

VerbandsMagazin

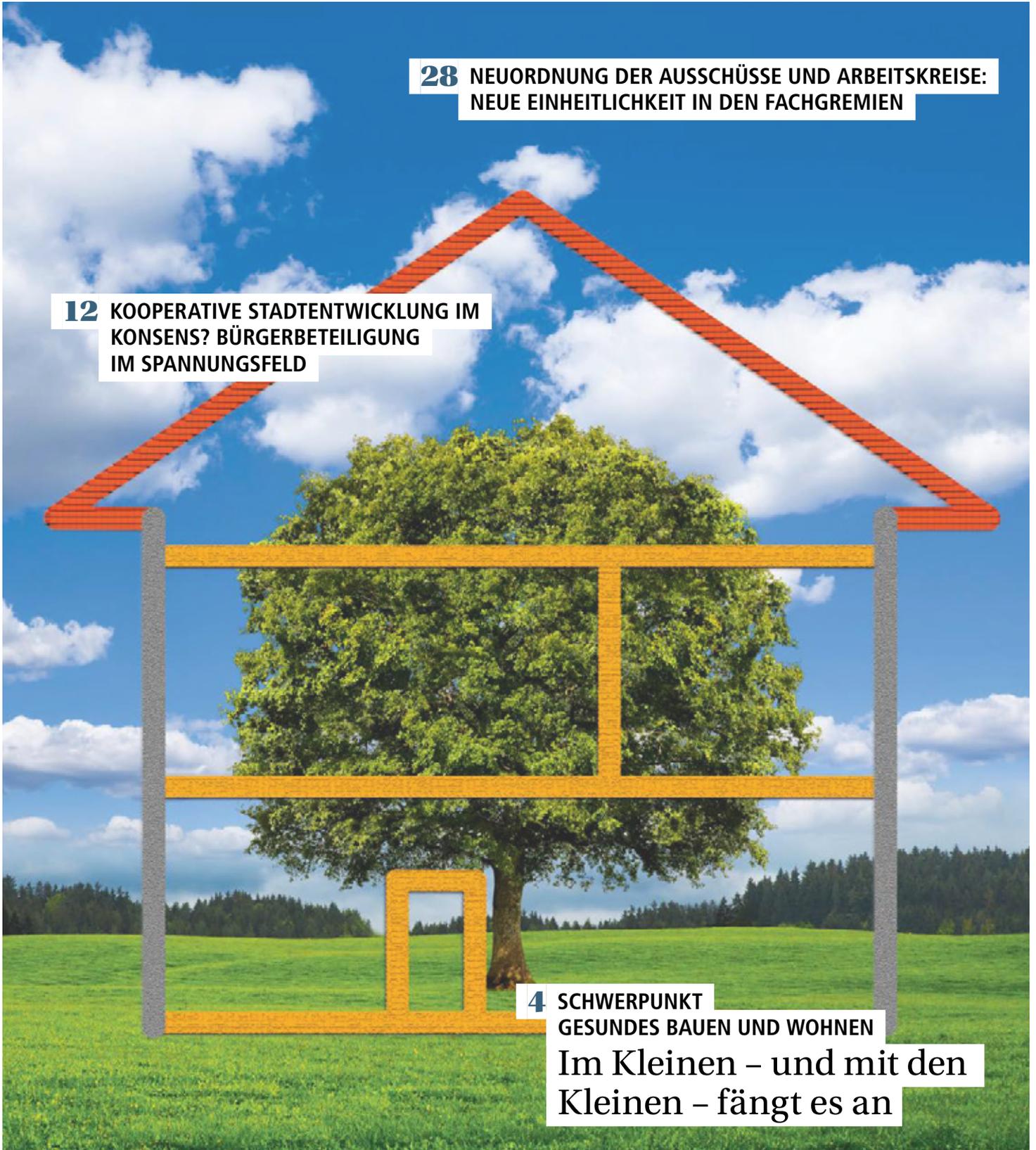
Themen, Trends und Fakten der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft – VdW Rheinland Westfalen

28 NEUORDNUNG DER AUSSCHÜSSE UND ARBEITSKREISE:
NEUE EINHEITLICHKEIT IN DEN FACHGREMIEN

12 KOOPERATIVE STADTENTWICKLUNG IM
KONSENS? BÜRGERBETEILIGUNG
IM SPANNUNGSFELD

4 SCHWERPUNKT
GESUNDES BAUEN UND WOHNEN

Im Kleinen – und mit den
Kleinen – fängt es an





Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Plettenberg eG

Die Gemeinnützige Wohnungsunternehmen Plettenberg eG ist ein modernes Dienstleistungsunternehmen mit Tradition. Seit fast 80 Jahren stehen wir in Plettenberg und Herscheid mit unseren rund 1.300 eigenen und 600 verwalteten Wohnungen für eine sozial verantwortungsbewusste Wohnraumversorgung und leisten im kommunalen Umfeld Beiträge zur nachhaltigen Quartiers- und kooperativen Stadtentwicklung. Über unsere Tochtergesellschaft betreiben wir das Bauträgersgeschäft.

Im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir zum 1. August 2016 ein

hauptamtliches Vorstandsmitglied (m/w).

Neben der strategischen Weiterentwicklung des Unternehmens sind Sie gemeinsam mit drei nebenamtlichen Vorständen im Schwerpunkt für die sozial verantwortbare Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes verantwortlich. Ihnen obliegen die zur nachhaltigen Bestandssicherung erforderlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Vermietung. In das Aufgabengebiet fallen darüber hinaus die Projektentwicklung und Bautechnik. Des Weiteren repräsentieren Sie die Genossenschaft und sind Ansprechpartner für Mitglieder, Dienstleister und kommunale Einrichtungen. Sie pflegen eine konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Ihren Vorstandskollegen, den Mitgliedern des Aufsichtsrates und den Mitarbeitern der Genossenschaft.

Um dieser anspruchsvollen Position gerecht zu werden, verfügen Sie über den Abschluss eines betriebswirtschaftlichen Studiums mit einer wohnungswirtschaftlichen Ausrichtung oder qualitativ vergleichbaren, in der Praxis erworbenen Kenntnissen. Sie haben mehrjährige Führungserfahrungen in verantwortlichen Leitungsfunktionen in der Wohnungswirtschaft – idealerweise in einer Genossenschaft. Sie besitzen ein ausgeprägtes Verständnis für betriebswirtschaftliche, technische und rechtliche Zusammenhänge und zeichnen sich durch Verantwortungsbewusstsein, Führungsfähigkeit, soziale Kompetenz und Gestaltungswillen aus. Die motivierende Führung engagierter Mitarbeiter rundet das Aufgabenprofil ab.

Wir erwarten, dass Ihr Wohnsitz in der Nähe des Arbeitsplatzes liegt.

Wir bieten Ihnen eine individuell abgestimmte Einarbeitungszeit, möglichst ab dem **1. Januar 2016**, und eine leistungsgerechte Vergütung. Wir erwarten Ihre aussagefähigen Unterlagen unter Angabe der Gehaltsvorstellungen und des frühesten Eintrittstermins **bis spätestens zum 15. Oktober 2015** auf dem Postwege an den

**Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herrn Dr. Christian Schuppener,
GWU Plettenberg eG, Umlauf 14, 58840 Plettenberg**

LIEBE LESER >> es gibt gute Gründe, aus denen Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften öffentlich geförderten Wohnungsbau betreiben. Es gibt auch gute Gründe, aus denen sich andere zurückhalten.



Wer *mehr* sozialen Wohnungsbau will, muss *Vertrauen* schaffen

Über öffentlich geförderten Wohnungsbau wird wieder viel diskutiert: insbesondere wenn es um bezahlbaren Wohnraum vor allem in den boomenden Metropolen geht, aber auch in Hinsicht auf die Unterbringung der zunehmenden Zahl von Asylbewerbern, von denen viele nach Abschluss ihres Asylverfahrens auch dauerhaft in unserem Land bleiben werden. In diesen Diskussionen geht es immer auch darum, dass heute zu wenige Sozialwohnungen entstehen, die den weniger gut Verdienenden oder den Normalverdienenden zugutekommen.

Als Vorstandsvorsitzender der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG glaube ich persönlich, dass es dem Genossenschaftsgedanken und insgesamt dem Selbstverständnis der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft entspricht, für breite Schichten der Bevölkerung öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen. Es sind breite Schichten der Bevölkerung – rund 60 Prozent der Mieter –, die beispielsweise in Lünen einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Von vielen Kollegen weiß ich, dass das Bild in anderen Städten und Kommunen ein ähnliches ist.

Für diese Menschen sehen wir uns in der Pflicht. Es wäre aber auch eine ungerechte

Dramatisierung, wenn wir den Bau öffentlich geförderter Wohnungen als großes Problem darstellten, denn die vom Land Nordrhein-Westfalen geschaffenen Förderbedingungen sind gut und auch angesichts der niedrigen Zinsen noch hinreichend attraktiv.

Als Vorsitzender des VdW-Arbeitskreises für Bautechnik, Energie, Normung und Umwelt spreche ich mit vielen Kollegen und erlebe naturgemäß einen regen Meinungsaustausch über das Thema. Viele sehen die Sachlage ähnlich wie ich. Andere halten sich aber beim Bau öffentlich geförderter Wohnungen bewusst zurück. Sie weisen – völlig zu Recht – darauf hin, dass die Baukosten zu hoch, die Auflagen zu schwierig zu erfüllen und bezahlbare Grundstücke vielerorts Mangelware sind. Ich kann den Standpunkt dieser Kollegen gut verstehen: Wenn die Politik mehr günstigen Wohnungsbau will, dann sollte sie ein Klima der Kontinuität und des Vertrauens schaffen.

Investitionen in Wohnimmobilien sind schließlich besonders langfristig und die Entscheidungsträger in den Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften haben deswegen ein so großes Interesse an verlässlichen Partnern. Wiederholte Steuererhöhungen, gesetzliche Verschärfungen, mehr

Auflagen und mehr Ordnungsrecht zeigen den Vorständen und Geschäftsführungen nicht unbedingt, dass die Politik mit ihnen an einem Strang ziehen will.

Das ist bedauerlich, weil auch das Schwerpunktthema in dieser Ausgabe des VerbandsMagazins wieder beweist, wie experimentierfreudig Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften sind und wie sie auch ohne äußeren Zwang an neuen Konzepten für qualitativ volles Wohnen feilen. Das gesunde Bauen und Wohnen mag noch in den Kinderschuhen stecken, aber es gewinnt an Bedeutung und interessiert viele Kollegen. Neue Vorschriften sind dafür offensichtlich nicht nötig. Die Wohnungswirtschaft sucht ganz von allein nach innovativen, bezahlbaren und praktikablen Wegen. Es wäre gut, wenn man uns das öfter und in mehr Bereichen zutrauen würde.

Ihr

Rainer Heubrock

Vorsitzender des VdW-Arbeitskreises für Bautechnik, Energie, Normung und Umwelt und Vorstandsvorsitzender der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG

4 Schwerpunkt Gesundes Bauen und Wohnen



SCHWERPUNKTTHEMA

- 5 **Im Kleinen – und mit den Kleinen – fängt es an**
Schwerpunkt
Gesundes Bauen und Wohnen
- 6 **Lohnt sich das gesündere Bauen?**
Aufwand versus Nutzen
- 8 **Eine Herausforderung für die Wohnungswirtschaft**
Wohngesundheit
- 9 **Neubau einer Kindertagesstätte im Düsseldorfer Kuthsweg**
Gesund bauen in der Praxis
- 10 **Gartenstadt Seseke: Vorreiter und Testlabor in Lünen**
20 Jahre später
- 11 **Gesundes Wohnen ist eine Frage der Perspektive**
Minimalanforderungen

14 Monitoring Städtebauförderung: Räumliche Aspekte der Fördermittelverteilung und der Bündelung



AKTUELLES

- 12 **Bürgerbeteiligung im Spannungsfeld**
Kooperative Stadtentwicklung im Konsens?
- 13 **GdW fordert Absenken von Bau-standards und Beschleunigung von Verfahren**
Unterbringung von Flüchtlingen
Aktion „Quartierschritte“ soll fit machen
Gesundheit
- 14 **Räumliche Aspekte der Fördermittelverteilung und der Bündelung**
Monitoring der Städtebauförderung im BBSR
- 15 **Trauer um Dr. Rudolf Ridinger**
Nachruf

AKTUELLES NRW

- 16 **Besser wohnen – Energetische Sanierung plus: Michael Groschek besucht Starterquartiere**
NRW-Bauminister auf Tour
- 19 **Vernetztes Denken ergänzt bewährtes Tante-Emma-Konzept**
Digitalisierung
Städtebauförderungsprogramm NRW 2015

16 Besser wohnen – Energetische Sanierung plus: Michael Groschek besucht Starterquartiere



- 20 **Traditionsveranstaltung im Zeichen der Innovationen**
Sommerfest der NRW-Wohnungswirtschaft
Ministerium fördert den Dialog mit der Wohnungswirtschaft
MBWSV-Sommerakademie

AKTUELLES RLP

- 22 **Demografie und Wohnen in Rheinland-Pfalz**
Sommerfachreise von Doris Ahnen
- 24 **Neue Formen des Zusammenwohnens in Rheinland-Pfalz**
Aktionstag Wohnen am 24. Juli 2015 auf der Landesgartenschau Landau
- 25 **„Dehääm“: Wohnen mit Versorgungssicherheit**
Verbund-Modellprojekt in Rheinland-Pfalz
Mainz, Trier und Landau betroffen
Mietpreisbremse in Rheinland-Pfalz
- 26 **Gründungsveranstaltung am 22. Juli 2015**
Ein (weiteres) Bündnis für das Wohnen, diesmal in Mainz

- 22 Demografie und Wohnen in Rheinland-Pfalz: Sommerfachreise von Doris Ahnen



- 28 VdW-Arbeitskreise: Neue Einheitlichkeit der Fachgremien



- 33 Gemeinsame Kampagne gegen Fremdenfeindlichkeit und Rassismus in Dortmund



- 27 **Neue Bevölkerungsvorausberechnung**
Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

VDW-ARBEITSKREISE

- 28 **Neue Einheitlichkeit in den Fachgremien**
Neuordnung der Ausschüsse und Arbeitskreise

- 30 **Mehr Beteiligung von Bewohnern am Planungsprozess**
Arbeitskreis Wohnen im Alter

AUS DEN UNTERNEHMEN

- 31 **Pilotprojekt erfolgreich umgesetzt**
ERFTLAND Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH

- 32 **Integrationslotsen helfen**
Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH

- Historischen Bezug klug berücksichtigt**
Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG

- 33 **Gemeinsame Kampagne gegen Fremdenfeindlichkeit und Rassismus**
Dortmunder Wohnungsunternehmen

- 34 **Versprechen eingelöst und Stiftung ins Leben gerufen**
Mülheimer Wohnungsbau eG

- Neubau bezahlbarer Kleinwohnungen vor der Bezugsfertigkeit**
Koblenzer WohnBau GmbH

- 36 **DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft für Nachwuchsförderung**
WIR-Akademie

- 37 **Campus Weilerstraße feierlich eingeweiht**
Baugenossenschaft Dormagen eG

- Volksbank-Zentrale zieht in Hertie-Immobilie**
Bauverein zu Lünen Bau- und Verwaltungs-GmbH

JUBILÄEN

- 38 **75 Jahre für den Landkreis en|wohnen GmbH**

- 39 **Feier zum 30-jährigen Bestehen**
Wohnungsgenossenschaft Rheinpreußensiedlung eG

- Klaus Jaeger feiert 25-jähriges Jubiläum**
Spar- und Bauverein eG

- 40 **Überraschung für Hans-Jürgen Bode**
Abschied von der GBB

41 **TERMINE**

42 **STEUERN**

45 **RECHT**

48 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**

51 **FÜR SIE GELESEN**

52 **SEMINARE**



SCHWERPUNKT – GESUNDES BAUEN UND WOHNEN

Im Kleinen – und mit *den Kleinen* – fängt es an

Gesundes Bauen, was ist das eigentlich? Der Trend zum gesunden Bauen ist erkennbar, das Thema macht die Runde und der Begriff verbreitet sich. Doch obwohl sich inzwischen jeder etwas darunter vorstellen kann, gehen diese Vorstellungen doch mitunter weit auseinander.

In der Wohnungswirtschaft wird das gesunde Bauen ohnehin mit einer ebenso gesunden Vorsicht betrachtet: Die Unternehmen sind bereits einem an allen Ecken und Enden drängenden Ordnungsrecht unterworfen und nicht allzu interessiert an einer weiteren Einschränkung ihrer Spielräume. Aus Selbstverständnis und Verantwortungsgefühl gegenüber ihren Mietern und Mitgliedern halten Bauherren in der Wohnungswirtschaft seit jeher eisern an Sicherheits- und Gesundheitsvorschriften fest. Auch die Nachhaltigkeit von Neubau- und Modernisierungsprojekten wird mehr und mehr zum Thema. Wo zieht man da die Grenze zwischen dem ganz selbstverständlichen Verantwortungsgefühl und dem gesunden Bauen?

Eine Definition des Instituts für Erhaltung und Modernisierung von Bauwerken e. V. an der Technischen Universität Berlin lautet: Die Thematik widmet sich allen Kriterien, „die ein allgemeines Wohlbefinden und die Behaglichkeit in den eigenen Wohnräumen positiv beeinflussen können.“ Diese Definition ist ausgesprochen weit gefasst: Sie sieht gar „die ästhetische Wirkung der Umwelt und der Architektur in Form, Funktion und Materialität als wichtige psychologische Kriterien für das Wohlbefinden des Menschen.“

Journalisten beziehen das Thema dagegen oft konkreter auf die Belastung mit Schadstoffen, die von Baumaterialien ausgehen oder eben auch nicht ausgehen kann. Sie greifen gerne Einzelschicksale heraus,

ren waren diese eigentlich nicht zustande gekommen – eher schon durch unerwartete Wechselwirkungen von verwendeten Baumaterialien und Zusatzstoffen sowie durch auslösende hohe Temperaturen. Doch kein

” **Wenn die Sensibilität der Menschen für das Thema des gesunden Bauens steigt, ist es angeraten, dass sich die Wohnungswirtschaft damit befasst.“**

Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdW RW

Mensch will das natürlich hören, wenn etwa überraschend eine erhöhte Formaldehydkonzentration in der Atemluft seiner Kinder gemessen wird.

„Wenn die Sensibilität der Menschen für das Thema des gesunden Bauens steigt, ist es angeraten,

etwa die von betroffenen Allergikern. Es ist ja richtig: Teppichkleber kann Allergien auslösen, Lacke und Farben können auch nach längerer Zeit noch ausdünsten. Auch was nach deutschem Recht als sicher und verträglich gilt, was ohne Einschränkung im Wohnungsbau genutzt werden darf, kann unerwartete Effekte haben. Insbesondere gilt dies in einer Zeit, in der die Bauherren aufgrund des Bundesrechtes um eine dicke, den Luftaustausch hemmende Dämmung an ihren Gebäuden kaum herumkommen.

den, dass sich die Wohnungswirtschaft damit befasst“, sagt VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. „Da gibt es ja keinen erheblichen Nachholbedarf – denn verantwortungsbewusst, sozialverträglich und nach den jeweils neuesten technischen Normen bauen die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ohnehin. Wenn Unternehmen heute bei Ausschreibungen Standards definieren und in einem praxisgerechten Rahmen auf Grundsätze des gesunden Bauens achten, so dokumentieren sie damit häufig ihr ohnehin bereits vorhandenes Engagement.“

Schmerzlich haben das gleich verschiedene Bauherren in den vergangenen Jahren bei den Kindertagesstätten zu spüren bekommen: Hier, wo die Kleinsten und Schutzbedürftigsten einen erheblichen Teil ihrer Zeit verbringen, gab es einige Male Unruhe, als unerwartet hohe Schadstoffkonzentrationen gemessen wurden. Durch Fehler der Bauher-

ren Moment ist es zugleich Fluch und Segen für die Wohnungsunternehmen, dass das gesunde Bauen erst an Kontur gewinnt. Im Kleinen und bei den Kleinen fängt es an, doch vermutlich wird die Entwicklung weitergehen. Einen Ausschnitt der unterschiedlichen Definitionen und Herangehensweisen stellt dieser Schwerpunkt vor. 

AUFWAND VERSUS NUTZEN

Lohnt sich das gesündere Bauen?

Gesundes Bauen, Modernisieren und Wohnen ist in aller Munde. Ist das nur ein weiterer Gimmick oder profitieren Unternehmen der Wohnungswirtschaft und ihre Kunden von der Beschäftigung mit dem Thema?

Die Herausforderungen für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen und bundesweit sind enorm. Die staatlichen Vorgaben, zum Beispiel in Sachen Energieeffizienz bei Neubau und Sanierung, sind streng. Und fast täglich wird es anspruchsvoller, gleichzeitig kostengünstigen Wohnraum zu schaffen und eine angemessene Rendite zu erwirtschaften. Dabei ist die Energieeffizienz nur eines von vielen Themen, die die Branche aktuell beschäftigen. Ist unter diesen Rahmenbedingungen gesünderes Bauen, Sanieren und Wohnen nicht ein Luxusthema?

Bei der Beurteilung kommt es, wie so oft, auf die Betrachtungsweise und auf die Hintergründe an.

Zehn Gründe für das gesündere Bauen, Sanieren und Renovieren

Leider sind Schadstoffe aus Bauprodukten und ihrer Verarbeitung immer noch sehr häufig anzutreffen. Gerade bei der Sanierung, aber auch beim Neubau, führt eine aus energetischen Gründen luftdichte Gebäudehülle zu hohen Konzentrationen, die zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen können. Vor diesem Hintergrund gibt es viele Gründe, das Thema des gesünderen Bauens auf die Agenda zu nehmen. Hier die zehn wichtigsten:

1. Das Konzept des gesünderen Bauens, Sanierens und Renovierens ist Teil der unternehmenseigenen Qualitätssicherung. Nach dem Motto: „Lieber vorher

schauen, als mit viel Ärger und Stress hinterher teuer reparieren“.

2. Gesünderes Bauen hat nicht zwingend etwas mit ökologischem, aber viel mit nachhaltigem Bauen zu tun. Die Bauprodukte, die von den Partnern Sentinel Haus Institut und TÜV Rheinland nach eingehender Prüfung empfohlen werden, sind bekannte Markenprodukte, die die meisten Bau- und Planungsabteilungen kennen und möglicherweise schon einsetzen. Das heißt auch, dass die Materialkosten nicht oder nicht nennenswert höher sind als bislang.
3. Die Kriterien, die dem gesünderen Bauen zugrunde liegen, sind exakt formuliert, wissenschaftlich definiert, zum Beispiel vom Umweltbundesamt, und durch akkreditierte Prüfinstitute, wie zum Beispiel TÜV Rheinland, nach geltenden Normen und Verfahren rechtssicher messbar. So ist eine Integration in die Nachhaltigkeitsstrategie eines Wohnungsbauunternehmens ohne Reibungsverluste möglich.
4. Mit jeder Bauweise und in jedem energetischen Standard kann sicher gesund gebaut werden. Vom Reihenhauses im Bauträgergeschäft über das Mehrfamilienhaus bis hin zu Kindertagesstätte, Altenheim oder Schule.
5. Für jede Phase, in der eine Wohnung oder ein Gebäude „angefasst“ wird, sind passende, kostenoptimierte Konzepte verfügbar: Von der Schönheitsreparatur nach Mieterwechsel über die Grundsanierung bis hin zum Neubau oder einer kompletten Kernsanierung. Im letzteren Fall wird auch auf vorhandene Schadstoffe untersucht.
6. Die Schulung von Mitarbeitern sowie externen Partnern aus Architektur und Handwerk schafft Wissen und Erfahrung in und um das Unternehmen. Sind die Abläufe erst einmal eingespielt, die Schulungen absolviert und die Materiallisten gecheckt und festgelegt, arbeiten die Mitarbeiter von Gebäudemanagement und Bauabteilung wie zuvor. Nur



eben mit dem besonderen Blick auf die Gesundheit der Kunden und die damit verbundene Qualität ihrer Arbeit.

7. Da grundlegende Fragen hinsichtlich der Materialauswahl und der Abläufe geklärt werden, vereinfachen sich Prozesse. Das erhöht die Effektivität im Unternehmen.
8. Die zielgenaue Ausschreibung gesundheitlicher Standards bei Planungs- und Bauleistungen ist möglich, auch im öffentlichen Bereich nach Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB). Das belegen zahlreiche Gutachten von Baurechtsexperten. Wie es funktioniert, steht in einem entsprechenden Leitfaden.
9. Durch die gesundheitliche Qualitätssicherung vermeiden Unternehmen der Wohnungswirtschaft Mängel durch Schadstoffbelastungen durch Bauprodukte und deren Verarbeitung sowie rechtliche und finanzielle Risiken, die dadurch entstehen können.
10. Nicht zuletzt: Gesundheit ist für alle das höchste Gut, selbstverständlich auch für die Kunden der Wohnungswirtschaft – im geförderten Wohnungsbau, als Käufer eines Eigenheims oder als Nutzer und Mitarbeiter von Kindertageseinrichtungen und Schulen. Hier positives Profil zu gewinnen stärkt das Bild des Unternehmens in Aufsichtsgremien und Öffentlichkeit.

Schrittweise Einführung möglich

Wer als Entscheider nun denkt, dass da ein Riesenprojekt auf sein Unternehmen zukommt, kann beruhigt sein. In den letzten Jahren wurde in zahlreichen Unternehmen das gesündere Bauen und Sanieren Schritt

i **GASTBEITRAG >>**
 von Peter Bachmann

Gründer und Geschäftsführer der Sentinel Haus Institut GmbH in Freiburg im Breisgau
www.sentinel-haus.eu

für Schritt eingeführt. Angefangen von einer Strategieberatung für die Geschäftsführung über Schulungen der hauseigenen und externen Planer bis hin zu Schulungen für Handwerker richtet sich die Implementierung nach den Wünschen und Möglichkeiten des Unternehmens. Bei genauerer Betrachtung werden viele Verantwortliche der Wohnungswirtschaft feststellen, dass ihr Unternehmen bereits auf einem guten Weg ist und die Schritte zum gesünderen Bauen und Sanieren kurz sind.

Der erste Schritt für viele Wohnungsbau- genossenschaften und Wohnungsbauunternehmen ist die Rechts- und Haftungssicherheit gegenüber den Vertragspartnern

(Handwerker, Planer, Architekten und Lieferanten). Dieser Schritt ist sehr klein und kann unnötigen Ärger und Kosten ersparen. Ein eintägiges Seminar schafft bereits viel Sicherheit. In Ergänzung dazu wurde ein Leitfaden für die rechtssichere Ausschreibung entwickelt.

