

VerbandsMagazin

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



18 FACHTAGUNG MARKIERT START
VERBESSERTER FÖRDERBEDINGUNGEN

22 DRITTER WOHNUNGSBAUTAG NRW:
ZÜGIG HANDELN, ABER NICHT BILLIG BAUEN

5 SCHWERPUNKT
KRIMINALPRÄVENTION
Sicherheit im Quartier

LIEBE LESER >> Schwerpunkt des vorliegenden Heftes ist der Beitrag der Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften zur Kriminalprävention in den Quartieren. Seit vielen Jahren engagiert sich der VdW Rheinland Westfalen im Landespräventionsrat, vor einem Jahr haben wir auch mit dem Landeskriminalamt einen entsprechenden Kooperationsvertrag geschlossen. Da die neuesten Zahlen der Einbruchstatistik so besorgniserregend sind, wird das Thema die Wohnungswirtschaft auch weiterhin beschäftigen.



Das *Engagement unserer Branche* kann viel bewirken

Im Rahmen der verschiedenen Ortstermine und Gespräche, die ich während der dritten landesweiten Aktionswoche „Riegel vor! Sicher ist sicherer“ etwa in Lünen, Oberhausen und Bielefeld zum Thema der Verbrechen- und insbesondere Einbruchsprävention geführt habe, ist einmal mehr deutlich geworden, in welchem Maß sich unsere Mitgliedsgesellschaften und -genossenschaften sowie die regionalen Arbeitsgemeinschaften bereits für die Verhinderung von Einbrüchen und anderen Verbrechen, aber auch für den Abbau von Angsträumen in ihren Wohn- und Stadtquartieren engagieren. Die Wohnungswirtschaft als verlässlicher Partner der Politik und der Menschen – dies wird vor Ort in den Städten und Landkreisen mit Leben gefüllt.

Und dennoch, leider diese Nachricht: Am 5. November berichten nordrhein-westfälische Medien, im Jahr 2015 drohe einer Prognose der Polizei zufolge eine dramatische Zunahme bei den Wohnungseinbrüchen. Seit 18 Jahren sei ihre Zahl nicht mehr so hoch gewesen. Besorgniserregend ist insbesondere die geringe Aufklärungsquote: Nur bei etwa jedem siebten Delikt können die Täter ermittelt werden.

Umso wichtiger sind die einbruchspräventiven Maßnahmen der Wohnungswirtschaft in ihren Beständen: Vor 22 Jahren waren die Täter in 72 Prozent der Fälle erfolgreich; bis zum heutigen Tag ist dieser Wert um immerhin zwölf Prozent gesunken, weil sie aufgrund verbesserter Türen, Fenster und Verriegelungsmechanismen nicht schnell genug in die Wohnungen kommen, oder weil der Ort, den sie sich für den Einbruchversuch ausgesucht haben, ihnen nicht genug Deckung bietet. An vielen Orten ist dies auf die Tätigkeit von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zurückzuführen: Sie reduzieren heute Angsträume, beachten bei der Quartiersplanung verstärkt Sicherheitsaspekte und verwenden zunehmend Bauteile mit erhöhter Sicherheitsklasse. So wird den Mietern in ihren Beständen nicht nur der finanzielle Schaden eines Einbruchs erspart, sondern vor allem die psychisch sehr belastende Erfahrung einer Verletzung der eigenen Privatsphäre.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, gleichzeitig nicht die unverändert weiter steigenden Wohnkosten aus dem Blick zu verlieren. Es ist gut, dass heute nach der Richtlinie BestandsInvest 2015 etwa Maßnahmen wie

der Einbau von Sicherheitstechnik, aber auch die Verbesserung der Belichtung am und im Gebäude beispielsweise durch Bewegungsmelder vom Land gefördert werden. Auch die KfW erlaubt es, Maßnahmen der Energie- und Barrierereduzierung mit dem Einbruchschutz zu kombinieren.

Und dass unsere Branche bei der Wohnsicherheit Vorreiter und Vorbild für andere Vermieter ist – die Ergebnisse unserer Blitzumfrage zum Thema Kriminalprävention finden Sie im Schwerpunkt –, halte ich für ein wichtiges Signal.

Ihr

Alexander Rychter

Verbandsdirektor/Vorstand
des VdW Rheinland Westfalen

4 Schwerpunkt Kriminalprävention



SCHWERPUNKTTHEMA

- 5 **Sicherheit im Quartier: Erfahrungsberichte aus dem Arbeitskreis Stadt- und Quartiersentwicklung**
Schwerpunkt Kriminalprävention
- 8 **Was eine Siedlungs-Koalition bewirken kann**
Kooperationsbeispiel aus Köln
Bocklemünd
- 10 **Gemeinsam für mehr Sicherheit**
Aktionswoche „Riegel vor!“
- 13 **Partner auf Augenhöhe**
Beratungsangebot der Versicherungen

16 Bauministerkonferenz: Bauminister einigen sich in Dresden auf Überprüfung von Standards



AKTUELLES

- 14 **Unterstützung der Europäischen Union zur Flüchtlingskrise**
EU-Politik

„Aktuelles Mietrecht“ am 20. Oktober 2015 in Bonn
Veranstaltung
- 15 **GdW und BAGSO begründen Bündnis**
Technikgestütztes und selbstbestimmtes Wohnen
- 16 **Bauminister einigen sich in Dresden auf Überprüfung von Standards**
Bauministerkonferenz

AKTUELLES NRW

- 17 **MdB Michael Groß besucht Wohnungsunternehmen in Herten, Recklinghausen und Marl**
Herbst-Fachreise
- 18 **Fachtagung markiert Start verbesserter Förderbedingungen**
Unterbringung von Flüchtlingen
- 21 **Wohnungsgenossenschaften erfolgreich im Markt führen – Handlungsfelder und Handlungsoptionen**
26. IfG-Symposium

18 Fachtagung „Unterbringung von Flüchtlingen“ markiert Start verbesserter Förderbedingungen



- 22 **Zügig handeln, aber nicht billig bauen**
Dritter Wohnungsbautag NRW
- 24 **Zur Chefsache machen: „Wohnungsbau braucht in den Städten Rückhalt“**
Bündnis für Wohnen
- 26 **Parlamentarischer Abend in Berlin würdigt Erfolge des Stadtumbaus in NRW**
Zehn Jahre Stadtumbau West

AKTUELLES RLP

- 29 **Ministerin Bätzing-Lichtenthäler besucht GSG Neuwied**
Neue Wohnformen
- 30 **Klimaschutzkonzept veröffentlicht**
Folge des Landesklimaschutzgesetzes

VDW-ARBEITSKREISE

- 31 **Verbändeübergreifendes Treffen in Hannover**
Arbeitskreis PR & Marketing

ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

- 32 **Blick der Arbeitsgemeinschaften nach Europa**
Fachexkursionen

26
Parlamentarischer Abend in Berlin würdigt Erfolge des Stadtumbaus in Nordrhein-Westfalen



29
Neue Wohnformen: Ministerin Bätzing-Lichtenthäler besucht GSG Neuwied



35
Grundsteinlegung für das Projekt „Stadttor Ost“ in Hamm



VERBAND UND GREMIEN

33 **Umgang mit dementen Mietern diskutiert**
42. Treffpunkt Sozialarbeit

AUS DEN UNTERNEHMEN

34 **Zwei Milliarden Euro für Neubau und Bestand**
VIVAWEST-Abend

35 **Grundsteinlegung für das Projekt „Stadttor Ost“ in Hamm**
Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH

TERMINE

36 **Fortsetzung der Gemeinschaftsinitiative „Besser Wohnen“**
Bewerbungen können eingereicht werden
„Preis Soziale Stadt 2016“
Aufruf

JUBILÄEN

37 **Umzug des Firmensitzes im 75. Jahr**
Wohnungsgesellschaft Recklinghausen mbH

STEUERN

38 **Steuerliche Maßnahmen zur Förderung der Hilfe für Flüchtlinge**
Vereinfachungen für Spender

40 **Ersatzbemessungsgrundlage bei Sonderfällen**
Grunderwerbsteuer

RECHT

41 **Hinweis auf erhöhtes Lüftungsverhalten in Abhängigkeit von der jeweiligen Möblierung**
Landgericht Aachen, Urteil vom 2. Juli 2015 – 2 S 327/14

42 **Haftung für Schimmelpilzbildung**
Amtsgericht Bremen, Urteil vom 18. Juni 2015 – 9 C 447/13

Zur Wirksamkeit einer Kleinreparaturklausel
Amtsgericht Zossen, Urteil vom 11. Juni 2015 – 4 C 50/15

43 **Fragestellungen zur Wohnunggeberbestätigung**
Inkrafttreten des Bundesmeldegesetzes

Verschattung eines Grundstücks durch Bäume des Nachbarn
Bundesgerichtshof, Urteil vom 10. Juli 2015 – V ZR 229/14

TECHNIK UND MULTIMEDIA

44 **Auf dem Weg zum Nearly Zero Emission Building**
Was ändert sich?

46 **Nachhaltiger NGA-Netzausbau als Chance für Nordrhein-Westfalen**
Breitbandausbau

FÜR SIE GELESEN

47 **Handbuch: Barrierereduzierung – die Bauaufgabe der Zukunft**
GAG Ludwigshafen/Prof. Dr.-Ing. Susanne Edinger

Das Bielefelder Modell
BGW (Hrsg.)

SEMINARE

48 **Dezember 2015**



SCHWERPUNKT KRIMINALPRÄVENTION

Sicherheit im Quartier: Erfahrungsberichte aus dem Arbeitskreis Stadt- und Quartiersentwicklung

Sicherheit im Quartier: Warum sollten sich Wohnungsunternehmen so intensiv mit dem Thema beschäftigen? Mieterbefragungen zeigen, dass das Thema Sicherheit einen hohen Stellenwert hat und enorm die Zufriedenheit der Bewohner beeinflusst, unabhängig ob es um die tatsächliche – objektive – oder um die empfundene – subjektive – Sicherheit geht. Mit zunehmender Distanz zur Wohnung nimmt das Sicherheitsempfinden ab, daher müssen entsprechende Konzepte das gesamte Quartier betrachten.



Quartiersbegehung mit der Polizei

Sicherheit und Kriminalprävention sind nicht nur Schwerpunktthema dieses Heftes, Sicherheit im Quartier war auch das Schwerpunktthema beim jüngsten Treffen des Arbeitskreises Stadt- und Quartiersentwicklung in seiner Sitzung am 25. August 2015. Deutlich wurde das gemeinsame Problembewusstsein ebenso wie die Individualität der Herangehensweisen. Die Arbeitskreismitglieder Karl-Heinz Plischke, BGW Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, und Jens Zimmermann, GEWOBAU Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft, Bad Kreuznach, berichteten über ihre Projekterfahrungen.

Sicherheitskonzept der BGW in Bielefeld

Für die BGW in Bielefeld ist die Sicherheit ihrer Mieter stets im Fokus. Aus diesem

Grund ist sie bereits 2005 eine Ordnungspartnerschaft „Sicher Wohnen in Bielefeld“ mit der örtlichen Polizei eingegangen. Ziele sind die Reduzierung von Kriminalität, die Verbesserung des Sicherheitsgefühls und des Opferschutzes. Das Konzept sieht vor:

- Städtebauliche Kriminalprävention/ Wohnumfeldgestaltung
- Technische Prävention/Einbruchschutz
- Umgang mit häuslicher Gewalt
- Prävention für Senioren

Für die BGW ist es wichtig, nicht nur Mieter zu schulen beziehungsweise zu informieren, sondern auch Architekten und Planer sowie Mitarbeiter des Wohnungsunternehmens einzubeziehen: „Sicherheit im Quartier ist eine Gemeinschaftsaufgabe. Neben der Po-

lizei sind noch weitere, insgesamt 39 Partner, involviert. Dazu zählen beispielsweise Vereine, Vermieter, die Stadt Bielefeld und andere Institutionen“, berichtete Plischke. „Wir veranstalten regelmäßig Informationsveranstaltungen oder veröffentlichen Beiträge in unserer Mieterzeitung.“

Das Sicherheitskonzept umfasst routinemäßige Begehungen der Quartiere mit dem Kommissariat, anlassbedingte Begehungen sowie eine zielgerichtete Abstimmung der sicherheitsrelevanten Gebäudeausstattung bei der Planung von Neubaumaßnahmen und Modernisierungen. Das Thema „Sicherheit“ ist auch im Masterplan Wohnen der Stadt Bielefeld fest verankert und es werden in diesem weitere Handlungsempfehlungen gegeben.

>>

Sicherheitskonzept der GEWOBAU Bad Kreuznach

Das Sicherheitskonzept der GEWOBAU Bad Kreuznach wurde am Beispiel des Stadtteils Tilgesbrunnen vorgestellt. Problemsituation vor Ort ist, dass sich an öffentlichen Plätzen vor allem jugendliche Gruppen versammeln, die Alkohol konsumieren, öffentliche Plätze vermüllen oder andere Bewohner verbal belästigen. Die Bewohner fühlen sich in ihrem Sicherheitsempfinden massiv gestört. Die GEWOBAU hat in diesem Stadtteil über 1.200 Wohnungen und sah sich daher in der Verantwortung, Projektkoordinator für ein zu entwickelndes Sicherheitskonzept zu werden. Gemeinsam mit Partnern wurde ein Konzept entwickelt, das durch den Einsatz von Sicherheitssystemen und privaten Sicherheitspersonen zur Verbesserung beziehungsweise Kontrolle der Situation beiträgt.

Der private Sicherheitsdienst begeht fußläufig das Quartier – vor allem die öffentlichen Plätze – zu den relevanten Zeiten von circa 21.00 Uhr bis 1.00 Uhr. Alle sicherheitsrelevanten Angelegenheiten werden mit dem Ordnungsamt, dem Sicherheitsdienst und der Polizei abgestimmt. Die GEWOBAU dient dabei als koordinierende Stelle. Finanziert wird das Projekt von der GEWOBAU und weiteren Partnern.

Erfolgsfaktoren

Der Arbeitskreis diskutierte im Anschluss an die Konzeptvorstellungen die Schlüsselindikatoren für eine erfolgreiche Umsetzung von Sicherheitskonzepten im Quartier. Ein Sicherheitskonzept kann nur mit interdisziplinären Kooperationspartnern organisiert

werden. Dies liegt hauptsächlich daran, dass vielfältige Maßnahmen ergriffen werden müssen, die außerhalb der Kernkompetenzen eines einzelnen Akteurs liegen und dass die Finanzierung in der Regel nicht von einem einzelnen Akteur getragen werden kann.

Zielführend ist, nicht nur die Bewohner des Quartieres miteinzubeziehen, sondern auch die Organisation rund um das Quartier einzubinden. Informationsveranstaltungen helfen, das Bewusstsein für die Thematik zu stärken und ein präventives Verhalten zu fördern. Es wird als nachhaltig erachtet, den „Problemgruppen“ im Quartier – gerade bei Jugendlichen – Alternativen aufzuzeigen. Identifikationsmöglichkeiten schaffen statt reine Kontrolle, beispielsweise durch das Angebot von Freizeitmöglichkeiten im Quartier. Sozialarbeiter können dabei helfen, den Zugang aufzubauen und die Maßnahmen umzusetzen.

Rolle der Wohnungswirtschaft

Der Arbeitskreis diskutierte abschließend, welche Rolle die Wohnungswirtschaft grundsätzlich einnehmen sollte beziehungsweise in welcher Verpflichtung sie steht. Es wurde festgehalten, dass Wohnungsunternehmen relevante Kooperationspartner sind, aber nicht als Hauptträger für die Sicherheit im öffentlichen Raum verantwortlich sind. Hier müssen Kommunen und Städte für Verantwortung und Vorsorge einstehen.

Ausblick

Der Arbeitskreis Stadt- und Quartiersentwicklung regt an, die Förderung anzupassen und um nicht investive Maßnahmen zu

erweitern. Ein professionelles Quartiersmanagement verbunden mit einem Sicherheitskonzept ist in vielen Wohnquartieren unabdingbar. Die Umsetzung und die damit verbundenen Kosten können nicht alleine von Wohnungsunternehmen getragen werden. Als notwendig werden gezielte Fördermaßnahmen und Kooperationspartnerschaften erachtet.

Voraussichtlich wird man am Ende des Jahres von einer dramatischen Zunahme der Einbruchszahlen in NRW sprechen müssen: Seit 18 Jahren, so die derzeitige Schätzung des Landeskriminalamts, war ihre Zahl in einem Jahr nicht mehr so hoch. Auch künftig wird sich die Wohnungswirtschaft also intensiv mit der Thematik befassen müssen, kann durch ein Mehr an Sicherheit für die Mieter sogar ein Alleinstellungsmerkmal herausarbeiten, das den Menschen besonders wichtig ist.

Das Bewusstsein, dass die reine „Abschottung“ von Wohnungen keine Lösung ist, existiert in den traditionell sozialverantwortlichen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften auf breiter Basis. Gated Communities auf der einen und Banlieues auf der anderen Seite hoher Zäune schweben den Vertretern der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen also nicht vor. Es wird auch weiterhin darum gehen, in Partnerschaft mit den anderen in den Quartieren verankerten teuren Lösungen zu finden, die technische, soziale und gestalterische Aspekte miteinander verbinden. LW



Gemeinsames Problembewusstsein: Mitglieder des VdW-Arbeitskreises Stadt- und Quartiersentwicklung.

Foto: VdW RW



WIR KÜMMERN UNS

Bei jedem Wetter

Gute Organisation ist die halbe Miete.

Sie konzentrieren sich auf Ihr Kerngeschäft, wir übernehmen den Rest. Als integrierter Dienstleister der Wohnungswirtschaft bieten wir Ihnen alle Serviceleistungen zur effizienten Bewirtschaftung Ihrer Immobilien: vom Keller bis zum Dach, vom Baum bis zum Spielplatz.

Service mit Wohlfühlfaktor.

www.vivawest-dl.de

 **RHZ**
Handwerkszentrum

 **MARIENFELD**
Multimedia

 **HVG**
Grünflächenmanagement

 **SKIBATRON**
Mess- und Abrechnungssysteme

 **VIVAWEST**
Dienstleistungen

KOOPERATIONSBEISPIEL AUS KÖLN BOCKLEMÜND

Was eine Siedlungs-Koalition bewirken kann

Wurden noch in den 1950er-Jahren Großwohnsiedlungen als Lösungen zur rasanten Nachfrage von Wohnraum gesehen, verbindet man seit den 1990er-Jahren mit Großwohnsiedlungen Stichwörter wie soziale Desorganisation, Spannungen im Zusammenleben verschiedener Bevölkerungsgruppen, soziale Konflikte bis hin zu Belastungen durch Kriminalität und andere Formen der Unordnung. Wie aus der Forschung bekannt, zählt „sicheres Wohnen“ zu den grundlegenden Wohnbedürfnissen der Mieter. Sozialer Austausch im Quartier kann sich nur entwickeln, wenn die grundlegenden Sicherheitsbedürfnisse der Bewohner erfüllt sind. Für die Wohnungswirtschaft ein relevanter Standortfaktor, denn erhöhte Unsicherheitsempfindungen haben auch immer wirtschaftliche Folgen für die Akteure im Wohnquartier: sinkende Wohnattraktivität, Imageschäden, fehlende Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnquartier und fehlender Zusammenhalt untereinander führen dazu, dass die Nachbarschaft nicht mehr in der Lage ist,

gemeinsame Werte zu teilen und effektive soziale Kontrolle in der Nachbarschaft zu realisieren. Die Herstellung von Sicherheit, insbesondere die Reduzierung von Unsicherheiten in Wohnquartieren, kann jedoch nicht von einzelnen Institutionen alleine geleistet werden. Ebenso ist es nicht ausreichend, nur den Zusammenhalt auf der Bewohnerebene zu fördern. Vielmehr ist eine Mehrebenen-Perspektive erforderlich, die das kollektive Zusammenwirken auf der Bewohnerebene wie auf der Ebene der Führungskräfte der lokalen Institutionen und dazwischen berücksichtigt.

Modellvorhaben untersucht Wirkmacht der Akteure

Wie sich das Zusammenwirken von institutionellen Schlüsselakteuren in einem Wohnquartier auf das Zusammenleben der Bewohnerschaft und auf die Attraktivität des Quartiers auswirkt, wird in dem Modellvorhaben „Bocklemünder Siedlungs-Koalition“ (BoSKo) in der Kölner Großwohnsiedlung Bocklemünd/Mengenich erprobt. In der

BoSKo kooperieren vier Wohnungsunternehmen gemeinsam mit städtischen Ämtern der Stadt Köln, der Polizei Köln und freien Trägern vor Ort mit dem Ziel, einen gemeinsamen Handlungsrahmen für ein abgestimmtes Vorgehen im Quartier zu entwickeln. Das Modellvorhaben wird vom Forschungsschwerpunkt Sozial • Raum • Management der Technischen Hochschule Köln (Prof. Dr. Dr. Herbert Schubert) wissenschaftlich begleitet und vom Lehrstuhl für Staats- und Verwaltungsrecht sowie Wissenschaftsrecht und Medienrecht der Universität zu Köln rechtlich unterstützt. Um der Komplexität und Vielschichtigkeit von Einflussfaktoren auf die Sicherheitssituation gerecht zu werden, wurde eine Mehrebenen-Struktur mit spezifischen Handlungsclustern gewählt: eine akteursübergreifende Verantwortungsebene auf der strategischen Ebene, Handlungsnetzwerke auf der operativen Ebene und die intermediäre Instanz der Koordination dazwischen. Der Initiierung der Handlungsnetzwerke ging eine sozialwissenschaftliche Bedarfsanalyse der Situation vor



Foto: Herbert Schubert

Vogelperspektive auf Bocklemünd

Ort durch die Technische Hochschule Köln voraus, aus der folgende fünf Handlungsnetzwerke abgeleitet wurden: (1) Hauswarte und Objektbetreuer, (2) Vermieter von Gewerbeflächen und Gewerbetreibende, (3) Technik- und Bauabteilung, (4) Stadtteilentwicklung/Instandhaltung und (5) Akteure der Jugendarbeit.

