

VerbandsMagazin

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

34 VERBANDSTAG DES
VDW RHEINLAND WESTFALEN

28 EXPO REAL 2015
IN MÜNCHEN



4 SCHWERPUNKT
Wohn- und Baukultur

LIEBE LESER >> auf den Schwerpunkt-Seiten dieses VerbandsMagazins befassen wir uns mit der Wohn- und Baukultur. Passt das in eine Zeit, in der sich die öffentliche Debatte angesichts der steigenden Zahl von Menschen, die in Deutschland Schutz suchen, plötzlich wieder verstärkt um Quantität dreht? Ich glaube, dass wir ganz zwingend beides miteinander verbinden müssen – auch wenn ich mir bewusst bin, dass wir in diesen Tagen schwierige Diskussionen über Zielkonflikte haben und uns der Frage stellen müssen, wie wir in der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik politisch Erreichtes bewahren können.



Qualität und Quantität müssen auch künftig *Hand in Hand* gehen

Dass Bauherren in Deutschland trotz eines erheblichen Neubaubedarfs auch auf Qualität am Bau setzen, hat unverändert Tradition: Gerade am Beispiel der Schievenfeldsiedlung lässt sich eindrucksvoll zeigen, wie auch der Wohnungsbau zum Beispiel für Bergarbeiter vor einhundert Jahren einen baukulturellen Wert aufweist, der ihn noch einhundert Jahre später attraktiv für die Nachfolgenden macht. Technische Nachrüstung und eine behutsame Modernisierung sind notwendig – die grundsätzliche Infragestellung der damaligen konzeptionellen Gedanken ist es jedoch nicht.

Auch an anderen Beispielen in diesem Heft – den typischen Vertretern der Architektur der 1960er- bis frühen 1980er-Jahre – wird deutlich: Baukultur und Wohnqualität haben nur zum Teil mit der technischen Ausstattung von Gebäuden zu tun. Sie können verloren gehen, können aber auch wieder gefunden werden. Sie hängen eng mit dem zusammen, was Menschen in einem Wohn- und Stadtquartier sehen und wie es gehandhabt wird. Sie leben natürlich auch von Vielfalt.

Gerade hat NRW-Bauminister Michael Groschek angesichts der wachsenden Zahl von Flüchtlingen in unserem Land angekündigt, dass Baustandards für die Errichtung von Flüchtlingswohnungen noch einmal auf den Prüfstand sollen. Diese Entscheidung begrüßt unser Verband ausdrücklich, weil sie dazu geeignet ist, den Neubau von Wohnraum in der Tat erheblich zu beschleunigen.

Kritikern, die nun fürchten, dass Baukultur und Wohnqualität ins Hintertreffen geraten, können wir sagen: Die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft wird auch unter dieser aktuellen Herausforderung ihre jahrzehntelang geübte Verantwortung wahrnehmen und Wohnraum schaffen, der lebenswert, attraktiv und langlebig ist. Zukünftig werden die VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften dank der vom Land NRW sehr schnell vorgenommenen Anpassungen dabei hoffentlich noch ein wenig schneller und der entstehende Wohnraum auch dank der erneut verbesserten Förderbedingungen wieder etwas günstiger sein. Einen wichtigen Beitrag könnte hierbei auch der Bund leisten, wenn er die Energie-

einsparverordnung (EnEV) 2016 aussetzen würde. Diese jedoch scheint, zumindest bis zur am 30. November in Paris beginnenden Klimakonferenz, unantastbar zu sein.

Ihr

Alexander Rychter
Verbandsdirektor/Vorstand
des VdW Rheinland Westfalen

PS: Sie erhalten in diesen Tagen auch ein zweites Heft von uns: Das Thema der Flüchtlinge und Vertriebenen beschäftigt uns alle in einer solch intensiven Weise, dass wir uns ihm in einem Sonderheft des VerbandsMagazins widmen.

4 Schwerpunkt Wohn- und Baukultur



SCHWERPUNKTTHEMA

- 4 **Engagement für die Baukultur**
StadtBauKultur NRW
- 6 **Bau- und Wohnkultur – ein relevantes Thema für die Wohnungswirtschaft?**
Wohnkultur – War früher alles besser als heute?
- 8 **Ochsenblut und Bakelit**
Praxisbeispiel Germaniasiedlung
- 10 **Denkmalgeschütztes Ensemble behutsam modernisiert**
Praxisbeispiel Schievenfeldsiedlung
- 12 **Befreiungsschlag erweist sich als Wirkungstreffer**
Praxisbeispiel Bottenbruch
- 14 **Ganzheitliche Quartiersentwicklung**
Praxisbeispiel Neue Stadtgärten
- 15 **Architektur der 1970er- und 1980er-Jahre Was ist davon zu (be)halten?**
Interview mit Johannes Ringel

18 NAHRO-Delegation: Amerikanische Besucher besichtigen sozialen Wohnungsbau



AKTUELLES

- 16 **Neue Studie markiert Chancen der Genossenschaften**
Bezahlbarer Wohnraum für Starterhaushalte
- 17 **Prognostizierte Zunahme der gesamtdeutschen Pro-Kopf-Wohnfläche**
Entwicklung des Wohnflächenkonsums
- 18 **Amerikanische Besucher besichtigten sozialen Wohnungsbau**
NAHRO-Delegation

NRW-Bauministerium kündigt höhere Tilgungsnachlässe und gelockerte Bauvorschriften an
Förderkonditionen für sozialen Mietwohnungsbau
- 19 **EBZ bietet kostenlose Webinare „Flüchtlinge und Wohnungsunternehmen“**

VM-Sonderausgabe erschienen
Unterbringung von Flüchtlingen

AKTUELLES NRW

- 20 **Zweite Sommerlounge der Kölner Wohnungswirtschaft**
köln ag

20 Bauminister Groschek besucht Starterquartier in Duisburg-Neudorf



- Bauminister Groschek besucht Starterquartier in Duisburg-Neudorf**
Besser wohnen – Energetische Sanierung plus
- 21 **Kooperationsperspektiven für die Wohnungswirtschaft**
Zusammenhalt im Veedel

Klimaschutzplan Nordrhein-Westfalen
Öffentliche Anhörung
- 22 **Stürzt die Sozialverträglichkeit in die Kluft zwischen Wirtschaftlichkeit und Klimaschutz?**
KlimaDiskurs.NRW
- 23 **Elisabeth Veldhues folgt auf Norbert Killewald**
Neue Landesbehindertenbeauftragte

AKTUELLES RLP

- 24 **Wohnraum für Flüchtlinge – auch ein drängendes Thema beim gut besuchten Parlamentarischen Abend der Wohnungswirtschaft Rheinland-Pfalz in Mainz**
Parlamentarischer Abend
- 26 **Vollversammlung der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen in Mainz**
Blick auf Landtagswahl gerichtet

24
Parlamentarischer Abend
der Wohnungswirtschaft
Rheinland-Pfalz



34
Verbandstag des
VdW Rheinland Westfalen
in Essen



46
Bielefelder Modell ist
volljährig geworden



VERBAND UND GREMIEN

Hohe Auszeichnung für langjährige ehrenamtliche Verdienste
Verdienstmedaille für Hans-Eugen Lambert

42 **VdW-Website erhält neuen Look und wird um Statistik-Portal erweitert**
Internetpräsenz

46 **Bielefelder Modell ist „volljährig“ geworden**
Selbstbestimmtes Wohnen mit Versorgungssicherheit

27 **Gesellschafter geben Anstoß für neue Studie**
Bauforum Rheinland-Pfalz

VDW-ARBEITSKREISE

43 **Empfehlungen an die Landespolitik zur Wohnraumförderpolitik**
VdW-Arbeitskreis
Wohnraumförderpolitik

Bücherschrank eingeweiht
Spar- und Bauverein Friemersheim eG

EXPO REAL 2015

28 **Machbarkeit und Bezahlbarkeit sind auch in München Thema**
EXPO REAL 2015

Erste konstituierende Sitzung
VdW-Arbeitskreis Compliance

Studienreise nach Mainz absolviert
VdW-Arbeitskreis Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung

47 **Demenz-Wohngemeinschaft der Öffentlichkeit vorgestellt**
Hohenlimburger Bauverein eG

ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

32 **Mitgliedsunternehmen aus NRW zu Gast in Bayern und Rheinland-Pfalz**
Fachexkursionen von Arbeitsgemeinschaften

AUS DEN UNTERNEHMEN

44 **Deutsche Annington wird zu Vonovia**
Umfirmierung

45 **Stephan Patz startet als neuer Geschäftsführer der GBB**
Neuer Geschäftsführer

Aus zwei Genossenschaften wird eine Verschmelzung

34 **Baukostenexplosion und Flüchtlingskrise: Politik und Wohnungswirtschaft ringen um Lösungen**
Verbandstag des VdW Rheinland Westfalen

JUBILÄEN

47 **Roland Hager gibt Amt an Heinz-Josef Küppers ab**
Bauverein Erkelenz eG

48 **TERMINE / ANKÜNDIGUNGEN**

49 **STEUERN**

53 **RECHT**

55 **FÜR SIE GELESEN**

56 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**

59 **SEMINARE**



Engagement für die *Baukultur*

STADTBAUKULTUR NRW >> Baukultur ist ein wichtiges Kulturgut, das es zu bewahren und zu pflegen gilt. Gemeint sind die Häuser, Straßen und Plätze, die das Bild unserer Städte prägen und in denen unsere Kultur einen baulichen Ausdruck findet. Aber Baukultur ist mehr als das, ist mehr als Häuser, Straßen und Plätze. Unter Baukultur verstehen wir auch die Fähigkeiten und Fertigkeiten unserer Gesellschaft, diese baulichen Zeugnisse hervorzubringen und zu gestalten.

Es gibt viele Menschen in Nordrhein-Westfalen, die diese Fähigkeiten und Fertigkeiten besitzen: zum Beispiel in den Kommunen, in der Planungspraxis oder in der Wohnungswirtschaft. Und es gibt noch mehr Menschen, bei denen diese Fertigkeiten geweckt werden können. Nicht nur in der Fachwelt (wo man sich nicht selten ein stärkeres Bewusstsein für die eigene baukulturelle Verantwortung wünschen würde), sondern auch in der Zivilgesellschaft: bei Bauherren und Mietern, bei Bürgern, Kindern und Jugendlichen. StadtBauKultur NRW hat sich zur Aufgabe gemacht, diese Menschen zu sensibilisieren, zu begeistern und sie dabei zu unterstützen, ihre Fähigkeiten für die Baukultur in Nordrhein-Westfalen einzusetzen.

StadtBauKultur NRW tut dies auf unterschiedliche Weise: durch die Veröffentlichung von

Fachpublikationen, die Durchführung von Veranstaltungen oder die Entwicklung innovativer Pilotprojekte. StadtBauKultur NRW initiiert diese Projekte selbst, engagiert sich in Kooperationsprojekten oder unterstützt die Projekte Dritter. Die Wohnungswirtschaft ist für StadtBauKultur NRW in diesem Zusammenhang ein besonders wichtiger Partner. Alleine durch ihr großes Bauvolumen und durch die Vielzahl von Menschen, die direkt oder indirekt von der Wohnungswirtschaft berührt werden, ist sie für die baukulturelle Entwicklung Nordrhein-Westfalens von wesentlicher Bedeutung. Darum haben viele Themen und Projekte von StadtBauKultur NRW einen unmittelbaren Bezug zu den Themen Wohnen, Arbeiten und Einzelhandel und sollen die Wohnungswirtschaft zur Mitwirkung einladen. Einige dieser Projekte werden im Folgenden skizziert.

Von Problemimmobilien zu Möglichkeitsräumen

Man begegnet ihnen immer häufiger, auch in Städten Nordrhein-Westfalens: Gebäuden mit leeren Fenstern und maroden Fassaden, ohne Lebenszeichen und scheinbar ohne Perspektive. Man nennt sie Problemimmobilien: Gebäude, die aufgrund von immobilienwirtschaftlichen, baulichen oder ordnungsrechtlichen Missständen nicht nutzbar sind und schließlich dem Leerstand und Verfall anheimfallen.

Sind Immobilien erst einmal in einem problematischen Zustand, dann kann es der Immobilienmarkt meistens nicht mehr richten. Denn Problemimmobilien häufen sich vor allem dort, wo die Nachfrage und die Mieteinnahmen zu gering sind für große Investitionen. Darum sind andere Metho-

den gefragt, um Problemimmobilien wieder zu Immobilien zu machen. StadtBauKultur NRW hat solche Methoden im In- und Ausland aufgespürt und untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchung liegen in der Publikation „Gründerzeit – Sanierung und Neunutzung von Problemimmobilien durch urbane Pioniere“ vor. Nun plant StadtBauKultur NRW, die untersuchten Methoden in Form eines Pilotprojektes in Nordrhein-Westfalen zu erproben.

Gute Geschäfte – Perspektiven für ungenutzte Ladenlokale

Die meisten kennen es – aus ihrer Kindheit, aus dem Urlaub oder vielleicht aus dem eigenen Stadtquartier: das gute Gefühl, ein kleines, vertrautes Geschäft in der Nachbarschaft zu betreten. Wo nicht nur Waren und Dienstleistungen den Besitzer wechseln, sondern auch Worte und Vertrauen. Wo man nicht nur Besorgungen machen, sondern – ganz nebenbei – gelebte Nachbarschaft erfahren kann.

Es gehört zu den Widersprüchen unserer Zeit, dass wir uns nach dieser städtischen Kultur sehnen, obwohl doch jeder von uns zum Niedergang derselben Kultur beiträgt: Weil wir unsere täglichen Einkäufe lieber im Discounter erledigen oder weil wir gleich ganz zu Hause bleiben und unsere Einkäufe vom Computer aus erledigen.



„Problem“immobilien: Urbane Pioniere zur Entwicklung neuer Chancen gesucht.

Es gibt aber alternative Konzepte für kleine Einzelhandelsflächen, die nicht mit den großen Discountern oder dem Onlinehandel konkurrieren. Konzepte, die entweder in anderen Marktsegmenten agieren oder im sozialen oder kulturellen Bereich angesiedelt sind. StadtBauKultur NRW hat es sich zur Aufgabe gemacht, diese Konzepte genauer zu studieren. Nicht, weil sie die großen Veränderungen im Einzelhandel aufhalten könnten, aber weil sie für mehr Lebensqualität im Quartier sorgen.

Neunutzung nach Umbau: Konzepte zum Umbau von Warenhäusern und Einkaufszentren

Sie waren die Kathedralen des Massenkonsums: die großen Warenhäuser, die seit mehr als hundert Jahren nicht nur unser Konsumverhalten, sondern auch das Bild unserer Städte prägten. Doch schon seit Jahren ist dieses Einzelhandelskonzept in der Krise. Die Absätze sinken stetig und viele Warenhäuser stehen bereits leer. Was tun mit diesen Gebäuden, die sich meist in bester Lage befinden, aber mehr und mehr zur Belastung für ihr Umfeld werden?

StadtBauKultur NRW hat eine Studie veröffentlicht, in der die Potenziale für Umbau und Umnutzung untersucht werden. Untersucht wurden unter anderem Projekte aus Neuss, Lünen, Detmold, Gelsenkirchen und Siegen. Und diese Projekte geben durchaus Anlass zu Optimismus. Denn viele Warenhäuser sind gut geeignet, um sie umzubauen und für andere Einzelhandelskonzepte oder für Wohnungen und Büroflächen zu verwenden.

Auf diese Weise können nicht nur Kosten für Abriss und Neubau gespart werden. Denn wie die bereits realisierten Beispiele zeigen, können umgebaute Warenhäuser durchaus mit der architektonischen Qualität von Neubaumaßnahmen mithalten. Und ganz nebenbei sind sie ein Beitrag zum ressourcenschonenden Bauen.

Hausaufgaben für die Zukunft von Einfamilienhausgebieten in Nordrhein-Westfalen

Das Einfamilienhaus ist der beliebteste und häufigste Gebäudetyp in Deutschland: Über sieben Millionen Mal haben sich private Bauherren diesen Traum erfüllt. Sie waren und sind immer noch der Wohntraum für Familien der Mittelschicht und gelten bis heute als sichere Geldanlage.

i **STADTBAUKULTUR NRW**

StadtBauKultur NRW ist ein gemeinnütziger Verein und Teil der Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020, eine partnerschaftliche Initiative des Ministeriums für Wohnen, Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen mit Berufsverbänden und Institutionen aus den Bereichen Architektur, Ingenieurwesen, Innenarchitektur, Landschaftsarchitektur, Forschung, Wohnungswirtschaft, Einzelhandel, Kunst und anderen. StadtBauKultur NRW setzt sich für eine lebenswerte, nachhaltige und qualitativ gestaltete bauliche Umwelt in Nordrhein-Westfalen ein. StadtBauKultur NRW ist operativ tätig, indem sie eigene Projekte initiiert, konzipiert und durchführt, sich an Kooperationsprojekten beteiligt und Fremdprojekte unterstützt. Darüber hinaus ist StadtBauKultur NRW kommunikativ tätig, indem sie öffentliche Veranstaltungen, Publikationen und andere öffentlichkeitswirksame Formate realisiert.

StadtBauKulturNRW

Aber mittlerweile sind viele dieser Wohngebiete und ihre Bewohner in die Jahre gekommen. Die Gebäude entsprechen den Bedürfnissen einer alternden Bevölkerung nicht und häufig fehlen Nahversorgungseinrichtungen und öffentlicher Personennahverkehr. Auch unter energetischen Gesichtspunkten müssen viele Einfamilienhäuser ertüchtigt werden. Aber in vielen Regionen, die vom Strukturwandel und vom demografischen Wandel betroffen sind, ist der Marktwert der betroffenen Häuser zum Teil beträchtlich gesunken, was die dringend erforderlichen Investitionen in die demografische und bauliche Erneuerung dieser Gebiete zusätzlich erschwert.

Aber wie lässt sich der Generationenwechsel in den betroffenen Gebieten bewerkstelligen? StadtBauKultur NRW untersucht und erprobt (in Kooperation mit der Regionale 2016) neue Methoden und Instrumente, um die Wohnräume von gestern fit für morgen zu machen.

Tim Rieniets

■ **Weitere Informationen zu allen Projekten, Veranstaltungen und Publikationen auf:**
www.stadtbaukultur.nrw.de

WOHNKULTUR – WAR FRÜHER ALLES BESSER ALS HEUTE?

Bau- und Wohnkultur – ein relevantes Thema für die Wohnungswirtschaft?

Als ich darauf angesprochen wurde, das Thema „Baukultur“ im VerbandsMagazin aus Sicht der Wohnungswirtschaft zu kommentieren, habe ich zunächst gezögert. Zu groß erschienen mir die latenten und brandaktuellen Herausforderungen, mit denen wir (falls ich das nach über einem Jahr Abstand vom operativen Geschäft noch sagen darf) kon-

frontiert sind. Das nicht enden wollende Thema ständig eskalierender technischer und rechtlicher Standards beim Bauen im Kontext mit der gleichzeitigen Forderung nach mehr preiswertem Wohnraum, vor allem aber die brandaktuelle Frage nach einer menschenwürdigen Unterbringung der Flüchtlinge, deren Dimension wir alle wohl in dieser Dramatik bisher nicht über-

schauf hatten, stellen in der Tat Herausforderungen dar, die einer Bündelung aller Kräfte (nicht nur) der Wohnungswirtschaft bedürfen.

„Und dann noch Baukultur?“ Diese Frage darf zu Recht gestellt werden, zumal ja – quasi selbstverständlich – ein Teil der Architektenschaft, und, noch pointierter, ein sich aktuell lautstark artikulierender Kreis von Hochschullehrern dieser Fakultät, die Deutungshoheit und die Bewahrerrolle von Baukultur exklusiv für sich beanspruchen und entsprechende „Zensuren“ für Gebautes und Projektirtes verteilen. Erst kürzlich durfte ich als Gast einer Veranstaltung mit Architekten (kopfschüttelnd und zum wiederholten Mal) das „Gejammer“ über das angeblich immer weiter nachlassende Verständnis der Bauherren für die Werte der Baukultur zur Kenntnis nehmen. Kein Zweifel, damit sind auch wir gemeint und diskreditiert.

Also die „Akte“ schließen? Ich meine, das wäre der falsche Weg, denn wenn wir Baukultur bescheiden als „Bauqualität“ im weiten Sinne des Wortes übersetzen, dann braucht sich die nachhaltig agierende Wohnungswirtschaft (nicht nur) unseres Verbandes mit ihren Bauprojekten wirklich nicht zu verstecken. Allein schon ein Blick auf die Ergebnisse des „Bundesbauherrenpreises“, Deutschlands wohl renommiertes „Label“ für die Auszeichnung höchster Qualitäten in Wohnungsneubau und -modernisierung (bei vertretbaren Kosten), darf uns selbstbewusst stimmen: Denn der größte Teil der Preise und Auszeichnungen geht regelmäßig an Unternehmen der Regionalverbände des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Auch die großen internationalen Bauausstellungen (IBAs) wären ohne die Beteiligung der Wohnungswirtschaft nicht möglich oder nicht so erfolgreich gewesen. Dies gilt insbesondere für die letzte IBA Hamburg im Stadtteil Wilhelmsburg, die ohne die tragende Rolle der SAGA GWG nicht denkbar gewesen wäre, genauso wie für die IBA „Emscherpark“ von 1989 bis 1999, bei der



Brunnenplatz in der Bochumer Hustadt: gelungene, zukunftsorientierte Neuausrichtung.

sich insbesondere die industrieverbundenen Wohnungsunternehmen des Ruhrgebiets mit der Sanierung denkmalwerter Wohnsiedlungen, aber auch mit integrierten Neubauprojekten engagierten. Ohne sie hätte die „Route der Industriekultur“ nicht ihren heutigen Stellenwert.

Es ist also mehr als offensichtlich: Die Wohnungswirtschaft „produziert“ in großem Umfang Baukultur. Und dies nicht, weil wir so begierig auf Auszeichnungen sind, sondern weil sich unser Produktverständnis von der Wohnung hin zum Wohnen und zum Quartier in den vergangenen Jahren deutlich gewandelt hat. Und wir müssen uns deshalb auch nicht von Externen belehren lassen, dass zur guten „Wohnadresse“ ganz sicher auch die Bauqualität, und zwar durchaus auch im ökonomischen Sinn, als Instrument der Kundenbindung zählt. Schon diese Hinweise wären Grund genug, das Feld der „Baukultur“ nicht anderen zu überlassen. Hieße es doch auch im Ergebnis ein Stück Aufgabe der eigenen Identität nachhaltiger Wohnungswirtschaft.

Hinzu treten weitere ermutigende Signale. Mit Genugtuung, aber auch als Einladung zum Mitmachen sollten wir die starken positiven Zeichen werten, die wichtige Protagonisten der Baukultur an uns senden. Sowohl die Verantwortlichen der Bundesstiftung Baukultur mit ihrem engagierten Geschäftsführer Reiner Nagel wie auch die Landesinitiative StadtBauKultur NRW mit Tom Rienits an der Spitze haben zusammen mit ihren Konventen und Kuratorien die Akzente klar auf Kooperation und Gemeinsamkeit gesetzt. Und Michael Groschek als zuständiger Minister engagiert sich persönlich, um „Baukultur“ von ihrem elitären Image zu befreien.

Alexander Rychter und ich persönlich, die die Wohnungswirtschaft im „Kuratorium StadtBauKultur NRW“ vertreten, haben diese klare Ausrichtung hin zu Baukultur als Gemeinschaftsaufgabe aller an Bau, Planung und Bestandsmanagement Beteiligten in den letzten Jahren positiv vermerkt. Es lohnt sich übrigens, einen Blick in das Memorandum StadtBauKultur NRW 2020 zu werfen, speziell auf den Punkt Baukultur und Bauherren – Mehrwert schaffen: „Ein qualitativvolles Programm, der ambitionierte Inhalt und das partnerschaftliche Engagement aller Beteiligten bestimmen über Baukultur“ heißt es dort zutreffend.



Tilsiter Straße, Mülheim an der Ruhr

Vor diesem Hintergrund bedarf es aus meiner Sicht keiner Hinweise oder gar Appelle an die verantwortlich Handelnden der Wohnungswirtschaft, trotz aller tagesaktuellen Prioritäten das Thema Baukultur nicht aus den Augen zu verlieren.

Vielmehr will ich mit einem kleinen Gedankenstoß schließen, der an die positiven Erfahrungen anknüpft, die „WIR“ (Wohnen im Revier) im Zusammenhang mit der „Route der Wohnkultur“ als einem der Projektbausteine des Programms „Europäische Kulturhauptstadt Ruhr“ im Jahr 2010 gewinnen konnten. Dieses von der Kultur Ruhr initiierte Projekt fokussierte zunächst ausschließlich die Präsentation der bekannten historischen Arbeitersiedlungen des Reviers und isolierte Neubauprojekte privater Bauherren.

Dem zu diesem Zeitpunkt noch jungen Verein „Wohnen im Revier“ (WIR) als Gemeinschaftsinitiative der kommunalnahen Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet gelang es im Verbund mit den Kollegen aus den Fachressorts der Landesregierung und den Vertretern der Städteregion Ruhr, seinerzeit noch unter maßgeblicher Führung von Michael von der Mühlen als Stadtdirektor von Gelsenkirchen, dieses Projekt wesentlich mit eigenen beispielhaften Projekten für „ganzheitlich umstrukturierte Bestandsquartiere“ und „nachhaltig ausgerichtete Neubauquartiere“ zu ergänzen und damit stärker auf zukünftige Ansprüche an das Wohnen auszurichten. Die mit gemeinsamem Logo und Infotafeln präsentierten Standorte inklusive vielfältiger Vor-Ort-Aktivitäten erwiesen sich nicht nur als „Renner“ bei den Besuchern der „Kultur Ruhr“, sondern trugen offenbar auch zu mehr Identifikation der Bewohner mit ihrem eigenen Quartier bei. Die auch jetzt, fünf Jahre nach dem Großevent bestens erhaltenen Stelen und Infotafeln sind ein Indiz für die Wertschätzung der Bewohner.



Fotos: SWB Mülheim

Bedauerlicherweise ist trotz diverser Anläufe die nach einem solchen Erfolg naheliegende Überlegung, die „Route der Wohnkultur“ fortzuschreiben und daraus eine permanente und offene, das heißt sich ständig durch vorbildliche neue Projekte ergänzende „Ausstellung“ zu formen, gescheitert. Dies ist mehr als nur bedauerlich. Denn mittels eines solchen Formats würden angesichts der teils immer noch abgehobenen intellektuellen Baukulturdebatte (endlich) auch die Bewohner in diesen Prozess einbezogen. Außerdem bestünde die Möglichkeit, die große Zahl von innovativen Quartiersentwicklungen, die auch dank der spürbaren Impulse der Förderpolitik der Landesregierung von unseren Mitgliedsunternehmen auf den Weg gebracht werden, kontinuierlich als Routenergänzungen einzubauen.

Kein Zweifel, diverse organisatorische Fragen über Trägerschaft, Projektauswahlverfahren et cetera bedürften der Vorabklärung. Der finanzielle Aufwand jedenfalls, sonst der „crucial point“ vieler guter Ideen, hält sich in engsten Grenzen. Ein passender Name für das Gesamtprojekt drängt sich geradezu auf: „Route der Wohnquartiere“. Vielleicht finden sich einige „Edle“, die trotz des Tagesstresses die Zeit finden, sich für die Umsetzung einer solchen Idee zu engagieren, ganz im Sinne von „Baukultur zum Anfassen“, Marke Wohnungswirtschaft. 



GASTBEITRAG >>

von Dr. Dieter Kraemer

Präsident a. D. des VdW Rheinland Westfalen, Mitglied des Kuratoriums StadtBauKultur des Landes NRW und des Konvents der Bundesstiftung Baukultur, Lehrbeauftragter der EBZ Business School, Bochum

PRAXISBEISPIEL GERMANIASIEDLUNG

Ochsenblut und Bakelit

In der Germaniasiedlung der GAG Immobilien AG lässt sich Wohnkultur im Wandel der Zeit ablesen. Seit mehr als 100 Jahren baut die GAG in Köln und hat das Stadtbild der Rheinmetropole an vielen Stellen entscheidend mitgestaltet. Und damals wie heute ging es nicht allein darum, möglichst viele Wohnungen möglichst schnell und möglichst günstig zu errichten, es ging auch immer darum, einen Mehrwert für die Stadt und ihre Menschen zu schaffen.

