzen wir auf dezentrale Unter-

>>



Voller Konferenzraum, erhebliches Interesse an den Erfahrungen der Kollegen

bringung.“ Man sei auch bereit zur Schließung entsprechender Kooperationsvereinbarungen und bevorzuge die Unterbringung anerkannter Flüchtlinge. Oft aber zeigte sich, dass auch die Kommune noch ihre Datenlage und die zur Verfügung stehenden Mittel ausbauen müsste: „Wir erhalten alle zwei Wochen eine Liste mit Namen und Haushaltsgrößen – weitere Informationen fehlen aber. Es ist ausgesprochen schwierig, auf Basis dieser Daten eine schlüssige oder faire Wohnungszuteilung vorzunehmen.“

Neues Förderangebot für Flüchtlingswohnraum

Mit Spannung erwartet worden war der erst kurzfristig anberaumte Vortrag von Sigrid Koeppinghoff, Abteilungsleiterin der Abteilung IV: Wohnungsbau, Wohnungs- und Siedlungsentwicklung im NRW-Bauministerium. Sie führte nun im Detail aus, was Bauminister Groschek im Plenum bereits angekündigt hatte: „Ein neues Förderangebot für die Errichtung von Wohnraum für

Asylsuchende ist in Vorbereitung.“ Koeppinghoff nahm kein Blatt vor den Mund und sagte auch: „Dem Ministerium ist bekannt, dass die Reserven an Wohnraum vielerorts fast aufgebraucht sind.“

Öffentlich geförderter Wohnraum ist nur über einen Wohnberechtigungsschein zu erhalten – den Asylsuchende, die sich also noch im Asylverfahren befinden, jedoch nicht erhalten können. „Wir werden daher im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung eine Förderung anbieten, mit der wir uns gezielt an die Wohnungsunternehmen wenden“, so Koeppinghoff. Heimsituationen und Schlichtbauweise sollten weitestmöglich vermieden werden. Das neue Förderangebot werde voraussichtlich die gleichen Fördersätze und Tilgungsnachlässe bieten wie die bisherige Soziale Wohnraumförderung. Es werde jedoch die Möglichkeit bieten, Wohnungen vorübergehend auch an Asylsuchende und Flüchtlinge zu vermieten. „Zwischen Vermieter und Kommune können zusätzli-



che Zuschläge frei vereinbart werden – etwa um die Zusatzkosten für die höhere Fluktuation und Abnutzung zu kompensieren“, so Koeppinghoff. Die erhöhte Wirtschaftlichkeit könne diese Variante für Wohnungsunternehmen besonders attraktiv machen und die Wohnungen könnten später, nach der Nutzung durch die Asylsuchenden, eine normale Nutzung als Wohnungen mit Sozialbindung erfahren. Noch vor der Sommerpause solle das aktuell im Abstimmungsverfahren befindliche Angebot in Kraft treten. AW

KURZINTERVIEW >> Sigrid Koeppinghoff, Abteilungsleiterin im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW

„Gebraucht werden mehr Wohnungen“

VM: Frau Koeppinghoff, der Integration von Asylsuchenden steht es oft im Weg, dass gerade diese Menschen keine mit Bindungen versehenen Wohnungen nutzen dürfen. Sie stimmen sich nun gerade unter anderem mit dem VdW Rheinland Westfalen darüber ab, wie ein neues Förderangebot innerhalb des Programms Soziale Wohnraumförderung Abhilfe schaffen kann.

Sigrid Koeppinghoff: In vielen Städten Nordrhein-Westfalens gibt es zu wenige Sozialwohnungen. Wir dürfen Asylsuchende und Flüchtlinge nicht gegen die



Wohnungssuchenden auspielen, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind. **Gebraucht** werden mehr Wohnungen. Geplant ist deshalb eine

zusätzliche Fördermöglichkeit zugunsten von Flüchtlingen. Im Zentrum stehen nachhaltig nutzbare Wohnungen, die anschließend als normale Sozialwohnungen genutzt werden können. Gefördert wird der Neubau von Wohnungen, der Umbau im Bestand, beispielsweise von Bürogebäuden zu Wohnraum, aber auch der bindungsfreie Neubau von Wohnungen, wenn gleichzeitig Flüchtlinge im Wohnungsbestand untergebracht werden.

VM: Sie setzen bei diesem Programm stark auf die Kooperation mit der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft.

Sigrid Koeppinghoff: Das neue Programm setzt auf eine Kooperation zwischen den Kommunen, die für die Unterbringung von Flüchtlingen verantwortlich sind, und der örtlichen Wohnungswirtschaft. Besondere Anreize liegen in den attraktiven Förderkonditionen des Landesprogramms einschließlich der Tilgungsnachlässe, die auch bei der Förderung von Flüchtlingswohnraum gelten. Hinzu kommt die Möglichkeit, vor Ort Zu-

schläge zu den Mieten zu vereinbaren, die beispielsweise die Mehrkosten aus erhöhter Fluktuation oder erhöhtem Instandhaltungsaufwand ausgleichen. Damit können in Abstimmung mit den Kommunen besondere Kosten oder Risiken aufgefangen werden, die sich möglicherweise für die Wohnungswirtschaft ergeben.

VM: Was erhoffen Sie sich von der Wohnungswirtschaft im Westen?

Sigrid Koeppinghoff: Aktuell werden die Grundzüge des Programms mit den Verbänden besprochen, mit dem Ziel, noch vor der Sommerpause die neuen Förderkonditionen zu veröffentlichen. Ich erhoffe mir, dass die Wohnungswirtschaft die Möglichkeiten der Kooperation mit den Kommunen nutzt und dabei ihre Perspektive zugunsten von nachhaltig nutzbarem Wohnraum einbringt. Auch wenn jetzt der Druck in den Kommunen sehr groß ist, sind Schlichtbauten für Flüchtlinge nicht die rechte Antwort, weder für die Weiterentwicklung der Städte noch für die Integration der Flüchtlinge.

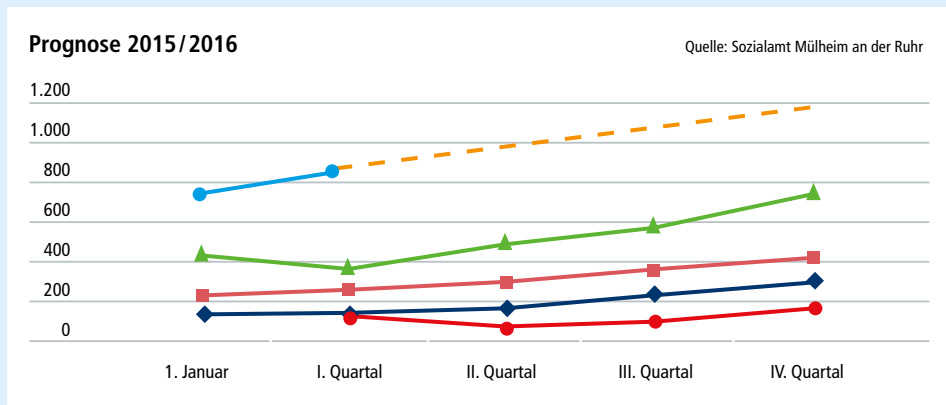
PRAXISBEISPIEL

Stadt Mülheim und kommunale SWB setzen gemeinsam auf eine angemessene Unterbringung von Flüchtlingen

Die steigende Zahl von Flüchtlingen stellt auch die Stadt Mülheim an der Ruhr vor große Herausforderungen. Da die städtischen Unterbringungsmöglichkeiten nicht mehr ausreichen, musste ein Konzept zur angemessenen Unterbringung erarbeitet werden.

Die Entwicklung im Laufe des Jahres 2014 bewegt sich nicht nur auf einem deutlich höheren Niveau gegenüber den Vorjahren, sondern ist zudem innerhalb des Jahres gegenüber den saisonalen Verläufen der Vorjahre überproportional angestiegen. Der Trend aus 2014 setzt sich auch zu Beginn des Jahres 2015 ungebrochen fort. Für die Entwicklung bis zum Jahresende wird die Prognose des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF) zugrunde gelegt, die für das Jahr 2015 rund 300.000 Asylanträge erwartet; das bedeutet für Mülheim an der Ruhr rund 730 Personen. Diesen Zuweisungen stehen die Menschen gegenüber, die durch Ausreise oder Vermittlung in eigene Wohnungen beziehungsweise Mietverhältnisse nicht mehr von der Kommune untergebracht werden müssen (Abgänge). Nach den Erfahrungswerten der Vorjahre sollte diese Zahl bis Jahresende bei rund 260 liegen. Nun geht die Verwaltung davon aus, dass bis Ende 2015 rund 1.200 Asylbewerber und Flüchtlinge untergebracht werden müssen.

Dabei hat Mülheim den Anspruch, die asylsuchenden Menschen angemessen und menschenwürdig unterzubringen. Qualitäten der Unterbringung, wie sie in den 90er-Jahren häufig anzutreffen waren, sollen vermieden werden. Als Kooperationspartner stellen sich nun die Stadt und die SWB mit ihren rund 8.500 Wohnungen gemeinsam dieser Herausforderung. SWB-Geschäftsführer Ulf Lennermann betont: „Wir sehen es als



unsere gesellschaftliche und moralische Verpflichtung an, den Menschen, die aus ihrer Heimat flüchten mussten, ein angemessenes Zuhause zu bieten.“

Das Konzept ruht auf drei Säulen:

- **Säule 1:** Zentrale Unterbringung in Mehrfamilienhäusern, deren Wohnungsstruktur jeweils unverändert übernommen wird – Stadt tritt als Mieterin auf.
- **Säule 2:** Einzelwohnungen, gestreut im Stadtgebiet, eingebettet in gewachsene Nachbarschaftsstrukturen – Stadt tritt als Mieterin auf.
- **Säule 3:** Einzelwohnungen – Stadt tritt Mietvertrag an Nutzer ab.

Die erfolgreiche Kooperation zwischen Stadt Mülheim und der SWB hatte ihren Anfang im Jahr 2014 mit der Anmietung von 42 Wohnungen zur zentralen Unterbringung von Asylsuchenden. Diese Wohnungen waren wegen einer ursprünglich geplanten Baumaßnahme bereits freigezogen. Eine sehr enge 24/7-Begleitung durch die Stadt Mülheim fördert die Eingewöhnung und unterstützt das gute Zusammenleben von Flüchtlingen und Nachbarn.

Außerdem haben die Stadt Mülheim und die SWB einen Kontingentvertrag von bis zu 120 Wohnungen abgeschlossen. Die Besonderheit: Diese Wohnungen liegen gestreut in gewachsenen, nachbarschaftlichen Strukturen. Insbesondere Familien mit Kindern will man diese Unterbringungsform zugänglich machen. Damit das Willkommen herzlich und vorbehaltlos gelingt, sprechen

Integrationslotsen der SWB die bereits dort wohnenden Mieter vorher an und helfen den asylsuchenden Neubewohnern zusammen mit der Stadt bei der Bewältigung des Wohnalltages. Wenn alles passt, kann – wenn die formalen Erfordernisse vorliegen – ein eigener Mietvertrag mit der SWB abgeschlossen werden.

Da aber die Kapazitäten zur zentralen Erstunterbringung erschöpft sind, will die SWB an zwei weiteren Standorten spätestens zum Herbst 2015 zusätzlich 28 Wohnungen bereitstellen. Ungewöhnlich ist, dass die SWB diese Wohnungen zunächst freiziehen muss und dabei auf die Unterstützung der dort wohnenden Mieter angewiesen ist. Lennermann stellt dazu fest: „Als verantwortungsbewusster Vermieter kümmern wir uns um unsere Mieter. Der Umzug wird selbstverständlich von uns organisiert, finanziert und eng begleitet. Kein Mieter soll sich schlecht fühlen oder aber schlechter stellen müssen als vorher.“

Die betroffenen Mieter zeigten sich in den ersten Versammlungen skeptisch; letztlich war aber das Vertrauen zur SWB so groß, dass sich der überwiegende Teil der Mieter auf die räumliche Veränderung eingelassen hat. Aber auch die unmittelbare Nachbarschaft wurde seitens der Stadt Mülheim zu Informationsveranstaltungen eingeladen. Ein gemeinsames Projekt, um Berührungsängste zu nehmen, teilweise noch bestehende Vorurteile abzubauen, einander kennenzulernen und sich mit der Kultur des anderen vertraut zu machen, ist in Vorbereitung. ▶

i **GASTBEITRAG >>**
 von Christina Heine

Referentin Marketing, SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH



Fotos: Christoph Reichwein

GEBAG-Bestand in Duisburg: Gebäude ohne technisch schwerwiegende Mängel können die Stadt entlasten.

Rückkehr der GEBAG: Strategische Zusammenarbeit zur Unterbringung von Flüchtlingen

ZUSAMMENARBEIT IN DUISBURG >> Die GEBAG hat schwierige Zeiten durchlaufen: In der jüngeren Vergangenheit haben enorme wirtschaftliche Probleme rund um gescheiterte Prestigeprojekte („Museum Küppersmühle“) die Bestandsbewirtschaftung sogar im laufenden Geschäft enorm erschwert – an eine strategische Zusammenarbeit bei der Unterbringung von Flüchtlingen war gar nicht zu denken. Auch war das Verhältnis der GEBAG zu Verwaltung und Politik eher angespannt. Nun setzt das traditionsreiche Wohnungsunternehmen verstärkt auf die enge Zusammenarbeit mit der Stadt Duisburg. Leerstandsbekämpfung durch Flüchtlingsunterbringung – maßvoll und gezielt – gehen Hand in Hand.

„Wir werden die Notlage der Stadt nicht ausnutzen“

Bernd Wortmeyer, seit Herbst 2014 neuer GEBAG-Geschäftsführer, sieht das Kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Duisburg als natürlichen ersten Ansprechpartner für alle Themen rund ums Wohnen – und damit sowohl für die Entwicklung attraktiver Wohnbauflächen im Duisburger Süden als auch für die Unterstützung bei der Unterbringung von Flüchtlingen.

„Die GEBAG ist wieder da“, sagt Wortmeyer. „Sie ist handlungsfähig, um gemeinsam mit der Stadtverwaltung Lösungen für die Unterbringung von Flüchtlingen zu erarbeiten. Wichtig ist dabei aber, auf eine ausgewogene Verteilung von Notwendigkeiten und Nut-

zen, Chancen und Risiken zu achten.“ Man wolle Menschen helfen, dürfe aber auch die strategische Neuausrichtung der GEBAG nicht gefährden. „Wir werden die Notlage der Stadt nicht ausnutzen. Die Kosten der Unterbringung bringen Duisburg an die Grenzen des Machbaren und darüber hinaus; unsere Angebote an die Stadt müssen also bezahlbar sein.“

Wortmeyer betont, dass die Wohnungswirtschaft oft für Themen herangezogen werde, die wirtschaftlich nicht leistbar seien. „Bei der Unterbringung von Flüchtlingen ist das aber anders. Für uns ist es möglich, unsere Unterstützung für die Stadt auch kaufmännisch erfolgreich zu leisten und eine Win-Win-Situation zu schaffen.“

So gut wie kein struktureller Leerstand

Bei der GEBAG hat man genau abgewogen, wie sich das Unternehmen in Hinsicht auf die Unterbringung von Asylsuchenden positionieren sollte: Aufgrund der Probleme der vergangenen Jahre ist die zukunftsfähige Entwicklung des Bestandes – jedenfalls über die unvermeidbare laufende Instandhaltung hinaus – in den vergangenen Jahren stark vernachlässigt worden. Die hohe Leerstandsquote von über acht Prozent ist dem Sanierungsstau geschuldet, denn struktureller Leerstand ist bis auf wenige Ausnahmen nicht vorhanden.

Investitionen in einer Größenordnung von gut 150 Millionen Euro sind nun mittelfristig erforderlich, um die GEBAG-Bestände

zukunftsfähig zu entwickeln. „Überwiegend geht es dabei auch nicht um die Beseitigung technisch schwerwiegender Mängel“, stellt Bernd Wortmeyer klar, „sondern nur um die Anpassung der Wohnungen und Gebäude an die Marktfähigkeit.“ Ein Aspekt, dem gerade im Mietermarkt der Stadt Duisburg eine große Bedeutung beikommt. Soll heißen: Es stehen viele Wohnungen leer, die von den Duisburgern zwar nicht gut nachgefragt werden, in denen Flüchtlinge aber menschenwürdig leben können.

Die einfache Vermietung aller Leerstände in dem Zustand, in dem sie sich gerade befinden, an die Stadt – vereinzelt hört man aus der Politik diesen Ruf –, kann jedoch keine zukunftsweisende Lösung sein. Es bedarf einer ausgewogenen Mieterstruktur, um die GEBAG zukunftssicher aufzustellen. Sie kann aber ausgewählte Wohnungen in einem überschaubaren Rahmen zur Verfügung stellen, um der Stadt Duisburg Flexibilität in ihrer Unterbringung von Flüchtlingen zu schaffen. Eine große Hilfe für die Verantwortlichen in der Kommunalverwaltung ist das, da die Stadt stets erst mit ein oder zwei Tagen Vorlauf über neue Zuweisungen informiert wird.

„Und selbst dann wissen wir nur, wie viele Menschen kommen, aber nicht, ob es sich um Einzelpersonen oder große Familien handelt, die wir nicht auseinanderreißen werden. Theoretisch können wir heute oder morgen von einer großen Welle von Zuweisungen erfasst werden, die uns zu schnellem Handeln zwingt“, sagte Sozialdezernent Reinhold Spaniel am 11. Juni 2015 in der Rheinischen Post.

Keine mangelbehafteten Wohnungen für Flüchtlinge

Einig sind sich GEBAG und Stadt darin, dass die Unterbringung in Turnhallen, Containerdörfern oder gar Zeltstädten die schlechteste aller denkbaren Alternativen ist. Hier bietet sich vielmehr die Nutzung von Wohnungen aus dem Leerstandsportfolio der GEBAG an. „Wohnungsgröße und Standort können passend ausgewählt werden und – wichtig für beide Seiten – es wird keine längere Vertragsbindung eingegangen. Die Nutzungsdauer kann jederzeit beendet oder angepasst verändert werden“, so Bernd Wortmeyer.

Wichtig ist es ihm zu betonen, dass keine Wohnungen zur Flüchtlingsunterbringung genutzt werden, die technische Mängel auf-

weisen. Oft fehlt es aber lediglich an Kleinigkeiten, die mit wenig Aufwand vor dem Hintergrund eines konkret anstehenden Mietverhältnisses schnell erledigt werden können. Über diesen Weg stellt GEBAG derzeit rund 150 Wohnungen (innerhalb einer zukünftig noch einvernehmlich festzulegenden Spanne) für die Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung.

Alle üblichen Vorurteile bisher unbegründet

„Es ist noch nie zu größeren Problemen mit den anderen Mieterinnen und Mietern in den betroffenen Häusern oder mit der Nachbarschaft gekommen“, sagt Sabine Störch, Leiterin Bestandsbewirtschaftung der GEBAG. „Die Menschen haben Schlimmes erlebt und wollen einfach nur in Ruhe und Frieden leben. Und ganz oft erleben wir sogar die Unterstützung der Mitbewohner, die vor ihrer Haustür plötzlich eine konkrete Möglichkeit erkennen, helfen zu können.“ Die üblichen Vorurteile, mit denen Asylsuchende konfrontiert werden, haben sich damit bisher samt und sonders als unbegründet erwiesen.

Natürlich gibt es aber erheblichen Betreuungsbedarf der Flüchtlinge, die sich plötzlich in einer völlig neuen Lebens- und Wohnkultur einfinden müssen und in der Regel kein ausreichendes Deutsch sprechen. Die Dezentralität – die sich für die Akzeptanz in der Öffentlichkeit so positiv auswirkt – erschwert die Betreuung unter knappen Personalressourcen der Stadt Duisburg enorm. Eine Betreuung in Eigenregie ist für die GEBAG – so wünschenswert es auch wäre – noch nicht leistbar.

„Es kommt aus unserer Sicht zunehmend darauf an, zentrale Betreuungsmöglichkeiten zu schaffen“, sagt Bernd Wortmeyer. Über die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften, sei es als Einfachbauten, Zelt- oder Containerdörfer, hinaus, kann jedoch auch das Modell der Interimsnutzung von Wohnungsbeständen als eine Alternative weiter verfolgt werden.

Nächster Schritt: Modernisierte Wohnanlage

Da die dezentrale Unterbringung in Duisburg zwar kurzfristig Erleichterung schafft, langfristig aber aus Sicht der Verantwortlichen zu viele logistische Probleme schafft, fasst die GEBAG nun den nächsten Schritt ihrer Strategie ins Auge: Etwa 60 Wohnungen



Behelf angesichts steigender Zuteilungszahlen: Menschenwürde und menschengerechtes Wohnen gehen vor.



Diskutieren, aber streiten nicht: Anwohner haben Verständnis für Nöte der Asylsuchenden.

in einer in die Jahre gekommenen Wohnanlage sollen der Stadt Duisburg zentralisiert zur Unterbringung von Flüchtlingen angeboten werden. Insbesondere vor dem Hintergrund des anstehenden Wohnungsbauförderprogramms des Landes NRW kann der auffällige Bestand für die kommenden zehn Jahre mit gering investiven Maßnahmen fit gehalten werden und anschließend umfassend für eine „normale“ Wohnungsnutzung umfassend modernisiert werden. Hier, wo es logistisch einfacher möglich sei, bietet die GEBAG auch die Schaffung eines eigenen Sozialangebots an.

Der Neustart in Duisburg und eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der Kommune – diese Ziele hat der neue Geschäftsführer in Duisburg damit erst einmal erreicht. „Wichtig ist, dass das gesamte Unternehmen mit jedem einzelnen Mitarbeiter hinter unserer Strategie steht“, glaubt Geschäftsführer Wortmeyer. „Ein solches Commitment darf keinesfalls unterschätzt werden; zu leicht gerät ein solches Vorhaben ansonsten in die öffentliche Kritik – mit verheerenden Folgen für die Akzeptanz in der Nachbarschaft.“

AW

PRAXISBEISPIEL

Wohnbau Mainz GmbH

Während steigende Flüchtlingszahlen die Asylsuchenden und ihre Nöte wieder ins öffentliche Bewusstsein rücken, zeigen Beispiele wie das der Wohnbau Mainz GmbH, dass die Flüchtlings-„Problematik“ in vielen Wohnungsunternehmen nie wirklich vergessen war. „Die Zahlen steigen auch in unserer Stadt“, sagt Wohnbau-Geschäftsführer Thomas Will. „So waren es in 2013 noch 278 Flüchtlinge, die untergebracht wurden. 2014 waren es schon 600 und für dieses laufende Jahr 2015 gehen wir von 750 aus.“ Aber, so betont Will: „Wir befassen uns seit den 1990er-Jahren kontinuierlich mit dem Thema und haben die Zuständigkeiten mit der Stadt klar abgestimmt.“

Wie das Modell in Mainz funktioniert, und warum die klare Aufgabenteilung den Beteiligten nützt, erläutert Jörg Suckfiel, Prokurist der Wohnbau Mainz: „Es gibt für unser Unternehmen einen klaren Gesellschafterauftrag, der beschrieben wird durch diverse projektbezogene Stadtratsbeschlüsse sowie durch einen gesonderten Betrauungsakt, der im Juli 2009 vollzogen wurde. Auch vergaberechtliche Themen sind weitestgehend geklärt, sodass wir bei neuen Projekten immer direkt wissen, woran wir sind.“

Seit Anfang der 1990er-Jahre betreut die Wohnbau Mainz die von der Stadt angemieteten Flüchtlingsunterkünfte. Diese Betreuung aber – das ist den Verantwortlichen im Unternehmen wichtig – bezieht sich auf die kaufmännische und technische Betreuung und die Ausstattung der Unterkünfte, jedoch ausdrücklich nicht auf soziale oder gar psychologische Dienstleistungen. „Das ist nicht unser Fachgebiet und wäre für ein Wohnungsunternehmen eine zu komplexe Aufgabe“, sagt Suckfiel.



Menschenwürdige Unterkunft mit gutem Standard

So gibt es vier verschiedene Varianten, in denen die Wohnbau Mainz die Stadt bei der Unterbringung von Flüchtlingen unterstützt:

1. Anpachtung von Grundstücken und Umbau bestehender Gebäude im Eigentum der Stadt Mainz
2. Anpachtung von Grundstücken und Umbau bestehender Gebäude im Eigentum von Dritten
3. Anpachtung von Grundstücken von Dritten und Neubau von Flüchtlingsunterkünften in Containerbauweise
4. Umbau bestehender Gebäude im Eigentum der Stadt Mainz

Geschlossen wird stets ein Pachtvertrag der WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG – eines Tochterunternehmens der Wohnbau – mit dem Grundstückseigentümer. Laufzeit und Pacht können dabei unterschiedlich sein, eine Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten erfolgt in der Regel nicht.

„Aufgrund eines direkten Bau- und Verwaltungsvertrags mit der Stadt Mainz können wir uns auf eine Reihe von bereits abgestimmten Rahmenbedingungen verlassen“, erklärt Suckfiel. „Ein solcher Vertrag läuft zunächst zwei Jahre lang, beinhaltet aber eine Verlängerungsoption. Es gibt einen verbindlichen Zins- und Tilgungsplan für Investition und Erstaussstattung und natürlich eine mit der Stadt Mainz abgestimmte Bau- und Ausstattungsbeschreibung.“

Zwischen der WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG und der Wohnbau Mainz GmbH wird ein Verwaltervertrag geschlossen, um die kaufmännische und technische Betreuung der Unterkunft sicherzustellen. Sämtliche



Neuer Wohnraum muss schnell her – moderne Wohncontainer bieten einen guten Kompromiss.

laufenden Kosten, auch Ersatzbeschaffungen und nutzungsbedingte Instandhaltung, trägt die Stadt Mainz.