Netzwerke ergänzen sich

Ziel des ersten Handlungsnetzwerkes (Hauswarte und Objektbetreuer) ist es, gemeinsame Strategien zur Reduzierung von Störungen und Problemen wie Vandalismus und Verunreinigungen zu entwickeln. Kooperatives Handeln zwischen den Mietern der Gewerbeflächen soll im zweiten Handlungsnetzwerk die lokale Ökonomie stabilisieren, weiterentwickeln und darüber hinaus die Attraktivität des Geschäftsstandortes steigern. Technische Möglichkeiten zur Reduzierung von Beschädigungen und Verunreinigungen für eine kostenoptimierte Bestandspflege sind Gegenstand des dritten Handlungsnetzwerkes.

Im vierten Handlungsnetzwerk wurde ein planerischer Gestaltungsrahmen nach städtebaulich-kriminalpräventiven Aspekten zur Umgestaltung bestimmter Bau- und Nut-



Foto: Dirk Osterkamp

Fachtag zur „Bocklemünder Siedlungs-Koalition“ im September 2015 an der TH Köln

zungsstrukturen entwickelt. Die beteiligten Fachkräfte aus der Jugendarbeit vor Ort wollen im fünften Handlungsnetzwerk Angebote für alle jugendlichen Personengruppen vor Ort etablieren und versuchen, diese ebenfalls aktiv in die Quartiersentwicklung einzubinden. Die Ziele und Aktivitäten in den einzelnen Handlungsnetzwerken werden unter den beteiligten Akteuren in regelmäßig stattfindenden Workshops gemeinsam festgelegt und erarbeitet. Mit Er-

gebnissen der Umsetzung erster Aktivitäten ist nächstes Jahr zu rechnen.

i **GASTBEITRAG >>**
 von Daniel Wolter

Technische Hochschule Köln
www.th-koeln.de



Foto: Herbert Schubert

Einkaufspassage in Bocklemünd: Attraktivität des Standorts steigern.

Gemeinsam für mehr Sicherheit

AKTIONSWOCHE „RIEGEL VOR!“ >> Es geht gar nicht so sehr um den materiellen Verlust gestohlener Wertgegenstände oder Geldsummen, so schlimm der auch sein mag. Wirklich schrecklich ist das Gefühl, dass ein anderer, fremder Mensch in der eigenen Wohnung war: Wer Opfer eines Einbruchs geworden ist, wird oft des eigenen Lebens nicht mehr froh, erlebt Unruhe, Angst und ein bedrückendes Gefühl der Hilflosigkeit, auch noch lange nachdem die Schlösser oder beschädigten Fenster ausgetauscht sind. Kommt das Sicherheitsgefühl gar nicht mehr zurück, dann steht auch der Gedanke an einen Wechsel des Wohnortes alsbald im Raum.

Kriminalprävention wird selbstverständlich

Die Verhinderung von Einbrüchen und insgesamt die Kriminalitätsprävention in ihren Beständen hat daher für viele Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften heute eine hohe Priorität. Wie hoch genau, das zeigt eine aktuelle Blitzumfrage, die der VdW Rheinland Westfalen unter seinen Mitgliedern durchgeführt hat: 93 Prozent der befragten Chefs von Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften geben an, dass ihnen das Sicherheitsgefühl ihrer Mieter wichtig ist. Daraus ziehen sie auch ihre Schlüsse: Ebenfalls 93 Prozent der VdW-Unternehmen beziehen bei Neubau- oder Modernisierungsprojekten heute auch Sicherheitsaspekte in ihre Überlegungen mit ein, achten dabei allerdings darauf, dass sich die Wohnkosten für die Mieter dadurch nicht merklich erhöhen. Bei immerhin einem Drittel der Unternehmen ist die Verwendung von Türen, Fenstern und Schlössern mit Resistance Class 2 bereits Standard, weitere 52 Prozent entscheiden über deren Einsatz je nach Bedarf – was wohl bedeutet, dass sie diese in erster Linie im besonders gefährdeten Erdgeschoss verbauen.

Als NRW-Innenminister Ralf Jäger am 19. Oktober 2015 zum Start der Aktionswoche „Riegel vor!“ nach Bielefeld reiste, besuch-

te er dort auch folgerichtig ein Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen: Der Innenminister nahm an einer Gesprächsrunde in einer Wohnanlage der BGW Bielefelder Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft mbH teil, gemeinsam mit Polizeipräsidentin Dr. Katharina Giere, VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und BGW-Geschäftsführer Norbert Müller. Im Anschluss an das Gespräch verlieh der Innenminister der Wohnsiedlung die Präventionsplakette des Netzwerks „Zuhause sicher“. Jäger erläuterte: „An dieser Wohnanlage sind die Empfehlungen der Polizei umgesetzt und alle gefährdeten Fenster, Türen und sonstigen Gebäudeöffnungen mit mechanischer Sicherheitstechnik versehen worden. Es sind hier zielgerichtet Fördermittel zum Einbruchschutz eingesetzt worden. Diese Wohnanlage ist das für die Bewohner positive Ergebnis der engen Kooperation zwischen Polizei, Wohnungswirtschaft und Handwerksbetrieben.“

Für Rychter ist die Wohnungswirtschaft der natürliche Partner der Polizei: „Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften haben ein großes Interesse daran, dass sich die Menschen in den Wohn- und Stadtquartieren sicher fühlen. Sie stimmen sich daher vielerorts mit der Polizei ab, verwenden Schlösser, Fenster und Türen mit erhöhten



Kooperationsschluss 2014 im Landeskriminalamt: Alexander Rychter und Ralf Jäger (v. l.)

Widerstandsklassen und bauen neue Wohnhäuser nach entsprechenden einbruchhemmenden Standards. Darüber hinaus ist die Vermeidung von Angsträumen beim Umbau von älteren Wohnanlagen ein wichtiges Thema.“ Auch die Aufklärung der Mieter sei wichtig: „Aufmerksame Nachbarschaften sind ein unschätzbare Faktor für die Verhinderung von Straftaten.“

Ein Jahr nach Kooperationsbeginn – der Schulterchluss hilft

In Bielefeld beteiligt war der Verband auch deshalb, weil sich im November 2015 zum ersten Mal die Kooperation jährt, die der VdW Rheinland Westfalen im Herbst 2015 mit dem NRW-Innenministerium und Landeskriminalamt geschlossen hat. Anlass war die Aktionswoche „Riegel vor!“ – sie wiederum ist auf eine Initiative des NRW-Innenministeriums hin entstanden und soll dazu beitragen, den Anstieg der Einbruchszahlen, aber auch etwa Vandalismus in den Wohn- und Stadtquartieren zu verhindern. Durch mehr Aufklärung, höhere Sicherheitsstandards und eine gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit wollen das Landeskriminalamt Nordrhein-Westfalen und die Wohnungswirtschaft das erreichen.

So lobte der Innenminister in Bielefeld die gute Kooperation zwischen der Polizei und dem VdW Rheinland Westfalen. Die Mehr-



Ein Jahr später: erfolgreiche Zusammenarbeit, Siegel-Anbringung bei der BGW in Bielefeld.

zahl der im VdW organisierten Wohnungsunternehmen lässt sich bei Neu- und Umbauten zur Einbruchssicherung beraten. So hat die BGW beim Bau einer neuen Wohnanlage auf Rat der Polizeixperten einbruchhemmende Türen und Fenster eingebaut. An der Haustür gibt es eine Sprechanlage mit Videoübertragung. Bei der Planung der Anlage hat die BGW außerdem weitere kriminalpräventive Aspekte berücksichtigt. Die Anlage ist gut einsehbar und bei Dunkelheit ausgeleuchtet. Jäger kommentierte: „Solche Sicherungen sind vorbildlich. Sie machen es den Einbrechern schwer, unentdeckt ins Haus zu gelangen und in Wohnungen einzubrechen.“

„Ich denke, dass wir dabei auf einem guten Weg sind“, sagte Rychter. Manche Unternehmen der Wohnungswirtschaft im Westen hatten auch schon langjährige Kooperationen mit der Polizei, als der Verband das Thema auf Landesebene brachte. Andere wurden so erst aufmerksam, befassten sich mit der eigenen Vorgehensweise und den Möglichkeiten eines weitergehenden Engagements. Heute kooperieren 69 Prozent der verbandlich organisierten Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften bereits mit der Polizei oder erwägen die Gründung einer solchen Zusammenarbeit in der Zukunft.

Einbruchszahlen steigen weiter

Das ist offenbar gut so, denn im ersten Halbjahr 2015 sind die Wohnungseinbrüche im Vergleich zum Vorjahr von 29.086 auf 33.566 angestiegen. Die Problematik verschärft sich seit Mitte des vergangenen Jahrzehnts laufend weiter. „Immerhin müssen wir auch festhalten, dass rund 40 Prozent der Einbrüche scheitern – da bleibt es also beim Versuch“, betont Rychter. Die Partner bei Polizei und Innenministerium heben hervor: Einbrecher wollen schnell in ein Objekt eindringen. Leisten Türen oder Fenster mehr Widerstand als erwartet, dann geben sie schnell auf. Auch gut beleuchtete Zonen und gut einsehbare Balkone und Fenster werden von den Verbrechern nur ungern genutzt. Kommen genügend Faktoren zusammen, sinkt die Wahrscheinlichkeit, dass ein Einbruch erfolgreich ist, erheblich.

Co-Finanzierung für Alarmtechnik in Lünen

Wie lokale Bündnisse zur Kriminalprävention ausgestaltet werden können, darüber sind inzwischen viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in der Lage zu berichten. In Lünen beispielsweise traf sich der



Rainer Heubrock, Rolf Rzeppa (Elektro Wienholt & Horstmann), Heinrich Moch (Technischer Leiter WBG Lünen), Matthias Spiekenheuer (Kriminalhauptkommissar, Polizei Dortmund), Alexander Rychter (v. l.)

Vorstandsvorsitzende der WBG Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG, Rainer Heubrock, mit Vertretern der Polizei, um die Zusammenarbeit zu bekräftigen. „Wir blicken in unseren Wohnungsbeständen auf eine langjährige und sehr gute Zusammenarbeit mit der Polizei zurück“, so Heubrock. „Anfangen hat es in gewisser Weise mit der in Lünen bekannten Blumensiedlung: Dort hatte es Einbrüche gegeben, das Sicherheitsgefühl der Anwohner war gestört. Wir haben dann in enger Abstimmung mit der Polizei dieses Wohnquartier analysiert und sind gezielt daran gegangen, die Zahl schwer einsehbarer Fenster oder Türen zu verringern, die vorher zu dichte Bepflanzung zurückzunehmen, bessere Beleuchtungskonzepte umzusetzen und damit Angsträume zu reduzieren. Im Rahmen eines Arbeitskreises haben wir auch die Sensibilität der Mieter geschult. Diese erfolgreiche Zusammenarbeit mit der Polizei haben wir im Anschluss auf unsere gesamten Bestände ausgeweitet.“

Im Neubau verwenden die Lünener Türen, Fenster und Schlösser der Widerstandsklasse 2, die deutlich schwieriger aufzubrechen sind. In ihren Beständen vermitteln sie für interessierte Mieter eine Sicherheitsberatung durch die Polizei und übernehmen im Anschluss, wenn die Mieter dann erhöhte Sicherheitsvorkehrungen in Auftrag geben möchten, die Lohnkosten der Handwerker. Heinrich Moch, technischer Leiter der WBG, weist auch auf Synergien zu anderen Bereichen hin: „Für gute Beleuchtungssysteme gilt, dass sie nicht nur Straftäter abschrecken oder Vandalismus verhindern – sie kommen auch älteren oder behinderten Menschen sehr zugute, erleichtern diesen Menschen

die Übersicht und das Vorankommen.“ Bei allen Maßnahmen sei für die WBG aber auch die Bezahlbarkeit entscheidend, um die Mieter nicht unnötig zu belasten. Für die Polizei ist die Kooperation mit der Wohnungswirtschaft ein wichtiger Baustein ihrer Strategie gegen die Einbrecher: „Die Zusammenarbeit ist in Lünen aufs Beispielhafteste gelungen. Es müssen auch nicht immer die maximalen Maßnahmen umgesetzt werden“, sagt Kriminalhauptkommissar Matthias Spiekenheuer. „Geringinvestive Maßnahmen, Sensibilisierung und Aufklärung sind oft entscheidend für die Verhinderung von Einbrüchen und Diebstählen.“ Je länger ein Täter für den Einbruch brauche und je größer die Gefahr einer Entdeckung, desto wahrscheinlicher sei es, dass er schließlich aufgebe. Auch künftig

i MOBILE TÄTER IM VISIER (MOTIV)

Die Offensive gegen Einbrecher hat höchste Priorität bei der NRW-Polizei. „Sie hat den Kontroll- und Fahndungsdruck auf reisende Einbrecherbanden nochmals verstärkt“, erklärte Innenminister Ralf Jäger anlässlich der diesjährigen Präventionswoche „Riegel vor!“. Mit dem landesweiten Fahndungs- und Ermittlungskonzept „Mobile Täter im Visier“ (MOTIV) geht die Polizei seit August 2013 gegen Intensiv- und Serientäter vor. 454 dieser hoch mobilen Einbrecher, die für eine hohe Anzahl an Straftaten verantwortlich sind, haben die Fahnder im Visier. 140 von ihnen befinden sich aktuell in Haft, gegen 50 weitere liegen Haftbefehle vor. Nach ihnen fahndet die Polizei intensiv.

will sich die WBG Lünen für die Sicherheit in ihren Wohnungsbeständen engagieren: Gemeinsam mit ihrem Dienstleister, der Firma Elektro Wienholt & Horstmann, will die Genossenschaft die technische Sicherheit in den Quartieren kontinuierlich verbessern. Rolf Rzeppa von der Elektrofirma und Heinrich Moch, technischer Leiter der WBG Lünen, sprachen dazu über die Möglichkeiten moderner Alarmanlagen, die beispielsweise per Funk direkt mit dem Mobiltelefon Meldung an die Mieter machen, wenn etwas nicht stimmt.

Enge Abstimmung auch beim Neubau in Oberhausen

„Wir sind unseren Mitgliedern verpflichtet, und ihre Wohnsicherheit ist dabei natürlich ein wichtiger Faktor“, sagt Olaf Rabsilber, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Oberhausener Wohnungsgenossenschaften (www.zuhause-in-oberhausen.de) – ihr gehören neben der Sterkrader auch die GEWO, die Postbau und Heimbau sowie die Wohnungsgenossenschaft Oberhausen an. Zusammen umfasst der Wohnungsbestand rund 10.500 Wohnungen, in denen rund 22.000 Menschen leben. Gemeinsam kooperieren diese Wohnungsgenossenschaften

erfolgreich mit der Polizei in Oberhausen: Bei Neubauprojekten und Modernisierungen werden Tipps der Sicherheitsexperten in Planungen und Überlegungen miteinbezogen. „Es gilt, Angsträume zu vermeiden, moderne Türen, Fenster und Schlösser zu verwenden und Einbrechern das Leben so schwer wie möglich zu machen“, so Rabsilber. „Durch unsere enge Abstimmung mit der Polizei konnten wir Sicherheitskonzepte entwickeln, die diese Ziele erreichen.“

Auch für die Polizei ist die Kooperation mit der Wohnungswirtschaft ein wichtiger Baustein ihrer Strategie gegen die Einbrecher. „Ein Wohnungseinbruch ist für die Betroffenen oft ein Schock. Viele Opfer empfinden das Eindringen in die eigenen „vier Wände“ als besonders belastend. Unsicherheit und Ängste nach einem Einbruch sind oft gravierendere Folgen als der rein materielle Schaden. Deshalb ist es wichtig, dass jeder dazu beiträgt, dass Einbrecher nicht in die Privatsphäre eindringen. Die gute Kooperation zwischen den Wohnungsgenossenschaften und der Polizei sorgt dafür, dass es den Einbrechern so schwer wie möglich gemacht wird“, betonte Polizeipräsident Ingolf Möhring. Werner Nakot, in Oberhausen



Olaf Rabsilber (Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Oberhausener Wohnungsgenossenschaften), Ingolf Möhring (Polizeipräsident Oberhausen), Werner Nakot (Dienststellenleiter der Präventionsdienststelle – KK K P/O), Dirk Schmidt (Technischer Berater der Polizei) (v. l.)

Dienststellenleiter der Präventionsdienststelle, ergänzte mit Blick auf die Zusammenarbeit mit den Oberhausener Wohnungsgenossenschaften: „Wenn einmal ein verunsicherter Mieter anruft, der nicht sicher ist, ob er seine Wohnung überhaupt mit ergänzenden Riegeln oder Schlössen nachrüsten darf – dann können wir denjenigen mit Blick auf unsere gelebte Kooperation stets beruhigen, sofern es sich um einen Mieter der Genossenschaften handelt.“ LW



BEISPIELE AUS DEN ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

In der ARGE der Wohnungsunternehmen im Münsterland

In der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen im Münsterland sieht man die Thematik der Kriminalitätsprävention bereits seit Längerem als eine Priorität an. Präventiv wurden Mitgliedsunternehmen im Rahmen eines Besuchs der Polizei über mögliche Einbruchschutzmaßnahmen informiert. Exemplarisch ist die Aktivität der Wohn+Stadtbau GmbH in Münster: Beim öffentlich geförderten Wohnungsbau der Wohn+Stadtbau wird über den Basisschutz hinaus, etwa bei Fenster- und Türbeschlägen, eine höhere Widerstandsklasse verbaut. Man kooperiert zudem eng mit Polizei und Ordnungsamt, wenn in Quartieren Problemlagen entstehen. Die bedarfsgerechte Zusammenarbeit hat sich bewährt.

In der ARGE Dortmunder Wohnungsunternehmen

Im Kampf gegen das Phänomen Wohnungseinbruch sieht die Polizei in Dortmund die

Wohnungsunternehmen als wichtige Mitstreiter. Die Arbeitsgemeinschaft der Dortmunder Wohnungsunternehmen (ADW) hatte hier gleichsam eine Vorreiterrolle: Den Grundstein für eine enge Zusammenarbeit legten Polizei und Arbeitsgemeinschaft mit der Unterzeichnung einer Kooperationsvereinbarung im November des Jahres 2013. Ziel der Vereinbarung: ein Ausbau der Sicherung von Wohnungen und Häusern gegen Einbrecher. Dies geschieht seitdem kontinuierlich in Abstimmung zwischen den Beteiligten.

In der ARGE Ostwestfalen-Lippe

Viele Mitgliedsunternehmen unterhalten individuelle lokale Partnerschaften. Die Bielefelder Unternehmen und die LEG sind eine allgemeine Ordnungspartnerschaft mit der Bielefelder Polizei eingegangen. Die Freie Scholle informiert darüber hinaus bei deren Infotag Ehrenamt über Prävention, was insbesondere von älteren Bewohnern sehr gut angenommen wird. Das Interesse an einer „Gesamt“-Kooperation ist durchaus vorhanden, die Arbeitsgemeinschaft

wird es im Rahmen der Mitgliederversammlung im Frühjahr 2016 intensiver thematisieren.

In der ARGE Ennepe-Ruhr

In der Arbeitsgemeinschaft Ennepe-Ruhr besteht eine Kooperation mit der Kreispolizeibehörde. Im Rahmen der Kooperation werden die 16 Unternehmen der Arbeitsgemeinschaft bei Neubauten oder größeren Modernisierungsmaßnahmen die Beratung der Polizei im Hinblick auf sicherheitsrelevante Bauteile in Anspruch nehmen. Ferner soll im Rahmen von Quartiersbegehungen zu einer Optimierung des Einbruchschutzes und der „gefühlten“ Sicherheit beraten werden. Eine solche Begehung wurde zum Beispiel in der Bau-genossenschaft Ennepetal-Voerde mit guten Hinweisen durchgeführt. Die Teilnahme an der Kooperation ist von allen Unternehmen der Arbeitsgemeinschaft vereinbart worden, die Umsetzung erfolgt unternehmensindividuell.

BERATUNGSANGEBOT DER VERSICHERUNGEN

Partner auf Augenhöhe

Neben der Polizei hat die Wohnungswirtschaft einen weiteren natürlichen Verbündeten, wenn es um die Verhinderung von Verbrechen geht: Die Versicherungen betreiben heute ein erhebliches Engagement, um aufzuklären, zu sensibilisieren und damit zur Kriminalitätsprävention beizutragen. Die Westfälische Provinzial Versicherung etwa arbeitet einerseits im Rahmen der Kampagne „Riegel vor!“ mit dem VdW Rheinland Westfalen, dem Innenministerium und dem Landeskriminalamt zusammen, unterstützt darüber hinaus aber auch als Gründungsmitglied die Kampagne „Zuhause sicher“ finanziell und durch personelles Know-how.

Hilfe zum Einbruchschutz und für die persönliche Sicherheit bietet die große Versicherung über dieses Netzwerk „Zuhause sicher“. Allein in Münster erreichte das Netzwerk in Einzelberatungen und Aufklärungsveranstaltungen im laufenden Jahr bereits mehr als 2.800 Hausbesitzer und Mieter. „Natürlich erreichen wir mehr auf einen Schlag, wenn wir uns Partner auf Augenhöhe suchen“, sagt Michael Hein, Hauptabteilungsleiter für den Bereich Firmenkunden bei der Provinzial. „Deswegen ist die Zusammenarbeit mit Wohnungsunternehmen, die gleich für hunderte oder

tausende Wohnungen zuständig sind, für uns sehr interessant.“

Zum Beispiel mit der Wohnbau Lemgo, der Bielefelder Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft oder bei verschiedenen Projekten mit VIVAWEST hat die Westfälische Provinzial bereits zusammengearbeitet. „Unsere Schadenverhütungsingenieure machen sich vor Ort ein Bild von der Lage und entwickeln dann einen vertraulichen Maßnahmenkatalog, der den Unternehmen übergeben wird. Die Wohnungsunternehmen können selbst frei entscheiden, ob oder welche der Empfehlungen umgesetzt werden.“ Die Konzeption „angstfreier Zonen“ bei der Neugestaltung von Außenanlagen kann ebenso Teil dieser Konzepte sein wie der Einbau von Schließanlagen nach polizeilicher Empfehlung oder die Installation funkgesteuerter Gefahrenmeldeanlagen. Die Westfälische Provinzial bietet mit dem Netzwerk „Zuhause sicher“ einen Pool qualifizierter und bewährter Handwerker und Technikanbieter. Hierüber können gegebenenfalls günstige Konditionen für ihre Partner erreicht werden – ein Muss ist jedoch auch das nicht. „Viele Wohnungsunternehmen werden diese Hilfe an dieser Stelle aufgrund der eigenen Kontakte oder Vergaberichtlinien nicht brauchen“, so Hein.