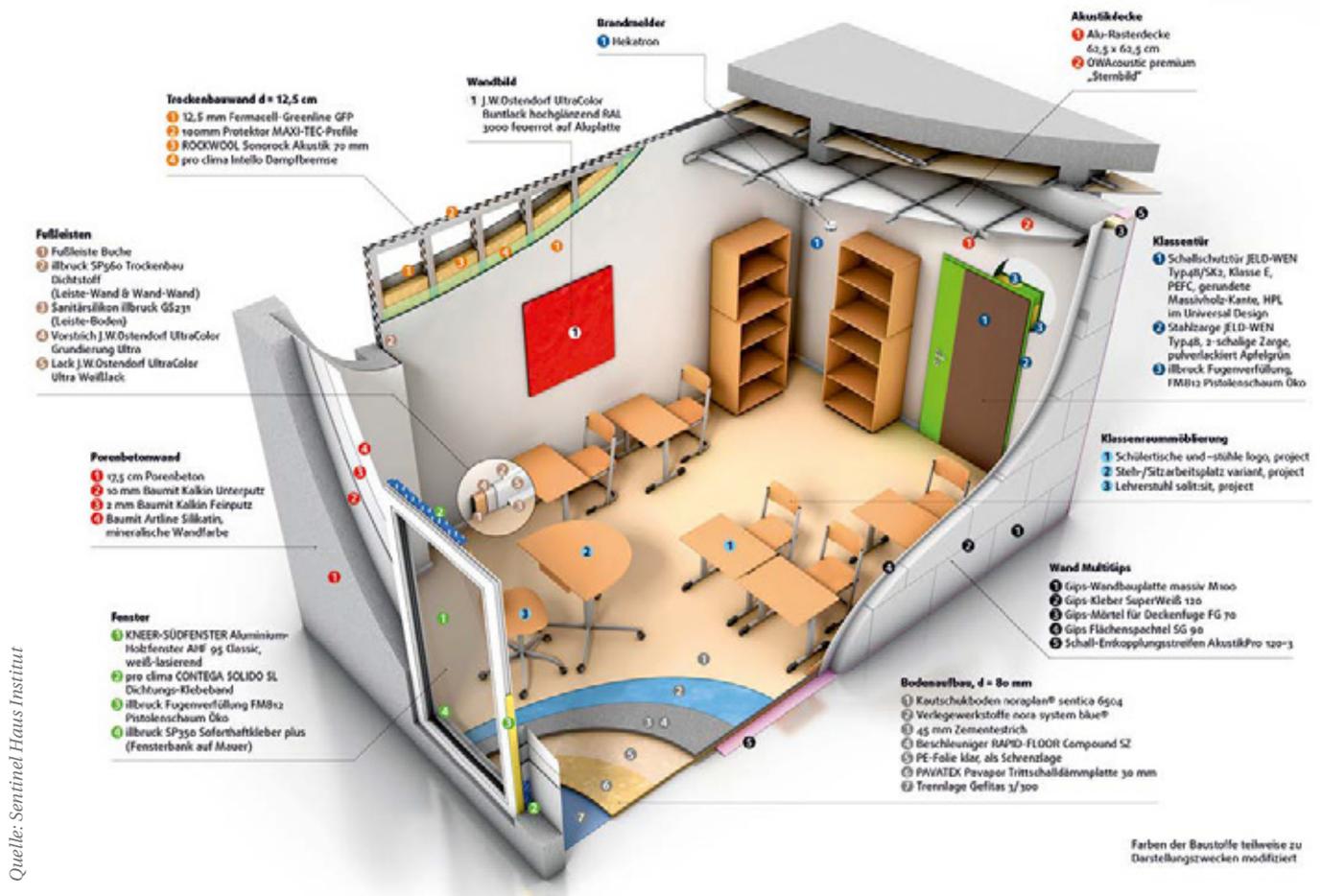
Ein weiterer Schritt kann die Nutzung der Material- und Wissensdatenbank SBVZ sein. Hier erhält der projektverantwortliche Mitarbeiter wertvolles Wissen aus erster Hand vom Sentinel Haus Institut und TÜV.

Sinnvolles Ziel kann auch die Zertifizierung eines Projekts nach den Kriterien des Sentinel-Gesundheitspasses sein: Er versam-

elt die Kriterien, an denen das gesündere Bauen, Renovieren und Sanieren gemessen wird. Der Gesundheitspass ist öffentlich zugänglich und von daher für alle Beteiligten und Kunden transparent. Zudem wird er bei Bedarf an die wissenschaftlichen und technischen Gegebenheiten angepasst. Einmal geprüfte Objekte behalten selbstverständlich ihren Status.

Die kurze Übersicht zeigt: Das sichere gesündere Bauen und Sanieren ist kein Hindernis, sondern vielmehr ein Schlüssel, um Qualität und Effizienz im Unternehmen weiter zu steigern und gemeinsam mit den Kunden davon zu profitieren.

i GESUNDER LEBENSRAUM SCHULE



Quelle: Sentinel Haus Institut

Mit dem Modellprojekt „Gesunder Lebensraum Schule“ zeigen das Sentinel Haus Institut und TÜV Rheinland ganz praktisch, wie das gesündere Bauen funktioniert. Dazu wurden zwei Modellklassenzimmer errichtet, in denen die Wirkungen von Schadstoffemissionen aus Bauprodukten beim Neubau und für typische Sanierungszyklen simuliert wurden. Dabei wurde deutlich, dass

eine gute Innenraumluft kein Zufall, sondern das Ergebnis einer konsequenten Qualitätssicherung ist.

■ Weitere Informationen unter: www.tuv.com/gesund-bauen-projekt

WOHNGESUNDHEIT

Eine Herausforderung für die Wohnungswirtschaft

Hohe Energieeffizienz bei Modernisierung und Neubau zu bezahlbaren Mieten und gleichzeitig gesundheitsverträglich zu bauen, sind unstrittige Ziele der Wohnungsunternehmen. Unerlässlich ist dabei ein verantwortungsvolles Handeln aller am Bau Beteiligten ohne ordnungsrechtliche Regelungen.

Gelegentlich gibt es fachliche oder politische Diskussionen, bei denen einen das Gefühl nicht loslässt, es gehe um persönliche Profilierung oder um einen gesellschaftlichen Trend, der sich gut vermarkten lässt. So kommt einem in einer Zeit, wo Umwelt- und Gesundheitsschutz eine ganz große Rolle spielen, wo täglich über die Reduzierung von Treibhausgasen, genmanipulierten Lebensmitteln oder von Schadstoffen, die unser Leben beeinflussen¹, diskutiert und berichtet wird, schon die Idee, ob das Thema Wohngesundheits nicht doch aus dem gesellschaftlichen Trend heraus entstanden ist, um ein neues Geschäftsfeld entwickeln zu können. Dies würde schon deswegen Fragen hervorrufen, weil sich daraus weitere baukostenerhöhende Maßnahmen ergeben könnten, die das Anliegen der Bundesregierung konterkarieren, durch die Etablierung einer Baukostensenkungskommission baukostendämpfende Sachverhalte zu erarbeiten.

Ausgehend von diesen einführenden Gedanken soll aber gleich zu Beginn klargestellt werden, dass das Thema Wohngesundheits durchaus große Berechtigung erfährt und die Wohnungswirtschaft dieses Thema sehr ernst nimmt. Bei genauer Betrachtung zeigen nämlich zahlreiche Beispiele, dass aufgrund der immer höher werdenden Anforderungen an unsere Baustoffe Lösungen gefunden werden müssen. Dies erfolgt unter anderem durch die Verwendung von chemischen Zusatzstoffen, die erforderlich sind, um bestimmte Baustoffeigenschaften zu erreichen. Allerdings gehen damit durchaus auch Emissionen einher, die unsere Raumluft belasten, und hier sprechen wir nicht nur von toxischen Emissionen, sondern auch von sensibilisierenden Stoffen, die entsprechende Wirkungen insbesondere bei Allergikern zeigen können.

Die Klimaziele führten in den letzten Jahren unter anderem zu mehreren Novellierungen der Energieeinsparverordnung. Die Folge ist, dass aufgrund der höheren Anforderungen – ökologisch und politisch gewollt – immer mehr Dämmstoffe zum Einsatz kommen. So ist der Einsatz von Polystyrol-Dämmplatten in der Praxis völlig normal, obwohl bei deren Herstellung Styrol (auch Vinylbenzol) verwendet wird, was nachweislich gesundheitsschädlich ist. Bei nicht ausreichend abgelagertem Material ist der süßliche Geruch von Styrol beim Öffnen der Verpackung deutlich wahrnehmbar. Deshalb hat die Europäische Gesellschaft für gesundes Bauen und Innenraumhygiene e. V. (EGGBI) in einem Bericht vom 30. Juni 2014 präventiv von der Verwendung von Polystyrol-Produkten abgeraten. In Verbindung mit dem Brandschutz wird zum Beispiel zur Erreichung der flammhemmenden Wirkung von EPS-Dämmplatten circa ein Prozent Hexabromcyclododecan (HBCD) mit dem Zusatz Dicumylperoxid verwendet. Letzteres ist als umweltgefährlich mit dem Gefahrensymbol N eingestuft.²

Es soll an dieser Stelle ausdrücklich klargestellt werden, dass diese Ausführungen nicht eine Dramatisierung darstellen, sondern lediglich eine Sensibilisierung für dieses Thema.

Ein weiteres Beispiel für nachgewiesene Belastungen in der Raumluft ergibt sich aus der Verwendung von Phenolharzprodukten. Bei Phenolharzen handelt es sich um Kunstharze, die hitzebeständig, hart und wasserfest sind. Deshalb finden diese vielfältige Anwendung in Wärmedämmungen, wasserfesten Leimen, Klebstoffen und Lacken sowie als Füllmittel bei Span-, Faser- und Sperrholzwerkstoffen. Allein aus dieser Bandbreite der Anwendung wird ersichtlich, welche Aufmerksamkeit die Produktauswahl erfordert. Allerdings geht es zum Teil nicht nur um die einzelnen Produkte, sondern auch um Systemaufbauten, wie ein Beispiel aus Nürnberg verdeutlichen soll. In einer Veröffentlichung der Stadtentwässerungs- und Umweltanalytik Nürnberg (SUN)³ wird über das Konjunkturpaket II und die Verwendung von Phenolharzplatten bei sechs Objekten berichtet. Fünf Objekte betreffen

die Verwendung von Phenolharzplatten als Außendämmung, und bei einem Objekt wurden Phenolharzplatten als Dämmplatten im Fußbodenaufbau – belegt mit einer Holzfaserverplatte, Rohfilzplatte, Gussasphalt und Bodenbelag – eingebaut. Unabhängig von den bekannten Folgewirkungen bei der Verwendung von bearbeiteten Phenolharzplatten wie Hautreizungen, Augen- und Atemwegsreizungen hat man in Nürnberg bei der Raumluftmessung eine erhöhte Konzentration an 2-Chlorpropan in der Raumluft festgestellt. Trotz eines kontrollierten Lüftungsverhaltens konnte über den Messzeitraum vom 28. Dezember 2010 bis 18. Februar 2011 keine Unterschreitung des Grenzwertes erreicht werden, sodass man sich für einen Rückbau entschied. Dieses Beispiel zeigt die Komplexität dieses Themas und vor allem die entstehenden Folgekosten.

Die vorgenannten Ausführungen zeigen, dass es sich bei dem Thema Wohngesundheits eben nicht um einen gesellschaftlichen Trend oder ein neues Geschäftsfeld handelt, sondern dass es das Anliegen der am Bau Beteiligten sein muss, wohngesundheitlich optimierte Gebäude zu erstellen. Allerdings liegt die Betonung auf optimiert, sodass Entscheidungsspielräume gewahrt bleiben und Auswirkungen auf die Baukosten relativiert werden können. Es wird zu keinem Erfolg führen, wenn rigorose Verhaltensregeln, Produktvorgaben oder gar ordnungsrechtliche Regelungen eingeführt werden. Das Bewusstsein für das Thema Wohngesundheits muss gesamtgesellschaftlich verankert sein, und um dies zu erreichen, wird sich die Wohnungswirtschaft auch in der Zukunft mit den wissenschaftlichen Grundlagen befassen, an Handlungsempfehlungen mitwirken und einen konsensualen Dialog fördern. ▶



GASTBEITRAG >>
von Ralf Schekira

Vorsitzender des Fachausschusses Planung, Technik, Energie des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

¹ 122 Schadstoffe, die unser Leben beeinflussen/Teil 2/Sachverständigenbüro Holzmann-Bauberatung

² Bewertung von Produkten/Produktgruppen für den Einsatz in Gebäuden mit erhöhten Anforderungen an die Wohngesundheits/EGGBI

³ 2-Chlorpropan in der Raumluft als Folge der energetischen Gebäudesanierung/19. WaBoLu-Innenraumtage

GESUND BAUEN IN DER PRAXIS

Neubau einer Kindertagesstätte im Düsseldorfer Kuthsweg

Wie gestaltet sich das gesunde Bauen in der Praxis? Das erprobt derzeit die Rheinwohnungsbau GmbH am Düsseldorfer Kuthsweg, wo das Unternehmen den Neubau von 41 Mietwohnungen vorantreibt. Um die Wohnungen selbst geht es aber gar nicht: In eins der vier Wohnhäuser wird eine Kindertagesstätte integriert, die nach den Vorgaben des gesunden Bauens entsteht.

Geschäftsführer Thomas Hummelsbeck erklärt den Hintergrund: „Ich bin schon vor Jahren im Rahmen einer Konferenz auf das Thema gestoßen, finde es beachtenswert und wollte nun einmal erproben, wie sich die praktische Umsetzung gestaltet. Dabei erschien mir eine Kindertagesstätte als Pilotprojekt sinnvoll. Denn zum einen liegt den Menschen die Gesundheit ihrer Kinder besonders am Herzen, zum anderen ist die Kita als abgegrenzte Einheit gut für ein Pilotprojekt geeignet.“ Die vier Wohnhäuser, die zugleich am Kuthsweg entstehen, wären für einen ersten Praxistest ohne Zweifel eine Nummer zu groß gewesen.

Immerhin: Auch bei der Kindertagesstätte geht es noch um 800 Quadratmeter Nutzfläche, die sich auf zwei Ebenen des Gebäudes erstrecken. Ein externes Beratungshaus hat im Vorfeld eine Überprüfung der eingesetzten Materialien vorgenommen, erst dann konnte es losgehen.

Verantwortlich für das Projekt ist aufseiten der Rheinwohnungsbau Projektleiter Tobias Schmidt. Der Diplom-Architekt sagt: „Natürlich hat unser Unternehmen schon immer entsprechend der gesetzlichen Vorgaben



gebaut. Wer bei uns wohnt, wohnt gesund. Dennoch lernen wir durch dieses Projekt noch einmal viel dazu und sehen bestimmte, bisher übliche Vorgehensweisen auf unseren Baustellen nun mit gänzlich anderen Augen.“

Zwei Schulungen der beteiligten Handwerker erfolgten im Auftrag des beauftragten Instituts durch co-architekten in Solingen, ausgebildete Fachplaner für gesundes Bauen. Die Unterstützung des Bauherren und der Architekten erfolgt darüber hinaus durch einen Wohngesundheitskoordinator kurz WoGeKo, der bei Baustellenterminen auf die Einhaltung der vereinbarten Baustellenregeln achtet und als Ansprechpartner dient. Für die Kita Kuthsweg wird diese Funktion ebenfalls von Architekten im Auftrag ausgefüllt. Ein erster Termin fand im Juni 2015 vor der Verlegung des Estrichs statt, im Zuge der weiteren Ausbauarbeiten folgen weitere Termine.

„Die Organisation auf der Baustelle muss auf neue Grundlagen gestellt und die Handwerker müssen schon immer wieder an die neuen Regelungen erinnert werden“, beschreibt Tobias Schmidt. „Niemand darf im Gebäude rauchen, die Flex darf nur außerhalb benutzt werden, viele Materialien dürfen nicht innerhalb der Räumlichkeiten gelagert werden, weil ihre Ausdünstungen sofort die Schadstoffbelastung im Inneren erhöhen würden. Es gibt da vieles, auf das man selbst nie käme – etwa, dass schwarze Müllsäcke ein No-Go sind, weil sie die meisten Schadstoffe enthalten.“

Letztendliches Ziel ist die Abnahme des Gebäudes durch den TÜV. Dann wird es noch einmal spannend: „Den Prüfern wird egal sein, wie viel Mühe wir uns gegeben haben“, sagt Diplom-Architekt Schmidt. „Sie werden die entsprechenden Messungen vornehmen und dann ihre Analyse vorlegen. Wenn sich dabei herausstellt, dass wir irgendwo einen Fehler gemacht und nun doch eine andere Belastung als die angestrebte in den Räumen haben, dann gibt es eben kein Prüfsiegel.“

Geschäftsführer Thomas Hummelsbeck sagt mit Blick auf das Projekt: „Das Thema ist wichtig und wir werden uns weiter damit befassen. Im großvolumigen Wohnungsbau werden wir uns vorerst noch nicht daran versuchen und die weitere Entwicklung abwarten.“ Die Unterstützung externer Berater sei ohne Zweifel notwendig und sehr hilfreich gewesen, schließt der Rheinwohnungsbau-Geschäftsführer.

AW



20 JAHRE SPÄTER

Gartenstadt Seseke: Vorreiter und Testlabor in Lünen

Wer meint, dass gesundes und ökologisches Bauen eine Idee der Jetztzeit sei, muss nur bis nach Kamen schauen, um diesen Trugschluss aufzuklären: Die Investorengemeinschaft, die die Gartenstadt Seseke-Aue vor knapp 20 Jahren umgesetzt hat, setzt sich zusammen aus der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG (WBG), dem Hellweger Bauträger und der UKBS (Unnaer Kreisbund- und Siedlungsgesellschaft). Die Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG hat von den 310 Wohneinheiten in der Gartenstadt immerhin 174 beigesteuert. Umgerechnet auf heutige Euro belief sich die Gesamtinvestition auf geschätzt 20 Millionen Euro.

Die 1920er-Jahre waren Vorbild, denn realisiert wurde Seseke-Aue nach dem Muster historischer Gartenstädte. In ihnen gab es für die Einwohner die Möglichkeit, sich durch den Anbau von eigenem Obst und Gemüse zumindest ein Stück weit selbst zu versorgen. Darüber hinaus war vor allem die gezielte Auswahl der Baumaterialien Kernstück der Idee.

Heinrich Moch, technischer Leiter der WBG, erinnert sich: „Unser Hauptaugenmerk lag auf einem gesunden Raumklima sowie einer gesunden Umgebung. Letztere haben wir zu schaffen versucht, indem wir eine autofreie Zone schufen, verbunden mit großzügigen



grünen Außenanlagen mit entsprechender Aufenthaltsqualität sowie vielen Spielmöglichkeiten für die Kinder.“ Ein besonderes Farbkonzept sollte das Wohlfühlgefühl in der Gartenstadt weiter begünstigen.

So viel zu den Außenanlagen. Um das angestrebte gute Raumklima innerhalb der Gebäude zu erreichen, bauten die Lünener ausschließlich mit natürlichen Materialien. So wurden die Decken nicht als Stahlbetondecken sondern als Ziegeldecken ausgeführt, auf das Dach kamen Tondachpfannen. Das Tonmauerwerk der Gebäude wurde innen durch Kalkputz, außen durch Mineralwolle innerhalb einer Putz- und Holzverschalung ergänzt. „Nur einheimische Hölzer wurden verwendet“, ergänzt Moch. „Anstatt chemische Holzschutzmittel zu verwenden, kamen ausschließlich natürliche Holzschutzfarben zum Einsatz. Wir ließen die Dächer gut zwei Meter auskragen, um das Holz zusätzlich vor der Witterung zu schützen.“

Heute steht die Gartenstadt Seseke-Aue bald seit zwei Jahrzehnten, sodass der Vorstandsvorsitzende der WBG, Rainer Heubrock, gemeinsam mit Moch die Entwicklung des damaligen Vorzeigeprojekts gut bewerten

kann. Das Fazit fällt zwiespältig aus: „Die Mieterzufriedenheit ist hoch und der Leerstand ist gering, die Gartenstadt gilt bis heute als lebenswertes Quartier“, sagt Heubrock. „Und das Klima in den Räumen ist tatsächlich gut. Alle Absichten, die wir in dieser Hinsicht hatten, konnten wir auch erfüllen.“ In der Instandhaltung allerdings seien die Gebäude eindeutig aufwendiger. „Man muss die Fassaden öfter streichen lassen“, legt Moch dar. „Alle sieben bis acht Jahre ist ein neuer Anstrich notwendig, und aufgrund von Baustoffermüdung mussten wir auch bereits eine Reihe von Fenstern austauschen lassen. Sie können nicht vermeiden, dass sich im Holz eben doch hier und da Faulstellen entwickeln.“

Gelohnt hat sich das Projekt nach Ansicht der Lünener schon aufgrund der Erfahrungen, die heute noch in anderen Projekten zum Einsatz kommen: „Man lernt nur, wenn man sich ab und zu neue Aufgaben stellt“, findet Moch. „Atmungsaktive Wandaufbauten, die Verwendung von Ziegelwerk und Kalkzementputz und insgesamt die Sensibilität für die Bedeutung eines guten Raumklimas haben wir aus der Gartenstadt mitgenommen.“

i GESCHICHTE DER GARTENSTADT

Erst war es ein Zechengelände, dann sollte dem Grundstück im Zuge der Internationalen Bauausstellung Emscher Park eine neue Funktion gegeben werden. Heraus kam nach vielen Überlegungen ein Konzept, das nicht nur einen Technologiepark und die Befreiung des Flusses Seseke einbezog, sondern eben auch die Gründung einer neuen Gartenstadt beinhaltete. Im Jahr 1992 wurde das Modellvorhaben in das Forschungsprogramm experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) aufgenommen. So entstand auch mit öffentlichen Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen die Gartenstadt Seseke-Aue, die heute immerhin schon bald ihren 20. Geburtstag feiern kann.

Gesundes Wohnen ist eine Frage der Perspektive

MINIMALANFORDERUNGEN >> Natürlich will ich mit dieser Aussage ein wenig provozieren, darüber nachzudenken, auf welchem Niveau wir in den Industrie- und Dienstleistungsländern der westlichen Welt über „gesund wohnen“ nachdenken. Sicherlich ist es richtig, das zu tun. Denn viele Aspekte des Wohnens bergen bei uns mögliche Gefahren für die Gesundheit. Und die Tatsache, dass wir in klimatisch kälteren Regionen dieser Welt leben, bedingt hohe Ansprüche an die „Haut“ unserer Behausung.



Für Menschen, die im tropischen Gürtel dieser Welt in großer Armut leben, stellen sich die Probleme etwas anders dar. Gesund sein heißt zunächst: überleben. Und Überleben muss das Haus garantieren in Regionen, die gefährdet sind durch mögliche Erdbeben, durch Vulkane, Hurrikans, also heftige Winde und Starkregen. Überleben bedeutet auch gesund bleiben, wenn Arztkosten kaum finanzierbar sind. Das Wasser muss sauber sein, die Sanitäranlagen nutzbar und einigermaßen hygienisch, Schutz eher vor der Hitze als vor seltener Kälte, Schutz vor Diebstahl, Schutz vor kriminellen oder auch sexuellen Übergriffen und überhaupt Intimitätsschutz.

Außerdem muss man die Unterkunft säubern können, es darf kein Wasser hineinkommen, Ungeziefer muss möglichst draußen gehalten werden und Moskitoschutz ist wichtig. Und natürlich darf auch kein gesundheitsgefährdendes Material wie im Laufe der Zeit zerbröselndes Asbest verwendet werden. Die Aufbewahrung von Trinkwasser und von Lebensmitteln muss die Qualität erhalten können. Die Zubereitung, also das Kochen, muss so machbar sein, dass weder Feuer die Menschen – hier vor allem die Kinder – gefährdet noch der Rauch von offenen Feuern.

Es sind also sehr grundlegende Schutzbedürfnisse, die bestimmen, wie ein Haus beschaffen sein muss. Ein aus der Sicht eines Architekten und Bauingenieurs sicheres Haus muss eine Widerstandsfähigkeit gegen Erdbeben, Stürme und Starkregen aufweisen, die, wenn die bescheidenen finanziellen Mittel dafür da sind, eigentlich mit dem entsprechenden Know-how recht einfach herzustellen sind. Also müssen die beiden genannten Ressourcen Geld und Know-how lokal vorhanden sein oder eben beschafft oder geschaffen werden.

Die Bauweise an sich kann dabei sehr unterschiedlich, je nach den vorgefundenen Rahmenbedingungen, ausfallen und muss in jeder Situation von Fachleuten neu überdacht werden. Die Qualität der Grundstücke und ihrer Böden ist eine der Rahmenbedingungen, ebenso der Zugang zur Infrastruktur wie Transport, Wasser, Strom und Arbeit oder der Zugang zu Baumaterialien wie Lehmvorkommen, Schnittholz oder Blechteile für Dächer, Zementverfügbarkeit, Dachziegel und Blocksteine.

Die Fachleute sind in allen genannten Punkten gefordert und müssen alle Entscheidungen

gen unter Berücksichtigung der geringen Ressourcen fällen. Auch ist ganz entscheidend, dass die späteren Nutzer über partizipative Planungsprozesse und Eigenbeteiligung am Bau mitgenommen werden und ihnen nicht die Autonomie ihrer Entscheidung abgenommen wird. Die Erfahrung dieser Notwendigkeit wird auch in Deutschland zunehmend wieder wertgeschätzt, wenn zum Beispiel eine Nutzerbeteiligung in Genossenschaften während des Planungs- und Bauprozesses angestrebt wird.

Der Vergleich der Probleme in Deutschland mit den Problemen in ärmeren Ländern des globalen Südens zeigt, dass im Grundsatz an denselben Punkten angesetzt werden muss, aber eben doch auf einer völlig verschiedenen Ebene.



GASTBEITRAG >>
von Winfried Clever

Projektbetreuung DESWOS
www.deswos.de

KOOPERATIVE STADTENTWICKLUNG IM KONSENS?

Bürgerbeteiligung im Spannungsfeld

Gemeinsames Thesenpapier des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV) und der Bundesvereinigung der Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften e. V.

Bau- und Stadtentwicklungsvorhaben stoßen zunehmend auf die Haltung „not in my backyard“. Auch die Wohnungswirtschaft sieht sich mit dieser Entwicklung zunehmend konfrontiert. Die beiden Verbände stellen dazu fest: Immobilien- und Stadtentwicklungsvorhaben – vor allem in der Nachbarschaft von Wohngebieten – mussten sich zuletzt immer häufiger mit Widerstand aus der Bevölkerung auseinandersetzen. Anwohner befürchten, durch Aufwertung und steigende Mieten verdrängt zu werden. Auch baubedingte Beeinträchtigungen oder der Verlust von Freiflächen rufen Gegner auf den Plan. Prominentestes Beispiel ist der Volksentscheid zum Tempelhofer Feld.

Gleichzeitig wird in den dynamischen Stadtregionen dringend mehr Wohnungsneubau für die wachsende Bevölkerung benötigt. Das Bündnis für Wohnen und Bauen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit ruft deshalb zu einem positiven Neubauklima auf, um mehr Akzeptanz für Bauaktivitäten in der Bevölkerung zu erreichen. Wesentliche Beiträge kann eine zielgerichtete Bürgerbeteiligung leisten, doch bislang ist dies bei Vorhaben von Bauträgern, Projektentwicklern und Investoren noch kein Standard.