Die Flüchtlinge, die in Mainz einen Neuanfang machen wollen, kommen analog zum Bundestrend aus dem Kosovo und Syrien, Albanien, Serbien, Afghanistan, Irak, Mazedonien, Eritrea und Bosnien-Herzegowina. Ihre Verteilung auf die Flüchtlingsunterkünfte erfolgt durch das Amt für soziale Leistungen der Stadt Mainz. Bei der sozialen Betreuung leisten die Stiftung Juvente und der Malteser Hilfsdienst wertvolle Unterstützung. „Auch in Mainz sind die Zuweisungen des Landes leider nur zu 41 Prozent kostendeckend: 502 Euro pro Person werden der Stadt derzeit überwiesen.“

Um die Kommunen bei der Unterbringung der Flüchtlinge zu unterstützen, bietet das Land Rheinland-Pfalz seit diesem Jahr zwei zusätzliche Förderinstrumente zur Finanzierung solcher Unterkünfte an. So kann nicht nur eine Gemeinde Neubau- oder Umbaumaßnahmen durch zinslose Kommunaldarlehen finanzieren lassen, sondern auch private Antragssteller bekommen eine Förderung von maximal 600 Euro pro Quadratmeter. Die Förderbedingungen sind der Homepage der Investitions- und Strukturbank zu entnehmen: www.isb-rlp.de

FLÄCHENDECKENDES ENGAGEMENT

Kooperationen, Initiativen, Modellprojekte

Ein einzelner VM-Schwerpunkt bietet kaum genug Platz, um alle VdW-Mitgliedsunternehmen zu würdigen, die sich in ihren jeweiligen Einzugsgebieten für die menschenwürdige Unterbringung von Flüchtlingen einsetzen. Exemplarisch seien hier neben den ausführlicher vorgestellten Praxisbeispielen noch eine Reihe weiterer Wohnungsanbieter ins Schlaglicht gestellt.

**Arbeitsgemeinschaft Düsseldorf
Wohnungswirtschaft** 

Die Arbeitsgemeinschaft der Düsseldorfer Wohnungswirtschaft pflegt eine gute Zusammenarbeit und hat auch bei der Unterbringung von Asylsuchenden zügig reagiert, als sich ein weiterer Anstieg der Zahlen abzeichnete: Die Unternehmen und Wohnungsgenossenschaften haben mit der Stadt eine Kooperationsvereinbarung abgeschlossen, die Flüchtlingen den Zugang zum Wohnungsmarkt erleichtern soll.

Man rechnet mit derzeit etwa 400 in Frage kommenden Einheiten, will die Zahl mittelfristig im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten auch weiter erhöhen. Ziel ist es, zunächst mindestens 100 Wohnungen pro Jahr für diese Personengruppe zur Verfügung zu stellen.

„In einem – insbesondere in den unteren Mietpreislagen – engen Wohnungsmarkt wie Düsseldorf ist es eine große Herausforderung, zur Integration der anerkannten Flüchtlinge durch Bereitstellung von angemessenem Wohnraum beizutragen“, sagte ARGE-Vorsitzender Uwe Heddergott. „Hierzu erfordert es sowohl die wohlwollende Bereitschaft der Wohnungswirtschaft als auch die eng verzahnte Zusammenarbeit mit den zuständigen Ämtern und den betreuenden Wohlfahrtsverbänden. Dies soll durch die Kooperationsvereinbarung zwischen Wohnungswirtschaft und Stadt sichergestellt werden.“

**Arbeitsgemeinschaft Kölner
Wohnungsunternehmen** 

In den knapp 200.000 Wohnungen der Köln ag in der Rheinmetropole und im Umland leben Menschen aus mehr als 100 Nationen. Zahlreiche Nachbarschaften, Bekannt-

schaften und sogar Freundschaften sind entstanden, unabhängig von der Herkunft der Mieter. Das friedliche Zusammenleben in den Vierteln und Quartieren ist den Wohnungsunternehmen ein wichtiges Anliegen, das durch kontinuierliche Quartiersarbeit vor Ort gefördert und gestärkt wird.

Jeder Form von Fremdenfeindlichkeit und Rassismus erteilen die Mitgliedsunternehmen in und um Köln herum daher eine Absage. „Populistische Parolen und Sprüche, wie sie in jüngster Zeit vermehrt zu hören sind, haben bei uns und in unseren Wohnungen keinen Platz“, betont die Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaft Kathrin Möller. Viele Nationen lebten seit Jahren und Jahrzehnten friedlich zusammen, das Miteinander sei gelebte Realität. „Und wenn es mal Probleme gibt, dann löst man die, indem man miteinander redet, und nicht mit Demonstrationen in der Kölner Innenstadt.“

**Bielefelder Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH** 

Dass man Willkommenskultur auch bauen kann, das hat die Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mit dem zeitgemäßen Umbau einer ehemaligen Wäschefabrik zum zeitgemäßen Flüchtlingsheim unter Beweis gestellt. Eine ausführliche Darstellung dieses Projekts finden interessierte VM-Leser in Ausgabe 3/15 auf Seite 37.

LEG 

Die LEG hat im November und Dezember zunächst rund 50 Wohnungen zur Verfügung gestellt. Doch das soll nur der Anfang sein: In Monheim folgen im Januar 20 Wohnungen. Weitere Wohnungen sollen in Bochum und Castrop-Rauxel zur Verfügung gestellt werden.

Mit den Kommunen, die die LEG-Wohnungen selbst anmieten, wird die Belegung geklärt. Sie müssten auch keine Mietkaution zahlen. Es werden ausschließlich Familien in einer Wohnung gemeinsam untergebracht. „Großsiedlungen erfordern ein gutes Finger-spitzengefühl in der Belegung“, betont der LEG-Vorstandsvorsitzende Thomas Hegel. „Bei der Unterbringung von Flüchtlingen sind gute Kontakte zu Kommunen und sozi-



Ehemalige Wäschefabrik in Bielefeld

alen Einrichtungen notwendig. Zudem müssen die Nachbarn vorbereitet werden.“ Die Flüchtlingsfamilien erhalten die Wohnungen über die Kommune ohne eigene Mietverträge. Damit gibt es bei möglichen Auseinandersetzungen eine Ausstiegsmöglichkeit. Andere Wohnungsgesellschaften schließen die Mietverträge direkt mit den betroffenen Familien ab oder geben sie an soziale Träger.

In Castrop-Rauxel stellt die LEG in einem von zwölf Flüchtlingsfamilien bewohnten Gebäude ein eigenes Büro für deren Betreuung zur Verfügung.

VIVAWEST 

Eine besondere Willkommenskultur bietet VIVAWEST Flüchtlingen aus Syrien, die in die Woldenmey-Siedlung in Dortmund ziehen. Syrer, die bereits Deutsch gelernt haben, beraten dort Neuankömmlinge und unterstützen sie dabei, sich zurechtzufinden. Auch werden Treffen zum Kennenlernen mit den anderen Siedlungsbewohnern organisiert.

Möglich wird das durch eine Kooperation mit der Auslandsgesellschaft Deutschland e. V. (AgD). In der oben genannten Siedlung setzen sich die Kooperationspartner insbesondere für die Integration von Zuwanderern und Flüchtlingen ein. Erst jüngst am 12. Mai 2015 übergaben Uwe Goemann, Geschäftsführer der Vivawest Stiftung, und Martin Püschel, Leiter des VIVAWEST-Kundencenters in Dortmund, einen symbolischen Scheck über 8.000 Euro an Marc Frese, den geschäftsführenden Präsidenten der AgD.

Für das Quartier sind auch eine Reihe von weiteren Maßnahmen entwickelt worden, um auch weitere Mieter mit Migrationshintergrund in die Nachbarschaft zu integrieren.

>>

„Man kann es eine klassische Win-win-Konstellation nennen“, ergänzt Martin Püschel. „Unsere Mieter profitieren direkt von den Aktivitäten der AgD und wir vermeiden so von vornherein Konflikte zwischen den verschiedenen Nationalitäten.“

GAG Köln



200 bis 250 Wohnungen will die GAG Immobilien AG nun jedes Jahr der Stadt Köln für die Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung stellen. Jedes der fünf GAG-Kundencenter soll monatlich zwei bis sieben Wohnungen zur Verfügung stellen, „wenn das gerade dazu neu ausgearbeitete Konzept optimal ausgestaltet wird“, erklärt GAG Vorstandsmitglied Kathrin Möller.

Jedes der GAG-Kundencenter soll monatlich zwei bis sieben Wohnungen zur Verfügung stellen. Die Stadt soll danach im Gegenzug einen „Pool von Personen mit langfristiger Aufenthaltsperspektive“ ermitteln. Zudem sollen Mitarbeiter der GAG-Kundencenter „eine aktive Rolle bei der Eingewöhnung der Flüchtlinge in ihrer neuen Umgebung“ übernehmen.

Mit 19 frei werdenden Wohnungen ist das Projekt gestartet. Rund 40 Wohnungen stehen der Stadt Köln zudem jährlich nach Belegrechtsverfahren zu. Gespräche über Grundstücke, auf denen die GAG Wohnungen für Flüchtlinge errichten könnte, laufen ebenfalls.

Allbau AG



Vor einiger Zeit hat der Allbau das Konzept „Wohnraum für Flüchtlinge“ zusammen mit dem Caritasverband für die Stadt Essen e. V., dem Diakoniewerk und der Stadt Essen entwickelt und knüpft an eine Tradition an.

Schon seit den 80er-Jahren nimmt der Allbau Flüchtlinge auf. Gleich bei der Wohnungsübergabe werden „das Konzept Wohnen“ und die Hausordnung mit Übersetzer erklärt.



ISE-Mitarbeiter (M.) mit Asylsuchenden

Auch werden die neuen Kunden den Nachbarn vorgestellt, um erste Kommunikationsbarrieren zu überwinden. Grundsätzliche Dinge wie beispielsweise die Mülltrennung und die Mittagsruhe bringen auch die Hausmeister des für den Allbau tätigen Immobilienservice Essen (ISE) den Neumietern nahe.

Bislang hat das Allbau-Team rund 300 Personen aus 18 Ländern in etwa 85 Allbau-Wohnungen, die über viele Quartiere verteilt sind, vermittelt. „Es ist unsere soziale Verantwortung, Flüchtlinge aufzunehmen“, sagt Prokurist Samuel Serifi.



Deutsche Annington/GAGFAH



„Die Unterbringung von Flüchtlingen ist eine gesellschaftliche Herausforderung, der wir uns gerne stellen. Wir machen seit Jahrzehnten sehr gute Erfahrungen damit“, sagt Philipp Schmitz-Waters, Pressesprecher der Deutschen Annington. Das Unternehmen hat selbst Sprachkurse für Flüchtlinge in vielen ihrer Wohnungen organisiert und finanziert. Die Wohnungen werden wie jede andere vor der Vermietung renoviert. „Da macht es keinen Unterschied, ob Flüchtlinge oder andere Personen einziehen“, sagt Schmitz-Waters. Allerdings führten öffentliche Vorgaben dazu, dass vornehmlich Wohnungen einfacher Qualität infrage kämen.

Günter Baer, Niederlassungsleiter der GAGFAH in Dresden ergänzt: „Mitarbeiter der Kommunen besichtigen vorab die Wohnungen und entscheiden dann im Einzelfall, ob sie für Flüchtlinge geeignet sind.“ Entscheidend sei die Miteinbeziehung der Bestandsmieter und ihre Vorbereitung auf die neuen Nachbarn. „Bei uns hat sich bewährt, dass Sozialarbeiter und unsere Mitarbeiter vorher gemeinsam das Gespräch mit den Mietern suchen“, so Baer.

Ohne Engagement der Vermieter gehe es nicht, betont Philipp Schmitz-Waters: „Es ergibt keinen Sinn, die Fehler aus den 50er- und 60er-Jahren zu wiederholen, Menschen aus anderen Kulturen geballt an einen Ort zu setzen und sie dann sich selbst zu überlassen“, urteilt Schmitz-Waters. Gutes Quartiersmanagement und eine enge Absprache mit Kommunen und anderen Trägern von Sozial- und Flüchtlingsarbeit seien nötig. Die GAGFAH hat dazu einen regelmäßigen Jour fixe mit dem Sozialamt ins Leben gerufen.



Bestand der Deutschen Annington

HGB Hamm



Besonders schnell musste eine Lösung zur Unterbringung in Hamm gefunden werden: Erst im Januar 2015 war die Stadt an die HGB Hamm herantreten, Hilfe zur Kompensation steigender Zahlen Asylsuchender zu finden. „Es war eine große Herausforderung, zügig ein Konzept auf die Beine zu stellen“, sagt HGB-Geschäftsführer Thomas Jörrißen. „Nun ist es uns gelungen, von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ein ehemaliges Kasernengelände zu mieten. Dort schaffen wir ausgesprochen schnell, innerhalb von nur vier Monaten, eine Unterbringungsmöglichkeit für gut 500 Personen.“

Neun bis zehn Millionen Euro nimmt die HGB in die Hand, um eine zentrale Unterbringungseinrichtung zu schaffen, die nicht den Gedanken an „Verwahrung“, sondern stattdessen an eine gute Willkommenskultur ausstrahlen soll. Das nach schwierigen Verhandlungen von der BIMA angemietete Gelände vermietet man dann weiter ans Land Nordrhein-Westfalen. Die Malteser werden die Einrichtung betreiben. „Wir können bald den Startschuss für ein Projekt geben, bei dem sehr unterschiedliche Partner ihre jeweilige Expertise einbringen“, so Jörrißen.



Kaserne in Hamm

Bilanzielle und steuerliche Fragen bei der Unterbringung von Flüchtlingen

DIE ERGÄNZUNG ZUM VM-SCHWERPUNKT >> Aufgrund der aktuellen politischen Situation weltweit findet in Deutschland ein hoher Zuzug von Flüchtlingen und Asylbewerbern statt. Die Wohnungswirtschaft hat eine Sechs-Punkte-Strategie zur schnellen und soliden Unterbringung sowie Integration entwickelt. Für den Bau von Unterkünften sind Förderprogramme des Bundes und der Länder notwendig. Wichtig sind auch Integrationsprogramme mit strukturierten Hilfs- und Begleitangeboten.

Wohnungsunternehmen sehen ihre soziale Verantwortung und helfen bei der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylanten. Mieter entsprechender Räumlichkeiten sind regelmäßig Kommunen oder karitative Einrichtungen, gegebenenfalls die Flüchtlingsfamilie selbst. Bei Genossenschaften stellt sich bei der Unterbringung die Frage, wer die satzungsgemäßen Genossenschaftsanteile zeichnet und einzahlt.

I. Bilanzrecht

Ausweisfragen: In der Regel sind Wohnungen und Einrichtungen zur Unterbringung von Flüchtlingen unter „Grundstücke mit Wohnbauten“ zu aktivieren. Wohncontainer, die bewegliche Wirtschaftsgüter darstellen, sind unter „Andere Anlagen“ zu erfassen. Ob Wohncontainer Gebäude oder bewegliche Wirtschaftsgüter sind, ist anhand der Verbindung der Wohncontainer mit dem Grund und Boden zu beurteilen (vergleiche Bundesfinanzhof (BFH) vom 28.09.2000, III R 26/99).

Wirtschaftliche Zuordnung: Bei langfristigen Miet-, Pacht- und Leasingverträgen ist die Frage der wirtschaftlichen Zuordnung zu stellen. Nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) sind der § 246 Abs. 2 Satz 2 Handelsgesetzbuch (HGB) und der § 39 Abs. 2 Abgabenordnung (AO) annähernd inhaltlich gleich, sodass für die wirtschaftliche Zuordnung von einer Einheitlichkeit in Handels- und Steuerbilanz auszugehen ist. Ein Wirtschaftsgut ist für bilanzielle Zwecke grundsätzlich dem rechtlichen Eigentümer zuzurechnen (vergleiche § 39 Abs. 1 AO).

Wirtschaftlicher Eigentümer ist derjenige, der den juristischen Eigentümer bei der gebildeten Gestaltung von der Einwirkung auf das Wirtschaftsgut ausschließen kann. Auf die rechtliche Möglichkeit über das

Wirtschaftsgut zu verfügen, insbesondere es zu veräußern, kommt es nicht an.

Erforderlich ist es, dass der Steuerpflichtige Sachherrschaft ausübt und dass ihm Erträge aus dem Objekt zufließen und ihm die Chance der Wertsteigerung und das Risiko der Wertminderung zustehen. Die Frage der Zurechnung des wirtschaftlichen Eigentums ist anhand der Umstände des Einzelfalls zu entscheiden. Nach dem Leasingerlass von Teilamortisationsverträgen vom 23. Dezember 1991 (IV B 2-S 2170-115/91) ergeben sich folgende Kriterien der Hinzurechnung des wirtschaftlichen Eigentums zum Vermieter:

- Kein Spezialleasing
- Mietzeit nicht länger als 90 Prozent der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer
- Grundmietzeit nicht kürzer als 40 Prozent der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer
- Kaufpreis der Kaufoption nicht geringer als der steuerliche Restbuchwert des Gebäudes
- Anschlussmiete der Mietverlängerungsoption nicht geringer als 75 Prozent der ortsüblichen Miete
- Mieter/Leasingnehmer trägt keine besonderen (Eigentümer-)Risiken, unter anderem die Gefahr des Untergangs der Immobilie

Würde wirtschaftliches Eigentum auf den Mieter übergehen, hätte der Vermieter den Gebäudeabgang (auf der Aktivseite) zu zeigen, eine Forderung (abgezinst zukünftige Mietzahlungen) einzubuchen und jährlich die Forderung anzupassen (Minderung durch Zahlungseingang und Erhöhung durch Aufzinsung).

Errichtet beispielsweise das Wohnungsunternehmen auf eigenem Grund und Boden Räumlichkeiten zur Unterbringung von

Flüchtlingen und werden diese langfristig an die Kommune vermietet, ist zu prüfen, ob das Wohnungsunternehmen die Immobilie in seiner Bilanz zeigen darf.

Abschreibungsdauer: Handelsrechtlich sind Räumlichkeiten zur Unterbringung von Flüchtlingen über die für das Wohnungsunternehmen übliche Nutzungsdauer abzuschreiben. Bei besonderen Umständen (Belegung einer Wohnung mit hoher Personenzahl, spezielle Flüchtlingseinrichtungen, Wohncontainer) ist eine notwendige kürzere Abschreibungsdauer zu prüfen. Steuerlich sind Einrichtungen zur Unterbringung von Flüchtlingen gemäß § 7 Abs. 4 Einkommensteuergesetz (EStG) grundsätzlich also mit zwei Prozent beziehungsweise 2,5 Prozent abzuschreiben. Gemäß § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG besteht die Möglichkeit, den Wertverzehr über eine kürzere Nutzungsdauer zu verteilen. Dazu sind wirtschaftliche oder technische Gründe zu dokumentieren. Wohncontainer dürften einer kürzeren als 50-jährigen Nutzungsdauer unterliegen. Für Wohncontainer, die bewegliche Wirtschaftsgüter darstellen, besteht laut steuerlicher AfA-Tabelle eine zehnjährige Nutzungsdauer.

Baubetreuer: Als Baubetreuer würde das Wohnungsunternehmen im fremden Namen und für fremde Rechnung handeln. Das Wohnungsunternehmen als Dienstleister erfasst in der Gewinn- und Verlustrechnung Betreuungsgebühren.

Werden vom Wohnungsunternehmen Bauleistungen zur Errichtung, zum Umbau oder zur Modernisierung im eigenen Namen vergeben, hat das Wohnungsunternehmen bei Übergabe der Baumaßnahme die Bauleistung dem Dritten in Rechnung zu stellen und einen entsprechenden Umsatz zu erfassen (bis zur Abrechnung unfertige Leistungen aktivieren).

>>

II. Steuerrecht

Wirtschaftliches Eigentum: Bei der langfristigen Vermietung einer Flüchtlingseinrichtung ist auch steuerlich zu prüfen, ob wirtschaftliches Eigentum an dem Gebäude an den Mieter übergeht (vergleiche entsprechende Ausführungen zum Bilanzrecht) und sich damit Auswirkungen auf das steuerliche Einkommen zeigen. Dabei hat das Wohnungsunternehmen auch die Regelung des § 38 Körperschaftsteuergesetz (KStG) zur EK 02-Abgeltungssteuer zu beachten.

Kapitalgesellschaften, die in 2008 zur sogenannten Altregelung optiert haben, müssen bis einschließlich 2018 entsprechende Voraussetzungen erfüllen. Eine Voraussetzung ist, dass in jedem Jahr wohnungswirtschaftliche Umsatzerlöse überwiegen. Erbringt das Wohnungsunternehmen auf einem fremden Grundstück für einen Dritten eine Bauleistung und würde diese in dem entsprechenden Jahr höher sein als die wohnungswirtschaftlichen Umsatzerlöse des Unternehmens, entstände die EK 02-Abgeltungssteuer.

Verdeckte Gewinnausschüttung: Eine verdeckte Gewinnausschüttung gemäß § 8 Abs. 3 KStG läge dann vor, wenn die Flüchtlingsunterbringung im Interesse eines Anteilseigners erfolgt und nachteilig für das Unternehmen ist. Das Wohnungsunternehmen sollte seine Entscheidung zur Unterbringung von Flüchtlingen anhand einer wirtschaftlichen Planungsrechnung dokumentieren.

Erweiterte Gewerbesteuerkürzung: Für die Beanspruchung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung dürfen keine schädlichen Tätigkeiten vorliegen. Wenn die Vermietungstätigkeit über den Rahmen der reinen Vermögensverwaltung hinausgeht und/oder nicht übliche Sonderleistungen erbracht werden, nimmt die Vermietung einen gewerblichen Charakter mit der Konsequenz des Verlustes der erweiterten Gewerbesteuerkürzung an. Bei der Vermietung möblierter Zimmer sind solche Nebentätigkeiten schädlich für die Steuervergünstigung, die der Organisation eines Beherbergungsbetriebes entsprechen (vergleiche BFH 11.07.1983, BStBl. II 1984, Seite 722).

Ob aus einer Unterbringung von Flüchtlingen eine Gefährdung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung eintritt, ist entsprechend einer Äußerung des Bundesfinanzministeriums (BMF) gegenüber dem GdW

Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vom konkreten Einzelfall abhängig.

Bauleistungen zur Errichtung einer Flüchtlingseinrichtung auf einem fremden Grundstück sowie eine Baubetreuungstätigkeit sind schädlich für die Beanspruchung der Steuervergünstigung. Auch ist eine Betreuungstätigkeit der Flüchtlinge eine schädliche Tätigkeit.

Grundsätzlich nicht schädlich ist die Vermietung von Räumlichkeiten an die Stadt/Anteilseigner, wenn die Stadt die Flüchtlingsunterbringung im hoheitlichen Bereich vornimmt (vergleiche Fachbuch für die Wohnungswirtschaft, Die Gewerbesteuer bei Wohnungsunternehmen, Hammonia Verlag 2002, Seite 89 ff.).

Vermietungsgenossenschaft: Gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 Körperschaftsteuergesetz (KStG) ist grundsätzlich nur die Überlassung von Wohnungen an Mitglieder begünstigt.

Nach der Billigkeitsregelung vom 22. November 1991 können steuerbegünstigt Genossenschaftsanteile auch von Dritten (zum Beispiel Kommunen) gehalten werden, wenn der Mietvertrag mit dem tatsächlich Nutzenden geschlossen ist.

Die Vermietung eines Wohngebäudes an eine Hausgemeinschaft ist steuerbegünstigt im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG, wenn die einzelnen Wohnungsnutzer auch Genossenschaftsmitglieder sind (OFD Frankfurt, 14. Juni 2000, S2730 A-15-St II 12).

Vermietungsgenossenschaften verlieren in den Veranlagungszeiträumen 2014 bis 2018 nicht die Steuerbefreiung gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG, wenn sie vorübergehend Bürgerkriegsflüchtlinge und Asylbewerber in ihren Wohnungen unterbringen und einen Nutzungsvertrag mit einer juristischen Person des öffentlichen Rechts abschließen, die gleichzeitig Geschäftsanteile erwirbt. Eine Einweisungsverfügung nach dem Ordnungsbehördengesetz der Länder steht dabei einem Nutzungsvertrag gleich (vergleiche BMF-Schreiben vom 20. November 2014 – IV C 2-S 2730/0-0i).

Dienstleistungen und Betreuungsleistungen im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen sind nicht begünstigte Einnahmen (Anrechnung auf zehn Prozent

Einnahmengrenze) und im partiell steuerpflichtigen Bereich zu erfassen.

Umsatzsteuer: Umsatzsteuerlich führt die Übergabe eines Mietgegenstandes vom Vermieter an den Mieter zu einer umsatzsteuerbaren und -pflichtigen Lieferung (vergleiche Abschn. 3.5 Abs. 5 Umsatzsteuer-Anwendungserlass (UStAE) und obige Hinweise zum wirtschaftlichen Eigentum). Dem Vermieter stünde der Vorsteuerabzug zu. Bei einer geplanten Mietvertragsdauer von bis zu sechs Monaten geht man von einem kurzfristigen Mietvertrag aus. Kurzfristige Mietverträge unterliegen dem ermäßigten Umsatzsteuersatz von sieben Prozent gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 11 Umsatzsteuergesetz (UStG). Eventuell erbrachte zusätzliche Dienstleistungen, die nicht unmittelbar der Vermietung dienen, unterliegen dem Regelsteuersatz.

Es ist zu prüfen, ob zusätzlich erbrachte Dienstleistungen als Nebenleistung zur Vermietungsleistung oder als eigenständige, gesondert erbrachte Leistungen anzusehen sind. Eine einfache Standardmöblierung der Wohnung kann noch als Nebenleistung zur Vermietung angesehen werden. Erhebliche Dienstleistungen im Zusammenhang mit einer Vermietung können zur vollständigen Umsatzsteuerpflicht des Vertrages führen (Vertrag besonderer Art). Rahmenverträge führen grundsätzlich zu keiner Leistungsbeziehung. Weitergehend ist auf die Verfügung des Bayerischen Landesamtes für Steuern vom 11. Februar 2015 – S 7/68.1.1-7/9 St 33 – zu verweisen.

Die umsatzsteuerliche Beurteilung von Wohncontainern (bewegliches oder unbewegliches Wirtschaftsgut?) ist vom Einzelfall abhängig. Die Vermietung eines beweglichen Wirtschaftsgutes ist umsatzsteuerpflichtig; die Vermietung eines Grundstücks beziehungsweise Gebäudes ist umsatzsteuerfrei. Die Beurteilung hängt wesentlich davon ab, mit welchem Aufwand die Container wieder entfernt werden können (vergleiche Europäischer Gerichtshof (EuGH) C 315/00 vom 16. Januar 2003 und C 60/96 vom 3. Juli 1997).

Die Vermietung beweglicher „Wohnräume“ wie zum Beispiel die Vermietung von Wohnanhängern, Zelten, Mobilheimen und Freizeitunterkünften in Leichtbauweise, die mit dem Grundstück nicht fest verbunden sind, ist keine Grundstücksvermietung. JG

BEZAHLBARES BAUEN UND WOHNEN

Gut besuchtes zweites Bündnis-Forum am 5. Mai 2015 in Berlin

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und das Bündnis Bezahlbares Wohnen und Bauen luden am 5. Mai 2015 zum 2. Bündnis-Forum in das AVZ Logenhaus nach Berlin ein.