„ZUHAUSE SICHER“

Das Netzwerk „Zuhause sicher“ ist ein eingetragener, gemeinnütziger Verein, der mit dem Ziel ins Leben gerufen wurde, Bürger für die Wichtigkeit von Einbruchschutz und Brandschutz zu sensibilisieren und ihnen darüber hinaus eine Begleitung auf dem Weg zum sicheren Zuhause anzubieten.



2005 wurde das Netzwerk „Zuhause sicher“ auf Initiative der Polizei ins Leben gerufen. Gemeinsam mit Kommunen, Handwerksorganisation sowie Unternehmen aus Handwerk, Industrie und Versicherungswirtschaft setzen sich die Polizeibehörden für die Stärkung der Kriminalprävention in der Bevölkerung ein.

Nicht immer muss es auch der ganz große Wurf sein: Zwar ist die Versicherung hochzufrieden, wenn Sicherheitskonzepte ganzer Wohnquartiere in Angriff genommen werden – doch auch die kleinen, geringinvestiven Maßnahmen zur Aufklärung und Sensibilisierung sieht man hier als wichtig an. Ausstellungen zum Thema Einbruchdiebstahl kann die Versicherung ebenso organisieren wie sie unter anderen Umständen auch nur Informations- und Aufklärungsmaterial bereitstellt. „Wir können auch Wohnungsunternehmen Artikel für ihre Mieterzeitingen oder Unterstützung für Mieterversammlungen anbieten“, so Hein. „Auch wenn bessere Schließanlagen und eine weiterentwickelte Sicherheitstechnik ihren Nutzen haben, fängt Verbrechensverhütung doch immer im Kopf jedes einzelnen Nachbarn an.“

AW



Foto: Photographee.eu – fotolia.com

EU-POLITIK

Unterstützung der Europäischen Union zur Flüchtlingskrise

Die Europäische Kommission legte am 9. September 2015 – im Nachgang zur Europäischen Migrationsagenda vom Mai dieses Jahres – ein umfassendes Vorschlagspaket zur Bewältigung der Flüchtlingskrise vor. Das Maßnahmenpaket stellt Vorschläge für die technische Umsetzung der politischen Forderungen von Kommissionspräsident Juncker dar und beinhaltet sieben Maßnahmen.

Die Europäische Kommission hat als Reaktion auf die derzeitige Flüchtlingskrise sieben konkrete Maßnahmen vorgeschlagen – ein Auszug:

- **Vorschlag zur Erhöhung der Notumsiedlung:** Die Kommission schlägt vor, 120.000 Personen, die eindeutig internationalen Schutz benötigen, aus Italien, Griechenland und Ungarn umzusiedeln. Die Umsiedlung soll nach einem verbindlichen Verteilungsschlüssel auf der Grundlage objektiver, quantifizierbarer Kriterien (Bevölkerungszahl: 40 Prozent, BIP: 40 Prozent, durchschnittliche Zahl der bisherigen Asylanträge: 10 Prozent, Arbeitslosenquote: 10 Prozent) erfolgen. Für die Umsiedlungsmaßnahmen werden aus dem EU-Haushalt Gelder in

Höhe von 780 Millionen Euro zur Verfügung gestellt. Für Deutschland wären dies 31.443 Personen.

- **Verordnungsvorschlag für einen Umsiedlungs- beziehungsweise Solidaritätsmechanismus:** Die Kommission schlägt einen strukturierten Solidaritätsmechanismus vor, der jederzeit von der Kommission aktiviert werden kann, um einem EU-Mitgliedstaat zu helfen, der sich in einer Notlage befindet und dessen Asylsystem aufgrund eines unverhältnismäßig großen Zustroms von Drittstaatsangehörigen extremem Druck ausgesetzt ist. Ob eine solche Notlage vorliegt, entscheidet die Kommission anhand derselben Verteilungskriterien wie bei der Notumsiedlung. Berücksichtigt werden darüber hinaus die Bedürfnisse der Asylsuchenden, ihre familiäre Lage und ihre Fähigkeiten.
- Verordnungsvorschlag für die Erstellung einer **gemeinsamen europäischen Liste sicherer Herkunftsstaaten** mit dem Ziel, Asylverfahren zukünftig schneller bearbeiten zu können.
- Mitteilung über die öffentliche Auftragsvergabe in der Flüchtlingshilfe: Die Mitgliedstaaten müssen die dringenden Bedürfnisse der Asylsuchenden,



Fotos: Truefelpix – fotolia.com

was Unterbringung und Versorgung mit Waren und Dienstleistungen angeht, rasch und angemessen erfüllen. Die Mitteilung gibt den Behörden **Leitlinien** an die Hand, wie sie diese Dienste einfach, rasch und unbürokratisch bereitstellen können.

- **Externe Dimension der Flüchtlingskrise:** außenpolitische Maßnahmen zur Unterstützung der Nachbarstaaten für eine politische Lösung der Konflikte in Syrien, im Irak und in Libyen sowie zur Bekämpfung unter anderem von Migrantenschmuggel.

Es erfolgte noch keine verbindliche Zustimmung. Die weitere Diskussion auf Ratsebene erfolgt im Rahmen des nächsten Treffens der EU-Innenminister. LW

VERANSTALTUNG

„Aktuelles Mietrecht“ am 20. Oktober 2015 in Bonn

Wie schon in der diesjährigen Frühjahrsveranstaltung in Bochum lautete das Thema des zweiten für das Jahr 2015 geplanten Vortrags zum aktuellen Mietrecht „Mieterhöhungen rechtssicher gestalten – Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und Modernisierungsmieterhöhungen im Praxisscheck“. Die Veranstaltung fand allerdings dieses Mal in dem in der Bonner Innenstadt gelegenen Universitätsclub statt.

Dort berichtete zunächst die erste Referentin, Rechtsanwältin Friederike Schultze, wie auch die letzte Hürde bei einer

Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete genommen werden kann. Einer der Schwerpunkte waren neben den Begründungsmitteln einer Mieterhöhung nach § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) (insbesondere der einfache und der qualifizierte Mietspiegel) und den Formalien des Erhöhungsverlangens die nach der Frühjahrsveranstaltung erlassenen Mietbegrenzungsverordnungen für Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz.

An ein stärkendes Mittagessen im Foyer des Universitätsclub schloss der Vortrag des zweiten Referenten, Rechtsanwalt Sebastian

Tackenberg, an. Dieser handelte von der Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen.

Schwerpunkte waren die Abgrenzung von Modernisierungs- zu Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie die formalen Anforderungen an ein Modernisierungsankündigungsschreiben und ein Mieterhöhungsschreiben. Der Vortrag vermittelte eindringlich, dass auch im Vorfeld einer Modernisierungsmieterhöhung zahlreiche Fallstricke lauern, die es zu beachten gilt. ST

TECHNIKGESTÜTZTES UND SELBSTBESTIMMTES WOHNEN

GdW und BAGSO begründen Bündnis

So lange wie möglich und bis ins hohe Alter selbstständig in den vertrauten vier Wänden zu leben, ist ein Wunsch der großen Mehrheit der Bevölkerung. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen will nun mit der Bundesarbeitsgemeinschaft der Senioren-Organisationen (BAGSO) Kräfte bündeln, um ihn zu verwirklichen.

So haben Prof. Dr. Dr. h.c. Ursula Lehr, Vorsitzende der BAGSO, und Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, den Startschuss für ein verstärktes gemeinsames Engagement gegeben. Anlässlich des Berliner Pflegekongresses überreichten sie dem Pflegebeauftragten der Bundesregierung, Staatssekretär Karl-Josef Laumann, eine gemeinsame Erklärung.

„Die Wohnung muss zunehmend zu einem Standort für Gesundheit und Pflege werden, wenn wir den demografischen Wandel in Deutschland erfolgreich bewältigen wollen“, erklärte Gedaschko anlässlich der Übergabe der Bündnis-Erklärung. „Die Wohnungswirtschaft arbeitet gemeinsam mit ihren Partnern intensiv daran, dass ältere Menschen länger, sicher und komfortabel in ihrer angestammten Umgebung leben können. Technische Assistenzsysteme sind der Schlüssel dafür, dass insbesondere gesundheitlich eingeschränkte Personen in ihren Wohnungen besser betreut werden können.“

Die BAGSO-Vorsitzende Prof. Dr. Dr. h.c. Ursula Lehr macht sich für technische Systeme stark: „Sie können zum einen dazu beitragen, Hilfs- und Pflegebedürftigkeit zu verhindern. Zum anderen können sie auch bei durch Krankheit bereits eingeschränktem Lebensraum den Kontakt zur Umwelt aufrechterhalten, Sicherheit vermitteln und so länger Selbstständigkeit und Unabhängigkeit gewährleisten und somit einer Übersiedlung in ein Alten- oder Pflegeheim vorbeugen. Das erhöht nicht nur die Lebensqualität der Betroffenen und der Pflegenden, sondern erspart auch Kosten.“

Die Wohnung als ein Ort für gesundheitliche Versorgung und Pflege ist zu einer gesellschaftlichen Aufgabe und Chance zugleich geworden. Technikgestütztes Wohnen trägt dazu bei, den Betreuungsgrundsatz „ambulant vor stationär“ in der Praxis zu befördern und gleichzeitig dem Wunsch der Menschen besser nachzukommen, eine frühzeitige stationäre Betreuung und damit auch höhere Kosten für die Sozialkassen zu vermeiden. Benötigt werden hierfür Baukastenlösungen für unterschiedliche Bedarfs- und Einkommensgruppen sowie flankierende kostengünstige Dienstleistungskonzepte, die – etwa durch die Einbindung ehrenamtlicher Mitarbeiter in Nachbarschaftsstrukturen oder kirchlichen Kontexten – auch niedrigere Einkommensgruppen einbeziehen.

Um technikunterstütztes Wohnen erfolgreich in die Realität umzusetzen, müssen insbesondere zwei Hemmnisse beseitigt werden: schwierige Finanzierungsbedingungen sowie unzureichende Kenntnisse der Menschen über Angebot und Nutzen. Generell müssen neue Finanzierungs- und Geschäftsmodelle entwickelt und erprobt werden. Im Rahmen des zweiten Pflege-stärkungsgesetzes müssen die Pflegekassen stärker in eine Co-Finanzierung einbezogen werden. Zudem muss der Entwurf des sogenannten „E-Health-Gesetzes“ dahingehend verbessert werden, dass telemedizinische Leistungen stärker gefördert werden.

Im aktuellen Entwurf ist dies nur halbherzig und für wenige Anwendungen vorgesehen. „Insbesondere muss das KfW-Programm ‚Altersgerecht Umbauen‘ noch stärker finanziell unterlegt und um Tilgungszuschüsse für Wohnungsunternehmen ergänzt werden. Außerdem könnten steuerliche Anreize dafür sorgen, dass Mieter und Wohnungseigentümer verstärkt in Umbauten zur Barrierereduzierung investieren und technische Angebote umfassender nutzen“, erklärte Gedaschko.

Mit dem im vergangenen Jahr veröffentlichten Abschlussbericht „Unterstützung Pflegebedürftiger durch technische Assistenzsysteme“ hat das Bundesgesundheitsministerium den Weg für technische Systeme als praktische Alltagsunterstützung zum Verbleib der Menschen in ihren Wohnungen bis ins hohe Alter und/oder bei Vorliegen einer Pflegestufe bereits geebnet. „Diesen Weg möchten die Wohnungsunternehmen als Vorreiter beim altersgerechten Wohnen gemeinsam mit ihren Partnern und der Politik weitergehen“, so Gedaschko.

AW

■ Die gemeinsame Erklärung von GdW und BAGSO ist nachzulesen unter <http://web.gdw.de/uploads/pdf/Pressemeldungen>

Weitere Fachinformationen enthält die Studie „Technische Assistenzsysteme für ältere Menschen – eine Zukunftsstrategie für die Bau- und Wohnungswirtschaft“ unter <http://web.gdw.de/service/publikationen>



Foto: WavebreakMediaMicro – fotolia.com

BAUMINISTERKONFERENZ

Bauminister einigen sich in Dresden auf Überprüfung von Standards

Die Bauministerinnen und Bauminister der Länder und des Bundes haben sich am 29. und 30. Oktober zur 127. Bauministerkonferenz (BMK) getroffen. Schwerpunkte der zweitägigen Beratungen waren vor allem die aktuelle Flüchtlingssituation in Deutschland und die Herausforderungen für Bau, Wohnungsbau und Stadtentwicklung sowie die Wohnraumförderung.

EnEV-Neukonzeption beabsichtigt

Durch verschiedene Maßnahmen soll der Bau kostengünstiger Wohnungen sowie die Entstehung von mehr öffentlich geförderten Wohnungen angeregt werden. So planen die Bauminister etwa eine Neukonzeption von Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz. Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit wird entsprechende Modelle erarbeiten und bei einer Sonderbauministerkonferenz vorstellen. Darüber hinaus soll das Bauordnungsrecht der Länder kritisch überprüft werden. Ziel ist, in Bezug auf Verfahren und Standards schneller bauen zu können. Steuerliche Vergünstigungen für den frei finanzierten Wohnungsbau sollen zudem die Anreize für private Investitionen erhöhen. Die Bauministerkonferenz bittet darüber hinaus den Bund, die Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau um weitere 500 Millionen Euro pro Jahr zu erhöhen – unabhängig von den bereits dafür zugesagten erhöhten Bundesmitteln.

„Urbanes“ Gebiet als neuer Baugebietstyp

Die Bundesbauministerin schlägt vor, einen neuen Baugebietstyp einzuführen, das sogenannte „urbane Gebiet“. Das Bauplanungsrecht soll entsprechend geändert werden, damit die Kommunen mehr Bauland für Wohnungen erschließen können, insbesondere in Gebieten mit Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben.

Bereitstellung von Bundesmitteln für die Wohnraumförderung nach 2019

Die Bauminister der Länder haben sich einstimmig dafür ausgesprochen, die soziale Wohnraumförderung über das Jahr 2019 als



gesamtstaatliche Aufgabe anzusehen. Damit verbunden ist die Forderung, dass der Bund den Ländern auch nach dieser Zeit weitere Bundesmittel für die Wohnraumförderung zur Verfügung stellt.

Die soziale Wohnraumförderung fällt seit 2007 in die Zuständigkeit der Länder. Die anstehenden Herausforderungen wie beispielsweise eine weiter steigende Wohnungsnachfrage – auch nach sozialem Wohnungsbau – und eine nur geringfügige Zunahme des Wohnungsangebots bedürfen weiterer finanzieller Ressourcen. Der Bund hat bereits eine Aufstockung der verbindlichen Kompensationsmittel für die Jahre 2016 bis 2019 um jeweils 500 Millionen Euro zugesagt. Die Länder werden diese Mittel zweckgebunden für den sozialen Wohnungsbau verwenden.

Baukulturbericht 2014/2015

Die Bundesregierung hat der Bauministerkonferenz Gelegenheit zur Stellungnahme zum Baukulturbericht der Bundesstiftung Baukultur gegeben. Dieser enthält eine Bestandsaufnahme der baukulturellen Situation in Deutschland. Der Bericht analysiert die Lage der Baukultur, zeigt Entwicklungen und Handlungsbedarf auf und unterbreitet Empfehlungen. Dabei wurden insbesondere

drei Handlungsfelder identifiziert: gemischte Quartiere, öffentlicher Raum und Infrastruktur sowie Planungskultur und Prozessqualität. Baukultur zielt dabei auf eine höhere Bau- und Gestaltungsqualität, die sich nicht zuletzt durch darauf ausgerichtete Planungs- und Beteiligungsprozesse ergeben.

Zusammenleben in Großstädten

Die Bundesbauministerin plädiert für zeitgemäßere Regeln im städtischen Zusammenleben. So soll der Vereinssport von Kindern beim Lärmschutz privilegiert werden und zum Beispiel in den Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen uneingeschränkt stattfinden können. Um den Stadtverkehr umweltfreundlicher zu machen, kündigt die Bundesministerin an, den Radverkehr ab dem kommenden Jahr mit Mitteln aus der Nationalen Klimaschutzinitiative zu fördern: etwa für den Bau von Fahrradschnellwegen oder die Ausweisung von Fahrradstraßen.

Die Bauministerkonferenz hat zudem den Bericht der Arbeitsgruppe „Großstadtstrategie“ zur Kenntnis genommen und begrüßt die Vorschläge zum Bauplanungsrecht und zu Lärmschutzbestimmungen. AW

HERBST-FACHREISE

MdB Michael Groß besucht Wohnungsunternehmen in Hertener, Recklinghausen und Marl

Im Rahmen einer Fachreise hat Mitglied des Bundestages Michael Groß als Gast des VdW Rheinland Westfalen im Kreis Recklinghausen Neubau- und Modernisierungsprojekte besucht. Dabei informierte sich Groß, wohnungsbaupolitischer Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion, über die Bedingungen für erfolgreichen Wohnungsbau.

Die Reise am 21. Oktober 2015 nahm ihren Anfang bei der Hertener Wohnstätten Genossenschaft eG (hwg). An der Kirchstraße in Hertener-Disteln baut die hwg rund 30 Wohnungen in mehreren Bauabschnitten. Errichtet werden zwei- und dreigeschossige Häuser in mehreren Bautypen. Die daraus resultierenden Grundrisse gehen auf unterschiedliche Lebensbedürfnisse ein. Alle Gebäude der hwg werden in einer nachhaltigen Bauweise errichtet; alle Wohnungen werden hochwertig ausgestattet und bekommen eine zumeist südseitig ausgerichtete Terrasse oder eine große Loggia. „Mit dem Projekt beabsichtigen wir der demografischen Entwicklung ein Stück weit entgegenzuwirken und ein positives Signal für die Entwicklung der Situation in Hertener zu senden“, so Peter Griwatsch. Seine Genossenschaft kann sich bisher über ein erhebliches Interesse am Projekt freuen.

Im Anschluss reiste die Gruppe weiter nach Recklinghausen selbst, zur Breuskesbachsiedlung der VIVAWEST. Geschäftsführerin Claudia Goldenfeld und ihr Team erläut-



Begehung in Marl, attraktives und erschwingliches Wohnen für Familien und Normalverdiener

terten Michael Groß die Geschichte der in den 1970er-Jahren erbauten Siedlung mit rund 500 Wohnungen in vorwiegend achtgeschossigen Häusern, die zuletzt in erhebliche soziale Schieflage geraten war. „Wir haben uns hier zu einem kompletten Neustart entschieden, weil wir dieses Quartier nicht aufgeben, sondern ihm eine zweite Chance ermöglichen wollten“, so Goldenfeld. Rund 20 Millionen Euro nahm ihr Unternehmen dafür in die Hand und stellte sicher, dass die Mieten auch weiterhin erschwinglich für die Bewohner bleiben. Den Neustart signalisiert nicht nur das grundlegend umgestaltete Wohnquartier, sondern sogar die Umbenennung der Durchgangsstraße: Aus der in Recklinghausen mit zuletzt einem sehr schlechten Image belasteten Blumenthalallee wurde die Straße Auf den Flachsbeckwiesen.

In Marl fand die Tour des Bundestagsabgeordneten schließlich ihr Ende: Thomas

Schwarzenbacher, Regionalbereichsleiter Ruhrgebiet der LEG, und Andrea Hill, Niederlassungsleiterin der Niederlassung Essen, zeigten Groß die Bestände an der Von-Galen-Straße, dem Marien- und Luisenweg sowie schließlich der Martin-Luther-Straße in Marl. „Ein sehr vielseitiges Wohnviertel mit einem guten, nachbarschaftlichen Charakter“, stellte Groß fest. Mit vielen fachlichen Fragen informierte er sich gezielt über die derzeitigen Herausforderungen für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, die Auswirkungen neuer Auflagen für noch mehr Energieeffizienz und Barrierefreiheit.

Er betonte: „Wohnen muss bezahlbar sein, gute Projekte müssen auch für Normal- und Geringverdiener zur Verfügung stehen. Unsere Reise hat mir spannende Einblicke vermittelt, wie sich die Wohnungswirtschaft dafür engagiert und ihr Know-how entsprechend einsetzt.“

AW



VIVAWEST-Bestände in Recklinghausen: Aus einer in der Stadt verrufenen Siedlung wird ein neues, den Neuanfang wagendes Quartier.



Peter Griwatsch (r.) zeigte das Projekt an der Hertener Kirchstraße.

Fachtagung markiert Start verbesserter Förderbedingungen

UNTERBRINGUNG VON FLÜCHTLINGEN >> Gemeinsam hatten das nordrhein-westfälische Bauministerium und der VdW Rheinland Westfalen zur Fachtagung „Mehr Wohnraum für Flüchtlinge – Neue Strategien – Neue Wege“ eingeladen. Das Bündnis für Wohnen nutzte die Veranstaltung auch, um die bestehenden Fördermöglichkeiten aufzuzeigen. Diese wurden zuletzt noch einmal kräftig verbessert (siehe Extrakasten).

Für NRW-Bauminister Michael Groschek, seine Mitarbeiter und die Landesregierung hat das Thema derzeit höchste Priorität: Das Bauministerium schätzt, dass der Bedarf aufgrund des Flüchtlingszustroms innerhalb eines Jahres um rund 40.000 Wohnungen steigen wird. Die derzeitigen Bau-Fertigstellungszahlen insbesondere im preiswerten Segment können da bei Weitem nicht mithalten, obwohl insbesondere die Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen in 2014 im Neubau bereits zugelegt haben.