Die Arbeitsgruppe Städtebau/Raumordnung des Deutschen Verbandes hat unter Leitung von Frau Professor Elke Pahl-Weber gemeinsam mit der Bundesvereinigung ein Positionspapier erarbeitet, das Potenziale und Grenzen sowie Verfahrensgrundsätze und Erfolgsfaktoren zielgerichteter Bürgerbeteiligung bei Immobilien- und Stadtentwicklungsvorhaben erörtert.

In ihren Vorbemerkungen weisen die Verbände darauf hin, dass sich die Mitwirkung von Bürgern in den letzten Jahren verändert hat. Dies wird unter anderem damit erklärt, dass es in der Stadtentwicklung immer weniger um Stadterweiterung und immer mehr um Entwicklung im Bestand geht. Dieser

Bestand wird geprägt durch die Gebäude, die Infrastruktur und die öffentlichen und privaten Freiräume und zugleich auch von den Menschen, die dort leben, sich dort aufhalten und dadurch auch den Raum mitprägen. Diese Menschen sind bei neuen Entwicklungen in einer viel unmittelbarerem und vielschichtigerem Weise (neue Nachbarschaft, Lärm, Verlust von Freiraum, Überlastung vorhandener Infrastruktur et cetera) angesprochen, als es bei Stadterweiterung der Fall ist.

Bürgerbeteiligung kann sich auf die formelle Beteiligung nach Baugesetzbuch beziehen. Diese Form hat Tradition und wird kompetent praktiziert. Sie ist allerdings strukturalistisch und weit weg von den Bürgern und von einem Planungsgeschehen, das zunehmend im bebauten und belebten (bewohnten, bearbeiteten, mit Infrastruktur und Grün ausgestatteten) Bereich stattfindet. Obwohl die Beteiligungsformate der städtebaulichen Erneuerung bestens bekannt, etabliert und in der Städtebauförderung auch verbindlich vorgesehen sind, sind sie bei Neubauvorhaben und Bauaktivitäten von Projektentwicklern, Bauträgern und Wohnungsbaugesellschaften noch wenig verbreitet.

Vielfach werden Bauvorhaben, gegen die sich Widerstand regt, so eine weitere Erklärung der Verbände, zudem als intransparent und einseitig auf wirtschaftliche Belange ausgerichtet wahrgenommen. Die Unternehmen der Immobilienwirtschaft sind ob der teilweisen Vehemenz der Widerstände aus der Nachbarschaft häufig überrascht, vor allem wenn zur Entlastung angespannter städtischer Wohnungsmärkte neuer Wohnraum geschaffen wird.

Potenziale und Grenzen von Bürgerbeteiligung erkennen beide Verbände in folgenden, nur stichwortartig wiedergegebenen Punkten:

Potenziale

- Qualitätseffekt: Zur Erhöhung der Qualität des Vorhabens können wertvolle kreative Ideen von außen dazu kommen, unter anderem durch die Auslobung eines städtebaulichen Ide-

enwettbewerbs. Die Diskussion über die Ergebnisse kann ein hervorragender Einstieg in die Beteiligung sein.

- Einbindung von Bürgern mit Vorbehalten
- Beteiligung rechnet sich
- Beschleunigung von Verfahren
- Imageeffekt

Grenzen der Beteiligung

Ein Investor kann nicht auf alle Wünsche und Ansprüche eingehen. Manche Personen und Gruppen, die das Projekt ablehnen, lassen sich nicht im Konsens einbeziehen. Auch bei einer von der Mehrheit getragenen Entscheidung geht in der Realität die Auseinandersetzung häufig weiter. Für viele Fragestellungen sind zugespitzte „Ja-Nein-Entscheidungsformen“ nicht hilfreich, da diese der Komplexität von Stadtentwicklung nicht gerecht werden.

Zu den Potenzialen und Grenzen haben beide Verbände darüber hinaus Verfahrensgrundsätze für die erfolgreiche Gestaltung von Beteiligungsprozessen entwickelt. Zwei Dinge werden als maßgeblich herausgestellt: das geeignete Verfahren und die Rückkopplung in die Politik. Klargemacht wird, dass es bei Bürgerbeteiligung in erster Linie um Interessenauseinandersetzung geht. Dazu gilt es, Interessen offenzulegen, auszudiskutieren, abzuwägen und bestehende Anliegen zu managen und umzusetzen. Nur dieser gesamte Prozess macht Bürgerbeteiligung aus und nicht die Erfüllung aller Wünsche. Auch müssen Rahmenbedingungen und Prämissen offen und frühzeitig kommuniziert und Grenzen klargemacht werden. So gilt es, sowohl Ansprüche von Städtebau und Architektur als auch die notwendige Wirtschaftlichkeit als limitierende Faktoren deutlich zu machen. Ferner ist für die Moderation der verschiedenen Interessen eine neutrale Diskussionsleitung unverzichtbar.

Schließlich betonen beide Verbände, dass die Führungs- und Steuerungsrolle der Politik entscheidend ist. RS

- Das gemeinsame Thesenpapier ist auf der Homepage des DV unter www.deutscher-verband.org in der Rubrik Publikationen/Positionen nachzulesen.

UNTERBRINGUNG VON FLÜCHTLINGEN

GdW fordert Absenken von Baustandards und Beschleunigung von Verfahren

„Es geht nicht allein um die Erstunterbringung, sondern auch um die längerfristige Integration“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko zur aktuellen Diskussion über die Unterbringung von Flüchtlingen. „Diese Frage wird immer drängender. Wir brauchen Lösungen mit Hand und Fuß, damit zum einen Bauvorgänge deutlich schneller günstiger werden – sowohl für den Neubau als auch für die Instandsetzung bereits stillgelegter Gebäude. Zum anderen muss die soziale Betreuung von Zuwanderern so ausgestaltet werden, dass sie ein Teil unserer Gesellschaft werden können.“

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat nun zu den konkret notwendigen Maßnahmen eine Resolution veröffentlicht. Die rechtlichen Voraussetzungen für die Wohnraumversorgung müssten an die aktuelle Ausnahmesituation angepasst werden, damit umgehend mehr bezahlbarer Wohnraum für alle Menschen in Deutschlands Städten entstehen kann. „Es muss jetzt gebaut werden, denn rund die Hälfte der zu uns kommenden Flüchtlinge wird dauerhaft in Deutschland bleiben“, so Gedaschko. Bund und Länder sollen daher die Baustandards befristet absenken und die Energieeinspar-



verordnung (EnEV) bis zum Jahr 2020 auf das Niveau der EnEV 2009 absenken. Darüber hinaus müssten die Verfahren für den Bau von Unterkünften und für die Unterbringung drastisch beschleunigt werden. *Burk*

- Die dezidierten Forderungen des Bundesverbandes sind im Internet zu finden unter: http://web.gdw.de/uploads/pdf/Resolution_VS_VR_zur_Unterbringung_von_Fluechtlingen_030915_final.pdf

GESUNDHEIT

Aktion „Quartierschritte“ soll fit machen

Bei der Aktion „Quartierschritte“ des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen können sich Mieter von Wohnungsunternehmen in ausgewählten Pilotregionen ab sofort als „Schrittmacher“ bewerben. Als Teil der bundesweiten Initiative „Deutschland bewegt sich“ können Teilnehmer mit einem Polar-Fitnessarmband kinderleicht mitzählen, wie viele Schritte sie in ihrem Alltag oder beim Sport machen. Gemeinsam mit BARMER GEK und dem Herzfrequenzmessgerät-Hersteller Polar startet der GdW die Fitness-Aktion. Mieter von GdW-Wohnungsunternehmen in der Pilotregion, die dabei sein wollen, können sich bei der Aktion anmelden. Unter allen Anmeldungen werden insgesamt 444 Teilnehmer gesucht, die ein kostenfrei bereitgestelltes digitales „Schrittzähler-Armband“ von Polar testen können. Entweder alleine oder zusammen mit der Familie und den Nachbarn: Schritte zählen können die Teilnehmer, wo immer sie zu Fuß unterwegs sind. Anschließend kann unter Nachbarn, Freunden und in der Familie online verglichen werden, wer „Quartiersschritt“-Sieger und damit der fitteste Mieter ist. *AW*



QUALITÄT IM BLICK
Handwerkerleistungen für die Wohnungswirtschaft

Handwerk ist Vertrauenssache. Ihre Mieter wollen, dass auftretende Schäden professionell behoben werden. Sie suchen nach effizienten Lösungen, die Ihre Bewirtschaftung entlasten. Wir bieten Ihnen echte Handwerksqualität mit intelligenter Steuerung. www.rhz.de

RHZ
Handwerkszentrum
Ein Unternehmen der Vivawest Dienstleistungen-Gruppe



Foto: Jürgen Fälsche – fotolia.com

MONITORING DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG IM BBSR

Räumliche Aspekte der Fördermittelverteilung und der Bündelung

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung hat ein Monitoring der Städtebauförderung vorgenommen und die Ergebnisse in der Reihe „BBSR-Analysen KOMPAKT 03/2015“ veröffentlicht.

Das vorliegende Heft rückt räumliche Aspekte in den Mittelpunkt und konzentriert sich auf folgende Fragen:

- Welche Verteilungsmuster der Bundesfinanzhilfen zeigen sich unter Berücksichtigung unterschiedlicher räumlicher Kriterien?
- Welche Bedeutung hat die Bündelung der Städtebauförderung mit weiteren Finanzmitteln?

In dem umfangreichen, mit Daten und Grafiken gut ausgestatteten Monitoring befasst sich das BBSR auch mit der Mittelverteilung zwischen Ost- und Westdeutschland. Es wird festgestellt, dass bei einer Setzung der Förderhöhe in Relation zur Bevölkerungsverteilung der

westdeutsche Fördermittelanteil bis zum Jahr 2013 (55 Prozent) immer deutlich unter dem Bevölkerungsanteil (80 Prozent) bleibt. Im Umkehrschluss bedeutet das, dass Ostdeutschland auch in den Jahren nach 2010 überproportional an den Finanzhilfen der Städtebauförderung partizipiere. Seit Mitte der 1990er-Jahre nimmt diese Ungleichverteilung zuungunsten Westdeutschlands jedoch schrittweise ab und folgt damit der degressiven Finanzausstattung des Korbes II.

Im abschließenden Ausblick des Monitorings zieht das BBSR das Fazit, dass sich die Städtebauförderung in ihrer mehr als vierzigjährigen Praxis als flexibles Instrument der Stadterneuerung erwiesen hat. Die Länder steuern im Rahmen ihrer Durchführungshoheit nach den jeweiligen Erfordernissen die Verteilung der Fördermittel. Kommunen in ländlichen Räumen sowie die Mittelstädte profitieren überproportional von den Fördermitteln. Ferner zeigt sich, dass die Kommunen in vielgestaltiger Form die Möglichkeiten zur Mittelbündelung nutzen, das heißt, sie kombinieren bei der Durchführung



von Maßnahmen Mittel der Städtebauförderung mit anderen Finanzierungsquellen.

RS

- Das Heft 03/2015 in der Reihe BBSR-Analysen KOMPAKT steht auf der Homepage des BBSR in der Rubrik Veröffentlichungen/Analysen KOMPAKT zum kostenfreien Download zur Verfügung: www.bbsr.bund.de

NACHRUF

Trauer um Dr. Rudolf Ridinger

Völlig überraschend ist der langjährige Verbandsdirektor des VdW südwest, Dr. Rudolf Ridinger, am Wochenende des 22./23. Augusts 2015 verstorben. Verbandsrat, Vorstandskollegen und Mitarbeiter des VdW südwest trauern um ihren Vorstand, der die Geschicke des Verbandes 14 Jahre lang erfolgreich gelenkt hat. Auch der VdW Rheinland Westfalen ist erschüttert, insbesondere da aufgrund der langjährigen Kooperation mit den Kollegen des südwestdeutschen Verbandes ein reger Austausch und enger Kontakt zu Dr. Ridinger bestand.

Dr. Ridinger übernahm 2001 die Aufgaben des Verbandsdirektors beim VdW südwest. Seit 2011 war er auch Vorstand des VdW saar und Geschäftsführer der TdW südwest Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH. In dieser Zeit hat er sich stets engagiert für die Interessen der Wohnungswirtschaft eingesetzt. Dr. Ridinger stärkte die Bedeutung des Verbandes erheblich und machte ihn zu einer wichtigen und bei Politik und Öffentlichkeit stark beachteten Stimme der Wohnungswirtschaft. Unter anderem trug er wesentlich zur Gründung der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände in Hessen (AWI) und des Kammern- und Verbändebündnisses „Impulse für den Wohnungsbau“ bei, deren beider Sprecher er zudem war.

Dr. Ridinger wurde am 20. März 1959 in Dossenheim, Baden-Württemberg, geboren. An der Universität Konstanz studierte er von 1980 bis 1985 Verwaltungswissenschaften. Danach war er bis 1990 als wissenschaftlicher Mitarbeiter am Fachbereich Wirtschafts- und Organisationswissenschaften der Bundeswehruniversität in Hamburg tätig, wo er 1990 im Bereich Wirtschafts- und Politikwissenschaften promovierte. Im selben Jahr wechselte Dr. Ridinger als Referent für Regional- und Strukturpolitik zum

Deutschen Industrie- und Handelskammertag und übernahm 1993 als Abteilungsleiter den Bereich Wirtschafts- und Umweltpolitik beim Zentralverband des Deutschen Handwerks, bevor er 2001 zum VdW südwest kam.

Thomas Will, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen spricht im Namen aller Kollegen in Verbänden und Unternehmen sein Beileid aus: „Mit Dr. Rudolf Ridinger ist eine herausragende Persönlichkeit und ein anerkannter Verfechter unserer Verbandsinteressen von uns gegangen. In seiner 14-jäh-

rigen Tätigkeit als Verbandsdirektor des VdW südwest war er stets engagierter und kompetenter Antreiber wie auch Mahner, wenn es um neue Herausforderungen der Wohnungswirtschaft ging. Sein Wort hatte Gewicht in Politik und Gesellschaft. Seine Führung und sein Rat führten uns zum Erfolg. Wir werden auf der Basis seiner Wegmarken, die er für unser Selbstverständnis und unsere Ziele gesetzt hat, unsere Arbeit fortsetzen und damit sein Andenken in Ehren bewahren.“



Foto: Martin Joppen Fotografie GmbH

Besser wohnen – Energetische Sanierung plus: Michael Groschek besucht Starterquartiere

NRW-BAUMINISTER AUF TOUR >> Bereits im Juli 2015 hatte sich der Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Michael Groschek, im Rahmen einer Sommerreise gemeinsam mit Verbandsvertretern – darunter auch VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter – über Wohnungsbau, Stadtentwicklung und Verkehr informiert und übertragbare Ideen und Modelle gesucht. Am 17. August 2015 startete er dann zu einer weiteren Fachreise.



Foto: Klaus-Peter Prengel, Fotoredaktion

Essens Oberbürgermeister Reinhard Paß, Michael Groschek und Dirk Miklikowski im Südostviertel

Der Fokus diesmal: die Starterquartiere der Gemeinschaftsinitiative „Besser wohnen – Energetische Sanierung plus“. An ihr beteiligen sich ausschließlich Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen. Deren Engagement lobte der NRW-Bauminister wiederholt im Rahmen seiner Tour: „Ohne sie können wir Städte nicht lebenswert erhalten – sie sind uns mit ihrer Investitionskraft und ihrem Know-how ein wichtiger Partner.“

Energetische Sanierung ist nicht alles

Wichtigster Gedanke der Initiative: Obwohl Energieeffizienz im Wohnungsbau eine große Rolle spielt, ist sie nicht der einzige Faktor, der erfolgreiche Bau- und Modernisierungsprojekte beschreibt. Groschek und sein Ministerium erkennen die Bedeutung der

Quartiersebene an und haben die Gemeinschaftsinitiative in Zusammenarbeit mit dem VdW Rheinland Westfalen so ausgerichtet, dass die vielfältigen Faktoren berücksichtigt werden, die zum Erfolg der Quartiere beitragen: Energetisch modern, nachfragegerecht und lebenswert sollten die Starterquartiere sein oder werden. Zu den aufwertenden Maßnahmen, deren Wirkung der Bauminister nun vor Ort in Augenschein nehmen konnte, gehören folgerichtig neben energetischen Sanierungen etwa die Aufwertung des Freiraums, die Verbesserung von sozialer Infrastruktur, der Abbau von Barrieren und die Optimierung von Nahversorgung und Nahmobilität.

VdW-Verbandsdirektor Rychter begleitete die Fachreise und sagte: „Ich begrüße es

sehr, dass das Ministerium den eigenen Worten zufolge eine ‚Renaissance des sozialen Wohnungsbaus in neuer Qualität‘ anstrebt. Viele ganzheitliche Quartierskonzepte werden von den Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften bereits umgesetzt, wie sie kein anderer Marktakteur verwirklichen könnte. Und selbst jene, die es könnten, würden vielleicht vor dem langfristigen Commitment zurückschrecken. Unsere Mitgliedsunternehmen tun das nicht. Allerdings gibt es immer noch verschiedene Hemmnisse – seien es zu hohe Baukosten, zu viele Auflagen, zu langwierige Vergabeprozesse – die von der Politik beseitigt werden müssen.“

Im Essener Südostviertel startete die Tour durch das Ruhrgebiet: Mit 612 Wohnungen und sieben Gewerbeeinheiten befindet

sich in diesem Stadtteil das größte Allbau-Quartier. Essens Wohnungsunternehmen investiert hier 26 Millionen Euro für eine umfassende Aufwertung. Zur nachhaltigen Aufwertung und Stabilisierung des Quartiers hat die Allbau AG ihren Fokus auf die Kategorien „Bauen“ und „Energie“ gerichtet. Dabei werden die Fassaden energetisch saniert und gedämmt sowie neue Balkone angebracht. Die Nachtspeicher-Heizungen werden gegen moderne Heizungsanlagen ausgetauscht. Ebenso werden in die Jahre gekommene Bäder sukzessive modernisiert. Auch Aspekte der Kriminalitätsprävention fließen mit ein.

Allbau-Geschäftsführer Dirk Miklikowski erläuterte darüber hinaus, dass auch die Außenanlagen und das optische Erscheinungsbild der Gebäude im Quartier eine Aufwertung erfahren sollen. Die Nahversorgung will man, soweit es in der Macht der Allbau liegt, durch die Ansiedlung von Einzelhändlern, durch einen Lieferservice oder Lebensmittel-Shuttle sowie durch eine Marktplatzaktivierung nachhaltig optimieren.

Noch innerhalb der Essener Stadtgrenzen reiste die Gruppe um den Bauminister dann weiter zum Eltingviertel: Mit rund 1.100 Wohnungen ist hier die Deutsche Annington größter Eigentümer und will mit modernisierten Wohnungen neue Zielgruppen erreichen. Die soziale Durchmischung soll verbessert werden, und dafür führt die Deutsche Annington auch mit Unterstützung des Landes Modernisierungen in den drei großen Wohnkarrees des Eltingviertels



Harald Förster (Mitte) führte durch die Gelsenkirchener Schievenfeldsiedlung.

durch: Victoria-, Mathias- und Bernehof. Diese umfassen 413 Wohnungen, überwiegend aus der Gründer- und Nachkriegszeit, die derzeit mit Nachstromspeicher beheizt werden.

Der NRW-Bauminister zeigte sich im Gespräch mit Annington-Chef Rolf Buch beeindruckt von den Plänen und der Investitionssumme in Höhe von rund 28 Millionen Euro: Dass Deutschlands größtes Wohnungsunternehmen verstärkt in seine Bestände investiere, sei ein gutes Zeichen. Darüber hob Groschek vor allem die erklärte Absicht des Unternehmens hervor, die Mieten für die Menschen im Quartier weiter bezahlbar zu halten. Angestrebt wird ein Anteil öffentlich geförderter Wohnungen

mit Mietpreisbindung von 30 Prozent in den drei Wohnkarrees.

Einen starken Kontrast bot im Anschluss die Schievenfeldsiedlung in Gelsenkirchen: Die ehemalige Bergarbeitersiedlung befindet sich im Besitz der Gelsenkirchener Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH (ggw) und leidet, wie ggw-Geschäftsführer Harald Förster betont, nicht unter Leerstand: „Wenn es darum ginge, müssten wir hier noch nicht in Aktion treten.“

Dennoch nimmt die ggw 20 Millionen Euro in die Hand, um das Quartier mit seinen unterschiedlichen Straßenräumen – es umfasst eine Allee, einen zentralen Platz, einen Anger und ist vom Wechsel von ein- und zweigeschossig bebauten Straßen geprägt – nachhaltig aufzuwerten. Im Einzelnen werden dafür unter anderem Kelleraußenwände trockengelegt, Fensteranlagen erneuert, schwellenlose Wärmedämmtüren eingebaut sowie die Kellerdecken und obersten Geschossdecken gedämmt. „Ein modernes Blockheizkraftwerk auf Holzpelletbasis soll künftig eine effiziente Wärmeversorgung sicherstellen“, erläuterte Förster weiter. Wo es sich technisch ermöglichen lasse, würden Balkone angebracht. Auch das Wohnumfeld soll verbessert und die Außenanlagen – vor allem der zentrale Quartiersplatz – sollen neu und barrierefrei gestaltet werden. Neue Kindertageseinrichtungen in der Nachbarschaft sollen mehr junge Familien anlocken. Als Investition in die Zukunft und verantwortungsbewusstes Handeln eines kommunalen Wohnungsunternehmens lobte Groschek das Projekt.



Rolf Buch erläutert die Annington-Pläne im Eltingviertel.



Rundgang durch die Flüsse-Siedlung der VBW Bochum

Viel Besuch und Interesse von Politik und Öffentlichkeit hat die Flüsse-Siedlung in Bochum bereits erfahren. Um ihre Attraktivität zu erhalten, hat die VBW Bauen und Wohnen damit begonnen, die Weichen im beliebten Quartier frühzeitig auf generationengerechtes und zielgruppenspezifisches Wohnen zu stellen. VBW-Geschäftsführer Norbert Riffel, sein ehemaliger (inzwischen in den Ruhestand eingetretener) Kollege Dr. Dieter Kraemer und weitere Vertreter des VBW-Teams stellten der Delegation aus dem Bauministerium vor, mit welchen Maßnahmen das angestrebt wird: Das geplante Maßnahmenpaket umfasst Investitionen in Höhe von rund 30 Millionen Euro und neben

der energetischen Sanierung der Objekte insbesondere den Neubau von attraktiven, barrierearmen Wohnungen sowie die Anpassung der zahlreichen Freiräume und Grünflächen in der Siedlung an die Bedürfnisse älterer Menschen.

Auch städtische Mobilität spielt für das Konzept eine wichtige Rolle: In Kooperation mit dem Fahrradverleihservice „Nextbike“ und dem Carsharing-Partner „CiteeCar“ erarbeitet die VBW zudem ein umfassendes Nahmobilitätskonzept, das auch den Ausbau der „Flüsse-Avenue“ zu einer durchgehenden Fahrradstraße umfasst. Die ersten Fahrradstationen im Bereich der Weserstraße sind bereits realisiert.

Letzter Halt der Tour des NRW-Bauministers war schließlich Dortmund, wo die LEG Wohnen NRW GmbH das Meylant-Viertel aufwertet: Die Investitionen belaufen sich bislang auf mehr als 13,1 Millionen Euro. Dieses Jahr sind Maßnahmen von einer weiteren Million Euro in der Umsetzung. Im Rahmen der Landesinitiative „Besser wohnen – Energetische Sanierung plus“ führt die LEG ihr Sanierungskonzept zudem fort. Ein Teil des Bestandes wird energetisch verbessert beziehungsweise erhält neue Aufzugsanlagen. Zudem werden Wohnungen mindestens barrierearm umgebaut. Flankiert werden diese Maßnahmen durch eine Reihe von Dienstleistungen, die teilweise neu etabliert werden. „Wichtigster Baustein dabei ist das LEG-Serviceangebot, das ne-

ben einem Service-Büro vor Ort auch einen 24-Stunden-Reparaturservice und zeitgemäße Multimedia-Angebote beinhaltet“, erläuterte COO Holger Hentschel.

Schon im Mai 2015 hat die LEG das sogenannte „VitalLokal“ im Quartier eröffnet, das in unmittelbarer Nachbarschaft individuelle Beratungs- und Serviceleistungen rund um die Themen Unterstützung und Pflege bietet. Zur Verbesserung der Nahversorgung soll eine bestehende Gewerbezeile mit einem modernen Ladenlokal reaktiviert werden. Die angrenzende Freifläche wird attraktiv umgestaltet.

Den letzten Besuchstermin seiner Tour konnte Groschek zu seinem großen Bedauern nicht mehr wahrnehmen – Dauerregen und Stau auf der Autobahn verhinderten, dass zuletzt auch noch das Wabenquartier in Duisburg-Neudorf angefahren werden konnte. Dort steckt die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Mitte eG zwölf Millionen Euro in neun Häuser mit insgesamt 170 Wohnungen und ein Mieterquartier. Leerstand gibt es, ähnlich wie im Schiefenfeld in Gelsenkirchen, zwar kaum, doch die Genossenschaft sieht das Projekt als Investition in ihre Zukunft: Im Rahmen eines umfassenden Sanierungskonzepts wird der Modernisierungstau behoben, die Fassade erneuert und auch der Wohnkomfort sowie die Sicherheit verbessert.

AW



LEG-COO Holger Hentschel (l.) führt durch das Meylant-Viertel.

DIGITALISIERUNG

Vernetztes Denken ergänzt bewährtes Tante-Emma-Konzept

Im Ladenlokal „Emmas Enkel“ in Düsseldorf hat der Architekt Benjamin Brüser, das Tante-Emma-Ladenkonzept mit den Erkenntnissen aus dem Onlinehandel und dem Kaufverhalten heutiger Kunden verknüpft. Der Laden ist Treffpunkt und Nachrichtenzentrale – der Einkauf vor Ort ist eher zweitrangig und kann auch digital erledigt werden. Nun hatte NRW-Bau- und Stadtentwicklungsminister Michael Groschek in das Ladenlokal geladen: „Hier wird Digitalisierung vorbildlich mit Tradition und sozialen Bedürfnissen von Menschen verknüpft. Wir müssen vernetztes Denken in die gute Stube tragen. Emmas Enkel sind so eine gute Stube“, sagte Groschek.

Besonderer Gast bei dem Treffen war die Internetbotschafterin der Bundesregierung, Professorin Gesche Joost. Sie berät als Digital Champion für Deutschland die gleichnamige Initiative der Europäischen Kommission.