Mit ihrer Architektur prägen die Siedlungen bis heute ganze Stadtviertel, großzügige und durchdachte Freiflächen sorgen für reichlich Licht und Luft, und zusätzliche Einrichtungen vom Ladenlokal über Gemeinschaftsräume bis hin zu Wohngruppen und Kindertagesstätten schaffen weitere Angebote für die Bewohner. Das kann man mit Fug und Recht nachhaltig nennen, das kann man aber auch zusammenfassend als Wohnkultur bezeichnen.

Ein Beispiel für diese Form von Wohnkultur ist die Germaniasiedlung in Köln-Höhenberg. Sie ist ein in Europa einmaliges Ensemble der Architektur zu Beginn des 20. Jahrhunderts. Alle architektonischen Strömungen und Stilrichtungen, die die Entwicklung der modernen Architektur bestimmt



haben, sind hier vertreten. 38 Architekten haben ganz unterschiedliche Häuserzeilen und Baublöcke geplant und gebaut. In der Vielfalt der Haustypen dokumentiert Höhenberg die Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus von seinen Anfängen – Einfamilienhaus mit Garten – bis hin zu Wohnhäusern, deren Vorbild das großbürgerliche Wohnen des 19. Jahrhunderts ist. 1.400 Wohnungen für Arbeiter, Angestellte und Beamte entstanden zwischen 1920 und 1928 auf dem ehemaligen Gelände der Zeche „Germania“.

Die städtebauliche Planung der Siedlung stammt von dem damaligen technischen Direktor der GAG, Fritz Hans Kreis. Seine Planung orientierte sich an der Idee der Gartenstadt, die bis heute leitend für den Siedlungsbau geblieben ist. Die Grundfläche hat die Form eines Fünfecks, das durch die Eisenbahn und die Begrenzungsstraßen komplettiert wird. Die Weimarer Straße bildet mit ihrem geschwungenen Verlauf in Nord-Süd-Richtung das Rückgrat der Siedlung. Bei den ersten Häusern der Siedlung handelte es sich um Einfamilienhäuser mit Garten, die in den Besitz der Bewohner übergingen. Die nachfolgende, zweieinhalbgeschossige Bebauung entlang der Weimarer Straße hat ebenfalls noch einen dörflich

anmutenden Charakter. Die dann ab 1920 errichteten Mietshäuser sind von Norden nach Süden zunehmend aufwendiger gestaltet und bieten größeren Wohnraum. Zentrum der Germaniasiedlung ist der Weimarer Platz. Im weiteren Verlauf der Weimarer Straße werden die Häuser dann immer „städtischer“, und den südlichen Abschluss der Weimarer Straße bilden zwei mächtige Bauten mit Zinnenfries, deren Vorbild das mittelalterliche Bürgerhaus aus Sicht des 19. Jahrhunderts, wie etwa Gürzenich oder Stapelhaus, ist.

Stilistisch bieten die Häuser der Siedlung einen Querschnitt der Architektur der 1920er-Jahre. Wesentlicher Bestandteil sind außerdem die großen Grünflächen. Zur Zeit ihrer Erbauung hatten sie weitgehend funktionale Bedeutung. Als Nutzgarten boten sie die Möglichkeit der Zusatzversorgung mit Gemüse und Kleintierhaltung. Sie waren aber auch besonders wichtig zur Wäschebleiche, ihre Funktion als Spiel- und Erholungsfläche war dagegen gering. Gebaut wurde die Germaniasiedlung für Arbeiter der nahe gelegenen Industriebetriebe (Chemische Fabrik Kalk, Humboldt Werke, Deutz-Motoren-Fabrik) sowie für Angestellte und Beamte von Reichsbahn und Reichspost.



Mittlerweile kommt das heutige Erscheinungsbild der Siedlung dem historischen Original wieder sehr nah. Grund dafür ist eine aufwendige Sanierung, die 2011 nach zehn Jahren abgeschlossen wurde. Aufwendig waren die Bauarbeiten nicht nur wegen der strengen Vorgaben des Denkmalschutzes, sondern auch, weil gleichzeitig moderne energetische Anforderungen berücksichtigt und die Belastung der Mieter auf ein Minimum beschränkt werden sollten. Die Liste der Sanierungsmaßnahmen war lang: So wurden unter anderem Bäder und Elektroinstallationen modernisiert, Kellerdecken und Dachböden gedämmt, neue Heizungen eingebaut, Treppenhäuser renoviert, Fassaden und Sprossenfenster nach historischem Vorbild erneuert, Dächer neu gedeckt und die Außenanlagen instand gesetzt. Die Mieter waren vor und während der Sanierungszeit in den Bauprozess eingebunden. Sie konnten teilweise mitbestimmen, wie ihre künftigen Wohnungen aussehen sollten. Und wenn Lärm und Dreck doch zu viel wurden, vermittelte der Mieterrat.

Etwa 80 Millionen Euro kostete das Projekt, und das Ergebnis kann sich sehen lassen: „Lich, Luff un Bäumcher“ (Licht, Luft und Bäume) – das Gründungsmotto der GAG sorgt auch in der modernisierten Germania-siedlung des 21. Jahrhunderts für Wohnkultur und eine hohe Lebensqualität, nicht nur in den Außenbereichen: Die Ausstattung der Wohnungen bietet modernen Komfort bei bezahlbaren Mieten. Das Angebot an Wohnraum reicht von der Einzimmerwohnung für Studenten bis hin zur großen Vierzimmerwohnung für Familien. Überzeugt hat das Konzept sowohl die Mieter als auch die Jury, die das Projekt 2009 mit dem Deutschen Bauherrenpreis für die gelungene Modernisierung auszeichnete.



Wie Menschen in der Siedlung früher wohnen und was die GAG schon vor mehr als 80 Jahren unter Wohnkultur verstand, das kann man in einer Museumswohnung erfahren, die in Kooperation mit dem Kölnischen Stadtmuseum mitten in der Siedlung eingerichtet worden ist. Mit einer originalgetreuen Einrichtung ausgestattet, bietet sie den Besuchern einen Einblick in das Alltagsleben der Menschen in den 1920er-Jahren. Die Wohnung wurde damals für den gehobenen Wohnbedarf ihrer Zeit gebaut. Aufgrund der Größe (circa 85 Quadratmeter), der Trennung von Bad und WC, der Lage und ihrer sonstigen Ausstattung kann man sie in das mittlere Wohnsegment der damaligen Zeit einordnen.

Eine Reihe von damals typischen Ausstattungsmerkmalen wurde mit viel Liebe zum Detail wieder hergerichtet: Die Dielenböden der Wohnräume wurden erneuert und mit einem für die Zeit typischen oxsenblutroten Anstrich versehen. Die Terrazzoböden in Bad und Toilette wurden saniert, der Anstrich der Wände und der Sockelflächen in Küche und Bad sowie der Türen erfolgte

mit Originalfarben der Zeit und in den Farbtönen, wie sie in der Wohnung vorhanden waren. Küche und Schlafzimmer wurden vom Stadtmuseum mit Originalmöbeln und Einrichtungsgegenständen der 1920er-Jahre ausgestattet, Schalter und Steckdosen sind originalgetreue Nachbauten aus Bakelit ebenso wie die Einrichtung von Bad und WC. Die beiden Räume rechts und links vom Wohnungseingang werden als Informations- und Besprechungsräume genutzt. Hier werden auch Fotografien und Ausstellungsstücke gezeigt, die von Bürgern, Vereinen und Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden oder aus dem umfangreichen Bildarchiv der GAG stammen.

Ziel der Museumswohnung ist nicht unbedingte historische Genauigkeit. So waren beispielsweise die Heizkörper früher nicht in der Wohnung. Vielmehr soll sie Wohnkultur und Lebensverhältnisse der damaligen Zeit verdeutlichen und im Rückblick zur Reflexion über die heutigen Wohn- und Lebensumstände anregen. Seit drei Jahren ist die Museumswohnung auch fester Bestandteil der Kölner Museumsnacht und lockt regelmäßig zahlreiche Interessierte in die Siedlung. Auch in diesem Jahr, am Samstag, dem 24. Oktober 2015, kann man die Wohnkultur der 1920er-Jahre auf sich wirken lassen.

- Weitere Informationen unter:
www.gag-koeln.de oder
www.museumsnacht-koeln.de

i GASTBEITRAG >>
 von Jörg Fleischer

Pressesprecher der GAG Immobilien AG, Köln



Denkmalgeschütztes Ensemble behutsam modernisiert

PRAXISBEISPIEL SCHIEVENFELDSIEDLUNG >> In die Jahre zu kommen ist keine Schande – insbesondere nicht für eine Siedlung, die ein Jahrhundert lang als funktionsfähiges und exemplarisches Arbeiterquartier im Ruhrgebiet vielen Menschen ein Zuhause geboten hat. Der im Jahr 1915 erbauten Schievenfeldsiedlung im Stadtteil Gelsenkirchen-Erle kann man ihr Alter heute durchaus anmerken: Fehlende energetische Ausstattung, fehlende Balkone und optische Mängel vieler Wohnungen erschweren die Vermietung. Dennoch schlägt sich die Siedlung noch immer gut auf dem Wohnungsmarkt: Die Leerstandsquote liegt bei nur rund vier Prozent.

Dennoch überzeugte Harald Förster, Geschäftsführer der Gelsenkirchener Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH, die Stadt von seiner Vorstellung einer umfassenden Modernisierung des Viertels. „Wir haben aufgrund des Leerstands zwar keinen außergewöhnlichen Handlungsbedarf, und die Siedlung ist in Gelsenkirchen nach wie vor beliebt“, sagt Förster. „Doch genau deswegen halte ich die Situation für geeignet, um eine Erneuerung anzustoßen. Ich möchte handeln, solange wir noch einen guten Handlungsspielraum nutzen können.“

Die Bergarbeitersiedlung umfasst eine Allee, einen zentralen Platz, einen Anger und ist vom Wechsel ein- und zweigeschossig bebauter Straßen geprägt. Über ein Hektar baumbestandene Grünfläche umgibt das Quartier und auch zwischen den Häusern findet sich viel alter Baumbestand. Gebäudeseitig setzt sich die Siedlung aus 97 Gebäuden mit 320 Wohnungen zusammen, die zu einem geringen Anteil mit öffentlichen Mitteln errichtet wurden. Teile der Siedlung stehen heute unter Denkmalschutz. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 45 und 110 Quadratmetern und die lokale Infrastruktur bietet mehrere Schulen, Kitas, ein Krankenhaus und gute Verkehrsanbindungen. Die Veltins-Arena, das Sportparadies



Ihr Charme hat 100 Jahre überdauert: Die Schievenfeldsiedlung ist auch heute noch beliebt.

und das Kinocenter im Berger Feld befinden sich ebenso in der Nähe wie ein breit gefächertes Einkaufsangebot in der nahegelegenen Buerschen-City.

Um das Quartier nachhaltig aufzuwerten, sollen nun bauliche Barrieren reduziert und die Häuser energetisch saniert werden, zudem soll das Wohnumfeld verbessert werden. Dafür werden 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. Wo es sich technisch ermöglichen lässt, werden Balkone angebracht. Alle Maßnahmen werden passend zum jeweiligen Gebäude ausgewählt und umgesetzt. Das Wohnumfeld wird verbessert, indem die Außenanlagen – vor allem der zentrale Quartiersplatz – neu und barrierefrei gestaltet werden. Die Wegebeziehungen werden zum Teil überarbeitet, das Stellplatzkonzept optimiert und verkehrsberuhigte Anliegerstraßen eingerichtet. Neue und vorhandene Stellplätze werden eingegrünt. Schließlich wird in der Siedlung eine zeitgemäße digitale Infrastruktur zur Verfügung gestellt. Die Investitionssumme beträgt nach aktuellem Planungsstand mehr als 24 Millionen Euro. Vom NRW-Bauministerium wurde die Siedlung inzwischen als eines der Starterquartiere im Projekt Energetische Sanierungsplus ausgewählt.





✓ Demografischer Wandel



✓ Energiewende



✓ Digitalisierung



✓ Quartiersentwicklung



✓ Mietpreisbremse



✓ Energetische Gebäudesanierung

Ihre Checkliste für die erfolgreiche Wohnungsbewirtschaftung

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

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



PRAXISBEISPIEL BOTTENBRUCH

Befreiungsschlag erweist sich als Wirkungstreffer

Das war das Mülheimer Quartier Bottenbruch im Jahr 2012: Es herrschte eine Fluktuationsquote von rund 25 Prozent und eine marktbedingte Leerstandsquote von rund 20 Prozent, und man musste nur einen Blick auf die örtlichen Gegebenheiten werfen, um ein Gespür für die Gründe zu bekommen: Ein unpassender Koloss ragte hier in die Höhe, der nicht mehr zeitgemäß und auch nicht allzu wohnlich daherkam. Das 1967 erbaute Mietwohngebäude war ein 86 Meter langes, achtgeschossiges und geradezu klassisches Produkt seiner Zeit. Es schreckte inzwischen eher ab, als dass es noch neue Mietinteressenten hätte begeistern können und sorgte somit für eine Stigmatisierung des gesamten Quartiers.

Dabei war die Lage selbst alles andere als schlecht: Gegeben sind am Bottenbruch gute Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr, eine Reihe von Cafés und Restaurants in unmittelbarer Umgebung, eine gute Erreichbarkeit von Kindergärten, Kindertagesstätten und Schulen. Direkt gegenüber befindet sich ein SWB-Hausmeisterbüro und die Stadtgrenze zur größeren Nachbarkommune Essen ist nicht weit.

Die SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, kommunales Wohnungsunternehmen der Stadt Mülheim an der Ruhr, entwickelte ein Konzept für den



Foto: SWB Mülheim

Umgang mit dieser „Altlast“ und fasste den Entschluss, das Gebäude mit seinen vormals 96 Wohnungen auf vier Etagen rückzubauen. Die besondere Herausforderung bestand dabei darin, die unteren Geschosse beim Abbruch der darüberliegenden nicht zu beschädigen. An reinen Baukosten zuzüglich der Kosten für den Rückbau und der Schadstoffsanierung hat die SWB für dieses Doppelgebäude rund 2.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche verausgabt.

Den Anfang machten diverse Sicherungsarbeiten, wie die Abdichtung der Decke über

dem dritten Obergeschoss. Diese dienten dem Schutz der Bestandsetagen vor Witterung sowie dem Eintreten von Wasser, das zur Staubminderung beim Abbruch eingesetzt wurde. Nach der Demontage des Daches erfolgte sukzessive der eigentliche Rückbau der oberen vier Etagen des Achtgeschossers von außen mithilfe eines Baggers mit hydraulischer Abbruchschere.

Als abschließende Maßnahme des Gebäuderückbaus wurden die Treppenhäuser abgebrochen, die bis dahin mit ihren Aufzügen der Baustellenlogistik dienten. Eine Besonderheit war bei den Arbeiten noch zu beachten: Das Haus Bottenbruch 51/53 verfügte über eine Heizzentrale, die einige umliegende Liegenschaften mitversorgte, sodass diese stets in Betrieb bleiben musste. Die dazugehörigen Abgasanlagen wurden jeweils pro Etage geschützt und gesichert.

Im Mai 2014 waren alle Arbeiten abgeschlossen und das Gebäude präsentiert sich nun von außen bereits im neuen Gewand: Eine attraktive Vorsatzfassade verglast die Laubgänge und schafft gleichzeitig Atrien, die als Gemeinschaftsbereiche allen Mietern zur Verfügung stehen. Die Bepflanzung vermittelt mediterrane Atmosphäre. Aufgrund der Verwendung von Erdkollektoren kühlen sich die Atrien im Sommer selbstständig ab und sorgen umgekehrt auch im Winter für angenehme Temperaturen.



Foto: Marcus Dauter



Foto: Andreas Kohring

Und auch das Innere kann sich sehen lassen: 48 Wohnungen mit Wohnflächen von rund 35 bis 70 Quadratmetern sind durch neue Aufzüge und Treppenhäuser komplett barrierefrei erschlossen. Darüber hinaus umfasste die Maßnahme neben der Modernisierung

der Bäder das Verlegen neuer Oberböden, den Einbau neuer Fenster sowie die seniorengerechte Ausstattung aller Wohnungen nach SWB-Standard. Großzügige Balkone und Terrassen lockern die rückwärtige Fassade auf. Die ehemaligen Zwischengeschosse wurden abgeschafft, sodass nun jede Wohnung barrierefrei erreichbar ist. Auch energetisch hat sich einiges getan: Durch die Fassadendämmung und die komplette Erneuerung der technischen Gebäudeausstattung sowie die Nahwärmeversorgung durch das Blockheizkraftwerk Boverstraße der med1-Bürgerenergie erfüllt das Gebäude nun die Vorgaben der Energieeinsparverordnung 2009 für Neubauten.

„Für sich betrachtet, lässt sich nur schwer eine Wirtschaftlichkeit bei einem solchen Projekt erzielen. Die öffentliche Förderung hat aber überhaupt erst dazu geführt, diesen radikalen Ansatz des partiellen, horizontalen Rückbaus umzusetzen. Eine Nachhaltigkeit hinsichtlich Ökonomie lässt sich aber abbilden, wenn man die positiven Effekte für das gesamte Quartier miteinbezieht“, so Ulf Lennermann, Geschäftsführer der SWB. Denn durch den Rückbau des Kolosses hat die SWB ein klares Statement für den Stadtteil abgegeben und somit zu einer Imageverbesserung und Aufwertung des gesamten Wohnumfelds beigetragen.

Die Zusammenarbeit mit den Vertretern des Ministeriums für Bauen und Wohnen sowie dem Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung der Stadt Mülheim an der Ruhr war der SWB zufolge ausgesprochen konstruktiv und hat erst die zeitnahe Bewilligung der benötigten öffentlichen Fördermittel ermöglicht. Die öffentliche Förderung sichert zudem mit 4,70 Euro je Quadratmeter monatlich netto kalt bezahlbare Mieten. Alle Wohnungen waren zur Fertigstellung bereits vermietet; darunter viele Rückkehrer, die „ihren“ Bottenbruch kaum noch wiedererkannt haben. Jung und Alt, Singles, Paare und Familien, Studenten und Auszubildende wohnen heute im Bottenbruch Tür an Tür.



Foto: Marcus Düdler

PRAXISBEISPIEL NEUE STADTGÄRTEN

Ganzheitliche Quartiersentwicklung



VIVAWEST hat mit dem Projekt „Neue Stadtgärten“ in Recklinghausen eine Großwohnsiedlung der 1970er-Jahre erfolgreich revitalisiert

Die Siedlung Breuskesbach in Recklinghausen galt in ihrer Entstehungszeit als Musterbeispiel städtebaulicher Planung. Zwischen 1975 und 1980 im Rahmen des „Standortprogramms NRW“ entstanden, sollten die bis zu acht Stockwerke hohen Häuser vor allem Beschäftigten der Zeche „General Blumenthal“ mit ihren Familien preisgünstigen und modernen Wohnraum bieten. Weitläufige Grün- und Freiflächen rundeten das familienfreundliche Gesamtbild ab. Doch die Siedlung kam zusehends in die Jahre. Längst gibt es die Zeche nicht mehr, und der Siedlungstyp wurde zuneh-

mend als unzeitgemäß und anonym wahrgenommen. Die Fassaden wirkten altmodisch, die Hauseingänge trist, die Treppenhäuser dunkel und die Außenanlagen wie Relikte vergangener Zeiten. Das Image des Quartiers am Breuskesbach, das mit einem Leerstand von nahezu 30 Prozent auch in der Bewirtschaftung zu den schwierigen Beständen im VIVAWEST-Portfolio gehörte, befand sich in einer Abwärtsspirale.

Anlass genug, der Siedlung eine neue Perspektive zu bieten. Obwohl die negativen Eindrücke dominierten, wurden dem Standort positive Entwicklungschancen bescheinigt. Das Quartier besitzt nach wie vor ein intaktes Umfeld. Es liegt in einer nachgefragten Gegend südlich der Innenstadt und weist eine gute Infrastruktur auf. Die 369 Wohnungen verfügen über attraktive Grundrisse. Beachtliche 40 Prozent der Mietverhältnisse bestehen deshalb bereits länger als zehn Jahre. Das alles waren schließlich ausschlaggebende Gründe, den Standort mit einer nachhaltigen Investition von rund 20 Millionen Euro im

Schulterchluss mit der Stadt als neue Adresse zu repositionieren.

Gemeinsam mit dem leitenden Architekten Andreas Hanke des Dortmunder Büros Stadtbildplanung entwickelte ein internes Projektteam ein Konzept, das den Häusern eine neue Anmutung und den Außenanlagen eine neue Funktionalität verleihen sollte. Ein Schwerpunkt der baulichen Maßnahmen lag daher auf der Gestaltung der Freiräume und spiegelt sich schließlich auch im neuen Namen des Quartiers wider: „Neue Stadtgärten Recklinghausen“ – ein Name, der ein altes, bis heute zeitgemäßes städtebauliches Leitbild in sich aufnimmt: die Gartenstadt. Und auch Straßennamen, ebenso stigmatisiert wie die Siedlung selbst, erfuhren die erforderliche Umbenennung: Aus der ungeliebten „Blumenthalallee“ wurde mit historischem Rekurs „Auf den Flachsbeckwiesen“.

Das architektonische Konzept folgt dabei der Grundidee, das Quartiersbild „Neue Stadtgärten“ in der Außensicht als grün-blaue Landschaft erscheinen zu lassen. In der Innenperspektive dagegen werden die klaren architektonischen Formen mit warmen orange-gelben Farbkompositionen

belegt, die den urbanen Charakter der einzelnen Siedlungsgruppen deutlich hervortreten lassen. Um dem Ensemble die erdrückende Monumentalität zu nehmen, erhielten die Gebäude eine



klassische Gliederung mit Sockelgeschoss, Gesimsbändern und vertikalen Lisenen. Der abschließende Dachrand gebietet dem vormaligen in den Himmel fluchtenden Eindruck nunmehr eine klare Grenze und erinnert somit an den norditalienischen Städtebau der 1930er-Jahre. Trotz Geschossbauweise wird hier eine als angenehm empfundene Maßstäblichkeit gewahrt.

Die Arbeiten begannen im Herbst 2013 und stehen kurz vor ihrem Abschluss. Schon vor Projektbeginn hatte VIVAWEST ein neues Servicebüro in der Siedlung eröffnet. Vermieter und Hausmeister kümmern sich hier

direkt vor Ort um die Belange der Bewohner und Mietinteressenten. Dass mit den „Neuen Stadtgärten“ auch neue Zielgruppen, junge Familien und Paare aller Altersgruppen angesprochen werden, zeigt sich bereits in der gut angelaufenen Neuvermietung: Innerhalb von nur drei Monaten wurden zehn Prozent Leerstand abgebaut. Die durchschnittliche Miete von 5,13 Euro wird mit Beendigung der Maßnahmen auf 5,57 Euro angehoben – gemessen an der gewonnenen Attraktivität ein sehr moderates Mietniveau. Flankierend zu den baulichen Maßnahmen werden die Bewohner künftig aktiv in nachbarschaftsbildende Prozesse eingebunden. AW



INTERVIEW MIT >> Johannes Ringel

Architektur der 1970er- und 1980er-Jahre Was ist davon zu (be)halten?

Jeder kennt die typischen „Bausünden“ der 1970er- und frühen 1980er-Jahre: Grauer Beton wird ergänzt durch Kieselplatten oder Kacheln, Grüppchen von Hochhäusern umringen weite versiegelte Plätze, die als Versammlungsorte nie richtig funktioniert haben. Flachdachgebäude gehen in die Weite und Überdachungen werden von unverkleideten Metall- oder Betonpfeilern gestützt. Das VerbandsMagazin sprach mit Prof. Dipl.-Ing. Architekt Johannes Ringel, Leiter des Instituts für Stadtentwicklung und Bauwirtschaft (ISB) darüber, was davon heute noch zu (be)halten ist.

VM: Die typischen Bauten der 1970er- und frühen 1980er-Jahre sind heute in Verruf geraten. Zu Recht?

Johannes Ringel: Eine Grundsatzkritik halte ich eher für schwierig. Man muss die Hintergründe verstehen, die zu dieser Architektur führten, und dafür muss man zurück bis zum Beginn des 20. Jahrhunderts blicken: Die Moderne war ja eine Reaktion auf die städtebauliche Situation ihrer Zeit gewesen, der Stil der Gründerjahre galt als zu beengt, unhygienisch und gekennzeichnet durch einen Mangel an Bewegungsfreiheit. Dem trat man zu Beginn des 20. Jahrhunderts mit einer grundlegend neuen Form der Wohnarchitektur entgegen. In Anlehnung an die Gedanken der Moderne entstand schließlich auch die Architektur der 1970er- und frühen 1980er-Jahre, diesmal vor dem Hintergrund der vielen in den Jahren des Wiederaufbaus schnell errichteten Wohngebäude.

Besonders gekennzeichnet war der neue Stil unter anderem durch die scharfe Tren-

nung der städtischen Funktionen sowie dadurch, dass dem Individualverkehr eine ausgesprochen hohe Priorität eingeräumt wurde. Die neue Architektur setzte auf großzügige Außenflächen. Man ging zudem davon aus, dass die neuen Gebäude die soziale Durchmischung innerhalb der Gebäude erreichen würden.

VM: Warum funktioniert dieses Leitbild heute nicht mehr?

Johannes Ringel: Die zuvor geforderte, strikte Funktionstrennung offenbarte erhebliche Nachteile wie etwa die Verödung von Innenstädten oder die Entstehung von Trabantenstädten. Die gewünschte soziale Durchmischung innerhalb der Gebäude hatte nie wirklich funktioniert und die Entschlossenheit, etwa städtebauliche Maßnahmen ganz der Idee der individuellen Mobilität zu unterwerfen, wurde zunehmend kritisch betrachtet. Mit dem Aufkommen der Postmoderne sah man diese Defizite in einem so schroffen Licht, dass die entsprechenden Gebäude bis heute unter Vorurteilen und einem schlechten Image zu leiden haben.

VM: Viele Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften haben entsprechende Gebäude in ihren Beständen. Was ist ihnen zu raten?

Johannes Ringel: Pauschale Ratschläge würde ich nicht aussprechen. Klar ist aber: Angesichts der heutigen Herausforderungen bieten diese Gebäude aufgrund der Wohnflächenaufteilung, der großen Freiräume in den Außenbereichen und der vergleichsweise geringen Wohnkosten auch wieder erhebliches Potenzial. Da geht es gar nicht nur um die Frage „Erneuerung oder Abbruch“, sondern um individuelle Lösungen. Viele Wohnungsunternehmen verleihen diesen Gebäuden ja heute ein radikal neues Gesicht oder lernen, dass man dort durch die Förderung von Netzwerken oder sozialen Stützpunkten viel erreichen kann. Wenn uns die Architektur dieser Zeit etwas lehrt, dann ist das jedenfalls, wie schnell sich eine Dynamik verändern kann: Weder den Trend zur Rückkehr in die Innenstädte noch die aktuelle Flüchtlingskrise hätte man noch vor einiger Zeit zuverlässig voraussagen können.

BEZAHLBARER WOHNRAUM FÜR STARTERHAUSHALTE

Neue Studie markiert Chancen der Genossenschaften

Wenn junge Menschen „flügge“ werden, das elterliche Heim verlassen und erstmals ihre eigene Wohnung beziehen, brauchen sie verlässliche Partner. Die bieten unter anderem Wohnungsgenossenschaften, aufgrund ihres Selbstverständnisses und ihrer besonderen Tradition, und haben damit gute Chancen, Starterhaushalte in besonderer Weise in die eigenen Bestände zu holen.

Das ist, kurz gesagt, ein Fazit der Studie „Bezahlbarer Wohnraum für Starterhaushalte – Wohnen in Genossenschaften“, die der Verein Wohnen in Genossenschaften am 22. September 2015 der Öffentlichkeit vorgestellt hat.

Was ist jungen Startern wichtig?

Im Rahmen der Untersuchung hat die InWIS Forschung & Beratung GmbH hinterfragt und analysiert, welche Anforderungen Starterhaushalte an ihre Wohnung, die Wohnausstattung sowie das Preisgefüge stellen. In zahlreichen Interviews wurde immer wieder auch die Frage gestellt, welche Wohnwerte von besonderer Bedeutung sind, welchen Stellenwert Bezahlbarkeit, Nachbarschaft oder Wohnsicherheit im Wertekanon junger Menschen einnehmen. Es wurde ebenfalls gefragt, ob und wie Wohnungsgenossenschaften in diesem Zusammenhang wahrge-



Foto: contrastwerkstatt – fotolia.com

nommen werden und welche Rolle ihnen bei der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums zugetraut wird.