So war es also das Ziel der Veranstaltung am 23. Oktober 2015 im EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum, die Vorteile der verbesserten Fördermöglichkeiten den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften noch einmal nahezubringen, offene Fragen zu klären und so hoffentlich zur zügigen Steigerung der Neubauzahlen beizutragen. Doch über die rein förderrechtlichen Fragen hinaus ging es auch um



Stellten BGW-Projekt aus Bielefeld vor: Karl-Heinz Plischke und Oliver Klingelberg (v.l.)

die konkrete Ausführung: Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften stellten die eigenen Vorgehensweisen und Erfahrungen vor und insbesondere die Vorteile modularer Bauweisen wurden ausführlich diskutiert.

Da die Unterbringung von Flüchtlingen gerade jetzt eines der Topthemen für Wohnungswirtschaft, Land und Kommunen ist,

hatten die Veranstalter bereits im Vorfeld mit einem starken Andrang für die Veranstaltung gerechnet. Diese Erwartungen wurden bei Weitem übertroffen: Mit 199 Teilnehmern war die Mehrzweckhalle des EBZ voll ausgelastet und eine Reihe von weiteren Anmeldungen hatte zum Bedauern des Bündnisses für Wohnen NRW nicht mehr berücksichtigt werden können.





Dr. Elke Wiedemann



Dr. Martin Kraushaar



Frank Meier



Frank-Christoph Gössel



Alexander Rychter



Michael Groschek



Dr. Astrid Holz



Roswitha Sinz

Sinnvolle Senkung von Standards

Alexander Rychter, Verbandsdirektor der Wohnungswirtschaft im Westen sagte bei seiner Begrüßung der Gäste: „Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften tun viel für die Unterbringung der Menschen, die jetzt nach Deutschland kommen. In Nordrhein-Westfalen steht der Wohnungswirtschaft mit den nun noch einmal verbesserten Konditionen ein attraktives Förderprogramm zur Verfügung. Der zusätzliche Spielraum entsteht auch durch die wichtige Entscheidung, einige Standards für einen späteren Ausbau auszusetzen und den Bau von Flüchtlingswohnungen dadurch noch einmal erschwinglicher zu machen.“ Rychter betonte, dass auch die Diskussion über energetische Standards weiter kein Tabu sein dürfe.

Anlässlich der Fachtagung sagte Groschek: „Von diesem neuen Wohnraumförderprogramm werden alle Menschen profitieren: sowohl die heimische Bevölkerung als auch die Flüchtlinge. Vor allem wurden die Tilgungsnachlässe kräftig erhöht. Das macht das Programm für Investoren äußerst attraktiv und interessant, denn damit ist der soziale Wohnungsbau nun so rentabel wie der frei finanzierte. Gemeinsam mit dem Bündnis

für Wohnen NRW werden wir jetzt alles unternehmen, damit diese Maßnahmen bei uns nun tatsächlich zu einem neuen Bau-boom führen.“ Der Minister dankte dem VdW Rheinland Westfalen und dem wohnungswirtschaftlichen Bundesverband GdW auch für ihre Unterstützung in der Debatte um ein Moratorium für die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016: „Sie haben die durch die nächste Stufe der EnEV kommenden

Hauptgeschäftsführer der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen. Dr. Kraushaars Haus verfolgt die Idee, für Flüchtlingsunterkünfte vornehmlich eine Holz-Modulbauweise zu nutzen. „Sie birgt den großen Vorteil, dass die Häuser zu einem späteren Zeitpunkt demontiert und zerstörungsfrei auf einem anderen Grundstück wieder aufgebaut werden können“, so der Architekt. Daher könnten diese Gebäude bei

entsprechender Weisungslage zur Ermessensausübung mit zeitlich befristeter Baugenehmigung geplant werden. Man spare Planungszeit und könne durch die Modulbauweise außerdem der Forderung nach größter Schnelligkeit und Kostengünstigkeit Rechnung

tragen. Dr. Kraushaar warnte aber davor, angesichts der Dringlichkeit des Problems alle Standards über Bord zu werfen: „Flüchtlinge dürfen nicht anders behandelt werden als andere Menschen.“ Es sei deswegen geplant, Wärmedämmung und Schallschutz erst abzuspecken und später nachrüsten zu können.

„Das Ziel ist das gute Wohnen“

Wie solche flexiblen Holzbauweisen in der Praxis funktionieren können, stellte im Anschluss das „Kieler Modell“ vor, bei dem zentrale, dezentrale und soziale Aspekte des

” Von diesem neuen Wohnraumförderprogramm werden alle Menschen profitieren: sowohl die heimische Bevölkerung als auch die Flüchtlinge.“

Michael Groschek, NRW-Bauminister

Kostensteigerungen schlüssig dargelegt und waren für uns verlässliche Partner.“ Man sei diesmal zwar nicht erfolgreich gewesen – da Bundesbauministerin Barbara Hendricks weiter auf dem Inkrafttreten der EnEV 2016 beharre – wolle jedoch weiter auf eine sinnvolle Anpassung von Standards auch auf Bundesebene hinarbeiten.

Im Anschluss führte Roswitha Sinz vom VdW Rheinland Westfalen als Moderatorin durch eine kompakte und vielseitige Veranstaltung: Zur Modularbauweise aus Sicht eines Architekten sprach Dr. Martin Kraushaar,

Wohnens geschickt miteinander verbunden werden: Im Rahmen von Flüchtlingswohnungen werden die Individualflächen auf ein Minimum reduziert und der Flächengewinn den gemeinschaftlich genutzten Flächen bei überschaubaren Einheiten zugeschlagen. Einsparungen werden im Entwurfskonzept durch geringe Höhe, Spiegelung und Symmetrie erreicht. Die Konstruktion mit geringer Gebäudetiefe, einfacher Dachform und Rohbauhöhe wird als Rasterbau vor Ort geplant und ausgeschrieben, errichtet durch regionale Handwerkerschaft. Architektin Dr. Astrid Holz betonte: „Das Ziel des Kieler Modells ist das gute Wohnen für die Menschen, die in diese Gebäude einziehen.“ Nachrüstbarkeit und Nachhaltigkeit statt Schlichtwohnungsbau führe zu gesellschaftlicher Akzeptanz.

Wie flexible Holzbauweisen bereits in Bielefeld umgesetzt werden, stellten Karl-Heinz Plischke, Prokurist der Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (BGW) Bielefeld, sowie Oliver Klingelberg als Leiter des Sozialmanagements der Wohnungsge-



nossenschaft dar. An Erfahrung mangelt es ihnen nicht: Der ungebrochen große Bedarf an Kindertagesstätten bot in Bielefeld die Initialzündung zur Entwicklung einer modularen Kindertagesstätte mit vorproduzierter Holzrahmenbauweise in Passivhausstandard. Die BGW vertreibt sie nunmehr sehr erfolgreich deutschlandweit und überträgt das Modell inzwischen auf den Bau von Flüchtlingsunterkünften. „Die angestrebte Serienfertigung ermöglicht vor allem Vorteile im Bereich Kosten, Bauzeit und Qualitätssicherung“, führten Plischke und Klingelberg aus.

Im zweiten Block der Veranstaltung ging es um die ersten Projekte, die mit den erweiterten Fördermöglichkeiten Gestalt annehmen: Ministerialrat Frank-Christoph Gössel und Ministerialrätin Dr. Elke Wiedemann legten noch einmal die Besonderheiten der Förderprogramme und die richtige Vorgehensweise für deren Nutzung dar. Carsten Czaika von der Mülheimer Wohnungsbau eG beschrieb, wie seine Genossenschaft Mieteinfamilienhäuser mithilfe der Förderungsangebote für die Unterbringung

von Flüchtlingen nutzt. Frank Meier von der Viersener Aktien-Baugesellschaft AG schließlich, wie sein Unternehmen Fördermittel für den Umbau im Bestand beantragt hat, und wie das Projekt nun verwirklicht wird.

Die Fachtagung „Mehr Wohnraum für Flüchtlinge – Neue Strategien – Neue Wege“ hatte, als Moderatorin Sinz die Teilnehmer in den Nachmittag entließ, Verschiedenes gezeigt: Wie massiv das Interesse am Thema und das Problembewusstsein derzeit ist, wie rasant unter dem herrschenden Druck Lösungen gesucht und neue Wege erforscht werden und wie erheblich das Engagement von Wohnungswirtschaft und Politik in dieser Hinsicht verschränkt sind. AW

i VERBESSERTE FÖRDERKONDITIONEN SIND JETZT WIRKSAM

Bereits im Dezember 2014 wurde das NRW.BANK-Programm „Flüchtlingsunterkünfte“ aufgelegt, welches gezielt Kommunen bei der Unterbringung von Flüchtlingen hilft.

Zusätzlich hat die Landesregierung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung ein Förderprogramm auf den Weg gebracht, das insbesondere die Wohnungswirtschaft und kommunale Wohnungsunternehmen bei der Schaffung beziehungsweise Herrichtung von Wohnraum für Flüchtlinge unterstützen soll.

Seit Ende Oktober 2015 sind die verbesserten Förderkonditionen für den sozialen Woh-

nungsbau in NRW in Kraft. Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften werden nun beim Bau von Flüchtlingswohnungen Tilgungsnachlässe in Höhe von bis zu 35 Prozent gewährt – auch rückwirkend für das gesamte Jahr 2015.

Auch bei Maßnahmen zur Herrichtung und Anpassung von Wohnraum für Flüchtlinge werden Tilgungsnachlässe von bis zu 30 Prozent gewährt. Hinzu kommt, dass die Vorschriften beim Bau von Flüchtlingswohnungen an einzelnen Stellen gelockert wurden: Bei der Schaffung von Wohnraum müssen Investoren nicht sofort die geforderten Balkone anbringen, sondern können diese später nachrüsten. Darüber hinaus haben die Kom-

munen die Möglichkeit, auf die Anwendung der Stellplatzverordnung zu verzichten. Beim Brandschutz und der Gefahrenabwehr werden dagegen weiterhin keine Abstriche gemacht. Das konkrete Maßnahmenpaket ist der Wohnungswirtschaft am 23. Oktober 2015 noch einmal detailliert vorgestellt worden.

26. IFG-SYMPOSIUM

Wohnungsgenossenschaften erfolgreich im Markt führen – Handlungsfelder und Handlungsoptionen

Am 27. Oktober 2015 fand das 26. Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ des Instituts für Genossenschaftswesen der Universität Münster in Kooperation mit dem VdW Rheinland Westfalen e.V. statt. Die Teilnehmer diskutierten anhand unterschiedlicher Beispiele, welche Handlungsmöglichkeiten für Wohnungsgenossenschaften bestehen, um vor dem Hintergrund standortspezifischer Rahmenbedingungen Wohnungsbau zu forcieren und Mehrwerte für ihre Mitglieder zu erzielen.

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter betonte in seiner Einleitung die heterogenen Herausforderungen, von denen die Bemühungen des Wohnungsbaus in Deutschland begleitet werden. Besonders im Marktsegment des sozialen und bezahlbaren Wohnbaus existiert in Deutschland ein hoher Bedarf, der durch die aktuellen Flüchtlingszahlen zusätzlich verstärkt wird. Als bedeutende Kriterien, welche diesbezüglich diskutiert werden müssen, nannte Rychter die hohen baurechtlichen Standards, eine verbesserte „Baukultur“, für den sozialen Wohnbau gefördertes Bauland sowie eine Erhöhung der Umsetzungsgeschwindigkeit von Bauvorhaben. Dies leitete unmittelbar zu den Fachvorträgen der Veranstaltung über.

In ihrem Vortrag zum Thema „Bauen, renovieren, modernisieren – Marktherausforderungen erkennen und meistern“ stellte Univ.-Prof. Dr. Theresia Theurl, Direktorin des Instituts für Genossenschaftswesen der Universität Münster, die verschiedenen Einflussfaktoren auf die zukünftigen Entwicklungen des Wohnungsmarktes aus Perspektive der Wohnungsgenossenschaften dar. Als Vorteil für die Wohnungsgenossenschaften kann man es durchaus sehen, dass ihre Mitglieder älter sind als der Bundesdurchschnitt – und dass die älteren Mieter in Wohnungsgenossenschaften tendenziell zufriedener sind als die jüngeren. Hinsichtlich der Baukosten verwies Theresia Theurl darüber hinaus auf den starken Anstieg der Kosten aufgrund strenger Auflagen der energetischen Sanierung sowie auf den hohen Anteil von 37 Prozent der zu beobachtenden Kostensteigerung als Konsequenz staatlicher Regulierung.



Foto: VdW Rheinland Westfalen

Niels Klein, Sebastian Merkle, Bernhard Hövelmeyer, Marlies Rein-Werth, Lars Geldmacher, Prof. Dr. Theresia Theurl, Prof. Dr.-Ing. Armin Just, RA Alexander Rychter, Ralf Grobe (v. l.)

Der Titel des anschließenden Vortrags von Prof. Dr.-Ing. Armin Just, Professor für Bautechnik an der EBZ Business School in Bochum, war „Kluge Planung senkt Baukosten – Wie kann man günstig bauen?“. Als Konsequenz serieller Planungsprozesse und kurzer Vorlaufzeiten können Planungsfehler als Ursache für einen Großteil von Bauschäden identifiziert werden. Als eine Lösungsmöglichkeit weist Prof. Just diesbezüglich auf eine modulare Bauweise hin, die zu Wiederholungsvorteilen führt und Unsicherheiten reduziert.

Marlies Rein-Werth, Sprecherin des Vorstands der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG, und Niels Klein, deren Prokurist, referierten zum Thema „Bauen in Boom-Regionen: Können Wohnungsgenossenschaften günstige Angebote schaffen?“. Rein-Werth stellte zunächst den Immobilienbestand der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG dar und verdeutlichte die facettenreichen Herausforderungen, welche sich aus den unterschiedlichen Standorten ergeben.

Lars Geldmacher, geschäftsführender Vorstand der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Wuppertal-Mitte eG, präsentierte in seinem Vortrag zum Thema „Bauen in strukturschwachen Regionen: Angebote bei niedrigen Erlösen schaffen“ Möglichkeiten, als Wohnungsgenossenschaft trotz komplizierter Rahmenbedingungen in schrumpfenden Märkten rentable Investitionen zu tätigen.

Der anschließende Vortrag „mikroLOFTs – Eine neue Generation des genossenschaftlichen Bauens“ von Sebastian Merkle, MRICS, geschäftsführender Vorstand der Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG, verdeutlichte die Potenziale genossenschaftlichen Neubaus unter hohem Kostendruck bei hohen Qualitätsansprüchen. Merkle referierte diesbezüglich über das Konzept des mikroLOFT, welches den Zukunftspreis der deutschen Immobilienwirtschaft 2015 erhalten hat und sich in hohem Maße durch eine ganzheitliche, interdisziplinäre Planung auszeichnet.

In seinem Vortrag „Klimaschutzsiedlung Schwerte – Energetische Standards umsetzen“ referierte Ralf Grobe, Vorstand der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Schwerte eG zu der Umsetzung einer Klimaschutzsiedlung sowie deren Integration in ein städtebauliches Konzept.

Den Abschluss des Symposiums bildete der Vortrag von Bernhard Hövelmeyer, Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG, zum Thema „Bestandersetzer Neubau – Identifizierung und erfolgreiche Umsetzung mit den Mietern“.

AW

■ Das 27. Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ wird am 5. April 2016 stattfinden und sich mit der Flüchtlings-Thematik auseinandersetzen.

DRITTER WOHNUNGSBAUTAG NRW

Zügig handeln, aber nicht billig bauen

Die Aktion „Impulse für den Wohnungsbau NRW“ hat auf dem dritten Wohnungsbautag in Düsseldorf am 29. September 2015 eine schnelle, aber nachhaltig angelegte Stärkung des geförderten Wohnungsbaus in Nordrhein-Westfalen gefordert. Die Bundesregierung müsse endlich eine sachgerechte Anhebung der linearen Abschreibung auf den Weg bringen. Ergänzt werden sollte diese durch eine auf Ballungsgebiete regional und temporär auf fünf Jahre begrenzte Ein-Prozent-Sonder-Afa für die Erstellung bezahlbaren Wohnraums. All dies sei dringend notwendig, um Flüchtlingen zu helfen und um Migranten insgesamt in die Gesellschaft integrieren zu können.

„Wir müssen zügig handeln, aber nicht billig bauen“, sagte Lutz Pollmann, der Sprecher der Aktion. Wichtig sei es, jetzt zeitnah preiswerten, aber qualitätvollen Wohnraum zu schaffen, der dauerhaft eine Entspannung für den nordrhein-westfälischen Wohnungsmarkt bringen könne. Um die Baukosten nicht weiter wachsen zu lassen, müssten Verordnungen und Normen, die immer strengere Auflagen an Planer und Investoren richten, auf den Prüfstand.

„Wir sind gefordert, in dieser besonderen Situation auch unkonventionelle Wege zu gehen“, erklärte auch Michael von der Mühlen, Staatssekretär im nordrhein-westfälischen



Staatssekretär Michael von der Mühlen: „Auch unkonventionelle Wege gehen.“

Bauministerium. Er hielt es für denkbar, bei Neubauten für Flüchtlinge etwa auf Stellplatznachweise oder Balkone zu verzichten – solange planerisch sichergestellt sei, dass hier entsprechende Nachrüstungen zu einem späteren Zeitpunkt möglich sind. „Wir dürfen unser bewährtes Konzept des integrierten Wohnungsbaus in dieser Situation nicht aufgeben“, warnte der Staatssekretär. Nordrhein-Westfalen müsse weiterhin darauf achten, dass Probleme der Gettobildung oder Strukturen wie in einigen französischen Banlieues hierzulande dauerhaft vermieden

werden. Helfen soll dabei auch ein spezielles Förderprogramm, das für den Bau von Flüchtlingsunterkünften abgerufen werden könne.

Dass das Bauen in Deutschland in den letzten zehn Jahren immer teurer und komplizierter geworden ist, legte Dr. Ronald Rast von der Bundesinitiative „Impulse für den Wohnungsbau“ noch einmal ausführlich dar. Dr. Rast zitierte aus der im Mai 2015 veröffentlichten Studie „Kostentreiber für den Wohnungsbau“, die nachweist, dass auf



Wann „kippt“ das Verhältnis zwischen Wohnkomfort und Wohnkosten für ältere und Behinderte? Darüber gab es eine angeregte Diskussion.

Bundesebene die Baukosten für den Neubau von Mehrfamilienhäusern seit dem Jahr 2000 um nahezu 40 Prozent gestiegen sind. „Die Gründe dafür liegen in staatlichen Regulierungen, gestiegenen Steuern und immer anspruchsvolleren Materialanforderungen“, so Dr. Rast.

Nach Überzeugung der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau NRW“ sollten jetzt Auflagen beispielsweise zum energetisch optimierten Bauen oder Anforderungen an eine umfassende Barrierefreiheit kritisch hinterfragt werden. „Solche Vorgaben sollten im Einzelfall auf ihre Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit geprüft werden“, warb Ernst Uhing, Präsident der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, für mehr Flexibilität. Lutz Pollmann ergänzte für das Aktionsbündnis, wichtig sei es, dass Anreize für Investoren geschaffen würden, in den Wohnungsbau zu investieren – auch und gerade in den geförderten Wohnungsbau. Gerade dem kommt angesichts der starken Zuwanderung eine Schlüsselrolle zu, wenn es darum geht, funktionsfähige Wohnungsmärkte in NRW zu gewährleisten. „Wir benötigen einen fulminanten Neustart, ja eine echte Renaissance des sozialen Wohnungsbaus in Deutschland“, unterstrich Pollmann.

Michael Neitzel von der InWIS Forschung & Beratung in Bochum berichtete von der Arbeit der Baukostensenkungskommission, die auf Bundesebene im Auftrag des Bundesbauministeriums nach Lösungen für einen kostensparenderen und effizienteren Bauprozess sucht – unter anderem



unter Beteiligung der Bundesarchitektenkammer. Es fehlten in Deutschland weiterhin 350.000 bis 400.000 Wohneinheiten, und zwar im Jahr. Da vor allem die Kosten für die technische Gebäudeausstattung in den vergangenen 15 Jahren rasant gestiegen seien, werde ein Ansatzpunkt darin gesehen, hier durch Vereinheitlichung und Standardisierung zu einer Kostensenkung zu gelangen. Auch eine Reduktion von Normen und Vorschriften sei im Bausektor dringend geboten. „Wir müssen in diesem Bereich mehr als 20.000 Regelungen beachten – das kann kein Mensch leisten. Und kleine und mittlere Architekturbüros auch nicht“, erklärte Neitzel. Die Baukostensteigerungen von mehr als 40 Prozent hätten sich darüber hinaus hauptsächlich durch höhere Materialkosten (plus 30 Prozent), insbesondere für Metalle (plus 50 Prozent), sowie für die Ausbaugewerke (plus 54 Prozent) ergeben.

Die Aktion „Impulse für den Wohnungsbau NRW“ empfahl den anwesenden Vertretern der Landespolitik und der Bauverwaltung, nun intensiv zu prüfen, inwiefern der Verzicht auf oder das temporäre Aussetzen von aktuellen Standards und Normen im Wohnungsbau zusätzliche Anstoßwirkungen für Investitionen entfalten kann. Dies gelte insbesondere für das geplante Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016.

In einer abschließenden Diskussionsrunde stellten Vertreter der in der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau NRW“ organisierten Institutionen und Organisationen ihre Erkenntnisse dazu dar, warum die Baukosten in den vergangenen Jahren so stark gestiegen sind. Dazu gehöre insbesondere die Erhöhung der Grunderwerbsteuer in NRW, die Vorgaben der Energieeinsparverordnung sowie weiter steigende Anforderungen an die Barrierefreiheit von Wohngebäuden. Rainer Heubrock, Vorsitzender des Arbeitskreises Bautechnik, Energie, Normung und Umwelt im VdW Rheinland Westfalen und Vorstandsvorsitzender der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG, sagte im Rahmen der Diskussion stellvertretend für viele Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften im Westen: „Dafür, dass ältere oder körperlich eingeschränkte Menschen in unseren Beständen gut leben können, tut die Wohnungswirtschaft sehr viel. Es ist nun aber auch so, dass Senioren oder Behinderte häufig stärker durch die Wohnkosten belastet werden. Deswegen ist es so wichtig, dass man einen Ausgleich findet zwischen dem maximal Wünschenswerten wie etwa flächendeckender Barrierefreiheit und dem Machbaren und Bezahlbaren. Dabei sollte die Politik mit viel Augenmaß vorgehen.“

AW



NRW-Bank-Vorstand Dietrich Suhlrie, Ernst Uhing (Präsident AKNW), Lutz Pollmann, Dr. Ronald Rast (Geschäftsführer DGFM), Staatssekretär Michael von der Mühlen (v. l.)