Dr. Barbara Hendricks, unter anderem auch die für das Bauen zuständige Bundesministerin, eröffnete das zweite Bündnis-Forum unter der Überschrift „Zum aktuellen Stand“ der Arbeit des Bündnisses. Vorweg ging sie zunächst auf die wesentlichen Ergebnisse der neuen Wohnungsmarktprognose 2030 des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung ein, die bereits Gegenstand einer vor dem Forum durchgeführten Pressekonferenz war.

Zur Arbeit des Bündnisses teilte sie mit, dass im Herbst 2015 Ergebnisse vorliegen werden. Es werde dann ergebnisoffen geprüft, wie der Bund Unterstützung beim Wohnungsbau, zum Beispiel durch eine verbesserte steuerliche Abschreibung, leisten könne. Dabei erkenne sie an, dass regionale Probleme auch regionale Lösungen erfordern, was bei steuerlichen Lösungswegen unter dem Stichwort „Gieß-

kanne“ nicht immer gewährleistet werden könne.

Die wesentlichen Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2030 erläuterte Prof. Harald Herrmann, Direktor des BBSR. Eine der zentralen Aussagen lautet, dass auch bei leichter Abnahme der Bevölkerung die Haushaltszahlen noch zunehmen werden, sodass pro Jahr bis 2020 ein erhöhter Neubaubedarf von 272.000 Wohnungen errechnet wird.

Unter der Überschrift „Chancen und Grenzen des bezahlbaren Bauens“ folgten dann ein Vortrag von Rainer Nagel, Vorsitzender der Bundesstiftung Baukultur, zum Thema „Wohnraum schaffen – Qualität durch Baukultur sichern“ sowie zwei Berichte aus der Baukostensenkungskommission und der Arbeitsgruppe Aktive Liegenschaftspolitik. Nagel unterstrich in seinem Beitrag, dass es bei baukulturellen Anliegen nicht um Schönheit, sondern um Angemessenheit ginge und warb somit um das Einbringen der Baukultur, dem Bau-Staatssekretär Gunther Adler in seinem Fazit zum Ende des zweiten Forums, auch angesichts des Ergebniszeitdruckes, eine sanfte Absage erteilte, indem er das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen nicht auch noch um ein Bündnis für Baukultur erweitern wolle.



Den Bericht aus der Baukostensenkungskommission im Sinne von Zwischenergebnissen gab Michael Neitzel, Geschäftsführer von InWIS Forschung & Beratung Bochum. Er erläuterte die bereits durch die Presse gegangenen zentralen Ergebnisse unter anderem an der festgestellten deutlichen Baukostensteigerung bei moderater Steigerung der Baupreise, die auf eine Verschiebung zu Lasten der Ausbaugewerke zurückzuführen ist. Das Bündel der Erkenntnisse im Sinne von vielfältigen Gründen für hohe und steigende Baukosten sowie in Form von Möglichkeiten der Kosteneinsparung werde die Kommission in den nächsten Monaten zu einem Gesamtbild verdichten und mit adressierten Empfehlungen an die Politik geben.

Aus der Arbeitsgruppe Aktive Liegenschaftspolitik berichtete Prof. Dr. Rolf Heyer als Vorsitzender. Angesichts der Komplexität des Themas konnte auch er nur erste Zwischenergebnisse vermitteln. Speziell in dieser Arbeitsgruppe sind auch kommunale Vertreter mit an Bord.

Der Arbeitsdruck wird hoch für die Arbeitsgruppen. Staatssekretär Adler machte in seinem Fazit klar, dass das Bündnis mit Empfehlungen in das Kabinett gehen wolle und das dieser Schritt vor Beginn des Wahlkampfes stattfinden werde, um dieses Thema aus dem Wahlkampf herauszuhalten. Auch wenn im Koalitionsvertrag steuerliche Abschreibungen als ein Instrument nicht erwähnt würden, so sei doch das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen dort verankert mit der Zielrichtung, ein gutes Investitionsklima zu schaffen und Anreize zu setzen. In diesem Sinne wolle er Optimismus verbreiten. RS



Bündnispartner in Berlin bringen sich auf den aktuellen Stand.



14. VDW-FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Die neue Nachdenklichkeit

Alles ist irgendwie mit allem verbunden in der Wohnungswirtschaft. So verwundert es auch nicht, dass die sinkenden Baugenehmigungszahlen in Nordrhein-Westfalen auf dem 14. VdW-Forum Wohnungswirtschaft diskutiert wurden, während man parallel auch über die wachsende Belastung der Kommunen – und der dort ansässigen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften – durch die steigende Zahl von Flüchtlingen sprach. Und es passte perfekt, dass NRW-Bauminister Michael Groschek in Abstimmung mit dem VdW als Gastredner den ersten Tag des Forums für eine Ankündigung nutzte, die beide Themen geschickt miteinander verknüpfte, mittelfristig mehr menschenwürdigen Wohnraum für Asylsuchende, und zugleich wieder einen Anstieg der Zahlen im öffentlich geförderten Wohnungsbau bedeuten könnte.

Doch von Anfang an: Mit dem Forum Wohnungswirtschaft hat der VdW Rheinland Westfalen vor eineinhalb Jahrzehnten ein Konzept aus der Taufe gehoben, das kontinuierlich weiterentwickelt zum Erfolgskonzept für die Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen und dem nördlichen Rheinland-Pfalz geworden ist. Auch das bereits 14. Fo-

rum lockte erneut eine große Zahl Vertreter der Wohnungsunternehmen, Vertreter aus dem Industrie- und Dienstleistungssektor sowie der Branche nahestehende Fachleute aus der Landes- und Kommunalpolitik an. Besprochen wurden aktuelle politische Themen, ehe es in einer Reihe von Workshops um die Besprechung von Fachthemen ging, die die Wohnungsunternehmen aktuell maßgeblich beschäftigen.

„Wohnungswirtschaft übernimmt soziale Verantwortung für Flüchtlinge“

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter konnte so über 350 Teilnehmer aus Wohnungswirtschaft, Industrie und Politik begrüßen, als er für seine Eröffnungsrede vor das Plenum trat. Die Gäste hieß er herzlich willkommen und ging danach zu den verschiedenen Themen über, die die Branche derzeit maßgeblich beschäftigen. Im Zusammenhang mit der weiter anhaltenden Diskussion über die Höhe der Mieten nannte er die jüngsten Zahlen der Untersuchung „Kostentreiber im Wohnungsbau“, welche die Initiative „Impulse für den Wohnungsbau“ am 23. April 2015 in Berlin vorgestellt hatte. Die Studie hatte ergeben, dass zwischen 2000 und 2014 die Baupreisentwicklung

im Wohnungsbau mit einem Anstieg von circa 27 Prozent ungefähr auf dem Niveau der Entwicklung der Lebenshaltungskosten geblieben war, während die gesamten Gestehungskosten im gleichen Zeitraum um annähernd 40 Prozent angestiegen waren. Die Kosten je Wohnungseinheit hätten sich seit 2000 um 39,4 Prozent erhöht. Maßgeblich dazu beigetragen haben immer mehr Ordnungsrecht, im Lauf der Jahre immer weiter verschärfte Energieeinsparverordnungen sowie steigende Baulandpreise und teure kommunale Auflagen.

Rychter unterstich nun mit Verweis auf die jüngste Untersuchung: „Wenn mehr bezahlbarer Wohnraum entstehen soll – nicht nur in den Metropolen, sondern auch in den Randregionen, wo ja ebenfalls qualitativ anständiger Ersatzneubau erfolgen muss – dann müssen diese identifizierten Kostentreiber im Bau nun zielführend bekämpft werden.“ Die Forumsteilnehmer bat der VdW-Verbandsdirektor darum, sich bereits den 29. September 2015 als Termin vorzumerken: Dann lädt das Bündnis für Wohnen NRW zum dritten Wohnungsbautag in die Räumlichkeiten der NRW.BANK. „Wir werden die Ergebnisse der Studie aus dem Bund



um landesspezifische Positionen ergänzen und konkrete Vorschläge dazu unterbreiten, wie die Politik die Baukosten wieder unter Kontrolle bekommen kann“, so Rychter.

In Hinsicht auf die Debatte über die Unterbringung von Flüchtlingen verwies Rychter auf die Ergebnisse der jüngsten Umfrage des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen zum Thema: „Mehr als 90 Prozent unserer Mitgliedsunternehmen sehen die Hilfe für Asylsuchende und Vertriebene als klare soziale Verantwortung und würden sogar mehr tun, wenn es ihnen möglich wäre.“ Es sei jedoch schwierig, von Wohnungsunternehmen die Anstellung von Integrationshelfern oder zusätzlichen Sozialarbeitern zu verlangen, „denn dies bringt erhebliche Belastungen mit sich und gehört auch nicht zum Fachgebiet unserer Mitgliedsunternehmen.“

Ein entsprechendes Engagement der Kommunen und des Landes sei daher unerlässlich.

In diesem Zusammenhang konnte der VdW-Verbandsdirektor in Absprache mit NRW-Bauminister Groschek eine gute Nachricht an die Vertreter der Mitgliedsunternehmen weitergeben: Desse Ministerium hat bereits mit der Ausarbeitung eines neuen Förderangebots im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung begonnen. Noch vor der Sommerpause soll es verabschiedet werden und dann insbesondere Bauherren zur Verfügung stehen, die Wohnraum für Asylsuchende als öffent-

lich geförderte Wohnungen mit einigen Sonderkonditionen errichten wollen. „Natürlich begrüßen wir eine solche Maßnahme“, so Rychter. „Denn man kann nicht erwarten, dass die sogenannte Flüchtlingswelle bald wieder abebben wird. Gebraucht werden schlüssige Konzepte und kluge Weichenstellungen für die kommenden Jahre.“

Groschek: „Die Novelle der Landesbauordnung soll praxisingerecht werden“

Vielen der von Rychter angesprochenen Punkten stimmte NRW-Bauminister Groschek in seinem Grußwort an die Wohnungswirtschaft zu. Zu den stark angestiegenen Baukosten sagte er: „Die in Berlin vorgestellten Untersuchungsergebnisse haben auch mich nachdenklich gemacht.“ Wenn die Kostensteigerung von 40 Prozent seit dem Jahr 2000 tatsächlich zutreffe, dann bestehe

Tiefgaragen sollte künftig nicht mehr automatisch vorgeschrieben sein“, so Groschek beispielhaft.

Mit Blick auf die ordnungsrechtlichen Vorgaben zur Energieeffizienz wiederholte er eine Forderung, die er bereits zuvor verschiedentlich gestellt hatte: „Wir müssen Zielvorgaben intelligenter erfüllen können, mehr Flexibilität ermöglichen und neue Wege finden, ökologische Verantwortung und ökonomische Vernunft miteinander zu verknüpfen.“ Fachübergreifende Forschung solle künftig konzertierte Maßnahmen für mehr Energieeffizienz begünstigen. Die Wohnungswirtschaft müsse auch die Möglichkeit erhalten, in den eigenen Quartieren zugleich als Kraftwerkswirtschaft tätig zu sein. „Die Gewerbesteuerproblematik muss gelöst werden“, so der NRW-Bauminister.

” **Mehr als 90 Prozent unserer Mitgliedsunternehmen sehen die Hilfe für Asylsuchende und Vertriebene als klare soziale Verantwortung.“**

Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen

dringender Handlungsbedarf. So betonte Groschek, dass man auch bei der Gestaltung der kommenden Novelle der Landesbauordnung in Nordrhein-Westfalen Maß und Mittel finden müsse, und dass die Baukosten sich durch sie nicht weiter erhöhen dürften. Die Novelle solle mehr Praktikabilität etwa bei der Stellplatzverordnung mit sich bringen. „Jedes Bauprojekt bringt individuelle Anforderungen mit sich und der Bau von

Ausdrücklich lobte Groschek den Dialog mit der Wohnungswirtschaft und in diesem Zusammenhang auch das „Bündnis für Wohnen – bezahlbar, generationengerecht, energieeffizient“ des Landes NRW: „Die Optimierung der Förderprogramme ist nur durch die Unterstützung der Wohnungswirtschaft so gut gelungen.“ Nun strebe sein Ministerium unter anderem einen guten Dialog beim Hochwasserschutz an.

Zuletzt bestätigte Groschek die Ankündigung Rychters: Ein Sonderprogramm der Sozialen Wohnraumförderung werde noch vor der Sommerpause kommen. Es solle den Woh-

>>



nungsunternehmen die Möglichkeit geben, Wohnungen zu errichten und dann denjenigen Flüchtlingen und Asylsuchenden zu vermieten, welche bisher aufgrund fehlender Wohnberechtigungsscheine keinen Zugriff auf geförderten Wohnraum hätten (mehr dazu im Rahmen unseres Schwerpunkts „Unterbringung von Flüchtlingen“ auf Seite 12).

Bei aller Wichtigkeit der Baukostenentwicklung: Insbesondere die Frage, wie Asylsuchende und Flüchtlinge menschenwürdig untergebracht und erfolgreich integriert werden können, beschäftigt die Wohnungsunternehmen derzeit maßgeblich. Der VdW Rheinland Westfalen hatte daher zwei weitere Keynote-Speaker eingeladen, das Thema zu behandeln.

„Deutschland ist ein Einwanderungsland“

Prof. Dr. Karl-Heinz Meier-Braun, Integrationsbeauftragter des Südwestdeutschen Rundfunks, stellte fest: „Es sollte eigentlich keine Frage mehr sein, ob Deutschland ein Einwanderungsland ist – selbstverständlich ist es das!“ Mehr noch, den Zahlen nach sei Deutschland im Grunde genommen „Weltmeister“ in dieser Kategorie. Als bedrohlich empfand der Redner das nicht: Mit wohlwollender Ironie zeichnete er den Umgang der Deutschen mit Ausländern und Gastarbeitern seit den späten 1950er-Jahren nach, hob auch kulinarische Missverständnisse und Überzeichnungen hervor und lenkte den Blick danach über den atlantischen Ozean nach Amerika: Die

dortigen Erfahrungen zeigten, dass sich Muster stets wiederholten: Die Angst vor „zu vielen“ Einwanderern habe es im Amerika des ausgehenden 18. Jahrhunderts ebenso gegeben wie die Angst vor einer Überfremdung – in diesem Fall ironischerweise durch die vielen Deutschen, die ihre Sprache und

„ **Es sollte eigentlich keine Frage mehr sein, ob Deutschland ein Einwanderungsland ist – selbstverständlich ist es das!**“

Prof. Dr. Karl-Heinz Meier-Braun, Integrationsbeauftragter des Südwestdeutschen Rundfunks

Kultur teilweise generationenlang am Leben erhalten und ganze Stadtviertel vollständig übernommen hätten.

Prof. Dr. Meier-Braun war die Relativierung vieler Befürchtungen ein sichtliches Anliegen: „Ein Rinnsal“ seien die 0,24 Prozent der weltweiten Flüchtlinge, die Deutschland aufnehmen. Deren Integration sei zwar wichtig und berge auch Risiken, leicht sei Integration aber ohnehin nie. „Es dauert einige Generationen, bis sie durchgängig erreicht ist.“ Auch die angeblich so einfache Integration der Heimatvertriebenen nach dem Zweiten Weltkrieg, so Prof. Dr. Meier-Braun, sei ein Mythos. „Die Flüchtlinge von heute sind jene Heimatvertriebenen, die so viele von uns ebenfalls in ihrem Familienstammbaum haben.“

Renate Szameitat, Geschäftsführerin des GEWOS Institut für Stadt-, Regional und

Wohnforschung GmbH Hamburg, stellte die Ergebnisse der Studie „Mieter mit Migrationshintergrund“ vor, die das Institut für den GdW erstellt hat. 22 Tiefeninterviews hatte ihr Team bundesweit geführt und Push- und Pull-Faktoren untersucht. Insbesondere der Metropole Düsseldorf mit ihrer besonderen

Anziehungskraft hatten die Forscher aufgrund ihrer besonderen Anziehungskraft Aufmerksamkeit gewidmet.

„Ist Immigration ein nachhaltiger Trend?“, fragte Szameitat die Zuhörer. Im Moment sei auch die

wirtschaftliche Entwicklung ausgesprochen begünstigend für mehr Immigration nach Deutschland. Selbst wenn sie sich jedoch abschwäche: „Die Unterbringung und Integration von Immigranten wird die Wohnungswirtschaft noch lange beschäftigen“, so die GEWOS-Geschäftsführerin.

Workshops und Diskussionsrunden

Wie auch in den Vorjahren wurde das VdW-Forum nicht allein geprägt durch den politischen Teil, sondern ebenso durch die verschiedenen Workshops, die VdW und EBZ den Teilnehmern gemeinsam anboten (Mehr über den Workshop „Willkommenskultur und Willkommensstruktur“ im Schwerpunkt „Unterbringung von Flüchtlingen“ auf Seite 12).

Wie Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sicherstellen, dass gesetzliche Regelungen auf Unternehmensebene ein-



gehalten werden, besprach VdW-Rechtsreferentin Linda Mazzone im Workshop „Compliance“. Zur Seite stand ihr VdW-Kollege, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater Richard Engbert, der Zielsetzung und Funktionsweise von Compliance erläuterte. „Für eine Branche mit den Ausgabevolumina der Wohnungswirtschaft“, so Engbert, „stellt sich nicht die Frage, ob die Verankerung von Compliance-Regeln notwendig ist, sondern nur noch, in welchem Rahmen sie verankert werden sollten.“ Das Leitbild des ehrbaren Kaufmanns habe noch immer, übersetzt in die modernen Compliance-Grundsätze, erhebliche Bedeutung für das Vertrauen der Stakeholder und die Abwendung von Haftungsfällen für Geschäftsführung und Aufsichtsgremien.

Nach der erläuternden Einführung übernahmen Isabella Oppenberg, Leiterin Stabsbereich Revision und Compliance, sowie Nana Vomfell, Leiterin Fachbereich Compliance von der VIVAWEST Wohnen GmbH, die Aufgabe, die praktische Umsetzung der oft trockenen Regeln in ihren heimischen Unternehmen zu erläutern. Beiden Referentinnen war dabei gleichsam wichtig zu betonen, dass sich die Compliance-Beauftragten in den Unternehmen letzten Endes doch immer am gesunden Menschenverstand orientieren müssen. Ohnehin, so Oppenberg: „Es gibt nun einmal Grundsätze und Prinzipien, aber keine einheitliche Lösung für jedes Unternehmen.“ Wichtig sei in erster Linie die Dokumentation der eingeführten Sicherungsmaßnahmen gegen Vorteilsnahme und Korruption. „Nur Gutes tun reicht nicht, es muss auch aufgezeichnet werden.“



Vomfell stimmte zu und erläuterte am Beispiel der Fusion von Evonik Wohnen und THS, wie das Thema Compliance in verschiedenen Unternehmenskulturen gänzlich unterschiedlich aufgefasst werden kann. „In unserem Fall ging die Schaffung einer neuen Unternehmenskultur einher mit der Formulierung einer Corporate Governance.“ Das sei auch der einzig funktionierende Weg, da Compliance nur dann funktionieren könne, wenn sie auch im Unternehmen gelebt werde. „Die Führungskräfte müssen es schon vormachen und sich dafür einsetzen, sonst nehmen auch die Mitarbeiter solche Regeln nicht ernst.“

Wichtiges Fazit des Workshops: Wie auch immer Unternehmen ihre Compliance-Regeln

konkret ausformulieren – bei Verstößen muss es auch Sanktionen geben, damit die wichtigen Vorschriften nicht zum Papiertiger verkommen.

Wie Wohnungsanbieter gutes Personal gewinnen, halten und in seinen Fähigkeiten weiterentwickeln, war Thema des Workshops. Praxiseck Personalentwicklungskonzepte in der Wohnungswirtschaft. Wohnungsunternehmen und -genossenschaften haben seit Jahren mit vielfältigen Herausforderungen umzugehen. Sie sollen – um nur einige Beispiele zu nennen – energetisch modernisieren, Quartiersentwicklung betreiben, ihre Wohnungen altersgerecht ausstatten, und das alles mit möglichst geringen, für alle Schichten bezahlbaren Mieten.

>>



Prof. Dr. Tobias Just



Prof. Dr. Karl-Heinz Meier-Braun



Renate Szameitat

Ganz nebenbei ist es aber immer stärker auch erforderlich, die Personalentwicklung in die strategische Unternehmensführung zu implementieren und allen anderen Mitbewerbern auf dem Markt als attraktiver Arbeitgeber einen Schritt voraus zu sein. Es stellt sich die Frage, ob diese Anforderungen überhaupt in allen Unternehmen erfüllt werden können und wenn ja, wie sich diese Aufgabe bewerkstelligen lässt.

Nach einer kurzen Einleitung in das Themenfeld Personalentwicklung in der Wohnungswirtschaft durch Nadine Ibing, Bildungsreferentin des VdW Rheinland Westfalen, zeigten die Referenten dieses Workshops am eigenen Beispiel, wie ihr Unternehmen mit dem Problem des demografischen Wandels und des gestiegenen Wettbewerbs- und Innovationsdruckes umgeht.

Dabei war für die Teilnehmer des Workshops auch der Vergleich zwischen den Unternehmensgrößen interessant. Thomas Hummelsbeck, Rheinwohnungsbau GmbH Düsseldorf, und Elke Nippold-Rothes, EBZ Bochum, Lutz Willmer und Katharina Fiedler, LEG Management GmbH, sowie Frank Esser, Mülheimer Wohnungsbau eG, stellten ganz unterschiedliche Konzepte und Schwerpunkte sowie die jeweiligen Möglichkeiten, Personalentwicklung im Sinne einer erfolgreichen Mitarbeiterakquise und -bindung zu betreiben, vor und gaben Anlass für eine rege Diskussion.

Dank Digitalisierung und Internet werden in der Industrie längst Prozesse verschlankt und effizienter gestaltet, um Kosten- und

Wettbewerbsvorteile zu generieren. Durch den Einsatz von integrierten Lösungen lassen sich Workflows generieren, die Routinen automatisieren, unterstützen und überwachen. Warum sollte auch die Wohnungswirtschaft diese technologische Entwicklung nutzen? Diese Frage stellte Multimedia- und IT-Referentin Lisa Wilczek im Rahmen des Workshops „Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft – Werkzeuge zur Prozessoptimierung“.

Prof. Dr. Ulrich Bogenstätter, Studiengangsleiter Technisches Gebäudemanagement der Hochschule Mainz, gab einen Einführungsvortrag und definierte die Kernprozesse eines Wohnungsunternehmens. Prof. Dr. Bogenstätter zeigte auf, dass enorme Einspar- und Nutzenpotenziale bestehen. Vor der Auswahl des richtigen Tools sollte man zunächst die Sollprozesse im Wohnungsunternehmen definieren. Standardlösungen, an die sich der Prozess anzupassen hat, führen nicht zum gewünschten Ergebnis.

Im anschließenden praktischen Teil referierten Susanne Lindau, Bauverein Langenfeld eG, und Gregor Bunde, Abteilungsleiter Hausbewirtschaftung, Wankendorfer Bau-genossenschaft für Schleswig-Holstein eG. Die beiden Referenten präsentierten ihre Lösungswege zur Prozessoptimierung wie die digitale Wohnungsabnahme, IT-gestützte Überwachung der Verkehrssicherungspflichten, die Integration von Gebäude- und Flächenmanagement-Informationssystemen und vieles mehr. Im Zuge der Digitalisierung steht die Wohnungswirtschaft vor



einem der größten Umbrüche, jetzt gilt es sich mit dem Thema zu beschäftigen und zu erörtern, wie die vorgestellten Einspar- und Nutzenpotenziale im Unternehmen ausgeschöpft werden können, so Wilczek.

Im Workshop „Wirtschaftliches Bauen und Sanieren – Herausforderungen für die Zukunft!“ gab Prof. Dr.-Ing. Armin Just von der EBZ Business School, Bochum, einen allgemeinen Überblick über die wesentlichen Einflussfaktoren der Baukostenentwicklung. So wurde insbesondere auf die Auswirkungen der Anforderungen aus den Bereichen wie Barrierefreiheit, Energieeinsparung, aber auch der Wartung eingegangen. Die Botschaft, dass optimierte Planungsprozesse sowie Standardisierungen von Bauprodukten dazu beisteuern können, Kosten- und Qualitätssicherheit zu steigern und die resultierenden Lebenszykluskosten von Immobilien zu reduzieren, war dabei Prof. Dr. Just ein besonders wichtiges Anliegen.



Wohnungsunternehmen müssen Bau- und Dienstleistungs-Ausschreibungen optimal ausgestalten. Nur so kann die notwendige Kosten- und Qualitätssicherheit gewährleistet werden. Anhand dieser These legte Dr. Michael Terwiesche, GTW Anwälte für Bau- und Immobilienrecht aus Düsseldorf, die aktuellen rechtlichen Änderungen im Vergaberecht für öffentliche Auftraggeber und Baufirmen dar. Vor allem der wesentliche Einfluss europäischer Gesetze wurde in diesem Zusammenhang in seinem Vortrag behandelt.

In seinem Werkvortrag stellte Alex Koschany von Koschany + Zimmer Architekten aus Essen anhand bereits vielfältig realisierter Projekt die Vorzüge der seriellen und inte-

grativen Planungsmethode mittels BIM (Building Information Modeling) vor. Dabei geht es viel mehr als nur um die Erstellung von digitalen 3D-Modellen an und für sich. Vor allem im Rahmen der Lebenszyklusbetrachtung empfiehlt sich dieser Planungsansatz.

Das von Planungsbeginn an erstellte digitale 3D-Modell wird in Zusammenarbeit aller mit der Planung beteiligten Akteure erstellt und verhindert somit nachträgliche und kostenintensive Änderungen an der Baustelle. Ob dies allerdings auch hierzulande, wie von Koschany vorgestellt, in der wie bereits in China praktizierten 3D-Drucktechnik ganzer Häuser mündet, vermochte selbst er nicht abschließend zu beantworten.

Das 14. VdW-Forum Wohnungswirtschaft: eine mehr als nur runde Veranstaltung, ein ergiebiges Arbeitstreffen und eine Diskussionsplattform für die Wohnungswirtschaft und ihre Partner. VdW-Verbandsdirektor Rychter sagte zum Abschluss: „Wir danken allen, die sich die Zeit genommen haben und im Hotel Van der Valk dabei waren. Vom regen Austausch profitieren wir alle, und natürlich insbesondere unser Verband als die Interessenvertretung der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften.“ Verband und EBZ werden das Feedback zur Veranstaltung nun ausführlich auswerten und haben mit der Planung für die Folgeveranstaltung im Frühsommer 2016 bereits begonnen.

AW 

FACHMESSE

Wir danken allen Unternehmen, die das 14. VdW-Forum Wohnungswirtschaft als Sponsoren und/oder als Aussteller während der Messe unterstützt und dort ihre innovativen Produkte präsentiert haben.