Gezeigt hat sich, dass selbstverständlich nicht alle Starter gleich sind: Die Pluralisierung der Lebensstile führt zu unterschiedlichen Ansprüchen an das Produkt „Wohnen“. Starter suchen zwar ansprechende Wohnungsausstattung auf der Höhe der Zeit, aber übertrieben „hippe“ Ausstattungsmerkmale werden nicht unbedingt gewünscht. Dagegen haben Lage und Umfeld für Starter besondere Bedeutung und können den InWIS-Forschern zufolge als „steuerndes Element“ begriffen werden.

Insgesamt kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass sich Genossenschaften mit ihren Prinzipien hinsichtlich gegenseitiger Hilfe und Nachbarschaft bei vielen Startern gut positionieren können. Das zeigt sich auch bei der Wohnzufriedenheit: Neben der Miethöhe ist knapp zwei Dritteln der Befragten ein „engagierter Vermieter“ wichtig. Mehr als 80 Prozent der Befragten gaben an, dass der Förderauftrag von Genossenschaften „sehr gut“ oder „gut“ sei. Ähnlich verhält es sich mit der Bewertung des Selbsthilfeprinzips, denn knapp 70 Prozent der Befragten geben an, das sei „gut“ oder „sehr gut“ zu bewerten. Den Mitbestimmungsgrundsatz beurteilen 72,7 Prozent der Befragten positiv.

Nur an der Wahrnehmung hapert es: Über 82 Prozent haben noch keine Erfahrungen mit Genossenschaften und – besonders denkwürdig – immerhin 5,1 Prozent der befragten Personen wissen gar nicht, ob sie in einer Genossenschaftswohnung leben. Wieder einmal gilt, dass Wohnungsgenossenschaften ihre Vorzüge stärker in die Öffentlichkeit tragen und ihre besondere Unternehmensform mit allen Mitteln bekannter machen sollten.

Franz-Bernd Große-Wilde, Vorsitzender des Vereins Wohnen in Genossenschaften, sagt: „Es gilt, die nachfolgenden Generationen für die Genossenschaftsidee, die Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Solidarität sowie das Wohnen in einer Wohnungsbaugenossenschaft zu begeistern, so wie es bis heute immer wieder gelungen ist. Die Arbeit ‚Bezahlbarer Wohnraum für Starterhaushalte – Wohnen in Genossenschaften‘ kann dazu einen hilfreichen Beitrag leisten.“

MD/AW

- Mitglieder des Vereins Wohnen in Genossenschaften erhalten ein Exemplar der Studie kostenlos, alle anderen Interessenten können die Studie auf der Internetseite des Vereins für 10 Euro bestellen: www.wohnen-in-genossenschaften.de



Bezahlbarer Wohnraum für Starterhaushalte – Wohnen in Genossenschaften

Torsten Böling, Rolf G. Heinze, Anna Schewerda, Elisabeth Vogelsang

Wohnen in Genossenschaften e.V.

VdW

INWIS

Prognostizierte Zunahme der gesamtdeutschen Pro-Kopf-Wohnfläche

ENTWICKLUNG DES WOHNFLÄCHENKONSUMS >> In der aktuellen Ausgabe der Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) wird die Bedeutung des Kohorteneffekts auf den Wohnflächenkonsum untersucht. Dieser ist ein zentraler Treiber der Wohnflächennachfrage, der anzeigt, wie der Wohnflächenkonsum von Generation zu Generation steigt.

Der Kohorteneffekt mit jährlich knapp 0,6 Prozent wird sich auch in den nächsten Jahren positiv auf den Wohnflächenkonsum auswirken. Der Altersstruktureffekt erhöhe den Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum dagegen nur um jährlich 0,2 Prozent. Damit kommen die Wissenschaftler zu dem Ergebnis, dass die gesamtdeutsche Pro-Kopf-Wohnfläche von 46,2 Quadratmeter im Jahr 2013 auf 51,5 Quadratmeter im Jahr 2030 steigen wird.

In der Studie „Die Bedeutung des zukünftigen Kohorteneffekts auf den Wohnflächenkonsum“ des IW Köln erstellen die Wissenschaftler eine Prognose der Pro-Kopf-Wohnfläche Deutschlands bis zum Jahr 2030 in Abhängigkeit vom Alter.

Der zunehmende Kohorteneffekt von jährlich knapp 0,6 Prozent werde hauptsächlich durch den steigenden Wohlstand in Deutschland beeinflusst. Die Wissenschaftler erläutern, dass der Kohorteneffekt zudem durch weitere Trends wie der Singularisierung der Gesellschaft oder Beharrungstendenzen von Familien, die in ihren Häusern und Wohnungen verbleiben, auch wenn bereits Mitglieder ausgezogen oder verstorben sind, begünstigt wird. Wohnte 1984 eine Person in Westdeutschland durchschnittlich auf 35,7 Quadratmetern, so waren es 2013 schon 47,4 Quadratmeter. In 2030 wird der durchschnittliche Deutsche sogar auf 52,4 Quadratmetern wohnen (46,7 Quadratmeter in Ostdeutschland) – so die Prognose. Weiterhin sei festzuhalten,

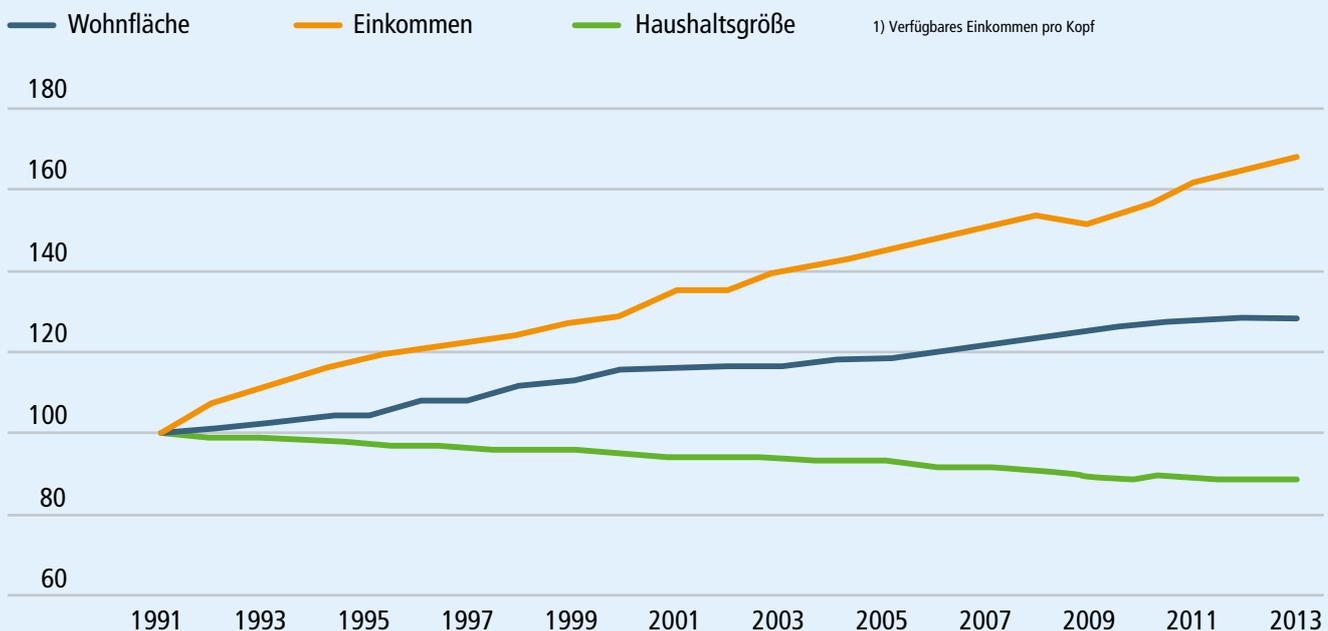
dass mit zunehmendem Alter auch der Wohnflächenkonsum steigt. Im Jahr 2013 verfügte die Altersgruppe der über 80-Jährigen über 63 Quadratmeter, während die Altersgruppe der unter 18-Jährigen nur 30,5 Quadratmeter hatte.

Wie sich der Wohnflächenbedarf künftig entwickeln wird, hänge aber auch davon ab, wie sich die Immobilienpreise, die Mieten, die Energiekosten und das verfügbare Einkommen entwickeln werden. *LW*

■ Die vollständige Studie steht auf der Website des IW Köln in der Rubrik Studien zum kostenlosen Download zur Verfügung: www.iwkoeln.de

Einkommen, Wohnfläche und Haushaltsgröße in Deutschland

Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche in Quadratmetern, Haushaltsgröße in Personen und Einkommen¹⁾ im Zeitraum 1991 bis 2013; Index 1991 = 100



Quelle: SOEP, Statistisches Bundesamt; Institut der deutschen Wirtschaft Köln.

NAHRO-DELEGATION

Amerikanische Besucher besichtigten sozialen Wohnungsbau

NAHRO – das ungewohnte Kürzel steht für die National Association of Housing and Redevelopment Officials und damit für eine Organisation, die sich in den USA mit dem amerikanischen Gegenstück zum sozialen Wohnungsbau befasst. Auf Anregung des Europäischen Tisches kamen NAHRO-Vertreter am 30. August und 1. September 2015 nach Deutschland. Im Rahmen ihrer vom VdW organisierten Stippvisite machten sich der Vorsitzende Preston Prince von der Fresno Housing Authority und seine Kollegen ein Bild davon, wie sozialer Wohnungsbau in Deutschland funktioniert und welche Besonderheiten der deutsche Wohnungsmarkt und die hiesige Förderkulisse aufweisen. Die Unterschiede zwischen den Ländern sind groß, sowohl in der Ausgestaltung als auch in der Wahrnehmung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Umso interessierter waren die Gäste aus Kalifornien, Maine, Seattle, Texas und weiteren US-Bundesstaaten am Blick über den Tellerrand.

Dabei hatte VdW-Europareferentin Lisa Wilczek ein volles Programm auf die Beine gestellt: Im NRW-Bauministerium erhielten die Gäste unter anderem von Sigrid Köppinghoff und Rita Tölle (Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW) sowie Melanie Kloth (NRW.BANK) dezidierte Informationen zur Arbeit des Ministeriums, der Kooperation mit der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und der Arbeit



Fotos: VdW Rheinland Westfalen

Freundlicher Empfang im NRW-Bauministerium

der Förderbanken. Auch für eine Visite der NRW.BANK selbst fand sich die Zeit, und im Düsseldorfer Landtag nahm sich Angela Freimuth, geschäftsführende Vorsitzende der Nordrhein-Westfalen USA-Parlamentariergruppe, ausführlich Zeit, den Besuchern die Funktionsweise des politischen Systems und insbesondere die Bedeutung der föderalen Strukturen zu erläutern.

Im Folgenden ging es dann zu konkreten Bauprojekten: noch in Düsseldorf zur Klimaschutzsiedlung Garath der Rheinwohnungsbau GmbH, danach zu den Vorgebirgsgärten Köln. Das Neubauprojekt wurde gemeinsam von vier Wohnungsgenossenschaften verwirklicht: Die Vorgebirgsgärten sind ein Bauvorhaben der Gemeinnützigen

Wohnungsgenossenschaft Köln-Stülz eG, Wohnungs- und Baugenossenschaft „Mieterschutz“ eG sowie der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG und Wohn- und Heimbau eG.

Am „Grünen Weg in Ehrenfeld“ wiederum konnten die amerikanischen Gäste sehen, wie die GAG Immobilien AG Köln eine moderne Mischung aus öffentlich gefördertem und frei finanziertem Wohnen, Demenzwohngruppe, Kindertagesstätte, Gewerbe und Arbeiten auf einer ehemaligen Industriebrache entstehen lässt. Schließlich endete die Tour mit einem touristischen Highlight, dem Besuch des historischen Kölner Doms. AW

FÖRDERKONDITIONEN FÜR SOZIALEN MIETWOHNUNGSBAU

NRW-Bauministerium kündigt höhere Tilgungsnachlässe und gelockerte Bauvorschriften an

Nordrhein-Westfalens Bauminister Michael Groschek hat am 2. Oktober 2015 im Rahmen einer Pressekonferenz erläutert, wie er die Förderkonditionen für den sozialen Mietwohnungsbau noch einmal deutlich verbessern und Bauvorschriften lockern will. Angesichts des Mangels an bezahlbarem Wohnraum und des gleichzeitigen

Zustroms vieler Flüchtlinge müsse man jetzt schnell handeln, so Groschek. Die zusätzlichen rund 90 Millionen Euro, die das Land Nordrhein-Westfalen vom Bund erhalten wird, sollen fast vollständig in die Erhöhung von Tilgungsnachlässen fließen. „Die Erhöhung dieser Tilgungsnachlässe war dringend notwendig und wird die Wirtschaftlichkeit

von Wohnungsbauprojekten im unteren und mittleren Preissegment deutlich verbessern. Sie verschafft unseren Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften gerade in Zeiten sehr hoher Bau- und Grundstückskosten den nötigen Spielraum, um weitere Impulse für den geförderten Wohnungsbau zu setzen“, so VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter.

Kommunen und Bauherren sollen je nach Region zehn- bis 25-prozentige Tilgungsnachlässe erhalten. Besonders begrüßt es die Wohnungswirtschaft, dass die Tilgungsnachlässe nach dem Willen des Bauministers sogar rückwirkend für das gesamte Förderjahr 2015 erhöht werden. Bei Maßnahmen zur Herrichtung und Anpassung von Wohnraum für Flüchtlinge sind ab sofort Tilgungsnachlässe von bis zu 35 Prozent möglich.

Noch eine weitere Maßnahme wird von der Wohnungswirtschaft ausdrücklich gutgeheißen: Der Baustandard beim Neubau von Flüchtlingswohnungen kann an einzelnen Stellen abgesenkt werden. Bauherren müssen zum Beispiel nicht zwangsläufig die heute geforderten Balkone anbringen. Eine Nachrüstung allerdings muss technisch möglich sein.

„Die punktuelle Absenkung von Standards wird unseren Unternehmen dabei helfen, Projekte kostengünstiger und schneller umzusetzen“, so Rychter im Namen der nordrhein-westfälischen Wohnungswirtschaft. Hierzu gehört auch die Frage nach Stellplatzverpflichtungen, bei denen es nach

Willen des Ministers seitens der Städte und Gemeinden noch mehr Flexibilität geben soll. Auch das ist nach Einschätzung der nordrhein-westfälischen Wohnungswirtschaft ein wichtiger Punkt, der sich ebenfalls auf die Höhe der Baukosten und Mieten auswirkt.

Aus Sicht des Verbandes hat das Land NRW wichtige Weichenstellungen vorgenommen, der Bund bislang jedoch nicht: Die für den 1. Januar 2016 geplante Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016 wird die Baukosten weiter in die Höhe treiben, erbringt aber nur noch geringe zusätzliche Energieeinsparungen an Wohngebäuden. Für die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften kommt sie in der jetzigen Ausnahmesituation und angesichts drängender politischer Forderungen nach noch mehr bezahlbarem Wohnungsneubau völlig zur Unzeit. Voraussichtlich werden die um weitere sieben Prozent steigenden Baukosten einen Teil der Bemühungen des Landes, kostengünstigen Wohnraum für Gering- und Normalverdiener entstehen zu lassen, wieder zunichtemachen. AW

„FLÜCHTLINGE UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN“

EBZ bietet kostenlose Webinare

Der Flüchtlingszustrom macht eine kontinuierliche Versorgung mit Informationen notwendig. Das EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungswirtschaft und Immobilienwirtschaft bietet deshalb kostenfreie Webinare an, die aktuelle Fragen im Zusammenhang mit der Unterbringung behandeln. Sie widmen sich den steuerlichen, bilanziellen und mietrechtlichen Besonderheiten der Flüchtlingsbeherbergung, beleuchten die Vertragsgestaltung sowie Fördermittelprogramme und schulen wichtige interkulturelle Kompetenzen.

Die Webinare finden seit Oktober 2015 in regelmäßigen Abständen statt. Die einstündigen Schulungen erfolgen über das Internet. Die Teilnehmer können sich am Arbeitsplatz oder von zu Hause aus zu einem spezifischen Thema weiterbilden und

ihr Wissen vertiefen; Reisekosten entfallen. Die Onlineseminare finden in einem virtuellen Seminarraum statt und bieten die Möglichkeit, individuelle Fragen zu stellen, Erfahrungen auszutauschen und mit den Dozenten in Kontakt zu treten. Eine besondere Software ist nicht notwendig.

„Die gesamte Branche trägt eine enorme gesellschaftliche Verantwortung. Wir kennen die Sorgen der Unternehmen und sehen es als unsere Aufgabe an, sie bei dieser großen Herausforderung zu unterstützen“, so Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ. Webinare seien eine besonders gute Möglichkeit, kurze Schulungen deutschlandweit, kurzfristig und aktuell anzubieten. AW

■ Weitere Informationen unter: www.e-b-z.de/fluechtlinge

UNTERBRINGUNG VON FLÜCHTLINGEN

VM-Sonderausgabe erschienen

Schon während der Schwerpunkt des VerbandsMagazins 6/15 Gestaltannahme, zeichnete es sich ab: So viele Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften befassen sich gerade mit der Unterbringung von Flüchtlingen, dass im Rahmen des Schwerpunkts (zu) vieles nicht gezeigt werden konnte. Dazu kommt die rasante Entwicklung der gesellschaftlichen und politischen Debatte auch jenseits der Wohnungswirtschaft. Der VdW Rheinland Westfalen hat daher die Entscheidung getroffen, ein 24-seitiges Sonderheft zum Thema zu produzieren, das den Stand der Diskussion zum Anfang des Monats Oktober 2015 widerspiegelt.

Auch dieses Heft wird von der weiteren Entwicklung bald überholt werden. Als Momentaufnahme des vielfältigen Engagements der VdW-Mitgliedsunternehmen jedenfalls und als Debattebeitrag gegenüber der Landes-, Bundes- und Kommunalpolitik ist das Heft ein guter Beitrag. Abonnenten des VerbandsMagazins erhalten es nun parallel zur regulären Ausgabe 10/15. Auch Ihr Unternehmen befasst sich mit der Unterbringung von Flüchtlingen und hat von interessanten Erfahrungen zu berichten? Dann kommen Sie bitte auf uns zu, wir nehmen Ihre Themenvorschläge gern entgegen. AW



KÖLN AG

Zweite Sommerlounge der Kölner Wohnungswirtschaft

Am 20. August 2015 hat die Kölner Wohnungswirtschaft ihre zweite Sommerlounge veranstaltet. Das Event wurde ein voller Erfolg: Mehr Gäste als noch im Vorjahr bei der ersten Sommerlounge diskutierten im Club Astoria über Wohnungswirtschaft, Immobilienmärkte und Politik.

Das große Interesse ihrer Stakeholder hat sich die köln ag dabei ohne Zweifel verdient: Die Wohnungsunternehmen verfügen über einen Bestand von rund 190.000 Wohnungen in der Region Köln. Davon befinden sich rund 100.000 Wohnungen im Kölner Stadtgebiet – immerhin ein Anteil von 25 Prozent des gesamten Kölner Mietwohnungsbestandes. So ist es auch kein Wunder, dass der Andrang groß war und mehr als 200 Gäste die schöne Location im

Grünen besuchten. Als Gastredner hatten die Kölner Professor Dr. Ernst Ulrich von Weizsäcker gewonnen, der sich im Rahmen eines ausgesprochen unterhaltsamen Vortrags mit dem Klimawandel befasste. Dabei nahm der Neffe des ehemaligen Bundespräsidenten zwar kein Blatt vor den Mund, als es um dessen bedrohliche Seite ging – er verbreitete jedoch auch zumindest vorsichtigen Optimismus: Professor Dr. Weizsäcker legte fundiert dar, wie Zukunft durch technologische Innovation gestaltet werden kann und welche Chancen in den Entwicklungen der kommenden Jahre liegen. Die Zuhörer waren beeindruckt und wurden gut unterhalten. Nur von den Segnungen eines flächendeckenden Einsatzes der Plusenergiehäuser vermochte der Gast die Anwesenden nicht vollständig zu überzeugen. Dies tat jedoch dem Erfolg der Sommerlounge keinen Abbruch: Bis spät in

die Nacht wurden Gespräche und Diskussionen geführt, neue Kontakte geknüpft und Ideen ausgetauscht. Eine Fortführung der Reihe im Jahr 2016 wird in Köln bereits diskutiert. AW

■ **Die köln ag: Die Gründung der „Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen“ fand im Jahre 1949 noch unter dem Dach des damaligen Gemeinnützigkeitsgesetzes statt. Heute zählt sie 56 Mitglieder und 15 Fördermitglieder. Die Mehrheit der Mitglieder ist im Stadtgebiet von Köln und darüber hinaus in benachbarten Städten, Gemeinden und Kreisen beheimatet, doch die Arbeitsgemeinschaft zieht immer weitere Kreise: Heute gehören ihr unter anderem einige der Wohnungswirtschaft nahestehende Dienstleister und Technikanbieter an.**

BESSER WOHNEN – ENERGETISCHE SANIERUNG PLUS

Bauminister Groschek besucht Starterquartier in Duisburg-Neudorf

Bereits am 17. August 2015 besuchte NRW-Bauminister Michael Groschek (SPD) fünf der sechs Starterquartiere der Gemeinschaftsinitiative „Besser wohnen – Energetische Sanierung plus“. Die Besichtigung des sechsten Quartiers, dem Wabenquartier der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Mitte eG im Stadtteil Neudorf, konnte aufgrund zeitlicher Engpässe nicht mehr an dem Tag besichtigt werden und wurde nun nachgeholt.

Am 9. September 2015 besuchte der NRW-Bauminister das Wabenquartier der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Mitte im Duisburger Stadtteil Neudorf. Die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Mitte investiert hier rund zwölf Millionen Euro in die Modernisierung des Quartiers an der Heinrich-Lersch-Straße. Möglich wird die Sanierung der Wohnanlage aus den 70er-Jahren, weil sie eines von sechs Starterprojekten des Landesprogramms „Besser wohnen – Energetische Sanierung plus“ ist. 9,6

Millionen Euro fließen aus dem Programm direkt nach Duisburg.

„Das ist ein Paradebeispiel, wir haben Sie zu Recht ausgesucht“, konstatierte NRW-Bauminister Groschek am Mittwoch zur Vorstellung des Projekts. Mit dem Programm verfolgt das Land das Ziel, energetische Sanierung und barrierearmen Ausbau voranzutreiben und ganze Stadtquartiere aufzuwerten, ohne dass die Mieten massiv steigen.

Die terrassenförmig angelegte Anlage mit 170 Wohnungen in neun Häusern mit fünf bis acht Geschossen ist typisch für den sozialen Wohnungsbau der 70er-Jahre. 40 Prozent der Bewohner sind Mieter der ersten Stunde.

Wer hier wohnt, zahlt für die 40 bis 90 Quadratmeter großen Wohnungen Kaltmieten zwischen 3,86 und 5,70 Euro. „Die Leerstandsquote liegt bei unter einem Prozent“, berichtet Winfried Tomczak, Vorstandsvorsitzender der Genossenschaft.

Im März 2016 wird mit den Umbauarbeiten begonnen. Zwar werden die Mieten leicht steigen, doch sinkende Nebenkosten führen dazu, dass einige Mieter nach der Modernisierung weniger zahlen als vorher. „Nur dank der Landesförderung ist eine solche Modernisierung ohne Mieterhöhung für uns möglich“, sagt Genossenschaftsprokurist Markus Kansy. MD



Michael Groschek (3. v. l.) hat seinen Besuch in Duisburg-Neudorf nachgeholt.

ZUSAMMENHALT IM VEEDERL

Kooperationsperspektiven für die Wohnungswirtschaft

Unter diesem Titel veranstaltete die Technische Hochschule Köln am 15. September 2015 in der Kölner Südstadt eine gut besuchte Fachtagung.

Großwohnsiedlungen der 1960er- und 1970er-Jahre sind oft geprägt von wohnungswirtschaftlichen, städtebaulichen und sozialen Problemen. Zu beobachten sind unter anderem Spannungen im Zusammenleben verschiedener Bevölkerungsgruppen, soziale Konflikte bis hin zu einer vermehrten Belastung durch Kriminalität. Eine zentrale Rolle spielt dabei das subjektive Sicherheitsempfinden im räumlichen Kontext für die Erfahrungen und Einschätzungen der Bewohner zur Attraktivität und Lebensqualität im Wohnquartier. Sicherheit im Wohnquartier zählt zu den grundlegenden Wohnbedürfnissen und muss als Standortfaktor gestaltet werden.

In der Kölner Großwohnsiedlung Bocklemünd wurde daher die Zusammenarbeit zwischen den Wohnungsunternehmen und anderen lokalen Akteuren in einem Modellvorhaben erprobt. Die GAG Immobilien AG, Köln, die Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH, Köln, die Vonovia SE und die LEG Immobilien AG NRW beteiligten sich, auch finanziell, an dem praxisbezogenen Forschungsprojekt „Lokale Koalition für



Foto: VdW Rheinland Westfalen

Sicherheit in einem belasteten Stadtteil, Grundlagen für eine neue Sicherheitsarchitektur in Köln Bocklemünd“ (LOKOS) der Technischen Hochschule Köln, Fakultät für Angewandte Sozialwissenschaften, Köln. Die Erfahrungen der „Bocklemünder Siedlungskoalition“ (BoSKo) sind vielversprechend und wurden im Rahmen der Fachtagung vorgestellt. Vertreter der lokalen Politik, Bürgermeisterin Elfi Scho-Antwerpes und Bezirksbürgermeister Josef Wirges (Köln-Ehrenfeld) machten mit, ebenso Jan Schu-

macher vom Polizeipräsidium Köln, zuständig für technische und städtebauliche Kriminalprävention.

Erfahrungen aus anderen nationalen und internationalen Projekten wurden auf der Fachtagung erörtert. Roswitha Sinz vom VdW Rheinland Westfalen reflektierte einen der Arbeitskreise der Fachtagung, der sich mit der Lösung von Konflikten in Großwohnsiedlungen in Wien befasste. RS

ÖFFENTLICHE ANHÖRUNG

Klimaschutzplan Nordrhein-Westfalen

Gegenstand der Anhörung am 14. September 2015 im Landtag war der zwischenzeitlich von der Landesregierung am 16. Juni 2015 beschlossene Entwurf eines Klimaschutzplans Nordrhein-Westfalen. Geladen war neben 33 weiteren Sachverständigen aus Wirtschaft, kommunalen Spitzenverbänden, Gewerkschaft, Umweltverbänden und wissenschaftlichen Instituten als einziger Vertreter vonseiten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft der VdW Rheinland-Westfalen. Roswitha Sinz vom VdW

übernahm die Stellungnahme. Zurückliegend hatte der Verband bereits in dem über einjährigen Beteiligungsprozess innerhalb der Konzeptionsphase in der AG 3 Bauen/GHD teilgenommen und stets seine Anregungen und Bedenken eingebracht. Darüber hinaus hat der Verband mit weiteren Verbänden und Institutionen am 30. September 2014 schriftlich und kritisch Position zu den Ergebnissen der Impact-Analyse hinsichtlich der Sozialverträglichkeit von Maßnahmen des Klimaschutzplans bezogen. Mit dem Klimaschutzplan Nordrhein-Westfalen legt

die Landesregierung die Strategien und Maßnahmen fest, mit denen die im Klimaschutzgesetz von 2013 verankerten Klimaschutzziele – Verringerung der Treibhausgasemissionen bis 2020 um mindestens 25 und bis 2050 um mindestens 80 Prozent im Vergleich zum Jahr 1990 – erreicht werden sollen. RS

■ Die schriftliche Stellungnahme des Verbandes ist auf der Homepage des Verbandes www.vdw-rw.de in der Rubrik „Standpunkte“ einsehbar.

Stürzt die Sozialverträglichkeit in die Kluft zwischen Wirtschaftlichkeit und Klimaschutz?

KLIMADISKURS.NRW >> Dass die Energiewende nur zu schaffen ist, wenn Gebäude energieeffizient funktionieren, ist unbestritten. Im Rahmen eines Klima.Salons widmete sich der Verein KlimaDiskurs.NRW am 3. September 2015 in Bonn nun der Frage, wer die Kosten tragen soll und wie die Kluft zwischen Wirtschaftlichkeit und Klimaschutz zu überwinden ist. Titel der gut besuchten Veranstaltung im Gebäude der Deutschen Welle: „Energetische Sanierung & Klimaschutz – Soziale Dimension als Hürde“.

Dass es so nicht sein darf – dass die soziale Dimension keine Hürde für den Klimaschutz sein soll – war Konsens unter den Veranstaltungsteilnehmern. Nach der Begrüßung der Gäste durch den Vorstand des KlimaDiskurs.NRW, Achim Vanselow, sprach Udo Sieverding von der Verbraucherzentrale NRW. Er unterstrich die Bedeutung politischer Instrumente für eine sozial gerechte Sanierungsoffensive.