Zur Chefsache machen: „Wohnungsbau braucht in den Städten Rückhalt“

BÜNDNIS FÜR WOHNEN >> Der Handlungsdruck in den Städten und Landkreisen ist groß, der Wille, den Neubau anzukurbeln und schnell die Entstehung von neuem Wohnraum zu erreichen, ist übergreifend da – das zeigte im Oktober 2015 bereits der Andrang zur Fachtagung „Unterbringung von Flüchtlingen“ in Bochum mehr als deutlich (siehe Seite 18). Und es wurde auch sichtbar am großen Interesse, das nur wenige Tage später die Fachtagung „Wohnungsbau vor Ort“ des Bündnisses für Wohnen NRW hervorrief.

Bei aller Quantität auch die Qualität nicht vergessen

Auf welchem Weg schließlich eine reelle Steigerung der Neubaulzahlen gelingen kann, muss immer noch diskutiert werden. „Hemmnisse, Hürden und Erfolgsstrategien“, so der Untertitel der Veranstaltung in den Räumlichkeiten der NRW.BANK, gilt es zu benennen.

In seiner Begrüßung der Gäste benannte denn auch Dietrich Suhlrie, Vorstandsmitglied der NRW.BANK, klar und deutlich, worum es geht: „Neue Wohnungen müssen schnell und professionell entstehen.“ Staatssekretär Michael von der Mühlen sah das anschließend auch so: „Nicht nur Quantität, sondern auch Qualität muss uns wichtig sein.“ Darüber hinaus gehe es nun nicht allein um den Bau neuer Wohnhäuser, sondern auch um kluge, vorausschauende Stadtentwicklung. Von der Mühlen brachte auch auf den Punkt, was sich im Lauf der Veranstaltung zusehends als gemeinsames Credo herauskristallisierte: „Wo er das noch nicht ist, da muss Wohnungsbau endlich Chefsache werden.“

Wie die Baubedarfe in Nordrhein-Westfalen derzeit aussehen, versuchte Prof. Dr. Micha-



Veranstalter, Gastgeber, Referenten: Einigkeit über erhebliche Neubaubedarfe in NRW.

el Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft in Köln darzustellen. 350.000 bis 400.000 neue Wohnungen seien nötig. Komplex sei die Situation im Flächenland NRW, weil sie so ausdifferenziert sei:

Prof. Dr. Voigtländer prognostizierte unter anderem den Drang anerkannter Flüchtlinge in die ohnehin bereits beliebten, wachsenden Metropolen. Dies werde dazu führen,

dass die Baubedarfe gerade in den schon unter Wohnraummangel leidenden Städten steigen, wohingegen auf dem Land und in manchen schrumpfenden Städten bereits jetzt zu viel Neubau betrieben werde. Für seine Zahlen erntete der Wissenschaftler aus dem Plenum jedoch auch Widerspruch von den Vertretern jener Städte, denen er eine zu starke Neubautätigkeit attestiert hatte. „Die Situation hat wirklich eine erhebliche



Gisbert Schwarzhoff (M.) berichtete wie auch Andreas Vondran aus der Unternehmenspraxis.



Prof. Bernd Fallner: „Kleinster gemeinsamer Nenner reicht nicht.“

Dynamik und führt dazu, dass selbst aktuell erhobene Zahlen schnell veralten“, so Prof. Dr. Voigtländer. „Natürlich kann sich gerade unter dem Andrang der vielen neu nach Deutschland kommenden Menschen die Situation in den Städten schnell ändern.“ Kommunen seien gut beraten, wenn sie die lokalen Wohnungsmärkte genau beobachten. Das Nebeneinander von Wachstums- und schrumpfenden Regionen sei nämlich auch eine Chance, sofern man sich gut miteinander vernetze.

„Konservierende städtebauliche Vorstellungen über Bord werfen“

Woran es denn nun hapert und welche Faktoren die Investoren bei Wohnungsbauprojekten besonders hemmen, wusste Bernhard Faller (Questio Forschung & Beratung). Sein Institut hatte Bauherren befragt und drei Faktoren identifiziert, denen herausragende Bedeutung zukommt: „Die Grundstücksverfügbarkeit, die Auslastung der Partner auf Vorleistungsseite sowie die Komplexität und Dauer von Planungs- und Genehmigungsverfahren sind die größten Hemmnisse.“ Kommunen müssten Monitoringverfahren für ihre Bauland- und Grundstückspotenziale etablieren, um voranzukommen. Vor allem aber: „Wohnungsbau braucht in den Städten Rückhalt“. Zu oft würden Projekte von so vielen Seiten bewertet, kritisiert, korrigiert und den Vorstellungen der eigenen Klientel angepasst, dass zuletzt nur noch der „kleinste gemeinsame Nenner“ übrig

i DAS BÜNDNIS FÜR WOHNEN NRW

Das Bündnis für Wohnen in NRW ist eine Initiative des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft, dem VdW Rheinland Westfalen, dem BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen sowie der Interessenvertretung der Eigentümer Haus & Grund NRW. Sie haben gemeinsam das „Bündnis für Wohnen – bezahlbar, generationengerecht, energieeffizient“ beschlossen, und im März 2013 das Memorandum unterzeichnet.

BÜNDNIS FÜR WOHNEN NRW
bezahlbar • generationengerecht • energieeffizient

bleibe. Faller warb für mehr Flexibilität in den Bau- und Planungsämtern: „Angesichts der momentanen Lage sollte man konservierende städtebauliche Vorstellungen über Bord werfen.“

Zwei Praxischecks – kurze Gespräche der Moderatorin Steffi Neu mit Praktikern – hatten die Veranstalter mit in die Veranstaltung eingebaut. Im ersten dieser Praxischecks sprachen Vanja Schneider (INTERBODEN Innovative Gewerbellöten) und Andreas Vondran (WOGEDO) über ihre Erfahrungen mit Gegenwind aus Stadt und Bürgerschaft. Die gemachten Erfahrungen ähnelten sich frappierend: Sind Anwohner einmal emotional aufgewühlt, dann ist mit guten Worten oder vernünftigen Argumenten wenig zu erreichen. Ist die Aufregung groß genug, dann ist auch die sicher geglaubte Unterstützung durch Kommunalpolitik manchmal nicht mehr viel wert. Vondran führte allerdings auch an, dass ihm im entscheidenden Moment Wohnungsamt und Oberbürgermeister den Rücken gestärkt hätten. Ein gutes Beispiel dafür, was die Erklärung von Wohnungsbau zur Chefsache ausmachen kann.

Beispiel Hamburg: Mit viel Mut die Zukunft packen

Wie es aussehen kann, wenn Städte Wohnungsbau zur Chefsache machen, erläuterte Dr. Dorothee Stapelfeldt, Senatorin in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen in Hamburg. Dort hat man, ähnlich wie in Nordrhein-Westfalen, ein erfolgreiches und konstruktiv arbeitendes Bündnis für Wohnen etabliert – allerdings, aufgrund der anderen Strukturen im Stadtstaat mit besseren, direkteren Einflussmöglichkeiten. Noch wichtiger mag aber sein, dass die Notwendigkeit von mehr Wohnungsneubau an der Elbe auch von den Bürgern weitgehender anerkannt wird als in vielen Städten etwa an Rhein und Ruhr. Senatorin Dr. Stapelfeldt drückte es so aus: „Bei uns sieht man es so: Steigende Neubauzahlen sind nicht einfach nur ein politischer Erfolg, sondern ein Erfolg des Gemeinwesens an sich.“

Vor allem aber handelt man in Hamburg auf eine Weise konzeptionell, wie es derzeit kaum eine andere deutsche Stadt wagt oder für nötig hält: Neben einer angestrebten Zahl von 6.000 neuen Wohnungen jährlich sollen dort bis Ende 2016 noch 5.000 zusätzliche Wohneinheiten in kompakten neuen Quartieren entstehen. In ihnen wollen die Hamburger dann 15 Jahre lang neu nach



Lebhafte Beteiligung aus dem Plenum

Deutschland gekommene Menschen unterbringen, ehe sie die Wohnungen dann für alle Interessenten öffnen. Soziale Betreuung und ein starkes Engagement gegen die Bildung von Parallelgesellschaften seien da selbstverständlich nötig, so Dr. Stapelfeldt. Sie verteidigte das Konzept mit Leidenschaft: „Sechs neue Wohnungen hier und zwölf da bringen uns in der jetzigen Lage und bei diesem erheblichen Andrang nicht weiter.“

„Prozesse vereinfachen, erleichtern, beschleunigen“

Den zweiten Praxischeck nutzte Gisbert Schwarzhoff (WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH) dafür, um aus Sicht eines Bauherren noch einmal an die Städte zu appellieren: „Es gilt, Prozesse zu vereinfachen, zu erleichtern und zu beschleunigen.“ Viele Städte hätten in der Vergangenheit aus Finanznot zu viel Personal in den Bau- und Planungsabteilungen abgebaut. „Wenn wir die notwendigen Verfahren schneller abwickeln könnten, dann würde das unsere Kosten senken und neuen Wohnraum schneller entstehen lassen.“ Manfred Haesemann (CBH Rechtsanwälte, Köln) stimmte zu und plädierte für eine Verbesserung der Infrastruktur: Papierlose Verfahren könnten die Prozessketten weiter verkürzen.

Weitere Fachtagungen des Bündnisses für Wohnen sind geplant. Diese hat gezeigt, dass zwar noch keine Seite ein Patentrezept für die jetzige Situation kennt, dass die Zutaten aber auf dem Tisch liegen: Kommunikation, Transparenz, Problembewusstsein und eine klare Linie bei Wohnungsbau und Stadtentwicklung sind ebenso nötig wie die Offenheit der Bürger für Veränderungen im eigenen Umfeld.

AW

ZEHN JAHRE STADTUMBAU WEST

Parlamentarischer Abend in Berlin würdigt Erfolge des Stadtumbaus in NRW

Der Stadtumbau West ist ein Erfolgsmodell: Seit dem Start des Stadtumbauprogramms im Jahr 2004 hat das Land Nordrhein-Westfalen bis 2014 rund 327 Millionen Euro für rund 100 Stadtumbaugebiete in 60 Städten zur Verfügung gestellt. Zusammen mit den Mitteln des Bundes und der Kommunen sind in dieser Zeit gut 708 Millionen Euro in die Quartiere investiert worden. Seit nunmehr zehn Jahren dient das Bund-Länder-Programm dazu, die Auswirkungen der demografischen, energie- und gesellschaftspolitischen Veränderungen sowie den wirtschaftlichen Strukturwandel zu bewältigen.

Beteiligt haben sich neben Land und Kommunen in erheblichem Maß auch Wohnungsunternehmen und -genossenschaften. Die Ergebnisse ihrer Arbeit hatte man durch den Auszeichnungswettbewerb „10 Jahre Stadtumbau in Nordrhein-Westfalen – erfolgreiche Quartierserneuerung im Rahmen von Stadtumbau West und Wohnraumförderung“ und die damit verbundene Auszeichnung von insgesamt 21 Stadtentwicklungsprojekten am 25. September 2014 in Gelsenkirchen gewürdigt.

Nun hat das „Bündnis für Wohnen – bezahlbar, demografiegerecht, energieeffizient“ des Landes Nordrhein-Westfalen am 2. November 2015 noch einmal den Fokus auf sie gerichtet: Die Projekte wurden im Rahmen eines Parlamentarischen Abends in der Vertretung des Landes in Berlin ausgestellt und bildeten die Diskussionsgrundlage für die



Alexander Rychter, Michael Groschek, Barbara Hendricks, und Ulrich Bimberg (Verbandspräsident VdW Rheinland Westfalen) (v. l.)

Frage nach der künftigen Ausrichtung der Städtebauförderung und die Zukunft der Stadtumbauprogramme.

Stadtumbau ist vielleicht aktuell wie nie

Das Timing der Veranstaltung war gut: Deutschland wird jetzt nicht mehr als „fertig gebaut“ betrachtet, wie es in der Mitte der Nullerjahre noch der Fall war. Geht die Flucht von Menschen nach Deutschland in den kommenden Jahren auf einem hohen Level weiter, wird Stadtumbau in ganz neuen Dimensionen gedacht werden müssen. Manche Städte wie Hamburg planen die Errichtung vollkommen neuer

Quartiere, andere werden Quartiere sehr zügig erneuern und revitalisieren müssen, so die Erwartung vieler Teilnehmer am Parlamentarischen Abend. So standen die in der Landesvertretung aufgerichteten Tafeln zu den einzelnen Stadtumbauprojekten auch dafür, was Staat und Investoren durch eine erfolgreiche Kooperation vielerorts schon erreichen konnten.

Hendricks: „Ohne Engagement von Investoren geht es nicht“

Das stellte Bundesbauministerin Barbara Hendricks gleich zu Beginn klar: „Ohne engagierte Investoren geht es nicht.“ Sie



Foto: PHIL_DERA



Michael Groschek, Alexander Rychter, Martin Karsten und Judith Schulte-Loh (v. l.)



Foto: PHIL_DERA

Bundesbauministerin Barbara Hendricks, SPD, während ihrer Rede

appellierte an die Vertreter der Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften, Förderangebote zu nutzen und sich in die Stadterneuerung einzubringen. Die ausgestellten Beispiele zeigten anschaulich, wie von der gemeinsamen Anstrengung alle Beteiligten profitieren.

Die Bundesbau- und Bundesumweltministerin äußerte sich auch zu den jüngsten Beschlüssen der Bauministerkonferenz vom 30. Oktober 2015. Insbesondere bekräftigte sie ihre Überzeugung, dass auf das Kommen der EnEV 2016 zum 1. Januar des kommenden Jahres nicht verzichtet werden könne: „Es wäre unlauter, anlässlich der Klimakonferenz nach Paris zu fahren und von anderen große Anstrengungen zu erwarten, wenn wir in unseren eigenen Anstrengungen nachlassen.“ Richtig sei es aber, dass es nun, dem Beschluss der Bauministerkonferenz folgend, eine Neukonzeption von Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) geben soll. „Es kann sicherlich sein, dass wir mehr Flexibilität ermöglichen müssen, und dass wir künftig bessere Ergebnisse erzielen, wenn wir auch neue Wege ausprobieren“, so Hendricks.

„Zusätzliche Angebote sind nötig“

Nach Hendricks sprach Michael Groschek. Der NRW-Bauminister äußerte seinen Stolz über die im Foyer der Landesvertretung ausgestellten Projekte: Zu ihrem Erfolg habe nicht allein die Höhe der eingesetzten Fördersummen, sondern auch eine zielgerichtete Zusammenarbeit, gute Ideen und der Wille zum Neuanfang in belasteten Wohnquartieren beigetragen.

Auch Groschek ging auf die aktuellen Beschlüsse der Bauministerkonferenz ein: Man habe eine weitgehende Übereinstimmung darin erzielt, dass Wohnungsbau nicht teurer werden dürfe, und dass eine Beschleunigung von Planungs- und Bauprozessen entscheidend sei. „Bei den Aufgaben, die jetzt auf uns alle zukommen, müssen wir die gute Zusammenarbeit fortführen, den offenen Austausch umso mehr pflegen und gemeinsam anpacken“, so Groschek. Das Land Nordrhein-Westfalen habe sehr zügig die zusätzlichen Bundesmittel genutzt, um die Förderangebote zu verbessern und insbesondere Tilgungsnachlässe zu erhöhen. Auch Groschek sagte, eine Neukonzeption der Vorschriften zur CO₂-Einsparung sei geboten: „Wir wollen Klimaschutz und be-

zahlbares Wohnen besser miteinander in Einklang bringen. Die EnEV muss neu gedacht werden, damit sie weder Papiertiger noch Baubremse ist.“

„Wir verwirklichen solche Projekte für unsere Stadt“

Was kommunale Wohnungsunternehmen für ihre Städte erreichen können, stellte in der Folge Dirk Miklikowski, Geschäftsführer der Essener Allbau AG, eindrücklich dar: Er berichtete etwa über die Erneuerung „Uferviertel-Niederfeldsee“, die angestoßene Großmodernisierung im Essener Südostviertel und das Quartiersentwicklungsprojekt „Grüne Mitte“ nahe der Innenstadt – langfristig konzipierte Projekte, die über einfachen Wohnungsbau hinausgehen und eine stadtplanerische Gesamtkonzeption erkennen lassen, die Essens Gesicht in den kommenden Jahren merklich verändern wird. Da die Stadt zu einem erheblichen Maß auf die Allbau AG setze, sei die Zusammenarbeit grundsätzlich gut, so Miklikowski. „Wir verwirklichen solche Projekte für unsere Stadt im klassischen Sinn eines zur Kommune gehörenden Wohnungsbaunternehmens.“ Auch als kommunales Unternehmen sei man jedoch nicht vor langwierigen Pla-

>>

nungsprozessen gefeit. Anwohnerproteste könnten zudem auch einmal dazu führen, dass die politische Unterstützung für Projekte auf den Prüfstand komme.

Dortmunds Oberbürgermeister Ulrich Sierau lieferte im Anschluss die ergänzende Perspektive und schilderte, welche Maßstäbe er an die Zusammenarbeit mit Wohnungsunternehmen und -genossenschaften anlegt. Für Sierau ist klar: Wohnungsbau muss in den Städten Chefsache sein. „Wir kennen unsere Stadt und glauben zu wissen, welche Entwicklungsschritte in diesem oder jenem Quartier nötig sind“, so Dortmunds Oberbürgermeister. „In der Partnerschaft mit Bauherren setze ich auf Transparenz und klare Aussagen. Reden beide Seiten Klartext, dann kommen wir auch zu einer Regelung, die für unsere Bürger eine gute Entwicklung bedeutet und für die Bauherren das Erwirtschaften einer auskömmlichen Rendite ermöglicht.“ Bürgerbeteiligung, frühzeitige Anwohnerbeteiligung und eine nachvollziehbare Argumentation müssten dazu eingesetzt werden, um Abwehrreaktionen der Bürgerschaft gegen Veränderungen abzumildern.

„Nordrhein-Westfalen hat Vorbildcharakter“

In der abschließenden Podiumsdiskussion diskutierten NRW-Bauminister Michael Groschek, VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und Martin Karsten, Projektleiter der Bundestransferstelle Stadtumbau West. Rychter hob die Erfolge der Wohnungsbauförderung in Nordrhein-Westfalen hervor, betonte jedoch auch: „Auch wenn in



Ulrich Sierau

einer wachsenden Zahl von Städten Wohnungsbau nun wieder Priorität hat, so erfahren wir doch andererseits immer wieder von Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften, dass sie noch auf erhebliche Probleme stoßen, wenn sie neuen Wohnraum schaffen wollen.“ Nicht in jeder Kommune und jedem Landkreis würden Planungs- und Genehmigungsprozesse bereits im Rahmen des Machbaren beschleunigt. Zudem sei Bürgerbeteiligung zwar grundsätzlich zu begrüßen, sie müsse jedoch in geregelten Formen ablaufen. Alles, was angesichts der wachsenden Zahl ins Land kommender Flüchtlinge den Bau neuer Wohnungen hemme oder gar weiter verteuere, müsse unbedingt kritisch hinterfragt werden. In diesem Zusammenhang begrüßte Rychter auch ausdrücklich die Entscheidung der Bauministerinnen und Bauminister, die jetzige Systematik von EnEV und EEWärmeG auf den Prüfstand zu stellen.

Groschek bekräftigte, man wolle hier schnell vorankommen. An den Bund richtete er die



Dirk Miklikowski

Aufforderung, über die bereits beschlossenen 500 Millionen Euro weitere 500 Millionen für den geförderten Wohnungsbau bereitzustellen. Die bisherigen Kompensationsmittel sollten über 2019 hinaus fortgeführt werden. Groschek betonte auch, dass das Förderinstrumentarium noch weiter verbessert werden könne: „Zusätzliche Angebote jenseits von Städtebau- und Wohnraumförderung sind nötig, um Quartiere nachhaltig zu stabilisieren.“

Ein gutes Schlusswort fand schließlich Karsten: Über die Vielfalt der Projektlandschaft in NRW hatte er sich bereits positiv geäußert, als er gefragt wurde, ob der Stadtumbau West in Nordrhein-Westfalen sich durch ein besonderes Merkmal auszeichne. Karstens Antwort: „Die enge Verknüpfung von Wohnungsbau- und Städtebauförderung in diesem Maß ist in Ihrem Bundesland etwas Besonderes. Damit fällt Nordrhein-Westfalen in dieser Hinsicht sicherlich eine Vorbildfunktion zu.“

AW



Barbara Hendricks, Alexander Rychter und Axel Gedaschko (v. l.)



Foto: PHIL_DERA

NEUE WOHNFORMEN

Ministerin Bätzing-Lichtenthäler besucht GSG Neuwied



Der Faktor Mensch ist entscheidend: Sabine Bätzing-Lichtenthäler (3. v. l.) informierte sich über gemeinschaftliche Wohnformen.

Sozial- und Demografieministerin Sabine Bätzing-Lichtenthäler informierte sich am 23. Oktober 2015 im Westerwald über neue Wohnformen und Initiativen im Land. Dabei besuchte sie gemeinsam mit VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, Thomas Will (Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen) sowie Oberbürgermeister Nikolaus Roth ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt in Neuwied.

Auf dem Programm standen der Besuch einer Kindertagesstätte, die Besichtigung von altengerechten Wohnungen sowie Wohnungen für gemeinschaftliches Wohnen für behinderte Menschen im Gebäude. Das mehrgeschossige Gebäude ist Teil des „Soziale Stadt“-Fördergebiets „Südöstliche Innenstadt“. Heinz-Peter Schmitz, Geschäftsführer der GSG Gemeindliche Siedlungs-Gesellschaft Neuwied mbH, stellte den Besuchern das Projekt bei einem gemeinsamen Rundgang vor.