Beim Gespräch dabei waren auch Partner des „Bündnisses für Wohnen“, darunter VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. Er kommentierte das erfolgreiche Konzept: „Vernetztes Wohnen beschreibt nicht nur die technische Ausstattung der Wohnung. Darüber hinaus geht es um eine soziale Vernetzung innerhalb des Wohnquartieres. Ziel ist es, Nachbarschaft zu fördern und Kooperationspartner zu vernetzen, um individuellen Service und zielgruppengerechte

Dienstleistungen im Wohnbereich anbieten zu können.“ AW

■ Mehr unter: www.emmas-enkel.de



Foto: VdW Rheinland Westfalen

NRW 2015

Städtebauförderungsprogramm

Die nordrhein-westfälischen Städte und Gemeinden erhalten in diesem Jahr 258 Millionen Euro aus dem Städtebauförderprogramm. Mit den Mitteln werden landesweit 202 Maßnahmen gefördert, davon 32 neue Projekte.

Ende Mai 2015 hat das Ministerium für Bau-, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr das Programm veröffentlicht. Förderschwerpunkte in diesem Programmjahr sind die energetische Erneuerung der sozialen Infrastruktur in den Quartieren, die barrierefreie beziehungsweise barrierearme Gestaltung von öffentlichen Räumen und Gebäuden und die Umgestaltung öffentlicher Grünanlagen im Wohnumfeld der Quartiere.

In einer Pressekonferenz am 25. Juni 2015 verwies Bauminister Michael Groschek darauf, dass die Städtebauförderung das zentrale Förderprogramm des Landes für die kommunale Infrastruktur sei und beachtliche volkswirtschaftliche Effekte erziele. Mit den Fördermitteln können Folgeinvestitionen von bis zu 1,8 Milliarden Euro ausgelöst werden, so Groschek weiter. An der Finanzierung der im Programm vorgesehenen Investitionen in Höhe von 346 Millionen Euro beteiligen sich das Land Nordrhein-

Westfalen mit 143 Millionen Euro, der Bund mit 115 Millionen Euro und die Kommunen mit 88 Millionen Euro. Insgesamt werden damit 202 Maßnahmen, davon 32 neue Maßnahmen, landesweit gefördert.

Die Ziele der Städtebauförderung in den verschiedenen Teilprogrammen lauten:

- Die Innenstädte und Ortsteilzentren in ihrer städtebaulichen Funktion stärken. Besonders berücksichtigt werden dabei der Wohnungsbau und die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, insbesondere auch in den historischen Stadt- und Ortskernen, und die Wiedernutzung innenstadtnaher Flächen. Das spiegelt sich in den Programmen „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und „Städtebauliche Sanierung und Entwicklung“ wider.
- Stadt- und Ortsteile mit sozialem, ökonomischem und ökologischem Entwicklungsbedarf weiterentwickeln (Programm „Soziale Stadt“). Nachhaltige städtebauliche Strukturen dort wiederherzustellen, wo erhebliche Funktionsverluste zu verzeichnen sind, insbesondere durch Brachen und Gebäu-

deleerstände (Programm „Stadtumbau West“).

- Vorrangig gefördert werden die städtebaulichen Maßnahmen im Strukturprogramm der „REGIONALEN“ zur Gestaltung des ökonomischen Wandels sowie zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Das komplette Städtebauförderprogramm NRW 2015 sowie weitere Informationen zur Städtebauförderung in Nordrhein-Westfalen finden sich auf: www.mbwsv.nrw.de. Die Dokumentation des Auszeichnungswettbewerbs und der Veranstaltung am 25./26. September 2014 „10 Jahre Stadtumbau in Nordrhein-Westfalen“, Bilanz und Zukunft eines Programms, liegt vor. Sie steht zum kostenlosen Download auf der Homepage des MBWSV NRW bereit oder kann dort als Druckexemplar bestellt werden. Viele erfolgreiche Stadtumbau-Projekte, die von VdW-Mitgliedsunternehmen durch das Programm Stadtumbau West verwirklicht werden konnten, präsentiert der VdW Rheinland Westfalen am 2. November 2015 im Rahmen eines Parlamentarischen Abends in der Landesvertretung in Berlin (mehr dazu auf der Seite „Termine“). RS

SOMMERFEST DER NRW-WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Traditionsveranstaltung im Zeichen der Innovationen

Es ist wohl eine der schönsten Traditionsveranstaltungen der Branche in Nordrhein-Westfalen: Zum gemeinsamen Sommerfest der NRW-Wohnungswirtschaft am 2. Juli 2015 auf dem EBZ-Campus in Bochum hatten sich über 300 Gäste angemeldet. Das Fest bot zudem einen guten Rahmen für die Verleihung des Quality-Awards durch NRW-Bauminister Michael Groschek und den Blick voraus auf das Energieforum West 2016.

Eingeladen hatten erneut gemeinsam der VdW Rheinland Westfalen, BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. Nordrhein-Westfalen und der Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft (AGV). Als Sponsor



hatten sie wie schon im Vorjahr RWE gewonnen. Geboten wurde den Teilnehmern zuerst ein Mix von Impulsvorträgen in der Veranstaltungshalle des EBZ: Es ging um das Innovationsnetzwerk für die Wohnungswirtschaft, zukunftsweisende Energiespeicher, strategische Quartiersentwicklung, Genossenschaften als Partner der Kommunen und Personalentwicklungsmöglichkeiten für die Wohnungswirtschaft.

Nach der offiziellen Eröffnung des Sommerfestes durch den EBZ-Vorstandsvorsitzenden Klaus Leuchtman, VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und AGV-Geschäftsführer Professor Dr. Michael Worzalla sprach NRW-Bauminister Groschek. Er hob in seinem Grußwort die Innovationskraft der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hervor. Das EBZ bezeichnete der Minister als „das Centre Pompidou der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“ und verwies auf die EBZ-Forschungsprojekte, wie das Innovationsnetzwerk für die Wohnungswirtschaft oder das Projekt I-stay@home. „Das EBZ bildet zudem eine wichtige Schnittstelle zum Bündnis für Wohnen. Gemeinsam haben wir einen wissenschaftlichen Dialog und neue Formate des Gesprächs mit neuen Gesprächspartnern



wie dem Wissenschaftsministerium geschaffen und stoßen nun zukunftsweisende Entwicklungen an“, so der Minister.

Auch das Energieforum West, das der VdW Rheinland Westfalen gemeinsam mit dem EBZ im Januar 2015 veranstaltet hatte, wirkt noch nach: Auf dem Sommerfest verliehen Rychter und Groschek den Quality-Award an die baugewerblichen Verbände – ein Publikumspreis für hervorragende Referenten und Inhalte.

Lutz Pollmann, Hauptgeschäftsführer der Baugewerblichen Verbände, nahm den Preis und Groscheks Gratulation mit Freude entgegen.

Dan

MBWSV-SOMMERAKADEMIE

Ministerium fördert den Dialog mit der Wohnungswirtschaft

Die Herausforderungen, die mit dem Prinzip Nachhaltigkeit verbunden sind, standen im Mittelpunkt der diesjährigen Sommerakademie des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV). Der Einladung von Minister Michael Groschek in das Tanzhaus NRW sind rund 100 Vertreter aus Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Forschung, Politik und Verwaltung gefolgt. Im gemeinsamen Austausch wurde deutlich: Die Stadt der Zukunft muss grüner und ressourcenschonender sein als heute. Rund um den Globus entstehen wegweisende Beispiele nachhaltiger Architek-

tur und Stadtentwicklung für lebenswerte Städte. Diese Entwicklung wird künftig auch die Wohnungs- und Immobilienmärkte in Nordrhein-Westfalen bestimmen. „Hierfür müssen wir Denkverbote beseitigen und Ideen sowie Gedanken tanzen lassen“, sagte Groschek.

Die Keynotes der Veranstaltung waren dazu geeignet, diesen Vorsatz zu begünstigen: Professor Dirk Messner, Leiter des Deutschen Instituts für Entwicklungspolitik und Mitglied des Wissenschaftlichen Beirates der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen, sprach über die „Große Transformation zur Nachhaltigkeit“, Diplom-Ingenieur Architekt Martin Reuter (Managing Director

im Büro ingenhoven architects) berichtete über „Nachhaltige Architektur für lebenswerte Städte“.

AW



Foto: MBWSV NRW

Wir sind eine Wohnungsbaugenossenschaft mit rund 850 Wohnungen in der Stadt Erftstadt, die überwiegend frei finanziert sind. Neben dem Neubau eines Mehrfamilienhauses sowie Dachausbaumaßnahmen lag der Schwerpunkt unserer Tätigkeit in den letzten Jahren in der Instandsetzung und Modernisierung unseres Bestandes.

Wir suchen im Rahmen einer altersbedingten Nachfolge möglichst zum **1. Januar 2016** eine engagierte und in der Wohnungswirtschaft versierte Persönlichkeit als

Geschäftsführer(in)

mit der Perspektive zur Bestellung als hauptamtliches Vorstandsmitglied.

Sie sind für die Führung und Vertretung der Genossenschaft sowie die Fortsetzung der positiven Entwicklung verantwortlich. Dabei werden Sie von einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied unterstützt.

Insbesondere werden Sie verantwortlich sein für:

- die zukunftsorientierte Gestaltung der Genossenschaft
- die kaufmännisch-wirtschaftlichen Bereiche
- Mitarbeiterführung
- Planung der Instandhaltungs-, Modernisierungs-/Neubaumaßnahmen sowie Bauüberwachung
- Außendarstellung und Repräsentation der Genossenschaft

Wir erwarten:

- einen Hochschul- beziehungsweise Fachhochschulabschluss im kaufmännischen Bereich oder ein abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Studium
- mehrjährige Berufserfahrung, vorzugsweise in der Wohnungswirtschaft
- umfassende Fachkenntnisse im Finanz- und Rechnungswesen
- gute Kenntnisse der branchenspezifischen Software, vorzugsweise „Wodis Sigma“
- Führungserfahrung mit einem hohen Maß an sozialer Kompetenz

Wir bieten eine entsprechende abzustimmende Einarbeitungszeit und eine leistungsgerechte Vergütung. Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien sowie Gehaltsvorstellungen) senden Sie bitte bis zum **30. September 2015** auf dem Postwege mit dem Kennwort „Bewerbung“ an den

Aufsichtsratsvorsitzenden
Herrn Michael Nücken
Bauverein Erftstadt eG
Fritz-Erler-Str. 6
50374 Erftstadt



Bauverein
ERFTSTADT eG

Demografie und Wohnen in Rheinland-Pfalz

SOMMERFACHREISE VON DORIS AHNEN >> Die demografische Entwicklung stellt Bund, Land und Kommunen vor neue Herausforderungen: Sowohl den steigenden Altersdurchschnitt der Gesellschaft als auch Schrumpfungprozesse, Wanderungsbewegungen und die wachsende Anziehungskraft der sogenannten „Schwarmstädte“ gilt es, mit klugen Maßnahmen zu kompensieren. Am 16. und 17. Juli 2015 hat die rheinland-pfälzische Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen sich zwei Tage Zeit genommen, um im Rahmen einer Sommerfachreise erfolgreiche Projekte und Modellvorhaben zu besuchen und kennenzulernen.



Fotos: Kristina Schaefer

Delegation der Ministerin, mitreisende Verbandsvertreter, Lokalpolitiker sowie Gastgeber beim Zwischenstopp in Kaiserslautern

Sowohl technische als auch bauliche und natürlich soziale Konzepte besuchte die Ministerin im Rahmen der Tour, die von der Architektenkammer Rheinland-Pfalz und der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen gemeinsam organisiert worden war. Ohnehin greifen die verschiedenen Aspekte bei vorbildlichen Projekten meist ineinander.



In Bad Kreuznach setzt die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Bad Kreuznach ein Projekt um, das die Attraktivität der Kommune als Entlastungsstandort der Schwarmregion Mainz stärken soll: Die GEWOBAU errichtet in Zusammenarbeit mit der Rheinhessen-Fachklinik Alzey ein Wohn-Integrations-Angebot für die wohnortnahe Psychiatrie. Für Bad Kreuznach bedeuten das Projekt und das langfristige Engagement der GEWOBAU voraussichtlich, dass die Stadt auch in Zukunft verstärkt von der Anziehungskraft der großen Nachbarstadt profitieren kann.

Weiter ging es nach Otterbach-Sambach zu einem Projekt für generationenübergreifendes Wohnen, das nur durch die Entschlossenheit der Bauherren-Familie Kirschenbaum durch sinnvolle Förderungsangebote und eine kluge bauliche Lösung

des Architektenbüros Er + R architektur + Partner Wirklichkeit werden konnte.

In Kaiserslautern endete der erste Tag der Fachreise: Im Bestand der Gemeinnützigen Baugesellschaft Kaiserslautern mbH lernte Ahnen das seniorengerechte elektronische Hilfssystem PAUL kennen, dessen Funktionen für die Bewohner der grundlegend modernisierten Wohnanlage an der Albert-Schweitzer-Straße entscheidend sind. Danach diskutierte die Ministerin in der Zentrale des Wohnungsunternehmens über die Entwicklung der qualitativen und quantitativen Wohnraumnachfrage im Bundesland. Gesucht werden Wege, künftig sowohl in den nachgefragten Städten als auch den ländlichen Regionen weiterhin attraktive Lebensbedingungen zu bieten. Die Debatte mit der Ministerin führten der Kaiserslauterner Oberbürgermeister Dr. Klaus Weichel, Land-

rat Dr. Winfried Hirschberger und Professor Dr. Holger Schmidt von der Technischen Universität Kaiserslautern unter Moderation von Roswitha Sinz (Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen).

Der zweite Tag führte die Delegation zuerst nach Pirmasens. Dort hatten die Bauhilfe Pirmasens GmbH, die Arbeiterwohlfahrt (AWO) und die Stadt Pirmasens eine Wohngemeinschaft als neue Wohnform für ältere Menschen mit Hilfebedarf entwickelt. Schon beim Start der Sanierung im Jahr 2011 hatten die Architekten auf die Bedürfnisse älterer Menschen geachtet.

In Ludwigshafen besuchte die Finanz- und Bauministerin das in der Modernisierung befindliche, denkmalgeschützte Gebäudeensemble der Hohenzollernhöfe. Hier ging es vor allem darum, wie eine Modernisierung modern, zu moderaten Kosten und unter Ansprache verschiedenster Zielgruppen gelingen kann. 2013 erhielten die Hohenzollernhöfe bereits den Staatspreis für Architektur und Städtebau.

Den Abschluss fand die Fachreise von Ahnen schließlich in Worms, wo sie gemeinsam mit den sie begleitenden Vertretern der Architektenkammer und der Wohnungswirtschaft den Wohnpark Liebenauer Feld besuchte. Hier ist ein ehemaliges amerikanisches Wohngebiet



von 13,5 Hektar Fläche von der Wohnungsbau GmbH Worms genutzt worden, um ein breites Wohnungsportfolio zu schaffen, die soziale Durchmischung zu fördern und Segregation zu vermeiden. Lebenszyklushäuser nach modernstem architektonischen Konzept vervollständigen den Mix.

„Ich habe viele neue Erfahrungen mitgenommen und bin beeindruckt davon, mit was für

vielfältigen Ideen der demografischen Entwicklung in unserem Land begegnet wird“, sagte die rheinland-pfälzische Bauministerin abschließend. „Von dem, was ich in den vergangenen zwei Tagen gesehen habe, werden viele neue Eindrücke meine zukünftigen Überlegungen befruchten.“

AW



AKTIONSTAG WOHNEN AM 24. JULI 2015 AUF DER LANDESGARTENSCHAU LANDAU

Neue Formen des Zusammenwohnens in Rheinland-Pfalz

Gemeinschaftliche Wohnformen liegen im Trend: In den letzten Jahren ist eine Vielzahl neuer Wohnmodelle entstanden. Das Forschungsprojekt „Gemeinschaftliche Wohnprojekte und Nachbarschaft. Entstehungsbedingungen, subjektive Konzepte und Erfolgsfaktoren“ der Technischen Universität (TU) Kaiserslautern hat die Umsetzung neuer Wohnprojekte begleitet. Auf dem Aktionstag Wohnen am 24. Juli 2015 wurden die Studienergebnisse des vom Finanzministerium geförderten und in Kooperation mit dem Sozialministerium durchgeführten Projektes auf dem Gelände der Landesgartenschau in Landau vorgestellt.

Zu den Studienergebnissen erklärte Professorin Dr. Annette Spellerberg von der TU Kaiserslautern: „Die neuen Netzwerke und Wohnprojekte verbinden bedürfnisgerechte Wohnungen, ein ansprechendes Wohnumfeld mit Gemeinschaftsflächen, gute Nachbarschaft und hohe energetische Standards miteinander.“ Eine große Herausforderung für die Verwirklichung solcher Projekte seien laut Studie die oft hohen Erwartungen an gemeinschaftliche Wohnprojekte. So soll der Wohnraum bezahlbar und barrierefrei sein, große Gemeinschaftsräume sollen Platz für den individuellen Freiraum bieten. Gerade mit Blick auf die Kosten sei dies nicht immer einfach. Zudem stellten die Grundstückssuche, die Finanzierung und die Suche nach geeigneten Fördermaßnahmen Hürden dar. Als Lösungsansatz regte die TU Kaiserslautern gezieltere Beratung durch einen zen-

tralen Ansprechpartner, durch Moderatoren und Gruppentrainer an.

Wie die Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte gelingen kann, zeigen das Projekt Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte, das Projekt Vis-a-Vis aus Mainz und die Dorfgemeinschaft Giltenfeld, die sich auf der Tagung präsentierten. In Rheinland-Pfalz gibt es inzwischen über 110 realisierte Projekte – vom Generationenhof über Mietergemeinschaften bis hin zu ganzen Mehrgenerationenquartieren oder -dörfern. Rund 85 davon sind Wohn-Pflege-Gemeinschaften.

Demografieministerin Sabine Bätzing-Lichtenthäler und Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen nahmen an einer Diskussionsrunde teil und warben für das gemeinsam geschaffene Förderangebot für Wohngruppen. Vonseiten der Wohnungswirtschaft nahm Michael Schurich von der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Speyer teil.

Knapp drei Wochen nach der Veranstaltung in Landau stellte Finanzministerin Ahnen die neue Landesförderung „Moderationsförderung für Bewohnergenossenschaften“ vor. „Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums und die Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnformen sind ein zentrales Anliegen der Wohnungspolitik in Rheinland-Pfalz“, sagte die Finanz- und Bauministerin am 13. August 2015 anlässlich der Vorstellung der neuen Landesförderung „Moderationsförderung für Bewohnergenossenschaftsinitiativen“.

„Durch die Gründung von Baugenossenschaften können diese Ziele erreicht werden.“

In Rheinland-Pfalz gibt es derzeit 43 eingetragene Wohnungsgenossenschaften. Mit der Förderung soll die Anzahl von Neugründungen erhöht werden. Bereits im Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) aus dem Jahr 2014 wurde die Unterstützung von Wohnungsgenossenschaftsgründungen mit aufgenommen. „Nach Prüfung aller Fördermöglichkeiten und auch als Ergebnis der wissenschaftlichen Studie von Frau Professorin Spellerberg hat sich die Moderationsförderung als ein zielführendes Instrument zur Unterstützung herausgestellt“, so Ahnen. Eine professionelle Begleitung und Beratung insbesondere in der Planungs- und Gründungsphase haben große Bedeutung, so die Ergebnisse der Studie und nicht zuletzt aufgrund der Erfahrungen vieler erfolgreicher, aber auch gescheiterter gemeinschaftlicher Projekte.

Mit der „Moderationsförderung für Bewohnergenossenschaften“ können Gruppen, die zur Schaffung von nachhaltig bezahlbarem und selbstgenutztem Wohnraum eine Bewohnergenossenschaft gründen möchten oder sich nach Gründung in der Realisierungsphase befinden, Hilfe durch externe Beratung erhalten. Die jeweilige Maßnahme fördert die Landesregierung mit bis zu 10.000 Euro.

Bewerbungen können im Anschluss an ein Beratungsgespräch über die Landesberatungsstelle Neues Wohnen RLP, die Anfang des Jahres neu gegründet wurde und ihren Sitz in der Landeszentrale für Gesundheitsförderung in Mainz hat, an das Finanzministerium gerichtet werden. RS

- Die Studie unter dem Titel „Neue Formen des Zusammenwohnens in Rheinland-Pfalz“ und die Broschüre „Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen in Rheinland-Pfalz“ können unter www.wohnen-wie-ich-will.rlp.de heruntergeladen oder per E-Mail an Bestell-service@msagd.rlp.de bestellt werden. Weitere Informationen erteilt die Landesberatungsstelle Neues Wohnen in Mainz unter: www.neues-wohnen.lzg-rlp.de



Diskussionsrunde: Werbung für das gemeinsam geschaffene Förderangebot für Wohngruppen

VERBUND-MODELLPROJEKT IN RHEINLAND-PFALZ

„Dehääm“: Wohnen mit Versorgungssicherheit

Der wachsende Anteil älterer Menschen rückt das Thema „selbstbestimmtes Wohnen“ immer stärker in den Mittelpunkt. Die Bauhilfe Pirmasens GmbH beteiligt sich – im Verbund mit der Wohnbau Mainz GmbH und der Bau AG Kaiserslautern – an dem Modellprojekt „Dehääm“. Bei der Auftaktveranstaltung am 6. Juli 2015 in Pirmasens sprach Sozialministerin Sabine Bätzing-Lichtenthäler über die Rolle der neuen Wohnformen. Die drei Projekte der kommunalen Wohnungsgesellschaften wurden vorgestellt.

„Die Menschen in Rheinland-Pfalz wollen auch im Alter selbstbestimmt in der eigenen Wohnung leben können. Wir brauchen daher mehr unterschiedliche Wohnangebote, die barrierefrei gestaltet sind, gegenseitige nachbarschaftliche Hilfen möglich machen und die mit professionellen Betreuungs- und Versorgungsangeboten verbunden sind“, betonte Bätzing-Lichtenthäler. Das Land unterstützt die Entwicklung neuer Wohnformen und hat als zentralen Ansprechpartner für alle an solchen Projekten Interessierten die Landesberatungsstelle „Neues Wohnen“ eingerichtet.

„Der Bedarf an barrierefreiem Wohnraum und niederschweligen Versorgungsangeboten in den Stadtvierteln steigt“, erklärte Ralph Stegner, Geschäftsführer der Bauhilfe Pirmasens, vor dem Hintergrund des demografischen Wandels. Er verwies auf die noch junge Erfolgsgeschichte von „PS: patio!“, ein generationenübergreifendes Wohnprojekt der Bauhilfe und der Diakonie. In Kürze

soll der zweite Bauabschnitt realisiert werden. In Kaiserslautern plant die Bau AG das unter „Nils“ firmierende Projekt mit 43 Wohnungen, darunter eine Gästewohnung, ein Servicebüro und ein Wohncafé mittendrin. In Mainz sind in sechs Gebäuden auf einem früheren Gelände der US-Army 100 Wohnungen mit Wohncafé und Servicestützpunkt geplant.

Als richtungsweisendes Konzept für die Modellprojekte in Rheinland-Pfalz gilt das sogenannte Bielefelder Modell. Bereits in den 1990er-Jahren hat die BGW Bielefelder gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH mit einem sozialen Dienstleister das Konzept entwickelt. Die Besonderheit des Modells ist ein quartiersbezogener Ansatz des Wohnens mit Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale. Eingebunden in die bestehende Wohnumgebung und mit guter infrastruktureller Anbindung finden ältere Menschen mit Behinderung hier komfortable und barrierefreie Wohnungen. Ein wesentlicher Baustein ist darüber hinaus das „Wohncafé“ als Treffpunkt und Ort der Kommunikation für die gesamte Nachbarschaft. Gleichzeitig ist in einem Servicestützpunkt ein sozialer Dienst als Kooperationspartner mit einem umfassenden Leistungsangebot (Hauswirtschaft und Pflege) rund um die Uhr im Quartier präsent. Auf dessen Hilfs- und Betreuungsangebote können alle Mieter zugreifen. Kostenpflichtig sind nur Leistungen, die tatsächlich in Anspruch genommen werden. Die Wahlfreiheit eines unterstützenden Dienstes bleibt gewahrt.



Bau AG-Geschäftsführer Thomas Bauer, Sabine Bätzing-Lichtenthäler und Ralph Stegner (v. l.)

Die Pirmasenser Bauhilfe hat sich – in Kooperation mit der Wohnbau Mainz GmbH und der Bau AG Kaiserslautern – für das rheinland-pfälzische Modellprojekt beworben. Das Vorhaben wird durch den GKV-Spitzenverband, der zentralen Interessensvertretung der gesetzlichen Kranken- und Pflegekassen, wissenschaftlich gefördert und ausgewertet werden. Das Land Rheinland-Pfalz unterstützt die kommunalen Wohnungsbauunternehmen bereits seit über einem Jahr mit einer Arbeitsgruppe. Um das wissenschaftliche Förderprogramm hatten sich bundesweit 200 Projekte beworben, rund 40 haben den Auswahlprozess erfolgreich durchlaufen. In Rheinland-Pfalz sind neben dem Verbund aus Pirmasens, Mainz und Kaiserslautern sechs weitere Projekte dabei.

RS

MIETPREISBREMSE IN RHEINLAND-PFALZ

Mainz, Trier und Landau betroffen

Nach der rheinland-pfälzischen Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung kommt die Mietpreisbremse für die drei Städte Mainz, Trier und Landau in der Pfalz. Sie wird voraussichtlich nach der Sommerpause in Kraft treten.

Das Finanz- und Bauministerium hatte zuvor dem Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft und dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen die Gelegenheit gegeben, zu dem Entwurf der Landesverordnung schriftlich Stellung zu nehmen. Der Entwurf sieht die Anwendung der sogenannten Miet-

preisbremse für die drei Städte Mainz, Trier und Landau in der Pfalz vor.

Gemeinsam in Abstimmung mit der Arbeitsgemeinschaft der rheinland-pfälzischen Wohnungsunternehmen haben die beiden Verbände eine im Fazit ablehnende Stellungnahme abgegeben. Sie fin-

>>

den diese im Wortlaut auf den jeweiligen Homepages der beiden Verbände.

Die Verbände sehen den Entwurf, neben der bereits geltenden Kappungsgrenzenverordnung, als einen weiteren Baustein im Rahmen der politischen Bemühungen zur Entschärfung der aktuellen Problematiken der angespannten Wohnungsmärkte in einigen Verdichtungsräumen. Sie können aber nicht nachvollziehen, dass Maßnahmen zur Begrenzung der Mietentwicklung zu einer Entschärfung der Problematiken führen werden. In der Begründung zum Entwurf führt das Ministerium sogar selber aus, dass die Dämpfung der Wiedervermietungsmiete keinen zusätzlichen Wohnraum schafft und in erster Linie sozialpolitische Zwecke

verfolgt werden. Hier stellen die Verbände die grundsätzliche Frage, ob solche Eingriffe in den Markt hilfreich sind. Sie unterstützen eher Bestandsmieter (als Wohnungsbesitzende) und helfen kaum Wohnungssuchenden.

Beide Verbände erkennen gleichwohl ausdrücklich an, dass das Finanzministerium mit einem in Auftrag gegebenen Gutachten zur Fortschreibung des Teilgutachtens zur Kappungsgrenzenverordnung methodisch einen besseren Weg als viele andere Bundesländer gewählt hat.