Michael von der Mühlen, Staatssekretär im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW, äußerte sich im Anschluss deutlich zu den Auswirkungen der Energieeinsparverordnung und vieler weiterer kleiner und größerer Faktoren auf die Baukosten: Sie seien zu hoch und machten das Bauen für Geringverdiener erwiesenermaßen zur Herausforderung, hier müsse dringend nachgesteuert werden.

Mit VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter demonstrierte der Staatssekretär insbesondere darin Einigkeit, dass die quartiers-



In der Diskussionsrunde: Sieverding, Tumbrinck, von der Mühlen, Rychter, von Grünberg (v. l.)

weise Betrachtung weiter Schule machen müsse: „Es macht keinen Sinn mehr, Einzelgebäude zu bewerten“, so Rychter. „Men-

schen ziehen heute nicht in ein Haus, sie ziehen in ein Quartier. Auf dieser Ebene können die Stärken und Schwächen verschiedener Gebäude aufeinander abgestimmt werden, sodass ein stimmiges Ganzes entsteht.“ Das Projekt Energetische Sanierung plus des Bundesbauministeriums mit seinen Starterquartieren in Essen, Gelsenkirchen, Bochum, Dortmund und Duisburg steht für diese neue, zügig an Boden gewinnende Betrachtungsweise.

Zur Sichtweise der Mieter – und der Sorge davor, dass die weniger gut verdienenden bei der Wohnqualität und Energieeffizienz ihrer Wohnungen abgehängt werden könnten – äußerte sich Bernhard von Grünberg, Mitglied des Landtages und Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes NRW. Josef Tumbrinck, Landesvorsitzender des NABU NRW, forderte von der Politik, für die Er-



reichung der CO₂-Einsparziele mehr Flexibilität zu ermöglichen. Starre Vorschriften machten kaum Sinn. „Gebäudeeigentümer sollten selbst die Mittel wählen können, mit denen sie die vorgeschriebene Energieeffizienz erreichen wollen.“

Die anschließende Podiumsdiskussion lebte zu einem erheblichen Teil auch von der Beteiligung des Publikums: Viele Veranstaltungsteilnehmer berichteten von eigenen Erfahrungen mit kommunaler Bürokratie. Auch zur Entwicklung der Baukosten und zu den berechneten und tatsächlichen Einsparwirkungen von Technologien für mehr Energieeffizienz äußerten sich Vertreter der Wohnungsunternehmen (wie Thomas Meißner aus Köln) und der Architektenzunft. Andrea Arcais, Geschäftsführer KlimaDiskurs.NRW



konnte zum Abschluss der Veranstaltung zusammenfassen: „Mehr Flexibilität und mehr Praxisgerechtigkeit werden von allen Seiten dringend gefordert. Damit die soziale

Dimension nicht als Hürde für Energieeffizienz im Gebäudesektor begriffen wird, muss es gelingen, die Kluft zwischen Wirtschaftlichkeit und Klimaschutz zu schließen.“ *AW*



KLIMADISKURS.NRW E.V.

Beim Thema Klimaschutz treffen gegensätzliche Interessen aufeinander. Der parteipolitisch unabhängige Verein KlimaDiskurs.NRW bringt Akteure verschiedener Seiten miteinander ins Gespräch, lotet bei allen Differenzen Handlungsoptionen aus und wirkt vertrauensvoll im politischen Raum. Ihm gehören sowohl Unternehmen wie auch Verbände, Vereine, Kirchen und Gewerkschaften an. Ziel des KlimaDiskurs.NRW ist es, den Klimaschutz in NRW durch gemeinsames Handeln der zen-

tralen Beteiligten zu fördern. Die Konflikte, die aufgrund unterschiedlicher Interessen bestehen oder aufkommen, sind für den KlimaDiskurs.NRW kein Hinderungsgrund, gemeinsam für die Klimaschutzziele einzutreten. Im Gegenteil: Um gemeinsames Handeln zu ermöglichen, thematisieren wir diese Konflikte und bringen die Akteure in öffentlichen Veranstaltungen sowie in vertraulichen Diskussionsrunden zusammen. Die Mitglieder des KlimaDiskurs.NRW verstehen sich als Bestandteil eines Netzwerks, das den

Klimaschutz in Nordrhein-Westfalen fördern und den Industriestandort NRW sichern und weiterentwickeln hilft. Der Verein wird von der Stiftung Mercator sowie der Stiftung Umwelt und Entwicklung Nordrhein-Westfalen gefördert.

**KLIMA
DISKURS
NRW**



NEUE LANDESBEHINDERTENBEAUFTRAGTE

Elisabeth Veldhues folgt auf Norbert Killewald

Am 17. August 2015 hat Elisabeth Veldhues die Nachfolge von Norbert Killewald als Beauftragte der Landesregierung für die Belange der Menschen mit Behinderung in Nordrhein-Westfalen angetreten.

Zum Amt der Landesbehindertenbeauftragten gehören: die beratende Funktion bei Gesetzesvorhaben der Landesregierung, der Austausch und die Zusammenarbeit mit verschiedenen Akteuren der Behinderten-

politik, die Entwicklung von Vorschlägen zur Umsetzung einer inklusiven Gesellschaft sowie die Information der Öffentlichkeit über behindertenpolitische Entwicklungen in Nordrhein-Westfalen.

Elisabeth Veldhues wurde 1949 in Rheine geboren. Nach dem Schulabschluss machte sie eine Ausbildung bei der Deutschen Bahn und war dort auch mehrere Jahre beschäftigt. Seit November 1993 war sie hauptberuflich



Foto: MAIS.NRW / David Hemm

als Geschäftsführerin der SPD-Fraktion in der Landschaftsversammlung Westfalen-Lippe tätig. Zwischen 2005 und 2012 war sie Abgeordnete des Landtages Nordrhein-Westfalen und dort Mitglied im Ausschuss für Gesundheit und Soziales sowie im Petitionsausschuss. *RS*

**Die Beauftragte der Landesregierung
für die Belange der Menschen mit Behinderung
in Nordrhein-Westfalen**



Wohnraum für Flüchtlinge – auch ein drängendes Thema beim gut besuchten Parlamentarischen Abend der Wohnungswirtschaft Rheinland-Pfalz in Mainz

PARLAMENTARISCHER ABEND >> Am 17. September 2015 führte die Wohnungswirtschaft Rheinland-Pfalz wiederum ihren jährlichen Parlamentarischen Abend, diesmal im Goldsaal des Hilton Mainz durch. Verbandsdirektor Alexander Rychter vom VdW Rheinland Westfalen und Thomas Will, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen (AdW RP), konnten eine große Zahl an Gästen aus der Landespolitik, den Fachministerien, von befreundeten Verbänden, der Finanz- und Bauwirtschaft, der Architektenkammer Rheinland-Pfalz sowie Vertreter ihrer Mitgliedsunternehmen begrüßen.

Gemeinsam vermisst wurde Dr. Rudolf Ridinger, langjähriger Verbandsdirektor des VdW südwest, der völlig überraschend und unerwartet in der Nacht vom 22. auf den 23. August 2015 verstorben ist. Rychter würdigte im Rahmen seiner Begrüßung die Verdienste seines Vorstandskollegen, der als Verfechter der Interessen der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft eine hohe Anerkennung erhalten hat. Die Gäste und Veranstalter gedachten seiner auch an diesem Abend.

Im Sinne dieser Interessenverfechtung widmeten sich die Redner, auch im Rahmen einer wohnungspolitischen Gesprächsrunde, dann den Themen und Fragen, die die Wohnungswirtschaft in diesen Wochen in besonderem Maße bewegt.

Rychter rief unter dem Eindruck der weiter anhaltenden Diskussionen um steigende Mieten die sogenannte Mietpreissbremse auf, die auch für drei Städte in Rheinland-Pfalz bald in Kraft treten wird. Steigende Mieten seien untrennbar mit der Frage der Kostenentwicklung vor allem im Wohnungsneubau verknüpft, wie es die mittlerweile allseits bekannte Studie „Kostentreiber für den Wohnungsbau“ anschaulich und nachvollziehbar darlege. Es gelte, diese Preisspirale nach oben aufzuhalten.

Vor dem Hintergrund des unverändert hohen Zustroms von Menschen nach Deutschland besetzte Rychter ein zweites Themenfeld und nannte ausdrücklich Forderungen aus der Resolution des Bundesverbandes der

Wohnungswirtschaft, unter anderem nach befristetem Absenken von energetischen Anforderungen und weiteren Abweichungen, nach drastischer Beschleunigung von Verfahren und einer Aufstockung der Bundesförderung um Zuschussmittel.

Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen gab ihrer Bestürzung über den plötzlichen Tod von Dr. Ridinger ihren persönlichen Ausdruck und erinnerte gerne an die gemeinsame Sommerfachrundreise im Juli 2015.

Auch Ahnen thematisierte den großen Wohnungsnachfragedruck auf die rheinland-pfälzischen Schwarmstädte und -regionen, der durch die Zuwanderung von Flüchtlingen und Asylsuchenden jetzt noch ver-



Staatssekretär David Langner, Thomas Will, Finanzministerin Doris Ahnen, Landtagsvizepräsidentin Barbara Schleicher-Rothmund, Alexander Rychter, Staatssekretär Prof. Dr. Salvatore Barbaro (v. l.)

schärft würde. Ahnen sagte, dass sie diese spannende, politische und gesellschaftliche Herausforderung gerne annehme und machte zugleich deutlich, dass diese Aufgabe nur gemeinsam von Bund, Land und Kommunen zusammen mit den vielen Akteuren der Wohnungs- und Bauwirtschaft, den Architekten und Ingenieuren sowie privaten Investoren gelöst werden könne. Die Ministerin unterschied dazu die notwendigen Strategien in die kurz- und längerfristig notwendigen Maßnahmen und machte dabei deutlich, dass Standards zur Gesundheit und beim Brandschutz zwingend Anwendung finden müssten. Sie kündigte an, dass zur kurzfristigen Unterbringung in winterfesten Quartieren zudem der Bau von Gebäuden in Holzmodulbauweise vorbereitet werde.

Für die Programme der sozialen Mietwohnraumförderung versprach Ahnen, dass diese „auch nach 2015 bedarfsgerecht, mit verlässlichen Rahmenbedingungen weitergeführt und entsprechend der wohnungspolitischen Anforderungen weiterentwickelt werden.“ Die Mietpreiskontrolle sei in diesem Zusammenhang eine maßvolle und zugleich wichtige Sofortmaßnahme. Und schließlich habe sich gerade Rheinland-Pfalz für eine deutliche Erhöhung des Wohngeldes eingesetzt, das nun auch zügig an die berechtigten Haushalte ausgezahlt werde.

Zum Thema des barrierefreien Bauens dankte Ahnen der Wohnungswirtschaft für ihren



Streben nach verlässlichen Rahmenbedingungen: Thomas Will, Ministerin Doris Ahnen.

Vorstoß im und mit dem Bauforum Rheinland-Pfalz, der Frage der Mehrkosten durch geschickte Planung nachgehen zu wollen.

Beide Reden boten genug Stoff für die sich anschließende wohnungspolitische Gesprächsrunde mit Ministerin Ahnen, Thomas Will und Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, Vorstandssprecherin bei empirica Berlin und Mitautorin des Gutachtens „Quantitative und qualitative Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030“. Vor dem Hintergrund der zentralen Aussagen dieser Studie zur Spaltung des Landes Rheinland-Pfalz hinsichtlich seiner demografischen und wohnungsmarktbezogenen Entwicklung moderierte Roswitha

Sinz für die AdW Rheinland-Pfalz die anregende Gesprächsrunde.

Bei einem anschließenden guten Essen und Wein setzten die Gäste ihre Gespräche im Dialog fort, darunter die Landtagsvizepräsidentin Barbara Schleicher-Rothmund, Staatssekretär Prof. Dr. Salvatore Barbaro, Staatssekretär David Langner, die baupolitischen Sprecher der SPD- und CDU-Fraktion im Landtag, Mitglied des Landtags Thomas Wansch und Gerd Schreiner, Mitglied des Landtags, Daniel Köbler, Vorsitzender Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Dr. Ulrich Link, Vorstandsmitglied der Investitions- und Strukturbank (ISB) Rheinland-Pfalz und viele andere.

AW/RS



Finanzministerin Doris Ahnen

BLICK AUF LANDTAGSWAHL GERICHTET

Vollversammlung der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen in Mainz



Am Tage des Parlamentarischen Abends der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen in Mainz (AdW RP) tagten die Mitgliedsunternehmen zuvor in ihrer jährlichen Vollversammlung unter Leitung des Vorsitzenden Thomas Will. Es gab eine vielfältige Tagesordnung, die unter anderem auch auf die bevorstehende Landtagswahl im März 2016 einging.

Zunächst gab Verbandsdirektor Alexander Rychter einen umfassenden Bericht über aktuelle Bundes- und Verbändeangelegenheiten. Das Themenfeld der steigenden Mieten, der Kostentreiber des Wohnungsbaus auf der einen Seite und die ordnungsrechtlichen Instrumente wie zum Beispiel die Mietpreisbremse auf der anderen Seite standen dabei im Fokus des Berichtes. Naheliegend

gab auch die dringende wohnmäßige Versorgung der Bürgerkriegsflüchtlinge einen großen Erörterungsbedarf.

Will gab einen Überblick über die Aktivitäten der AdW RP in den letzten Monaten, worunter die gemeinsam mit der Architektenkammer Rheinland-Pfalz durchgeführte Sommerfachreise mit Bauministerin Doris Ahnen zu verschiedenen Stationen und Regionen des Landes in schrumpfenden und eher stagnierenden Landesteilen ein gelungenes Vorhaben zum Austausch der Interessen bildete.

Der leitende Ministerialrat Herbert Sommer, Leiter der Referatsgruppe Bauen und Wohnen, und Michael Back, Leiter des Bereiches Wohnraumförderung/Markt, Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz

AÖR, informierten über besondere Aspekte der Wohnraumförderung 2015 wie Abruf der Mittel und mögliche Veränderungen im Hinblick auf das Jahr 2016. Letzteres tat Sommer sehr verhalten, da der Abschluss der Haushaltsberatungen und somit die Mittelsicherheit zeitlich parallel verliefen. Die AdW RP hat jedoch schon Gesprächstermine mit dem Finanzministerium vereinbart, um konkret fördertechnische Verbesserungen für das Jahr 2016 und folgende Jahre zu erörtern.

Mit Blick auf die Landtagswahl 2016 wurde eine Reihe von Themen diskutiert und eingebracht, die nunmehr in einen Katalog von Empfehlungen an die Landespolitik zur Stärkung der Stadt- und Wohnraumentwicklung münden werden. Er wird wie zur letzten Landtagswahl als Flyer gefasst und der Landespolitik übergeben werden. *RS*

VERDIENSTMEDAILLE FÜR HANS-EUGEN LAMBERT

Hohe Auszeichnung für langjährige ehrenamtliche Verdienste

Hans-Eugen Lambert wurde die rheinland-pfälzische Verdienstmedaille von Staatssekretär Salvatore Barbaro im Gewölbekeller des Alten Kaufhauses in Koblenz überreicht. In seiner Laudatio dankte der Finanzstaatssekretär Barbaro im Namen von Ministerpräsidentin Malu Dreyer dem Koblenzer für seine zahlreichen ehrenamtlichen Tätigkeiten.

So war Lambert 50 Jahre im Aufsichtsrat des Gemeinnützigen Bauvereins Koblenz tätig, davon 44 Jahre als Vorsitzender, und setzte sich dabei immer für den sozialen

Wohnungsbau ein; inzwischen ist er Ehrenvorsitzender dieses Gremiums.

Darüber hinaus war Lambert als gelernter Büromechaniker jahrelang Obermeister der Innung und Ehrenrichter am rheinland-pfälzischen Finanzgericht. Auch seine Verdienste im Vorstand des Katholischen Lesevereins, dem Lambert noch heute als Geschäftsführer angehört, wurden gewürdigt.

Der Geehrte dankte für die hohe Auszeichnung und betonte, dass er als Aufsichtsratsvorsitzender auch nur durch die tatkräftige Hilfe des Vorstandes und der Mitglieder des

Koblenzer Bauvereins habe erfolgreich wirken können. *AW*



Staatssekretär Salvatore Barbaro, Hans-Eugen Lambert (v. l.)

BAUFORUM RHEINLAND-PFALZ

Gesellschafter geben Anstoß für neue Studie

Nach der gelungenen großen Veranstaltung des Bauforums „Städte obenauf – Land unter? Haltung statt Spaltung“ am 12. Mai 2015 im ZDF-Kongresszentrum in Mainz kamen die Gesellschafter wiederum zu einer ganz normalen Arbeitssitzung am 24. September 2015 zusammen.

Eine Bandbreite von Themen stand auf der Agenda. Der stets zu Beginn gesetzte TOP-Erfahrungsaustausch wurde diesmal vom Druck der drängenden wohnmäßigen Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern geprägt. Diskutiert wurde über die möglichen Bedarfe und künftigen Wohnstandorte wie über Modelle schnellerer Bauweisen. Dazu wird in Rheinland-Pfalz aktuell die Holzmodulbauweise bevorzugt.

Über die Kostentreiber des Wohnungsbaus, die den dringend benötigten Bau von Sozialwohnungen auch hemmen, referierte Rechtsanwalt Michael Halstenberg anhand der Ergebnisse der gleichnamigen Studie, die er mit der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen aus Kiel verfasst hat.

Auch das barrierefreie, für Rollstuhlfahrer geeignete Bauen verursacht mehr Kosten. Das Bauforum hat sich entschieden, eine wettbewerbliche Studie anhand eines kon-



kreten Bauobjektes zu fördern, das sich mit der Optimierung solcher Grundrisse und den Kosten von möglichen Mehrflächen und der Ausstattung auseinandersetzen wird. Ziel ist es, Bauherren eine Handreichung zur Pla-

nung geben zu können, die die entsprechenden Vorgaben der neuen Landesbauordnung Rheinland-Pfalz wirtschaftlich umsetzen lassen.

RS

WIPFELSTÜRMER

Wir sorgen für sicheres Wachstum.

Sicher ist Natur uns am liebsten. Ob Bäume, Wege oder Spielplätze: Eigentümer einer Wohn- oder Gewerbeimmobilie unterliegen der Verkehrssicherungspflicht. Wir unterstützen Sie bei allen Themen rund um die Verkehrssicherung im Außenbereich und übernehmen zuverlässig die regelmäßigen Kontrollen von Bäumen, Spielplätzen, Grün- und Freiflächen. www.die-gruenflaechenmanager.de

HVG
Grünflächenmanagement

Ein Unternehmen der Vivawest Dienstleistungen-Gruppe

Machbarkeit und Bezahlbarkeit sind auch in München Themen

EXPO REAL 2015 >> Die neue Entwicklung – die wachsende Zahl von Menschen, die als Asylsuchende und Flüchtlinge nach Deutschland kommen – beherrschte auch in München eine Vielzahl der Gespräche: Vom 5. bis zum 7. Oktober 2015 fand dort die EXPO REAL statt, Deutschlands größte internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen. Sie lockt jedes Jahr tausende Aussteller und zehntausende Besucher nach Deutschland.

Fortsetzung bewährter Partnerschaften

Der VdW Rheinland Westfalen führte auf dem weitläufigen Messegelände die erfolgreiche Partnerschaft der vergangenen Jahre fort: NRW.INVEST, NRW.BANK, Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW sowie die Architektenkammer NRW betreiben den Messestand gemeinsam mit dem Verband, nutzen ihn gleichermaßen als Plattform für Veranstaltungen und Treffpunkt für Partner und Freunde. Wer Stand B1.321 im Verlauf der Messezeit aufsuchte, konnte dort unter anderem auf Staatssekretär Michael von der Mühlen (Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW), Franz Meiers (Geschäftsführer NRW.URBAN) und Thomas Lennertz (Geschäftsführer BahnflächenEntwicklungsGesellschaft NRW mbH) treffen.

„Obwohl sie ursprünglich eine Messe vor allem für Immobilieninvestments war, hat sich die EXPO REAL auch für die Wohnungswirtschaft zur nützlichen Plattform entwickelt“, sagt VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. „Hier treffen wir viele Politiker, Vertreter unserer Mitgliedsunternehmen sowie anderer Verbände. Es werden an diesen drei Tagen in München vielerlei Gespräche



Fotos: VdW Rheinland Westfalen

geführt, die so unkompliziert im Alltagsgeschäft selten gelingen würden.“

EBZ ehrt Jahrgangsbesten im Studiengang Projektentwicklung

Schon Tradition hat im Rahmen der Immobilienmesse in München die Ehrung von Absolventen des Masterstudiengangs Pro-

jektentwicklung der EBZ Business School: Im Verlauf des viersemestrigen, berufs begleitenden Masters erlernen die Teilnehmer, Bauprojekte sowohl von der technischen als auch von der kaufmännischen Seite zu durchblicken. Sie werden damit zu ganzheitlich denkenden Fachleuten, die diese Projekte von der Planungsphase über die



Umsetzung bis hin zur Vermarktung begleiten können.

„Es sind so hervorragend ausgebildete Fachkräfte, die die Grundsteine für die Zukunft der Branche legen. Sie haben die Kompetenzen und das Fachwissen für innovative Ideen“, erklärte NRW-Bauminister Michael Groschek. Beglückwünschen konnte Groschek den frisch gebackenen Projektentwickler Julian Graßhoff (CORPUS SIREO Asset Management Commercial GmbH). Graßhoff hatte im Rahmen seines Studienprojekts eine ganz besondere Art der Umnutzung behandelt: Gemeinsam mit zwei Kommilitonen entwickelte er ein Konzept für ein 3.000 Quadratmeter großes Grundstück in Jena, auf dem circa 100 Studierendenappartements in drei Bauteilen geplant sind. Der Umbau des ersten Abschnittes befindet sich bereits in der Umsetzung. „Die große Herausforderung bestand im Denkmalschutz und der damit verbundenen Frage der Bebaubarkeit und Rentabilität. Da unsere Studiengruppe sich aus einem Betriebswirt, einem Immobilienökonom und einem Architekten zusammensetzte, erarbeiteten wir im interdisziplinären Team eine Nutzungsidee, die diese Schwierigkeiten berücksichtigte. Dabei blickten wir über den Tellerrand unseres eigenen Metiers hinaus“, so der Absolvent.

Neben Groschek hatten auch VdW-Verbandsdirektor Rychter und Dietrich Suhlrie, Vorstandsmitglied der NRW.BANK, die Ehrung begleitet.

„Es ist ein innovatives und durchdachtes Konzept. Maßnahmen vergleichbarer Art fördern wir in Nordrhein-Westfalen zum Beispiel mit unseren Programmen ‚NRW.BANK. Baudenkmäler‘ und ‚Förderung von Wohnraum für Studierende‘“, erklärte Suhlrie.



Rychter ergänzte: „Als wir den Studiengang Projektentwicklung an der EBZ Business School ins Leben riefen, war unser Ziel ein praxisorientiertes Studium, dessen Absolventen eine hohe Berufsfähigkeit vorweisen können. Nun werden in Jena Studentenappartements auf Grundlage einer Projektarbeit aus diesem Studiengang errichtet. Das sehe ich als Zeichen dafür, dass der Master Projektentwicklung unsere Erwartungen erfüllt.“

Fachgespräch: „Wohnungswirtschaft stellt sich ihrer Verantwortung“

Gleich in der Nachbarschaft des VdW Rheinland Westfalen war auch die Bundesvereinigung Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) vertreten. Dort, an Stand B2.220 trafen sich NRW-Bauminister Groschek, GdW-Präsident Axel Gedaschko und VdW-Chef Rychter zum wohnungswirtschaftlichen Fachgespräch. Weitestgehend konnten die drei dabei Einigkeit demonstrieren, denn Nordrhein-Westfalen verfügt über eine gute Wohnraumförderung und hat gerade erst deren weitere Verbesserung angekündigt – inklusive des punktuellen Absenkens von Standards, um die schnellere Entstehung günstigen Wohnraums angesichts steigender Flüchtlingszahlen zu begünstigen. GdW-Präsident Gedaschko wünschte sich, dass auch andere Länder ein vergleichbar klares Commitment für mehr erschwinglichen Wohnungsbau zeigen würden. VdW-Verbandsdirektor Rychter kritisierte in erster

Linie, dass der Bund durch sein Verhalten die Maßnahmen Nordrhein-Westfalens oftmals konterkariert. „Die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016 wird einen guten Teil jener Weichenstellungen auf Landesebene, welche in der Tat dazu geeignet sind, mehr Neubau anzustoßen, wieder neutralisieren“, so Rychter. Er hoffe auch weiter auf ein Umdenken des Bundes, möglicherweise schon bald nach der Klimakonferenz von Paris. AW

i BUNDESARBEITSGEMEINSCHAFT IMMOBILIENWIRTSCHAFT DEUTSCHLAND

In der BID arbeitet eine Reihe von Verbänden zusammen, um mit gebündelten Kräften gemeinsam inhaltliche Positionen effektiver in der Öffentlichkeit zu vertreten. Zur BID gehören heute:

- BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.
- bsi Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e. V.
- Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV)
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
- Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V.
- Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdpb)
- ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.

Altengerechter Umbau im Quartier

Nicht immer ging es um die Bereitstellung von Wohnraum für Flüchtlinge: Im Rahmen eines Diskussionsforums im Konferenzzentrum der EXPO REAL widmete man sich dem altersgerechten Umbau im Quartier. Alexander Rychter sprach mit Gunther Adler (Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit), Detlev W. Kalischer (KfW-Bankengruppe), Lukas Siebenkotten (Deutscher Mieterbund) sowie Ursula Kremer-Preiß (Kuratorium Deutsche Altershilfe) sowie Dr. Maria Theresia Krings-Heckemeier (empirica).

Dr. Krings-Heckemeier stellte noch einmal dar, wie sich die Situation in der Mehrzahl der Städte und Landkreise entwickeln wird und wie sich anhand der vorliegenden Untersuchungen zum Schwarmverhalten voraussagen lässt, in welchem Maß viele Regionen von Abwanderung und Überalterung betroffen sein werden. Unter der Moderation von Ingrid Matthäus-Meier brachte Rychter die Frage der Bezahlbarkeit wiederholt aufs Tableau, „denn nur bezahlbarer Wohnraum wird Menschen, die im Alter das Problem einer sinkenden Kaufkraft erfahren, auf Dauer helfen können.“



Diskussion zum Thema in Forum A1.440

Weiterhin warb er für eine quartiersweise Betrachtung von Lebens- und Wohnverhältnissen: Nicht in jedem Gebäude müssten

rollstuhlgerechte Wohnungen zur Verfügung stehen, wenn das Stadtviertel insgesamt ein entsprechendes Angebot biete. AW

Ehrung Projektentwicklung

Julian Graßhoff (Mitte) erhält die Auszeichnung als Bester seines Jahrgangs im Master Projektentwicklung.



Fotos: VdW Rheinland Westfalen

Lockere Unterhaltungen, fachliche Diskussionen

Die EXPO REAL zeichnet stets eine Mischung aus entspannter Atmosphäre und konzentrierter Auseinandersetzung mit aktuellen Themen aus. Gut geeignet war dafür auch in 2015 wieder der Green Evening am VdW-Stand zum Ausklang des Messtages. Bei einem leichten Imbiss und kühlen Getränken lockte das kleine Event

erneut viele Besucher an und erlaubte einen lebhaften Austausch.

Inzwischen liegen auch Zahlen zum Erfolg der EXPO REAL 2015 vor: 37.857 Teilnehmer aus 74 Ländern waren in München vor Ort. Insgesamt 1.707 Aussteller aus 33 Ländern nahmen teil, was einem Wachstum von drei

Prozent entspricht. Der Anteil internationaler Unternehmen nahm erneut zu und lag bei 23 Prozent. Aber auch die deutsche Wohnungswirtschaft und der VdW Rheinland Westfalen mit seinen Standpartnern bewerteten die Messe als Erfolg. AW



Fotos: Tatjana Kumath

FACHEXKURSIONEN VON ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

Mitgliedsunternehmen aus NRW zu Gast in Bayern und Rheinland-Pfalz

Die Arbeitsgemeinschaft Duisburg-Niederrhein machte sich am 20. August 2015 auf den Weg zu einer Fachexkursion in die bayrische Landeshauptstadt München. Nach einer geführten Tour durch den Olympiapark zum Thema Architektur besichtigte die Arbeitsgemeinschaft das Projekt „Domagpark“ der GEWOFAG. Auf dem Gelände der ehemaligen Funkkaserne entsteht derzeit ein neues Wohnquartier für 4.000 Menschen, das gemeinsam von Genossenschaften, Wohnungsunternehmen, Baugemeinschaften und Bauträgern errichtet wird. Am nächsten Tag standen dann zwei weitere Projektbesichtigungen auf dem Programm: Am Morgen ging es zunächst zur Wohnanlage am Ackermannbogen, wo die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH auf einer Teilfläche insgesamt 56 Mietwohnungen, einen Supermarkt sowie vier weitere Gewerbeflächen baut. Am Nachmittag besuchte die Gruppe das Projekt „Wagnis 4“ der Wagnis eG, wo 53 Wohnungen und zwei Gästeapartments in drei Häusern sowie Gemeinschaftsräume und Gewerbeflächen entstanden sind. Dabei wurden die Teilnehmer auch über die Genossenschaft allgemein informiert. So wurde sie im Jahr 2000 mit 21 Mitgliedern gegründet und verzeichnet mittlerweile über 800 Mitglieder. Am dritten



Tag lernte die Gruppe die Stadt München im Rahmen einer kulinarischen Stadtführung kennen, ehe es danach wieder zurück nach Duisburg ging.