VIVAWEST AG

Teilnehmerrekord, tolle Stimmung und ideales Wetter beim Marathon

Aus allen Richtungen des Ruhrgebiets kam am 17. Mai 2015 eine Rekordzahl von über 7.800 Sportlern zusammen, schnürte die Laufschuhe, machte sich warm. Und das dieses Mal bei besten Laufbedingungen. Denn war es im vergangenen Jahr doch ziemlich heiß für einen Tag im Mai, ging es für die Läufer des dritten VIVAWEST-Marathons bei zwar freundlichem Wetter, aber deutlich kühleren Temperaturen an den Start. Das machte auch das Tragen von fantasievollen Kostümen – zwei Läufer gingen zum Beispiel als römische Gladiatoren an den Start – deutlich leichter. Auch angenehmer als im vergangenen Jahr: Niemand musste an der Overwegstraße in Gelsenkirchen lange auf den Startschuss warten; alles lief nach Plan – geparkte Autos auf der Strecke gab es in diesem Jahr am Sonntagmorgen nicht.

Zahlreiche Startschüsse

So ging es um 9 Uhr pünktlich los für die ersten Starter des Tages, die Halbmarathonläufer. Die VIVAWEST-Geschäftsführer Claudia Goldenbeld und Ralf Giesen hatten als Gastgeber viel Prominenz auf die Bühne im Start- und Zielbereich geladen, sodass die Startpistole munter die Hände wechselte. Den Anfang machte Bärbel Bergerhoff-Wodopia, Mitglied des VIVAWEST-Aufsichtsrats, mit dem ersten von vier Läuferblöcken.

Gelsenkirchens Oberbürgermeister Frank Baranowski, IG BCE-Chef Michael Vassi-



Rychter, Goldenbeld, Groschek, Gelsenkirchener OB Frank Baranowski sowie VIVAWEST-Aufsichtsratsmitglied und Vorstandsmitglied der RAG-Stiftung Bärbel Bergerhoff-Wodopia (v. l.)



liadis und Geschäftsführerin Goldenbeld schickten die Teilnehmer der drei folgenden Felder auf die Strecke.

Die Ehre des Startschusses für die Königsdisziplin wurde um 9.30 Uhr Michael Groschek zuteil, NRW-Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr. Er nahm den Marathon augenzwinkernd als Beleg für die große Mobilität im Ruhrgebiet und lobte das „Volksfest der Bewegung“. Unter dem Jubel der Frühaufsteher am Straßenrand und im bunten Konfettiregen machten sich nacheinander die Marathonläufer, dann die Teilnehmer des Sparkassen-Schulmarathons sowie der Jedermann-Staffel und der Firmenstaffeln an den Start.

Buntes Rahmenprogramm

Nordstern, Hauptsitz von VIVAWEST und einer der beliebten Fanpoints auf der Strecke, war auch in diesem Jahr Anziehungspunkt für viele Besucher. Hier lief früher oder später jeder Teilnehmer durch – auch um sich durch gebührenden Jubel für die letzten Kilometer anfeuern zu lassen. Das freute VIVAWEST-Geschäftsführerin Goldenbeld, die die Läufer auf der hiesigen Fanmeile begrüßte: „Mir geht das Herz auf, wenn ich die Leute so durch das Ruhrgebiet laufen sehe.“ Das bunte Rahmenprogramm mit rhythmisch trommelnden Sambagruppen, Würstchenbuden und den launigen Sprüchen der WDR-Moderatoren Uwe Schulz und Kerstin von der Linden sorgte auch in diesem Jahr für gute Stimmung. „Zieh durch, Cornelia! Tief durchatmen! Das passt schon. He, Jan! Du bist flott unterwegs. Respekt.“ Oder auch: „Alle Achtung, Dietmar – und das bei ‚Atemlos‘ von Helene Fischer ...!“

Sieger des Marathons mit einer Zeit von 2:29:50 Stunden wurde Matthias Graute vom

TRC Essen 84. Er distanzierte den Zweitplatzierten um knapp 17 Minuten. Muharrem Yilmaz lief in 2:47:00 Stunden ins Ziel am Musiktheater in Gelsenkirchen, sieben Sekunden vor dem Drittplatzierten Marian Bunte aus Köln.

Die für den DJK Herzogenrath laufende Eva Offermann darf sich über ihren ersten Titel beim Vivawest-Marathon freuen. In 2:56:47 Stunden blieb sie als einzige Frau unter der Dreistunden-Marke. Den zweiten Platz belegt Laura Lienhart (SG Wenden) in 3:04:25 Stunden vor Ina-Pascale Radix in 3:13:27 Stunden.

Beim Halbmarathon setzte sich der aus Eritrea stammende Solomun Eyob von der SG Wenden in 1:09:49 Stunden durch. Er siegte vor dem Tunesier Mehdi vom Diadora Team Essen '99 (1:10:09 Stunden) und Malaba Tchendo aus Togo, der für den Active Lauf-Shop Menden in 1:10:40 Stunden einlief. Die Frauenwertung entschied ebenfalls eine Landsfrau aus Eritrea. Mealat Bemane (SG Wenden) siegte in 1:21:34 Stunden vor Angela Moesch (LG Deiringsen, 1:27:38 Stunden) und der Lokalmatadorin Claudia Mordas von TUSEM Essen in 1:30:24 Stunden.

In der Fußball-Promi-Staffel war schließlich der BVB mit 03:15:00 Stunden den Schalkern überlegen. Das EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft schickte gleich zwei Staffeln an den Start, von denen sich beide gut schlugen und eine gar den beeindruckenden vierten Platz belegte.

■ Den Marathon im Herzen des Reviers wird es auch im kommenden Jahr geben: Der Termin für den dann vierten VIVAWEST-Marathon ist der 22. Mai 2016. *Men/AW*

WOHNEN IN GENOSSENSCHAFTEN E. V.

Studie zu Wohnungsgenossenschaften als Partner beim Klimaschutz veröffentlicht

Das Forschungsprojekt „Wohnungsgenossenschaften als strategische Partner beim Klimaschutz und einer nachhaltigen, sozial ausgewogenen Energiewende“ ist abgeschlossen. In der nun veröffentlichten 176-seitigen Broschüre werden nicht nur die Ergebnisse vorgestellt, sondern auch Handlungsempfehlungen ausgesprochen.

Besonders erfreut zeigte sich Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender des Vereins „Wohnen in Genossenschaften“, als er beim VdW-Forum Wohnungswirtschaft 2015 ganz druckfrisch die Broschüre zum Forschungsprojekt „Wohnungsgenossenschaften als strategische Partner beim Klimaschutz und einer nachhaltigen, sozial ausgewogenen Energiewende“ in den Händen hielt: „Bis zur Veröffentlichung war es ein langer Weg. Umso schöner, dass es noch zeitig vor den Sommerferien geklappt hat.“

Die vom Verein „Wohnen in Genossenschaften“ in Auftrag gegebene Studie zeigt,

dass Wohnungsbaugenossenschaften durch Gründung von Energiegenossenschaften zum Betrieb von Kraft-Wärme-Kopplungen (KWK) sowohl Kostenvorteile für die Mitglieder generieren als auch den Primärenergieeinsatz reduzieren können. Dies ist auch für Unternehmen anderer Rechtsform ein positives Signal und hoffentlich Motivation, entsprechende Projekte in die Tat umzusetzen.

Der Verein hofft dabei, dass die bürokratischen Hürden überwunden und mehr Praxis- und Problembewusstsein Einzug erhält. Offene Fragen zum Steuer- und Energierecht müssen in diesem Zusammenhang verbindlich und praxisnah geklärt werden. Damit der durch die Studie angeregte gute Weg zu mehr Energieeffizienz und Wohnkostenkontrolle nicht an einer unklaren Rechtsprechung scheitert, führt der Verein „Wohnen in Genossenschaften“ gemeinsam mit dem VdW Rheinland Westfalen derzeit konstruktive Gespräche mit der Politik.

„In diesem Zusammenhang gilt aber ein besonderer Dank dem Ministerium für Kli-



maschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen und dabei insbesondere Minister Johannes Remmel für die ideelle und finanzielle Unterstützung des Forschungsvorhabens“, ergänzt Große-Wilde.

- **Exemplare der Forschungsstudie können ab sofort über die Internetseite des Vereins www.wohnen-in-genossenschaften.de zu einem Preis von 20 Euro bestellt werden.**

MD

EU-FÖRDERLANDSCHAFT

Leitfaden und Checkliste für Antragsteller der EU-Strukturfonds

Die Beantragung von Mitteln aus den Europäischen Strukturfonds ist komplex und je nach Region unterschiedlich. Licht in den „Förderdschungel“ bringt der neu erschienene Förderleitfaden der Europäischen Kommission, Generaldirektion für Regionalpolitik und Stadtentwicklung.

In dem „Leitfaden für Empfänger von Mitteln aus den europäischen Struktur- und Investitionsfonds sowie damit verbundenen EU-Instrumenten“ werden neben grundsätzlichen Informationen zu den Strukturfonds auch die elf Teilziele ausführlich erläutert. Die Teilziele werden im Zusammenhang mit den wichtigsten anderen Förderprogrammen der EU (wie Horizont 2020, COSME, Erasmus+, LIFE oder Kreatives Europa et cetera) gestellt. Es wird erklärt, wie auf die europäischen Struktur- und Investitionsfonds erfolgreich zugegriffen werden kann und diese effektiv

genutzt werden können. Additiv zeigt der Leitfaden auf, wie die Fonds durch andere relevante EU-Instrumente ergänzt werden können. Darüber hinaus steht eine Online-Checkliste zur Verfügung, die potenziellen Empfängern helfen soll, die angemessensten Finanzierungsmöglichkeiten zu finden.

- **Der Leitfaden steht auch in deutscher Sprache kostenfrei unter dem folgenden Link in der Rubrik Informationsquellen zur Verfügung:**

ec.europa.eu/regional_policy/de/

LW



HINTERGRUNDINFORMATION

Die EU-Strukturfonds sind ein zentraler Bestandteil der Kohäsions- und Strukturpolitik der Europäischen Union. Die Schwerpunkte der Förderung sind in elf thematischen Zielen beschrieben. Diese gehen von Forschung und Innovation über Energieeffizienz und Klimaschutz bis hin zu wirtschaftlichen und sozialen Themen. Die aktuelle EU-Förderperiode läuft

von 2014 bis 2020. Für Deutschland stehen rund 19 Milliarden Euro aus dem Europäischen Fond für regionale Entwicklung (EFRE) und dem Europäischen Sozialfonds (ESF) zur Verfügung, mit Prioritäten für die Branche. Die Umsetzung der Strukturfondsprogramme liegt in Deutschland ausschließlich bei den Bundesländern.

UNTERBRINGUNG VON ASYLBEWERBERN UND SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG

Bund ermöglicht Ländern und Kommunen verbilligten Erwerb von Immobilien

Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat die Richtlinie für die verbilligte Abgabe von ehemaligen Militärliegenschaften beschlossen. Die Kommunen können Konversionsliegenschaften nun unterhalb des Verkehrswertes erwerben und für am Gemeinwohl orientierte Aufgaben nutzen. Dazu zählt insbesondere der Erwerb zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern. Eine weitere explizit genannte Nutzungsart ist auch die soziale Wohnraumförderung.

Aufgrund der Neuausrichtung der Bundeswehr sowie des Abzugs ausländischer

Streitkräfte wird sich in den nächsten Jahren nach Angaben des Bundes die Nutzung von mehr als 35.000 Hektar Fläche ändern. Es geht um Kasernen, Truppenübungsplätze und Kreiswehrrersatzämter, aber auch um Schulen, Kindergärten und Wohngebäude.

Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat den Kommunen bereits im März 2012 eine Erstzugriffsoption für den Kauf ermöglicht. Sie können so der Herausforderung besser begegnen und behalten den kompletten Prozess von der Planung bis zur Vermarktung in einer Hand.

Erwerbsberechtigt sind Gebietskörperschaften, privatrechtliche Gesellschaften/Unternehmen, Stiftungen und Anstalten, an denen diese mehrheitlich beteiligt sind. Die Höhe des Kaufpreisabschlages liegt grundsätzlich bei maximal 250.000 Euro. Bei Nutzung zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern kommt ein zusätzlicher Abschlag von maximal 100.000 Euro hinzu. Das Gesamtvolumen der gewährten Nachlässe beträgt 100 Millionen Euro für die nächsten vier Jahre und gilt für das gesamte Haushaltsjahr rückwirkend seit dem 1. Januar 2015. Alle weiteren Hilfen für die Gemeinden bleiben unverändert bestehen. AW

KOMMISSION VEREINBART TÄTIGKEITSBEREICHE

Politikbereiche zur Strategie zum digitalen Binnenmarkt

Die Europäische Kommission hat am 6. Mai 2015 ihre Strategie für einen digitalen Binnenmarkt für Europa als Mitteilung veröffentlicht. Sie verfolgt damit drei Ziele: Erstens sollen Verbraucher und Unternehmen besseren grenzüberschreitenden Zugang zu Waren und Dienstleistungen erhalten. Zweitens soll ein verbessertes Umfeld für digitale Netzwerke und innovative Dienstleistungen geschaffen werden. Drittens soll das Wachstumspotenzial der europäischen digitalen Wirtschaft maximiert werden.

Die Digitalisierung verändert in vielfältiger Weise die Lebens- und Wirtschaftsbereiche. Europa hat sich zum Ziel gesetzt, die daraus resultierenden Chancen der digitalen Revolution zu ergreifen und die vorhandenen Barrieren sukzessive abzubauen. Dabei wird angestrebt, die Dynamik des EU-Binnenmarkts zu nutzen. Die Europäische Kommission hat nun Anfang Mai 2015 ihre detaillierten Pläne zur Schaffung eines digitalen Binnenmarkts vorgestellt.

Zu den drei Säulen der Strategie für einen digitalen Binnenmarkt sind 16 zentrale

Maßnahmen vorgesehen. Zusammengefasst steht im Fokus:

Säule I: Besserer Zugang zu digitalen Waren und Dienstleistungen für Verbraucher und Unternehmen

Die EU-Kommission will für Verbraucher und Unternehmen den Zugang zu digitalen Gütern und Dienstleistungen verbessern: Dazu soll der grenzüberschreitende elektronische Handel mit einheitlichen Verbraucherschutz- und Vertragsvorschriften und einer effizienteren und bezahlbaren Paketauslieferung erleichtert werden. Außerdem will die Kommission das Urheberrecht modernisieren, geografische Hürden abbauen und die Mehrwertsteuer-Regelung vereinfachen.

Säule II: Gestaltung der Rahmenbedingungen für den Erfolg digitaler Netze und Dienstleistungen

Neue Rahmenbedingungen sollen für den Erfolg digitaler Netze und Dienstleistungen sorgen: Die Kommission will dafür Investitionen in die Infrastruktur fördern und die geltenden Telekommunikations- und Medienvorschriften überarbeiten. Außerdem fordert sie einen europäischen Ansatz für die Verwaltung der Funkfrequenzen, um

das mobile Breitband voranzubringen. Sie wird sich mit der wachsenden Bedeutung von Online-Plattformen (wie Suchmaschinen, sozialen Medien, App-Stores und so weiter) befassen, damit eine erfolgreiche internetgestützte Wirtschaft entsteht.

Säule III: Schaffung einer europäischen digitalen Wirtschaft mit langfristigem Wachstumspotenzial

Eine europäische digitale Wirtschaft mit langfristigem Wachstumspotenzial soll entstehen: Die Kommission will alle Industriezweige bei der Einführung neuer Technologien und der Umstellung auf ein intelligentes Industriesystem unterstützen. Normen sollen schneller aufgestellt werden, um die Interoperabilität neuer Technologien zu gewährleisten. Außerdem will die Kommission, dass Wirtschaft und Gesellschaft die Vorteile der Datenwirtschaft in vollem Umfang nutzen können und dazu Fragen zu Cloud Computing, Big Data, Eigentum an Daten, Datenschutz und Normen in den Mittelpunkt stellen.

Bis Ende 2016 sollen Ergebnisse zu den einzelnen Maßnahmen vorliegen. LW

NEUE BESTIMMUNGEN

Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen

Mit Runderlass vom 27. März 2015 hat das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen seine neuen Bestimmungen zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot (BWB) bekanntgegeben. Sie sind mit Wirkung vom 1. April 2015 in Kraft getreten. Der Text der BWB ist im Internet unter www.mbwsv.nrw.de verfügbar.

Gefördert werden die Neuschaffung von Wohnplätzen, zusätzliche Gemeinschaftsräume, Aufzüge, besondere behindertengerechte Außenanlagen, Passivhausstandard,

die Erstausrüstung mit festen Einbauten, zusätzliche Bäder, Besucher-WCs und besondere Haustechnik und -elektronik. Zusätzlich können pro Einrichtung maximal zwei Wohnplätze für Gäste oder für die Nutzung in Krisensituationen gefördert werden. Die Bestimmungen formulieren Qualitätsvorgaben, darunter an die Barrierefreiheit, wozu wahlweise, je nach Nutzertyp beziehungsweise Zweckbestimmung, die DIN 18040-2 (Wohnungen) oder die DIN 18040-2 einschließlich aller mit R markierten Regelungen einzuhalten sind.

Den anbieterorientierten Wohngemeinschaften vergleichbar ist im Sinne der Beto-

nung des Wohncharakters die Schaffung von Wohnraum für bis zu maximal 24 Menschen mit Behinderungen an einem Standort zulässig. RS



FACHTAGUNG AM 15. SEPTEMBER 2015 IN KÖLN

Zusammenhalt im Veedel – Kooperationsperspektiven für die Wohnungswirtschaft

Die Großwohnsiedlungen der 1960er- und 1970er-Jahre sind oft geprägt von wohnungswirtschaftlichen, städtebaulichen und sozialen Problemen. Zu beobachten sind hier Rückzugsprozesse des örtlichen Gewerbes, der kommunalen Infrastruktur, Prozesse sozialer Desorganisation mit fehlendem Zusammengehörigkeitsgefühl, Spannungen im Zusammenleben verschiedener Bevölkerungsgruppen, soziale Konflikte bis hin zu einer vermehrten Belastung durch Kriminalität und anderen Formen der Unordnung.

Dies stellt vor allem die Wohnungsunternehmen als Eigentümer vor große Herausforderungen. Die Verbesserung der Lebensqualität und die Stabilisierung werden in diesen Quartieren wirkungsvoller

erreicht, wenn die Wohnungsunternehmen kooperieren, statt sich nur um den jeweiligen Wohnungsbestand zu kümmern. In der Kölner Großwohnsiedlung Bocklemünd wurde daher die Zusammenarbeit zwischen

den Wohnungsunternehmen und anderen lokalen Akteuren in einem Modellvorhaben erprobt. Die Erfahrungen der „Bocklemünder Siedlungs-Koalition“ (BoSKo) sind vielversprechend und werden im Rahmen der Fachtagung am 15. September 2015 in der Fachhochschule Köln, Campus Südstadt, vorgestellt.

Auf dieser Grundlage sollen Strategien und Praktiken für die Wohnungswirtschaft und ihre lokalen Partner diskutiert

werden. Im Mittelpunkt steht die Frage, wie durch die Kooperation von Wohnungsunternehmen das Zusammenleben in den Nachbarschaften gefördert, die Lebensbedingungen der Bewohnerschaft verbessert und soziale Konflikte im Quartier verhindert werden können.

Veranstalter ist die Fachhochschule Köln, Fakultät für Angewandte Sozialwissenschaften, Forschungsschwerpunkt Sozial • Raum • Management. Unterstützt wird die Veranstaltung durch die GAG Immobilien AG, Antoniter Siedlungsgesellschaft mbh, Deutsche Annington Immobilien SE und LEG Immobilien AG.

■ Weitere Informationen und die Möglichkeit zur Anmeldung stehen unter www.fh-koeln.de/zusammenhalt-im-veedel zur Verfügung. Die Teilnahme ist kostenfrei. Um Anmeldung wird bis zum 24. Juli 2015 gebeten. RS



DEUTSCHE FORSCHUNGSGEMEINSCHAFT DFG-ERKENNTNISTRANSFERPROJEKT „QUARTIER ENTWICKELN“

Regionale Abschlussveranstaltung am 16. Juni 2015 in Dortmund

Die Universität Bonn, das Leibniz-Institut für Länderkunde in Leipzig und das ILS Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung GmbH, Dortmund, haben gemeinsam in den vergangenen beiden Jahren das sogenannte DFG-Erkennnistransferprojekt zur Entwicklung von Quartieren durchgeführt.

Auf der Basis einer früheren umfangreichen empirischen Erhebung über Wohnstandortwünsche von Haushalten ging es dieses Mal in enger Zusammenarbeit mit Praxispartnern aus der Wohnungswirtschaft und der kommunalen Ebene um die Abschätzung künftiger Entwicklungen von Quartieren aufgrund von Erkenntnissen über das Nachfrageverhalten und von Standortqualitäten.

Am Nachmittag des 16. Juni 2015 hat in Dortmund eine regionale Abschlussveranstaltung des Projektes, gemeinsam mit der Stadt Dortmund und wichtigen Akteuren



des regionalen Wohnungsmarktes des östlichen Ruhrgebiets stattgefunden.

Erkenntnisse und Methodik des Projektes sind sicher weit über diesen regionalen Kontext hinaus von Interesse, was auch die Besucherzahl der Veranstaltung deutlich widerspiegelte.

Das Geographische Institut der Universität Bonn pflegt eigens eine Homepage www.quartierentwickeln.de mit umfassenden Informationen und interaktiven Szenarien zur Quartiersentwicklung. Dort steht auch die Broschüre des DFG-Erkennnistransferprojektes „Gesellschaftlicher Wandel und Quartiersentwicklung, Entscheidungshilfe für Wohnungsmarkttaktik mittels eines nachfrageorientierten Bewertungsinstrumentes“ online und zum Ausdrucken zur Verfügung.

■ Weitere Informationen zum Thema erhalten Sie unter www.ils-forschung.de

RS

INKRAFTTRETEN DER MIETPREISBREMSE

Mietbegrenzungsverordnung NRW

Die sogenannte Mietpreisbremse tritt insgesamt zum 1. Juni 2015 in Kraft. Die Ermächtigungsgrundlage der Länder gemäß dem neuen § 556 d Abs. 2 Satz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist hiervon abweichend bereits seit dem 28. April 2015 wirksam.

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen will von der neu geschaffenen Ermächtigung Gebrauch machen und hat am 13. April 2015 einen entsprechenden Verordnungsentwurf (Mietbegrenzungsverordnung NRW) veröffentlicht. Der VdW Rheinland Westfalen hat am 4. Mai 2015 hierzu Stellung genommen. Die Landesregierung hat Gebiete bestimmt, in denen eine Mietobergrenze bei Neuvermietungen von maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete gelten soll. Die Verordnung gilt dann für fünf Jahre. Aktuell sind folgende 21 Gemeinden betroffen:

- Regierungsbezirk Düsseldorf: Düsseldorf, Erkrath, Kleve, Langenfeld (Rheinland), Leverkusen, Meerbusch, Monheim am Rhein, Neuss, Ratingen
- Regierungsbezirk Köln: Aachen, Bonn, Brühl, Frechen, Hürth, Köln, Siegburg, St. Augustin, Troisdorf
- Regierungsbezirk Münster: Münster
- Regierungsbezirk Detmold: Bielefeld, Paderborn

Die Wirkung der Mietpreisbremse hängt entscheidend davon ab, wie gut der jeweilige Mietspiegel der Gemeinde den tatsächlichen Markt abbilden kann. Denn die Mietspiegel, aus denen sich die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt, gewinnen durch die Novellierung erheblich an Bedeutung. Die ortsübliche Vergleichsmiete war bisher nur für Bestandsmietverhältnisse von Bedeutung. Dabei gilt zu berücksichtigen, dass die

Mietspiegel in den Gemeinden untereinander stark divergieren. Wenn die Mietspiegel nicht das tatsächliche Marktgeschehen abbilden und demzufolge nach unten verzerrt sind, kann die Mietpreisbremse wie ein Mietstopp wirken, der die Funktionsfähigkeit des Mietwohnungsmarktes langfristig gefährdet.

Der VdW begrüßt, dass die Landesregierung der hohen Eingriffsintensität der neuen Ermächtigungsgrundlage Rechnung trägt und im Vergleich zur Gebietskulisse der Kapplungsgrenzenverordnung NRW nunmehr nur 21 Gemeinden betroffen werden sollen. Gerade aber vor dem Hintergrund der aufgezeigten Bedeutung und Auswirkung der Mietpreisbremse auf die Wohnungsmärkte hat der VdW in seiner Stellungnahme kritisch hinterfragt, ob die gewählte Methode der Landesregierung geeignet ist, die Gebietskulisse abschließend zu bestimmen. LM

Quartiersentwicklung durch wohnungswirtschaftliche Investitionen

FACHTAGUNG: ZUHAUSE IM QUARTIER >> Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat die Förderung und Stärkung der Quartiersentwicklung zu einem ihrer Handlungsschwerpunkte gemacht. In vielen Ressorts hat dies zu einer Neujustierung der Förderprogramme mit Blick auf das Quartier geführt.

Wie die Quartiersentwicklung funktionieren kann, wer welche Aufgaben übernehmen kann, welche Bündnisse dafür auf der lokalen Ebene gebraucht werden, dies wurde mit Vertretern aus der Wohnungswirtschaft, aus den planenden Berufen und mit kommunalpolitisch Verantwortlichen anhand von gelungenen Projekten und in Diskussionsrunden am 4. Mai 2015 auf einer Fachtagung des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW (MBWSV NRW) in der Philharmonie in Essen erörtert.

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr hat im Bereich der Wohnungs- und Siedlungsentwicklung in den letzten Jahren die Wohnraumförderung Schritt für Schritt weiterentwickelt, damit sie für bauliche Maßnahmen in Wohnquartieren genutzt werden kann. Sie kann in allen Wohnquartieren des Landes eingesetzt werden. In den Gebietskulissen der Stadterneuerung legt das MBWSV NRW besonderen Wert darauf, dass im Rahmen der erforderlichen integrierten Handlungskonzepte auch die Gebäude- und Wohnqualitäten sowie das Wohnumfeld mit in die Erneuerungsstrategien einbezogen werden.