Mit einem Gesetz zu einer Mietpreisbremse stellt sich die Problematik der Gebietsfestlegung allerdings deutlich schärfer als bei der Kappungsgrenzenregelung. Bei der Miet-

preisbremse handelt es sich um ein Gesetz mit einem rechtlich noch deutlich weitergehenden Eingriff in die Eigentumsrechte. Der Verordnungsentwurf mit Begründung reflektiert nicht die bereits vom Bund im Mietrechtsnovellierungsgesetz angelegten rechtlichen Bedenken der wohnungswirtschaftlichen Verbände. Diese erstrecken sich im Wesentlichen auf die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Ferner würdigt der Entwurf nicht ausreichend die Möglichkeit, Teile eines Gemeindegebiets für eine Mietpreisbegrenzung zu bestimmen. Die Stellungnahme der Verbände setzt sich mit diesen beiden Themen näher auseinander und lehnt so begründet den Verordnungsentwurf der Landesregierung ab.

RS

EIN (WEITERES) BÜNDNIS FÜR DAS WOHNEN, DIESMAL IN MAINZ

Gründungsveranstaltung am 22. Juli 2015

Die Landeshauptstadt Mainz zählt zu den Hotspots mit hohen Mietpreisen in Rheinland-Pfalz. Einwohnerschaft und Bedarf an Wohnraum nehmen in der Universitätsstadt Mainz zu. So zählt Mainz neben Trier und Landau in der Pfalz auch zu den drei rheinland-pfälzischen Städten mit einer Mietpreisbremse.

Bezahlbares und lebenswertes Wohnen in einem guten und nachbarschaftlichen Umfeld gehört auch in Mainz zu den Grundbedürfnissen aller Menschen. Gute und gesunde Wohnverhältnisse sind eine wesentliche Voraussetzung für sozialen Frieden und gesellschaftlichen Zusammenhalt, erklärte Oberbürgermeister Michael Ebling bei der Gründungsversammlung für ein Bündnis für das Wohnen in Mainz. Regionale und überregionale Akteure der Wohnungsbauunternehmen, das Land, stadtnahe Unternehmen sowie Wohnungseigentümergevereine und Mieterschutzvereine waren eingeladen, gemeinsam mit der Landeshauptstadt Mainz ein Bündnis für das Wohnen ins Leben zu rufen.

„Die Schwarmstadt Mainz benötigt deutlich mehr – insbesondere bezahlbaren – Wohnraum und damit vor allem große Anstrengungen im Wohnungsneubau, aber auch eine Intensivierung des geförderten

Wohnungsbaus“, erläuterte der Oberbürgermeister.

Bis zum Jahr 2020 sollen in Mainz 6.500 neue Wohnungen errichtet werden. Das Bündnis soll hierzu auf regionaler Ebene die Initiative des Bundesbauministeriums vom Februar 2015 unter dem Titel „Memorandum zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ aufnehmen und im Raum Mainz in konkretes Handeln umsetzen. Das Mainzer Bündnis für Wohnen greift zudem ein zentrales Anliegen des rheinland-pfälzischen Landeswohnraumförderungsgesetzes auf, auf kommunaler Ebene Bündnisse für soziale Wohnungspolitik zu schließen. In Mainz wird nun mittels einer flexiblen Quotierung bei der Baulandbereitstellung auch der Neubau von gefördertem Wohnraum sichergestellt.

Weiteres gemeinsames Ziel ist eine nachhaltige Modernisierung. Wohnungsbestände sollen energetisch saniert werden, um so den Energieverbrauch zu senken. Diese Sanierung soll für die Mieter sozialverträglich umgesetzt werden. Die Unterstützung des Mehrgenerationenwohnens steht ebenfalls auf der Agenda des Bündnisses. Gleichzeitig ist es aus dessen Sicht notwendig, neben Wohnraum für Studierende, Singles, Alleinerziehende und junge Familien mehr

altersgerechten und barrierefreien Wohnraum zu schaffen. Auch die Investitionen in den klimafreundlichen Neu- und Umbau von Wohnungen sollen intensiviert werden. Schließlich bekennen sich die Bündnispartner zu dem Ziel, die Fassaden denkmalgeschützter Häuser im Zusammenhang mit der notwendigen energetischen Modernisierung von Altbauten zu erhalten.

Erstunterzeichner einer gemeinsamen Vereinbarung sind neben der Landeshauptstadt Mainz die Epple Holding GmbH, die Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz mbH, die Handwerkskammer Rheinhessen, die Industrie- und Handelskammer für Rheinhessen, das auch für Bauen und Wohnen zuständige Ministerium der Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz, die Mainzer Aufbaugesellschaft mbH, der Mieterschutzverein e.V., die Stadtwerke Mainz AG, die Wohnbau Mainz GmbH, SOKA-Bau sowie der ASTa der Johannes Gutenberg-Universität Mainz. Weitere Institutionen haben ihre Beteiligung in Aussicht gestellt, heißt es aus Mainz.

Die neue „Leitstelle Wohnen“ im Büro des Oberbürgermeisters wird das Bündnis begleiten und einen regelmäßigen Austausch organisieren.

RS

Neue Bevölkerungsvorausberechnung

STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ >> Das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz hat im Juli 2015 eine neue, die vierte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung veröffentlicht. Bis 2035 verringert sich die Zahl der Rheinland-Pfälzer um 153.000. Welche Auswirkungen die höhere Zuwanderung auf die künftige Entwicklung der Bevölkerungszahl und der Altersstruktur in Rheinland-Pfalz, in den kreisfreien Städten und den Landkreisen haben könnte, zeigen die Ergebnisse dieser Bevölkerungsvorausberechnung.

Rückgang der Bevölkerung

Die Zahl der Einwohner des Landes wird bis 2035 um 153.000 auf 3,84 Millionen zurückgehen (minus 3,8 Prozent). Nach den Ergebnissen der mittleren Variante der Vorausberechnung würde wieder der Bevölkerungsstand des Jahres 1991 erreicht. Zahlenmäßig entspricht dieser Rückgang der Größenordnung eines Landkreises wie Bad Kreuznach.

Bereits zwischen 2004 und 2013, dem Ausgangsjahr für die neue Vorausberechnung, sank die Bevölkerung in Rheinland-Pfalz um 67.000 Personen (minus 1,6 Prozent). Die Vorausberechnung zeigt auch eine langfristige Entwicklung bis 2060 auf. In der mittleren Variante wird mit einem Rückgang um 627.000 Personen auf 3,37 Millionen gerechnet (minus 16 Prozent). Das entspricht in etwa der Bevölkerungszahl des Jahres 1959.

Verschiebung der Altersstruktur

Der demografische Wandel wird vor allem durch die Verschiebung der Altersstruktur in der Bevölkerung zu einer Herausforderung. Die höheren Wanderungsgewinne der zurückliegenden Jahre wirken zwar tendenziell verjüngend, können aber die seit Langem andauernde demografische Alterung kaum abbremsen. So wird die Zahl der unter 20-Jährigen mittelfristig bis 2035 um 95.000 abnehmen (minus 13 Prozent). Die erwerbsfähige Bevölkerung (20- bis 65-Jährige) verringert sich um 409.000 Menschen (minus 17 Prozent). Darauf müssen sich die Wirt-

schaft und auch der öffentliche Dienst schon in den nächsten Jahren einstellen.

Dagegen nimmt die Zahl der 65-Jährigen und Älteren stark zu; bis 2035 steigt sie um 351.000 (plus 43 Prozent). Hier ist von besonderem Interesse die deutliche Zunahme der Zahl der Hochbetagten ab 80 Jahren (plus 126.000 beziehungsweise plus 56 Prozent). Die Menschen in dieser Altersgruppe haben in der Regel ein erhöhtes Pflegerisiko (2013: durchschnittlich 30 Prozent).

Durchschnittsalter erhöht sich bis 2035 auf 50 Jahre

Durch diese Entwicklungen erhöht sich das Durchschnittsalter der Bevölkerung von heute 46 Jahren mittelfristig auf 50 Jahre und langfristig bis 2060 sogar auf 52 Jahre. Mit der gesellschaftlichen Alterung wird auch die „Belastung“ der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter deutlich zunehmen. Auf 100 Personen im Alter zwischen 20 und 65 Jahren kommen derzeit 34, mittelfristig 58 und langfristig sogar 65 Personen, die 65 Jahre und älter sind. Damit steigt der sogenannte „Altenquotient“ bereits mittelfristig um 71 Prozent.

Regionale Unterschiede

Anknüpfend an die bisherige Bevölkerungsentwicklung in Rheinland-Pfalz wird der demografische Wandel auch in der Zukunft regional sehr unterschiedlich verlaufen. Nach der mittleren Variante der Vorausberechnung wird die Bevölkerung in den kreisfreien Städten bis 2035 noch zunehmen (plus 0,4 Prozent), in den Landkreisen aber schon abnehmen (minus 5,3 Prozent).

Deutlich wachsen werden noch die kreisfreien Städte Ludwigshafen (plus 5,1 Prozent), Trier (plus 3,7 Prozent) und Mainz (plus 2,8 Prozent) mit den jeweils angrenzenden Landkreisen Rhein-Pfalz-Kreis (plus 2,2

Prozent), Trier-Saarburg (plus 1,9 Prozent) beziehungsweise Mainz-Bingen (plus drei Prozent). Steigen wird die Bevölkerungszahl auch in den kreisfreien Städten Frankenthal und Landau (jeweils 1,1 Prozent) sowie Speyer (plus 1,2 Prozent) und Worms (plus 0,7 Prozent). In den kreisfreien Städten Pirmasens (minus 15 Prozent) und Zweibrücken (minus 9,7 Prozent), im umliegenden Landkreis Südwestpfalz (minus 13 Prozent) sowie in den Kreisen Birkenfeld (minus 15 Prozent) und Kusel (minus 14 Prozent) ist aufgrund der Entwicklungen im Stützzeitraum (2009 bis 2013) mit einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahl zu rechnen.

Langfristig bis 2060 sinkt die Bevölkerungszahl auch in allen kreisfreien Städten (minus 9,6 Prozent). In den Landkreisen dürfte der langfristige Rückgang etwa doppelt so hoch ausfallen (minus 18 Prozent).

Ergebnisse für Verbandsgemeindeebene soll es im Herbst 2015 geben. RS

- Die Broschüre „Rheinland Pfalz 2060 – Vierte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2013)“ kann zum Preis von 15 Euro einschließlich Versandkosten beim Statistischen Landesamt bestellt werden. Bestelladresse: Statistisches Landesamt, Vertrieb, Mainzer Straße 14–16, 56130 Bad Ems, Tel.: 02603 71-2450, Fax: 02603 71-194322, E-Mail: vertrieb@statistik.rlp.de. Die Publikation steht als PDF-Datei im Internet unter www.statistik.rlp.de im Bereich Staat und Gesellschaft unter „Demografischer Wandel“ bereit. Außerdem gibt es dort detaillierte Berechnungen für alle Kreise und kreisfreien Städte zum Herunterladen. Die Ergebnisse der Vorausberechnung können ferner in Form von Bevölkerungspyramiden über einen interaktiven Atlas angezeigt werden.

i Der Artikel beruht auf der Vorstellung der Ergebnisse durch den Präsidenten des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, Jörg Berres, am 22. Juli 2015 in Mainz.

NEUORDNUNG DER AUSSCHÜSSE UND ARBEITSKREISE

Neue Einheitlichkeit in den Fachgremien

Im Herbst 2014 hatte der Verbandsrat des VdW Rheinland Westfalen beschlossen, dass die Ausschüsse und Arbeitskreise des Verbandes künftig durchweg als Arbeitskreise geführt werden sollten. Einzige Ausnahme ist der Finanzausschuss, der noch weitergehende verbandliche Aufgaben erfüllt und daher seine alte Benennung beibehält.

An der Bedeutung der Gremien für die verbandliche Arbeit ändert sich nichts: Durch sie fördert der Verband den Austausch der Fachleute aus den Mitgliedsunternehmen, erhält wichtiges Feedback zu aktuellen Strömungen und Diskussionen und bündelt Debatten.

Noch etwas anderes hat sich im Zuge der Umbenennung geändert: Eine Reihe von

Arbeitskreisen ist neu entstanden beziehungsweise hat sich weiter spezialisiert. Hier stellen wir die Arbeitskreise sowie die Vorsitzenden und gegebenenfalls die stellvertretenden Vorsitzenden sowie die Ansprechpartner im Verband kurz vor. *AW*

■ Weitere Informationen zu den VdW-Arbeitskreisen unter: www.vdw-rw.de

BAUTRÄGERWESEN



Vorsitzender
Bernd Wortmeyer
GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, Duisburg



Stv. Vorsitzende
Stefanie Moser
GAG Immobilien AG, Köln

Ansprechpartner im Verband
Frederik R. Kruska, Tel.: 0211 16998-14,
E-Mail: f.kruska@vdw-rw.de
Sebastian Tackenberg, Tel.: 0211 16998-59,
E-Mail: s.tackenberg@vdw-rw.de

BERUFLICHE BILDUNG UND PERSONALENTWICKLUNG



Vorsitzender
Manfred Lork
VBW BAUEN UND WOHNEN GmbH, Bochum



Stv. Vorsitzende
Tanja Hahn
Allbau Managementgesellschaft mbH, Essen

Ansprechpartnerin im Verband
Nadine Ibing
Tel.: 0211 16998-21
E-Mail: n.ibing@vdw-rw.de

BETRIEBSWIRTSCHAFT



Vorsitzender
Manfred Franck
Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf



Stv. Vorsitzender
Stephan Klotz
GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG, Essen



Stv. Vorsitzender
Norbert Riffel
VBW BAUEN UND WOHNEN GmbH, Bochum

Ansprechpartner im Verband
Dr. Daniel Ranker
Tel.: 0211 16998-80
E-Mail: d.ranker@vdw-rw.de



VDW RHEINLAND WESTFALEN

Der VdW Rheinland Westfalen ist Interessenvertretung, Kompetenzzentrum und Dienstleister für seine Mitgliedsunternehmen.

Zu unserem Selbstverständnis gehört aus der Tradition heraus die Beteiligung und Einbindung jener Experten aus der Wohnungswirtschaft, mit denen und für die wir tätig sind.

COMPLIANCE



Vorsitzende
Isabella Oppenberg
LEG Wohnen NRW GmbH, Düsseldorf



Stv. Vorsitzender
Frank Görres
SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim

Ansprechpartnerin im Verband
Friederike Schultze
Tel.: 0211 16998-23
E-Mail: f.schultze@vdw-rw.de

ENERGIE, UMWELT, BAUTECHNIK UND NORMUNG



Vorsitzender
Rainer Heubrock
 Wohnungsbaugenossen-
 schaft Lünen eG, Lünen



Stv. Vorsitzende
Dr. Jasmin Janßen
 Vonovia SE,
 Bochum

Ansprechpartner im Verband
Frederik R. Kruska
 Tel.: 0211 16998-14
 E-Mail: f.kruska@vdw-rw.de

MULTIMEDIA



Vorsitzender
Klaus Graniki
 DOGEWO21,
 Dortmund



Stv. Vorsitzender
Jochen Mauel
 GAG Immobilien AG,
 Köln

Ansprechpartnerin im Verband
Lisa Wilczek
 Tel.: 0211 16998-67
 E-Mail: l.wilczek@vdw-rw.de

PR & MARKETING



Vorsitzender
Frank Skrube
 Wohnbau eG Essen,
 Essen

Ansprechpartner im Verband
Mirja Dorny, Tel.: 0211 16998-41, E-Mail: m.dorny@vdw-rw.de
Andreas Winkler, Tel.: 0211 16998-94, E-Mail: a.winkler@vdw-rw.de

STEUERN UND BILANZIERUNG



Vorsitzender
Frank Esser
 Mülheimer Woh-
 nungsbau eG,
 Mülheim



Stv. Vorsitzender
Thomas Siegert
 Wohnstätte
 Krefeld, Krefeld

Ansprechpartner im Verband
Jürgen Gnewuch, Tel.: 0211 16998-28
 E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de

RECHT



Vorsitzender
Thomas Häbel
 SWB-Service- Wohnungs-
 vermietungs- und -baue-
 sellschaft mbH, Mülheim



Stv. Vorsitzende
Birgit Welter
 Gemeindliche Siedlungs-
 Gesellschaft Neuwied mbH,
 Neuwied

Ansprechpartner im Verband
Friederike Schultze, Tel.: 0211 16998-23
 E-Mail: f.schultze@vdw-rw.de
Sebastian Tackenberg, Tel.: 0211 16998-59
 E-Mail: s.tackenberg@vdw-rw.de

STADT- UND QUARTIERSENTWICKLUNG



Vorsitzender
Hans-Jürgen Behrendt
 GEWAG Wohnungsakti-
 engesellschaft Remscheid,
 Remscheid



Stv. Vorsitzender
Thorsten Kleinebeker
 Wohnbau Lemgo eG,
 Lemgo

Ansprechpartnerin im Verband
Roswitha Sinz
 Tel.: 0211 16998-46
 E-Mail: r.sinz@vdw-rw.de

WOHNEN IM ALTER



Vorsitzender
Ulrich Brombach
 GWG Gemeinnützige
 Wohnungs-Genossen-
 schaft eG Neuss, Neuss



Stv. Vorsitzender
Thomas Möller
 Baugenossenschaft
 Freie Scholle eG, Bielefeld

Ansprechpartnerin im Verband
Roswitha Sinz
 Tel.: 0211 16998-46
 E-Mail: r.sinz@vdw-rw.de

WOHNRAUMFÖRDERPOLITIK



Vorsitzender
Uwe Schramm
 WohnBau Westmünster-
 land eG, Borken



Stv. Vorsitzender
Volker Nowaczyk
 VBW BAUEN UND WOHNEN
 GMBH, Bochum

Ansprechpartnerin im Verband
Roswitha Sinz
 Tel.: 0211 16998-46
 E-Mail: r.sinz@vdw-rw.de

WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNG



Vorsitzende
Petra Eggert-Höfel
 Bau- und Siedlungsgenos-
 senschaft für den Kreis
 Herford eG, Bünde



Stv. Vorsitzender
Henning Pohl
 die Voerder Baugenossen-
 schaft Ennepetal-Voerde eG,
 Ennepetal

Ansprechpartner im Verband
Mirja Dorny, Tel.: 0211 16998-41,
 E-Mail: m.dorny@vdw-rw.de
Friederike Schultze, Tel.: 0211 16998-23,
 E-Mail: f.schultze@vdw-rw.de

ARBEITSKREIS WOHNEN IM ALTER

Mehr Beteiligung von Bewohnern am Planungsprozess

Am 18. August 2015 führte der Arbeitskreis Wohnen im Alter seine Herbstsitzung zu Gast bei der Mülheimer Wohnungsbau Genossenschaft durch. Im Zuge der Weiterentwicklung der Arbeitskreise des VdW begrüßt auch der Arbeitskreis Wohnen im Alter neue Mitglieder. Ulrich Brombach, Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft Neuss, wurde als Vorsitzender bestätigt. Thomas Möller, Baugenossenschaft Freie Scholle, Bielefeld, wurde zum neuen Stellvertreter gewählt.

Zu Beginn der konstituierenden Sitzung legte der Arbeitskreis seine künftigen Themen-

schwerpunkte fest. Es ist geplant, eine Broschüre zu erarbeiten, in der die Zielsetzung und die Themen sowie die Mitglieder des Arbeitskreises vorgestellt werden.

Frank Esser, Vorstandsvorsitzender der Mülheimer Wohnungsbau Genossenschaft, präsentierte das Mehrgenerationenprojekt „Gartenhöfe Saarn“. In Mühlheim wurden 46 attraktive Mietwohnungen (davon elf öffentlich geförderte Wohnungen) mit Wohnflächen von 52 bis 98 Quadratmetern, Gemeinschaftsraum und großzügigem Innenhof errichtet. Das Besondere an dem Projekt ist die Beteiligung der Bewohner am

Planungsprozess. Im Rahmen von Arbeitsgruppen und Workshops wurden Ideen für die Gestaltung erarbeitet. Die Bewohner bekamen Mitspracherecht zur Erschließungsform, Fassadengestaltung, Gestaltung der Außenanlagen und individueller Grundrissgestaltung.

Der Ansatz der Mitbestimmung wird von den Mitgliedern des Arbeitskreises positiv bewertet, jedoch setzt dies ein starkes Engagement der Bewohner sowie vonseiten des Unternehmens voraus und wäre in dieser Form nicht in allen Wohnquartieren anwendbar. Als Erfolgsfaktor wurde weiterhin die kontinuierliche Beratung und Moderation zwischen Bewohnern und Vermieter gesehen.

Im weiteren Verlauf wurden künftige, für den Arbeitskreis relevante ordnungsrechtliche Rahmenbedingungen erörtert und deren Auswirkungen analysiert. Die Erkenntnisse werden in die Interessenspolitik des Verbandes einbezogen.

Abschließend dankte der Vorsitzende Brombach seinem bis dahin stellvertretenden Vorsitzenden Karl-Heinz Abraham, Wohnungsverein Herne eG, für seine langjährige konstruktive Mitarbeit im Arbeitskreis. Abraham wird Ende des Jahres in den Ruhestand gehen und aus diesem Grund nicht mehr im Arbeitskreis Wohnen im Alter mitwirken.

AW



ERFTLAND KOMMUNALE WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH

Pilotprojekt erfolgreich umgesetzt



Foto: ERFTLAND Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH

Fronleichnamsprozession über das Gelände: Bürger und Schützen besuchen das fertiggestellte Pilotprojekt.

Nur acht Monate hat die ERFTLAND Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH benötigt, um den Rohbau ihres Pilotprojektes „Wohnen für Mieter ab 55+“ in Kerpen-Sindorf bei Köln fertigzustellen. Inzwischen sind rund 80 Prozent der hochwertigen Komfortwohnungen bezogen. 13 von ihnen wurden rollstuhlgerecht ausgeführt, alle beinhalten Tiefgaragenstellplätze.

„Mit der Vermietung dieser Komfortwohnungen für Menschen in der zweiten Lebenshälfte beschreiten wir neue Wege“, sagt Geschäftsführer Christian Nielsen. „Das Wohnkonzept wurde in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung als Pilotprojekt unserer Gesellschaft erarbeitet.“ Das Bauvolumen mit Grundstückskosten beträgt rund 16,4 Millionen Euro und entspricht in dieser Höhe auch der ursprünglichen Planung.

Die insgesamt vier Häuser gruppieren sich im Karree um einen attraktiven Innenhof. Die fertiggestellten Neubauten beherbergen barrierefreie Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen zwischen 49,60 Quadratmetern bis circa 119,80 Quadratmetern. Alle Wohnungen sind über Aufzüge erreichbar und die Bäder sind mit ebenerdigen Duschen ausgestattet. Zum Sicherheitsgefühl tragen auch eine Videogegensprechanlage sowie die elektrischen Rollläden bei. Fußbodenheizung gehört zum Standard. Des Weiteren werden den Bedürfnissen der Generation 55 Plus entsprechend im Innenhof Begegnungsräume geschaffen, die gleichzeitig als Ruhezone zum Verweilen einladen. Der Wohnkomfort wird durch ein variables Angebot für ambulante Pflegedienste eines Dienstleisters der freien Wohlfahrtspflege, der von den Mietern im Bedarfsfall in Anspruch genommen werden kann, ergänzt.

AW

Zusammenarbeit mit Weitblick



Besuchen Sie uns auch zu unserer **Blauen Stunde** im Rahmen der VdW Verbandstage 2015 in Hanau (15.9.) und Essen (22.9.).

Ein Unternehmen der WGZ BANK-Gruppe

Von Anfang an auf lange Sicht - wir begleiten Sie als verlässlicher und dauerhafter Partner der Wohnungswirtschaft. Ihre Vorteile sind: Gute Konditionen, flexible Produkte und individuelle Betreuung auf Augenhöhe.

Sprechen Sie uns an:

Frank Thureau
Bremen, Niedersachsen, Westfalen
Tel. 0251 4905-4305
Mobil 0171 6156406
frank.thureau@wlbank.de

Berndt Henke
Hessen, Rheinland, Rheinland-Pfalz, Saarland
Tel. 0211 210942-4330
Mobil 0171 6131720
berndt.henke@wlbank.de

www.wlbank.de

WL BANK

Premium Fördermitglied im GdW

Genossenschaftliche FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken



**SERVICE- WOHNUNGS-
VERMIETUNGS- UND
-BAUGESELLSCHAFT MBH**
**Integrationslotsen
helfen**

Sie bietet auch Asylsuchenden und Flüchtlingen ein Zuhause: Zurzeit wohnen 613 Flüchtlinge aus vielen verschiedenen Nationen in 118 Wohnungen im Bestand der Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH (SWB). Inzwischen hat das Unternehmen zwei Integrationslotsen angestellt: Fatih Özen und Husein Alhammoud vermitteln im Auftrag der SWB zwischen Mietern und Flüchtlingen, leisten Übersetzungshilfe für die schwierige Sprache Deutsch und geben den Menschen Sicherheit.

„Wir sind bestrebt, jede Familie zumindest einmal im Monat zu besuchen“, erklären die beiden Integrationslotsen. Sie sind jetzt seit acht Monaten im Einsatz für die SWB, der sich bis dato als Erfolgsgeschichte erweist: Sie sprechen die bereits dort wohnenden Mieter an und helfen den asylsuchenden Neubewohnern sich im Wohnalltag zurechtzufinden. So sollen Vorurteile abgebaut werden, damit sich die Nachbarn besser kennenlernen und sich mit der Kultur des jeweils anderen vertraut machen können. Bei ihrer Arbeit bekommen die Integrationslotsen auch viele Geschichten über Krieg, Verfolgung und Schrecken mit. „Wenn ich solche tragischen Geschichten höre, sage ich den Leuten, dass es nur besser werden kann“, meint Alhammoud. *Heine/AW*



Foto: SWB Mülheim

BAU- UND WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT LIPPSTADT EG
Historischen Bezug klug berücksichtigt


Foto: BGW Lippstadt

Eigentlich ist es ein gutes, aber nicht weiter bemerkenswertes Projekt: Die Bau- und Wohnungsgenossenschaft (BWG) Lippstadt hat ihre Häuser an der örtlichen Barbarossastraße bis Ende 2014 umfangreich saniert und dafür eine Summe von rund fünf Millionen Euro eingesetzt. Dann aber kamen Vorstand Alexander Loyal und seine Kollegen auf die Idee, die historische Lage der Gebäude in die Maßnahme miteinfließen zu lassen.

„Die Barbarossastraße in Lippstadt hat ihren Namen nicht von ungefähr“, weiß Loyal. Tatsächlich verlieh Kaiser Friedrich Barbarossa dem Grafen Bernhard II. die Stadtrechte für seine „Stadt tor Lippe“, das heutige Lippstadt.

Inspirationsquellen sind der namensgebende Fluss Lippe, der schillernde Kaiser Friedrich Barbarossa, die Barbarossa-Sage von Friedrich Rückert und die historische Farbigkeit. Die Grün-, Rotbraun- und Sandfarben beziehen sich auf die verwendeten Bausteine Naturstein und Ziegel. Die flankierenden Häuser in bordeauxrot und blaugrau schlagen den Bogen in die Moderne und sind das Bindeglied für die technischen Bauteile wie Vordächer, Briefkastenanlage und Dachgauben. Die Wellen symbolisieren die lebendigen Bewegungen im Fluss Lippe und das dynamische Leben in Lippstadt.