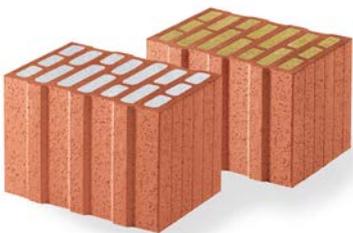
Vom 10. bis zum 12. September 2015 besuchte die Arbeitsgemeinschaft Emscher-Lippe Rheinland-Pfalz. Erster Stopp war die Landeshauptstadt Mainz. Dort wurde

zunächst die Geschäftsstelle der Wohnbau Mainz GmbH besucht und anschließend das Neubauprojekt „Cavalier Holstein“ im Martin-Luther-King Park besichtigt. Die hier errichteten sechs KfW-Effizienzhäuser 55 mit 98 Wohnungen wurden barrierearm errichtet und laufen unter dem von der Wohnbau Mainz entwickelten Modellprojekt „Zuhause in Mainz – miteinander sorgenfrei leben“, das ältere Mieter und junge Bewohner mit Behinderung in vielfacher Weise unterstützt. Nach dem Termin ging es dann weiter in das für Bauen und Wohnen zuständige Finanzministerium Rheinland-Pfalz, wo ein Mitarbeiter zu dem empirica-Gutachten „Quantitative und qualitative Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis 2030“ Stellung nahm.

Am nächsten Tag reiste die Gruppe weiter nach Speyer zur Gemeinnützigen Baugenossenschaft Speyer eG, wo nach einer kurzen Begrüßung die Genossenschaft vorgestellt wurde. Im Folgenden wurde die Gruppe durch die Bestände geführt und endete im Nachbarschaftshilfeverein der Genossenschaft. Nach einer Stadtführung in Speyer am Nachmittag und einem gemeinsamen Abendessen ging es am Samstagmorgen zurück ins Ruhrgebiet.

MD





Mit Wandlösungen unserer Qualitätsmarke Poroton wird nachhaltiges Bauen wirtschaftlicher: Höchste Energieeffizienz kombiniert mit besten statischen Werten und hervorragenden Schall- und Brandschutzeigenschaften bei geringsten Instandhaltungskosten.
Erfahren Sie mehr auf www.wienerberger.de



Baukostenexplosion und Flüchtlingskrise: Politik und Wohnungswirtschaft ringen um Lösungen

Viel zusätzlicher, öffentlich geförderter Wohnraum wird gebraucht, damit die jetzt und in Zukunft nach Deutschland kommenden Menschen untergebracht werden können. Der Verbandstag 2015 des VdW Rheinland Westfalen griff auf, wie und wo dieser geförderte Wohnraum entstehen soll: Die von rund 530 Gästen besuchte Veranstaltung behandelte sowohl den erheblichen Anstieg der Baukosten als auch die demografische Entwicklung und die Wanderungsbewegungen der Menschen in die Schwarmstädte.

Senkung von Standards würde Neubau begünstigen

Die Themen der Baukostenexplosion, der demografischen Entwicklung (und der damit zusammenhängen, vom empirica-Institut identifizierten Wanderungsbewegungen in die „Schwarmstädte“) und der steigenden Zahl der Asylsuchenden in Deutschland sind ohne Zweifel miteinander verknüpft. Das stellte gleich zu Beginn des Verbandstags NRW-Bauminister Michael Groschek fest: „Es kommen jetzt viele Menschen nach Deutschland, von denen auch viele bleiben werden, und die auf eine menschenwürdige, bezahlbare Unterbringung angewiesen sind“, sagte Groschek im Rahmen einer ohne Manuskript gehaltenen Ansprache am



Neue Richtung für die Diskussion um Standards, Baukosten und Wohnungsbauzahlen: Diskussionsrunde auf dem VdW-Verbandstag 2015.

ersten Abend des Verbandstags im Casino der Zeche Zollverein. „Es ist daher dringend geboten, dass wir darüber reden, wie Neubauprojekte beschleunigt werden können, damit wir für diese Menschen so schnell wie möglich genug Wohnraum zur Verfügung stellen können.“

Erst am frühen Nachmittag hatte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter im Rahmen

einer Pressekonferenz darüber gesprochen, wie die Förderung modularen beziehungsweise seriellen Wohnungsbaus und eine Rückkehr zum anspruchsvollen Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 den Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften die Möglichkeit geben könnte, die Erwartungen der Politik zu erfüllen. Mit den jetzigen Förderprogrammen und der Belastung durch die EnEV 2014/16 gehe das nicht.





Prof. Dr. Harald Simons



Rudolf Jelinek



Ulrich Bimberg



Uwe Eichner

Nun sprach der NRW-Bauminister über die gleichen Themen: Es müsse dringend geprüft werden, ob modularer Wohnungsbau bei der Bewältigung der kommenden Aufgaben helfen und wie er durch die Politik weiter gefördert werden könne. „Und sicherlich müssen wir uns fragen, ob man mit manchen Gesetzen und Vorschriften nicht über das Ziel hinausgeschossen ist.“ Mehr Flexibilität sei notwendig, die Rückkehr zu älteren Standards könne die benötigten Spielräume schaffen. Von den anwesenden Vertretern der VdW-Mitgliedsunternehmen erhielt Groscheks Rede anhaltenden Beifall.

„Manche in den kommunalen Verwaltungen sollten ihre Grundhaltung überdenken“

Dass ein Umdenken notwendig ist, um den neuen Herausforderungen Herr zu werden, betonte am Folgetag auch VdW-Präsident Ulrich Bimberg bei seiner Begrüßung der

Teilnehmer: „Wir stehen bei unserem diesjährigen Verbandstag unter dem anhaltend starken Eindruck eines Zustroms von Menschen, die Schutz suchen.“ Der Wille der Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften, soziale Verantwortung zu übernehmen, sei unzweifelhaft da, sagte Bimberg. Er verwies dabei unter anderem auf die Ergebnisse der Umfrage des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen zur Flüchtlingsunterbringung, bei deren Beantwortung 92 Prozent der Wohnungsunternehmen dieses soziale Verantwortungsgefühl als Grund für ihr Engagement angegeben hatten. „Doch der erhebliche Anstieg der Baukosten unter anderem durch EnEV, Grunderwerbsteuer, die kommende Novelle der Landesbauordnung und viele weitere Faktoren ist nicht von der Hand zu weisen.“ Bimberg lud die Anwesenden zur Teilnahme am Wohnungsbautag NRW am 29. September 2015 ein, den

man wiederum zum Anlass für eindringliche Gespräche mit den Partnern in der Politik nutzen wolle.

Neben den bestehenden Gesetzen und Verordnungen sei insbesondere deren Umsetzung in den Kommunen vielfach ein Problem, befand der VdW-Präsident: „Manche in den kommunalen Verwaltungen sollten dringend ihre Grundhaltung überdenken und sich fragen, ob sie ihre Prioritäten richtig gesetzt haben.“ Es sei keine Zeit für überbordende Bürokratie und die Erschwerung von Bauvorhaben angesichts der gesellschaftspolitisch wichtigen Problematik.

Für eine gute Zusammenarbeit zwischen Wohnungsgesellschaften beziehungsweise -genossenschaften und Kommunen warb der Essener Bürgermeister Rudolf Jelinek: „Stadtentwicklung ist kein Einzelsport, wir brauchen dafür Sie als Partner“, sagte er zu



den anwesenden Vertretern der Wohnungswirtschaft aus Nordrhein-Westfalen und dem nördlichen Rheinland-Pfalz.

Städte sollen sich nicht von Strohfeuern täuschen lassen

Bisher waren die demografische Entwicklung und die Schwarmstädte im Rahmen des Verbandstages fast zu kurz gekommen, nun aber stellte Prof. Dr. Harald Simons (empirica-Institut) das Konzept im Rahmen eines fundiert-unterhaltsamen Vortrags vor. Die seinen Untersuchungen zugrundeliegenden Kohorten-Wachstumsraten erlauben immerhin nicht allein einen Blick auf den Ist-Zustand, sondern auch eine Beobachtung der Wanderungsströme, die erheblichen Aufschluss über die weitere Entwicklung von Städten und Landstrichen gibt. „Städte, auch wenn sie zurzeit einen Einwohnerzuwachs verzeichnen, müssen sich die Frage stellen, ob dieses Wachstum nachhaltig sein wird“, appellierte der Wissenschaftler. „Denn viele Kommunen mögen jetzt gerade wachsen – wenn dieses Wachstum aber nur aus dem ländlichen Umland kommt, dann könnte sich das Wachstum als Strohfeuer erweisen.“ Für die Planung von Neubauprojekten und die Formulierung von Strategien zur Stadtentwicklung sei es überlebenswichtig, über die momentane Entwicklung hinauszublicken.

EnEV: „Wir brauchen dringend einen Systemwechsel“

Welche Faktoren sind es, die den Wohnungsbau heute so erheblich verteuern? Um das zu erläutern, hatte VdW Rechtsanwalt Michael Halstenberg gewonnen – einen der Autoren der Studie „Kostentreiber für den Wohnungsbau“ der ARGE Kiel und Baurechtsex-



perte der Kanzlei HFK Rechtsanwälte LLP. Halstenberg ist nach eigenem Bekunden bereits mehr als einmal gefragt worden, ob er sich auch eine Arbeit im Kabarett vorstellen könne. Sein fundierter Vortrag machte dies verständlich: Deziert legte er dar, durch welche Faktoren die Baukosten in den vergangenen zehn Jahren um gut 45 Prozent in die Höhe getrieben wurden und welche Absurdität zum Teil in der trockenen Materie steckt. „Vorschriften sind in vielerlei Hinsicht überkompliziert und erschweren gerade kleinen und mittleren Unternehmen die Arbeit überproportional stark“, so Halstenberg. Er zeigte auf, dass die Zahl der Vertragspartner und rechtlichen Beziehungen der Bauherren in den vergangenen Jahren regelrecht explodiert und die Planungskosten entsprechend erheblich angestiegen sind. Insbesondere die EnEV

müsse eigentlich viel schlanker sein, das Ziel beschreiben und den Weg zu dessen Erreichung den Eigentümern überlassen. „Wir brauchen dringend einen Systemwechsel“, so Halstenberg. Er sprach angesichts der bereits bestehenden Baukosten und der absehbaren kommenden Steigerungen die ironische Warnung aus: „Wenn wir das Bauen weiter perfektionieren, dann werden sich die meisten Menschen Bauten nur noch von außen ansehen können.“

Staatssekretär Adler signalisiert weitreichendes Entgegenkommen

Dass die Wohnungswirtschaft für die Politik gerade jetzt ein unverzichtbarer – weil alternativloser – Partner ist, unterstrich Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, in seinem Grußwort an die Unter-





Eindringliche Darstellung der explodierten Anforderungen: RA Michael Halstenberg (m.) im Gespräch mit GdW-Präsident Gedaschko (l.) und Staatssekretär Gunther Adler.

nehmen. Dabei machte er, ähnlich wie NRW-Bauminister Groschek am Vorabend, sehr deutlich, in welchem Maß die Politik auf das Engagement der Wohnungswirtschaft setzt. Und wie Groschek signalisierte auch Adler ein erhebliches Entgegenkommen: „Was im Baurecht an Vereinfachungen möglich ist, das wollen wir gemeinsam mit Kommunen und Ländern in die Wege leiten.“ Die Rückkehr der linearen Absetzung für Abnutzung (AfA) und weitere Maßnahmen zur Anregung des Neubaus seien dringend notwendig, die Bereitstellung von Bauland durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Land und Kommunen müsse Priorität haben. Die Unternehmen sollten schnellstmöglich Projekte vorbereiten und Pläne formulieren – dann werde man im Rahmen der Möglichkeiten alles für eine unbürokratische, praxisgerechte Verwirklichung tun.

Senkung der Baukosten ist auf verschiedenen Wegen möglich

Dass die Steigerung der Baukosten mindestens gestoppt, wenn nicht sogar rückgängig gemacht werden muss, bezweifelte kein Teilnehmer der abschließenden Podiumsdiskussion. Unterschiedliche Prioritäten werden naturgemäß bei der Wahl des richtigen Weges gesetzt: So drängten GdW-Präsident Axel Gedaschko und VdW-Verbandsdirektor Rychter nachdrücklich auf eine Ermöglichung modularer Bauweisen, die Bauprozesse ohne Qualitätsverlust erheblich verbilligen sowie beschleunigen könnte. Rychter griff das auf und sagte mit Blick auf die kommende Novelle der Landesbauordnung in Nordrhein-Westfalen: „Es ist verständlich, dass der Landesregierung Inklusion wichtig ist. Wir können jedoch anhand von Gutachten belegen, was das für die Wirkzusammenhänge bedeutet, wie

der durch Rollstuhlgerichtigkeit steigende Flächenverbrauch auch unsere Bau- und dadurch die Wohnkosten der Menschen weiter in die Höhe treiben wird.“ Die Mietkaufkraft vieler Mieter sei bereits ausgereizt.

Michael von der Mühlen, Staatssekretär im NRW-Bauministerium, zeigte Verständnis für die Investitionshemmungen der Unternehmen. Er nannte die Erfolge der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen und sagte mit Blick auf weitere Schritte zur Anregung kostengünstigen Neubaus: „Wir sind völlig offen für diese Diskussion.“

Gutes zu verkünden hatte InWIS-Geschäftsführer Michael Neitzel, der die Baukosten-senkungskommission wissenschaftlich begleitet: „Die Kommission hat bereits viele bestehende Normen auf den Prüfstand gestellt.“ Obwohl es ihm nicht erlaubt ist, sich im laufenden Prozess über Details zu äußern, konnte Neitzel den Zuhörern doch mitteilen, dass viele Inhalte der Studie „Kostentreiber im Wohnungsbau“ in die Empfehlungsliste der Kommission aufgenommen worden sind.

Einen Dämpfer musste GdW-Präsident Gedaschko der Aufbruchsstimmung noch versetzen: Es zeichne sich ab, dass eine befristete Rückkehr zur EnEV 2009, mindestens in der derzeitigen Lage, mit dem Bundesbauministerium nicht zu machen sei.

Für den VdW Rheinland Westfalen war es ein bewegter Verbandstag in einer bewegten Zeit, insbesondere gekennzeichnet durch eine sachorientierte Suche nach Lösungen für die beherrschenden Probleme dieser Monate.



Themenfülle in der Sitzung des Verbandsrates

Zum Auftakt des Verbandstages 2015 tagte neben weiteren Gremien auch der Verbandsrat am 21. September 2015. Die Tagesordnung umfasste eine Fülle von TOPs und Informationen zu wohnungspolitischen und verbandlichen Angelegenheiten.

Informiert, beraten und diskutiert wurden der aktuelle Sachstand der Novellierung des § 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) (Modernisierungsumlage), zur Unterbringung von Flüchtlingen die Forderung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen nach einem

Sonderhilfsprogramm, die Ergebnisse der GdW-Folgebefragung zur Flüchtlingsunterbringung vom 6. Juli 2015 sowie das NRW-Wohnraumförderprogramm für Flüchtlinge vom 18. Juni 2015.

Informiert wurde im Weiteren über die Gemeinschaftsinitiative Besser Wohnen: Energetische Sanierung Plus, die Vorstellung der Starterquartiere am 17. August 2015, den KLIMA.SALON des KlimaDiskurs.NRW am 3. September 2015 in Bonn mit der Vorstellung des Positionspapiers 3E – Strategie für den Klimaschutz im Gebäudebereich, die Initiative Berliner Mietenvolksentscheid

– Einigung zwischen Mieteninitiative und Berliner Senat vom 19. August 2015, die Auftaktveranstaltung zum Audit Generationengerechtes Wohnen im Quartier am 11. November 2015 in Düsseldorf sowie über die Anhörung des Ausschusses für Klimaschutz, Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zum Entwurf eines Klimaschutzplans am 14. September 2015 im Landtag NRW.

Im Rahmen der verbandsinternen Arbeit gab es unter anderem Nachbesetzungen und Nachwahlen von GdW- und VdW-Gremien. AW

Stipendiat auch für neuen Studiengang gekürt

Den VdW-Verbandstag haben auch das EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungswirtschaft und Immobilienwirtschaft und der Verein Wohnen in Genossenschaften als Plattform genutzt: Gemeinsam kürten Professor Dr. habil. Sigrid Schaefer, stellvertretende Rektorin der EBZ Business School, und Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender des Vereins, auf dem Verbandstag des VdW Rheinland Westfalen einen Stipendiaten. Janek Buil, derzeit Auszubildender der WohnBau Westmünsterland eG, wird im Oktober 2015 ein Studium an der EBZ Busi-

ness School mit dem Studienschwerpunkt „Wohnungsgenossenschaften“ beginnen.

„Weil Genossenschaften etwas ganz Besonderes sind, benötigen sie qualifizierte Mitarbeiter. Mit unserem Stipendium wollten wir auf die Bedeutung von Nachwuchsförderung aufmerksam machen, denn es ist wichtig, junge Talente frühzeitig zu fördern und zu fordern. Das Studium an der EBZ Business School bietet den Unternehmen dafür die beste Möglichkeit“, erklärt Große-Wilde. Im Studienschwerpunkt „Wohnungsgenossenschaften“ werden immobilienwirtschaft-

liches und genossenschaftliches Wissen miteinander verknüpft und aktuelle Forschungsfragen zum Themenbereich Genossenschaften bearbeitet.

„Mit Janek Buil haben wir einen sehr engagierten Stipendiaten gefunden. Aufgrund seiner Ausbildung verfügt er bereits über genossenschaftsspezifisches Wissen und es wird uns eine Freude sein, ihn einige Zeit auf dem Weg seiner weiteren Entwicklung zu begleiten“, sagte Professor Dr. Sigrid Schaefer. AW



Mitgliederversammlung des EBZ-Fördervereins

Der Förderverein für die Aus- und Fortbildung im EBZ e.V. hat sein Stipendium für Lebenslanges Lernen 2015 an Karin Tiller verliehen. Die 46-Jährige arbeitet in der Miet- und WEG-Verwaltung und startete zum 1. September 2015 in den Fernunterricht Immobilienfachwirt am EBZ. Die Stipendiatin will ihre berufliche Kompetenz weiter voranbringen, um den Herausforderungen der Zukunft umfassend zu begegnen. Die 60 anwesenden Mitglieder gratulierten der gelernten Immobilienkauffrau im Rahmen ihrer Mitgliederversammlung auf dem Verbandstag im Namen aller Mitglieder. AW 



Freut sich über die Unterstützung durch ein Stipendium: Karin Tiller mit Vereinsvorstand.

Beste in der Bochum-Prüfung

Im Rahmen seiner Mitgliederversammlung hat der Verband die drei besten Teilnehmer der anspruchsvollen Bochum-Prüfung am EBZ geehrt. Bei ihnen handelt es sich in diesem Jahr um die frisch gebackenen Immobilienkauffleute Rebecca Thelen (Aachener Grundvermögen Kapitalanlagegesellschaft GmbH), Simon Kalthoff (Spar- und Bauverein Solingen eG) und Andre Mengel (Neusser Bauverein AG). Ihnen gratuliert der VdW Rheinland Westfalen herzlich zu ihrem tollen Erfolg! AW 

Mitgliederversammlung des VdW Rheinland Westfalen 2015

Unter der Leitung des Verbandspräsidenten Ulrich Bimberg und Anwesenheit von 33 Prozent der Mitgliedsunternehmen fand die diesjährige Mitgliederversammlung des VdW Rheinland Westfalen am 23. September 2015 in Essen statt.

Zu Beginn der Versammlung gedachten die anwesenden Vertreter der Mitgliedsunternehmen den seit der letzten Mitgliederversammlung am 24. September 2014 in Aachen Verstorbenen, stellvertretend für sie alle vor allem Georg Potschka und Dr. Rudolf Ridinger.

In den anschließenden Ausführungen des Verbandsvorstandes, Alexander Rychter und Dr. Daniel Ranker, sowie im Bericht des Verbandsrates, gehalten vom Verbandsrats-

vorsitzenden Bimberg, wurden die Ereignisse und Entwicklungen der letzten zwölf Monate sowie die Arbeit des Verbands ausführlich dargestellt. Die anwesenden Mitglieder erteilten sowohl Vorstand als auch Verbandsrat einstimmig Entlastung für das Geschäftsjahr 2014. Der Vorsitzende des Finanzausschusses Uwe Schramm erstattete den Bericht über die wirtschaftliche Situation des VdW Rheinland Westfalen. Im Anschluss an den Bericht wurden der Jahresabschluss 2014 und das Jahresergebnis 2014 einstimmig genehmigt.

Aufgrund des Ausscheidens von Karl-Heinz Abraham, Wohnungsverein Herne eG, Folker Naumann, Wohnungsgenossenschaft im Kreis Olpe, Südsauerland eG, sowie Norbert Müller, BGW Bielefelder Gemeinnützige

Wohnungsgesellschaft mbH, aus dem Verbandsrat waren Nachwahlen nötig. Die vorgeschlagenen Nachfolger Udo Bartsch, Eisenbahner-Bauverein eG, Rainer Heubrock, Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG sowie Hans-Jürgen Behrendt, Vorstandsmitglied GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid, wurden einstimmig gewählt.

Abschließend wurden die drei besten Auszubildenden im Rahmen der Ausbildung zum/r Immobilienkaufmann/-frau beziehungsweise für ihre Leistungen anlässlich der „Bochum-Prüfung“ geehrt. Bimberg, Rychter und Ranker zeichneten Rebecca Thelen, Aachener Grundvermögen Kapitalgesellschaft mbH, Köln, Simon Kalthoff, Spar- und Bauverein Solingen eG, sowie Andre Mengel, Neusser Bauverein AG, für ihre überdurchschnittlichen Leistungen aus.

Die nächste Mitgliederversammlung des VdW Rheinland Westfalen wird am 28. September 2016 in Münster stattfinden. AW 



Pressekonferenz: „Wir brauchen verlässliche politische Signale“

Anlässlich ihres Verbandstags in Essen haben die Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften im VdW Rheinland Westfalen im Rahmen einer Pressekonferenz Bilanz gezogen. Ihr Investitionsvolumen belief sich in 2014 auf 1,756 Milliarden Euro. Die Unternehmen haben dabei insbesondere den Neubau stärker angeschoben: 681,5 Millionen Euro flossen in 2014 in die Errichtung neuer Wohngebäude. Auch im laufenden Jahr 2015 planen die Unternehmen wieder erhebliche Investitionen, deren Gesamtsumme nach aktuellen Schätzungen zum Abschluss des Jahres 2015 rund 1,848 Milliarden Euro betragen wird, was einem Plus von 5,2 Prozent entspricht.

VdW-Verbandsdirektor Rychter wies vor den Journalisten darauf hin, dass bereits seit Jahren zu wenig gebaut wird. „Dies gilt für die boomenden Großstädte wie Düsseldorf, Köln oder Aachen – aber entgegen dem, was viele glauben, auch für die ländlichen Regionen“, sagte Rychter. „Ersatzneubau ist auch dort dringend notwendig, damit sich Wohnungsmärkte qualitativ nicht auseinanderentwickeln.“ Weiterhin verwies der Verbandsdirektor auf die am 3. September 2015 von den wohnungswirtschaftlichen Verbänden vorgestellte Resolution „Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern – Die deutsche Wohnungswirtschaft stellt sich ihrer Verantwortung“ und die darin enthaltenen zahlreichen konkreten Vorschläge.



Insbesondere die kommunalen Wohnungsunternehmen im VdW Rheinland Westfalen machen der Politik inzwischen ein konkretes Angebot: „Sie sind bereit, den geforderten Neubau im preisgünstigen Segment zu leisten“, sagte Rychter. „Dafür aber bieten die bestehende Wohnraumförderung und das darin enthaltene Förderprogramm von Wohnraum für Flüchtlinge nicht die passenden Werkzeuge.“ Der Wohnraum, der nun gebraucht werde, müsse vielerlei Anforderungen erfüllen, so Rychter. „Er muss sehr zügig und in hoher Stückzahl entstehen, er muss zu vergleichsweise geringen Kosten finanzierbar sein und er muss langlebig sein – auch angesichts einer weit über dem Durchschnitt liegenden Fluktuationsquote und der damit einhergehenden stärkeren Abnutzung.“

Viele kommunale, aber auch andere Wohnungsunternehmen erprobten daher bereits Lösungen des seriellen oder industriellen Bauens und machten damit gute Erfahrungen. Förderfähig seien die so entstehenden Bauten aber kaum. „Unsere Mitgliedsunternehmen erwarten von Land und Bund daher ein neues Förderprogramm, das für das serielle Bauen geeignet ist.“ Auf einem ähnlichen Weg hatte das Land NRW zu Beginn der 90er-Jahre bereits die schnelle Entstehung von Wohnungen für die damals ins Land kommenden Aussiedler geschaffen. Besonderer Vorteil des zweistufigen Fördermodells war es damals gewesen, dass die entstandenen Gebäude später durch die zweite Stufe der Förderung auf einen höheren Wohnstandard angehoben werden konnten. AW



Vollversammlungen der Sparten

Vollversammlung der Sparte GENO

An der Vollversammlung der Sparte GENO, die vom Vorsitzenden der Sparte und des Genossenschaftsausschusses Ulrich Bimberg geleitet wurde, nahmen 111 von 318 Mitgliedern der Sparte teil.

In seinem ausführlichen Rechenschaftsbericht ging Bimberg unter anderem auf folgende Punkte ein: Kooperation des VdW Rheinland Westfalen mit dem IfG Institut für Genossenschaftswesen der Universität Münster, Checkliste Risikopotenziale für die zukünftige Entwicklung der Wohnungsgenossenschaften und die weitere Kooperation mit dem VdW südwest. Mirja Dorny, Referentin für Genossenschaftswesen, stellte ergänzend die Ergebnisse aus der Jahresstatistik speziell für die Sparte der Wohnungsgenossenschaften vor.

Da aus dem Verbandsrat mit Karl-Heinz Abraham und Folker Naumann zwei Genossenschaftsvertreter ausscheiden, wurden im Rahmen der Vollversammlung mit Rainer Heubrock und Udo Bartsch neue Kandidaten für den Verbandsrat vorgeschlagen, die auch einen Tag später in der Mitgliederversammlung gewählt wurden.

Zudem fanden Nachwahlen für den Genossenschaftsausschuss statt, da hier Karl-Heinz Abraham, Folker Naumann, Hermann Gleich und Rainer Schmitz ausscheiden. Neu gewählt wurden Axel Tomahogh-Seeth, Stephan Klotz, Marc Hofmann und Dr. Kai Michelmann.

Ferner informierte Michael Seibt über aktuelle Entwicklungen der Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften sowohl auf regionaler Ebene als auch auf Bundesebene und Franz-Bernd Große-Wilde berichtete aus der Arbeit des Vereins „Wohnen in Genossenschaften e.V.“

Abschließend stellte Torsten Bölting das vom Verein „Wohnen in Genossenschaften“ herausgegebene Forschungsprojekt „Bezahlbarer Wohnraum für Starterhaushalte – unverzichtbar für den Generationenwechsel und die Partizipation von morgen“ vor. Das Projekt konnte pünktlich zum Verbandstag abgeschlossen werden.