Ministerin Bätzing-Lichtenthäler erklärte: „Ich freue mich besonders, dass das Programm Soziale Stadt hier so gut integriert ist und die GSG Neuwied schon ein weiteres gemeinschaftliches Wohnprojekt im Blick hat. Gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft und den Kommunen wollen wir erreichen, dass die neuen Wohnformen in ihrer ganzen Vielfalt schon bald zur Normalität in unserer Gesellschaft werden.“ Die Ministerin äußerte

den Wunsch, im gesamten Land mehr Initiatoren für innovative Projekte zu gewinnen, da die neuen Wohnformen viele Vorteile für Jung und Alt bringen. „Die neuen Wohnformen verbinden Barrierefreiheit mit nachbarschaftlicher Unterstützung und können mit frei wählbaren professionellen Angeboten ergänzt werden. So bieten sie Antworten auf die Frage, wie ein Leben im Alter im gewohnten Umfeld – auch wenn Unterstützung



Die rheinland-pfälzische Sozialministerin im Gespräch mit den Gastgebern

>>

oder Pflege benötigt wird – möglich ist“, so Bätzing-Lichtenthäler weiter.

Alexander Rychter, Verbandsdirektor der Wohnungswirtschaft im Westen, sagte: „Die GSG Neuwied übernimmt Verantwortung und stellt sich gesellschaftspolitischen Themen wie etwa der demografischen Entwicklung und dem Wunsch der Menschen, auch im Alter so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden zu verbleiben. Sie steht damit stellvertretend für viele der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und -gesellschaften, die ähnlich verantwortlich und sozialorientiert sind. Rychter, der für 480 Unternehmen in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz spricht, sagte weiter: „Dass im Jahr 2014 die Bundesmittel für das Programm Soziale Stadt von 40 Millionen Euro in 2013 auf 150 Millionen Euro aufgestockt wurden – und dass der Bund auch im Programmjahr 2015 150 Millionen Euro für das Programm zur Verfügung stellt – ist für das Engagement dieser Wohnungsunternehmen und -genossenschaften eine richtige und wichtige Unterstützung.“

Zuvor hatte die Ministerin zwei Wohn-Pflege-Gemeinschaften in Marienrachdorf besucht. Dort ließ sie sich im Gespräch mit den Initia-



Fotos: MSAGD RLP

Beim Besuch einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft kamen auch Bewohner zu Wort.

toren über die Entwicklung des Bauernhofes zur Wohn-Pflege-Gemeinschaft informieren, in der Menschen mit unterschiedlichem Hilfebedarf in einer gemeinsamen Wohnung leben und frei wählbare Unterstützungs- und Pflegeleistungen in Anspruch nehmen können. „Diese Wohnform bietet auch in kleinen Gemeinden die Chance, im hohen Alter im gewohnten sozialen Umfeld bleiben zu können“, unterstrich die Ministerin.

Das Land Rheinland-Pfalz unterstützt alternative Wohnformen mit einer Vielzahl von

Förder- und Beratungsangeboten. Die neue Broschüre „Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen in Rheinland-Pfalz“ stellt die Besonderheiten innovativer Wohnprojekte im Land vor und beschreibt, wie die verschiedenen Finanzierungs- und Beratungsangebote der Landesregierung ineinandergreifen.

AW

- Die Broschüre ist über die Homepage www.wohnen-wie-ich-will.rlp.de erhältlich.

FOLGE DES LANDESKLIMASCHUTZGESETZES

Klimaschutzkonzept veröffentlicht

Anfang November 2015 wurde das Klimaschutzkonzept des Landes Rheinland-Pfalz veröffentlicht. Das Konzept wurde auf Grundlage des Landesklimaschutzgesetzes (LKSG) erstellt und teilt sich in einen Textteil und einen Maßnahmenkatalog. Rheinland-Pfalz ist nach Nordrhein-Westfalen damit das zweite Bundesland, das einen entsprechenden Maßnahmenkatalog vorlegt.

Das Landesklimaschutzgesetz, das am 23. August 2014 in Kraft getreten ist, gibt die Entwicklung eines Klimaschutzplanes vor. Das Konzept legt die Ausgangslage (Treibhausgasereöffnungsbilanz – Kapitel 2) sowie die Handlungsoptionen (Kapitel 3) dar und benennt knapp 100 Maßnahmen aus acht Handlungsfeldern (Kapitel 5 und Maßnahmenkatalog), mit denen die Klimaschutzziele des Landes erreicht werden

sollen. Es geht dabei um Handlungsoptionen, die vom Land selbst initiiert, gefördert, begleitet oder umgesetzt werden können. Eine Finanzierung aller Maßnahmen bleibt allerdings offen und wird auf die nächste Legislaturperiode vertagt.

Rheinland-Pfalz hat sich zum Ziel gesetzt, die Treibhausgasemissionen bis 2020 um 40 Prozent gegenüber dem Stand von 1990 zu senken. Bis 2050 soll eine Minderung von mindestens 90 Prozent erreicht werden.

Ein Klimaschutzbeirat, der Anfang des Jahres unter Vorsitz von Ministerin Lemke zum ersten Mal zusammentrat, soll auch zukünftig die Konzeption, Umsetzung und Überprüfung des Klimaschutzkonzeptes begleiten. In dem Gremium ist eine Vielzahl von gesellschaftlichen Institutionen vertreten. Zur Erfolgskontrolle der Umsetzung



von Maßnahmen soll es ein landesweites Emissions- und Maßnahmenmonitoring geben (Kapitel 6).

RS/LW

- Das Klimaschutzkonzept sowie der Maßnahmenkatalog sind zu finden unter: <http://www.mwkel.rlp.de/Klimaschutz/Klimaschutzkonzept/>

ARBEITSKREIS PR & MARKETING

Verbändeübergreifendes Treffen in Hannover

Flüchtlingszahlen, Baukosten und Wohnraumbedarf steigen, es droht eine neue Stufe der Energieeinsparverordnung und die demografische Entwicklung hin zu einer im Durchschnitt älteren Gesellschaft schreitet weiter voran. Bei so vielen Themen, die die Wohnungswirtschaft derzeit beschäftigen, gibt es auch für die Pressesprecher und Kommunikationsverantwortlichen in den Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften mehr als genug zu besprechen. Die Mitglieder des VdW-Arbeitskreises PR & Marketing trafen sich am 1. und 2. Oktober 2015 mit Kollegen aus den Verbandsgebieten des VNW und vdW Niedersachsen Bremen zum fachlichen Austausch.

Der Schulterchluss der drei Verbände hat Tradition: Ihre Arbeitskreise für PR & Marketing treffen sich bereits seit einigen Jahren in jährlicher Folge zu gemeinsamen Sitzungen. Auch diesmal wurden die 1,5 arbeitsreichen Tage in Hannover durch den Blick über den Tellerrand zusätzlich bereichert, vielfältige Erfahrungen wurden diskutiert und Vorgehensweisen miteinander verglichen. Insbesondere der Einsatz neuer

Medien, Mieteraktionen und besondere Mieterangebote zu den Feiertagen waren in den Gesprächen Thema. Die Vermittlung der steigenden Baukosten an die Stakeholder, die Kommunikation gegenüber Bürgern, Mietern und Städten nahm einigen Raum ein. Die Räumlichkeiten für das von mehr als dreißig Teilnehmern besuchte Treffen in der zentral gelegenen niedersächsischen Landeshauptstadt stellten die meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH sowie Heimatwerk Hannover eG freundlicherweise zur Verfügung.

So war auch genug Platz für die vom vdW Niedersachsen Bremen organisierte „Schreibwerkstatt“: Dr. Cathrin Christoph und Dr. Annika Schach – beide ausgewiesene PR-Spezialistinnen und Professorinnen an der Hochschule Hannover – diskutierten über Web- und sonstige Texte sowie Besonderheiten des Verfassens von Pressemitteilungen, Newslettern, Jahresberichten, Kundenzeitungen und Redemanuskripten. Auch für PR-Profis war das eine gute Gelegenheit, sich mit neuen Ideen, Eindrücken und Sichtweisen zu versorgen.

AW

„Energiekosten; kein Thema für Sie?“



Heizöl • Erdgas • Strom • Schmierstoffe • Kraftstoffe • Flüssiggas • Solar • Pellets • Heiztechnik

Als Energiepartner setzen wir unsere Stärken für Sie ein:

- Günstige Energiepreise durch individuelle Versorgungsmodelle.
- Top-Betreuung durch persönliche Ansprechpartner vor Ort.
- Einfacher Wechsel. Wir übernehmen alle Formalitäten.
- Nur ein Rahmenvertrag für all Ihre Objekte.



Foto: Mapics - fotolia.com



Vertrauen Sie uns – einem der größten mittelständischen Energielieferanten in Deutschland mit über 55 Jahren Markterfahrung. www.montana-energie.de

Wechseln Sie jetzt! > 089/641 65 214 oder geschaeftskunden@montana-energie.de

FACHEKKURSIONEN

Blick der Arbeitsgemeinschaften nach Europa

Im Herbst führen sechs der regionalen Arbeitsgemeinschaften (ARGEN) des VdW nach Brüssel. Ziel der Besuche war es, sich über europapolitische Themen zu informieren und den Wohnungsmarkt in Belgien kennenzulernen. Die Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft sind dieselben, wengleich auch die Rahmenbedingungen und Handlungskonzepte unterschiedlich sind ...

Im Zeitrahmen von September bis Oktober 2015 reisten die Mitglieder von insgesamt sechs regionalen Arbeitsgemeinschaften – ARGE Ennepe-Ruhr-Kreis, ARGE Wohnungsunternehmen Bergisches Land, ARGE Gemeinnützige Wohnungsunternehmen der Städte Bochum und Castrop-Rauxel, ARGE Düsseldorf, ARGE Sauerland-Wittgenstein und ARGE Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe – nach Brüssel.

Die ARGEn besichtigten beispielsweise Wohnprojekte sowie die Soziale Stadt Cité Hellemans, führten Gespräche mit EU-Abgeordneten im Parlament, informierten sich über die Arbeit des Brüsseler Büros des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und waren Gast in der Landesvertretung Nordrhein-Westfalen in Brüssel.

Bei einem Besuch des Verbandes „Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen“ (VMSW) war das Schwerpunktthema die soziale Wohnraumförderung am Beispiel von Flandern. In Belgien wird die Förderung auf



regionaler Ebene umgesetzt – daher fokussiert das Beispiel nur den Wohnungsmarkt in Flandern. In Flandern gibt es rund 2,3 Millionen Wohnungen für sechs Millionen Einwohner. 74 Prozent ist davon Privateigentum, 20 Prozent Mietwohnungen und nur sechs Prozent sind Sozialwohnungen. Rund 75.000 Bewerber stehen auf der Bewerbungsliste für eine soziale Wohnung – auch in Flandern ist dringend der Neubau von sozialen Wohnungen erforderlich. In Flandern gibt es rund 50 soziale Vermietungsunternehmen, die selbst Wohnungen des Privatmarktes mieten und diese dann an Wohnberechtigte untervermieten. Die

sozialen Vermietungsunternehmen übernehmen die komplette Verwaltung, dafür erhalten die Eigentümer eine reduzierte Miete.

Die Teilnehmer der Fachexkursionen resümierten: Es ist interessant und konstruktiv, Gespräche mit den Kollegen aus Belgien zu führen und unterschiedliche Wohnungsmarktstrukturen kennenzulernen. Ein besonderer Dank gilt dem Team des GdW-Büros in Brüssel, welches die regionalen Arbeitsgemeinschaften bei der Organisation der Studienfahrten bestens unterstützt hat.

LW



42. TREFFPUNKT SOZIALARBEIT

Umgang mit dementen Mietern diskutiert



Foto: VdW Rheinland Westfalen

Am 21. Oktober 2015 fand in Bochum der 42. Treffpunkt Sozialarbeit statt. Dabei beschäftigten sich die über 20 Teilnehmer diesmal mit dem Umgang mit dementen Mietern. Geleitet wurde die vom Verband organisierte Veranstaltung von der Sozialwissenschaftlerin, Wohnungswirtin und Mediatorin Anne Dellgrün sowie von Sozialarbeiterin und Mediatorin Annette Küpper. Nach einer Vorstellungsrunde gaben Dellgrün und Küpper einen umfangreichen Überblick zum Thema Demenz. Neben Zahlen und Fakten gingen sie dabei unter anderem auch auf die verschiedenen Formen von Demenz ein und beschrieben unterschiedliche Warnsignale. Im Anschluss hatten zunächst die Teilnehmer das Wort und berichteten ausführlich von ihren eigenen Erfahrungen. Hierauf aufbauend widmeten sich Dellgrün und Küpper detailliert dem tatsächlichen Umgang mit dementen Menschen. Hierbei gingen die beiden Referentinnen insbesondere auf Grund- und Körperhaltung ein und gaben Hinweise aus der Praxis. Anschließend wurde die Gruppe geteilt und die Teilnehmer konnten



Foto: Dellgrün

gemeinsam mit den beiden Expertinnen in einem Workshop Herausforderungen und Lösungsansätze im Umgang mit Demenz basierend auf den eigenen Erfahrungen erarbeiten.

Zum Ende blickten alle Teilnehmenden auf eine sehr informative und für die tägliche Arbeit hilfreiche Veranstaltung zurück.

MD

VIVAWEST-ABEND

Zwei Milliarden Euro für Neubau und Bestand

„Mit verstärkten Investitionen in den Neubau wollen wir die Qualität unseres Wohnungsbestandes in urbanen Lagen des Ruhrgebietes und entlang der Rheinschneie weiter verbessern und einen Beitrag zur Stadtentwicklung in den Quartieren leisten“, sagte VIVAWEST-Geschäftsführerin Claudia Goldenfeld anlässlich des VIVAWEST-Abends 2015 vor rund 120 Gästen aus Politik und Wirtschaft in Gelsenkirchen. „Unser Unternehmen sieht sich mit seinem langfristigen und nachhaltigen Geschäftsmodell als Partner der Kommunen, der den Wandel an Rhein und Ruhr aktiv begleitet und gestaltet. Dabei sind Ökonomie und soziale Verantwortung für uns zwei Seiten einer Medaille“, sagte Goldenfeld zu Beginn der Veranstaltung.

Der Vorstandsvorsitzende der RAG-Stiftung, Dr. Werner Müller, zeichnete als Gastredner des ersten VIVAWEST-Abends sein ganz persönliches Bild des Ruhrgebietes: „Das Ruhrgebiet ist lebenswert. Dazu machen es seine Menschen, seine ganz eigene Sprache, seine Currywurst, attraktive Arbeitgeber, Kunst und Kultur. Trotzdem bleiben Herausforderungen, die es zu meistern gilt, damit das Ruhrgebiet als attraktive Region weiterentwickelt werden kann.“ Dabei nannte er auch den Soli für den Aufbau West als einen vernünftigen Ansatz.

Wie Geschäftsführerin Goldenfeld weiter ausführte, sollen von 2015 bis 2020 rund zwei Milliarden Euro in den Neubau, den Erwerb von Bestandswohnungen, Instandhaltung und Modernisierungen fließen. Rund 1.500 Wohnungen sollen jährlich modernisiert werden, der Schwerpunkt liegt dabei auf der Steigerung der Energieeffizienz. Den Planun-



Der Vorstandsvorsitzende der RAG-Stiftung Dr. Werner Müller

gen zufolge sollen die Modernisierungsinvestitionen in den kommenden fünf Jahren um 20 Prozent auf durchschnittlich über 70 Millionen Euro im Jahr steigen.

Mit Blick auf den stark wachsenden Bedarf an Wohnraum sagte die Geschäftsführerin: „Wir können uns im Rahmen unserer Neubauaktivitäten gut vorstellen, unsere Mittel für den öffentlich geförderten Wohnungsbau weiter aufzustocken, um damit Wohnraum für weniger kaufkräftige Mieter zu schaffen, darunter auch Flüchtlinge.“ Dabei setzt das Unternehmen als Anbieter von qualitativollen und bezahlbaren Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung auf eine stabile Sozialstruktur in ihren Quartieren.

Die Flüchtlingswelle und die Herausforderungen insbesondere für Kommunen nannte die Geschäftsführerin eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die auch den Einsatz der Unternehmen erfordert. Auch hier sieht sich das Wohnungsunternehmen als starker Partner der Städte. VIVAWEST identifiziert in ihren Beständen systematisch geeigneten Wohnraum für Flüchtlinge und bietet diesen den Kommunen proaktiv an. Bislang wurden mit elf Kommunen Kooperationsvereinbarungen geschlossen, berichtete Goldenfeld, mit 21 weiteren laufen entsprechende Gespräche. Rund 900 Flüchtlinge leben bereits in den Wohnungen der Gesellschaft.

„Daneben prüfen wir auch, ob wir in Einzelfällen für die Erstunterbringung von Flüchtlingen geeignete Immobilien oder Flächen



Geschäftsführerin Claudia Goldenfeld kündigte erhebliche Neuinvestitionen an.

zur Verfügung stellen können“, ergänzte VIVAWEST-Geschäftsführer Ralf Giesen. In einem konkreten Fall wird das Unternehmen voraussichtlich rund 1.000 Quadratmeter Gewerbefläche noch in diesem Jahr im Raum Aachen zur Verfügung stellen können. Das Fördervolumen der VIVAWEST Stiftung hat man um eine Soforthilfe von 100.000 Euro aufgestockt, um damit Integrationsleistungen wie Sprachkurse zu unterstützen.

AW



HAMMER GEMEINNÜTZIGE BAUGESSELLSCHAFT MBH

Grundsteinlegung für das Projekt „Stadttor Ost“ in Hamm




Feierlich und fröhlich ging es zu, als der Grundstein für das HGB-Bauprojekt Stadttor Ost gelegt wurde. Der Bau der drei Gebäude mit insgesamt 45 Wohnungen geht damit in die heiße Phase. Bei der Zeremonie schwangen neben HGB-Geschäftsführer Thomas Jörrißen auch Bürgermeisterin Monika Simshäuser, HGB-Aufsichtsratsvorsitzender Dennis Kocker und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter behertzt die Mörtelkelle. Und um am Ende ganz sicherzugehen, dass die Zeitkapsel mit Kleingeld, Bauplänen und Tageszeitung nicht nur symbolisch, sondern auch tatsächlich eine feste Basis für den Erfolg des Bauprojekts bildet, legte Geschäftsführer Jörrißen am Ende noch einmal eine Extra-Kelle drauf.

Sowohl Bürgermeisterin Simshäuser als auch Alexander Rychter lobten das Stadttor Ost und sehen das Projekt bereits als vollen Erfolg an: Der anspruchsvolle Entwurf der Eichhorst + Schade Architekten zeigt, dass sozialer Wohnungsbau und moderner Wohn-Komfort sich nicht ausschließen müssen. Bürgermeisterin Simshäuser ist sich sicher: Der qualitätsvolle Bau wird das Stadtbild verbessern.

Im Laufe des Sommers 2016 sollen die ersten Mieter kommen. Wohnungen zwischen 47 und 77 Quadratmetern, geräumige Keller, Balkone und Loggien sowie Aufzüge warten in den energieeffizienten Gebäuden an der Lippestraße auf sie. 6,3 Millionen Euro investiert die HGB in das Projekt, das mit einem



Mietpreis von 5,25 Euro pro Quadratmeter bezahlbaren Wohnraum für viele Menschen schafft. Eines der drei Gebäude soll mit speziellen Seniorenwohnungen ausgestattet werden.

Mit der Grundsteinlegung schaffen Geschäftsführer Jörrißen und die HGB nicht nur das Fundament für ein konkretes Bauprojekt. Sie setzen auch ein Zeichen für einen sozialen Wohnungsbau, der sich Qualität und Menschlichkeit verpflichtet. AW 

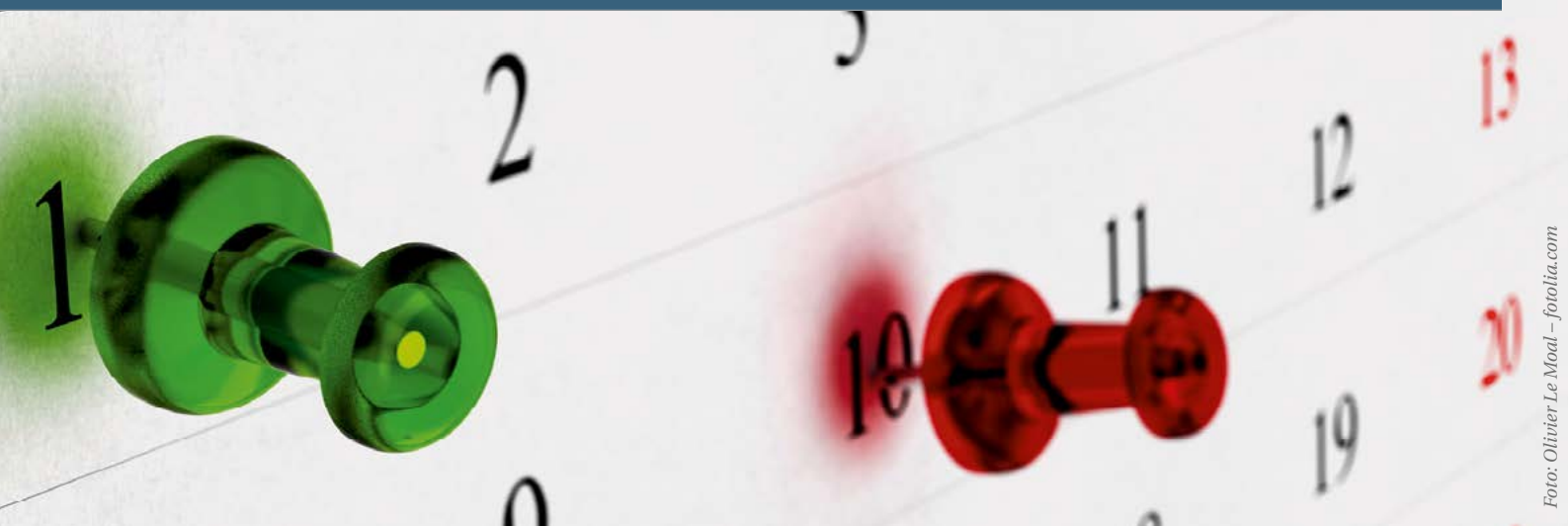


Foto: Olivier Le Moal – fotolia.com

Termine 2015/2016

Termine Verband		
Treffpunkt Ehrenamt	Donnerstag/Freitag, 4./5. Dezember 2015	Bonn
Arbeitskreis Wohnraumförderung	Donnerstag, 28. Januar 2016	Düsseldorf
Präsidium und Verbandsrat	Montag, 1. Februar 2016	Düsseldorf

Allgemeine Termine		
DEUBAUKOM	Mittwoch - Samstag, 13. - 16. Januar 2016	Essen
Energieforum West	Dienstag/Mittwoch, 26./27. Januar 2016	Essen

BEWERBUNGEN KÖNNEN EINGEREICHT WERDEN

Fortsetzung der Gemeinschaftsinitiative „Besser Wohnen“

Die Gemeinschaftsinitiative „Besser Wohnen – Energetische Sanierung plus“ des NRW-Bauministeriums mit Unternehmen der nordrhein-westfälischen Wohnungswirtschaft soll nun unter dem Dach des Bündnisses für Wohnen ausgedehnt werden. Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften sind eingeladen, Rohkonzepte einzureichen, in denen die energetische Sanierung und darüber hinausgehende Modernisierung von Wohnquartieren Thema ist.