Minister Michael Groschek, der die Einführung in die Fachtagung übernahm, machte überaus deutlich: „Wohnquartiers- und Stadtentwicklung müssen Chefsache sein.“

Prof. Dr. Elisabeth Merk, Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München, und Uli Hellweg, Urbanist, ehemaliger Geschäftsführer der IBA Hamburg, zeigten auf, dass Quartiersentwicklung durch wohnungswirtschaftliche Investitionen gut funktionieren kann, wenn die jeweiligen Kommunen, Verwaltung und Politik gemeinsam an einem Strang ziehen, integrierte Stadt- und Wohnungspolitik eine hohe Aufmerksamkeit bekommt, politisch gestützt wird und nicht

zuletzt für Investitionen auch attraktiv sind. Ferner müssen Personal- und finanzielle Ressourcen und Kapazitäten gegeben sein. Dennoch, auch wenn diese Rahmenbedingungen alle stimmen, kann es schwierig werden, wie Prof. Dr. Merk freimütig und ehrlich bekannte. Es fehlt der Stadt München nicht an genügend Fördermitteln, sondern an verfügbaren Flächen zur weiteren Wohnungsentwicklung in der Stadt, dies selbst bei regionaler Betrachtung und Kooperation.

Anhand von sechs Projektbeispielen, zumeist von VdW-Mitgliedsunternehmen, wurde demonstriert, wie der Umbau von Nachkriegssiedlungen, die Reaktivierung privater Immobilien in der Innenstadt und die Umstrukturierung von Großsiedlungen gelingen kann. In zwei Gesprächsrunden wurden die notwendigen Kooperationen

und Bündnisse thematisiert, die Quartiersentwicklung braucht. Verbandsdirektor Alexander Rychter als einer der Gesprächsteilnehmer mahnte an, die schrumpfenden Orte und Regionen bei all den Diskussionen um die Quartiersentwicklung und -erneuerung nicht zu vergessen.

Moderator David R. Froessler von Urbano versprach zum Ende der Tagung, dass die für alle sehr informativen und interessanten Beiträge alsbald auf der Homepage des MBWSV NRW zur Verfügung stünden. Die Tagung wurde von einer Ausstellung von Projekten begleitet, die sich in der lesenswerten Dokumentation des MBWSV NRW „Zuhause im Quartier“ wiederfinden. Sie steht im Broschürens-service des MBWSV NRW zum kostenlosen Download bereit.



Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat die Förderung und Stärkung der Quartiersentwicklung zu einem ihrer Handlungsschwerpunkte gemacht. In vielen Ressorts hat dies zu einer Neujustierung der Förderprogramme mit Blick auf das Quartier geführt.

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr hat im Bereich der Wohnungs- und Siedlungsentwicklung in den letzten Jahren die Wohnraumförderung Schritt für Schritt weiterentwickelt, damit sie für bauliche Maßnahmen in Wohnquartieren genutzt werden kann. Sie kann in allen Wohnquartieren des Landes eingesetzt werden. In den Gebietskulissen der Stadterneuerung legt das MBWSV NRW besonderen Wert darauf, dass im Rahmen der erforderlichen integrierten Handlungskonzepte auch die Gebäude- und Wohnqualitäten sowie das Wohnumfeld mit in die Erneuerungsstrategien einbezogen werden.

Organisatorische Hinweise

Veranstalter: Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen
Jürgensplatz 1
40219 Düsseldorf

Termin: Montag, 04.05.2015, 09:30 – 16:30 Uhr

Anmeldung: Bitte melden Sie sich online an unter www.revisera.de/wiq
Tagungsbeiträge werden nicht erhoben, eine Anmeldegebühr bis zum 24. April 2015 ist aber notwendig.

Kontakt: Reviser GmbH - Agentur für Kommunikation
Carsten Wohlfeld
Franz-Arens-Str. 15
45139 Essen
Tel. 0201/27 40 8-24
E-Mail: carsten.wohlfeld@revisera.de

Veranstaltungsort: Philharmonie Essen
Haydriesallee 53
45128 Essen

Barrierefreiheit: Der Veranstaltungsort ist für Rollstuhlfahrer/innen ausgebaut.

Anerkennung als Fortbildung: Diese Veranstaltung ist als Fortbildung für Mitglieder der Architektenkammer NRW mit 3 Stunden anerkannt.

Programm 4. Mai 2015

Tagesmoderation: Dipl.-Ing. David R. Froessler, Urbano

09:30 Wohnquartiers- und Stadtentwicklung müssen Chefsache sein
Michael Groschek
Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

10:00 Quartiersentwicklung braucht wohnungswirtschaftliche Investitionen – Strategien und Umsetzungen
in München: Prof. Dr. (I) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München
in Hamburg: Uli Hellweg
Lehrstuhlinhaber der IBA Hamburg

14:10 Reaktivierung privater Immobilien in der Innenstadt
1. Dortmund-Nordstadt: Kommunale und wohnungswirtschaftliche Strategien zur Revitalisierung der Nordstadt
Andreas Laske
Präsident der DOGEW21
2. Offen: Aufkaufstrategien zur Aufwertung der Innenstadt
Josef Himmelmann
Bürgermeister Stadt Offen

14:40 Kaffeepause

Anreise
Mit öffentlichen Verkehrsmitteln
Eine Anreise mit der Bahn oder dem ÖPNV ist empfehlenswert. Von Hauptbahnhof Essen ist die Philharmonie in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Sie können aber auch mit der Bahn zu den Haltestellen „Philharmonie/Saalbau“ (U11, Straßenbahnlinie 307) und „Alte-Theater“ (Straßenbahnlinie 105, 106) fahren, die je nur eine Station vom Hauptbahnhof Essen entfernt liegen.

Mit dem Pkw
Von der A 40 (Ausfahrt: Essen-Zentrum), der A 42 (Ausfahrt: Kreuz Essen-Nord) oder der A 52 (Ausfahrt: Essen-Rüttenscheid) kommend, folgen Sie bitte der Beschilderung Essen-Zentrum und Philharmonie.

Parkmöglichkeiten
Parkplätze finden Sie im Parkhaus Saalbau mit direktem Zugang in die Philharmonie und im Parkhaus Philharmonie. Parkgebühren 13,- €/Tag.

Zusadressesen für das Navigationsystem
Parkhaus Saalbau
Haydriesallee 53
45128 Essen

Parkhaus Philharmonie
Haydriesallee 17
45128 Essen

2. Düsseldorf-Garath: Solar- und Klimaschutzsiedlung
Thomas Hummelsbeck
vorsitzender der Geschäftsführung der Riemwohnungsbau GmbH

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

REDUZIERUNG VON EMISSIONEN

Erster Klimaschutzplan-Entwurf liegt zur Stellungnahme vor

Bereits im Juni 2011 hat die nordrhein-westfälische Landesregierung beschlossen, die Gesamtsumme der Treibhausgasemissionen in NRW bis 2020 um mindestens 25 Prozent gegenüber dem Niveau von 1990 zu reduzieren, bis 2050 um mindestens 80 Prozent.

Festgehalten sind diese Ziele im Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes, das der nordrhein-westfälische Landtag am 23. Januar 2013 verabschiedet hat. Gemäß § 6 des Klimaschutzgesetzes erstellt die Landesregierung unter umfassender Beteiligung von gesellschaftlichen Gruppen sowie der kommunalen Spitzenverbände einen Klimaschutzplan, der vom Landtag beschlossen wird. Er ist die Road-Map mit konkreten Einzelmaßnahmen zum Erreichen der Ziele.

Die Strategien und Maßnahmenvorschläge wurden in der sogenannten Konzepti-

onsphase von Akteuren in Arbeitsgruppen und Workshops erarbeitet, an denen sich unter anderem die Wohnungswirtschaft beteiligt hat. In der anschließenden Differenzierungs- und Vernetzungsphase hatten die breite Öffentlichkeit, Kommunen und Unternehmen die Möglichkeit, Rückmeldungen und Empfehlungen zu den bisherigen Ergebnissen zu geben. Die Empfehlungen aus den Beteiligungsformaten wurden do-

alle fünf Jahre fortgeschrieben. Dieser Prozess wird durch einen Sachverständigenrat begleitet. Auf der Grundlage eines wissenschaftlich fundierten Monitorings wird nach fünf Jahren die Umsetzung aller Maßnahmen überprüft, angepasst und wenn nötig ergänzt.

In seiner Presseinformation betont Rempel zudem, dass er auf die Partnerschaft mit Industrie und Wirtschaft setze, worunter auch das Wohnen und somit die Wohnungswirtschaft angesprochen werden. In einer ersten Pressemeldung der IHK NRW, die Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen, vom

„**Wenn die Landesregierung mit dem vorgestellten Klimaschutzplan richtungsweisende Weichen stellen will, so muss dies über das Ende der Legislaturperiode 2017 hinaus gelten.**“

Stefan Schreiber, IHK-Federführer Energie und Klimaschutz NRW

kumentiert und aufbereitet und werden für die Erstellung des Klimaschutzplans durch die Landesregierung genutzt.

Der erste Entwurf des Klimaschutzplans NRW – Handlungsschwerpunkte mit knapp 300 Seiten (und einem Anhang, der die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses sowie die wissenschaftliche Begleitung dokumentiert, mit knapp 700 Seiten) liegt nun vor. Insgesamt 95 beteiligten Verbänden, Institutionen und gesellschaftlichen Gruppen wird die Gelegenheit gegeben, bis zum 12. Mai 2015 Stellung zum Entwurf des Klimaschutzplans zu nehmen.

Zuvor hat das Kabinett am 15. April 2015 den Entwurf des ersten Klimaschutzplans für Nordrhein-Westfalen verabschiedet. Mit einer Pressemitteilung an diesem Tage informiert Minister Johannes Rempel, dass der Entwurf insgesamt 154 Klimaschutzmaßnahmen enthält und darüber hinaus knapp 70 weitere für die Anpassung an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels. Für die Zukunft gelte es, Strategien und Maßnahmen an neue Rahmenbedingungen und technische Entwicklungen anzupassen. Deshalb wird der Klimaschutzplan

16. April 2015 zur Vorlage des Entwurfs des Klimaschutzplans, begrüßt die IHK NRW, „dass sich die Landesregierung im gestern vorgestellten Klimaschutzplan zum Energie- und Industriestandort NRW bekennt und auf zusätzliche Belastungen verzichten will. Es ist positiv, dass die Landesregierung von rechtsverbindlichen Festlegungen des Klimaschutzplans Abstand genommen hat. Letztlich führt freiwilliges Engagement der Wirtschaft besser zum Ziel“, so der Präsident der IHK NRW Ralf Kersting. Missverständnis könnte jedoch interpretiert werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt rechtsverbindliche Maßnahmen ergriffen werden können. „Wenn die Landesregierung mit dem vorgestellten Klimaschutzplan richtungsweisende Weichen stellen will, so muss dies über das Ende der Legislaturperiode 2017 hinaus gelten“, sagt Stefan Schreiber, IHK-Federführer Energie und Klimaschutz NRW.

Diese Stoßrichtung umreißt auch die Stellungnahme des Verbandes Nordrhein-Westfalen. Sie ist auf der Homepage des Verbandes einzusehen.

RS



Foto: VRD – fotolia.com

INS GREMIUM BERUFEN

Prof. Dr. Sigrid Schaefer wird Gutachterin des EFRE NRW

Mit dem Leitmarktwettbewerb „EnergieUmweltwirtschaft.NRW“ fördert die Landesregierung die Wirtschaft und Wissenschaft Nordrhein-Westfalens. Hochschulen, Forschungseinrichtungen und Unternehmen sind aufgerufen, am Wettbewerb teilzunehmen. Dabei sollen die besten regionalen klima- und umweltschonenden Innovationen und Lösungen gefunden werden. Der Wettbewerb wird mit 40 Millionen Euro aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) gefördert. Für die Begutachtung der eingereichten Projekte wurde Prof. Dr. habil. Sigrid Schaefer, Prorektorin für Forschung und wissenschaftlichen Nachwuchs an der EBZ Business School in Bochum, in das Gutachtergremium berufen.

Prof. Dr. Schaefer ist Inhaberin der Professur für Betriebswirtschaftslehre, insbesondere Controlling und nachhaltiges Wirtschaften, an der Bochumer Hochschule und zugleich Geschäftsführerin des InWIS, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung. Im Fokus ihrer Lehre und ihrer Forschung steht die Ausgestaltung von Prozessen und Instru-

menten des Management, Controlling und Accounting unter besonderer Berücksichtigung der Verantwortung für die nachhaltige Entwicklung. Dies umfasst auch die einzel- und gesamtwirtschaftliche Bewertung innovativer Technologien unter Einbeziehung risikoorientierter Aspekte, einem Themenfeld, dem auch in Forschungsbereichen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft eine hohe Bedeutung zukommt.

„Forschung im Bereich Klima- und Umweltschutz ist eine unserer wichtigsten Aufgaben, denn die Ergebnisse haben eine enorme gesellschaftliche Bedeutung. Ich freue mich daher sehr, dass ich in das Gutachtergremium berufen wurde. Der damit verbundenen Herausforderung und großen Verantwortung stelle ich mich gerne“, so die Prorektorin.

„Sigrid Schaefer ist eine ausgezeichnete Prorektorin und wird ihrer Aufgabe mit Fachwissen und Leidenschaft nachkommen. Für die EBZ Business School, aber auch für die gesamte Branche ist es von großer Bedeutung, dass Wissenschaftler aus unserem Umfeld in diese gesellschaftspolitischen Gremien berufen werden“, erklärt Axel Ge-



daschko, Senator a. D., Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und Vorsitzender des EBZ Kuratoriums.

Das Operationelle Programm EFRE NRW hat es sich zur Aufgabe gemacht, das Innovationspotenzial Nordrhein-Westfalens als industrielles Kernland der Bundesrepublik voranzutreiben. Unternehmen aus Wissenschaft und Wirtschaft sollen das Bundesland durch ihre innovativen Ideen und Entwicklungen fördern. Dan



VERKEHRSEXPERTEN

Von Beginn an starke Partner

Sicherheit hat Vorfahrt. Kinder sind dort zu Hause, wo sie sich wohl fühlen. Damit sie das sicher tun, sorgen wir für eine gepflegte und sichere Umgebung. Wir unterstützen die Wohnungswirtschaft bei allen Themen rund um die Verkehrssicherung im Außenbereich und übernehmen die regelmäßigen Kontrollen und die Pflege von Spielplätzen, Bäumen, Grün- und Freiflächen. www.die-gruenflaechenmanager.de

HVG
Grünflächenmanagement
Ein Unternehmen der Vivawest Dienstleistungen-Gruppe

Haltung statt Spaltung

STÄDTE OBENAUF – LAND UNTER? >> Dieser Titel umriss das Thema des 15. Bauforum Rheinland-Pfalz am 12. Mai 2015 im ZDF-Kongresszentrum in Mainz. Rund 150 Teilnehmer aus dem Kreis der Planer und Architekten, Wohnungs- und Bauwirtschaft, der Kommunen und Wissenschaft verfolgten die Beiträge verschiedener Disziplinen und Kontroversen um Haltung und Spaltung hinsichtlich der demografischen Entwicklung im Land Rheinland-Pfalz.

Immer mehr junge Menschen zieht es vom Land in die sogenannten Schwarmstädte. Auch in Rheinland-Pfalz ist dieser Trend zu beobachten. Die Folge sind ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Wachstumsregionen einerseits und Leerstände in vielen ländlichen Räumen andererseits. Das 15. Bauforum befasste sich mit den Problemen und Entwicklungsperspektiven der stagnierenden und schrumpfenden Regionen und der Zusammenhänge zwischen Stadt und Land.

Den Einstieg in die Fachtagung übernahm ein überzeugter Landbewohner, Jochen Hieber, Feuilletonist der Frankfurter Allgemeinen Zeitung. „Vom Leben und Bauen auf dem Land: Halbidyllische Anmerkungen zur Restnatur“, so betitelte er seinen Vortrag. Hieber selbst wohnt auf dem Land in Stornfels mit 212 Einwohnern (Stand: 2014) und pendelt „bei Staufreiheit etwa 50 Autominuten, mit Bus, Bahn und etwas Anschlussglück gut zwei Stunden (...)“. Illustriert an hessischen Beispielen stellt er die Frage „das Land: schrumpfend, wirtschaftsschwach, alt. Urbane Zentren: wachsend, wirtschaftsstark, jung. Ist das wirklich so? Führt daran kein Weg vorbei?“ Hieber schilderte anhand seines Dorfes durchaus Erfolge der Belebung und Verschönerung durch zivilgesellschaftliches Engagement der Bewohner und mittels Dorferneuerung, aber „Stornfels (...) ist ein Dorf, das zwischen Nicht-Mehr und Immer-Noch oszilliert. Und in dieser Lage ist es beileibe kein Einzelfall, sondern womöglich gar repräsentativ.“ Und dennoch: „Je

leerer das Land wird, desto mehr wächst die Sehnsucht nach ihm“. Hieber belegt dies unter anderem an Auflagezahlen von sogenannten Landmagazinen wie die „Landlust“,

die die Auflagenhöhe der Magazine Spiegel, Stern oder die Bunte bei Weitem übersteigen. Sein Fazit lautet: „Bewusst auf dem Land, bewusst im kleinen Dorf zu leben ist, wir haben es gehört, im besten Fall halbidyllisch und restnatürlich – ganz gewiss aber auch restromantisch.“

Nüchtern schloss sich ein Vortrag von Prof. Dr. Ruth Rohr-Zänker, Stadtregion Büro für Raumanalysen und Beratung, Hannover, an. Sie stellte den „Wegweiser Kommune“ der Bertelsmann Stiftung vor, der Kommunen im demografischen Wandel Handlungsansätze bieten soll. Da allerdings eine Untergrenze von 5.000 Einwohnern bei der Gemeindetypisierung getroffen worden ist, erfasst der Wegweiser die für Rheinland-Pfalz typische große Anzahl vieler kleiner Gemeinden nicht.

„Von Hürden und Helden. Wie sich das Leben auf dem Land neu erfinden lässt“ berichtete Manuel Slupina vom Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung anschaulich anhand praktischer und erfolgreicher Beispiele. Sie sind gut dokumentiert und nachzulesen in der gleichnamigen Broschüre, die Generali Zukunftsfonds mit unterstützt hat.

Sehr lebensnah und lebendig schilderte Werner Klöckner, Bürgermeister der Verbands-



Bauministerin Doris Ahnen

wicklung aktiv, präventiv und nachhaltig zu begleiten, verfolgen die Dauner ihre „Dauner Thesen“, 13 Thesen zu Change-Prozessen im ländlichen Raum. Sie beginnen von der Veränderung im Kopf, gehen über die Entwicklung aus der Vision heraus und enden mit einem Prozessmanagement. Vorbilder wurden dazu in Österreich in der Steiermark gefunden. Unter den vielfältigen Ideen, die alle auf eine Stärkung der „Bleibeorientierung“ zielen, hat die Dorffinnenentwicklung absoluten Vorrang. Flächen zur Bebauung am Rande der Dörfer werden nach einstimmigen Beschlüssen nicht ausgewiesen.

Nach der Mittagspause hatte Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen ein Zeitfenster, das für sie erste Bauforum ihrer Amtszeit zu besuchen. Sie dankte dem Bauforum und seinen Gesellschaf-

tern, dass sie immer wieder perspektivisch Ideen und Themen aufgreifen und somit auch der Landesregierung fruchtbare Anstöße geben. Das Nebeneinander von Schrump-

” **Bewusst auf dem Land, bewusst im kleinen Dorf zu leben ist, wir haben es gehört, im besten Fall halbidyllisch und restnatürlich – ganz gewiss aber auch restromantisch.“**

Jochen Hieber,
Feuilletonist der Frankfurter Allgemeinen Zeitung

gemeinde Daun, wie aus Betroffenen Beteiligte werden. Der Verbandsgemeinde Daun wird bis 2020 ein Bevölkerungsrückgang um 6,1 Prozent vorausgesagt. Um diese Ent-

fung und Wachstum, der schnelle Wechsel von Gemeinde zu Gemeinde, die Schnelligkeit erforderten hohe Aufmerksamkeit, gute Beratung und empirische Grundlagen, um frühzeitig Veränderungen aufnehmen zu können. Landespolitisch gelte es dabei, Stadt und Land gleichermaßen in den Blick zu nehmen. Und so rief Ahnen zum Ende ihres Beitrages das Bauforum nochmals dazu auf: „Fordern sie uns weiter heraus.“

Dies tat Prof. Dr. Harald Simons von empirica durchaus mit seinem anschließenden Beitrag zur Stärkung von Kleinstädten in Abwanderungsregionen. Die Schrumpfung der Bevölkerung in Rheinland-Pfalz sei grundsätzlich nicht umkehrbar. Und so gelte es, das unlängst im Gutachten festgestellte Schwarmverhalten durch Stärkung von Kleinstädten abzuschwächen. Prof. Dr. Simons beschwor dazu die notwendige Konzentration auf zentrale Orte beziehungsweise die doppelte Konzentration auf die Zentren der zentralen Orte. Er empfahl als folgerichtige Maßnahme zu deren Stärkung eine Abrissförderung für alte, zumeist leer stehende Gebäude in den Ortskernen, die die Verbandsgemeinde Daun, so der Bürgermeister, aus eigenem Haushalt mit 3.000 Euro in seinen Gemeinden bereits fördert.

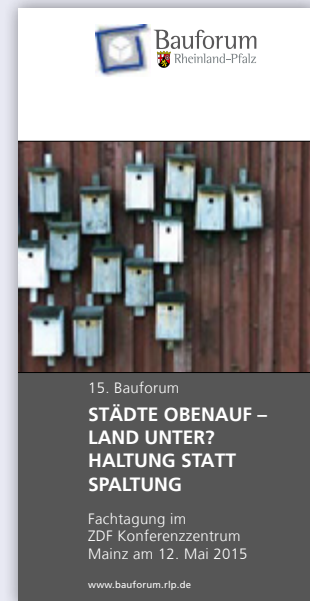
Prof. Dr. Simons wagte sich mit der Empfehlung einer Gebietsreform hervor und verwies

als Beispiel auf das Land Brandenburg, das sich einer solchen Konzentration auf überlebendige Orte verschrieben habe.

Die notwendige qualitative Seite der Stärkung von Kleinstädten und Ortskernen verbildlichte Peter Haimerl, peter haimerl. architektur München, anhand gebauter Beispiele, die Baukultur und die Verwendung innovativer Baustoffe und Materialien, im durchaus mittelpreisigen Segment, herausragend verkörperten. Auch an seinem Beitrag wurde deutlich, wie sehr Gestaltung von Entwicklungen und Veränderungen von Personen und deren Kommunikationsbereitschaft und -fähigkeit leben.

Dr. Stefan Krämer von der Wüstenrot Stiftung rundete den Tag mit Beispielen aus den Wettbewerben „Land und Leute“ als Beitrag zu Zukunftskonzepten für kleine Gemeinden ab.

Alexandra May, Immobilienökonomin, von Investor & Public Relations Wiesbaden, moderierte gekonnt durch die Fachtagung und übernahm die Aufgabe, die Ergebnisse einer Meinungsumfrage, die mit Abstimmkarten mit themenspezifischen Fragen während der Tagung durchgeführt wurde, zu verkünden. Eine große Mehrheit hält demnach eine operative Steuerung zur Umsetzung der Demografiepolitik im Lande für notwendig.



Unter den möglichen Lösungsansätzen befürworteten die Teilnehmer mehrheitlich die Stärkung der örtlichen Infrastruktur und der Mobilität. Weniger wichtig wurden das schnelle Internet und qualifizierte Arbeitsangebote beurteilt, dem dann doch einige Teilnehmer wie auch die Ministerin bezogen auf den nach ihrer Sicht notwendigen Ausbau des Breitbandnetzes widersprachen.

Die Diskussionen um die Entwicklung von Stadt und Land und das Ringen um die „richtigen“ Wege werden weitergehen. RS

LANDESKLIMASCHUTZGESETZ

Klimaschutzkonzept Rheinland-Pfalz – Zweites Verbändeforum mit Ministerin Eveline Lemke

Die Erarbeitung des Klimaschutzkonzepts Rheinland-Pfalz ist zentraler Baustein des Landesklimaschutzgesetzes. Das Konzept soll in diesem Jahr vorgelegt werden und Strategien und Maßnahmen benennen, die die Ziele des Gesetzes umsetzen.

Im Auftrag des Ministeriums für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung Rheinland-Pfalz (MWKEL) führt das Kommunikationsunternehmen IFOK den Beteiligungsprozess zur Erarbeitung des Konzeptentwurfs durch.

Nach einem ersten Verbändeforum am 23. Februar 2015 hat IFOK gezielt rund 150 Unternehmen, Verbände und Institutionen aus Rheinland-Pfalz zu einem zweiten und zugleich letzten Verbändeforum am 27. April 2015 eingeladen.

Das erste Verbändeforum in Mainz hat zahlreiche Hinweise und Ergänzungen zu möglichen Maßnahmen für einen Entwurf des Klimaschutzkonzepts Rheinland-Pfalz geliefert. Über 80 Vertreter aus Unternehmen, Verbänden und Institutionen haben die Maßnahmenvorschläge in fünf thematischen Foren diskutiert. Für die Arbeitsge-

meinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen hat Roswitha Sinz mitgewirkt.

Alle Kommentare und Hinweise aus dem ersten Verbändeforum und der Online-Beteiligung (www.klimaschutzkonzept-rlp.de) hat das neben IFOK beauftragte Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie GmbH gesichtet, bewertet und teilweise in einen Maßnahmenkatalog eingearbeitet. Dieser stand im zweiten Verbändeforum in den fünf Foren wiederum zur Diskussion mit dem Blick in die Richtung Umsetzung. RS

ARBEITSKREIS WOHNRAUMFÖRDERPOLITIK

Erörterung der Wohnraumförderung 2015 bis 2017

Am 7. Mai 2015 führte der Arbeitskreis „Wohnraumförderpolitik“ seine Frühjahrssitzung in den Räumlichkeiten des VdW in Düsseldorf durch. Im Zuge der Weiterentwicklung der Arbeitskreise des VdW begrüßt auch der Arbeitskreis „Wohnraumförderpolitik“ neue Mitglieder. Uwe Schramm, WohnBau Westmünsterland, wurde als Vorsitzender des Arbeitskreises bestätigt, ebenso Volker Nowaczyk, VBW Bauen und Wohnen, als Stellvertreter.

Im Mittelpunkt der Arbeit des Arbeitskreises für Wohnraumförderpolitik steht die Frage, wie die Instrumente der Wohnraumförderung passgenau gestaltet werden können. So berieten die Mitglieder Stellschrauben zur Verbesserung der Wohnraumförderpolitik für 2015 bis 2017. Es ist geplant, die zentralen Ergebnisse in einem Positionspapier zusammenzufassen und die Empfehlungen für eine passgenaue und ganzheitliche Förderung von Wohnquartieren in NRW an die Landespolitik zu übermitteln.