Vollversammlung der Sparte ÖKU

Uwe Eichner, Vorsitzender der Sparte ÖKU, leitete deren gut besuchte Vollversammlung. Thematisch stand in einem breiten Erfahrungsaustausch die Unterbringung und schnelle Wohnraumversorgung von Flüchtlingen und Asylbewerbern im Mittelpunkt. Die kommunalen Wohnungsunternehmen werden von ihren Anteilseignern, den Kommunen, naheliegend in die Pflicht genommen. Es ist aber auch das Selbstverständnis der kommunalen Wohnungsunternehmen, ihre Kommunen zu unterstützen, um diese große Herausforderung bestehen zu können. In einem ersten Schritt bieten die Unternehmen freie beziehungsweise frei werdende Wohnungen an, womit sie eine dezentrale Unterbringung sichern können. Da diese

mittlerweile, auch in schrumpfenden Regionen, belegt sind, drängt es die Unternehmen, in einem zweiten Schritt schnell Wohnhäuser errichten zu können. Der normale soziale Wohnungsneubau soll und muss ebenfalls parallel laufen. Für eine schnelle und zugleich nachhaltige Errichtung von Wohnhäusern für Flüchtlinge verständigte sich die Vollversammlung auf zentrale Empfehlungen an Bund und Land. Angestrebt werden serielle, modulartige Bauweisen mit der Möglichkeit der Nachrüstung. Roswitha Sinz, Referentin für Wohnungspolitik und Stadtentwicklung informierte dazu über die Wohnraumfördersystematik.

Verbandsdirektor Alexander Rychter gab der Versammlung einen ausführlichen Bericht über das zurückliegende wohnungspolitische und verbandspolitische Jahr.

Vollversammlung der Sparte IPW

Nach der Begrüßung der Mitglieder durch den stellvertretenden Vorsitzenden Werner Dacol berichtete Verbandsdirektor Rychter über das zurückliegende verbandspolitische Jahr und über die aktuellen wohnungspolitischen Themen auf Bundes- und Landesebene. Einige der Themen, unter anderem die Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge, wurden gesondert aufgegriffen und diskutiert.

Im Weiteren erfolgte ein Erfahrungsaustausch, in dem unter anderem die Umsetzung der Mietpreislösung erörtert wurde. Die Mitglieder stimmen überein, dass noch keine ausreichende Erfahrunggrundlage zu den Auswirkungen bestehe, da viele Ballungszentren eine sehr geringe Fluktuation aufweisen. Ein weiterer Diskussionsgegenstand war das Smart-Metering. Die Kosten wurden von den Mitgliedern als noch zu hoch angesehen, um einen wirtschaftlichen Betrieb zu ermöglichen.

Zuletzt erörterte Sebastian Tackenberg, Rechtsreferent des VdW, die Auswirkungen der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Wirksamkeit der Schönheitsreparaturen auf Bestandsmietverhältnisse sowie Regelungsmöglichkeiten in neuen Mietverträgen.

JG/MD/NI/RS



INTERNETPRÄSENZ

VdW-Website erhält neuen Look und wird um Statistik-Portal erweitert

Im neuen Corporate Design und mit neuem Logo ist der VdW Rheinland Westfalen bereits seit einigen Monaten vertreten. Nun hat der Verband auch die Anpassungsarbeiten an seiner Homepage abgeschlossen.

Unter www.vdw-rw.de oder wahlweise www.wohnen-im-westen.de sehen die User nun die Website im neuen Gewand. Dabei kommen das neue Logo und die weiteren Gestaltungsmerkmale zum Einsatz, auf die sich der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie die Mehrzahl der wohnungswirtschaftlichen Regionalverbände im vergangenen Jahr verständigt hatten.

Der Aufbau der VdW-Website bleibt jedoch gleich, sodass die Nutzer sich nicht

noch einmal neu zurechtfinden müssen: Alle Inhalte sind im Seitenbaum auch weiterhin an den gleichen Stellen zu finden. In Zukunft kann die Internetpräsenz natürlich noch wachsen und um zusätzliche Inhalte erweitert werden. Auch alle vergangenen Ausgaben des VerbandsMagazins stehen interessierten Lesern zum Schmökern zur Verfügung unter: www.vdw-rw.de/publikationen/verbandsmagazin

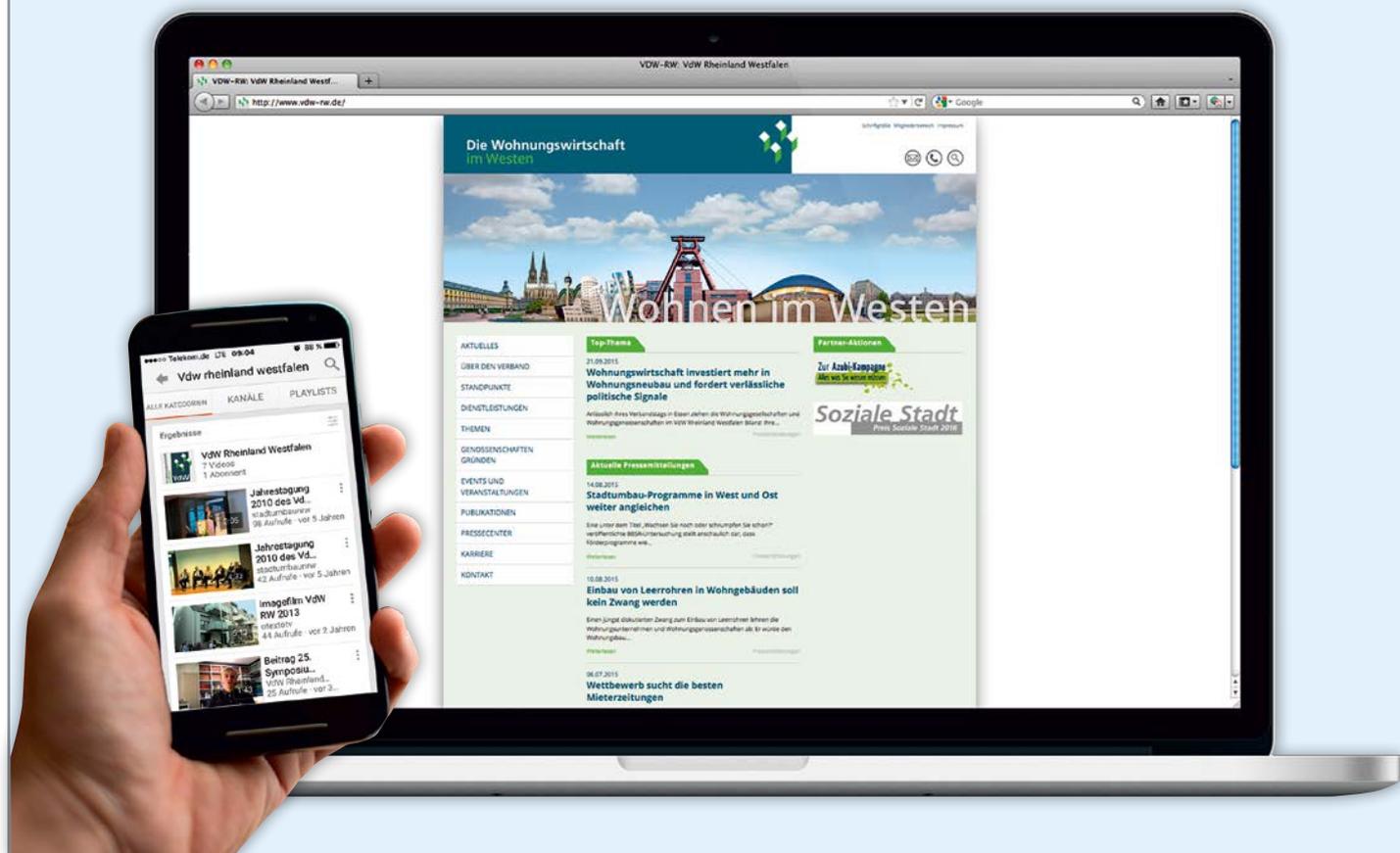
YouTube-Kanal wächst

Der VdW Rheinland Westfalen hat auch seine Social-Media-Präsenz erweitert und pflegt nun auch einen eigenen YouTube-Kanal. Dort werden Videobeiträge rund um den VdW und die Wohnungswirtschaft gesammelt: Interviews und Stellungnahmen, Kurzbeiträge von den Referenten, die aktuellen Videos der Azubi-Kampagne und vieles mehr. Mitgliedsunternehmen können gerne

ihre Beiträge, zum Beispiel Berichterstattungen über Wohnprojekte, zur Verfügung stellen. Das Team der Öffentlichkeitsarbeit integriert diese dann in den YouTube-Kanal des VdW.

Neues Statistik-Portal für alle Mitglieder zugänglich

Im geschützten Mitgliederbereich bietet der VdW Rheinland Westfalen einen neuen Service: Das Statistik-Info-Center. Hier finden die Vertreter der VdW-Mitgliedsunternehmen aktuelle Informationen und Downloads zu allen Bereichen der wohnungswirtschaftlichen Statistik. Dazu gehören etwa Wohnungsmarktbeobachtungen und Gesamtanalysen, Daten zur Bevölkerung und Sozialstrukturen. Das Portal befindet sich derzeit noch im Aufbau: Ergänzungen und Aktualisierungen werden regelmäßig vorgenommen. *AW*



VDW-ARBEITSKREIS WOHNRAUMFÖRDERPOLITIK

Empfehlungen an die Landespolitik zur Wohnraumförderpolitik

Am 10. September 2015 führte der Arbeitskreis Wohnraumförderpolitik seine Herbstsitzung im Verbandshaus in Düsseldorf durch. Schwerpunkt der Sitzung war die Ausarbeitung von Empfehlungen an die Landespolitik für eine passgenaue Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen für 2016 bis 2017. Der Verband wird mit dem NRW-Bauministerium ein zeitnahes Gespräch über die Vorschläge führen und sie in diesem Zusammenhang auch der Öffentlichkeit vorstellen.

Mit der Wohnraumförderung des Landes sollen soziale, demografische und energetische Ziele erreicht werden, gleichzeitig aber muss sie den wirtschaftlichen Erfordernissen der Wohnungsunternehmen Rechnung tragen. Im Mittelpunkt der Arbeit des Arbeitskreises für Wohnraumförderpolitik steht infolgedessen die Frage, wie die Instrumente der Wohnraumförderung passgenau gestaltet werden können – mit dem Ziel, die Akzeptanz der Förderangebote zu erhöhen.

Dies sei angesichts des enormen Rückgangs von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen bei gleichzeitig steigendem Bedarf an bezahlbaren, mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen dringend erforderlich, betonen die Mitglieder des Arbeitskreises Wohnraumförderpolitik. Nach Angaben der NRW.BANK wird der preisgebundene Mietwohnungsbestand bereits bis zum Jahr 2025 auf ein gutes Viertel auf rund 381.000 Wohnungen zurückgehen. So berieten die Mitglieder Stellschrauben zur Verbesserung der Wohnraumförderpolitik für 2016 bis 2017. Es ist geplant, die zentralen Ergebnisse in einem Positionspapier zusammenzufassen und die Empfehlungen für eine passgenaue und ganzheitliche Förderung von Wohnquartieren in NRW an die Landespolitik zu übermitteln. *LW*

- Die kommende Frühjahrssitzung des Arbeitskreises für Wohnraumförderpolitik findet am 28. Januar 2016 im Verbandshaus Düsseldorf statt.

VDW-ARBEITSKREIS COMPLIANCE

Erste konstituierende Sitzung

Nachdem der Verbandsrat im Rahmen der Neuordnung der Arbeitskreise Ende März 2015 die Mitglieder des Arbeitskreises Compliance bestellt hatte, fand nunmehr am 1. September 2015 die erste konstituierende Sitzung des Arbeitskreises Compliance statt.

Auch nach der Neuordnung bleibt der Arbeitskreis Compliance in seinem Kern in der ursprünglichen Zusammensetzung erhalten. Als neue Mitglieder wurden Alexander Jung von der Allbau Managementgesellschaft mbH und Frank Skrube von der Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen begrüßt. Zur Vorsitzenden wurde Isabella Oppenberg von der LEG Wohnen NRW GmbH gewählt. Stellvertre-

tender Vorsitzender wurde Frank Görres von der SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH. Der Arbeitskreis begrüßte Prof. Dr. Worzalla auch für die Zukunft als Gast bei den Sitzungen des Arbeitskreises Compliance, wodurch eine Kooperation zwischen dem Arbeitskreis Compliance und dem Arbeitgeberverband gefördert werden soll. Im Weiteren besprachen die Arbeitskreismitglieder den Bearbeitungsstand des geplanten Compliance-Handbuchs und betonten, zeitnah ihre Arbeitsergebnisse zusammentragen zu wollen, um schnell praxisnahe Lösungen für auftretende Compliance-Problematiken präsentieren zu können. *FS*

VDW-ARBEITSKREIS ENERGIE, UMWELT, BAUTECHNIK UND NORMUNG

Studienreise nach Mainz absolviert

Die gemeinsame Studienreise des Arbeitskreises Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung des VdW Rheinland Westfalen und des Fachausschusses für Planung und Technik des VdW südwest führte unter Einladung des Ausschussvorsitzenden Ditmar Joest (Geschäftsführer Kommunale Wohnungsbau GmbH, Rheingau-Taunus) am 9./10. September 2015 nach Mainz, in die schöne Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz.

In der gemeinsamen Arbeitssitzung standen neben dem gemeinsamen Gedenken an Dr. Rudolf Ridinger die aktuellen Themen, wie zum Beispiel die Novellierung der Landesbauordnung in Nordrhein-Westfalen und deren Vergleich zu Rheinland-Pfalz und Hessen, im Mittelpunkt. Die Flüchtlingsproblematik und die daraus resultierenden Herausforderungen wurden intensiv diskutiert.

Auch das Thema der zunehmend steigenden Baukosten und mögliche praktikable Lösungsansätze fanden weit über die eigentliche Arbeitssitzung hinaus in den persönlichen Gesprächen Raum. Abgerundet wurde die Studienreise mit einem Besuch bei der Wohnbau Mainz GmbH, die mit ihrem Projekt „Am Cavalier Holstein“ sämtliche Herausforderungen zur städtischen Quartiersentwicklung einer Konversionsfläche bewältigt.

Ganz besonderer Dank gilt Joest für den gelungenen Rahmen und das hervorragende Programm. „Wie freuen uns sehr, die gemeinsame Kooperation der Arbeitskreise so erfolgreich fortzuführen und besonders, den Fachausschuss für Planung und Technik im Jahr 2016 in unserem Verbandsgebiet begrüßen zu dürfen“, so der Arbeitskreisvorsitzende Rainer Heubrock. *FK*

UMFIRMIERUNG

Deutsche Annington wird zu Vonovia

Die Holding Deutsche Annington Immobilien SE heißt jetzt Vonovia SE. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte Ende August 2015, seit dem 3. September wird auch die Deutsche Börse Deutschlands größtes Wohnungsunternehmen unter neuem Namen mit dem Kürzel VNA führen. In der Bochumer Zentrale wurden bereits die ersten Schilder mit dem neuen Firmenlogo angebracht.

Vonovia geht aus dem Zusammenschluss der Deutschen Annington mit der GAGFAH hervor. Der neue Name wurde am 30. April 2015 durch die Hauptversammlung verabschiedet. Das Corporate Design ist durch die Primärfarbe Petrol geprägt. „Die Markenpositionierung fußt auf unserem neuen Verständnis und Unternehmensleitbild. Wir möchten mit der bewussten Reduzierung auf einen Schriftzug und den Verzicht auf zusätzliche Elemente zum Ausdruck bringen, worauf wir uns konzentrieren wollen: unsere Kunden“, erklärt der Vorstandsvorsitzende Rolf Buch.

Operativ, das heißt in den Regionen deutschlandweit, geht der Name Vono-

via zum Jahreswechsel an den Start, ab dann wird die neue Marke im gesamten internen und externen Unternehmensauftritt sichtbar. „Wir werden die Marke auf bodenständige Weise einführen – auch hier haben wir die Interessen unserer Mieter im Blick“, sagt Buch. Die Deutsche Börse hat auf Empfehlung des Arbeitskreises Aktienindizes entschieden, dass die Vonovia SE mit Wirkung zum 21. September 2015 in den DAX aufgenommen wird. Die Vonovia SE ist mit fast 370.000 Wohnungen und einem Portfoliowert von rund 23 Milliarden Euro Europas führendes Wohnungsunternehmen.

Buch erläutert: „Es ist ein gutes Signal für die gesamte Branche, dass mit Vonovia nun auch Immobilien im Leitindex DAX vertreten sind und ein wichtiger Wirtschaftszweig noch mehr Sichtbarkeit bekommt. Ich möchte den Aufstieg in den DAX vor allem als Anlass nutzen, unseren Mitarbeitern zu danken, die mit großem Einsatz in den letzten Jahren den Grundstein für die Entwicklung von Vonovia gelegt haben.“

Die Vonovia SE ist die Nachfolgeorganisation der Deutschen Annington, die im Juli

2013 ihr Börsendebüt hatte. Nach dem Börsengang stiegen die damaligen Finanzinvestoren vollständig aus. Es folgten die Integration verschiedener Wohnungsportfolios (Vitus, DeWAG, Franconia), der Erwerb der SÜDEWO Gruppe im Juli 2015 sowie vor allem der Zusammenschluss mit der GAGFAH Anfang 2015. Das Portfolio der Deutschen Annington ist historisch geprägt durch Werkwohnungen insbesondere der Eisenbahn und der Montanindustrie.

Die Aktien der Vonovia SE befinden sich nach Definition der Deutschen Börse heute zu rund 95,44 Prozent im Streubesitz. Entsprechend der langfristigen strategischen Ausrichtung der Vonovia SE sind auch die größten Einzelaktionäre langfristig ausgerichtete Pensionskassen und Fonds. Die Marktkapitalisierung beträgt derzeit rund 13 Milliarden Euro. Neben dem DAX ist die Vonovia SE in den internationalen Indizes STOXX Europe 600, MSCI Germany, GPR 250 sowie EPRA/NAREIT Europe gelistet. AW



Foto: Vonovia

NEUER GESCHÄFTSFÜHRER

Stephan Patz startet als neuer Geschäftsführer der GBB

Stephan Patz hat nun seinen Dienst als alleiniger Geschäftsführer der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH (GBB) angetreten. Für den 35-jährigen Familienvater aus dem Bottroper Stadtteil Kirchhellen war der Generationswechsel bei der GBB ein absoluter Glücksfall: Die Geschäftsführung eines kommunalen Wohnungsunternehmens zu übernehmen, war schon seit einiger Zeit sein berufliches Ziel, jedoch eher als längerfristige Perspektive. „Dass meine beruflichen Wünsche so schnell in Erfüllung gehen würden, und dann auch noch in der eigenen Stadt, hätte ich aber nicht für möglich gehalten“, freut sich Patz.

Die Berufsausbildung zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft absolvierte er bei VEBA Immobilien beziehungsweise Viterra. Nach seinem

eher geistes- und gesellschaftswissenschaftlich orientierten Studium zog es ihn aber in die Branche zurück. Nach einem Jahr im operativen Geschäft übernahm Patz bereits mit 26 Jahren seine erste Führungsaufgabe als Leiter des Kundencenters Bergisches Land bei der GAGFAH. Im Jahr 2009 übernahm er die Bereichsleitung Süd in der Immobilienbewirtschaftung bei der Allbau AG in Essen und begleitete in dieser Funktion zahlreiche Neubau- und Modernisierungsvorhaben sowie strategische Projekte. 2012 wurde Patz im Rahmen einer Geschäftsbesorgung außerdem Prokura bei der GWG Gladbecker Wohnungsgesellschaft mbH übertragen. „Die Geschäftsführung der GBB ist ein großer Schuh. Aber mit dem, was ich in großen Immobilienkonzernen wie auch in kleineren kommunalen Wohnungsunternehmen gelernt habe, meiner Erfahrung in der kaufmännischen und technischen Immobilienbewirt-

schaffung und zuletzt auch der Gremienarbeit fühle ich mich der Herausforderung gewachsen und freue mich auf die neuen Aufgaben“. Die Bestände, die Mitarbeiter und zahlreiche Projekte konnte er 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. **AW**

VERSCHMELZUNG

Aus zwei Genossenschaften wird eine

Nun ist rechtswirksam, was die Mitglieder der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Herbede und der Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte bereits im Juni 2015 in ihren jeweiligen Mitgliederversammlungen beschlossen haben. Mit der Eintragung in das Genossenschaftsregister am 27. August 2015 ist die Verschmelzung der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Herbede eG (als übertragende Genossenschaft) und der Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG (als übernehmende Genossenschaft) zu einem Unternehmen vollzogen. Die verschmolzene Genossenschaft firmiert unter Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG.

Bereits seit Januar 2012 bestand eine Kooperation zwischen den beiden Genossenschaften. Witten-Mitte-Vorstandsvorsitzender Frank Nolte war seit Mai 2012 auch nebenamtliches Vorstandsmitglied der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Herbede.



Gerhard Rother (Vorstand), Evelin Fischer (Handlungsbevollmächtigte), Frank Nolte (Vorstandsvorsitzender) der Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG (v. l.)

Bei einem Bestand von rund 1.800 Wohnungen in 290 Häusern ist die verschmolzene Genossenschaft nun das drittgrößte Wohnungsunternehmen im Ennepe-Ruhr-Kreis. Nolte ist sich sicher, dass die Mitglieder von der Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit der verschmolzenen Genossenschaft profitieren werden.

Auch nach der Verschmelzung wird Evelin Fischer vertraute Ansprechpartnerin für die Mitglieder der übertragenden Genossenschaft bleiben und sich im Quartier als Handlungsbevollmächtigte um deren Belange kümmern. **AW**

SELBSTBESTIMMTES WOHNEN MIT VERSORGUNGSSICHERHEIT

Bielefelder Modell ist „volljährig“ geworden

Im Jahr 1997, vor 18 Jahren, ist die erste Wohnanlage bezogen worden, mit der die Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (BGW) ein von ihr entwickeltes Konzept umgesetzt hat, das bald bundesweit für Aufmerksamkeit sorgte und seitdem in zahlreichen anderen Kommunen Nachahmung gefunden hat. Es ermöglicht nicht nur Senioren, sondern auch jüngeren Menschen mit Behinderung ein selbstbestimmtes Wohnen mit einer 24-stündigen Versorgungssicherheit, ohne dass dafür eine Betreuungspauschale anfällt. Inzwischen ist die BGW nahezu in allen Stadtteilen mit dem Bielefelder Modell vertreten – insgesamt wurden nach diesem Konzept mehr als 630 Wohnungen geschaffen. Im Sommer 2015 sind die 15. und 16. Wohnanlage eingeweiht worden, die 17. wird Ende 2015 fertiggestellt, und zwei weitere sind in konkreter Planung.

Mitte der 1990er-Jahre kamen bei der BGW erste Überlegungen auf, die bereits bestehenden Wohnangebote für ältere Menschen durch ein neues Konzept zu ergänzen. Ziel war es, die bis dahin mit der Versorgungssicherheit verbundenen Pauschalen zu vermeiden, die von den Mietern auch dann gezahlt werden mussten, wenn sie noch gar keine Betreuungsleistungen benötigten. Aus diesen Überlegungen entwickelte die BGW gemeinsam mit dem ambulanten Dienstleister Alt und Jung e. V. das Bielefelder Modell. **AW**



Foto: Wohnanlage Heimkestraße in Bielefeld

SPAR- UND BAUVEREIN FRIEMERSHEIM EG

Bücherschrank eingeweiht

Gemeinsam haben Dietmar Vornweg, Chef des Spar- und Bauvereins Friemersheim, Bezirksbürgermeister Winfried Boeckhorst, Stellvertreterin Katharina Gottschling, zahlreiche Bezirksvertreter und Ratsleute sowie Manfred Berns, Vorsitzender der Bürgerstiftung Duisburg in Friemersheim den ersten öffentlichen Bücherschrank im Duisburger Westen eröffnet.

Die meisten Bücherschränke in der Stadt sind in öffentlichen Gebäuden im Stadtgebiet untergebracht. Der neue Schrank aber



Foto: Spar- und Bauverein Friemersheim eG

befindet sich in einer alten Telefonzelle der Telekom, die in Grau und Magenta lackiert wurde. Innen stapeln sich von oben bis unten vorwiegend Romane und Gedichtbände sowie einige Sachbücher. Die Holzregale zimmerte die gemeinnützige Duisburger Werkkiste.

Unverzichtbar sind Paten für die Schränke, die regelmäßig nach dem Rechten sehen, Bücher und Schränke pflegen und sortieren. Für Friemersheim ist ein solcher Pate schon gefunden. **AW**

HOHENLIMBURGER BAUVEREIN EG

Demenz-Wohngemeinschaft der Öffentlichkeit vorgestellt

Der Hohenlimburger Bauverein hat am 16. September 2015 der Öffentlichkeit die Räume der innovativen Wohnform der Demenz-Wohngemeinschaft Auf dem Löffert 2 vorgestellt. Vorausgegangen waren umfangreiche bauliche Maßnahmen.

Die anspruchsvollen Tätigkeiten wurden unter Leitung der Bauvereinsarchitektin Ursula Baumann in Zusammenarbeit mit den Handwerkspartnern aus der Region erfolgreich umgesetzt. Immer mit der Zeit-

schiene vor Augen wurden die Besonderheiten des Wohnhauses aus dem Gründerjahr der Genossenschaft herausgearbeitet und betont. Das architektonisch sehr anspruchsvolle Gebäudeensemble verfügt somit über neun Bewohnerzimmer und einen Aufzug, der beide Etagen miteinander verbindet. Der Einzug der Bewohner erfolgt nun seit dem 1. Oktober 2015.

Bei der Demenz-Wohngemeinschaft (Demenz-WG) in Hohenlimburg steht nicht das reine Wohnen im Vordergrund, sondern ein selbstbestimmtes Wohnen für Menschen mit Demenzerkrankung. Der Bauverein hat Erfahrung mit dem Thema und eine starke soziale Ausrichtung: Die Sozialwissenschaftlerin Anne Dellgrün begleitet die Genossenschaft seit einigen Jahren rund um das Thema Betreuung und Pflege und hat wichtige Kontakte und Kooperationen mit den Pflegediensten, Hausnotrufanbietern und weiteren sozialen Einrichtungen vor Ort knüpfen können.



Die Demenz-WG ist ein wichtiger Baustein inmitten der Quartiersvernetzung, um den älteren Bewohnern ein möglichst lebenslanges Verbleiben in ihrem vertrauten Wohnquartier zu sichern.

Der Bauverein wird sich in den kommenden Jahren weiter intensiv mit der Bildung von Netzwerken beschäftigen. Hiermit entspricht die Genossenschaft dem Förderauftrag und sichert den Mitgliedern die Versorgung mit bedarfsgerechtem Wohnraum in jeder Lebenslage. *Hodinar/AW*



Fotos: Hohenlimburger Bauverein eG

BAUVEREIN ERKELENZ EG

Roland Hager gibt Amt an Heinz-Josef Küppers ab

Der Bauverein Erkelenz hat im Rahmen seiner Jahreshauptversammlung das langjährige Mitglied Roland Hager verabschiedet. Hager engagierte sich 14 Jahre lang für die Genossenschaft und war zudem in ihrem Aufsichtsrat, danach im Vorstand als dessen Vorsitzender tätig. Unter anderem gestaltete er die Mitgliederzeitung "InfoBauStein" mit seiner Frau und sorgte dafür, dass die Genossenschaft dem Erkelenzer Heimatverein beiträgt. Am 31. Oktober 2015 wird Hager von dem ehemaligen Stadtamtsrat Heinz-Josef Küppers abgelöst.

Nachdem Bürgermeister Peter Jansen dem Bauverein und auch Hager im Namen der Stadt Erkelenz für das engagierte Eintreten zum Wohle der wohnungssuchenden Menschen dankte, war es an Elke Schwarz, lobende Worte für den ausscheidenden Vorstandsvorsitzenden zu finden und ihm eine

Urkunde zum Ehrenmitglied des Bauvereins zu überreichen.

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter wiederum überreichte Hager die Silberne Ehrennadel des VdW und machte ihn damit zum Ehrenmitglied. Rychter dankte Hager für die gute Zusammenarbeit und sagte, er habe mit seiner täglichen Arbeit zu dem guten Image des Bauvereins Erkelenz beigetragen und den Menschen das Gefühl gegeben, sich zu Hause zu fühlen.