Mit dem Gedicht, das die BWG Lippstadt auf den Hausfassaden zeigt, entsteht der Bezug zur Sage, der Kaiser schlafe lediglich unter dem Berg Kyffhäuser und werde eines Tages aufwachen und wieder in Erscheinung treten. *AW*


FRIEDRICH I. BARBAROSSA

Seinen Namen kennt in Deutschland wohl fast jeder: Friedrich I., wegen seines roten Bartes genannt Barbarossa, wurde um das Jahr 1122 geboren und ist einer der berühmtesten deutschen Kaiser und Könige. Er stammte aus dem Geschlecht der Staufer, war zuerst der mächtige Herzog von Schwaben und wurde dann erst römisch-deutscher König und schließlich Kaiser des mittelalterlichen römisch-deutschen Reiches. Während seiner Teilnahme am Dritten Kreuzzug ertrank er 1190 unter ungeklärten Umständen im Fluss Saleph.



Foto: Martin Schlecht – fotolia.com

DORTMUNDER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Gemeinsame Kampagne gegen Fremdenfeindlichkeit und Rassismus



„Dortmund wohnt bunt“ – unter diesem Motto bekennen sich fünf Dortmunder Wohnungsunternehmen in einer gemeinsamen Werbekampagne für mehr Toleranz und Vielfalt.

DOGEWO21, gws-Wohnen, LEG, Spar- und Bauverein Dortmund und VIVAWEST möchten mit der Aktion ein deutliches Zeichen für ein friedliches und tolerantes Miteinander setzen. Klaus Graniki (Geschäftsführer DOGEWO21), Johannes Hessel (Geschäftsführender Vorstand gws), Thomas Schwarzenbacher (LEG Regionalbereichsleiter Ruhrgebiet), Franz-Bernd Große-Wilde (Vorstandsvorsitzender Spar- und Bauverein) und Martin Püschel (Leiter VIVAWEST Kundencenter Dortmund) stellten die Kampagne im Rahmen eines Pressetermins am Donnerstag, dem 6. August 2015 am Spiegelzelt an der B1 vor.

Im Mittelpunkt der Kampagne steht ab dem 14. August dieses Jahres (bis Mitte September) die Plakatierung von 107 Großflächen mit vier unterschiedlichen Motiven, vorwiegend im Innenstadtbereich. Die Plakate zeigen Menschen unterschiedlichen Alters, ethnischer Herkunft und Hautfarbe,

Glaubensrichtung sowie mit körperlichen Behinderungen und bilden eine bunte symbolische Menschenkette. Diese Idee findet sich auch im Logo der Kampagne, das unter einem symbolischen Dach Menschen zeigt, die einander an den Händen halten.

So vielfältig und unterschiedlich wie die gezeigten (Amateur-)Models sind auch die mehr als 100.000 Mieter, die in den zusammen rund 55.000 Wohnungen der fünf Un-

ternehmen in Dortmund ihr Zuhause haben. Über die Großflächen hinaus werben die Unternehmen mit Aufklebern auf den Firmenfahrzeugen, Pins und Postkarten für „Dortmund wohnt bunt“. Zusätzlich wird in einigen Wochen auch ein Bus, großflächig mit den Motiven, dem Logo und den Unternehmenslogos beklebt, in Dortmund unterwegs sein.

Stoe/AW



Johannes Hessel (gws-Wohnen), Franz-Bernd Große-Wilde (Spar- und Bauverein Dortmund), Thomas Schwarzenbacher (LEG), Martin Püschel (VIVAWEST) und Klaus Graniki (DOGEWO21) (v. l.)

MÜLHEIMER WOHNUNGSBAU EG

Versprechen eingelöst und Stiftung ins Leben gerufen

Der Gründungsprozess einer Stiftung ist schwieriger und langwieriger, als man denken mag. Doch nun ist es vollbracht: Die Mülheimer WohnungsbaueG (MWB) hatte der Stadt und ihren Bürgern nach dem erfolgreichen Verkauf der Mülheimer Hauptfeuer- und Rettungswache an einen Investmentfonds der Hannover Leasing (einer Tochtergesellschaft der Helaba) die Gründung einer Stiftung in Aussicht gestellt und setzt diese Ankündigung nun um. 510.000 Euro beträgt das Stiftungs-Startkapital, das für die Umsetzung der Stiftungsziele künftig zur Verfügung gestellt wird. Die Ziele wurden in der Stiftungssatzung festgelegt und betreffen gemeinnützige Förderzwecke in den Bereichen Alten-, Kinder- und Jugendhilfe, Kunst, Kultur und Sport.

Die „Stiftung Mülheimer Wohnungsbau“ ist am 29. Dezember 2014 von der Stiftungsaufsicht der Bezirksregierung Düsseldorf anerkannt und als gemeinnützige Stiftung im Stiftungsverzeichnis eingetragen worden. Jüngst hat die konstituierende Sitzung stattgefunden, in der die Stiftungsorgane bestimmt wurden. Es kann nun also losgehen. „Ich freue mich sehr über die Gründung dieser Stiftung. Sie ist eine Bereicherung für unsere Stadt“, betont Dagmar Mühlenfeld, die Stiftungsratsvorsitzende. „Als städtisches



Foto: Sinja Hemke / PR-Fotografie Köhring

Der Stiftungsvorstand präsentiert das Stiftungslogo – Dominik Steffan, Klaus Walkerling (stellvertretender Vorsitzender), Frank Esser (Vorsitzender) (v. l.)

Oberhaupt begrüße ich es sehr, wenn sich unsere Mülheimer Unternehmen für die Allgemeinheit starkmachen.“

Schon vor der Gründung der gemeinnützigen „Stiftung Mülheimer Wohnungsbau“ gab es eine engagierte Unterstützung von MWB in den oben genannten Bereichen. „Aus unserem Selbstverständnis, der Unterneh-

menkultur und der Genossenschaftsidee heraus haben wir uns schon immer für die Stadt und ihre Bürger eingesetzt“, erläutert Frank Esser, Vorstandsvorsitzender von MWB. „Auch heute und in Zukunft werden neben der Stiftung die umfassenden Sponsoringaktivitäten von MWB unvermindert fortgeführt“, verspricht er. Mülheim profitiert künftig also doppelt. AW

KOBLENZER WOHNBAU GMBH

Neubau bezahlbarer Kleinwohnungen vor der Bezugsfertigkeit

In Lützel hat die Koblenzer WohnBau GmbH den Neubau von 42 kleinen und preiswerten Ein- und Zwei-Zimmerwohnungen fast abgeschlossen. Zwölf der Wohnungen sind frei finanziert, 30 sind öffentlich gefördert. Das Haus erhält einen zentralen Aufzug und wird über Laubengänge erschlossen. Zehn Wohnungen sind zudem barrierefrei, die übrigen Einheiten barrierearm ausgestaltet.

Die WohnBau investiert mehr als drei Millionen Euro. Die Nettomiete beträgt für die öffentlich geförderten Wohnungen 5,40 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, die Mieten der frei finanzierten Wohnungen

orientieren sich am aktuellen Mietspiegel. „Damit wird ein möglichst breites Angebot erreicht“, sagt WohnBau-Geschäftsführer Michael Siegel. Bisher konnte bereits vor Fertigstellung die Hälfte der Wohnungen vermietet werden.

Die aktuelle Energieeinsparverordnung wird bei dem Gebäude um nahezu 40 Prozent unterschritten. Der Bau der Außenanlagen mit den erforderlichen Kfz-Stellplätzen und Garagen sowie Wegen läuft auf Hochtouren. Statt einer Klingelanlage steht ein Touchscreen ähnlich eines Tablet-PCs zur einfachen Bedienung für Mieter und Besucher zur Verfügung. An diesem lassen sich dann sogar per Internet anstelle von auszutauschenden

Namensschildern die Mieternamen problemlos ändern. Darüber hinaus werden funkablesbare Heizkostenverteiler verbaut und auch die Rauchmelder können per Funk gewartet werden.

Während der Neubau erfolgte, wurde in den vergangenen drei Jahren der Rest der Siedlung für rund 800.000 Euro einer Auffrischung unterzogen. Dabei wurde der letzte Bauabschnitt der Sanierungen des Gebäudebestandes im vergangenen Jahr zum Abschluss gebracht. Neben Balkon-, Fassaden- und Treppenhaussanierungen wurden auch die Außenanlagen und Wege sowie die Eingangsbereiche saniert. Siegel

„Die bessere Firewall:
Gebaute Sicherheit.“



Brandwandgeeignet:
Der Poroton-S10-MW
erfüllt die hohen
Brandschutz-
anforderungen der
Feuerwiderstandsklasse
F90-A.

Verfüllte Ziegel Poroton-P und -MW von Wienerberger bieten einen optimalen Brandschutz für Neubau und Sanierung. Nicht brennbare Wandkonstruktionen mit hohem Feuerwiderstand schaffen Sicherheit für Familie und Eigentum auf bis zu 9 Stockwerken.

Erfahren Sie mehr auf www.wienerberger.de

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft für Nachwuchsförderung

WIR-AKADEMIE >> Die kooperative Personalentwicklungsmaßnahme für Nachwuchstalente des Vereins WIR – Wohnen im Revier e. V. hat den diesjährigen DW-Zukunftspreis erhalten. Der Preis wird jährlich vom IT-Dienstleister Aareon und dem Branchenmagazin „DW – Die Wohnungswirtschaft“ verliehen.

Seit 2012 legen die mittlerweile zwölf kommunalen Wohnungsunternehmen aus der Kooperation WIR – Wohnen im Revier e. V. diese Maßnahme gemeinsam auf. Teamgeist statt Eigenbrötlerei – dieses Motto stand schon bei Gründung der Kooperation 2007 Pate und prägt auch die WIR-Akademie. Dort lernen „young professionals“ aus den Unternehmen, gemeinsam Herausforderungen zu meistern und auch komplexe Problemstellungen zu bewältigen. Eine Mischung aus Team- und Einzelcoachings fordert und fördert die Teilnehmer – und macht sie so fit für zukünftige Aufgaben. Norbert Riffel, Sprecher des WIR-Vorstands fasst zusammen: „Wir wollen unseren jungen Mitarbeitern Möglichkeiten bieten, sich weiterzuentwickeln und natürlich auch ihre vielfältigen Potenziale nutzen. Dafür eignet sich ein Format wie die WIR-Akademie hervorragend!“

Organisiert wird die jährliche Akademie vom Arbeitskreis Personal und Prozesse zusammen mit einem wechselnden „Pa-



Axel Gedaschko (Präsident GdW), Dirk Miklikowski (Vorstand Allbau AG/WIR), Tanja Hahn (Allbau AG/Leiterin Arbeitskreis Personal und Prozesse WIR), Prof. Dr. Hansjörg Bach (Vorsitzender der Jury des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft) (v. l.)

tenunternehmen“. Tanja Hahn, Leiterin des Arbeitskreises erklärt: „Auf diese Weise gelingt uns zu jeder Zeit eine gerechte organisatorische wie finanzielle Verteilung des Aufwands. Darüber hinaus kann sich jedes Mitgliedsunternehmen in und mit seiner Stadt persönlich und umfassend präsentieren.“ Sie ist zuversichtlich, dass auch in den

nächsten Jahren erfolgreich weitergearbeitet werden kann: „Die Patenunternehmen für 2016 stehen schon fest – das Interesse an der Maßnahme ist weiter groß!“ AW

■ Weiterführende Informationen gibt es unter: www.wir-akademie.de und www.wir-wohnenimrevier.de



Alle Preisträger und Jurymitglieder

BAUGENOSSENSCHAFT DORMAGEN eG

Campus Weilerstraße feierlich eingeweiht



Foto: Baugenossenschaft Dormagen eG

Die Vorstandsmitglieder Axel Tomahogh-Seeth (r.) und Martin Klemmer (2. v. r.) begrüßten am Freitag Vertreter der Stadt und der Wohnungswirtschaft, Projektpartner sowie Anwohner und Mitarbeiter auf der Terrasse des neuen Verwaltungsgebäudes.

Die Baugenossenschaft Dormagen eG hat den „Campus Weilerstraße“ am 10. Juli 2015 feierlich eingeweiht. Anwohner und Mitarbeiter, Projektpartner, Wohnungsverbände und Vertreter der Stadt waren geladen, um die fertiggestellten 39 barrierefreien Komfortwohnungen und die neue Hauptverwaltung der Baugenossenschaft vor Ort zu erleben.

In nur 25 Monaten Bauzeit hat sich das Gelände an der Weilerstraße 11 vollkommen verändert: Wo sich vormals der alte „Horremer Hof“ und eine Brachfläche befanden, stehen heute dringend benötigter, barrierefreier Wohnraum und ein modernes Servicecenter für die Mitglieder der Baugenossenschaft. Mit ihrer hochwertigen Architektur werten die Objekte den Stadtteil nachhaltig auf – ein wichtiger Schritt im Rahmen der Quartiersentwicklung Horrem, welcher sich die Baugenossenschaft gemeinsam mit der Stadt besonders verpflichtet fühlt.

„Der Campus Weilerstraße steht für die konsequente Ausrichtung unserer Baugenossenschaft auf die dringenden Aufgaben der

Zukunft“, unterstrich Axel Tomahogh-Seeth, Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft, in seinem Grußwort. Die 39 Wohnungen in Größen zwischen 66 bis 90 Quadratmetern befinden sich auf dem neuesten Stand in Sachen Barrierefreiheit und umweltfreundlicher Haustechnik. Damit liefern sie Antworten auf gesellschaftliche Herausforderungen wie den demografischen Wandel und die Energiewende. Darüber hinaus sind sie so angelegt, dass sie das Gemeinschaftsleben fördern – zum Beispiel durch die großzügigen Terrassen- und Hofbereiche. „Die Vereinzelung ist ein echtes Problem unserer heutigen Gesellschaft – nicht nur bei älteren Personen – und dieses Problem gehen wir aktiv an“, so Vorstandsmitglied Martin Klemmer.

Die Wohnungen wurden fristgerecht im Juni fertiggestellt und sind schon zu rund 90 Prozent vermietet. Bereits seit November 2014 befindet sich die neue Hauptverwaltung der Baugenossenschaft im Betrieb. Die Baugenossenschaft Dormagen eG investiert in den Campus Weilerstraße rund 15 Millionen Euro.

AW

BAUVEREIN ZU LÜNEN BAU- UND VERWALTUNGS-GMBH

Volksbank-Zentrale zieht in Hertie-Immobilie

Die Volksbank Lünen und der Bauverein zu Lünen haben einen langjährigen Mietvertrag für das Hertie-Gebäude unterzeichnet. Das Kreditinstitut gehörte zu den ersten Mietinteressenten des Bauvereins, der vor zwei Jahren die Hertie-Immobilie kaufte und ein neues Nutzungskonzept vorstellte.

Mit dem Umzug in das ehemalige Kaufhaus, das der Bauverein zu Lünen zurzeit in einem auch überregional viel beachteten Projekt aufwendig umbaut, unterstreicht die Genossenschaftsbank ihre Linie, Kunden auch in Zukunft ein service- und kundenorientiertes Filialnetz anzubieten.

Die Bank präsentiert sich dann auf 517 Quadratmetern heller, freundlicher und noch funktionaler bei größtmöglicher Sicherheit für den Kunden. Ein behindertengerechter Umbau ist selbstverständlich. Die regional aufgestellte Genossenschaftsbank wird in bewährter Weise örtliche Unternehmen bei der Neugestaltung mit ins Boot holen. *Pamp*



Beim Bauverein wurden die Mietverträge unterschrieben – Ludger Suttmeier, Gregor Mersmann (Vorstand Volksbank Waltrop), Friedhelm Deuter und Andreas Zaremba (Vorstand Bauverein zu Lünen) (v. l.)

Foto: Bauverein zu Lünen

75 Jahre für den Landkreis



Geschäftsführer Alexander Dyck, Alexander Rychter, Frank Hasenberg und Jochen Stobbe (Bürgermeister von Wetter und Schwelm), Gevelsbergs stellvertretender Bürgermeister Stefan Biederbick, stellvertretende Landrätin Sabine Kelm-Schmidt, Aufsichtsrats-Chef Oliver Flühöh, Prokuristin Meike Riedesel-Nüßgen und ehrenamtlicher Geschäftsführer Manfred Kühn (v. l.)

Ein Dreivierteljahrhundert ist es nun her, dass die en|wohnen im Ennepe-Ruhr-Kreis gegründet wurde. Dabei hat sie sich, trotz des Stolzes auf die eigene Tradition, erst vor Kurzem zu einem guten Teil neu erfunden: Ende 2011 haben der Aufsichtsrat und die Gesellschafter der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft für den Ennepe-Ruhr-Kreis neben dem neuen Gesellschaftsvertrag, den Geschäftsordnungen, dem Leitbild und Verhaltenskodex die neue Wort- und Bildmarke freigegeben. Die en|wohnen GmbH war als neue Gesellschaft mit einem neuen Selbstverständnis und neuem Auftritt geboren. „Dass unsere Gesellschaft nicht als kommunale, sondern als Wohnungsgesellschaft eines Landkreises mit entsprechendem Streubesitz geschaf-

fen wurde, stellt sich als Herausforderung wie auch als Chance dar“, sagt heute Geschäftsführer Alexander Dyck. Unter seiner Führung hat die Gesellschaft ihren Schwerpunkt auf die Entwicklung und Bewirtschaftung der erhaltenswerten älteren Wohnungsbestände gelegt. Die derzeitige Tätigkeit ist auf die kontinuierliche Anhebung des Qualitätsstandards auf Siedlungsebene ausgelegt. Die Reduzierung des Leerstandes, die Optimierung der Erlöse und Aufwendungen der Hausbewirtschaftung durch die wirtschaftlich tragbare energetische Modernisierung im bewohnten Zustand, der Abbau von Barrieren, Anbau von Balkonen, Neubau von Garagen und Stellplätzen sind die obersten Ziele des Unternehmens. Durch die Modernisierungsmaßnahmen wird die Gesellschaft an den betroffenen Standorten

zur Stadteilentwicklung beitragen und Impulse setzen.

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter gratulierte dem Mitgliedsunternehmen so auch gerne zum 75. Geburtstag: „Seit ihrer Gründung bietet die ehemalige Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Ennepe-Ruhr-Kreis und heutige en|wohnen den Menschen hier im Ennepe-Ruhr-Kreis und seinen Städten und Gemeinden ein gutes und bezahlbares Wohnen.“

Anlässlich ihres Jubiläums sind bisher auf dem eingerichteten Spendenkonto über 4.700 Euro eingegangen. Diese Spende werden wir verdoppeln und an die karitativen Flüchtlingshilfsorganisationen im Ennepe-Ruhr-Kreis weiterleiten! AW

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT RHEINPREUSSENSIEDLUNG EG

Feier zum 30-jährigen Bestehen

Für einen so traditionsreichen Verband ist sie geradezu ein Jungspund: Vor 30 Jahren wurde der Grundstein der Wohnungsgenossenschaft Rheinpreußensiedlung eG gelegt. Die neu gegründete Bewohnergenossenschaft übernahm 403 Wohnungen einer ehemaligen Bergarbeitersiedlung von der Stadt Duisburg. Aber eigentlich begann alles mit der politischen Entscheidung, die Siedlungshäuser abzureißen. Die Bewohner organisierten sich im Mai

1975 in einer Bürgerinitiative und wehrten sich mit Demonstration, Hausbesetzung und drei Hungerstreiks gegen den Abriss ihrer Wohnungen.

Von den insgesamt 1.800 Wohnungen der Rheinpreußensiedlung konnten circa 600 Wohnungen vor dem Abriss gerettet werden. Nach dem Abrissverbot der Stadt Duisburg begann die Gläubigerbank, Haushälften an Interessierte zu verkaufen.

Das ist nun schon lange Geschichte. Inzwischen wurden die Häuser mit viel Selbsthilfe der Mitglieder und Fördergeldern grunderneuert. Durch die Eintragung der Siedlung als Baudenkmal soll der Siedlungscharakter und die mit vielen architektonischen Details ausgestatteten Häuser erhalten werden. Viele Gründe, um gemeinsam zu feiern. Das haben die Siedler auch am Samstag, dem 15. August 2015, auf dem nahe gelegenen Abenteuerspielplatz ausgiebig getan. Jung und Alt trafen sich bei Kaffee, Kuchen und



Fotos: Rheinpreußensiedlung eG

internationalen Speisen, Zumba und Line-dance wurden getanzt.

Die Feier zeigte die Verbindung nicht nur zwischen Generationen, sondern auch zwischen Nationalitäten: „Der Anteil ausländischer Mitglieder in der Siedlung lag immer schon bei circa 25 Prozent. Die gewachsene Nachbarschaft ist deutlich intensiver, herzlicher und hilfsbereiter“, so Vorstand Brigitte Fath. Wichtig ist es, dieses Gut über die nächsten Generationen zu erhalten. **AW**



SPAR- UND BAUVEREIN EG

Klaus Jaeger feiert 25-jähriges Jubiläum

Klaus Jaeger, Vorstandsvorsitzender des Spar- und Bauvereins Velbert, hat für die 25-jährige Tätigkeit als Vorstandsvorsitzender seiner Genossenschaft die Ehrennadel des VdW Rheinland Westfalen in Silber erhalten.

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter nahm die Verleihung anlässlich von Jaegers Jubiläumsfeier vor und betonte: „Sie haben sich beim Spar- und Bauverein mit vielen Themen und Herausforderungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft befasst, wie zum Beispiel durch das Wohnprojekt 91, als ein Projekt des selbstständigen Wohnens mit Versorgungssicherheit im Wohn- und Stadtquartier.“ Er würdigte darüber hinaus aber insbesondere auch Klaus Jaegers Engagement im Verband, „zusammen mit den Kollegen Ihrer Arbeitsgemeinschaft, in unserem Genossenschafts-



Foto: Spar- und Bauverein Velbert eG

Alexander Rychter, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender Bernd te Uhle, Aufsichtsratsvorsitzender Hans-Gerd Dombach, Klaus Jaeger (v. l.)

ausschuss oder auch durch Ihr persönliches Engagement darüber hinaus.“ Auch für das

gute persönliche Miteinander sprach Rychter dem Jubilar seinen Dank aus. **AW**

Überraschung für Hans-Jürgen Bode

ABSCHIED VON DER GBB >> Ganz so hatte er sich das nicht vorgestellt: Angesichts seines nahenden Ruhestands entschied sich Hans-Jürgen Bode, Geschäftsführer der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH (GBB), auf eine offizielle Verabschiedung zu verzichten. Kerstin Sebellek, Leiterin des Bestandsmanagements, heckte gemeinsam mit Kollegen aus der Arbeitsgemeinschaft Emscher-Lippe und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter ein regelrechtes Komplott aus, um dem scheidenden Geschäftsführer doch noch im Rahmen einer kleinen, inoffiziellen Abschiedsfeier alles Gute wünschen zu können.

Angemessen war das ohne Zweifel: 24 Jahre lang hat Bode als Geschäftsführer die Geschichte des Unternehmens gelenkt. Mit der GBB hat er wichtige Arbeit für die Stadt Bottrop geleistet – eine Kommune, die angesichts des Strukturwandels im Ruhrgebiet vor erheblichen Herausforderungen steht und sich gerade im Rahmen des – auch von der GBB tatkräftig begleiteten – Projekts „InnovationCity“ zu einem gewissen Grad neu zu erfinden sucht.

Am Tag seiner unerwarteten Abschiedsfeier führte Bode seine Gäste mit sichtlicher Begeisterung durch das Wohnquartier „Im Eigen“, ein aktuelles Mammutprojekt der GBB. 132 Bergarbeiterwohnungen in einer Reihe von Hochhäusern waren hier in die Jahre gekommen, das Quartier in sozialer Schieflage und der Handlungsbedarf dringend. Bode hatte lange abgewogen und sich schließlich für eine Mischung aus Abriss/Neubau und Umbau entschieden. „Ich hatte 2010 Bielefeld besucht und beim Kollegen Norbert Müller das Bielefelder Modell in Augenschein genommen. So etwas wollte ich in Bottrop auch machen.“

Nach intensiven Verhandlungen mit Kommune und Land konnte das Projekt starten: Bei einem Investitionsvolumen von zwölf Millionen Euro sollte das Quartier in vier Bauabschnitten runderneuert und regelrecht neu erfunden werden. Aus 132 Wohneinheiten werden 95, die mit einer Mischung aus gefördertem und frei finanziertem Wohnraum und Wohnungsgrößen von 35 bis hin zu knapp 100 Quadratmetern auch eine entsprechend gute Mischung von Bewohnern anlocken.

Die Teilnehmer des von Bode geführten Rundgangs konnten sich nun davon über-



Gut gelaunter Abschied: Hans-Jürgen Bode (Mitte) kann stolz auf's Erreichte blicken.

zeugen, dass die Ideen des baldigen Pensionärs in Bottrop rasant Gestalt annehmen, denn zwei von vier Bauabschnitten sind bereits fertiggestellt, das Wohncafé wird von den Mietern regelmäßig als „gemeinschaftliches Wohnzimmer“ genutzt, ein Pflegedienst hat sich als Kooperationspartner der GBB bereits im Quartier angesiedelt. Während die

Die Bestände, die Mitarbeiter und zahlreiche Projekte konnte Patz in der knapp zweimonatigen Übergangszeit schon kennenlernen und dankt seinem Vorgänger für die geleistete Arbeit: „Herr Bode hat ein sehr gut bestelltes, wirtschaftlich gesundes Unternehmen hinterlassen, das für meinen Start eine hervorragende Basis bietet“. Sicherlich werde er

auch manches anders machen und seine Vorstellungen umsetzen. Seine Agenda möchte er aber noch nicht preisgeben: „Veränderungen werde ich mit Frau Sebellek und den Mitarbeitern zunächst gemeinsam erarbeiten, mit den Aufsichtsgremien abstimmen und dann

umsetzen, daher ist heute noch nicht der richtige Zeitpunkt, darüber zu sprechen“, erklärt Patz.

Bode selbst hat bereits angekündigt, der Wohnungswirtschaft und der Arbeitsgemeinschaft verbunden zu bleiben und den Kontakt zu halten. Angesichts seines gelungenen Abschieds freuten sich alle über diese Perspektive.

” **Ich hatte 2010 Bielefeld besucht und beim Kollegen Norbert Müller das Bielefelder Modell in Augenschein genommen. So etwas wollte ich in Bottrop auch machen.“**

Jürgen Bode, Geschäftsführer GBB

Gebäude der ersten zwei Bauabschnitte den KfW-Effizienzhaus-Standard 70 erfüllen, will die GBB bei den kommenden zwei Abschnitten KfW-55-Standard erreichen.

Seinen bereits bei der GBB angekommenen Nachfolger Stephan Patz legte Bode den Kollegen bereits wärmstens ans Herz und wünschte dem bald neuen Geschäftsführer der Gesellschaft alles Gute für die Zukunft.