Ziel der Initiative ist es, die energetische Sanierung, die Erneuerung der Quartiere und die Sicherung günstiger Mieten durch Anwendung ganzheitlicher Konzepte zu erreichen.

- Detaillierte Informationen zur Gemeinschaftsinitiative finden interessierte Unternehmen unter: www.mbwsv.nrw.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

Foto: Andrey Popov – fotolia.com

WOHNUNGSGESELLSCHAFT RECKLINGHAUSEN MBH

Umzug des Firmensitzes im 75. Jahr

Mit einem Mieterfest hat die Wohnungsgesellschaft Recklinghausen mbH ihren 75. Geburtstag gefeiert. Prokurist Marc-Oliver Fichter sagte: „Unsere Hauptaufgabe ist die Arbeit für unsere Mieter. Aus diesem Grunde haben wir sie zu uns eingeladen.“ So fanden sich im Laufe des Samstages viele Familien am Neumarkt 21 in Recklinghausen ein, wohin die Gesellschaft in diesem Jahr ihren Firmensitz verlegt hat. In seiner kurzen Begrüßung betonte Geschäftsführer Georg Möllers: „Unsere Gesellschaft will nahe bei den Mietern sein, von denen viele in den südlichen Stadtteilen wohnen. Zudem wollen auch wir einen Beitrag zur großartigen Entwicklung des Neumarkts leisten.“

Der mit dem Mieterfest verbundene Tag der offenen Tür bot mit Gesprächen, Speisen, Getränken und einer Tombola ein buntes Unterhaltungsprogramm. Zu den Gratu-

lantent gehörten neben dem Aufsichtsratsvorsitzenden Claus Clemens Beeking auch VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und Marcus Stimler (IHK Münster), die die Arbeit der Wohnungsgesellschaft Recklinghausen würdigten.

Das Unternehmen kann in Recklinghausen auf mehr als sieben erfolgreiche Jahrzehnte zurückblicken: Zu den ersten Großprojekten in den 1950er-Jahren hatte etwa der Bau der ECA-Siedlung in König-Ludwig gehört. Heute betreut die Wohnungsgesellschaft 1.350 Wohnungen, 500 Garagen und 45 Gewerbeobjekte, darunter auch eine Reihe sozialer Einrichtungen. Unübersehbar im Stadtgebiet sind die in Modulbauweise errichteten neuen Kindergärten im Nordviertel und auf der Hillerheide.

Mit zahlreichen Modernisierungsmaßnahmen möchte die WG auch weiterhin ihren

Bestand zukunftsfähig halten. Claus Clemens Beeking, Vorsitzender des Aufsichtsrates: „Allein 2014/15 haben wir 4,5 Millionen Euro investiert.“ Im Jahr 2016 sollen weitere 3,3 Millionen Euro in die energetische und altengerechte Modernisierung von 68 Wohnungen an der Ruhrstraße 20-32 investiert werden. Für ein WG-Projekt zum Neubau von Mietreihen- und Doppelhäusern für junge Familien hat der Rat bereits einen Grundstücksverkauf an der Baumstraße beschlossen. Geschäftsführer Möllers sieht die WG als wichtigen Akteur bei der Umsetzung des Handlungskonzepts Wohnen der Stadt: „Unser Unternehmen war erst kürzlich bei einer Veranstaltung mit Minister Michael Groschek gut vertreten. Insbesondere der Bedarf an zusätzlichen öffentlich geförderten Wohnungen wächst deutlich. Diesen Herausforderungen werden wir uns auch in Recklinghausen stellen.“ AW



Foto: Wohnungsgesellschaft Recklinghausen mbH

75 erfolgreiche Jahre für den Wohnungsmarkt in Recklinghausen: Glückwünsche und Urkunde zum Jubiläum der Wohnungsgesellschaft.

Steuerliche Maßnahmen zur Förderung der Hilfe für Flüchtlinge

VEREINFACHUNGEN FÜR SPENDER >> Deutschland wird zunehmend Zufluchtsort für Menschen unterschiedlichster Nationalität. Die Aufnahme, Versorgung und Integration von Flüchtlingen ist für Deutschland eine gesamtstaatliche Herausforderung. Engagierte Bürger, Unternehmen, Initiativen und Organisationen helfen den Ankommenden, in dieser Situation den Alltag zu bewältigen.

Dieses private Engagement unterstützt damit auch die staatlichen Institutionen in ihren Aufgaben. Die hohe Spendenbereitschaft in Deutschland ist ein Zeichen des Willens für mitmenschliches Zusammenleben und des Willkommens. Die Bundesregierung fördert daher das gesamtgesellschaftliche Engagement in Deutschland, damit möglichst schnell und unbürokratisch Hilfe geleistet werden kann.

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der Länder im BMF-Schreiben vom 22. September 2015 Regelungen erlassen, die Vereinfachungen für private Spender und steuerbegünstigte Organisationen zum Ziel haben. Sie gelten für die nachfolgenden Maßnahmen, die vom 1. August 2015 bis 31. Dezember 2016 durchgeführt werden.

I. Spenden – Vereinfachter Zuwendungsnachweis

Für alle Sonderkonten, die von inländischen juristischen Personen des öffentlichen Rechts, inländischen öffentlichen Dienststellen oder von den amtlich anerkannten Verbänden der freien Wohlfahrtspflege einschließlich ihrer Mitgliedsorganisationen zur Förderung der Hilfe für Flüchtlinge eingerichtet wurden, gilt ohne betragsmäßige Beschränkung der vereinfachte Zuwendungsnachweis. Nach § 50 Abs. 2 S. 1 Nr. 1a Einkommensteuer-Durchführungsverordnung (EStDV) genügt in diesen Fällen als Nachweis der Bareinzahlungsbeleg oder die Buchungsbestätigung (zum Beispiel Kontoauszug) eines Kreditinstitutes oder der PC-Ausdruck bei Onlinebanking. Nach § 50 Abs. 2 S. 1 Nr. 1b S. 1 EStDV gilt der vereinfachte Zuwendungsnachweis auch, soweit bis zur Errichtung eines Sonderkontos Zuwendungen auf ein anderes Konto der genannten Zuwendungsempfänger geleistet wurden.



Foto: Zerbor – fotolia.com

Haben auch nicht steuerbegünstigte Spendensammler Spendenkonten zur Förderung der Hilfe für Flüchtlinge eingerichtet und zu Spenden aufgerufen, sind diese Zuwendungen steuerlich abziehbar, wenn das Spendenkonto als Treuhandkonto geführt wird und die Zuwendungen anschließend entweder an eine nach § 5 Abs. 1 Nr. 9 Körperschaftsteuergesetz (KStG) steuerbefreite Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse oder an eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts beziehungsweise eine inländische öffentliche Dienststelle zur Förderung der Hilfe für Flüchtlinge weitergeleitet werden. Zur Erstellung von Zuwendungsbestätigungen muss dem Zuwendungsempfänger auch eine Liste mit den einzelnen Spendern und dem jeweiligen Anteil an der Spendensumme übergeben werden.

Unter folgenden Voraussetzungen ist bei Spendensammlungen nicht steuerbegünstigter Spendensammler zur Förderung der Hilfe für Flüchtlinge über ein als Treuhand-

konto geführtes Spendenkonto auch ein vereinfachter Zuwendungsnachweis möglich:

Die gesammelten Spenden werden auf ein Sonderkonto einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts, einer inländischen öffentlichen Dienststelle oder eines amtlich anerkannten Verbandes der freien Wohlfahrtspflege einschließlich seiner Mitgliedsorganisationen überwiesen. Nach § 50 Abs. 2 S. 1 Nr. 1b S. 2 EStDV genügt als Nachweis in diesen Fällen der Bareinzahlungsbeleg, die Buchungsbestätigung des Kreditinstitutes oder der PC-Ausdruck bei Online-Banking des Spenders zusammen mit einer Kopie des Barzahlungsbelegs, der Buchungsbestätigung des Kreditinstitutes oder des PC-Ausdrucks bei Online-Banking des nicht steuerbegünstigten Spendensammlers.

II. Spendenaktionen von gemeinnützigen Körperschaften zur Förderung der Hilfe für Flüchtlinge

Einer gemeinnützigen Körperschaft ist es grundsätzlich nicht erlaubt, Mittel für steu-

erbegünstigte Zwecke zu verwenden, die sie nach ihrer Satzung nicht fördert (§ 55 Abs. 1 Nr. 1 Abgabenordnung (AO)). Ruft eine gemeinnützige Körperschaft, die nach ihrer Satzung keine hier in Betracht kommenden Zwecke – wie insbesondere mildtätige Zwecke oder Förderung der Hilfe für Flüchtlinge – verfolgt (zum Beispiel Sportverein, Musikverein, Kleingartenverein oder Brauchtumsverein), zu Spenden zur Hilfe für Flüchtlinge auf, gilt Folgendes: Es ist unschädlich für die Steuerbegünstigung einer Körperschaft, die nach ihrer Satzung keine zum Beispiel mildtätigen Zwecke fördert oder regional gebunden ist, wenn sie Mittel, die sie im Rahmen einer Sonderaktion für die Förderung der Hilfe für Flüchtlinge erhalten hat, ohne entsprechende Änderung ihrer Satzung für den angegebenen Zweck verwendet. In entsprechender Anwendung des Anwendungserlasses zur Abgabenordnung (AEAO) zu § 53, Nr. 11 kann bei Flüchtlingen auf den Nachweis der Hilfebedürftigkeit verzichtet werden.

Es reicht aus, wenn die Spenden entweder an eine steuerbegünstigte Körperschaft, die zum Beispiel gemeinnützige oder mildtätige Zwecke verfolgt, oder an eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts beziehungsweise eine inländische öffentliche Dienststelle zur Förderung der Hilfe für Flüchtlinge weitergeleitet werden. Die gemeinnützige Einrichtung, die die Spenden gesammelt hat, muss entsprechende Zuwendungen, die sie für die Hilfe für Flüchtlinge erhält und verwendet, bescheinigen. Auf die Sonderaktion ist in der Zuwendungsbestätigung hinzuweisen.

III. Maßnahmen steuerbegünstigter Körperschaften zur Unterstützung von Flüchtlingen

Neben der Verwendung der eingeforderten Spendenmittel (Abschnitt II) ist es ausnahmsweise auch unschädlich für die Steuerbegünstigung der Körperschaft, wenn sie sonstige bei ihr vorhandene Mittel, die keiner anderweitigen Bindungswirkung unterliegen, ohne Änderung der Satzung zur unmittelbaren Unterstützung von Flüchtlingen einsetzt. In entsprechender Anwendung des AEAO zu § 53, Nr. 11 kann bei Flüchtlingen auf den Nachweis der Hilfebedürftigkeit verzichtet werden.

Werden vorhandene Mittel an andere steuerbegünstigte Körperschaften, die zum Bei-

spiel mildtätige Zwecke verfolgen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Unterstützung von Flüchtlingen stehen, oder an eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts beziehungsweise eine inländische öffentliche Dienststelle zu diesem Zweck weitergeleitet, ist dies nach § 58 Nr. 2 AO unschädlich für die Steuerbegünstigung der Körperschaft.

IV. Steuerliche Behandlung von Zuwendungen aus dem Betriebsvermögen – Zuwendung als Sponsoring-Maßnahme

Die Aufwendungen des Steuerpflichtigen sind entsprechend dem BMF-Schreiben vom 18. Februar 1998 (Bundessteuerblatt (BStBl) I, Seite 212) zum Betriebsausgabenabzug zuzulassen. Aufwendungen des sponsernden Steuerpflichtigen sind danach Betriebsausgaben, wenn der Sponsor wirtschaftliche Vorteile, die in der Sicherung oder Erhöhung seines unternehmerischen Ansehens liegen können, für sein Unternehmen erstrebt. Diese wirtschaftlichen Vorteile sind unter anderem dadurch erreichbar, dass der Sponsor öffentlichkeitswirksam (zum Beispiel durch Berichterstattung in Zeitungen, Rundfunk, Fernsehen und so weiter) auf seine Leistungen aufmerksam macht.

V. Lohnsteuer – Arbeitslohnspende

Aus Billigkeits- und Vereinfachungsgründen gilt Folgendes:

Verzichten Arbeitnehmer auf die Auszahlung von Teilen des Arbeitslohns oder auf Teile eines angesammelten Wertguthabens zugunsten einer Zahlung des Arbeitgebers auf ein Spendenkonto einer spendenempfangsberechtigten Einrichtung im Sinne des § 10b Abs. 1 S. 2 EStG, bleiben diese Lohnteile bei der Feststellung des steuerpflichtigen Arbeitslohns außer Ansatz, wenn der Arbeitgeber die Verwendungsaufgabe erfüllt und dies dokumentiert.

Der außer Ansatz bleibende Arbeitslohn ist im Lohnkonto aufzuzeichnen (§ 4 Abs. 2 Nr. 4 S. 1 Lohnsteuer-Durchführungsverordnung (LStDV)). Auf die Aufzeichnung kann verzichtet werden, wenn stattdessen der Arbeitnehmer seinen Verzicht schriftlich erklärt hat und diese Erklärung zum Lohnkonto genommen worden ist.

Der außer Ansatz bleibende Arbeitslohn ist nicht in der Lohnsteuerbescheinigung (§ 41b Abs. 1 S. 2 Nr. 3 EStG) anzugeben.

Die steuerfrei belassenen Lohnteile dürfen im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung nicht als Spende berücksichtigt werden.

VI. Aufsichtsratsvergütungen

Verzichtet ein Aufsichtsratsmitglied vor Fälligkeit oder Auszahlung auf Teile seiner Aufsichtsratsvergütung, gelten die unter Abschnitt V genannten Grundsätze sinngemäß. Da es sich aufseiten der Gesellschaft gleichwohl um Aufsichtsratsvergütungen und nicht um Spenden handelt, bleibt die Anwendung des § 10 Nr. 4 KStG davon unberührt.

VII. Umsatzsteuer

Das Umsatzsteuerrecht ist in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union insbesondere durch die Vorschriften der Richtlinie 2006/112/EG des Rates über das gemeinsame Mehrwertsteuersystem vom 28. November 2006 (Mehrwertsteuer-Systemrichtlinie) weitgehend harmonisiert. Die Mitgliedstaaten sind verpflichtet, die dort getroffenen Regelungen in nationales Recht umzusetzen. Die Mehrwertsteuer-Systemrichtlinie kennt keine Regelung, die es einem Mitgliedstaat zur Förderung der Hilfe für Flüchtlinge, wenn auch nur zeitlich und sachlich begrenzt, gestatten würde, von den verbindlichen Richtlinienvorschriften abzuweichen.

Sachliche Billigkeitsmaßnahmen bei unentgeltlichen Zuwendungen aus einem Unternehmen nach § 3 Abs. 1b und Abs. 9a Umsatzsteuergesetz (UStG) sind daher ebenso wenig möglich wie eine Ausweitung der Steuervergütung nach § 4a UStG.

VIII. Schenkungsteuer

Nach § 13 Abs. 1 Nr. 17 Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG) sind Zuwendungen von der Schenkungsteuer befreit, die ausschließlich mildtätigen Zwecken im Sinne des § 53 AO gewidmet sind und sofern die Verwendung zu diesem Zweck gesichert ist.



Foto: Marco2811 - fotolia.com



GRUNDERWERBSTEUER

Ersatzbemessungsgrundlage bei Sonderfällen

Mit Urteil vom 23. Juni 2015 hat das Bundesverfassungsgericht die Ersatzbemessungsgrundlage nach § 8 Abs. 2 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) für verfassungswidrig erklärt. Der Gesetzgeber kommt der Anordnung des Bundesverfassungsgerichts nach einer Neuregelung nach. Zur Ermittlung der Ersatzbemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer bei Sonderfällen (zum Beispiel wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist oder bei Unternehmensumwandlungen) soll auf die Bewertungsvorschriften für Erbschaftsteuerzwecke zurückgegriffen werden.

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Beschluss vom 23. Juni 2015 entschieden, dass die Regelung über die Ersatzbemessungsgrundlage im Grunderwerbsteuerrecht mit dem Gleichheitssatz unvereinbar ist. Der Gesetzgeber wurde verpflichtet, spätestens bis zum 30. Juni 2016 – rückwir-

kend zum 1. Januar 2009 – eine Neuregelung zu treffen.

Dieser Anordnung kommt der Gesetzgeber im Rahmen des Steueränderungsgesetzes 2015 nach und greift hierfür auf die für die Erbschaftsteuer geltenden Bewertungsvorschriften (Grundbesitzwerte gemäß § 157 Abs. 1 bis 3 Bewertungsgesetz (BewG)) zurück. Damit soll eine Annäherung an den gemeinen Wert und damit an die Regelbemessungsgrundlage des § 8 Abs. 1 GrEStG erreicht werden.

Die Änderung des § 8 Abs. 2 GrEStG wurde in das Gesetzgebungsverfahren zum Steueränderungsgesetz 2015 aufgenommen und soll auf Erwerbsvorgänge, die nach dem 31. Dezember 2008 verwirklicht werden, Anwendung finden (§ 23 Abs. 14 Satz 1 GrEStG-E).

In der Beschlussempfehlung und dem Bericht des Finanzausschusses des Deutschen Bundestags (BT) (BT-Drucksache 18/6094

vom 23. September 2015) sind die Fälle aufgeführt, bei denen es zu einer rückwirkenden Anwendung der Neuregelung des § 8 Abs. 2 GrEStG kommen beziehungsweise kommen kann.

Der Deutsche Bundestag hat den Entwurf des Steueränderungsgesetzes 2015 am 24. September 2015 verabschiedet; die abschließende Beratung erfolgt im Bundesrat.

§ 157 BewG regelt für Erbschaft- beziehungsweise Schenkungssteuerfälle für die Feststellung von Grundbesitzwerten, von Anteilswerten und von Betriebsvermögenswerten, dass die „Grundbesitzwerte unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag festgestellt“ werden. Die Konsequenz ist, dass bei Verschmelzung von Wohnungsunternehmen die entstehende Grunderwerbsteuer höher ausfällt.

JG

LANDGERICHT AACHEN, URTEIL VOM 2. JULI 2015 – 2 S 327/14

Hinweis auf erhöhtes Lüftungsverhalten in Abhängigkeit von der jeweiligen Möblierung

Es gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch, dass der Mieter seine Möbel grundsätzlich an jedem beliebigen Platz nahe der Wand aufstellen darf, wobei der ausreichende Abstand zur Vermeidung von Feuchtigkeit regelmäßig durch Scheuerleisten gewahrt wird. Ein unter Umständen erforderlicher größerer Abstand von der Wand erfordert einen entsprechenden Hinweis des Vermieters.

In dem zu entscheidenden Fall hatten die Beklagten eine Wohnung von der Klägerin gemietet. Die beklagten Mieter hatten an der Außenwand des Schlafzimmers Schränke aufgestellt. An der Wand bildete sich Schimmel. Die Parteien einigten sich darauf, ein Sachverständigengutachten einzuholen, das die Ursache der Schimmelbildung feststellen sollte. Die Kosten für das Sachverständigengutachten sollte die Partei tragen, die für die Schimmelbildung verantwortlich ist. Mit ihrer Klage verlangte die Vermieterin von den Mietern die Erstattung der Gutachterkosten sowie die Erstattung der Kosten von

Silikatplatten in Höhe von 1.842,55 Euro, die in die betroffene Schlafzimmerwand eingebaut wurden. Bei dem Einbau der Platten handelte es sich um eine aus größter Vorsicht durchgeführte, aber nicht unbedingt notwendige Maßnahme.

In seinem Berufungsurteil entschied das Landgericht Aachen, dass der Vermieterin kein Anspruch auf Ersatz der Gutachterkosten und der Kosten für den Einbau der Platten zustehe. Zwar hätten sich die Parteien wirksam darauf geeinigt, dass diejenige Partei die Gutachterkosten tragen sollte, die für die Feuchtigkeitsprobleme in der Mietwohnung verantwortlich sei. Es sei jedoch nicht bewiesen, dass die Schimmelbildung auf ein Verhalten der Mieter zurückzuführen sei.

Die Vermieterin müsse nach der Beweislastverteilung im Bereich des § 536a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) als auch im Anwendungsbereich des §§ 280 Abs. 1, 538 BGB beweisen, dass die Ursache des Mangels nicht in ihrem Gefahrenbereich liege. Nach

der Durchführung der Beweisaufnahme stehe fest, dass die streitgegenständliche Wohnung deshalb mangelhaft sei, weil sie erfordere, dass die Mieter, abhängig von der jeweiligen Möblierung der Wohnung überobligationsmäßig lüften müssten und die Mieter hierauf durch die Vermieterin nicht in ausreichender Weise hingewiesen worden seien. Denn es gehöre jedenfalls zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung, dass der Mieter seine Möbel grundsätzlich an jedem beliebigen Platz nahe der Wand aufstellen dürfe, wobei der ausreichende Abstand zur Vermeidung von Feuchtigkeit regelmäßig durch Scheuerleisten gewahrt werde. Ein unter Umständen notwendiger größerer Abstand zur Wand erfordere einen entsprechenden Hinweis der Vermieterin.