Neben der Verabschiedung von Hager stellte das geschäftsführende Vorstandsmitglied Norbert Schnitzler die aktuelle Lage des Bauvereins vor. Ein Nachlassen in der Wohnungsnachfrage sei in Erkelenz nicht festzustellen. Deshalb wolle der Bauverein auch künftig durch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen günstigen

Wohnraum schaffen. Der Fokus im kommenden Jahr liegt zum einen auf der Ausstattung von Wohnungen mit Rauchmeldern, zum anderen auf der Dichtheitsprüfung der Abwasserkanäle im Wasserschutzgebiet der Stadt Erkelenz. Größere Projekte seien nicht geplant. *AW*



Foto: Bauverein Erkelenz eG

Termine 2015

Gremien / Ausschüsse / Arbeitskreise / Arbeitsgemeinschaften

Beirat Aus-, Fort- und Weiterbildung	Mittwoch, 21. Oktober 2015	Bochum
Präsidium	Donnerstag, 22. Oktober 2015, 10.00 Uhr	Düsseldorf
Finanzausschuss	Donnerstag, 22. Oktober 2015, 12.00 Uhr	Bochum
Verbandsrat	Donnerstag, 22. Oktober 2015, 14.00 Uhr	Düsseldorf
Verbandsrat und Delegierte	Donnerstag, 22. Oktober 2015, 16.00 Uhr	Düsseldorf
Konferenz der Verbände	Mittwoch, 28. Oktober 2015, 10.30 Uhr	Berlin
Arbeitskreis Steuern und Bilanzierung	Donnerstag, 29. Oktober 2015, 14.00 Uhr	Trier
Arbeitskreis Berufliche Bildung und Personalentwicklung	Dienstag, 3. November 2015	Essen
Europäischer Tisch – 50. Sitzung	Dienstag, 17. November 2015	Brüssel (BE)
Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften	Mittwoch, 18. November 2015	Bochum



Foto: Olivier Le Moal – fotolia.com

Allgemeine Termine

Aktuelles Mietrecht	Dienstag, 20. Oktober 2015, 10.00 Uhr	Bonn
Fachtagung „Wohnungsbau vor Ort“	Mittwoch, 28. Oktober 2015, 10.00 Uhr	Düsseldorf
Europäischer Tisch	Donnerstag/Freitag, 29./30. Oktober 2015	Brüssel (BE)
Parlamentarischer Abend des VdW	Montag, 2. November 2015, 18.00 Uhr	Berlin
Zehn Jahre Kuratorium altengerechtes Wohnen – Jubiläumsveranstaltung	Freitag, 13. November 2015, 14.00 Uhr	Herten
Aktuelles Steuerrecht	Mittwoch, 18. November 2015	Bochum
4. Forum Personal	Donnerstag/Freitag, 19./20. November 2015	Düsseldorf

ANKÜNDIGUNG

Energieforum West 2016

Am 26. und 27. Januar 2016 ist es wieder so weit: In der Essener Philharmonie findet das zweite Energieforum West statt, an dem sich der VdW Rheinland Westfalen, das EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungswirtschaft und Immobilienwirtschaft sowie eine Reihe weiterer Partner beteiligen. Merken Sie sich den Termin jetzt vor und informieren Sie sich über das vielfältige Programm. Achtung: Erneut laufen verschiedene Veranstaltungen parallel, die Teilnahme ist also am besten schon im Voraus zu planen. Die Teilnahme an der Veranstaltung ist für Vertreter der Wohnungswirtschaft erneut kostenlos.

■ Mehr Informationen unter: www.energieforum-west.de

AUFRUF

„Preis Soziale Stadt 2016“

Die Auslobung des Wettbewerbs erfolgt am 15. September 2015 – bis zum 18. Dezember 2015 sind Bewerbungen bei der Geschäftsstelle „Preis Soziale Stadt 2016“ einzureichen. Die Preisverleihung findet am 22. Juni 2016 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung im Radialsystem V Berlin statt.

■ VdW-Mitgliedsunternehmen, die sich über die Teilnahmebedingungen informieren möchten, finden alle weiteren Informationen sowie die Wettbewerbsunterlagen unter: www.preis-soziale-stadt.de

**Einsende-
schluss:
18.12.2015**

BILRUG

Keine Auswirkung auf die Umsatzgrenze zur Weiteranwendung des § 38 KStG a. F. (EK 02-Problematik)

Kapitalgesellschaften und vollsteuerpflichtige Genossenschaften müssen, um die bisherige Rechtslage des § 38 Körperschaftsteuergesetz (KStG) weiterhin anwenden zu können, bis einschließlich 2019 bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Eine Voraussetzung ist, dass in jedem Jahr die Umsatzerlöse aus der Verwaltung und Nutzung eigenen, zu Wohnzwecken dienenden Grundbesitzes, aus der Betreuung von Wohnungsbauten und aus der Errichtung und Veräußerung von Eigenheimen, Kleinsiedlungen oder Eigentumswohnungen (wohnungswirtschaftliche Umsatzerlöse) überwiegen müssen.

Mit dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) wurde der Begriff der Umsatzerlöse (§ 277 Abs. 1 Handelsgesetzbuch (HGB)) geändert. Das hat allerdings keine Auswirkung auf die Umsatzgrenze zur Weiteranwendung des § 38 KStG a. F. (EK 02-Problematik).

Zu Beginn des Gesetzgebungsverfahrens bestand die Gefahr, dass künftig auch Erträge aus der Veräußerung von Anlagevermö-

gen unter den Umsatzerlösen auszuweisen sind. Mangels gleichzeitig vorgesehener Erweiterung des Katalogs der begünstigten Umsatzerlöse in § 34 Abs. 14 KStG hätte dies dazu führen können, dass – aufgrund der Veräußerung von Anlagevermögen – die Umsatzgrenze für die Weiteranwendung des § 38 KStG a. F. gefährdet ist, schlimmstenfalls nicht mehr eingehalten werden kann.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hatte im Gesetzgebungsverfahren mehrfach auf die sich ergebenden gravierenden Änderungen – vor allem bei Veräußerungen von Immobilien des Anlagevermögens – hingewiesen.

In der Begründung der Beschlussempfehlung 1 zu Nummer 18 Buchstabe a (§ 277 Abs. 1 HGB-E) wird nun Folgendes klargestellt:

„Nicht zu den Umsatzerlösen gehört auch künftig ein Ertrag aus der Veräußerung von Anlagevermögen (§ 247 Absatz 1 HGB), da Umsatzerlöse an den Umsatz anknüpfen

und Umsatz begrifflich zumindest bei der endgültigen Veräußerung eine gewisse Nähe zum Umlaufvermögen erfordern dürfte. Erträge aus der Veräußerung von Anlagevermögen sind künftig als sonstige betriebliche Erträge zu erfassen, da zugleich die Abgrenzung zu außerordentlichen Erträgen entfällt. Das dürfte insbesondere Erträge aus der Veräußerung eines Betriebsgrundstücks, Betriebs oder Betriebsteils oder einer für die Produktion genutzten Maschine betreffen. Werden Produkte, die Gegenstände des Anlagevermögens sind, aber nicht veräußert, sondern nur vermietet, dürften die Erträge hieraus auch künftig zu den Umsatzerlösen gehören (beispielsweise aus der Vermietung von Fahrzeugen im Bestand einer Autovermietung).“

Damit ist klar, dass auch zukünftig Erträge aus der Veräußerung von Anlagevermögen als sonstige betriebliche Erträge zu erfassen und nicht als Umsatzerlöse auszuweisen sind. JG

AKTUELLER SACHSTAND

Reform der Grundsteuer

Die Finanzminister der Länder haben sich – mit Ausnahme Bayerns – im Grundsatz auf einen Reformvorschlag verständigt.

Der Verkehrswert der Grundstücke soll als Grundlage für die Wertbemessung angesetzt werden, das heißt eine wertorientierte Erfassung des Grund und Bodens und der Gebäude in pauschaler Form. Beim Bodenwert soll auf den Bodenrichtwert zurückgegriffen werden; beim Gebäudewert wird ein pauschaler, vereinfachter Sachwert mit Orientierung an den Regelerstellungskosten (Bewertungsgesetz, BewG) angestrebt.

Allerdings ist nach Auffassung der Wohnungswirtschaft ein vereinfachtes Sachwertverfahren nicht für Mietwohngrund-

stücke geeignet. Diskutiert wird außerdem, den Ländern die Möglichkeit zu eröffnen, die Steuermesszahl für die Grundsteuer selbst festzulegen.

Wie geht es weiter?

Arbeitsgruppen wurden mit der Ausarbeitung der Details beauftragt. Ein konkreter Gesetzentwurf wird bereits im Jahr 2016 erwartet. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen wird dann eine Bewertung anhand von Proberechnungen durchführen, einschließlich der Einschätzung des künftigen Verwaltungsaufwands.

Wegen anhängiger Verfahren zur Verfassungswidrigkeit der Einheitsbewertung könnte das Bundesverfassungsgericht dem Gesetzentwurf zuvorkommen.

Aus der Sicht der Wohnungswirtschaft muss eine Grundsteuerreform aufkommensneutral erfolgen, eine Bemessungsgrundlage zugrunde legen, die ohne hohen Verwaltungsaufwand ermittelbar ist, den Mietwohnungsbereich angemessen berücksichtigen (kein Sachwertverfahren), nicht zu einer Erhöhung der Mietbelastung führen und auch den wohnungswirtschaftlichen Anforderungen bei der Weiterbelastung der Grundsteuer an die Mieter gerecht werden sowie strukturellen Leerstand angemessen berücksichtigen und die Unterstützung einer nachhaltigen Stadt- und Raumentwicklung ermöglichen.

Es sollte den Ländern kein Recht eingeräumt werden, die Steuermesszahl selbst zu bestimmen. JG

UMSATZSTEUERLICHE REGELUNG**Behandlung von Mietnebenkosten**

Für Wohnungsunternehmen ist die umsatzsteuerliche Regelung zur Behandlung von Mietnebenkosten von besonderer Bedeutung.

Nach derzeitiger deutscher Rechtslage sind umfangreiche Nebenleistungen im Zusammenhang mit einer umsatzsteuerfreien Wohnungsvermietung umsatzsteuerfrei.

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat in seinem Urteil unter bestimmten Voraussetzungen Mietnebenkosten als umsatzsteuerpflichtig angesehen. Es ist ungewiss, wie die deutsche Finanzverwaltung und der deutsche Gesetzgeber mit dem EuGH-Urteil umgehen.

Der Steuerausschuss des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat sich in seinen Sitzungen vom 10. Juni und 15. September 2015 mit der Thematik befasst.

Ein Mitglied des Steuerausschusses, Steuerberater Fritz Schmidt, WTS Stuttgart, hat die Einschätzung der Wohnungswirtschaft in seinem Aufsatz in NWB Nr. 33 vom 10. August 2015 dargelegt. Den Aufsatz stellt WP/StB Jürgen Gnewuch gerne zur Verfügung (Tel.: 0211 16998-28, j.gnewuch@vdw-rw.de).

Der GdW hat mögliche Auswirkungen des EuGH-Urteils durch einen Professor eines Institutslehrstuhls prüfen lassen. Außerdem hat der GdW in der Angelegenheit ein Gespräch mit dem Bundesfinanzministerium geführt.

Es wird erwartet, dass es im deutschen Steuerrecht im Wesentlichen bei der Umsatzsteuerbefreiung von Mietnebenleistungen bleibt.

Der Rechtsausschuss des GdW wird sich in seiner nächsten Sitzung mit dem Thema Betriebskostenabrechnung beschäftigen.

JG

GRUNDERWERBSTEUER**Beschluss des Bundesverfassungsgerichts – Umwandlungstatbestände**

Nach dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 23. Juni 2015 ist die Ersatzbemessungsgrundlage nach § 8 Abs. 2 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) verfassungswidrig (Verstoß gegen Artikel 3 Abs. 1 Grundgesetz).

Bringt der Gesetzgeber eine Ersatzbemessungsgrundlage zur Anwendung, muss diese, um dem Grundsatz der Lastengleichheit (Artikel 3 Abs. 1 Grundgesetz) zu genügen, Ergebnisse erzielen, die denen der Regelbemessungsgrundlage weitgehend angenähert sind. Der Ersatzmaßstab des § 8 Abs. 2 GrEStG, der auf die §§ 138 ff. Bewertungsgesetz (BewG) verweist, führt jedoch zu einer erheblichen und sachlich nicht gerechtfertigten Ungleichbehandlung gegenüber dem Regelbemessungsmaßstab, der an die Gegenleistung des Erwerbsvorgangs anknüpft. Der Gesetzgeber muss spätestens bis zum 30. Juni 2016 – rückwirkend zum 1. Januar 2009 – eine Neuregelung treffen.

Regelbemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist gemäß § 8 Abs. 1 GrEStG der Wert der Gegenleistung, insbesondere der Kaufpreis (siehe hierzu § 9 GrEStG).

Die Ersatzbemessungsgrundlage nach § 8 Abs. 2 GrEStG kommt zur Anwendung, wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden

oder nicht zu ermitteln ist, bei Umwandlungen aufgrund eines Bundes- oder Landesgesetzes, bei Einbringungen sowie bei anderen Erwerbsvorgängen auf gesellschaftsvertraglicher Grundlage und in den Fällen des § 1 Abs. 2a, § 1 Abs. 3 und § 1 Abs. 3a GrEStG (das heißt bei der Übertragung von mindestens 95 Prozent der Anteile an einer Gesellschaft).

Im Anwendungsbereich der Ersatzbemessungsgrundlage richtet sich die Bewertung nach den §§ 138 ff. BewG (vereinfachtes Ertragswertverfahren). Diese Bemessungsgrundlage führt in der Regel zu sehr niedrigen Werten.

Droht eine rückwirkende Änderung der Steuerfestsetzungen?

Vorgänge bis zum 31. Dezember 2008 sind von der Entscheidung nicht betroffen. Vorgänge, auf die seit dem 1. Januar 2009 die Ersatzbemessungsgrundlage des § 8 Abs. 2 GrEStG angewendet wurde, sind ebenfalls nicht betroffen, sofern das Grunderwerbsteuerfestsetzungsverfahren bereits endgültig abgeschlossen ist, also Bestands- oder Rechtskraft eingetreten ist.

Noch offene Bescheide dürften Vertrauensschutz gemäß § 176 Abgabenordnung (AO) genießen, wonach aufgrund einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts keine Änderung zuungunsten des Steuerpflichtigen erfolgen darf.

Noch nicht ergangene Bescheide beziehungsweise neue Vorgänge genießen keinen Vertrauensschutz, das heißt, der Steuerpflichtige muss sich auf eine neue (höhere) Bemessungsgrundlage einstellen.

Verfügung der Oberfinanzdirektion Nordrhein-Westfalen vom 24. Juni 2015

Die Bearbeitung von Fällen, in denen der § 8 Abs. 2 GrEStG von Bedeutung ist (GrESt-Festsetzungen/-Feststellungen im Sinne des § 17 GrEStG; Grundbesitzbewertungen für Zwecke der GrESt), ist bis zum Ergehen weiterer Weisungen zurückzustellen.

Die zukünftige Bemessungsgrundlage wird sich am Verkehrswert orientieren.

JG



Foto: H.D. Volz – fotolia.com



UMSATZSTEUER

Behandlung eines Sicherungseinbehalts

Mit Urteil vom 24. Oktober 2013 hat das Bundesministerium der Finanzen entschieden, dass ein Unternehmer grundsätzlich im Umfang eines Sicherungseinbehalts zur Minderung der Bemessungsgrundlage wegen Uneinbringlichkeit nach § 17 Abs. 2 Nr. 1 Umsatzsteuergesetz (UStG) berechtigt sein kann.

Nach den Grundsätzen des Urteils des Bundesfinanzhofs vom 24. Oktober 2013 ist ein der Sollbesteuerung unterliegender Unternehmer bereits für den Voranmeldungszeitraum der Leistungserbringung zur Steuerberichtigung nach § 17 UStG wegen Uneinbringlichkeit berechtigt, soweit er seinen Entgeltanspruch aufgrund eines vertraglichen Einbehalts zur Absicherung von Gewährleistungsansprüchen über einen Zeitraum von zwei bis fünf Jahren nicht verwirklichen kann.

Entgeltforderungen, die auf sogenannte Sicherungseinbehalte für Baumängel beruhen, sind daher grundsätzlich unein-

bringlich, da der Unternehmer die insoweit bestehenden Entgeltansprüche ganz oder teilweise jedenfalls auf absehbare Zeit rechtlich und tatsächlich nicht durchsetzen kann (Abschn. 17.1 Abs. 5 Satz 2 Umsatzsteuer-Anwendungserlass (UStAE)). Soweit der Unternehmer jedoch eine vollständige Entgeltzahlung bereits mit Leistungserbringung für die Fälle beanspruchen kann, in denen er die Gewährleistungsansprüche seiner Leistungsempfänger durch Bankbürgschaft gesichert hat oder ihm eine derartige Bürgschaftsgestellung möglich war, liegt hingegen keine Uneinbringlichkeit vor (vergleiche BFH-Urteil vom 24. Oktober 2013). Der Unternehmer hat die Voraussetzungen für eine Minderung der Bemessungsgrundlage wegen Uneinbringlichkeit nachzuweisen.

Soweit der Unternehmer unter den zuvor genannten Voraussetzungen die Entgeltansprüche zulässig als uneinbringlich behandelt, hat der Leistungsempfänger die Vorsteuer aus den jeweiligen Leistungsbezügen entsprechend zu berichtigen. Der Unternehmer ist nicht verpflichtet, dem Leis-

tungsempfänger die Behandlung seiner Ansprüche mitzuteilen. Das Finanzamt des Unternehmers ist jedoch berechtigt, das Finanzamt des Leistungsempfängers auf die Behandlung der offenen Entgeltansprüche als uneinbringlich hinzuweisen (Abschn. 17.1 Abs. 5 Sätze 9 und 10 UStAE).

Der Umsatzsteuer-Anwendungserlass wird in Abschnitt 17.1 Abs. 5 wie folgt geändert:

Nach Satz 2 wird folgender neuer Satz 3 eingefügt: „Daher berechtigen vertragliche Einbehalte zur Absicherung von Gewährleistungsansprüchen der Leistungsempfänger (zum Beispiel sogenannte Sicherungseinbehalte für Baumängel) zur Steuerberichtigung, soweit dem Unternehmer nachweislich die Absicherung dieser Gewährleistungsansprüche durch Gestellung von Bankbürgschaften im Einzelfall nicht möglich war und er dadurch das Entgelt insoweit für einen Zeitraum von über zwei bis fünf Jahren noch nicht vereinnahmen kann. Die bisherigen Sätze 3 bis 13 werden neue Sätze 4 bis 14.“ JG

EINKOMMENSTEUER**Kapitalertragsteuer bei nachträglich vorgelegten Steuerbefreiungsnachweisen**

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat zur Verpflichtung der Berücksichtigung von nachträglich vorgelegten Bescheinigungen, Nichtveranlagungsbescheinigungen und Freistellungsaufträgen im Steuerabzugsverfahren gemäß § 44b Absatz 5 Satz 3 Einkommensteuergesetz (EStG) Stellung genommen.

Hintergrund: Durch das Zollkodex-Anpassungsgesetz vom 22. Dezember 2014 ist § 44b Absatz 5 EStG für nach dem 31. Dezember 2014 zufließende Kapitalerträge um einen neuen Satz 3 ergänzt worden. Danach haben die zum Steuerabzug Verpflichteten nachträglich vorgelegte Anträge und Bescheinigungen des Steuerpflichtigen beim Steuerabzug bis zur Erteilung der Steuerbescheinigung zu berücksichtigen.

Hierzu führt das BMF weiter aus:

Legt der Gläubiger der Kapitalerträge der auszahlenden Stelle

- eine Bescheinigung nach § 43 Absatz 2 Satz 4 EStG,
- einen Freistellungsauftrag nach § 44a Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 EStG,
- eine Nichtveranlagungsbescheinigung nach § 44a Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 EStG,
- eine Bescheinigung nach § 44a Absatz 4 Satz 3 EStG, Absatz 5 Satz 4 EStG oder
- eine Erklärung nach § 43 Absatz 2 Satz 3 Nummer 2 EStG

bis zum Zeitpunkt der technischen Erstellung der Steuerbescheinigung, spätestens bis zum 31. Januar des Folgejahres für das betreffende Kalenderjahr vor, so hat diese

einen bereits vorgenommenen Steuerabzug zu korrigieren.

Nach diesem Zeitpunkt kann der zum Steuerabzug Verpflichtete eine Korrektur des Steuerabzugs vornehmen. Es besteht jedoch keine Verpflichtung (§ 44b Absatz 5 Satz 1 EStG).

Bei bereits aufgelösten Konten und Depots ist es nicht zu beanstanden, wenn nachträglich eingereichte Bescheinigungen, Nichtveranlagungsbescheinigungen und Freistellungsaufträge nicht mehr berücksichtigt werden. JG

■ **Satz 4 der Randziffer 258 des BMF-Schreibens vom 9. Oktober 2012 (BStBl I Seite 953) wurde entsprechend geändert. Das Schreiben ist auf der Homepage des BMF veröffentlicht.**

VERANSTALTUNG**„Aktuelles Steuerrecht“ am 18. November 2015**

Die zweite Veranstaltung „Aktuelles Steuerrecht“ des Jahres 2015 wird am 18. November 2015 im EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum stattfinden. Referenten sind Wirtschaftsprüferin/Steuerberaterin Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Steuerberaterin Anke Kirchhof vom VdW südwest, Steuerberater/Vereidigter Buchprüfer Jörg Cammann vom vdw Niedersachsen/Bremen und Wirtschaftsprüfer/Steuerberater Jürgen Gnewuch vom VdW Rheinland Westfalen.

Voraussichtliche Themen werden sein:

- Aktuelle steuerliche Entwicklungen auf Bundesebene (Bürokratieentlastungsgesetz, Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG), Reform der Investmentbesteuerung, Referentenentwurf zur Modernisierung des Besteuerungsverfahrens)
- Auswirkungen der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) auf die umsatzsteuerliche Behandlung von Mietnebenkosten
- Grundsteuerreform
- Neues aus dem Handelsrecht und vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland (IDW)
- Digitalisierung bei Wohnungsunternehmen
- EuGH-Urteil zu § 6 b Einkommensteuergesetz (EStG)
- Flüchtlingsunterbringung; Bilanzielle und steuerliche Fragen
- FATCA
- Pensionsverpflichtungen in Handels- und Steuerbilanz
- Update Umsatzsteuerumkehr § 13 b Umsatzsteuergesetz (UstG)
- Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) zur Änderung der Bemessungsgrundlage wegen vorübergehender Uneinbringlichkeit aufgrund eines Sicherungseinbehalts
- Update E-Bilanz
- Urteil zu Zinsen nach § 233a Abgabenordnung (AO)
- Buchhaltung: Vorbehaltsaufgabe der Steuerberater
- Fallstricke EK 02-Abgeltungssteuer
- Gehaltsumwandlung (zum Beispiel bei Hausmeistertätigkeit)
- Aktuelles Anwendungsschreiben zur Abgeltungssteuer
- Ausstellung von Steuerbescheinigungen für Kapitalerträge
- Urteil des Bundesverfassungsgerichts zur Verfassungswidrigkeit der Ersatzbemessungsgrundlage nach § 8 Abs. 2 Grunderwerbsteuergesetz
- Neues zum Mindestlohn
- Update Kirchensteuer
- BMF-Schreiben zur Gewinnrealisierung bei Abschlagszahlungen für Werksleistungen

JG

BUNDESGERICHTSHOF, URTEIL VOM 11. JUNI 2015 – VII ZR 216/14

Kein Rückzahlungsanspruch bei Schwarzarbeit

Der Auftraggeber hat keinen Anspruch gegen den Auftragnehmer auf Rückzahlung des bereits gezahlten Werklohns, wenn ein Bauvertrag wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 2 Nr. 2 des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes (SchwarzArbG) nichtig ist.

In dem vom Bundesgerichtshof (BGH) zu entscheidenden Fall schlossen der Auftraggeber und der Auftragnehmer mündlich einen Pauschalpreisvertrag in Höhe von 10.000 Euro über den Einbau von Fenstern und den Ausbau des Dachgeschosses. Die Rechnung wies lediglich den Pauschalpreis von 10.000 Euro aus, ohne dass der Rechnungsvordruck in den Spalten „Steuernummer“, „Rechnungsbetrag netto“ und „Mehrwertsteuer“ Eintragungen enthielt. Der Betrag wurde in bar bezahlt. Der Auftraggeber forderte anschließend den Auftragnehmer zur Zahlung von Schadensersatz wegen Mängeln der von dem Auftragnehmer durchgeführten Arbeiten auf.

Das Gericht entschied, dem Auftraggeber stehe kein Anspruch wegen der mangelhaft erbrachten Werkleistungen gegen den Auftragnehmer zu, weil der zwischen den Parteien geschlossene Werkvertrag wegen Verstoßes gegen das SchwarzArbG nichtig sei. § 1 Abs. 2 Nr. 2 SchwarzArbG enthält das Verbot zum Abschluss eines Werkvertrages, wenn dieser Regelungen enthält, die dazu dienen, dass eine Vertragspartei als Steuerpflichtige ihre sich aufgrund der nach dem Vertrag geschuldeten Werkleistungen ergebenden steuerlichen Pflichten nicht erfüllt. Das Verbot führe jedenfalls dann zur Nichtigkeit des Vertrages, wenn der Unternehmer vorsätzlich hiergegen verstoße und der Besteller den Verstoß des Unternehmers kenne und bewusst zum eigenen Vorteil ausnutze. Dies sei hier der Fall gewesen. Der Auftragnehmer habe gegen das SchwarzArbG verstoßen, indem er für den mündlich vereinbarten Werklohn in Höhe von 10.000 Euro keine Umsatzsteuer verlangen und abführen wollte. Der Auftraggeber habe

dies erkannt und bewusst zu seinem Vorteil ausgenutzt. Dem Auftraggeber komme auch kein Anspruch auf Rückzahlung des geleisteten Werklohns wegen unberechtigter Bereicherung zu, weil dieser gemäß § 817 S. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ausgeschlossen sei. Nach § 817 S. 2 BGB ist ein Rückzahlungsanspruch wegen ungerechtfertigter Bereicherung nämlich ausgeschlossen, wenn dem Leistenden ein Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot zur Last fällt.

Mit dieser Entscheidung führt der BGH konsequent seine neuere Rechtsprechung zur Bekämpfung der Schwarzarbeit fort. Aus einem wegen Verstoß gegen das SchwarzArbG nichtigen Vertrag kann keine der Parteien vertragliche, bereicherungsrechtliche oder Ansprüche aus der Geschäftsführung ohne Auftrag herleiten. Wer bewusst gegen das SchwarzArbG verstößt, soll nach der Intention des Gesetzgebers schutzlos bleiben und sich gezwungen fühlen, das verbotene Geschäft nicht abzuschließen. FS

BUNDESGERICHTSHOF, URTEIL VOM 13. MAI 2015 – XII ZR 65/14

Verhinderung der Mangelbeseitigung durch den Mieter

Verhindert der Mieter unberechtigt die Mangelbeseitigung durch den Vermieter, folgt aus den Grundsätzen von Treu und Glauben gemäß § 242 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), dass er sich ab dem Zeitpunkt nicht mehr auf die Minderung berufen kann, ab dem die Mangelbeseitigung ohne sein verhinderndes Verhalten nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge voraussichtlich abgeschlossen gewesen wäre und der Vermieter wieder die ungeminderte Mieter hätte verlangen dürfen.

Die Parteien schlossen einen Mietvertrag über Gewerberäume zum Betrieb eines Restaurants. An dem Mietobjekt traten Mängel auf, derentwegen die Mieter ab Juli 2011 die Miete minderten. Mit Schreiben vom 22. Januar 2013 kündigte die Klägerin gegenüber den Mietern die Mangelbeseitigung an und bat um Bestätigung. Diese verweigerten die Mieter

jedoch und erklärten, das Mietobjekt nur zur Verfügung zu stellen, wenn vorab die für eine sechswöchige Schließung des Restaurants zu erwartenden „Umsatzausfälle sprich Fixkosten, Gewinnverluste et cetera geprüft und finanziert beziehungsweise geregelt“ seien. Eine solche Regelung unterblieb ebenso wie eine Mangelbeseitigung. Die Mieter zahlten weiterhin nur eine geminderte Miete.

Nach § 536 Abs. 1 S. 1 und 2 BGB hat der Mieter für die Zeit, während der die Tauglichkeit der Mietsache durch Mängel gemindert ist, nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Das Gericht entschied, es folge aus Treu und Glauben gemäß § 242 BGB, dass der Mieter jedoch grundsätzlich wieder die ungeminderte Miete zu entrichten habe, wenn er unberechtigt die Mangelbeseitigung durch den Vermieter verhindere. Zwar ergebe sich aus § 578 Abs. 2 S. 1 BGB a.F., 554 Abs. 4 BGB (jetzt §§ 578 Abs. 2 S. 1, 555 a Abs. 3 BGB),

dass der Vermieter Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Erhaltungsmaßnahme machen müsse, in angemessenem Umfang zu ersetzen und auf Verlangen Vorschuss zu leisten habe. Bei der infolge einer Erhaltungsmaßnahme erlittenen Umsatzeinbuße handele es sich nach einhelliger Meinung jedoch nicht um Aufwendungen im Sinne des § 554 Abs. 4 BGB (jetzt § 555 a Abs. 3 BGB).