Termine 2015

Gremien / Ausschüsse / Arbeitskreise / Arbeitsgemeinschaften

Arbeitskreis Wohnen im Alter	Dienstag, 15. September 2015	Mainz
Vollversammlung der ARGE RP	Donnerstag, 17. September 2015	Mainz
Parlamentarischer Abend der ARGE RP	Donnerstag, 17. September 2015	Mainz
Präsidium	Montag, 21. September 2015 Donnerstag, 22. Oktober 2015, 10.00 Uhr	Düsseldorf Düsseldorf
Verbandsrat	Montag, 21. September 2015 Donnerstag, 22. Oktober 2015, 14.00 Uhr	Düsseldorf Düsseldorf
Spartensitzungen	Dienstag, 22. September 2015	Essen
Mitgliederversammlung	Mittwoch, 23. September 2015	Essen
Gemeinsames Treffen Arbeitskreis PR & Marketing	Donnerstag/Freitag, 1./2. Oktober 2015	Hannover
Beirat Aus-, Fort- und Weiterbildung	Mittwoch, 21. Oktober 2015	Bochum
Finanzausschuss	Donnerstag, 22. Oktober 2015, 12.00 Uhr	Düsseldorf
Verbandsrat und Delegierte	Donnerstag, 22. Oktober 2015, 16.00 Uhr	Düsseldorf
Konferenz der Verbände	Mittwoch, 28. Oktober 2015, 10.30 Uhr	Berlin
Ausschuss Steuern und Bilanzierung	Donnerstag, 29. Oktober 2015, 14.00 Uhr	Trier

Allgemeine Termine

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
Europäischer Tisch	Donnerstag/Freitag, 29./30. Oktober 2015	Brüssel (BE)

INDIVIDUELLE UNTERSTÜTZUNG

Bundesweite Aktionstage Gemeinschaftliches Wohnen 2015

Die „Bundesweiten Aktionstage Gemeinschaftliches Wohnen 2015“ werden vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend gefördert. Im September und Oktober 2015 können sich neue Wohnformen, Quartiersprojekte und ambulante Pflegeprojekte mit frei gewählten Aktionen oder Rundgängen präsentieren.

Die Beteiligung ist kostenlos. Alle Teilnehmer, die sich fristgerecht anmelden, erhalten eine individuelle Unterstützung bei der Öffentlichkeitsarbeit sowie Materialien zur Bewerbung in der Region.

- Mehr Informationen und Anmeldung unter: www.aktionstage.fgw-ev.de

VORBILDICHE STADTUMBAU-PROJEKTE AUS NRW

Parlamentarischer Abend am 2. November 2015 in Berlin

Viele erfolgreiche Stadtumbau-Projekte hat der Stadtumbau West hervorgebracht und viele der kreativsten, erfolgreichsten, nachhaltigsten dieser Projekte wiederum kommen aus Nordrhein-Westfalen.

Für den VdW Grund genug, um am 2. November 2015 in Zusammenarbeit mit dem NRW-Bauministerium und dem Land NRW einen Parlamentarischen Abend in Berlin zu veranstalten, an dem die besten nordrhein-westfälischen Projekte noch einmal in dem Rahmen vorgestellt werden, den sie verdienen.

Alle Vertreter der Mitgliedsgesellschaften und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen sind herzlich eingeladen.

4. FORUM PERSONAL AM 19. UND 20. NOVEMBER 2015 IN DÜSSELDORF

Jetzt anmelden!

Demografischer Wandel und Generation Y – Ist die Wohnungswirtschaft diesen personalpolitischen Herausforderungen gewachsen? Unter diesem Titel findet am 19. und 20. November 2015 in Düsseldorf das nunmehr 4. Forum Personal statt. Im Mittelpunkt steht damit in diesem Jahr die viel diskutierte Generation Y und Themen des Wissensmanagements in Zeiten des Generationenwandels.

- Ab sofort können Sie sich anmelden. Unter www.vdw-rw/forum-personal-2015.de ist der Programmflyer mit der Anmelde-möglichkeit zu finden. Bei Rückfragen steht Nadine Ibing gerne zur Verfügung.
Tel.: 0211 16998-21
E-Mail: n.ibing@vdw-rw.de

AUTOMATISIERTER KIRCHENSTEUERABZUG SEIT 2015**Erleichterung bei der jährlichen Informationsverpflichtung durch das Bürokratieentlastungsgesetz – Nutzung von BOP-Formular und CSV-Import**

Seit 2015 sind Wohnungsunternehmen bei Dividendenzahlungen an natürliche Personen verpflichtet, zusätzlich zum Kapitalertragsteuerabzug auch den Kirchensteuerabzug vorzunehmen.

Der Deutsche Bundestag hat das Bürokratieentlastungsgesetz am 2. Juli 2015 verabschiedet; der Bundesrat hat dem Gesetz am 10. Juli 2015 zugestimmt. Die Gesetzesänderung tritt am Tag nach der Verkündung des Bürokratieentlastungsgesetzes im Bundesgesetzblatt in Kraft.

Mit dem Bürokratieentlastungsgesetz wird der Forderung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und seiner Regionalverbände nach einer Erleichterung im Hinblick auf die jährliche Informationsverpflichtung Rechnung getragen.

Die bislang bestehende jährliche Informationsverpflichtung aller Mitglieder über die bevorstehende Abfrage der Kirchensteuerabzugsmerkmale beim Bundeszentralamt für Steuern und das diesbezüglich bestehende Widerspruchsrecht, damit sie bei Bedarf einen Sperrvermerk erteilen können, wird durch eine einmalige Information „während der Dauer der rechtlichen Verbindung“ – al-

so in der Regel während der Mitgliedschaft – ersetzt.

Die Informationsverpflichtung wurde wie folgt neu gefasst

§ 51a Abs. 2c Satz 1 Nr. 3 Satz 5 Einkommensteuergesetz (EStG), neue Fassung: „Während der Dauer der rechtlichen Verbindung ist der Schuldner der Kapitalertragsteuer zumindest einmal vom Kirchensteuerabzugsverpflichteten auf die Datenabfrage sowie das gegenüber dem Bundeszentralamt für Steuern bestehende Widerspruchsrecht, das sich auf die Übermittlung von Daten zur Religionszugehörigkeit bezieht (Abs. 2e Satz 1), schriftlich oder in geeigneter Form hinzuweisen.“

§ 51a Abs. 2c Satz 1 Nr. 3 Satz 9 EStG, neue Fassung: „Der Hinweis nach Satz 5 hat rechtzeitig vor der Regel- oder Anlassabfrage zu erfolgen.“

Das bedeutet: Soweit Genossenschaften ihre Mitglieder in der Vergangenheit bereits einmal informiert haben, sind sie der einmaligen Informationsverpflichtung – in Bezug auf bestehende Mitgliedschaften – bereits nachgekommen; gegebenenfalls zwischenzeitlich neu beigetretene Mitglieder sind noch zu informieren. In Bezug auf künftig neu beitretende Mitglieder bietet sich eine

entsprechende Information im Rahmen des Aufnahmeverfahrens an.

Soweit Genossenschaften – wegen des neuen Kirchensteuerabzugsverfahrens – bislang auf Ausschüttungen verzichtet und daher ihre Mitglieder noch nicht informiert haben, künftig aber ausschütten wollen, müssen sie der Informationsverpflichtung auch weiterhin einmal nachkommen.

Die Erleichterung bei der Informationsverpflichtung gilt gleichermaßen für Kapitalgesellschaften mit natürlichen Personen als Anteilseigner.

BOP-Formular und CSV-Import

Ergänzend teilen wir mit, dass – nach Information des Bundeszentralamtes für Steuern an den GdW – für die Regelabfrage 2015 geplant ist, dass bei der Nutzung von BOP-Formular und CSV-Import nunmehr auch die Antworten im CSV-Format und nicht mehr wie bislang nur als PDF- oder HTML-Datei zurückgeliefert werden. Sollten Sie einen Umstieg auf das ELMA-Verfahren nur wegen der Rücklieferung der Daten im CSV-Format beabsichtigt haben, wäre dies nun nicht mehr nötig (vergleiche auch Pressemitteilung des DStV Deutscher Steuerberaterverband e. V. vom 24. Juni 2015). JG

UNTERBRINGUNG VON FLÜCHTLINGEN**FAQ-Liste im GdW-Portal „Zuwanderung“**

Wir freuen uns, über eine neue Veröffentlichung im GdW-Portal „Zuwanderung“ informieren zu können. Dieses Portal wird durch Informationen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und der Regionalverbände gespeist. Eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern des Fachausschusses Rechtsfragen und Verträge, des Fachausschusses Steuern und des GdW, hat sich mit mietrechtlichen, bilanziellen und steuerlichen

Fragen rund um die Unterbringung von Flüchtlingen beschäftigt.

Die Ergebnisse wurden in Form eines Fragen-und-Antworten-Katalogs (FAQ-Liste) im GdW-Portal eingestellt. Diese FAQ-Liste wird regelmäßig fortgeschrieben, sobald sich neue Erkenntnisse ergeben beziehungsweise noch nicht enthaltene Fragestellungen aus der Praxis an den GdW oder die Regionalverbände herangetragen werden.

Das GdW-Portal „Zuwanderung“ finden Sie auf der Homepage im passwortgeschützten Mitgliederbereich unter: <http://web.gdw.de/der-gdw> JG

■ Bei Fragen und Anregungen zum GdW-Portal können Sie sich per E-Mail beim GdW melden unter: dialog@gdw.de

KAPITALERTRAGSTEUERABZUG

Freistellungsaufträge ohne Steueridentifikationsnummer

Wohnungsgenossenschaften sind bei Dividendenzahlungen (Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung zusätzlich bei Zinszahlungen) an ihre Mitglieder (beziehungsweise Sparer) grundsätzlich zum Kapitalertragsteuerabzug verpflichtet. Kein Kapitalertragsteuerabzug ist vorzunehmen, wenn das Mitglied (beziehungsweise der Sparer) zum Beispiel einen Freistellungsauftrag in ausreichender Höhe erteilt hat.

Freistellungsaufträge, die seit dem 1. Januar 2011 neu erteilt oder geändert wurden, müssen die Steueridentifikationsnummer des Auftraggebers (Gläubiger der Kapitalerträge = Mitglied beziehungsweise Sparer) tragen. Bei einem gemeinsamen Freistellungsauftrag von Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartnerschaften müssen die Steueridentifikationsnummern beider Ehegatten beziehungsweise beider Lebenspartner angegeben sein. Ansonsten ist der Freistellungsauftrag unwirksam.

Achtung: Vor dem 1. Januar 2011 erteilte Freistellungsaufträge – Altbestand ohne Steueridentifikationsnummer – behalten nur noch bis zum 31. Dezember 2015 Gültigkeit und werden ab dem 1. Januar 2016 unwirksam, es sei denn, die Steueridentifikationsnummer wird „nachgepflegt“.

Was ist zu tun?

Liegt der Genossenschaft die Steueridentifikationsnummer des Mitglieds beziehungsweise Sparer zwischenzeitlich vor (zum Beispiel aufgrund der im Rahmen des neuen Kirchensteuerabzugsverfahrens erfolgten Datenabfrage beim Bundeszentralamt für Steuern), muss das Mitglied (beziehungsweise der Sparer) nicht mehr gegenüber der Genossenschaft tätig werden.

Die vom Bundeszentralamt mitgeteilte Steueridentifikationsnummer ist dem Freistellungsauftrag in einer geeigneten Form beizuordnen. Damit behalten die



vor dem 1. Januar 2011 erteilten Freistellungsaufträge weiterhin Gültigkeit.

Hinweis: Eine einmal rechtmäßig erhobene Steueridentifikationsnummer, zum Beispiel im Rahmen des Kirchensteuerabzugsverfahrens, darf auch für die Zwecke der Freistellungsaufträge – einschließlich der Meldungen nach § 45d Einkommensteuergesetz (EStG) – verwendet werden.

Ist der Genossenschaft die Steueridentifikationsnummer nicht bekannt oder ergab eine bereits einmal erfolgte Abfrage beim Bundeszentralamt eine „Fehlermeldung“, kann wie folgt vorgegangen werden, wobei hierzu keine Verpflichtung aufseiten der Genossenschaft besteht! Die „Bringschuld“ liegt beim Mitglied beziehungsweise Sparer!

Dennoch: Mögliche Handlungsoptionen der Genossenschaft:

- Erneute Abfrage der Steueridentifikationsnummer beim Bundeszentralamt im Zusammenhang mit der Regelabfrage 2015 zu den Kirchensteuerabzugsmerkmalen im Zeitraum vom 1. September 2015 bis 31. Oktober 2015 oder – jederzeit – im Wege einer Anlassabfrage.
- Individuelle Information der Mitglieder beziehungsweise Sparer, die Freistellungsaufträge vor dem 1. Januar 2011 erteilt haben, mit der Aufforderung beziehungsweise der Bitte, der Genossenschaft
- die Steueridentifikationsnummer bis zum TT.MM.2015 mitzuteilen oder

- mit Wirkung ab dem 1. Januar 2016 einen neuen Freistellungsauftrag zu erteilen.
- Allgemeine Information beziehungsweise allgemeiner Hinweis zum Ablauf der Gültigkeit von Freistellungsaufträgen, die vor dem 1. Januar 2011 erteilt wurden, zum Beispiel:
 - in der Mitgliederzeitschrift der Genossenschaft oder
 - auf der Homepage der Genossenschaft oder
 - als Aushang in der Geschäftsstelle der Genossenschaft.

Liegt der Genossenschaft am 1. Januar 2016 keine Steueridentifikationsnummer (bei gemeinsamen Freistellungsaufträgen beide Steueridentifikationsnummern) vor, werden Freistellungsaufträge, die vor dem 1. Januar 2011 erteilt wurden, unwirksam. Die Genossenschaft darf diese Freistellungsaufträge bei Dividenden- und/oder Zinszahlungen ab dem 1. Januar 2016 nicht mehr berücksichtigen!

Anmerkung

Mitgliedern und Sparern bleibt es allerdings unbenommen, im Laufe des Jahres 2016 einen neuen Freistellungsauftrag – auch rückwirkend zum 1. Januar 2016 – zu erteilen. Sollte in der Zwischenzeit bei Dividenden- und/oder Zinszahlungen bereits ein Kapitalertragsteuerabzug vorgenommen und noch keine Steuerbescheinigung darüber erteilt worden sein, muss der nachträglich erteilte Freistellungsauftrag entsprechend berücksichtigt werden.

JG

Künstlersozialabgabe

KÜNSTLERISCHE UND PUBLIZISTISCHE LEISTUNGEN >> Die Künstlersozialabgabe ist eine Umlage, die von allen Unternehmen und Einrichtungen erhoben wird, die am Markt für Kunst und Publizistik tätig sind (quasi Arbeitgeberanteil der Künstlersozialversicherung). Der Bund trägt Verwaltungskosten der Künstlersozialkasse (KSK), die für die Beitragserhebung zuständig ist.

Prüfung durch die Rentenversicherungsträger

Ab 2007 sind die Rentenversicherungsträger verpflichtet, bei Arbeitgebern die rechtzeitige und vollständige Entrichtung der Künstlersozialabgabe zu prüfen.

Durch das zum 1. Januar 2015 in Kraft getretene Künstlersozialabgabestabilisierungsgesetz (KSASTabG) sollen bestehende Prüfungsdefizite durch regelmäßige Prüfungen und Ausweitung der Meldepflichten beseitigt werden. Das führt bei Unternehmen zu einer erheblichen Intensivierung der Prüfung der Melde- und Abgabepflichten.

Abgabepflichtig sind Unternehmen, die typischerweise Leistungen von Künstlern verwenden (zum Beispiel Theater, Verlage, Galerien et cetera) sowie Unternehmen, die für eigene Zwecke Werbung betreiben und dabei nicht nur gelegentlich Leistungen von Künstlern in Anspruch nehmen (Eigenwerber).

Es entsteht keine Abgabepflicht für Konsumenten künstlerischer und publizistischer Leistungen (Endverbraucher) im privaten Rahmen (zum Beispiel Hochzeits- und Geburtstagsfeiern), künstlerische/publizistische Tätigkeit, die nur kurzzeitig beziehungsweise einmalig und ohne Wiederholungsabsicht in Anspruch genommen wird oder nur im internen Bereich (zum Beispiel bei Betriebsveranstaltungen) stattfindet. Betriebe, bei denen die Auftragssumme im Kalenderjahr 450 Euro

nicht übersteigt, sind von der Abgabepflicht befreit. Betroffen sind Leistungen von selbstständigen Künstlern und Publizisten.

Künstler ist, wer Musik, darstellende oder bildende Kunst schafft, ausübt oder lehrt. Publizist ist, wer als Schriftsteller, Journalist oder in ähnlicher Weise publizistisch tätig ist oder Publizistik lehrt.

Selbstständig ist, wer als Künstler oder Publizist freiberuflich arbeitet, insbesondere kein Arbeitnehmer ist. Sehr weite und gesetzlich nicht genauer formulierte Definitionen der Tätigkeiten machen eine Auslegung im Einzelfall erforderlich. Zur Orientierung hat die Künstlersozialkasse einen nicht abschließenden „Künstlerkatalog“ veröffentlicht (abrufbar unter www.kuenstlersozialkasse.de).

Unerheblich ist, ob ein Künstler oder Publizist auch tatsächlich bei der KSK versichert ist oder seine Tätigkeit erwerbsmäßig ausübt. Auch Leistungen von Personengesellschaften (zum Beispiel OHG, GbR, nicht eingetragene Vereine) unterliegen der Künstlersozialabgabe. Nicht betroffen sind Leistungen von KG, GmbH & Co KG und Kapitalgesellschaften (zum Beispiel GmbH, AG, eingetragene Vereine, Genossenschaften).

Der Beitragssatz beträgt 5,2 Prozent für die Jahre 2014 und 2015 für Entgelte urheberrechtlicher Nutzungs- und Leistungsschutzrechte an Verwertungsgesellschaften (bis 2013: 4,1 Prozent). Ein vertraglicher Ausschluss von Abgabepflichten wirkt nicht gegenüber der Künstlersozialkasse. Eine Abwälzung der Abgabe auf Künstler ist nicht möglich.

Umfang der Meldepflichten

Unternehmen sind auch ohne Aufforderung der KSK zur Meldung verpflichtet. Die Meldung aller abgabepflichtigen Entgelte hat bis spätestens 31. März des Folgejahres (auch „Nullmeldungen“) zu erfolgen. Die Meldung soll über einen speziellen Meldebogen, der unter www.kuenstlersozialkasse.de abrufbar



ist, erfolgen. Es besteht die Möglichkeit der elektronischen Übermittlung.

Die Künstlersozialkasse erlässt einen Abgabebescheid und setzt monatliche Vorauszahlungen fest (fällig am Zehnten des Folgemonats). Aufzuzeichnen sind alle an selbstständige Künstler und Publizisten gezahlten Entgelte sowie Namen und Anschriften der Künstler und Publizisten. Aufzubewahren, zu dokumentieren und bei Bedarf vorzulegen sind die den Meldungen zugrunde liegenden Unterlagen (Verträge, Vereinbarungen et cetera), sowie die Berechnungsgrundlagen der Zahlungen. Die Unterlagen sind für die Dauer von fünf Jahren aufzubewahren.

Sanktionen

Werden trotz Aufforderung keine, unvollständige oder falsche Angaben gemacht, muss die KSK die Beiträge schätzen. Bei Nichtzahlung von Beiträgen fällt ein Säumniszuschlag in Höhe von einem Prozent pro Monat an. Eine Geldbuße (bis zu 50.000 Euro) wird verhängt, wenn vorsätzlich oder fahrlässig keine oder unvollständige Meldung gemacht wird oder Auskunfts- oder Vorlagepflichten nicht oder unvollständig erfüllt werden. Die Verjährungsfristen für die Ansprüche der KSK betragen bei Fahrlässigkeit vier Jahre, bei Vorsatz zehn Jahre nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem sie fällig geworden sind.

JG



BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Verfassungsbeschwerde gegen Mietpreisbremse in Berlin unzulässig

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat in seinem am 24. Juni 2015 veröffentlichten Beschluss eine Verfassungsbeschwerde gegen die Mietpreisbremse und die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung nicht zur Entscheidung angenommen. Der Beschwerdeführer müsse aufgrund des Subsidiaritätsgrundsatzes zunächst den Zivilrechtsweg beschreiten. Mit der Entscheidung erledigt sich zugleich der Antrag auf einstweilige Außervollzugsetzung des Gesetzes (1 BvR 1360/15).



Mit Wirkung zum 1. Juni 2015 ist das Mietrechtsnovellierungsgesetz, durch das unter anderem die „Mietpreisbremse“ eingeführt wurde, in Kraft getreten. Nunmehr darf gemäß § 556d Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) die Miete in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens zehn Prozent übersteigen. Die Landesregierungen sind dazu ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung zu bestimmen. Hiervon wurde in Berlin Gebrauch gemacht und das gesamte Stadtgebiet als solches Gebiet ausgewiesen.

Der Beschwerdeführer ist Vermieter einer Wohnung in Berlin und sieht sich durch die neue gesetzliche Regelung daran gehindert, seine Wohnung bei einer Neuvermietung zu einem angemessenen Mietzins zu vermieten. Mit seiner Verfassungsbeschwerde rügte der Beschwerdeführer die Verletzung seiner Grundrechte aus Art. 1 Abs. 1, Art. 2 Abs. 1, Art. 12 Abs. 1 und Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG). Das BVerfG entschied jedoch, die Verfassungsbeschwerde sei unzulässig. Bei einer Rechtssatzverfassungsbeschwerde müsse der Beschwerdeführer zunächst alle anderen prozessualen Möglichkeiten ergreifen, um die geltend gemachte Grundrechtsverlet-

zung zu verhindern oder zu beseitigen. Der Subsidiaritätsgrundsatz sei zu wahren, das heißt, das sachnähere Fachgericht habe Vorrang. Der Beschwerdeführer sei hier deshalb auf die Beschreitung des Zivilrechtswegs zu verweisen. Sollte der Vermieter bei der Neuvermietung gegen die Mietpreisbremse verstoßen, ändere dies nichts an der Wirksamkeit des Mietvertrages.

Unwirksam sei lediglich die Abrede über die Höhe der Miete, soweit sie die zulässige Höchstgrenze überschreite. Halte der Beschwerdeführer die Begrenzung der Miethöhe für nichtig, sei er nicht gehindert, die gesamte vertraglich vorgesehene Miete vor den Zivilgerichten einzuklagen. Das Zivilgericht überprüfe dann gegebenenfalls auch, ob die Rechtsverordnung der gesetzlichen Ermächtigung genüge und auch im Übrigen mit höherrangigem Recht in Einklang stehe.

Diese Rechtsprechung kann so auch auf Vermieter in Nordrhein-Westfalen übertragen werden, deren Wohnungseigentum von der Mietpreisbremse betroffen ist. Beschwerdeführer müssen den Subsidiaritätsgrundsatz wahren und zunächst alle anderen zur Verfügung stehenden Rechtsmittel ausschöpfen.

FS

AMTSGERICHT BOTTROP, URTEIL VOM 23. FEBRUAR 2015 – 8 C 242/14

Baumwartungskosten als Betriebskosten

Ist die Übernahme der Kosten für die Pflege der Außenanlagen einer Mietwohnung im Mietvertrag zulasten des Mieters vereinbart, können die Kosten für eine Baumwartung auch dann auf die Mieter umgelegt und abgerechnet werden, wenn längere Zeiträume zuvor eine Abrechnung dieser Position unterblieben ist.

Die Parteien schlossen einen Mietvertrag, nach dem der Mieter die Nebenkosten für die Pflege der Außenanlage zu tragen hat. Das Gericht entschied, dass der Mieter die Kosten für die Außenanlage inklusive der Baumwartungskosten zu tragen habe.

Die Kosten für die Baumwartung seien nach § 2 Nr. 10 der Betriebskostenverordnung zu ersetzen. Es handele sich um regelmäßig anfallende und dem Schutz der Mieter und Besucher dienende Maßnahmen. Unerheblich sei, dass die Kosten für die Baumwartung bisher nicht in Rechnung gestellt worden seien. Es reiche aus, dass laut dem Mietvertrag der Mieter die Kosten für die Außenanlage zu tragen habe. Dass der Vermieter über einen längeren Zeitraum diese Kosten nicht erhoben habe, stelle für sich allein keinen Vertrauenstatbestand für die Mieter dar, dass der Vermieter diese Kosten erlassen habe.

FS



Foto: Petair - fotolia.com

Rückgabepflicht des Mieters



Nach beendetem Mietvertrag umfasst die Rückgabepflicht des Mieters neben der Besitzverschaffung an den Räumen zugunsten des Vermieters auch die Räumung der Mietsache von den eingebrachten Sachen. Das Zurücklassen von Sperrmüll in den Kellerräumen steht der Erfüllung der Rückgabepflicht nicht entgegen (amtlicher Leitsatz).

Zwischen den Parteien bestand ein Mietvertrag über Gewerberäume. Das Mietverhältnis wurde aufgrund einer fristlosen Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzuges der Mieterin wirksam beendet. Dem Vermieter stand deshalb ein Räumungs- und Herausgabeanspruch gegen die Mieterin zu. Unstreitig fand zwischen den Parteien eine Übergabe der Räume an den Vermieter statt. Die

Mieterin hatte jedoch Sperrmüll im Keller zurückgelassen. Nach Ansicht des Gerichts habe die Mieterin hierdurch den Anspruch des Vermieters auf Räumung und Herausgabe der Mietsache dennoch erfüllt.

Die Räumung stelle ein wesentliches Element der Rückgabe dar, wobei der Zustand der Mietsache bei der Rückgabe grundsätzlich ohne Bedeutung sei. Eine teilweise Räumung liege nur dann vor, wenn sich in den Räumlichkeiten noch Gegenstände befinden würden, an denen der Mieter den Besitz offenkundig nicht aufgegeben habe. Eine Abgrenzung könne auch danach erfolgen, ob aufgrund des Zustandes der Räumlichkeiten dem Vermieter die Inbesitznahme möglich sei oder nicht. Lasse der Mieter eine erhebliche Menge ihm gehörender Gegenstände zurück, stelle dies eine unzulässige Teilräumung dar.

Das Belassen von Sperrmüll im Keller habe im vorliegenden Fall nicht dazu geführt, dass die Mieterin ihre Räumungspflicht aus § 546 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) nicht erfüllt habe, weil nur von einer Teilräumung auszugehen sei. Vielmehr liege hierin lediglich eine Schlechterfüllung der Räumungsverpflichtung, die Schadensersatzansprüche auslösen könne.

Aus der Entscheidung ergibt sich, dass der Vermieter nicht daran gehindert ist, die Mietsache wieder in Besitz zu nehmen, wenn sich nur noch einzelne Gegenstände in der Wohnung befinden, deren Besitz der Mieter offenkundig aufgegeben hat. Verweigert der Vermieter dennoch die Rücknahme, könnten die Voraussetzungen des Gläubigerverzugs eintreten.