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen hat verschiedenen Verbänden und Institutionen ein Informationspapier zur geplanten Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge übersandt und zu einer Verbändeanhörung Ende Mai 2015 eingeladen. Die Mitglieder des Arbeitskreises berieten vorab die Förderinhalte der geplanten Richtlinie. Die Erkenntnisse werden im Rahmen der Verbändeanhörung interessenspolitisch übermittelt.

Die kommende Herbstsitzung des Arbeitskreises für Wohnraumförderpolitik findet am 10. September 2015 im Verbandshaus Düsseldorf statt. LW

VORBEREITUNG DER WAHLEN

Sitzung des Genossenschaftsausschusses

Unter Leitung seines Vorsitzenden, Ulrich Bimberg, traf sich der Genossenschaftsausschuss des VdW Rheinland Westfalen am 12. Mai 2015 im Rahmen des VdW-Forum Wohnungswirtschaft in Düsseldorf. Nach der Erledigung der formalen Tagesordnungspunkte widmete sich der Ausschuss den Wahlvorschlägen für ausscheidende Mitglieder in den Gremien des VdW Rheinland Westfalen. In diesem Zusammenhang wurden auch nochmals die diesjährigen Wahlen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen thematisiert. In seiner Sitzung am 3. März 2015 hatte der Genossenschaftsausschuss bereits Vorschläge für die aus Altersgründen ausscheidenden Mitglieder erarbeitet. Nun wurden der Form halber die Neuvorschläge um die Personen erweitert, die sich erneut für eine Wahl zur Verfügung stellen.

Im Anschluss diskutierte der Ausschuss über die Checkliste „Risikopotenziale für die zukünftige Entwicklung der Wohnungsgenossenschaften“, die Prüfungsdirektor Dr. Daniel Ranker bereits in der letzten Sitzung vorgestellt hatte. Offen geblieben war lediglich die Frage, ob eine nachträgliche Auswertung erforderlich sei. Dies wurde in der Sitzung negiert.

Im weiteren Sitzungsverlauf informierte Mirja Dorny über den diesjährigen Treffpunkt Ehrenamt. Dabei zeigte sie sich erfreut, dass viele Mitgliedsunternehmen von dem Angebot einer vorzeitigen Anmeldung Gebrauch gemacht haben: Während die Veranstaltung in Münster mit 60 Anmeldungen bereits komplett ausgebucht ist, sind auch in Duisburg mit 48 Anmeldungen und in Bonn mit 52 Anmeldungen nur noch wenige Plätze frei.

Weiterhin beschäftigte sich der Genossenschaftsausschuss mit der Vorbereitung der Vollversammlung der Sparte Wohnungsgenossenschaften (GENO) am 22. September 2015 in Essen und erarbeitete die entsprechende Tagesordnung für die Sitzung.

Im Rahmen ihrer Ausführungen zur Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V. berichtete



Foto: PIELmedia

Christa Kolb-Schwenk, dass Deutschland am 27. März 2015 seine erste Nominierung für die Repräsentative Liste des immateriellen Kulturerbes der Menschheit eingereicht hat: „Idee und Praxis der Organisation von gemeinsamen Interessen in Genossenschaften“. In diesem Zusammenhang präsentierte Kolb-Schwenk den dazugehörigen Bewerbungsfilm, der nun von der UNESCO beraten wird.

Im Anschluss informierte Franz-Bernd Große-Wilde über die Aktivitäten des Vereins Wohnen in Genossenschaften e. V. und zeigte sich besonders erfreut, dass nun ganz druckfrisch die Broschüre „Wohnungsgenossenschaften als strategische Partner beim Klimaschutz und einer nachhaltigen, sozial ausgewogenen Energiewende“ von Prof. Dr. Norbert Raschper erschienen ist. Allen Mitgliedern des Vereins wird in den nächsten Tagen ein kostenloses Exemplar zugehen. Darüber hinaus kann die Studie für 20 Euro erworben werden.

Nach kurzen Berichten aus den Gremien des GdW wies Bimberg noch einmal auf die nächste Sitzung des Genossenschaftsausschusses am Donnerstag, 19. November 2015, um 11.00 Uhr in Girod (in der Nähe von Montabaur) hin. Im Anschluss findet dann um 13.00 Uhr eine gemeinsame Sitzung mit dem Fachausschuss für Genossenschaften des VdW südwest statt. MD

Studienreise nach London: immense Unterschiede, vielfältige Eindrücke

ARBEITSGEMEINSCHAFT DORTMUNDER WOHNUNGSUNTERNEHMEN >> Die AdW Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen führte am 20. und 21. April 2015 für ihre Mitglieder und Vertreter der Stadt Dortmund eine zweitägige Studienreise nach London durch. Neben Vorständen, Geschäftsführern und Mitarbeitern nahmen auch der Amtsleiter des Dortmunder Amtes für Wohnungswesen Thomas Böhm und Dortmunds Sozialdezernentin Birgit Zoerner an der Fahrt teil. Das umfangreiche Programm mit Vorträgen, Diskussionen und Vor-Ort-Terminen verdeutlichte die immensen Unterschiede zwischen den Wohnungsmärkten der Revierstadt Dortmund und der Weltmetropole London.

In London leben mehr als acht Millionen Menschen, allein in den letzten zehn Jahren ist die Einwohnerzahl um rund eine Million Einwohner gestiegen. Ein Vortrag in der Royal Institution of Chartered Surveyors gab einen eindrucksvollen Einblick in die Probleme des lokalen Wohnungsmarkts. In einer Stadt, in der Wohnen zu einem Luxusgut geworden ist und die Preise für Wohnimmobilien ständig neue Rekordhöhen erreichen, bleiben Mieter und Mietinteressenten auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum immer mehr auf der Strecke. Selbst für Londoner mit einem vergleichsweise guten Einkommen ist eine eigene Wohnung in der Stadt kaum bezahlbar. Die Zahl von Wohngemeinschaften wächst daher ebenso rasant wie die Zahl der Pendler, die oft für Hin- und Rückweg zur Arbeit je zwei Stunden und mehr aufwenden müssen. Mieterrechte wie in Deutschland sind unbekannt: Kündigungsfristen sind so gut wie nicht vorhanden, beim Mieterwechsel werden die Mieten ungebremst erhöht. Im boomenden London werden Wohnungen zwar neu gebaut – allerdings vorzugsweise im Luxussegment. Eine Entspannung im Wohnungsmarkt sei nicht

zu erwarten, die Lage werde aus Mietersicht fortwährend angespannter.

Ein Besuch beim Wohnungsunternehmen Poplar HARCA in den Docklands gab einen Einblick in die Arbeit eines Londoner Wohnungsunternehmens in einer der ärmsten Gegenden Londons. Gerade hier prallen – wie so oft in London – die Gegensätze zwischen Arm und Reich direkt aufeinander. In Sichtweite von Canary Wharf mit seinen teuren Büro- und Bankgebäuden und südlich des neuen Olympic Park Geländes wohnen hier Menschen mit niedrigsten Einkommen, oft mit Migrationshintergrund und ohne Arbeit. Poplar HARCA besitzt beziehungsweise verwaltet einen Bestand von rund 9.000 Wohnungen. Die Arbeit von Poplar HARCA geht weit über die Bereitstellung von Wohnraum hinaus. Das Unternehmen sieht in der Arbeit mit Mietern, der Kommunikation mit ihnen in den zahlreichen Nachbarschaftszentren und selbst ihrer beruflichen Qualifikation eine wesentliche Aufgabe. Von der Arbeit mit Jugendlichen konnten sich die Teilnehmer der Reise im neuen Jugendzentrum „Spotlight“ ein Bild machen.

Als dritter Programmpunkt stand ein Besuch bei der National Housing Federation an, einer Dachorganisation von Wohnungsunternehmen, in etwa mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vergleichbar. Sie sieht ihre Aufgabe besonders darin, das Thema „Affordable Housing“ stärker in das Bewusstsein der Bevölkerung und insbesondere der Politik zu heben. In einem Land, dessen Eigentumsquote weit über der deutschen liegt, keine einfache Aufgabe. Mit einer ungewöhnlichen Kampagne und zahlreichen Aktionen vor den Unterhauswahlen im Mai konnten die NFH viel mediale Aufmerksamkeit erreichen und dadurch auch die Vertreter verschiedener Parteien zu einer Auseinandersetzung mit diesem, nicht nur für London relevanten Thema, nehmen.

Insgesamt nahmen die Teilnehmer eine Fülle von interessanten Informationen und neuen Einblicken mit zurück nach Dortmund.

Stoer/MD 





Foto: gemenacom, fotolia.com

FIRMENLAUF

Gut gelaufen beim Staffel-Marathon in Düsseldorf

Bereits zum fünften Mal nahmen zwei Staffeln des VdW Rheinland Westfalen beim Firmenlauf des Marathon Düsseldorf teil. Dabei teilen sich jeweils vier Läufer die volle Marathon-Strecke und laufen zusammengeschnitten die rund 42 Kilometer von der Start- bis zur Ziellinie. Die Teilnehmer in diesem Jahr am 26. April 2015 waren: Jürgen Finken, Jürgen Rödingen, Werner Geismann, Thorsten Droop, Borivoj Petereit-Savic, Dorothea Möller und Annette Petereit. Zum ersten Mal war mit Dr.



Daniel Ranker auch der Prüfungsdirektor des VdW Rheinland Westfalen mit von der Partie.

Mit den erzielten Leistungen konnten beide Staffeln sehr zufrieden sein. Unter insgesamt 2.604 teilnehmenden Staffeln belegten die VdW-Runners I den 349. Platz und die VdW Runners II erreichten mit dem 1.889 Platz einen guten Mittelfeldplatz. Auch im kommenden Jahr wollen die Läufer wieder die VdW-Fahne hochhalten.

AW

IMMOBILIENUNTERNEHMEN DER PRIVATWIRTSCHAFT (IPW)

Holger Hentschel neuer Vorsitzender der Sparte IPW

Entgegen der ursprünglichen Planung führte die Sparte der Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft (IPW) ihre Vollversammlung bereits am 21. April 2015 durch. Geplant war sie für den 12. Mai 2015 im Rahmen des jährlichen VdW-Forumms Wohnungswirtschaft.

Den Grund lieferte Robert Schmidt, bisheriger Vorsitzender der Sparte. Er hat Ende April 2015 sein Unternehmen VIVAWEST Wohnen GmbH verlassen. Seit 2012 hat er dort als Vorsitzender der Geschäftsführung agiert. Seit 1994 war er bereits in der Wohnungswirtschaft tätig.

Die Landesentwicklungsgesellschaft Immobilien AG war Gastgeber der Vollversammlung. Auf der Tagesordnung standen eine Reihe von Wahlen beziehungsweise Benennungen für diverse Gremien des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, da dort die Amts-

periode zum Verbandstag 2015 im November endet.

Infolge des beruflichen Wechsels von Schmidt stand natürlich auch die Wahl des Vorsitzes der Sparte IPW an. Die Vollversammlung wählte einstimmig (bei Enthaltung der Betroffenen) Holger Hentschel, Vorstand (COO) der LEG Immobilien AG, zu ihrem Vorsitzenden. Als stellvertretende Vorsitzende wurden neu beziehungsweise wiedergewählt: Marion Sett, Geschäftsführerin der GSG Wohnungsbau Braunkohle GmbH, und Werner Dacol, Geschäftsführer der Aachener Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH.

Zu den Wahlen gab es auch inhaltliche Themen. Verbandsdirektor Alexander Rychter gab einen ausführlichen Bericht über wohnungswirtschaftliche Vorhaben auf der Bundes- und Länderebene sowie über Angelegenheiten des Verbandes. Vieles wurde dazu diskutiert, insbesondere über die Mietpreis-



Holger Hentschel



Marion Sett



Werner Dacol

bremse und die beabsichtigte Landesverordnung zur Umsetzung in Nordrhein-Westfalen. Hentschel stellte „Strategien der Wohnungswirtschaft für energetisch optimierte Bestandsquartiere“ vor, die viel Beachtung fanden. Die Landesentwicklungsgesellschaft hat hierzu mit einer Vereinbarung mit RWE eine Pilotfunktion übernommen. Mit einem Gläschen Sekt zum Mittagsimbiss

würdigte Hentschel im Namen der IPW-Unternehmen das große und stets von klaren Worten gekennzeichnete Engagement von Schmidt für die Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen wie auf der Bundesebene. Schmidt hatte auch einige wichtige Gremienfunktionen beim Bundesverband GdW wahrgenommen.

RS

INTERVIEW >> Holger Hentschel, Vorsitzender der Sparte IPW

„Durch das verstärkte Interesse der Öffentlichkeit ergibt sich eine Chance“

VM: Herr Hentschel, Sie wurden von Ihren Kollegen zum neuen Vorsitzenden der Sparte IPW gewählt. Wie sehen Sie Ihre Rolle in dieser Scharnierfunktion zwischen Mitgliedsunternehmen und Verband?

Holger Hentschel: Wir müssen die Kompetenzen und Kraft aller Sparten nutzen, um Lobbyarbeit erfolgreich zu betreiben. Ich sehe meine Rolle darin, Informationen, Meinungen und Ideen aus der Sparte IPW in die Verbandsratssitzung zu tragen und Unterschiede sowie Gemeinsamkeiten zu den anderen Sparten herauszufinden. Das so gewonnene Meinungsbild dient dem Verband dazu, die Interessen der Mitgliedsunternehmen dann auch authentisch Richtung Politik zu transportieren.

VM: Die Wohnungspolitik war lange in einer Nische. Nun ist sie wieder ein Thema auch in der öffentlichen

Diskussion. Ist das eine Gefahr oder eine Chance?

Holger Hentschel: In der veränderten Wahrnehmung liegt meiner Einschätzung nach eine Chance. Es besteht zwar auch die Gefahr, dass sich über Einzelfalldiskussionen in der Öffentlichkeit ein falsches Bild der Wohnungswirtschaft abzeichnet. Aber durch das verstärkte Interesse der Öffentlichkeit ergibt sich die Chance, Sichtweisen der Wohnungswirtschaft wahrnehmbar zu platzieren und Menschen zum Nachdenken anzuregen. So zum Beispiel auch die Aufklärung, dass der Kostentreiber bei den Betriebskosten die Kommunen sind und die Wohnungswirtschaft nur bedingt Einfluss auf diese Entwicklung hat.

VM: Was sind Ihre Ziele für die Tätigkeit als Vorsitzender der Sparte?

Holger Hentschel: Private, kommunale und genossenschaftliche Unternehmen nähern sich immer mehr an, beziehungsweise

beschäftigen sich aktuell mit denselben Themen. Dabei ist mir hier eine enge Kooperation zwischen den Sparten sehr wichtig. Ich möchte einen Erfahrungsaustausch unter den Sparten forcieren und eine „Best-Practice“-Kultur entwickeln. Die Sparte IPW soll als Diskussionsforum fungieren, um klare Positionierungen der Mitglieder herauszuarbeiten und diese im VdW-Verbandsrat und in anderen Verbandsgremien zu vertreten. Auch eine engere Zusammenarbeit der im IPW vertretenen Wohnungsunternehmen möchte ich erreichen. Der interne Erfahrungsaustausch über Ideen und konkrete Projekte der privaten Wohnungsunternehmen kann auch zu Kooperationen der hier organisierten Unternehmen führen.

VERBANDSRAT

Sitzung am 19. Mai 2015

Am 19. Mai 2015 kam der Verbandsrat des VdW Rheinland Westfalen unter Leitung seines Vorsitzenden Ulrich Bimberg wiederum zu einer längeren Sitzung in Düsseldorf zusammen.

In der Rubrik Wohnungs- und Immobilienpolitik gab es viele Themen zu beraten: der Entwurf einer Mietbegrenzungsverordnung Nordrhein-Westfalen mit Stellungnahme des Verbandes, der Entwurf einer Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge 2015 mit einer Verbändeanhörung am 21. Mai 2015 im Bauministerium NRW sowie der Entwurf eines Klimaschutzplans NRW mit Stellungnahme des Verbandes.

Weitere Informationen gab Verbandsdirektor Alexander Rychter unter anderem zur Novellierung des § 559 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch, Begrenzung von Mieterhöhungen nach Modernisierung) sowie zum geplanten Auditierungsprojekt „Generationengerechte Quartiere“ der Bertelsmann-Stiftung mit dem Ministerium für Bauen,



Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen und der NRW.BANK.

Aus dem Bereich der verbandsinternen Arbeit gab es unter anderem einen Bericht aus der Sitzung des Finanzausschusses zum vorläufigen Jahresergebnis und Wirtschaftsplan sowie einen Bericht über die Sitzung des VdW-Beirates. Beide Gremien hatten am gleichen Tag vor der Sitzung des Verbandsrates getagt.

Klaus Leuchtman, Vorstandsvorsitzender des EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, informierte als Gast den Verbandsrat über aktuelle Entwicklungen im EBZ. In Planung ist ein Neubau eines Lern- und Veranstaltungszentrums für das EBZ; ferner wird die Nachbesetzung der derzeit vakanten Stelle des Rektors der EBZ Business School vorbereitet.

RS

SPARTE DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN DER ÖFFENTLICHEN HAND UND DER KOMMUNEN

Vollversammlung am 12. Mai 2015 in Düsseldorf

Am Vormittag des ersten Tages des 14. Forum Wohnungswirtschaft tagte die Sparte der Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand und der Kommunen (ÖKU) in Düsseldorf. Wesentliche Tagesordnungspunkte waren der Erfahrungsaustausch zur wohnmäßigen Versorgung von Flüchtlingen, der Bericht des Vorstands des VdW Rheinland Westfalen sowie die Wahlvorschläge der Sparte ÖKU für die Organe des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen der Wahlperiode 2015 bis 2020.

Alexander Rychter, Vorstand des VdW Rheinland Westfalen, berichtete unter anderem über den aktuellen Stand zur sogenannten Mietpreisbremse und dem darauf basierenden Entwurf der Landes-

regierung Nordrhein-Westfalen einer Mietbegrenzungsverordnung NRW vom 13. April 2015. Rychter wies darauf hin, dass derzeit 21 Gemeinden von der Mietpreisbremse betroffen werden sollen. Bei der vorausgegangenen Kappungsgrenzenverordnung NRW aus 2014 sind hingegen 59 Gemeinden erfasst. Die kritische Stellungnahme zum Auswertungsmodell der Gebietskulissen hat der VdW am 4. Mai 2015 eingereicht. Zudem berichtete Rychter über den Klimaschutzplan NRW, den Landesentwicklungsplan NRW und die Novellierung der Landesbauordnung NRW ebenso wie über das Wohnraumförderprogramm 2014. Auch das Thema Flüchtlingsunterbringung wurde von Rychter aufgegriffen und der Entwurf einer Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge in 2015 vom 27. April vorgestellt.

Henriette Reker, Sozialdezernentin der Stadt Köln, führte in ihrem anschließenden Vortrag das Thema Flüchtlingsunterbringung weiter aus und stellte die Maßnahmen und Positionen der Stadt Köln dar. Insbesondere ging sie auf die aktuell praktizierten Unterbringungsmöglichkeiten näher ein.

Abschließend beschloss die Vollversammlung der Sparte ÖKU über die Wahlvorschläge ihrer Delegierten zum GdW-Verbandstag, Mitglieder des GdW-Verbandsrates sowie ihrer Delegierten für die BAG kommunaler Wohnungsunternehmen des GdW für die Wahlperiode 2015 bis 2020.

LM



✓ Demografischer Wandel



✓ Energiewende



✓ Digitalisierung



✓ Quartiersentwicklung



✓ Mietpreisbremse



Ab jetzt auch am Standort Köln

Ihre Checkliste für die erfolgreiche Wohnungsbewirtschaftung

- ✓ Technisches Wissen erlangen
- ✓ Steigende Mieteransprüche meistern
- ✓ Alternde Belegschaft schulen
- ✓ Themen von Morgen verstehen
- ✓ Attraktiver Arbeitgeber sein

Die EBZ Akademie ist Ihr Bildungsanbieter. In Zusammenarbeit mit Praktikern und Verbänden sind wir seit fast 60 Jahren für Sie da. Wir erarbeiten erfolgsorientierte und nachhaltige Lösungskonzepte, die Sie im beruflichen Alltag unterstützen. Unsere individuellen Inhouse-Programme werden passend auf Ihr Unternehmen abgestimmt. Gestiftet aus der Wohnungswirtschaft steht die EBZ Akademie für die Herausforderungen der Zukunft. **Denn: EBZler sind am Puls der Zeit.**



GAG-Kampagne stellt Transparenz und Fairness in den Vordergrund

IMAGE SCHÄRFEN MIT COMPLIANCE >> Compliance in der Wohnungswirtschaft? Noch so ein Thema, das in internen Runden diskutiert, in Anweisungen, RAPIs und Workflows übersetzt wird, um dann im Bodensatz der unternehmenseigenen Richtlinien zu versickern. Dass es auch anders geht, zeigt die Kölner GAG Immobilien AG mit Hausmeister Krause in ihrer aktuellen Kampagne, bei der Compliance und Transparenz bewusst nicht nur als organisatorische Interna behandelt werden, sondern als Pfund, mit dem man auch nach außen selbstbewusst wuchern kann.

Die Grauzonen stehen im Mittelpunkt

Einen Verhaltenskodex, in dem korrektes und regelkonformes Verhalten definiert sind, unterschreibt jeder Mitarbeiter zu Beginn seiner Arbeit bei Kölns größter Vermieterin. Um diesen Kodex aber auch mit Leben zu füllen und den Kollegen immer wieder vor Augen zu führen, wurde eine Reihe von Aktionen initiiert. So gibt es schon seit Längerem ein E-Learning, das in Form eines Quiz alltägliche Situationen behandelt, in denen das korrekte Verhalten gegenüber Kunden, Geschäftspartnern und Kollegen thematisiert wird. Dabei steht bewusst die Grauzone im Mittelpunkt. Dass ein Koffer voller Geld als Gegenleistung für einen Auftrag dem Verhaltenskodex (und einer Reihe von Gesetzen) widerspricht, sollte bekannt sein. Aber was ist mit der Einladung zu einem Fußballspiel? Wie sieht es mit Geschenken zu Weihnachten aus? Durch regelmäßige Wiederholungen des E-Learnings sollen diese Alltagssituationen und ein richtiges Verhalten erläutert, gelernt und verinnerlicht werden.



Fotos: GAG Immobilien AG

Hausmeister Krause nimmt's diesmal genau – so wie auch die GAG.

Verinnerlicht wird der Verhaltenskodex seit Neuestem auch durch seine kölsche Version: die „elf Jebote“. Die hängen als Plakat mittlerweile in vielen Büros des Unternehmens und erinnern in freundlich-forscher Art an die Regeln eines korrekten Verhaltens. „Leevje, bliev mer fott mit dingem Jeld!“, heißt es da beispielsweise ebenso einfach und unmissverständlich, dass Geldgeschenke weder angenommen noch gefordert werden dürfen. Und wer immer noch nicht genau weiß, was es mit Compliance auf sich hat, für die oder den gibt es im Intranet noch einen eingängigen Erklärfilm zum Thema. „Auf die Einhaltung von Regeln legen wir sehr großen Wert, und da wollen wir unseren Mitarbeitern nicht nur etwas vorgeben, sondern sie

auch unterstützen und mitnehmen. Wir behaupten nicht, dass wir ohne Fehl und Tadel sind. Aber wir tun sehr viel dafür, eine Kultur von Fairness und Regeltreue zu fördern“, betonte der GAG-Vorstandsvorsitzende Uwe Eichner die Bedeutung von Compliance im Unternehmen.

Nun kann es aber nicht reiner Selbstzweck sein, die Mitarbeiter zu schulen und für die Einhaltung von Regeln zu sensibilisieren. Transparenz, Vertrauen und Verlässlichkeit als Rendite dieser Anstren-



Stehen hinter der Kampagne: das Team der GAG.



gungen sind schließlich Werte, die sich auch positiv auf das Image eines Wohnungsunternehmens auswirken. An diesem Punkt war es ein ebenso innovativer wie konsequenter Schritt zu einer Kampagne, die auch nach außen hin darstellt, wie wichtig diese Werte für die GAG sind und welche Anstrengungen unternommen werden, um diese Werte innerhalb des Unternehmens noch weiter zu stärken und zu festigen – auch zum Wohle der Mieter, der Wohnungssuchenden und der zahlreichen Geschäftspartner. Schließlich profitieren die genauso von Punkten wie Datenschutz oder gleichen Chancen bei der Wohnungsvergabe.

Mit dieser Kampagne will die GAG eine Vorreiterrolle in der Wohnungswirtschaft übernehmen. Kern ist die eigens dafür konzipierte und gestaltete Internetseite www.aus-die-maus.net, auf der alles Wissenswerte zum Thema Compliance bei der GAG übersichtlich aufbereitet dargestellt ist. Nicht nur die Aktionen, mit denen die Mitarbeiter

für das Thema gewonnen werden, sondern auch die Gremien, die sich bei der GAG mit Compliance beschäftigen – vom Ad-hoc-Ausschuss „Fraud“ über das Compliance-Komitee bis hin zum Ombudsmann, der als unabhängiger Ansprechpartner für Hinweise auf ein mögliches Fehlverhalten installiert worden ist. Bei einem Quiz mit Augenzwinkern können Besucher der Seite sogar testen, wie korrupt sie selbst sind.

Bekannter Comedian als medialer Katalysator

Aufhänger, Zuggpferd und medialer Katalysator der Seite aber ist ein kurzer Spot mit dem Kölner Comedian Tom Gerhardt, der zunächst als frei erfundener und mit allen nur denkbaren Klischees ausgestatteter Geschäftsmann bei der Wohnungsvermietung vor allem seine eigenen Interessen im Blick hat. Von Fairness und Transparenz keine Spur. Nachdem der Hammer gefallen ist, ist Gerhardt in seiner Paraderolle als „Hausmeister Krause“ zu sehen, der die Botschaft „Aus die Maus!“ verkündet.

Mit diesem Spot startete die GAG eine virale Kampagne, die bewusst auf Social Media setzte. Und das mit Erfolg. Auf Facebook wurde der Spot mittlerweile mehr als 200.000 Mal angeklickt, auf Youtube gab es über 100.000 Zugriffe. Mehr als 300-mal wurde der Beitrag geteilt und somit im Netz weiterverbreitet. Und mit dem Film wurden bislang fast 10.000 Menschen auf die Internetseite geholt, um sich über die dazugehörigen Fakten und das Thema Compliance bei der GAG zu informieren.