Dem Mieter würden allenfalls mietrechtliche Gewährleistungsansprüche gemäß §§ 536, 536 a BGB zukommen. Treffe den Vermieter jedoch weder im Zusammenhang mit Entstehung oder Umfang des Mietmangels noch mit dem konkreten Schadenseintritt beim Mieter ein zurechenbares Verschulden, hafte er für Schäden des Mieters infolge der Erhaltungsmaßnahme nicht allein deshalb, weil er die Maßnahme veranlasst habe. FS

SHORTCUTS

Rechtsprechung in Kurzfassung

Landgericht Berlin, Beschluss vom 26. März 2015, Az.: 67 S 77/15 zur Miethöhe und Einkommensverhältnissen

Leitsatz

Mietvertragliche Vereinbarungen, die die Höhe der Miete für preisfreien Wohnraum von den Einkommensverhältnissen des Mieters abhängig machen, sind – auch nach Beendigung einer öffentlichen Förderung – gemäß § 557 Abs. 4 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) unwirksam.

Landgericht Berlin, Urteil vom 7. Mai 2015, Az.: 63 S 183/14 zur Duldungspflicht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen

Leitsatz

Ein Wohnraummieter hat den Einbau einer bodentiefen Fenstertür als Zutritt zu einem nachträglich angebauten Balkon als Modernisierungsmaßnahme sogar dann zu dulden, wenn der Balkonanbau ohne vorherige Ankündigung erfolgt ist.

Ein Wohnraummieter hat ebenso den Anbau eines Balkons oberhalb seiner Wohnung als Modernisierungsmaßnahme zu dulden, da bei mehreren Wohneinheiten keine isoliert betrachtet werden darf, sondern vielmehr das komplette Gebäude zu betrachten und bei einer Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen ist. FS



BUNDESGERICHTSHOF, URTEIL VOM 17. SEPTEMBER 2015 – I ZR 228/14

Vergütungspflicht von Gemeinschaftsantennenanlagen

Der erste Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat mit Urteil vom 17. September 2015 entschieden, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft keine Vergütung für die Weiterübertragung der über die Gemeinschaftsantenne der Wohnanlage

per Satellit empfangenen Fernseh- und Hörfunksignale durch ein Kabelnetz an die Empfangsgeräte der einzelnen Wohnungseigentümer schuldet. Wir werden hierüber durch ein gesondertes Rundschreiben informieren. FS

AMTSGERICHT NEUMARKT, URTEIL VOM 20. AUGUST 2015 – 4 C 5/14 WEG

Zur Teilnahme an Eigentümerversammlungen

Es besteht keine Treuepflicht für Wohnungseigentümer, an Eigentümerversammlungen teilzunehmen und diesen bis zum Ende beizuwohnen.

Die Parteien des Rechtsstreits waren die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). In der Wohnungseigentümerversammlung wurden Beschlüsse zur gemeinschaftlichen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums gefasst. Der Kläger verließ vor der Beschlussfassung die Eigentümerversammlung. Nach Verlassen der Wohnungseigentümerversammlung durch den Kläger war die Eigentümerversammlung nicht mehr beschlussfähig, weil weniger als die Hälfte der Eigentümer anwesend oder vertreten waren. Dies führte dazu, dass die gefassten Beschlüsse wegen fehlender Beschlussfähigkeit anfechtbar waren. Der Kläger ging später im Wege der Anfechtungsklage gegen die gefassten Beschlüsse vor.

Das Gericht entschied, dass es einem Wohnungseigentümer, der vorzeitig die Wohnungseigentümerversammlung verlasse und dadurch die Beschlussunfähigkeit der Wohnungseigentümerversammlung herbeiführe,

nicht verwehrt sei, sich im Wege der Anfechtungsklage gegen nach seinem Weggang getroffene Beschlüsse mit Berufung auf die fehlende Beschlussfähigkeit zu wehren. Ein solches Verhalten sei nicht treuwidrig. Die Rechtsprechung des Oberlandesgericht Hamburg (Urteil vom 09. November 1990 – 11 U 92/90) zum Boykott einer GmbH-Gesellschafterversammlung, wonach ein Gesellschafter, der die Beschlussunfähigkeit der Gesellschafterversammlung durch Boykott herbeigeführt habe, sich im Rahmen einer Anfechtungsklage gegen die Beschlüsse, die trotz der fehlenden Beschlussfähigkeit getroffen wurden, nicht auf diesen Mangel berufen könne, sei auf die Beschlussfassung einer Wohnungseigentümergeinschaft nicht übertragbar. Zumindest sei in dem vorliegenden Fall aus dem objektiven Verhalten des Klägers lediglich zu schließen gewesen, dass er die Versammlung verließ, weil er gegen eine beschlossene Redezeitverkürzung und die Ablehnung seines hiergegen gerichteten Antrags habe protestieren wollen. Dass er auch eine Beschlussfassung über die weiteren Tagesordnungspunkte habe verhindern wollen, habe sich aus seinem Verhalten nicht ergeben. FS

BBSR

Gleichwertigkeit auf dem Prüfstand

Wie ist es um „gleichwertige Lebensverhältnisse“ in Deutschland bestellt? Dieser Frage widmet sich die aktuelle Ausgabe der Zeitschrift „Informationen zur Raumentwicklung“.

Trotz vieler Erfolge gibt es im Bundesgebiet Unterschiede in den Lebensbedingungen. Der demografische Wandel droht die Kluft zwischen wachsenden und schrumpfenden Regionen zu vergrößern. Hat sich das Postulat gleichwertiger Lebensverhältnisse angesichts der demografischen Entwicklungen überlebt? Sind unterschiedliche Standards geeignet und angemessen, um die Daseinsvorsorge auch in Schrumpfungsräumen zu sichern? Inwieweit sind Lebensverhältnisse überhaupt empirisch vergleichbar? Autoren verschiedener Disziplinen formulieren in dem vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) herausgegebenen Heft ihre Antworten.

Nach Ansicht des Verfassungsrechtlers Edmund Brandt, Technische Universität Braunschweig, enthält das Grundgesetz keinen gesetzgeberischen Handlungsauftrag, für gleichwertige Lebensverhältnisse im Bundesgebiet zu sorgen. Weiter reichende verfassungsrechtliche Impulse könnten vielmehr vom Sozialstaatsprinzip beziehungsweise der Verpflichtung des Staates ausge-

hen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Reiner Klingholz, Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, plädiert für eine alternative Regionalpolitik, die unter dem Motto „Vielfalt statt Gleichwertigkeit“ Unterschiede akzeptiert. Die Gleichwertigkeit werde durch den demografischen Wandel immer weiter ausgehebelt, so seine These. In Schrumpfungsräumen komme es darauf an, neue Formen der Versorgung zu ermöglichen und dabei Standards, Normen und Gesetzesgrundlagen auf den Prüfstand zu stellen.

BBSR-Experte Rupert Kawka legt einen Vorschlag für ein Monitoring vor, mit dem sich die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse anhand eines Indikatorensystems bestimmen lässt. Die Indikatoren beziehen sich auf die Infrastrukturausstattung der Regionen, beschreiben deren wirtschaftliche Leistungskraft, soziale Verhältnisse, Umweltbedingungen sowie ihr kulturelles Angebot. Das Set soll der Frühwarnung dienen und zeigen, wo Standards regional unterschritten werden.

Die Bündelung von Infrastruktur, Bürgerbeteiligung in der Regionentwicklung und Modellvorhaben zur Daseinsvorsorge sind weitere Themen, die die Diskussion um die Weiterentwicklung von Programmen der



Regionalpolitik und der Regionalplanung befördern können. Dabei geht es auch um die Frage, inwieweit das Zentrale-Orte-Konzept noch geeignet ist, gleichwertige Lebensverhältnisse dauerhaft zu sichern. Darüber hinaus blickt das Heft auf Konzepte der Europäischen Union, die das Zusammenwachsen von Europas Regionen unterstützen sollen.

- Das Heft 1/2015 „Gleichwertigkeit auf dem Prüfstand“ ist zum Preis von 19 Euro zuzüglich Versandkosten beim Steiner Verlag erhältlich unter: service@steiner-verlag.de

JÖRG FRIEDRICH, SIMON TAKASAKI, PETER HASLINGER

Welcome – Konzepte für eine menschenwürdige Architektur

„Das Land, das seine Fremden nicht beschützt, geht bald unter“ – dieses Goethe-Zitat ist der Beitragssammlung „Welcome“ vorangestellt. Was folgt, sind ganz verschiedene Blickwinkel und Ideen dazu, wie Asylsuchende untergebracht sein sollten und könnten.

Basierend auf einem Entwurfsprojekt an der Leibniz-Universität Hannover präsentiert das Buch einen spannenden, anschaulichen Blick über den Tellerrand. Nicht alles, was man hier diskutiert, wird sich in der Alltagsrealität von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften so verwirklichen lassen. Vieles aber regt zum



Nachdenken an. Vorgestellt werden Handlungsstrategien und konkrete architektonische Konzeptmodelle für innovative und prototypische Formen des Wohnens für Flüchtlinge. Die Herausgeber plädieren für eine menschenwürdige „Architektur des Ankommens“ und fordern das Recht auf Architektur ein – auch für Neuankommlinge in unserem Land, die erst einmal „ganz unten“ anfangen.

- Weitere Informationen unter: www.jovis.de
<https://www.jovis.de/de/buecher/refugees-welcome.html>

Verschärfte Vorschriften für Aufzüge

VERKEHRSSICHERUNG >> Seit Juni ist die neue Betriebssicherheitsverordnung in Kraft. Erst jetzt merken viele Betreiber von Aufzügen, was das eigentlich bedeutet. Wer kein vorausschauendes Instandhaltungskonzept vorweisen kann, sollte dies schnell nachholen.



Die Paternoster-Posse hat es sogar in die Washington Post und das Wall Street Journal geschafft. Die amerikanischen Journalisten fanden es offenkundig sehr skurril und berichtenswert, dass die deutsche Regierung ihren Bürgern die Benutzung von Paternostern nur noch mit Fahrstuhl-Führerschein gestatten wollte. Genau das sah eine zum 1. Juni in Kraft getretene Verordnung vor, der zufolge nur noch „eingewiesene Personen“ mit den sogenannten Personen-Umlaufaufzügen fahren dürfen. Nachdem Bevölkerung, Medien und Politik ihr Unverständnis über diese Regelung artikulierten, und klar wurde, welchen unverhältnismäßig großen administrativen und finanziellen Aufwand das Ganze bedeutet (entweder alle Gebäudebenutzer einweisen oder alle Paternoster

durch moderne Aufzüge ersetzen), milderte das Bundeskabinett die Regelung ab. Jetzt dürfen sich die Paternoster wieder drehen, wenn die Betreiber „durch zusätzliche Maßnahmen Gefährdungen bei der Benutzung“ vermeiden, also im Zweifelsfall mit Schildern auf mögliche Gefahren hinweisen.

Änderungen betreffen 700.000 Aufzüge

Bei der Berichterstattung über diesen Schildbürgerstreich wurde allerdings nur am Rande thematisiert, was noch so alles in der Verordnung steht, die den Paternoster beerdigen wollte. Und das ist nicht wenig. Auf 51 Seiten regelt die Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) unter anderem, was beim Betrieb von überwachungsbedürftigen Anlagen zu beachten ist. Darunter fallen

nicht nur Paternoster, sondern alle Aufzüge, mit denen auch Personen befördert werden: Lastenaufzüge, Bauaufzüge und selbsttendend Personenaufzüge. Für deren Betreiber gelten seit dem 1. Juni strengere Regeln. Insbesondere was Prüfpflichten anbelangt, wurden die Vorschriften mit der Novellierung der 2002 erstmals in Kraft getretenen Verordnung verschärft. Und während es bei der Paternoster-Posse um schätzungsweise 250 Anlagen in Deutschland ging, betreffen diese Änderungen rund 700.000 Aufzüge.

Prüfung für neue Anlagen

Das beginnt schon, wenn man einen neuen Aufzug in Betrieb nehmen will. Bisher war es möglich, die neue Anlage zu nutzen, sobald sie in Verkehr gebracht, das heißt

entsprechend den gültigen Normen und Vorschriften betriebsbereit vom Montagebetrieb übergeben wurde. Jetzt darf der Aufzug erst eingeschaltet werden, wenn die Anlage vor der Inbetriebnahme von einer zugelassenen Überwachungsstelle (ZÜS) geprüft wurde. Auch wenn sicher viele Aufzugsfirmen die Koordinierung und Abwicklung der Prüftermine im Auftrag des Kunden übernehmen – die Verantwortung liegt hierfür in der Hand des Betreibers. Er hat auch dafür Sorge zu tragen, dass eine Prüfplakette in der Kabine des Aufzugs angebracht wird.

Prüfplakette ist Pflicht

Das ist die wohl offensichtlichste Änderung durch die neue BetrSichV – zumindest für die Nutzer von Aufzügen. Auf der verpflichtenden Prüfplakette können sie nämlich – ähnlich wie bei der Plakette am Auto – sehen, wann die nächste Prüfung des Aufzugs ansteht. Mit dieser neuen Vorschrift kommt der Gesetzgeber einer schon oft in der Branche geforderten Kennzeichnungspflicht nach. Bisher bestand für die Nutzer eines Aufzugs keine Möglichkeit, bereits beim Betreten eines Aufzugs zu erkennen, ob die Anlage regelmäßig gewartet und geprüft wird.

Kürzere Prüffristen möglich

Kommt der Betreiber seinen Instandhaltungspflichten nicht vorschriftsmäßig nach, hält die neue BetrSichV die Möglichkeit bereit, kürzere Prüffristen festzulegen. Die Frist für die alle zwei Jahre anstehende Hauptprüfung durch die zugelassenen Überwachungsstellen kann verkürzt werden, wenn die Anlage in einem schlechten Zustand ist. Damit drohen häufigere Prüfungen und höhere



Foto: Photographee.eu – fotolia.com

Kosten. Das muss jedoch keinen Betreiber beunruhigen – schließlich entscheidet die Qualität und Intensität der Instandhaltung über den Zustand der Anlage. Wer mit einem qualifizierten Wartungsunternehmen ein vorausschauendes Instandhaltungskonzept vereinbart, hat bereits viel für die Sicherheit seiner Anlage getan.

Anpassung an den Stand der Technik

Eine sichere und gut gewartete Anlage ist aber längst kein Garant mehr dafür, dass der Prüfer nicht doch einen Mangel in seinem Bericht festhält. Diese Erfahrungen mussten jüngst schon einige Betreiber machen. Die Prüfer bemängelten bei verschiedenen Anlagen, dass kein Konzept zur Anpassung an den Stand der Technik“ vorliege. Dieser Mangel bedeutet nun keinesfalls, dass der betreffende Aufzug technische Mängel aufweist oder gar sicherheitsrelevante. Um die neuen Regelungen der BetrSichV zu erfüllen, fordert die ZÜS bei wiederkehrenden Prüfungen ein Konzept zur Anpassung des Betriebes an den Stand der Technik. Für den Betreiber heißt das, eine Beurteilung der Gefährdungen durchführen zu lassen sowie Schutzmaßnahmen für die sichere Verwendung der Aufzugsanlage nach dem Stand der Technik festzulegen.

Sicherheitsanalyse durch Spezialisten

Im ersten Schritt bedeutet das noch nicht, dass ein Betreiber Modernisierungsmaßnahmen an seinen Aufzügen in Auftrag geben muss. Die ZÜS fordert lediglich ein Konzept, aus dem hervorgeht, wie der Aufzug auch in Zukunft sicher nach dem Stand der Technik betrieben werden kann. Um aber überhaupt festzustellen, welche Gefährdungen bestehen und was kurzfristig und auch auf lange Sicht getan werden muss, um den Aufzug sicher zu halten, ist eine Sicherheitsanalyse notwendig. Qualifizierte Wartungsunternehmen bieten so etwas an. Schindler, das führende Aufzugsunternehmen in Deutschland, geht sogar einen Schritt weiter.

Delegieren von Betreiberpflichten

Mit dem Servicemodul Prüfung plus übernimmt das Unternehmen einen Teil der Betreiberpflichten – von der Koordination der Prüftermine über die Dokumentation bis zur Gefährdungsbeurteilung zum Abgleich des Anlagenzustands mit dem aktuellen Stand der Technik. Dabei entscheidet der Betreiber selbst, welche Pflichten und Ausgaben er an das Serviceunternehmen delegiert, und um was er sich selbst kümmert.



Foto: catsteplehmann

Modernisierungsmaßnahmen an Aufzügen müssen nicht zwangsläufig sein.

So zählt das Erstellen eines Konzepts zur Anpassung des Betriebs der Aufzugsanlage an den Stand der Technik auch zu den Leistungen, die Bestandteil von Prüfung plus sind. Zuerst werden dabei die relevanten Einzelkomponenten des Aufzugs analysiert und die Abweichungen zum Stand der Technik festgehalten. Der Betreiber erhält zudem aufzugsspezifische Unterlagen für die Gefährdungsanalyse des Umfelds der Aufzugsanlage. Nach dieser Ist-Analyse wird dann gemeinsam mit dem Betreiber das geforderte Konzept ausgearbeitet und in einem Maßnahmenplan die zeitliche Umsetzung der vereinbarten Anpassungen festgehalten.

Betreiber Arbeitgebern gleichgestellt

Auf die leichte Schulter nehmen sollte man die Betreiberpflichten in keinem Fall: Erhöhte Haftungsrisiken und Bußgelder drohen, da mit der neuen BetrSichV alle Aufzüge wie Arbeitsmittel behandelt und die Betreiber Arbeitgebern gleichgestellt werden. Daher ist jeder Betreiber gut beraten, eine Gefährdungsbeurteilung für seine Anlagen erstellen zu lassen und mit dem Serviceunternehmen zu definieren, was notwendig ist, damit die gesetzlichen Auflagen erfüllt und die Sicherheit der Nutzer gewährleistet ist.

Jan Steeger, Schindler

VERANSTALTUNGSHINWEIS

IT-gestütztes Prozessmanagement – Handlungsfelder und Potenziale

Am 2. und 3. November 2015 veranstaltet der VdW Rheinland Westfalen in Kooperation mit der EBZ Akademie eine Tagung zum Thema „IT-gestütztes Prozessmanagement – Handlungsfelder und Potenziale“ in Düsseldorf.

Durch den Einsatz von integrierten IT-Lösungen lassen sich Workflows generieren, die Routinarbeiten automatisieren, unterstützen und überwachen. Ziel ist es, die Prozesse im Wohnungsunternehmen zu verschlanken und effizienter zu gestalten, um Kosten- und Wettbewerbsvorteile zu generieren.

Ganzheitliche Ansätze des Prozessmanagements adressieren nicht nur technische Fragestellungen, sondern insbesondere auch rechtliche und organisatorische Aspekte, wie die strategische Ausrichtung, die Organisationskultur

oder die Einbindung und Führung von Prozessbeteiligten.

Das Besondere an dieser Veranstaltung:

Das Thema „IT-gestütztes Prozessmanagement in der Wohnungswirtschaft“ wird ganzheitlich diskutiert. Am ersten Veranstaltungstag werden die Themen Datenschutz und IT-Sicherheit erörtert. Am zweiten Seminartag steht die Analyse der Kernprozesse eines Wohnungsunternehmens und die Definition von Einspar- und Nutzenpotenzialen, aber auch Risiken, im Fokus. Es wird gezeigt, was bei der Auswahl von IT-Lösungen zu berücksichtigen ist und wie eine Umstellung erfolgreich gemanagt wird.

Die Fachexperten werden sich Zeit nehmen, individuelle Fragen zu beantworten, interessante Einblicke aus der Praxis gewähren und einen Ausblick in zukünftige Entwicklungen geben.

Die gemeinsame Veranstaltung „IT-gestütztes Prozessmanagement“ des VdW Rheinland Westfalen und des EBZ findet statt am:

- 02.11.2015 von 15:00 – 18:00 Uhr (Schwerpunkt Datenschutz und IT-Sicherheit)
- 03.11.2015 von 09:30 – 16:45 Uhr (Schwerpunkt Prozessmanagement)

im Melia Hotel, Inselstraße 2, 40479 Düsseldorf. LW

■ Für Fragen und Anmeldeinformationen steht Lisa Wilczek, Referentin für Neue Medien, Multimedia und IT zur Verfügung.

Tel. 0211/16 998-67

E-Mail: l.wilczek@vdw-rw.de

The collage consists of several overlapping documents:

- Application Form (Anmeldung):** A form titled "IT-gestütztes Prozessmanagement – Handlungsfelder und Potenziale" with fields for name, contact information, and a checkbox for "Ja, ich nehme am 02.11.2015 am Abendessen teil".
- Program Overview (Tagung):** A document showing the schedule for Monday, 02.11.2015, with topics like "Datenschutzrecht im Überblick" and "Technische Bestandbewirtschaftung".
- Informational Document (Informationen):** A document providing details about the venue (Melia Düsseldorf), registration fees (180,00 € for the first day), and contact information for Bianca Kruglöfer.
- Flyer (FACHTAGUNG):** A flyer for the conference on 02.-03. November 2015 in Düsseldorf, featuring a photo of participants and the logos of VdW and EBZ Akademie.

NOVEMBER 2015

02.11.2015	Schwerin	Jahresabschluss und Lagebericht 2015	WP/StB Diverse	4
02.11.2015	Online	Die Kunst der Mitarbeitermotivation – Kompakt in 60 Minuten	Bettina Gallagher	2
03.11.2015	Bochum	Vermietungskompetenzen – Unser Training für Ihren Erfolg	Dr. Marion Rehahn Christiane Meinicke	2
03.11.2015	Greifswald	Jahresabschluss und Lagebericht 2015	WP/StB Diverse	4
03.11.2015	Hamburg	Vermietungsprozesse kundenorientiert gestalten	Christian Sterr	4
03.11.2015	Hannover	Mietrückstände schnell und kundenfreundlich betreiben	Anja König	3
04.11.2015	Bochum	Management von Kleininstandhaltungen	Prof. Dr. Norbert Raschper	2
04.11.2015	Hannover	Einführung in die wohnungswirtschaftliche Rechnungslegung – Modul 3	Diverse	3
05.11.2015	Bochum	Rohdiamant Baurecht: So schaffen Sie Baurecht für Ihr Investitionsvorhaben	Dr. Michael Terwiesche	2
05.11.2015	Bochum	Datenschutz Update	Holger Koch	2
05.11.2015	Hannover	Einführung in die wohnungswirtschaftliche Rechnungslegung – Modul 4	Diverse	3
05.11.2015	Hamburg	Verkehrssicherungspflicht für Hauswarte und Verwalter	Erhard Abitz	4
06.11.2015	Bochum	Excel für Auszubildende	Bettina Klare	2
06.11.2015	Online	Die Geheimnisse erfolgreicher Vermieter – Wohnungen an die richtigen Mieter vermieten	Dieter Kiwus	2
09.11.2015	Bochum	Effektives Zeitmanagement – Höchste Zeit für mehr Zeit	Sonja Schneider- Blümchen	2
09.11.2015	Bochum	Die Aktivseite – das unbekannte „Wesen“: Gestaltungsmöglichkeiten im Rechnungswesen	WP Ulrich Bispink	2
09.11.2015	Köln	Hartz IV für Wohnungsunternehmen – Wohnen mit Sozialhilfe oder Arbeitslosengeld II	Helmut Syzmanski	2
09.11.2015	Hamburg	Jahresabschluss und Lagebericht 2015	WP/StB Diverse	4
09.11.2015	Hamburg	Prüfung und Preisermittlung von Nachträgen	RA Klaus-Udo Reichelt Dr. Marcus Achilles	4
10.11.2015	Neumünster	Jahresabschluss und Lagebericht 2015	WP/StB Diverse	4
10.11.2015	Bochum	Auswirkungen von Modernisierungen, Bauschäden und Bauschadstoffen auf den Gebäudewert	Dr.-Ing. Armin Hartmann FRICS	2
10.11.2015	Bochum	Stress bei der Beendigung von Mietverhältnissen: Kündigung, Räumung, Erben und Co.	Roland Maria Schäfer Dr. Christina Keune	2
11.11.2015	Bochum	Genossenschaften im Umbruch – Restrukturierung, Bestandsveräußerungen und Rückbau	Prof. Dr. Jürgen Kessler	2
11.11.2015	Rostock	Aktuelle Fragen des Betriebskostenrechts	RAin Karen Wolbers	4
11.11.2015	Hannover	„Hilfe, wie gehe ich mit schwierigen und aggressiven Mietern um?“	Prof. Dr. Matthias Neu	3
12.11.2015	Bochum	Der Mieter mit Demenz	Orla Wunderlich	2
12.11.2015	Hamburg	Den Empfang sicher im Griff	Natascha Gawlitza-Zorn	4
12.11.2015	Hannover	Mitarbeitergeneration 50plus – Führung im Generationen-Mix als Chance	Kirsten Kadenbach	3
12.11. – 14.11.2015	Lübeck	VNW-Zertifikat „Qualifizierter Aufsichtsrat“ (VNW)	WP/StB Lothar Klein Rainer Maaf Frank Nolte Rolf Pflüger	4
13.11.2015	Bochum	Excel für Auszubildende	Bettina Klare	2
17.11.2015	Bochum	Kommunikation mit schwierigen Mietern	Robert Montau	2
17.11.2015	Bochum	Kommunikation und Konfliktmanagement für Hausmeister	Achim Dohmeier	2

NOVEMBER 2015

17.11.2015	Hamburg	Aktuelles Arbeitsrecht	Prof. Dr. Michael Worzalla	4
18.11.2015	Hannover	Höhere Kundenzufriedenheit	Christian Sterr	3
18.11.2015	Köln	Abbruch und Neubau von Wohnimmobilien	Gotthard Grieseler	2
19.11.2015	Bochum	Vergaberecht 2016 – Fallstricke und Lösungen für kommunale Wohnungsunternehmen	Dr. Michael Terwiesche	2
19.11.2015	Hannover	Aktuelles Steuerrecht	I. Esser J. Camman J. Gnewuch A. Kirchhof	3
20.11.2015	Bochum	Excel für die Immobilienwirtschaft – Aufbaustufe	Lehrer des EBZ Berufskollegs	2
23.11.2015	Hamburg	Training für Auszubildende	Janis Bailitis	4
23.11.2014	Bremen	Die rechtssichere Wohnungsabnahme	RA Detlef Wendt	3
24.11.2015	Bochum	Intensivseminar Betriebskosten – Mehraufwand und Mehrkosten vermeiden	Volker J. Ziaja	2
24.11.2015	Bochum	Mietrecht für Makler	RA Detlef Wendt	2
25.11.2015	Hamburg	Betriebliches Gesundheitsmanagement (BGM)	Nina Maaß Jana Lux	4
25.11.2015	Bochum	50er- und 60er-Jahre-Bauten – Zukunftsgerecht und nachhaltig gestalten und modernisieren	Dennis Mehlan Dr.-Ing. Armin Hartmann FRICS	2
25.11.2015	Bochum	Rechnungswesen in der WEG-Verwaltung	Astrid Schultheis	2
25.11.2015	Hannover	Einführung in die wohnungswirtschaftliche Rechnungslegung – Modul 5	Diverse	3
26.11.2015	Hannover	Einführung in die wohnungswirtschaftliche Rechnungslegung – Modul 6	Diverse	3
26.11.2015	Hannover	Brandschutz bei Sanierung und Neubau	Prof. Dr. Jochen Zehfuß	3
26.11.2015	Hamburg	Hausmanagement	N. N.	4
26.11.2015	Hamburg	Multimedianeetze	Wolfgang M. Buchholz	4
27.11.2015	Hannover	Erfolgreich und souverän präsentieren: im Arbeitsalltag, in der Berufsschule und bei Prüfungen	Kirsten Kadenbach	3
27.11.2015	Bochum	Excel für die Immobilienwirtschaft- Aufbaustufe	Lehrer des EBZ Berufskollegs	2
28.11.2015	Bochum	Buchführung lernen – Speziell für Azubis: Mittelstufenstoff Buchführung auffrischen und festigen	Moritz Siepmann	2
30.11.2015	Hamburg	Training für Auszubildende und Berufseinsteiger II	Robert Montau	4

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

- | | |
|---|---|
| 1 Nadine Ibing
Telefon 0211 16998-21 | 3 Karsten Dürkop
Telefon 0511 1265-126 |
| 2 Andrea Bohn
Telefon 0234 9447-510 | 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, Aline Fischer, Tel.: 0681 99281-10
Der Bezugspreis ist für die Mitglieder der Verbände im Mitgliedsbeitrag enthalten.