AUSSERORDENTLICHE KÜNDIGUNG

Vermietung der Wohnung durch den Mieter über „Airbnb“ an Touristen kann die fristlose Kündigung rechtfertigen

Das Landgericht Berlin hatte am 3. Februar 2015 im Rahmen einer Kostenentscheidung (Az.: 67 T 29/15) über die Erfolgsaussichten einer Räumungsklage aufgrund fristloser Kündigung zu entscheiden. Nach seiner Auffassung kann der Vermieter den Vertrag über ein Wohnraummietverhältnis mit sofortiger Wirkung beenden, wenn ein Mieter seine Wohnung über das Internetportal „Airbnb“ vermietet und trotz erfolgter Abmahnung des Vermieters nicht davon ablässt.

Sofern der Mieter nicht zuvor die Erlaubnis des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung eingeholt habe, sei die entgeltliche Überlassung vermieteten Wohnraums an Touristen vertragswidrig, wie sich aus einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 8. Januar 2014 – VIII ZR 210/13) ergebe. Es handele sich um einen derart schwerwiegenden Pflichtverstoß, dass dem Vermieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bis

zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zuzumuten sei.

Soweit der Mieter nach der Abmahnung seine Wohnung weiterhin im Internetportal anbiete, berechtige bereits dies zur fristlosen Kündigung, selbst wenn es in der Folge nicht mehr zu einer vertragswidrigen Gebrauchsüberlassung komme. Der Mieter bringe hierdurch eindeutig zum Ausdruck, die vertragswidrige entgeltliche Überlassung der Mietsache an Touristen gegen den Willen des Vermieters auch in Zukunft fortzusetzen.

Selbst wenn im Internet ein Dritter als „Gastgeber“ genannt werde, entlaste dies den Mieter nicht. Es entspreche einem allgemeinen Erfahrungssatz, dass eine Wohnung von einem Dritten nur dann öffentlich zur entgeltlichen Gebrauchsüberlassung angeboten werde, wenn er dazu zuvor vom Mieter ermächtigt worden sei.

ST



Foto: contrastwerkstatt – fotolia.com

SHORTCUTS

Rechtsprechung in Kurzfassung

Oberlandesgericht Zweibrücken, Urteil vom 7. Mai 2015, AZ.: 8 W 49/15 zur Nachlasspflegschaft

Leitsatz

1. Nach den zwingenden Voraussetzungen des § 1961 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) hat das Nachlassgericht eine Nachlasspflegschaft anzuordnen, wenn der Vermieter dies bei unbekanntem Erben beantragt, um einen Anspruch gegen den Nachlass (hier: Räumung und Zahlung) geltend zu machen.
2. Der Anordnung einer Nachlasspflegschaft steht nicht entgegen, dass kein Nachlassvermögen existiert oder der Nachlass aller Voraussicht nach dürftig ist.

Landgericht Frankfurt am Main, Urteil vom 12. Mai 2015, AZ.: 2-13 S 127/12 zum Wohnungseigentumsrecht

Leitsatz aus WuM 7/2015 (Seite 452)

Eine Regelung in der Hausordnung, nach der die Haustür in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr verschlossen zu halten ist, entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn dadurch im Notfall die Fluchtmöglichkeiten eingeschränkt werden.



Landgericht Düsseldorf, Urteil vom 18. Juni 2014, AZ.: 23 S 241/13 zu Mängeln der Mietsache

Leitsatz aus WuM 4/2015 (Seite 238)

Es stellt einen Mietmangel dar, wenn infolge des Wegfalls des zuvor durch die Außenrollläden bewirkten Sicht- und Sonnenschutzes kein Schutz durch eine Wärmedämmung allein, sondern nur in Kombination mit dem Anbringen von Innenjalousien erreicht werden kann. ST

I-stay@home-Abschlusskonferenz

VERNETZTES WOHNEN >> Nach fast vier Jahren Projektarbeit lud das I-stay@home-Konsortium am 24. Juni 2015 in die Vertretung des Freistaates Bayern bei der Europäischen Union zur letzten öffentlichen Projektveranstaltung nach Brüssel ein. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurden die Projektergebnisse und Erkenntnisse zum Thema „Unabhängigkeit durch Technologie“ für ältere Menschen präsentiert und Erfahrungen sowohl aus Wohnungsunternehmersicht als auch aus Nutzersicht ausgetauscht.

Das Forschungsprojekt I-stay@home ist ein transnationales Projekt von nordwesteuropäischen Unternehmen. Es wird von der Europäischen Union im Rahmen des Programmes INTERREG IV B Nordwesteuropa unterstützt. Die 15 Projektpartner setzen sich interdisziplinär aus Wohnungsunternehmen (darunter die Rheinwohnungsbau GmbH Düsseldorf), wissenschaftlichen Instituten (darunter auch die EBZ Business School), Anbietern von Smart-Home-Lösungen sowie einem in der Wohnungswirtschaft tätigen Softwareunternehmen zusammen. Lead-Partner ist die Joseph-Stiftung in Bamberg.

Die Projektzeit war von 2012 bis Sommer 2015. Währenddessen durchliefen die Partner zusammen vier Arbeitsphasen:

1. Identifizierung und Einschätzung der Hauptprobleme von älteren und behinderten Menschen in Hinsicht auf deren weitere Unabhängigkeit zu Hause (2012)

Die Ergebnisse zeigen, dass ältere und körperlich eingeschränkte Bewohner sich momentan primär auf die Unterstützung von Familie und Freunden bei ihren täglichen Aktivitäten verlassen. Das soziale Pflegesystem ergänzt diese Hilfe, was normalerweise durch häusliche Pflegekräfte sowie bestimmte technische Produkte erfolgt, wie beispielsweise elektrische Rollstühle oder Notrufsysteme.

In Hinsicht auf Unterstützung in der Zukunft und wie diese die Lebensqualität der Bewohner verbessern könnte, spielen Familie und Freunde weiterhin eine entscheidende Rolle. Auf die Frage, wie sie durch die verschiedenen Arten der Technologie unterstützt werden könnten, konnten die Bewohner im Großen und Ganzen keine Beispiele nennen. Dies illustriert, dass hier ein mangelndes Bewusstsein für technologische Möglichkeiten vorherrscht.



Untersuchten, nach welchen Gesichtspunkten Technologie älteren und/oder behinderten Menschen helfen kann: I-stay@home-Akteure bei der Abschlussveranstaltung.

Drei Fünftel (61 Prozent) der Bewohner, die momentan keine Hilfstechnologie verwenden, drückten ihre Aufgeschlossenheit gegenüber neuen Technologien aus, während ein Viertel (27 Prozent) angab, dass sie eine solche Unterstützung nicht wünschten (weitere 13 Prozent machten keine Angaben). Die Hauptbarrieren für eine Anwendung von Hilfstechnologien waren deren Erschwinglichkeit (74 Prozent), die Popularität der Produkte (52 Prozent), ihre Anwendbarkeit (50 Prozent) und ihre Verlässlichkeit (40 Prozent).

2. Treffen einer Vorauswahl an erschwinglichen und momentan verfügbaren ICT-Produkten und -Leistungen (2013)

In dieser Phase des Projekts wurde der Markt für unterstützende IC-Technologie in ganz Europa nach geeigneten Produkten durchsucht und deren Anbieter zur Teilnahme an diesem Projekt eingeladen. In dem Evaluierungsprozess waren mehr als einhundert Anbieter beteiligt, deren Produkte durch die wissenschaftlichen und technischen Part-

ner bewertet wurden. Die Produkte wurden in einem Katalog zusammengefasst und werden auch auf einer Art „Wiki-Plattform“ präsentiert.

3. Die ausgewählten Lösungen wurden in circa 200 Wohnungen durch die teilnehmenden Wohnungsunternehmen einem Live-Test unterzogen (2014)

Im Grunde waren die Bewohner sehr zufrieden mit der I-stay@home-Technologie. Die bei den Bewohnern populärsten ICT-Produkte waren der Tablet-PC, der Türöffner und die Türkamera, drahtlose Lichtschalter, der Staubsaugerroboter, die Herdüberwachung sowie der Schrittzähler. Hierbei wird eine starke Vorliebe für Produkte deutlich, die die Bewohner bei ihrem alltäglichen Leben unterstützen. Dasselbe gilt auch für Produkte, die das Sicherheitsempfinden stärken.

Die meisten Wohnungsunternehmen fanden diese Arbeit sehr vielversprechend, was sie dazu motivierte, an einem Konzept für

die Zukunft zu arbeiten, um weiter Hilfsttechnologien für ältere oder körperlich eingeschränkte Menschen anbieten zu können.

Dennoch befanden die Wohnungsunternehmen ebenso, dass eine soziale Unterstützung weiterhin wichtig ist, um den Teilnehmern beim Einsatz der Technologie zu helfen und dazu beizutragen, dass sie sich in ihrem Alltagsleben damit wohler fühlen.

Sowohl die Bewohner als auch die Wohnungsunternehmen berichten, das größte Problem der IC-Technologie sei, dass sie für Menschen mit niedrigem Einkommen immer noch zu teuer wäre. Außerdem müssen Unternehmen für sich festlegen, wo die Grenzen ihrer Verantwortung bei dem An-

gebot solcher technischer Leistungen liegen, vor allem im Bereich von Notruf-Funktionen, bei Gesundheitsprodukten oder wenn sensible persönliche Daten gesammelt werden.

4. Veröffentlichung der Produkt- und Leistungsdetails über eine Datenbankplattform, um diese so den älteren Mietern und der Wohnungswirtschaft näherzubringen (2015)

Die I-stay@home-Plattform bündelt unabhängige IT-Lösungen. Die Plattform soll zur leichteren Verwendung dieser Produkte beitragen, indem diese so nutzerfreundlich wie möglich integriert werden. Des Weiteren stellt die Plattform noch Kommunikationselemente wie eine Chat- und eine Videochat-Funktion zur Verfügung.

- Der vollständige Evaluierungsreport kann unter www.i-stay-home.eu heruntergeladen werden.

VIDEOBEITRAG >> *I-stay@home - Creative performers united*



Überblick über Ziele und Akteure des Projekts I-stay@home

<http://youtu.be/kJ8CwYRJaM>

GDW INFORMATION 148

Technische Assistenzsysteme für ältere Menschen – eine Zukunftsstrategie für die Bau- und Wohnungswirtschaft

Technische Assistenzsysteme werden verstärkt in Mietwohnungen eingesetzt. Die Systeme sollen gerade älteren Menschen helfen, komfortabler, sicherer und eigenständig in ihrer Wohnung zu leben. Ziel ist, die Wohnung als Gesundheitsstandort auszubauen – noch ist viel zu tun.

Zu diesen Ergebnissen kommt die im Rahmen der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumforschung geförderte Studie „Technische Assistenzsysteme für ältere

Menschen – eine Zukunftsstrategie für die Bau- und Wohnungswirtschaft“. Die Studie wurde gemeinsam vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, dem SIBIS Institut für Sozialforschung und Projektberatung und dem InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung erstellt.

Die Studie unterstreicht die zentralen Ergebnisse des Forschungsprojektes I-stay@home. Technische Assistenzsysteme bieten einen Mehrwert und können dazu beitragen, dass ältere Menschen länger eigenständig in ihrem vertrauten Wohnumfeld leben können. Festzustellen sei, dass aber noch das Bewusstsein über den Nutzen für diese Technologien fehle. Es müssen Informationsstellen geschaffen werden und beispielsweise Aufklärungskampagnen initiiert werden.

Ein weiteres Hemmnis sind fehlende Finanzierungsmodelle. Eine Umlegung der kompletten Kosten auf den Mieter ist nicht darstellbar. Es bedürfe der Entwicklung und Erprobung neuer interdisziplinärer Modelle, in die beispielsweise die Kommunen, Kranken- oder Pflegekassen und System- und Dienstleistungsanbieter miteinbezogen wer-

den sollten. „Konkret empfiehlt sich eine Erweiterung des Leistungskataloges der Pflegekassen um intelligente, IT-gestützte Monitoringsysteme“, so GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Eine weitere Stellschraube ist eine stärkere Förderung. Wohnungsunternehmen sollten Investitionszuschüsse im Rahmen des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ in Anspruch nehmen können und steuerliche Anreize für Mieter und/oder Unternehmen sollten diese dabei unterstützen, die entsprechenden Systeme einzubauen.

„Ambulant vor stationär“ birgt viele Chancen. Für eine breite Umsetzung müssen jedoch erst verlässliche Rahmenbedingungen geschaffen werden. Die Wohnungswirtschaft nimmt eine tragende Rolle ein, braucht aber weitere starke Partner. Hier müssen strategische Netzwerke gebildet werden.

- Weitere Empfehlungen und Anreize sind in der GdW Information 148 nachlesbar. Die Studie steht Mitgliedsunternehmen im Extranet des GdW zum kostenlosen Download zur Verfügung.



AKTUELLE TECHNISCHE UND BAURECHTLICHE ÄNDERUNGEN**Gasetagenheizungen, Umfrage zum Mieterstrom und mehr**

Für die Wohnungswirtschaft sind die neuen Anforderungen durch die Ökodesignrichtlinien von besonderer Bedeutung und die weitreichenden Auswirkungen bekannt. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen informiert über den aktuellen Stand hinsichtlich der Behandlung von raumluftunabhängigen Gasetagenheizungen in Mehrfachbelegung nach Ökodesignanforderungen.

Worum geht es?

Raumluftunabhängige Gasetagenheizungen in Mehrfachbelegung sind sogenannte LAS- oder C4-Geräte (Luft-Abgas-System – die Zuluft wird über den Schornstein zugeführt). Sie sind formal nicht von der für die raumluftabhängigen B1-Geräte geltenden Ausnahme erfasst, dass sie nach dem 26. September 2015 weiter als Heizwerttechnik in den Markt gebracht werden können. Sie können nach dem gegenwärtigen Verordnungsstand bei einem zukünftigen Austausch nur noch durch Brennwertgeräte ersetzt werden. Dies zieht eine Ertüchtigung des Abgas-Schornsteins nach sich und in Folge die Umrüstung auch aller anderen Geräte an diesem Schornstein.

Da die EU-Verordnung entsprechend der Erwägungsgründe den Verbrauchern unangemessene Kosten ersparen will und es aus technischen Gründen auch bei raumluftunabhängigen Heizgeräten bei Mehrfachbelegung am selben Schornstein unmöglich ist, einzelne Geräte zu ersetzen, muss der Sinn dieser Erwägung der Europäischen Kom-



Foto: Dan Race – fotolia.com

mission aber auch auf C4-Geräte zutreffen. Der GdW hatte deshalb Kontakt zur Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung (BAM) aufgenommen, die als beauftragte Stelle zum Ökodesign die deutschen Ministerien berät, die Beteiligten informiert und die Marktaufsicht koordiniert.

Was wurde erreicht?

Auf Basis der vom GdW vorgelegten Zahlen zum Umfang der betroffenen Geräte hat die BAM nun gemeinsam mit dem Umweltbundesamt (UBA) die Europäische Kommission angeschrieben. Ziel ist es, für fünf Jahre eine Gleichstellung der C4- mit den B1-Geräten zu erreichen. Das würde bedeuten, dass C4-Geräte für die Verwendung in Mehrfachbelegung weitere fünf Jahre als Heizwertgeräte beziehungsweise Niedertemperaturthermen in den Markt gebracht werden dürften. Ein

weiteres Schreiben mit der gleichen Bitte wurde durch Housing Europe an die Europäische Kommission gesandt.

Wir bedanken uns sehr herzlich bei allen Teilnehmern an der Umfrage vom April 2015! Die Stichprobe hatte ergeben, dass neun Prozent aller Wohnungen mit Gasetagenheizung oder 0,8 Prozent aller Wohnungen im GdW durch C4-Thermen beheizt werden, das sind circa 50.000 Wohneinheiten (WE). Dieses Ergebnis hat die BAM und das UBA zur Verfassung des Schreibens an die Kommission bewegt. Hochgerechnet auf Deutschland sind das 200.000 bis 300.000 betroffene WE.

Der GdW hofft nun auf eine positive Entscheidung der Kommission. Wir werden über den weiteren Verlauf informieren. **FK**

**KONKRETE ERGEBNISSE, WEITERE SCHRITTE**

Mieterstrom, das heißt die lokale Erzeugung elektrischer Energie und die Lieferung an die Mieter vor Ort, ist ein aktuelles Thema in der Wohnungswirtschaft. Unterschiedlichste Gründe führen jedoch dazu, dass elektrische Energieerzeugung und Mieterstrom bisher nur zögerlich umgesetzt werden.

Finanziert durch die Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ untersucht das Institut Wohnen und Umwelt die diesbezüglichen Aktivitäten der

Wohnungsunternehmen beziehungsweise Gründe, die einer Umsetzung entgegenstehen. Erste praktische Ergebnisse wurden in der Tagung Mieterstrom: „Wohnortnahe Stromerzeugung und Vermarktung an die Mieter“ einer breiten Fachöffentlichkeit vorgestellt. Diese finden Sie unter: www.iwu.de

Um die Ergebnisse auf eine breite Basis zu stellen, führt das Institut Wohnen und Umwelt nun eine Online-Befragung mit allen interessierten deutschen Wohnungsunternehmen durch.

■ Die Befragung dauert etwa fünf Minuten. Ihre Daten werden anonymisiert ausgewertet und nicht an Dritte weitergegeben. Sollten Sie Rückfragen oder Interesse an einem ausführlichen Gespräch haben, so stehen Ihnen Iris Behr (Tel.: 06151 2904-40) oder Marc Großklos (Tel.: 06151 2904-47) vom Institut Wohnen und Umwelt gerne telefonisch zur Verfügung.

CHRISTA REICHER / WOLFGANG ROTERS (HRSG.)

Erhaltende Stadterneuerung

Die erhaltende Stadterneuerung ist für das 21. Jahrhundert aktueller denn je. Diese Strategie ist in den beiden letzten Dekaden des 20. Jahrhunderts konzipiert worden – in Nordrhein-Westfalen. Dies war ein neues Denken, das seine Wirkungen weit über dieses Bundesland hinaus entfaltete, mehr noch: Die Strategie wurde in der damaligen Bundesrepublik Deutschland nahezu flächendeckend übernommen. Und sie beeinflusste nachhaltig – wie kaum eine andere zuvor – den wissenschaftlichen und fachlichen Diskurs über Stadtentwicklung, Städtebau, Stadtverkehr, Stadtkultur und Denkmalschutz.

Die Strategie der erhaltenden Stadterneuerung scheint das Programm für das 21. Jahrhundert zu sein, soweit der Blick in die Zukunft verlässlich reicht. Diese Einschätzung ist die Grundthese aller Beiträge dieses Buches: In den letzten Jahrzehnten des vergangenen Jahrhunderts ist der Grundstein für die Stadtentwicklung der Zukunft gelegt worden. Diese Zeit war Pionierzeit und „Neue Gründerzeit“. Die kommenden Dekaden werden, wenn sie erfolgreich sein wollen, das Prinzip der

erhaltenden Stadterneuerung weiterentwickeln und verfeinern, es aber nicht grundsätzlich in Frage stellen dürfen.

Die Herausgeber haben den Wissenschaftler und Politiker Christoph Zöpel ermuntert, Strategie und Realisierung der erhaltenden Stadterneuerung anhand eines biografisch bestimmten Rückblicks darzustellen. Dass daraus auch eine „Allgemeine Theorie räumlicher Entwicklung im urbanisierten 21. Jahrhundert“ geworden ist, ist ein großartiger Glücksfall. Zöpel stößt ein Tor auf, das jenseits nationalstaatlicher Raster Urbanität und Globalität zusammenzudenken befähigt. Der Blick weitet sich: Die Gleichung von Urbanität und europäischer Stadt wird hinterfragt, und Urbanität jenseits des Nationalstaates wird die eigentliche Frage von Städtebau und Planung der Zukunft.

Über die Autoren

Christa Reicher kam Ende der 1990er-Jahre als Wissenschaftlerin nach Nordrhein-Westfalen. Sie hat in den Feldern von Stadtentwicklung und Städtebau die Analyse ex post zu einer ihrer zentralen wissenschaftlichen Aufgaben gemacht, verbunden mit der Frage: Was sind die Folgewirkungen und Er-



rungenschaften der IBA Emscher Park und die langen Linien der erhaltenden Stadterneuerung? Wolfgang Roters war seit 1980 Mitarbeiter des Ministeriums für Stadtentwicklung und ist als Leiter der Stadtentwicklung von 1989 bis 2002 Zeitzeuge. Er ist Gründungsvorsitzender der Stiftung Industriedenkmalpflege und Geschichtskultur und Kommentar-Autor zum Grundgesetz und zur Kommunalverfassung.

■ **Christa Reicher, Wolfgang Roters (Hrsg.), Erhaltende Stadterneuerung, Ein Programm für das 21. Jahrhundert, Klartext Verlag Essen, 344 Seiten, ISBN: 978-3-8375-1356-1, 24,95 Euro**

NEUE BROSCHÜRE DER STIFTUNG TRIAS

Das Erbaurecht: ein anderer Umgang mit Grund und Boden

Das Erbaurecht gewinnt bei der Bekämpfung der Bodenspekulation und als kreatives Instrument zur Steuerung einer solidarischen und kommunal gesteuerten Stadtentwicklung wieder an Bedeutung. Dass das seine Berechtigung hat und Chancen sowohl in wachsenden als auch in schrumpfenden Städten und Regionen birgt, macht die facettenreiche Themensammlung in der Broschüre deutlich.

Der Spagat zwischen trockenem Titel und zupackenden Projekten findet sich auch im Inhalt: Geschichte und Chancen des Erbaurechtes, Rechtsgrundlagen, Berechnungsbeispiele für Verkehrswert und Finanzierung, Anpassung des Erbbauzinses, Bedeutung für



Kommunen et cetera wechseln sich ab mit Best-Practice-Beispielen aus Deutschland, der Schweiz und den Niederlanden. Ergänzt mit einem Glossar und Literaturverweisen sowie aussagekräftigen Fotos wird diese gut lesbare Broschüre zum „Must-have“ in allen Liegenschaftsämtern, Stadtplanungs- und -entwicklungsorganisationen und vor allem für Planer oder Projekte, die hier rundum informiert und beraten werden. *Antje Eickhoff, Montag Stiftung Urbane Räume*

■ **Dies ist ein weiterer lesenswerter Baustein in der Broschürenreihe der Stiftung trias. Zu bestellen zu einem Preis von 10 Euro unter: www.stiftung-trias.de/broschueren.html**

OKTOBER 2015

01.10.2015	Groß Nemerow bei Brandenburg	Das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) und seine Auswirkungen für die Wohnungswirtschaft	WP/StB Lothar Klein WP/StB Bernd Eysert	4
01.10.2015	Rostock	Umgang mit älteren Mietern und Mitgliedern	Anja König	4
02.10.2015	Rostock	Das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) und seine Auswirkungen für die Wohnungswirtschaft	WP/StB Lothar Klein WP/StB Bernd Eysert	4
02.10.2015 – 03.10.2015	Bochum	Word für Auszubildende	Bettina Klare	2
05.10.2015	Hamburg	Das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) und seine Auswirkungen für die Wohnungswirtschaft	WP/StB Lothar Klein WP/StB Bernd Eysert	4
05.10.2015	Rostock	In Vermietungsgesprächen überzeugen	Janis Bailitis	4
05.10.2015 – 07.10.2015	Hamburg	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute	Heike David	4
06.10.2015	Köln	Grundlagen der Betriebskostenabrechnung – nachvollziehbar und gerichtsfest	RA Volker J. Ziaja	2
06.10.2015	Neumünster	Das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) und seine Auswirkungen für die Wohnungswirtschaft	WP/StB Lothar Klein WP/StB Bernd Eysert	4
06.10.2015	Rostock	„Vielen Dank für Ihre Beschwerde“	Christian Sterr	4
06.10.2015	Hannover	Change Management – Veränderungsprozesse im Wohnungsunternehmen positiv gestalten	Ines Manzel	3
06.10.2015 – 08.10.2015	Bochum	Vermieten lernen für Auszubildende, Nachwuchskräfte und Quereinsteiger in Wohnungsunternehmen	Diverse	2
07.10.2015	Hamburg	Das Mietrechtänderungsgesetz und das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs	RA Rainer Maafs	4
07.10.2015 – 08.10.2015	Hannover	Einführung in die wohnungswirtschaftliche Rechnungslegung – Modul 1 und 2	Diverse	3
08.10.2015	Hamburg	Zukunftsgerechte Gestaltung von 50er- und 60er-Jahre-Bauten	Dr.-Ing. Armin Hartmann FRICS	4
08.10.2015	Bochum	Vorstands- und Geschäftsführerverträge rechtssicher und effizient gestalten	Prof. Dr. Jürgen Kefler	2
12.10.2015	Hannover	Hilfe, mein Mieter ist pleite! Was nun? – Ein Praxisseminar zur Reform der Verbraucherinsolvenz ab 01.07.2014	RA Detlef Wendt	3
12.10.2015	Hamburg	Betriebliches Gesundheitsmanagement	Nina Maafs Jana Lux	4
12.10.2015	Bochum	EnEV 2014: Erkenntnisse aus dem Bestand, Ausblick auf anstehende Neubauten	Dr.-Ing. Armin Hartmann FRICS	2
12.10.2015	Lübeck	Schimmelbildung – Erfolgreiche Kommunikation mit dem Mieter	Prof. Dr. Matthias Neu	4
13.10.2015 – 15.10.2015	Bremen	Mediation in der Wohnungswirtschaft – Konflikte zwischen Mietparteien besser lösen helfen	Corina Stube	3
13.10.2015	Hamburg	Business Moms – So meistern Sie Beruf und Familie	Susanne Dröber	4
13.10.2015	Bochum	Zeitmanagement für Teamleiter als Führungsaufgabe	Mona Meßing	2
13.10.2015	Bochum	Schönheitsreparaturen – Kippt der BGH jetzt alles?	RA Detlef Wendt	2
13.10.2015	Bochum	Stilsicher per Brief und E-Mail korrespondieren	Dr. Steffen Walter	2
13.10.2015	Hamburg	K.L.A.R. Einführungsseminar – Wie Sie Ihre beruflichen und privaten Ziele erreichen	Marcus Schmidt	4
14.10.2015	Hannover	Einbindung erneuerbarer Energien in Bestandssanierung und Neubau	Eva Ibrügger	3
14.10.2015 – 16.10.2015	Bochum	Technik lernen – Technisches Wissen für Auszubildende	Diverse	2
15.10.2015	Bochum	Quartiersspezifische Investitionsplanung	Prof. Dr. Norbert Raschper	2
15.10.2015 – 16.10.2015	Hamburg	Seminarreihe Bilanzsicherheit Modul 4	WP/StB Lothar Klein Nolte Schramm Timm	4

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

1 Nadine Ibing
Telefon 0211 16998-21

2 Bettina Mannel
Telefon 0234 9447-510

3 Karsten Dürkop
Telefon 0511 1265-126

4 Andreas Daferner
Telefon 040 52011-218

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*), Hans-Joachim Palm (*HP*),
Friederike Schultze (*FS*), 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.