Reaktionen bisher: positiv

Natürlich blieb es nicht nur beim Anschauen. Der Film und der Einsatz für Fairness und Transparenz wurden auch zahlreich kommentiert. Überwiegend gab es Lob und Respekt, und die zahlreichen Reaktionen zeigen, dass das Thema Fairness und Transparenz auf stark nachgefragten Wohnungsmärkten seine Berechtigung hat. Natürlich wurde im Vorfeld überlegt, ob der polarisierende Spot nicht auch heftigen Gegenwind erzeugen könnte, und mit einem Fragen-Antworten-Katalog hat sich die GAG darauf vorbereitet. Zum Einsatz ist der aber nicht gekommen. Selbst Makler haben den Beitrag launig kommentiert und geteilt. An dieser Stelle wurde sehr deutlich, dass es nicht darum ging, die Akteure auf dem Wohnungsmarkt in Gut und Böse einzuteilen, sondern um ein gemeinsames Verständnis von Fairness.



Tom Gerhardt fühlt sich in jeder Rolle wohl.

Durch die rege Diskussion in den sozialen Medien wurde auch die lokale und überregionale Presse auf das Thema aufmerksam. Kölner Stadt-Anzeiger, Express und Bild, sogar der Focus und das Handelsblatt berichteten über den Spot und die Reaktionen und sorgten so für weitere Aufmerksamkeit.

Und wie geht es weiter? Die Kampagne ist nominiert für den Deutschen Preis für Onlinekommunikation 2015. Viel wichtiger aber ist den Verantwortlichen bei der GAG das Bewusstsein, das damit an verschiedenen Stellen innerhalb und außerhalb des Unternehmens geschaffen wurde. Und nicht zuletzt die Erkenntnis, dass Compliance als Thema durchaus attraktiv ist und zur Image-schärfung der Wohnungswirtschaft genutzt werden kann.

Flei



Die neue Website bietet zahlreiche Informationen.

VIDEOBEITRAG >> Tom Gerhardt als Hausmeister Krause im GAG Compliance Spot 2015

Er ist hochwertig produziert und bringt das Thema Compliance in der Wohnungswirtschaft auf den Punkt: Den GAG-Film zum Thema finden Sie auf <https://www.youtube.com/watch?v=zUuKcwr7mfE>

BREBAU MIT NEUER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Bernd Botzenhardt ist Nachfolger von Prof. Dr. Jürgen Lüthge

Seit dem 1. Januar 2015 ist Bernd Botzenhardt neuer Geschäftsführer der Bremer BREBAU GmbH. Aus seinen verantwortlichen Funktionen in der Immobilienwirtschaft bringt Botzenhardt einen reichen Erfahrungsschatz mit nach Bremen.

Nach leitenden Positionen in Schleswig und Braunschweig führte er von 2008 bis 2014 die Aachener gewoge AG als Vorstand und Vorstandssprecher. Für das ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen eine Zeit prosperierender Entwicklung. Botzenhardt war zudem als Mitglied des Verbandsrates für den VdW Rheinland Westfalen engagiert.



Foto: BJOERN BEHRENS

Bernd Botzenhardt

In Bremen warten neue Aufgaben auf den 42-Jährigen. „Mein Vorgänger Prof. Dr. Jürgen Lüthge hat mit dem gesamten Team der BREBAU vorzügliche Arbeit geleistet. Das Unternehmen ist kerngesund und gut aufgestellt. Davon profitieren nicht nur unsere Kunden als Mieter oder Erwerber, sondern die ganze Stadt. Denn als Bauträger prägt die BREBAU auch die Stadtentwicklung und ist besonders engagiert“, betont Botzenhardt. „Daran anzuknüpfen und die Zukunft der BREBAU erfolgreich zu gestalten, ist eine attraktive Herausforderung, die ich gerne engagiert annehme. Kontinuität und Verlässlichkeit sind dabei von herausragender Bedeutung.“

AW

GEMEINNÜTZIGER SPAR- UND BAUVEREIN FRIEMERSHEIM EG

Erster Spatenstich zum Neubauvorhaben in Rumeln-Kaldenhausen

Unter großer Beteiligung von mehr als 100 Gästen aus Politik, Wirtschaft, Wohnungsunternehmen und Nachbarschaft fand am 24. April 2015 der symbolische erste Spatenstich des Neubauvorhabens „Wohnen im Kirchfeld – Duisburg Rumeln-Kaldenhausen“ statt. Unter der Schirmherrschaft des Oberbürgermeisters der Stadt Duisburg, Sören Link, errichtet die Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG in den kommenden Monaten eine Wohnanlage mit insgesamt 47 Mietwohnungen in drei mehrgeschossigen Gebäuden und neun öffentlich geförderten Mieteinfamilienhäusern. Begleitet wird die Maßnahme durch den Verein „Wohnen in Rumeln“, dessen Mitglieder bereits in der frühen Planungsphase die Möglichkeit zur aktiven Mitbestimmung bei Grundrissen, Gestaltung, Kommunikationsflächen und Außenanlagen erhalten haben. Nach Bezugsfertigstellung wird der Verein die Mehrgenerationenanlage aktiv begleiten.

Vorn/MD



Foto: Spar- und Bauverein Friemersheim

Spatenstich Mehrgenerationenwohnprojekt

VIVAWEST MIT NEUER FÜHRUNG

Claudia Goldenbeld und Ralf Giesen zukünftig als Doppelspitze

Mit einem festlichen Empfang in Anwesenheit von rund 200 hochrangigen Gästen aus Politik und Wirtschaft wurde Robert Schmidt als Vorsitzender der Geschäftsführung von VIVAWEST am 24. April 2015 feierlich verabschiedet. Schmidt, der das Unternehmen auf eigenen Wunsch verlässt, führte VIVAWEST und ihre beiden Vorgängergesellschaften seit Anfang 2011 und scheidet Ende April aus. Künftig führen Claudia Goldenbeld und Ralf Giesen den Konzern gemeinsam in einer Doppelspitze.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Dr. Helmut Linssen, würdigte die „herausragende Leistung“ von Schmidt bei der Zusammenführung von Evonik Immobilien und THS zu VIVAWEST als größtem Wohnungsanbieter in Nordrhein-Westfalen. „Robert Schmidt ist es gelungen, in sehr kurzer Zeit mit VIVAWEST eine bundesweit anerkannte und geachtete Marke zu schaffen. Er hat ein Unternehmen aufgebaut, das die Belange seiner Kunden in den Mittelpunkt stellt und das sich einen ausgezeichneten Ruf als nachhaltiger Investor und Quartiersent-

wickler erarbeitet hat. Und der Erfolg des Geschäftsjahres 2014 spricht für sich“, sagte Dr. Linssen, Vorstandsmitglied der RAG-Stiftung. Auch der Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Gunther Adler, gehörte zu den Gästen der Verabschiedung und würdigte Schmidt in seiner Laudatio: „Mit seiner konstruktiven und pragmatischen Art hat Robert Schmidt VIVAWEST

und die deutsche Wohnungspolitik vorangebracht. Dafür gebührt ihm mein herzlicher Dank.“

„Die Geschäftsführung mit Claudia Goldenbeld und Ralf Giesen wird zusammen mit dem gesamten Team die Erfolgsgeschichte von VIVAWEST in großer Kontinuität und Professionalität fortschreiben“, so der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Linssen. *Men/AW*



Foto: VIVAWEST, Benno Kraehahn

Ralf Giesen und Claudia Goldenbeld führen künftig VIVAWEST.

ANNINGTON-AKADEMIE ANGELAUFEN

Kommunikationstrainings machten den Anfang

Die ersten Veranstaltungen der Annington Akademie am EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben stattgefunden. Den Auftakt machten mehrere Kommunikationstrainings unter der Leitung von Trainer Robert Montau. Die Seminare werden individuell durch die Teilnehmer beeinflusst und bewirken somit eine nachhaltige Wirkung auf den Alltag.

Je zwölf Mitarbeiter konnten sowohl Grundlagen der Kundenkommunikation als auch fortgeschrittene Methoden der kundenorientierten Gesprächsführung lernen, mit dem Ziel, zukünftig diese Techniken insbesondere in schwierigen und

konfliktträchtigen Situationen anzuwenden. Im Fokus steht dabei immer die Steigerung der Kundenzufriedenheit. Initiiert hatte die Trainings Saskia Degen, Abteilungsleiterin des Zentralen Kundenservice Ruhrgebiet. Bei den Trainings ist ihr als Abteilungsleiterin besonders wichtig, dass sie praxisorientiert sind und den Mitarbeitern wertvolle Tipps für anspruchsvolle Kundengespräche mitgeben. „Die Kollegen sollen am Ende des Tages mit dem guten Gefühl nach Hause gehen, etwas gelernt zu haben, das ihnen bei den täglichen Herausforderungen hilft“, betont Degen.

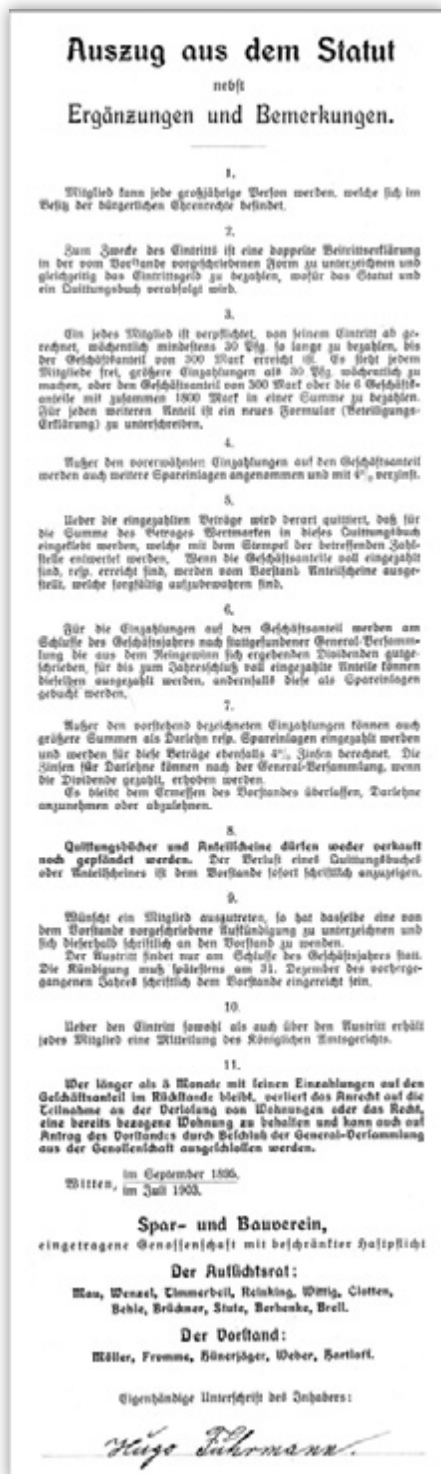
Vor den Trainings finden Vorbereitungstreffen statt: Hier können die Teilnehmer im Vorfeld mit ihren Führungskräften konkrete

Erlebnisse und Beispiele im Umgang mit Kunden aus dem Alltag erarbeiten, die im Training dann behandelt werden sollen. Trainer Montau vermittelt Inhalte unter anderem über Rollenspiele wie fiktive telefonische Kundengespräche.

Degen ist mit den Ergebnissen der Trainings zufrieden: „Wir versuchen die Inhalte der Seminare allen Mitarbeitern zugänglich zu machen. Da die Teilnehmerzahl der Trainings begrenzt ist, können nicht alle auf einmal daran teilnehmen.“ In Teammeetings werden die erlernten Techniken den anderen Mitarbeitern vorgestellt, damit alle von diesen Seminaren profitieren. *Schmitz-W/AW*

120. Geburtstag eines Erfolgsmodells in Witten

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT WITTEN-MITTE EG >> Auch in Witten beeindruckt das genossenschaftliche Modell durch seine Beständigkeit und seinen fortwährenden Erfolg: Die einst als „Spar- und Bauverein“ gegründete Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG feiert dort in diesem Jahr ihr 120-jähriges Bestehen.



Auch in Witten hatte im 19. Jahrhundert, bedingt durch die Industrialisierung, große Wohnungsnot geherrscht. Als 1863 die Hauptwerkstätte der Bergisch-Märkischen Eisenbahn von Elberfeld nach Witten verlegt wurde, kamen viele hundert Arbeiterfamilien in die Stadt.

Frank Nolte, heute Vorstand der Genossenschaft, erläutert: „Am 22. August 1895 gründeten Angehörige der Eisenbahner Hauptwerkstatt – heute besser bekannt als Bundesbahn-Ausbesserungswerk beziehungsweise Weichenwerk Witten – den Spar- und Bauverein, um die Wohnungsnot zu lindern und den Mitgliedern bezahlbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen.“ Zur Gründungsversammlung seien auf Einla-

derung einer Statutenberatungskommission 25 Interessenten gekommen, bei denen es sich in der Mehrzahl um Eisenbahner gehandelt habe. Vorstand und Aufsichtsrat wurden gewählt, die Höhe des Geschäftsanteils wurde auf 300 Mark festgesetzt.

Seitdem hat die Wohnungsgenossenschaft in Witten die ganze wechselhafte deutsche Geschichte miterlebt und sich den Zeiten entsprechend an großen gesellschaftlichen Aufgaben wie etwa dem Wiederaufbau insbesondere nach dem Zweiten Weltkrieg beteiligt.

Seit den 1990er-Jahren realisierte sie weitere Neubauprojekte, 2011 vergrößerte sich der Besitz durch den Kauf der ehemaligen



Auszug aus dem Statut

Gründerväter

Meravis-Immobilien um weitere 20 Häuser. Auch danach ist die Genossenschaft durch Zukauf an den Bestand angrenzender Objekte und Neubaumaßnahmen stetig gewachsen.

Zum Witten-Mitte-Bestand gehören derzeit 1.571 Wohnungen in 245 Häusern. Damit ist die Genossenschaft nicht nur das älteste, sondern auch das größte Wohnungsunternehmen in der Stadt. Gut 120 Jahre nach Gründung zählt die Genossenschaft derzeit 2.019 Mitglieder.

Nolte ist mit dem Erreichten zufrieden und meint, dass die Wittener stolz auf ihre Genossenschaft sein können: „Der Tradition entsprechend bieten wir unseren Mitgliedern guten, sicheren und bezahlbaren Wohnraum. Jährlich werden rund vier Millionen Euro in den Bestandserhalt und die Schaffung neuer Werte investiert. Entsprechend gering ist daher auch die Leerstandsquote. Und da sich die Genossenschaft der Stadt verbunden fühlt, werden die Aufträge auch vorrangig an heimische Auftragnehmer vergeben.“ Auch das Service- und Dienstleistungsangebot rund ums Wohnen hat man kontinuierlich ausgebaut.



Heutiger Vorstand Witten-Mitte eG

Noch sind die Pläne für die Geburtstagsfeierlichkeiten in Witten eher bescheiden: Eine wirklich große Jubiläumsfeier soll es 2020 geben, wenn der 125. Geburtstag der Traditionsgenossenschaft ansteht. *Schneid/AW*



Fotos: Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG

Erstes Haus in der Marienstraße

HERTENER WOHNSTÄTTEN GENOSSENSCHAFT EG

Ehrung für Peter Griwatsch

Auf 25 Jahre im Dienst der Hertener Wohnstätten Genossenschaft (hwg) konnte Anfang Mai 2015 Geschäftsführer Peter Griwatsch im Rahmen einer kleinen Feierstunde zurückblicken.

Ende der 80er-Jahre machte Griwatsch eine Ausbildung zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Im Mai 1990 kam er zur hwg.

Mitte der 90er-Jahre absolvierte Griwatsch verschiedene Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen und wurde im September 2009 Prokurist und stellvertretender Geschäftsführer des Unternehmens.

Seit 1. August 2013 ist er hauptamtliches Vorstandsmitglied und Vorstandsvorsitzender der hwg.

Zum Jubiläum gratulierten ihm sowohl der Aufsichtsratsvorsitzende Wolfgang Lücke als auch VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und Bürgermeister Dr. Uli Paetzel. *Bulk/AW*



Foto: Hertener Wohnstätten Genossenschaft

Alexander Rychter, Peter Griwatsch, Dr. Uli Paetzel (Bürgermeister der Stadt Herten), Wolfgang Lücke (Aufsichtsratsvorsitzender der hwg) (v. l.)

Termine 2015

Gremien / Ausschüsse / Arbeitskreise / Arbeitsgemeinschaften

Präsidium	Dienstag, 7. Juli 2015, 10.00 Uhr Montag, 21. September 2015	Düsseldorf Düsseldorf
Beirat	Dienstag, 7. Juli 2015, 11.00 Uhr	Düsseldorf
Verbandsrat	Dienstag, 7. Juli 2015, 12.30 Uhr Montag, 21. September 2015	Düsseldorf Düsseldorf
Arbeitskreis Stadt- und Quartiersentwicklung	Dienstag, 25. August 2015, 13.00 Uhr	Moers
Arbeitskreis Wohnen im Alter	Dienstag, 15. September 2015	N.N.
Spartensitzungen	Dienstag, 22. September 2015	Essen
Mitgliederversammlung	Mittwoch, 23. September 2015	Essen

Allgemeine Termine

Abendveranstaltung zum WohnZukunftsTag GdW	Dienstag, 30. Juni 2015	Berlin
WohnZukunftsTag GdW	Mittwoch, 1. Juli 2015	Berlin
Sommerfest der Wohnungswirtschaft	Donnerstag, 2. Juli 2015	Bochum
Julius-Brecht-Sommerakademie	Donnerstag – Sonntag, 9. – 12. Juli 2015	Bochum
Warm-Up	Samstag, 8. August 2015	Bochum
Ausbildungsmesse STUZUBI	Samstag, 29. August 2015 Samstag, 5. September 2015	Düsseldorf Köln
Aktuelles Steuerrecht	Donnerstag, 10. September 2015	Frankfurt am Main
Tagung der Eisenbahner Wohnungsgenossenschaften	Dienstag/Mittwoch, 15./16. September 2015	Berlin
Aktuelles Genossenschaftsrecht	Donnerstag, 17. September 2015, 10.00 Uhr	Bonn
Verbandstag	Montag – Mittwoch, 21. – 23. September 2015	Essen
EXPO REAL	Montag – Mittwoch, 5. – 7. Oktober 2015	München
Aktuelles Mietrecht	Dienstag, 20. Oktober 2015, 10.00 Uhr	Bonn

SAVE-THE-DATE

Sommerfest der Wohnungswirtschaft

Das Sommerfest der NRW-Wohnungswirtschaft wird in diesem Jahr am 2. Juli stattfinden, wie gewohnt auf dem Campus des EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum. Vor dem Beginn des Sommerfestes um 17.00 Uhr bietet das EBZ den Gästen bereits ab 13.30 Uhr die Gelegenheit zur Teilnahme an zahlreichen Vorträgen zu einer Reihe aktueller Forschungsthemen.



WICHTIGER TERMIN

Mitgliederversammlung am 23. September 2015

Zur Mitgliederversammlung des VdW Rheinland Westfalen lädt der Verband erneut am 23. September anlässlich des Verbandstages – in diesem Jahr in der Messe Essen.

DENKMALSCHUTZABSCHREIBUNG

Finanzämter können Vorabberücksichtigung von Sanierungskosten ablehnen

Sanierungskosten für ein Baudenkmal können mit bis zu neun Prozent pro Jahr steuerlich abgeschrieben werden, wenn der Bauherr dem Finanzamt für die Kosten eine entsprechende Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde vorlegt (sogenannter Grundlagenbescheid). Bereits 2014 hatte der Bundesfinanzhof (BFH) entschieden, dass die Sanierungskosten unter Umständen auch ohne Grundlagenbescheid vorab im Schätzungswege anerkannt werden müssen. Demnach dürfen die Finanzämter den Kostenabzug nicht reflexartig mit dem Hinweis auf einen fehlenden Grundlagenbescheid ablehnen, sondern müssen eine einzelfallabhängige Ermessensentscheidung treffen.

Die Oberfinanzdirektion Nordrhein-Westfalen (OFD) hat auf diese Entscheidung mit einer neuen Verfügung vom 17. Februar 2015 reagiert und erklärt, dass die Rechtsprechung von den Finanzämtern

allgemein anerkannt wird. Allerdings geht aus der Verfügung auch hervor, dass die Vorabberücksichtigung von Sanierungskosten nur in engen Grenzen erfolgen darf. Die Grundsätze der Verfügung lassen darauf schließen, dass die Ämter die Kosten nur in Ausnahmefällen vorab berücksichtigen werden:

Einkommensteuerbescheide können auch ohne Vorabberücksichtigung der erhöhten Absetzungen erlassen werden, wenn die Ämter dies mit einer entsprechenden einzelfallbezogenen Begründung untermauern können.

Ohne Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde sollen die Ämter die Vorabberücksichtigung der Kosten ablehnen, wenn die vom Bauherrn vorgelegten Unterlagen keine Informationen darüber enthalten, worauf die Kosten entfallen und ob die einzelnen Baumaßnahmen steuerbegünstigt sind oder nicht.

Sofern das Finanzamt wegen fehlender eigener Sachkunde nicht ausschließen kann, dass steuerlich nicht begünstigte Aufwendungen geltend gemacht werden, ist es demnach ermessensgerecht, wenn es auf die Gefahr von ungerechtfertigten Steuererminderungen hinweist und die Steuerbegünstigung erst bei Vorlage der Denkmalbescheinigung anerkennt. Die Ämter sind angehalten, ihre Einzelfallentscheidung nachvollziehbar und hinreichend zu begründen. Eine Aussetzung der Vollziehung sollen sie nicht gewähren.

■ **Die Verfügung verdeutlicht, dass ein vorgezogener Abzug der Denkmal-schutzabschreibung schwer zu erreichen ist. Sofern die Finanzämter ihre Ablehnung – wie von der OFD gefordert – mit nachvollziehbaren Argumenten begründen, gibt auch die vorgenannte BFH-Rechtsprechung dem Bauherrn keine Rückendeckung für einen vorgezogenen Kostenabzug.**

JG

UMSATZSTEUER

Korrektur von Voranmeldungen

Durch die Einführung des „Vollständigkeitsgebots“ im Rahmen des Schwarzgeldbekämpfungsgesetzes wurde die nachträgliche Korrektur von Umsatzsteuervoranmeldungen und Lohnsteueranmeldungen sehr stark eingeschränkt. Hiernach war zum Beispiel eine verspätet abgegebene Umsatzsteuervoranmeldung dann keine wirksame Selbstanzeige, wenn bereits in anderen Voranmeldungszeiträumen Voranmeldungen verspätet abgegeben worden waren oder berichtet wurden.

Durch die Neuregelung ab 1. Januar 2015 wurden Erleichterungen bei der Selbstanzeige im Rahmen von Umsatzsteuervoranmeldungen oder Lohnsteueranmeldungen geschaffen. Korrigierte oder verspätet abgegebene Umsatzsteuervoranmeldungen und Lohnsteueranmeldungen gelten wieder als wirksame Teilselbstanzeige.

Beispiel

Ein Wohnungsunternehmen (WU) gibt für das Kalenderjahr 2014 im Mai 2015 die Umsatzsteuerjahreserklärung 2014 ab. Bei Erstellung des Jahresabschlusses im März 2015 wurde bekannt, dass die Voranmeldungen November und Dezember 2014 fehlerhaft waren. Im November wurde Vorsteuer in Höhe von 90.000 Euro und im Dezember Umsatzsteuer in Höhe von 110.000 Euro nicht erklärt.

Ergebnis

Aufgrund der Höhe der nicht erfassten Umsatzsteuer in Höhe von 110.000 Euro (Kompensationsverbot) liegt Hinterziehung vor. Eine strafbefreiende Selbstanzeige ist nur möglich, wenn das Vollständigkeitsgebot erfüllt wurde sowie nach Tatentdeckung die aus der Tat hinterzogenen Steuern, Hinterziehungszinsen und der Selbstanzeige-Zu-

schlag (15 Prozent bezogen auf 110.000 Euro) gezahlt wurden. Strittig ist, ob bezüglich des Selbstanzeige-Zuschlags eine Saldierung von Umsatzsteuer und Vorsteuer vorgenommen werden darf.

Vermeidungsstrategie

Nach Erstellung des Jahresabschlusses im März 2015 werden berichtigte Umsatzsteuervoranmeldungen für November und Dezember 2014 abgegeben. Im Mai 2015 wird die Jahreserklärung 2014 abgegeben, es sind keine Steuerzahlungen zu leisten.

Durch die Abgabe der berichtigten Voranmeldungen liegt eine strafbefreiende Selbstanzeige vor.

JG

BUNDESGERICHTSHOF, URTEIL VOM 15. APRIL 2015

Fristlose Kündigung des Vermieters wegen verweigerter Instandsetzungsarbeiten: kein Vorrang der Duldungsklage

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs (BGH) hat sich mit der Frage beschäftigt, unter welchen Voraussetzungen der Vermieter von Wohnraum das Mietverhältnis durch Kündigung beenden kann, wenn sich der Mieter weigert, notwendige Instandsetzungsarbeiten an der Mietsache zu dulden und dem Vermieter beziehungsweise den von ihm beauftragten Handwerkern hierzu Zutritt zu gewähren.

Sachverhalt

Die Klägerin stellte im Jahr 2010 am Dachstuhl des Gebäudes, in dem sich die an die Beklagten vermietete Wohnung befindet,

einen Befall mit Hausschwamm fest. Die Beklagten zogen deshalb im November 2010 in ein Hotel, um der Klägerin Notmaßnahmen zu ermöglichen. Nach Beendigung der Notmaßnahmen erhielten die Beklagten die Wohnung von der Klägerin zurück. Erneuten Zutritt zwecks Durchführung weiterer Maßnahmen zur Schwammbeseitigung gewährten sie der Klägerin zunächst nicht. Unter dem 30. Juni 2011 kündigte die Klägerin deshalb das Mietverhältnis fristlos. Nachdem das Amtsgericht am 1. August 2011 eine einstweilige Verfügung auf Zutritt zu der Wohnung erlassen und diese durch Urteil vom 29. September 2011 aufrechterhalten hatte, wurde der Klägerin am 4. Oktober 2011 der Wohnungszutritt gewährt. Mit Schriftsatz

vom 21. November 2011 wiederholte die Klägerin die fristlose Kündigung und stützte sie auch darauf, dass die Beklagten im November 2011 den Zugang zu einem zu ihrer Wohnung gehörenden Kellerraum zwecks Durchführung von Installationsarbeiten verweigert hätten.

Entscheidung

Die Räumungsklage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Das Landgericht hat darauf abgestellt, dass die Mieter die Einzelheiten der Duldungspflicht (§ 554 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), alte Fassung) zunächst in einem Rechtsstreit klären lassen dürften, ohne befürchten zu müssen, allein deshalb die Wohnung zu verlieren. Der Vermieter müsse deshalb zunächst das Mittel der Duldungsklage wählen; etwas anderes gelte nur bei einem – hier nicht vorliegendem – querulatorischen Verhalten der Mieter. Die vom Senat zugelassene Revision der Klägerin hatte Erfolg.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass eine auf die Verletzung von Duldungspflichten gestützte Kündigung des Mietverhältnisses nicht generell erst dann in Betracht kommt, wenn der Mieter einen gerichtlichen Duldungstitel missachtet oder sein Verhalten „querulatorische Züge“ zeigt. Eine derartige „schematische“ Betrachtung, auf die das Landgericht abgestellt hat, lässt außer Acht, dass Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für die Erhaltung des Mietobjekts und seines wirtschaftlichen Werts von wesentlicher Bedeutung sein können, sodass ein erhebliches wirtschaftliches Interesse des Vermieters an der alsbaldigen Durchführung derartiger Maßnahmen bestehen kann.

Zudem steht die schematische Betrachtungsweise des Landgerichts nicht im Einklang mit der gesetzlichen Vorschrift zur fristlosen Kündigung. Denn danach ist zu prüfen, ob für den Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses „unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere



Foto: Blackosaka - fotolia.com

eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zuzumuten ist.“

Es hätte deshalb festgestellt werden müssen, um welche Arbeiten es im Einzelnen ging, wie umfangreich und dringend sie waren, welche Beeinträchtigungen sich hieraus für die Beklagten ergaben, welche Bedeutung die alsbaldige Durchführung der Arbeiten aus wirtschaftlicher Sicht für die Klägerin hatte und welche Schäden und Unannehmlichkeiten der Klägerin dadurch entstanden sind, dass die Beklagten ihr den mit Schreiben vom 8. April 2011 zwecks Durchführung von Instandsetzungsarbeiten begehrten Zutritt erst rund ein halbes Jahr später unter dem Eindruck des die einstweilige Verfügung bestätigenden Urteils des Amtsgerichts vom 29. September 2011 gewährt haben.

Hinsichtlich der von den Beklagten geltend gemachten Gegenrechte und einem darauf

gestützten Zurückbehaltungsrecht kam es – entgegen der Auffassung des Landgerichts – nicht darauf an, ob das Vorbringen der Beklagten „plausibel“ war, sondern darauf, ob die geltend gemachten Gegenrechte bestanden und die Beklagten berechtigten, die Gewährung des Zutritts von der Erfüllung dieser (etwaigen) Ansprüche abhängig zu machen.

Der BGH hat daher zur Nachholung der erforderlichen Feststellungen die Sache an eine andere Kammer des Landgerichts zurückverwiesen.

Auswirkungen auf Wohnungsunternehmen

Erfreulicherweise stellt der BGH fest, dass Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für die Erhaltung des Mietobjekts und seines wirtschaftlichen Wertes von wesentlicher Bedeutung sein können, sodass ein erhebliches wirtschaftliches Interesse des Vermieters an der alsbaldigen Durchführung derartiger Maßnahmen bestehen könne.

Verweigern Mieter den Zutritt zur Wohnung und verhindern damit notwendige Instandsetzungsarbeiten, kann dies nach dem BGH einen Kündigungsgrund im Einzelfall darstellen. Zu prüfen ist, ob für den Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses „unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist“ nicht zuzumuten ist.

Ist dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zuzumuten, so kann eine hierauf gestützte Kündigung zulässig sein. Müssen gerichtliche Schritte eingeleitet werden, braucht der Vermieter nicht erst den Umweg über die Duldungsklage zu gehen, sondern kann Räumungsklage erheben.

LM 

BUNDESGERICHTSHOF, URTEIL VOM 6. MAI 2015

Ansprüche des Mieters wegen Legionellen im Trinkwasser

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich in einer Entscheidung vom 6. Mai 2015 (Az. VIII ZR 161/14) mit Ansprüchen des Mieters gegen den Vermieter befasst, die darauf gestützt werden, dass der Mieter aufgrund von bakteriell verseuchtem Trinkwasser in der Mietwohnung erkrankt sei.

Sachverhalt

Die Klägerin begehrt – als Alleinerbin ihres während des Rechtsstreits verstorbenen Vaters – Schadensersatz und Schmerzensgeld in Höhe von 23.415,84 Euro. Der Vater war Mieter einer Wohnung des Beklagten. Er erkrankte im Jahr 2008 an einer durch Legionellen hervorgerufenen Lungenentzündung. Das zuständige Bezirksamt stellte daraufhin in der Wohnung des Mieters und im Keller des Mietshauses eine starke Legionellen-Kontamination fest. Die Klägerin vertritt die Auffassung, der Vermieter habe seine Pflicht zur regelmäßigen Kon-

trolle des Trinkwassers verletzt und führt die Erkrankung ihres Vaters hierauf zurück.

Entscheidung

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung der Klägerin hatte keinen Erfolg. Die vom Senat zugelassene Revision führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Landgericht.

Der Bundesgerichtshof entschied, dass eine – vom Landgericht unterstellte – Pflichtverletzung der Beklagten unter dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherungspflichtverletzung auch für die Zeit vor dem am 1. November 2011 erfolgten Inkrafttreten der in § 14 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung gesetzlich normierten Pflicht des Vermieters zur Untersuchung des Trinkwassers in Betracht kommt. Gleichwohl konnte das Urteil des Landgerichts keinen Bestand haben, weil seine Annahme, die Legionel-



Foto: Elena Eliseeva – istockphoto.de

lenerkrankung lasse sich nicht mit der erforderlichen Gewissheit auf das kontaminierte Trinkwasser zurückführen, auf einer lückenhaften Beweiswürdigung und darauf beruht, dass es rechtsfehlerhaft einen zu hohen Maßstab an die erforderliche richterliche Gewissheit angelegt hat.

LM

Keine Mietminderung bei Kinderlärm von einem Bolzplatz

MINDERUNG BEI UMWELTMÄNGELN >> Der Bundesgerichtshof (BGH) hat eine Grundsatzentscheidung (Urteil vom 29. April 2015 – VIII ZR 197/14) zu der Frage getroffen, unter welchen Voraussetzungen der Mieter einer Wohnung wegen sogenannter Umweltmängel – hier Lärmbelästigungen von einem Nachbargrundstück – die Miete mindern darf und wie dabei Kinderlärm zu berücksichtigen ist.



Foto: Christian Schuier – fotolia.com

Die Beklagten mieteten vor vielen Jahren von den Klägern eine Erdgeschosswohnung nebst Terrasse. Das Wohngrundstück grenzt an eine Schule, auf deren Gelände im Jahr 2010 ein Bolzplatz errichtet wurde. Der Bolzplatz soll nach der vom Schulträger angebrachten Beschilderung Kindern im Alter bis zu zwölf Jahren von Montag bis Freitag bis 18.00 Uhr zur Benutzung offenstehen. Ab Sommer 2010 rügten die Beklagten gegenüber den Klägern Lärmbelästigungen durch Jugendliche, die auch außerhalb der genannten Zeiten auf dem Bolzplatz spielten, und minderten deshalb die Miete um 20 Prozent. Die Kläger halten die Mietminderung für unberechtigt und erheben Klage auf Zahlung der restlichen Miete.

Der BGH hat entschieden, dass nachteilige Einwirkungen auf die Mietsache von außen zwar Gegenstand einer Vereinbarung über die Beschaffenheit der Mietwohnung sein können, sodass im Laufe der Zeit eintretende nachteilige Änderungen wegen eines Zurückbleibens der vereinbarten hinter der tatsächlich bestehenden Beschaffenheit zu einem Mangel der Mietsache führen können. Allerdings kann – entgegen einer verbreiteten Praxis – bei Fehlen ausdrücklicher Vereinba-

rungen nicht ohne konkrete Anhaltspunkte davon ausgegangen werden, die Parteien hätten gleichwohl den bei Vertragsschluss vorgefundenen Wohnstandard zumindest stillschweigend dahin festlegen wollen, dass dieser Zustand sich in Bezug auf Umwelteinflüsse über die Dauer des Mietverhältnisses hinweg nicht nachteilig verändern darf.

Bei Fehlen einer derartigen Vereinbarung im Mietvertrag ist die Frage, ob und in welchem Umfang der Mieter ein nachträglich verändertes Maß an Geräuschmissionen hinzunehmen hat, ohne sich auf einen Mangel berufen zu können, im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung unter Rückgriff auf die Verkehrsanschauung zu beantworten. Entgegen einer vielfach vertretenen Auffassung hat ein Vermieter dabei aber im Rahmen seiner nach § 535 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) bestehenden Pflicht, die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, nicht dafür einzustehen, dass sich ein bei Vertragsschluss hingenommenes Maß an Geräuschen vom Nachbargrundstück nicht nachträglich vergrößert, wenn er diese Geräusche selbst gegenüber dem Nachbarn gemäß § 906 Abs. 1 BGB (entschädigungslos)

zu dulden hätte. Denn Unmögliches hätte der Mieter, wenn die Vertragsparteien das Ansteigen der Geräuschkulisse bei Vertragsschluss bedacht hätten, vom Vermieter redlicherweise nicht beanspruchen können. Er hätte vielmehr nur verlangen können, dass der Vermieter einen von ihm nicht mehr zu duldenen Geräuschanstieg gegenüber dem Dritten abwehrt oder ihm eine Minderung zubilligt, wenn auch er selbst von dem Dritten für eine wesentliche, aber als ortüblich zu duldenende Störung einen Ausgleich verlangen kann.

Vor diesem Hintergrund ist der Bundesgerichtshof zu dem Ergebnis gelangt, dass in den hier neu aufgetretenen Lärmbelästigungen jedenfalls dann kein Mangel der Mietsache gesehen werden kann, wenn auch der Vermieter selbst die Belästigungen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeiten – etwa mit Rücksicht auf das bei Kinderlärm bestehende Toleranzgebot des § 22 Abs. 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) – als unwesentlich oder ortüblich hinnehmen müsste. Dies ist noch zu klären. Hierzu hat der BGH den Rechtsstreit an das Gericht der Vorinstanz zurückverwiesen.

RÜCKBLICK: ACHTER AAL KONGRESS / MESSE ZUKUNFT LEBENSÄRÄUME

Stärkere Vernetzung von Wohnungswirtschaft, Technikanbieter und Sozialwirtschaft

Unter der Schirmherrschaft des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie sowie der Stadt Frankfurt am Main fand am 29. und 30. April 2015 der achte AAL Kongress gemeinsam mit der Messe „Zukunft Lebensräume“ statt. Rund 976 Besucher tauschten interdisziplinär und fachübergreifend neue praktische Erkenntnisse sowie wissenschaftliche Ergebnisse rund um das Thema „Vernetztes Wohnen“ aus. Die Experten forderten insbesondere eine stärkere Vernetzung der Akteure aus den Bereichen Wohnen, Technik, Gesundheit und Pflege. Darüber hinaus müssen tragfähige Geschäftsmodelle entwickelt werden, die eine breite Umsetzung ermöglichen.

Wie können assistive Technologien ein selbstbestimmtes und aktives Leben der Menschen bis ins hohe Alter unterstützen und eine ambulante Betreuung ermöglichen? Auf dem achten AAL-Kongress diskutierten Forscher, Hersteller, Dienstleister, Anwender sowie Vertreter aus Politik, Wirtschaft und Verbänden in Workshops und Diskussionsrunden neue Lösungsansätze und Handlungsbedarfe. Auf der

kongressbegleitenden Fachmesse präsentierten rund 55 Aussteller ihre intelligenten Produkte. „Hilfreiche Assistenzsysteme für alle Lebensphasen gibt es zahlreiche am Markt“, reflektierte VdW-Multimedia-Referentin Lisa Wilczek. Die Aufgabe sei nun, eine „technische Gesamtlösung“ zu definieren. Hier kommt es darauf an, Insellösungen zu vermeiden und Standards zu schaffen, die kompatibel sind und sich zu einer Gesamtlösung vernetzen lassen.

Auf der Podiumsdiskussion „Länger gesund zu Hause“ beteiligten sich Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Dr. Jürgen Gohde, Vorstandsvorsitzender Kuratorium Deutsche Altershilfe, Prof. Dr. Wolfgang Wahlster, CEO Deutsches Forschungszentrum für Künstliche Intelligenz und Thomas Ballast, Vorstand Techniker Krankenkasse.

Im Rahmen der Podiumsdiskussion wurde deutlich, dass eine breite Umsetzung nur dann stattfinden kann, wenn die beteiligten Akteure Wohnungswirtschaft, Technikanbieter und Sozialwirtschaft sich vernetzen

und ein gemeinsames Geschäfts- und Kooperationsmodell entwickeln. Gedaschko verdeutlichtet das enorme Potenzial des Zukunftskonzeptes „Vernetztes Wohnen“: „Wenn aufgrund des Wohnungsumbaus bei 15 Prozent der Menschen, die pflegebedürftig werden, die Verweildauer in der eigenen Wohnung verlängert werden kann, könnten die Sozialsysteme um circa drei Milliarden Euro pro Jahr entlastet werden.“ Der GdW-Präsident forderte kommunale Demografiekonzepte, die verstärkt gefördert werden. Kommunen und Wohnungswirtschaft seien vielfach Vorreiter bei der Gestaltung von Wohnumfeld und Quartier und auf Unterstützung angewiesen.

Die im Koalitionsvertrag festgeschriebene Aufnahme technischer Unterstützungssysteme in den Leistungskatalog der Pflegeversicherung begrüßt die Wohnungswirtschaft ausdrücklich. Dies könne besondere Anreizwirkungen für eine wohnnahe Versorgung auslösen und würde endlich auch die Pflegekassen in ein Kooperationsmodell einbeziehen. Die Umsetzung müsse mit dem anstehenden zweiten Pflegestärkungsgesetz dringend erfolgen, in dem der Hilfsmittelkatalog um weitere technische Assistenzsysteme erweitert und um laufende Kosten für Strom und Wartung ergänzt werde.

Ebenso sei eine angemessene Förderung für den altersgerechten Umbau unabdingbar. „Die Wiedereinführung der Zuschussförderung der KfW unter Einsatz von Haushaltsmitteln war ein längst überfälliger Schritt“, so Gedaschko. Die Förderung müsse jedoch auf einem höheren Niveau verstetigt werden. Leider seien die GdW-Unternehmen von einer Zuschussvariante bislang ausgeschlossen.

■ **Ausblick: Unter dem Leitgedanken „Aktives Assistiertes Leben“ findet die nächste Zukunft Lebensräume am 20. und 21. April 2016 im Congress Center der Messe Frankfurt statt.**

LW



Podiumsdiskussion „Länger gesund zu Hause“

AKTUELLE TECHNISCHE UND BAURECHTLICHE ÄNDERUNGEN**Brandschutz, Energieaudits und mehr**

Ob Neuerungen zum Thema Brandschutz oder die weiteren Verschärfungen zum Thema Energieeinsparung, diesmal unter dem Deckmantel des Energieaudits – regelmäßig informiert der VdW Rheinland Westfalen über die aktuellen technischen und baurechtlichen Änderungen. Als eine der für uns wichtigsten Informationsquellen dient uns dabei der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit seinem Referat Energie, Technik & Normung. Auch folgende Informationen des GdW von Mai 2015 sind für unsere Mitglieder von besonderer Bedeutung.

So viel steht fest: Zusätzliche Brandschutzriegel für Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) mit Polystyrol-Dämmstoff kommen – wann?

Die GdW Information 147 informierte auch über die Ankündigung des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt), für Wärmedämmverbundsysteme mit Polystyrol-Dämmstoff die bauaufsichtlichen Zulassungen zu einem zukünftigen Stichtag so zu ändern, dass

zusätzliche Brandschutzriegel vorzusehen sind. Generell lässt sich sagen, dass im Rahmen einer durch die Bauministerkonferenz (BMK) beauftragten Versuchsreihe konstruktive Maßnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes erarbeitet wurden. Fassaden sollen demnach so errichtet werden, dass sie als schwerentflammables WDVS mit EPS-Dämmstoff (Expandiertes Polystyrol) ausgebildet und damit widerstandsfähiger sind gegen eine außerhalb des Gebäudes und in unmittelbarer Nähe zur Fassade wirkenden Brandbeanspruchung. Diese konstruktiven Vorgaben werden künftig in den allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen der mit EPS ausgestatteten WDVS Berücksichtigung finden. Dem Beschluss der Bauministerkonferenz folgend, wird das DIBt die betroffenen Zulassungen zu einem noch festzulegenden Stichtag ändern. Die Änderungen werden in Abhängigkeit von dem jeweiligen WDVS-Typ festgelegt.

Stichtag zur Änderung der Zulassungen

Jener Stichtag zur Änderung der Zulassungen wird nach Angaben von BMK und DIBt

nach Abschluss der Anhörungsverfahren bekannt gegeben. Nach vorsichtiger Schätzung ist damit in der zweiten Jahreshälfte 2015 zu rechnen.

Ohne Zulassung geht es nicht

Grundsätzlich gilt, dass zum Zeitpunkt des Einbaus des Systems der dann gültige Verwendbarkeitsnachweis (Zulassung) zu beachten ist. Innerhalb einer gewissen Bandbreite wird hier bauaufsichtlich ein Spielraum bestehen, um nicht beabsichtigte Härten zu vermeiden. Eine Ausführung der zusätzlichen brandschutztechnischen Maßnahmen ist auch bereits vor Änderung der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung grundsätzlich möglich.

Wichtig für die Wohnungswirtschaft – Bestandsschutz vorhanden

Bestehende und genehmigte Gebäude genießen Bestandsschutz. Die Gefahrbetrachtung sei mit der Behandlung bestandsgeschützter Treppen aus Holz vergleichbar, die zwar aufgrund der vorhandenen Erkenntnisse beim Neubau nicht mehr in allen Fällen zulässig sind, bei denen eine Nachrüstung aber nicht verlangt wird. Für die Eigentümer beziehungsweise Verfügungsberechtigten von bestehenden Gebäuden, die mit WDVS mit Polystyrol-Dämmplatten gedämmt sind, bei denen aufgrund der örtlichen Situation ein möglicher Außenbrand nicht auszuschließen ist, wird ein Merkblatt für Eigentümer/Verfügungsberechtigte zur Sicherstellung der Schutzwirkung von Wärmedämmverbundsystemen aus Polystyrol entwickelt.

Handlungsempfehlung

Für Projekte, bei denen der Einbau eines WDVS mit Polystyrol im zweiten Halbjahr 2015 oder später erfolgt, empfiehlt sich eine Abstimmung mit der Bauaufsicht hinsichtlich der Ausführung der Wärmedämmung. Dabei sollte die konkrete Gefährdung durch eine außerhalb des Gebäudes und in unmittelbarer Nähe zur Fassade wirkende Brandbeanspruchung berücksichtigt werden, das heißt, ob im Sockelbereich Brandlasten vorhanden sind (wegen möglicher Brandstiftung).



Foto: RioPatutca Images – fotolia.com

Energieaudit – seit dem 22. April 2015 in Kraft

Nicht für alle unsere Mitgliedsunternehmen ist das Thema Energieaudit aufgrund der Unternehmensstruktur relevant. Allerdings sind für die betroffenen Mitgliedsunternehmen folgende Informationen hilfreich. Mit seiner Veröffentlichung am 21. April 2015 ist das novellierte Gesetz über Energiedienstleistungen und andere Energieeffizienzmaßnahmen (EDL-G) seit dem 22. April 2015 in Kraft getreten.

■ Das Merkblatt des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) mit den zu erfüllenden Anforderungen an Energieaudits findet sich unter folgender Internetadresse: www.bafa.de/bafa/de/energie/energie_audit/publikationen

Das Merkblatt legt für die Wohnungswirtschaft insbesondere Folgendes fest:

- Im Rahmen des Energieaudits müssen vermietete oder verpachtete Gebäude nicht mituntersucht werden. Die im Rahmen der Energieeinsparverordnung (EnEV) bestehenden Vorschriften bezüglich Energienachweisen von Gebäuden werden als vergleichbar zu einem Energieaudit gesehen (siehe Seite 12 des Merkblatts).
- Baudenkmäler müssen im Energieaudit nicht berücksichtigt werden.
- Bei vom Unternehmen genutzten Gebäuden sind sowohl eigene Gebäude als auch angemietete Räumlichkeiten in das Energieaudit einzubeziehen. Dies gilt auch für einzelne Räumlichkeiten innerhalb eines Gebäudes.
- Liegt für ein vom Unternehmen genutztes Gebäude ein gültiger bedarfsbezogener Energieausweis nach § 18 EnEV vor, der Gebäudehülle sowie Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raum- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung einbezieht, kann im Rahmen des Energieaudits auf die Untersuchung dieses Gebäudes verzichtet werden (siehe Seite 16).
- Ein Unternehmen kann in jedem Fall zehn Prozent des gesamten Energieverbrauchs vom Energieaudit ausnehmen (Seite 15).
- Das BAFA wird bei einer Entscheidung über Verhängung eines Bußgeldes prüfen, ob es dem betreffenden Unternehmen in zumutbarer Weise möglich war,



Foto: Gina Sanders – fotolia.com

das erste Energieaudit fristgemäß durchzuführen.

Handlungsempfehlung

Wenn Sie als Unternehmen vom Energieaudit betroffen sind, überprüfen Sie, ob ein entsprechender Energieausweis für Ihr Unternehmen vorhanden ist. Falls nicht, vereinbaren Sie umgehend einen Beratungstermin

mit einer nach der BAFA-Liste befähigten Person zur Erstellung des Energieaudits. Nach vorsichtigen Schätzungen sind circa 50.000 Unternehmen aller Wirtschaftszweige von den in Kraft getretenen Anforderungen betroffen. Die Nachfrage dürfte das Angebot merklich übersteigen und damit die Kosten zur Erstellung des Energieaudits zeitnah ansteigen.

FK

i ZUR INFORMATION

Der GdW nimmt darüber hinaus zu folgenden für die Wohnungswirtschaft aktuellen und relevanten Themen Stellung: <http://web.gdw.de/energie-und-technik>

- GdW-Stellungnahme zur Verbändeanhörung zu dem Verordnungsentwurf für die Dritte Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung

- GdW-Stellungnahme zum Vorschlag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie für die Förderung der KWK – KWKG 2015
- GdW-Stellungnahme zum Entwurf eines Merkblatts für Energieaudits nach den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 8 ff EDL-G

SEMINARE IM JULI/AUGUST 2015

01.07.2015	Köln	Hausmeister: Visitenkarte des Wohnungsunternehmens	Prof. Dr. Matthias Neu	2
01.07.2015	Hannover	Richtiges Mahnen, Klagen und Vollstrecken	Beate Heilmann	4
02.07.2015	Hannover	Schlechte Nachrichten gut vermitteln: Gekonnt „Nein“ sagen, ohne „Nein“ zu sagen	Astrid Horváth	4
13.07.2015	Hannover	Wohnungsabnahmen und Schönheitsreparaturen in der praktischen Auseinandersetzung zwischen Mieter und Vermieter	Erhard Abitz	4
14.07.2015	Hannover	Verkehrssicherungspflichten: Mit einem Bein im Knast oder „hoffentlich Allianz versichert?“	Berthold von Knobelsdorff	4
03.08.2015	Köln	Vermarktung von Wohnungen über digitale Medien	Prof. Dr. Matthias Neu	2
11.08.2015 oder 12.08.2015	Hannover	Zum ersten Mal im Büro: Sicher Starten in den Beruf mit souveränem Auftritt, Etikette und Arbeitsorganisation	Kirsten Kadenbach	4
12.08.2015	Bochum	Grundlagen der Bautechnik für Immobilienmakler	Dr.-Ing. Armin Hartmann FRICS	2
14.08.2015	Online	Webinar: Mietpreisbremse – Aktueller Stand und die Bedeutung für Vermieter	RA Carsten Herlitz	2
17.08.2015	Online	Webinar: Zielgruppenspezifische Vermietung durch das System „Wohnkonzepte“	Torsten Bölting	2
19.08.2015	Bochum	„Klassische“ Instrumente der Kosten- und Leistungsrechnung: Wohnungswirtschaftliche Prozesse besser steuern	Dr. Dirk Wenzel	2
20.08.2015	Köln	Das Genossenschaftsmitglied als Mieter – Aktuelle Urteile und relevante Rechtsprechung	RA Detlef Wendt	2
20.08.2015	Online	Webinar: Verkehrssicherungspflichten in der Praxis	Dr.-Ing. Armin Hartmann FRICS	2
24.08.2015	Bochum	Das erfolgreiche Sekretariat – Von Organisationstalent bis Chefspsychologie	Tanja Bögner	2
24.08.2015	Bochum	Kundenfreundliches Telefonieren – Erfolgreiche Kommunikation am Telefon	Robert Montau	2
24.08.2015	Bochum	Verwalteralltag – Optimierung muss sein, Sie verdienen mehr! Aus der Praxis für die Praxis	Astrid Schultheis	2
25.08.2015	Bochum	Der fachgerechte Gehölzschnitt – Freiflächen einfach aufwerten	Eiko Leitsch	2
25.08.2015	Köln	Spitzenleistung im Verkauf – Vertriebsstraining für Bauträger (Modul 1 – die Basics)	Thomas Ritter	2
25.08.2015 – 26.08.2015	Köln	Erfolgreich vermieten an die richtigen Kunden	Dieter Kiwus	2
27.08.2015	Bochum	Grundlagen für Innenrevisionen	Manfred Arlt	2
28.08.2015	Online	Webinar: Umsetzung des Gesetzes zur energetischen Modernisierung	RA Carsten Herlitz	2

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

1 Nadine Ibing
Telefon 0211 16998-21

3 Nicole König, SFA
Telefon 069 97065-411

5 Andreas Daferner, vnw
Telefon 040 52011-218

2 Bettina Mannel, EBZ
Telefon 0234 9447-510

4 Karsten Dürkop, vdw Niedersachsen
Telefon 0511 1265-126

IMPRESSUM

- Herausgeber:** Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf, Tel.: 0211 16998-0, Fax: 0211 16998-50
E-Mail: info@vdw-rw.de, <http://www.vdw-rw.de>
- Verantwortlich für den Inhalt:** Alexander Rychter
- Redaktion:** Andreas Winkler (AW, Leitung)
Mirja Dorny (MD), Jürgen Gnewuch (JG), Nadine Ibing (NI), Frederik R. Kruska (FK), Linda Mazzone (LM),
Hans-Joachim Palm (HP), Roswitha Sinz (RS), Sebastian Tackenberg (ST), Lisa Wilczek (LW)
- Layout & Gestaltung:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Köln, Berlin
<http://www.agentur-statement.de>
- Druck:** Krüger Druck und Verlag
- Erscheinungsweise:** 10 x jährlich
- Auflage:** ca. 1.500 – 2.000 Exemplare
- Anzeigen:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Jessica Diener, Tel.: 0681 99281-36
- Der Bezugspreis ist für die Mitglieder der Verbände im Mitgliedsbeitrag enthalten.