Auch ein Anspruch auf Ersatz der Kosten für die Silikatplatten scheide aus, weil, wie festgestellt, die Mieter kein Verschulden an der Schimmelbildung treffe und darüber hinaus der Einbau der Platten keinen ersatzfähigen Schaden darstelle, weil es sich nicht um eine unbedingt notwendige Maßnahme gehandelt habe.

Das Landgericht Aachen hat sich mit seiner Entscheidung der herrschenden Meinung angeschlossen, wonach der Mieter darüber aufzuklären ist, wenn in Abhängigkeit von der Möblierung andere Anforderungen an das Lüftungs- und Heizverhalten zu stellen sind, weil es sonst zu Schimmelbildung kommen kann.

Sofern der Vermieter in einer Wohnung Probleme mit Schimmelbildung hat, ist es sinnvoll, bei Abschluss des Mietvertrages immer ausdrücklich und nicht lediglich im Rahmen von Allgemeinen Geschäftsbedingungen darauf hinzuweisen, dass die Möbel einen bestimmten Mindestabstand zur Wand einhalten müssen. Im Zusammenhang mit der Aufklärung über Schwachstellen einer Wohnung kann es ratsam sein, eine individuelle Vereinbarung in Bezug auf etwaige Nutzungsbeschränkungen der Wohnung zu treffen, um klarzustellen, welche vertragsgemäße Nutzung der Vermieter zu gewähren hat.

FS 

Foto: Vitaliy Hrabar – fotolia.com

AMTSGERICHT BREMEN, URTEIL VOM 18. JUNI 2015 – 9 C 447/13

Haftung für Schimmelpilzbildung

Der Mieter hat grundsätzlich durch überobligatorische Maßnahmen nicht dafür Sorge zu tragen, dass sich in einer bauphysikalisch gefährdeten Wohnung zukünftig keine Mängel bilden.

Die Parteien des Rechtsstreits hatten einen Wohnraummietvertrag geschlossen und es kam im Verlauf der Mietzeit zu Schimmelpilzbildung in der Wohnung. Der Vermieter unterließ die Vornahme von Sanierungsmaßnahmen. Der Mieter forderte den Vermieter vergeblich dazu auf, die Mängel zu beseitigen und erhob daraufhin Klage mit dem Antrag der Mängelbeseitigung. Das Gericht kam im Rahmen der Beweisaufnah-

me zu dem Ergebnis, dass die erhöhte Feuchtigkeit in der Wohnung auf bauseitige Ursachen zurückzuführen sei. Um die bauseitigen Defizite auszugleichen, müsse man in der streitgegenständlichen Wohnung mehr heizen und lüften. Der Mieter habe jedoch nicht durch überobligatorische Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass sich in einer bauphysikalisch gefährdeten Wohnung künftig keine Mängel bilden würden. Sofern sich ein etwaiger Mitverursachungsbeitrag des Mieters nicht konkretisieren lasse, hafte allein der Vermieter für Mängel der Mietwohnung, in diesem Fall für die Schimmelpilzbildung. Dass das Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters nicht den durchschnittlichen Anforderungen entsprochen habe, hätte der Vermieter beweisen müssen. Das sei hier nicht gelungen. Unter anderem würden Nachzahlungsforderungen des Vermieters gegen den Mieter für das betreffende Betriebsjahr hinsichtlich der Heizkosten indizieren, dass eine ausreichende Beheizung durch den Mieter erfolgt sei.

FS



Foto: Dieter Pregizer – fotolia.com

AMTSGERICHT ZOSSEN, URTEIL VOM 11. JUNI 2015 – 4 C 50/15

Zur Wirksamkeit einer Kleinreparaturklausel

Eine formularvertragliche Kleinreparaturklausel, die ausdrücklich auch solche Teile der Mietsache umfasst, die nicht dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, benachteiligt den Mieter unangemessen und ist nach § 307 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) insgesamt unwirksam.

Die Vermieter und der Mieter vereinbarten im Mietvertrag die folgende Klausel: „Die Kosten der kleinen Instandhaltungen, die während der Mietdauer erforderlich werden, sind vom Mieter zu übernehmen, soweit die Schäden nicht vom Vermieter zu vertreten sind. Die kleinen Instandhaltungen umfassen nur das Beheben kleiner Schäden bis zum Betrag von 100 Euro im Einzelfall an Teilen der Wohnung, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, wie zum Beispiel Hähne und Schalter für Wasser, Gas und Elektrizität, Jalousien, Markisen, WC- und Badezimmer Einrichtungen, Verschlussvorrichtungen für Fenster, Türen, Fensterläden, Heiz-, Koch- und Kühleinrichtungen, Spiegel, Verglasungen, Beleuchtungskörper und so weiter. Die Verpflichtung besteht nur bis zu einer jährlichen Gesamtsumme aller Einzelreparaturen von bis zu acht Prozent der Jahresbruttokaltmiete.“

Die Vermieter reparierten die Flurbeleuchtung und machten die Kosten in Höhe von 43,89 Euro nunmehr klageweise gegenüber dem Mieter geltend.

Das Gericht entschied, den Vermietern stehe gegen den Mieter kein Anspruch auf Ersatz der Reparaturkosten zu. Die Klausel in dem Mietvertrag hinsichtlich der Kostentragung von Kleinreparaturen sei unwirksam, weil sie eine unangemessene Benachteiligung des Mieters darstelle. Derartige Vertragsklauseln würden von dem Grundsatz des § 535 Abs. 1 S. 2 BGB abweichen. Wonach der Vermieter, nicht der Mieter, verpflichtet sei, die Mietsache in dem zum vertragsgemäßen Gebrauch erforderlichen Zustand zu erhalten. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) seien Reparaturklauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen deshalb nur wirksam, wenn sie gegenständlich und betragsmäßig in dem gebotenen Umfang beschränkt seien. Es sei erforderlich, dass die Übernahme der Kosten der Höhe nach auf einen Kleinstbetrag pro Einzelreparatur sowie auf einen Gesamtbetrag pro Jahr begrenzt sei. Zudem dürfe sich die Kleinreparaturklausel nur auf solche Teile der Mietsache beziehen, die häufig dem Zugriff des Mieters ausgesetzt seien. Zu den Teilen der Mietsache, die dem häufigen Zugriff des

Mieters ausgesetzt seien, würden Installationsgegenstände für Elektrizität, Gas und Wasser, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie Verschlussvorrichtungen von Fensterläden zählen. Weiter würden wohl auch Rollläden, Markisen, Jalousien und eventuell mitvermietete Einrichtungsgegenstände wie etwa Kühlschränke, Waschmaschinen und dergleichen dazugehören. Die von den Vermietern verwendete Klausel erfasste jedoch auch Glasscheiben, Spiegel und Beleuchtungsgegenstände. Diese würden nicht dem häufigen Zugriff des Mieters unterliegen. Während zum Beispiel die Fensterverschlüsse aufgrund des Schließens und Öffnens des Fensters durch den Mieter tatsächlich in hohem Maß in Anspruch genommen würden, sei nicht ersichtlich, dass die Glasscheiben durch diesen Gebrauch in erhöhtem Maße der Abnutzung unterliegen würden.

Die Entscheidung führt damit konsequent die Rechtsprechung des BGH zu Kleinreparaturklauseln fort, nach der derartige Klauseln nicht so gefasst sein dürfen, dass hierunter auch Rohre und elektrische Leitungen oder solche Gegenstände fallen, mit denen der Mieter so gut wie nicht in Berührung kommt.

FS

INKRAFTTRETEN DES BUNDESMELDEGESETZES

Fragestellungen zur Wohnungsgeberbestätigung

Am 1. November 2015 ist das Bundesmeldegesetz (BMG) in Kraft getreten, das das Melderecht in Deutschland vereinheitlicht. Aus 16 Landesrechtsmeldegesetzen mit jeweils darauf aufbauenden landesspezifischen Regelungen wurde damit ein bundesweit einheitliches Bundesmeldegesetz etabliert. Zu diesem Zweck wurde auch die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Durchführung des Bundesmeldegesetzes (BMGVwV) erlassen, welcher der Bundesrat am 25. September 2015 zugestimmt hat.

Für die Wohnungsunternehmen ist vor allem die Wiedereinführung der bereits bis 2002 bestehenden Mitwirkungspflicht des Vermieters bei der An- und Abmeldung relevant (sogenannte Wohnungsgeberbestätigung). Sie ist in § 19 BMG geregelt. Im Gegenzug kann der Vermieter sich durch Rückfrage bei der Meldebehörde davon überzeugen, dass sich die meldepflichtige

Person auch tatsächlich an- oder abgemeldet hat. Weiterhin hat er neben der einfachen Melderegisterauskunft (§§ 44 ff. BMG) bei Glaubhaftmachung eines berechtigten Interesses einen Anspruch gegenüber der Meldebehörde auf Auskunft, wer tatsächlich in seiner Wohnung gemeldet ist (§ 50 Abs. 4 BMG).

Im Rahmen der Rechtsberatung sind bereits erste Fragen zur Umsetzung der Wohnungsgeberbestätigung aufgeworfen worden. Zum einen interessiert es die Wohnungsunternehmen, ob in der Wohnungsgeberbestätigung lediglich der Mieter, nur die einziehenden volljährigen oder alle miteinziehenden Personen aufzuführen sind. Zum anderen tritt die Frage auf, wer die Bestätigung im Falle der Untervermietung zu erstellen hat.

Hinsichtlich der beiden vorangestellten Fragen schafft die Verwaltungsvorschrift Klarheit. Gemäß §§ 19 Abs. 3, 17 Abs. 1 und

2 in Verbindung mit der BMGVwV hat die Wohnungsgeberbestätigung alle einziehenden Personen zu umfassen. Dies bedeutet, dass der einziehende Mieter alle einziehenden Personen gegenüber dem Vermieter zu benennen hat, der dann wiederum die ihm benannten Personen in der Wohnungsgeberbestätigung aufführen muss.

Hinsichtlich der Untermiete sieht die BMGVwV zu § 19 BMG vor, dass der Untervermieter, also der Hauptmieter, die Wohnungsgeberbestätigung entsprechend der allgemein geltenden Vorgaben zu erstellen hat. Gegebenenfalls sollte der Vermieter den Hauptmieter aber darauf hinweisen, wenn dieser mit der Bitte um Zustimmung zur Untervermietung an ihn herantritt. FS

BUNDESGERICHTSHOF, URTEIL VOM 10. JULI 2015 – V ZR 229/14

Verschattung eines Grundstücks durch Bäume des Nachbarn

Ein Grundstückseigentümer kann nicht von seinem Nachbarn verlangen, Bäume wegen der von ihnen verursachten Verschattung zu beseitigen.

Die Kläger sind seit 1994 Eigentümer eines in Nordrhein-Westfalen gelegenen Grundstücks, das mit einem nach Süden ausgerichteten Reihenhausbungalow bebaut ist. Ihr zehn mal zehn Meter großer Garten grenzt an eine öffentliche Grünanlage der beklagten Stadt. Dort stehen zwei etwa 25 Meter hohe Eschen, deren Abstand zu der Grundstücksbegrenzung neun beziehungsweise 10,30 Meter beträgt. Die Kläger verlangten die Beseitigung der Bäume mit der Begründung, ihr Garten werde durch diese vollständig verschattet. Der Garten eigne sich infolgedessen weder zur Erholung noch zur Hege und Pflege der von ihnen angelegten anspruchsvollen Bonsai-Kulturen.

Der Bundesgerichtshof (BGH) entschied, dass den Klägern kein Beseitigungsanspruch

zustehe. Ein Beseitigungsanspruch nach § 1004 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) setze voraus, dass das Eigentum der Kläger beeinträchtigt werde. Daran fehle es jedoch. Grundsätzlich sei es dem Nachbarn, hier der Stadt, gestattet, das eigene Grundstück in dessen räumlichen Grenzen aufgrund des Eigentumsrechts zu nutzen. Führt die Nutzung des eigenen Grundstücks jedoch gemäß § 906 BGB dazu, dass dem Nachbargrundstück unwägbare Stoffe zugeführt werden, kann darin eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks im Sinne des § 1004 Abs. 1 BGB liegen. Der Entzug von Luft und Licht stelle jedoch eine Art der Einwirkung dar, die von dem Anwendungsbereich des § 906 BGB nicht erfasst würde. Die Norm gelte nämlich nicht für Handlungen auf dem eigenen Grundstück, die natürliche Vorteile und Zuführungen vom Nachbargrundstück abhalte.

Das Eigentum des angrenzenden Nachbarn werde durch den Schattenwurf von Pflanzen

und Bäumen zwar im Sinne des § 1004 BGB beeinträchtigt, wenn die in den Landesnachbargesetzen enthaltenen Abstandsvorschriften nicht eingehalten würden. Aber auch dies sei hier nicht der Fall, weil der nach dem hier maßgeblichen nordrhein-westfälischen Landesrecht für stark wachsende Bäume vorgeschriebene Abstand gewahrt sei.

Auch ein aus dem nachbarrechtlichen Gemeinschaftsverhältnis hergeleiteter Beseitigungsanspruch könne nicht angenommen werden. Ein derartiger Anspruch bestehe nur ganz ausnahmsweise und setze voraus, dass ein über die gesetzliche Regelung hinausgehender billiger Ausgleich dringend geboten erscheine. Danach sei jedenfalls erforderlich, dass die Kläger wegen der Höhe der Bäume ungewöhnlich schweren und nicht mehr hinzunehmenden Beeinträchtigungen ausgesetzt seien. Das sei hier aber aufgrund der Umstände des Einzelfalls nicht der Fall. FS

Auf dem Weg zum Nearly Zero Emission Building

WAS ÄNDERT SICH? >> Gleich um 25 Prozent soll der Primärenergieverbrauch pro Quadratmeter und Jahr laut der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016 sinken. Wird das Auswirkungen auf bestimmte Energieträger haben? Ist der Einsatz von Gas-Brennwertheizungen im Neubau weiterhin eine der wirtschaftlichsten und beliebtesten Lösungen? Welche Konsequenzen werden Bauherren, Hersteller, Fachhandwerk und Fachplaner aus der EnEV 2016 ziehen? Diese und weitere Fragen beantwortet der nachstehende Beitrag.

Die wichtigste Zielvorgabe der Politik spiegelt sich in der EnEV 2016 wider: Im Jahr 2050 sollen Gebäude in Deutschland nahezu CO₂-neutral mit Energie versorgt werden. Sieht man sich die Entwicklung von der ersten Wärmeschutzverordnung bis heute an, so kommt man diesem Ziel stetig näher, denn mittlerweile ist der Primärenergiebedarf von rund 300 kWh/m²a je nach Gebäudetyp auf rund 50 kWh/m²a gesunken und beträgt damit circa noch ein Sechstel. Dazu beigetragen hat sowohl der bauliche Wärmeschutz als auch die Energieeffizienz der verwendeten Heiz- beziehungsweise Anlagentechnologie im Neubau.

Welche wesentlichen Vorgaben für Bauherren ändern sich durch die EnEV 2016?

- Der höchste Jahresprimärenergiebedarf zum Heizen, Lüften, Kühlen und der Trinkwassererwärmung beträgt künftig rund 50 kWh/m²a. Er sinkt damit im Vergleich zur EnEV 2014 um rund 25

Prozent. Erfüllt werden können diese Vorgaben durch die Verwendung erneuerbarer Energieträger, hocheffiziente Heiztechnik und eine weiter verbesserte Dämmung.

- Gleichzeitig sinkt der maximal erlaubte, mittlere Wärmeverlust über die Gebäudehülle um circa 20 Prozent.
- Der Primärenergiefaktor für Strom wird nochmals deutlich auf 1,8 gesenkt. 2009 lag dieser noch bei 2,6. Als Grund für die Reduzierung gilt der immer größer werdende Anteil von Wind- und Solarstrom im Vergleich zu Elektrizität, die aus fossilen Energieträgern gewonnen wird.
- Bereits seit dem Inkrafttreten der EnEV 2014 müssen mehr als 30 Jahre alte Wärmeerzeuger im Baubestand ausgetauscht werden. Davon ausgenommen sind private Wohngebäude, die bereits vor dem Jahr 2002 vom aktuellen Eigentümer bewohnt worden sind und bestehende Niedertemperatur- sowie Brennwert-Heizgeräte.

Kommen auch Verschärfungen für den Gebäudebestand?

Für Bestandsgebäude sind im Hinblick auf die EnEV keine weiteren Verschärfungen der gesetzlichen Vorgaben vorgesehen. „Wir begrüßen es, dass verlässliche, sozialverträgliche und langfristige Rahmenbedingungen für den Gebäudebestand gelten und damit das Wirtschaftlichkeitsgebot eingehalten wird“, so Karl-Heinz Backhaus, Leiter Politik, Verbands- und Normungsmanagement Vaillant dazu. „Um jedoch die Klimaziele zu erreichen und die hohen Energieeinsparungspotenziale im Gebäude auszuschöpfen, ist es erforderlich, die EnEV durch Anreizsysteme für die Gebäudeeigentümer zu ergänzen.“

Sind die Verschärfungen der EnEV-Vorgaben technologienoffen umsetzbar?

Neben den aufgeführten Haupt- enthält die EnEV sogenannte Nebenforderungen. Dazu zählt auch die Vorgabe zur weiteren Reduzierung der Transmissionswärmeverluste. „Hier sehen wir ein Manko in puncto Technologieoffenheit, denn diese Forderung lässt sich nur mit einem noch höheren Dämmstandard erreichen“, so Backhaus.

Welche Konsequenzen wird die Einführung von Gebäude-Effizienzklassen haben?

Mit der EnEV 2016 wird auch die Angabe von Gebäude-Effizienzklassen von A+ bis H für alle Häuser in bestimmten Situationen wie zum Beispiel dem Verkauf der Immobilie verpflichtend. Bereits seit dem 1. Mai 2015 müssen diese in Immobilienanzeigen angegeben werden. Anders als bei den bekannten Energielabeln spiegeln die energetischen Kennwerte basierend auf der Endenergie nicht die realen Energieverbrauchskosten wider. Teilweise stehen sie sogar im krassen Widerspruch zu den politischen Zielen der Energiewende. Darüber hinaus kollidiert die Klassifizierung basierend auf der Endenergie teils mit bestehenden Förderprogrammen,



Zwei Drittel aller modernen Gebäude sind energetisch um mindestens 30 Prozent besser aufgestellt als die EnEV es fordert.

die ihre Anforderungen am Primärenergiebedarf des Gebäudes ausrichten. Beispielsweise die KfW-Energieeffizienzprogramme beruhen auf dem Primärenergiebedarf.

Insbesondere wenn versucht wird, mit relativ geringen Investitionen eine sehr gute Effizienzeinstufung des Gebäudes zu erreichen, um bei Verkauf oder Vermietung eine hohe Rendite erzielen zu können, können schlichtweg energietechnisch falsche Entscheidungen zugrunde liegen. So lässt sich beispielsweise auch in einem Altbau mit einer benötigten Vorlauftemperatur von 75 °C durch die Investition in eine einfache Luft-/Wasser-Wärmepumpe schnell eine sehr gute Gebäude-Effizienzklasse erreichen. Dass hier andere Anlagentechnologien deutlich effizienter wären und geringere Energiekosten hätten, ist jedoch jedem Fachmann klar.

Welche Heiztechnologie kann die Vorgaben der EnEV 2016 erfüllen?

Unter anderem zu dieser Frage hat das Institut für Technische Gebäudeausrüstung Dresden (ITG) in der Studie „Neubaukompass 2015“ untersucht, unter welchen Bedingungen die verfügbaren Heiztechnologien die EnEV 2016 erfüllen.

Demnach sollten grundsätzlich sowohl Investitions- als auch Betriebskosten der gewünschten Heiztechnologie verglichen werden. Hier hat der ITG-Neubaukompass ein klares Ergebnis ergeben: Bei einem geringfügig verbesserten Wärmeschutz gegenüber den EnEV-Vorgaben – zum Beispiel durch den Einsatz einer Drei- statt Zweischeiben-Verglasung – ist eine Erdgas-Brennwertheizung mit solarer Trinkwassererwärmung und Heizungsunterstützung das kostengünstigste System. Soll der bauliche Wärmeschutz nicht verbessert werden, bietet sich der Einsatz einer kontrollierten Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung als zusätzliche Maßnahme an. Dies ist in nahezu allen Fällen ohnehin aufgrund der dichten Gebäudehülle zwangsläufig erforderlich.

Doch auch die Luft-/Wasser-Wärmepumpe, eine Erdgas-Hybridheizung, die Gaswärmepumpe mit solarer Unterstützung, ein Blockheizkraftwerk (BHKW), das Brennstoffzellen-Heizgerät und ein Pellet-Heizkessel können die Vorgaben der EnEV weiterhin erfüllen – wenn die Vorgaben entsprechend beachtet und gegebenenfalls teilweise Zusatzmaßnahmen getroffen werden, die oftmals ohnehin erforderlich sind, ohne vorgeschrieben



Grundsätzlich können alle Technologien an Wärmeerzeugern die EnEV 2016 erfüllen.

zu sein. Auf einen Nenner gebracht heißt das: Auch mit den Vorgaben der EnEV 2016 ist weiterhin der Einsatz aller Technologien der Wärmeerzeugung möglich.

Was bedeutet die Reduzierung des Primärenergiefaktors für Strom?

Ökodesign-Richtlinie und EnEV haben eine wesentliche Gemeinsamkeit: Der große Gewinner aus beiden Regelwerken ist der Energieträger Strom – nicht aber unbedingt auch die Energieeffizienz. Der Hintergrund: Während der Primärenergiefaktor für Erdgas bei 1,1 liegt, betrug der Primärenergiefaktor für Strom bis Ende 2013 2,6. Mit der aktuellen EnEV-Novelle wird dieser jedoch einseitig zugunsten von Strom verschoben. Mit Inkrafttreten der neuen EnEV sank der Primärenergiefaktor für Strom von 2,6 auf 2,4. Ab dem 1. Januar 2016 reduziert er sich dann sogar auf 1,8.

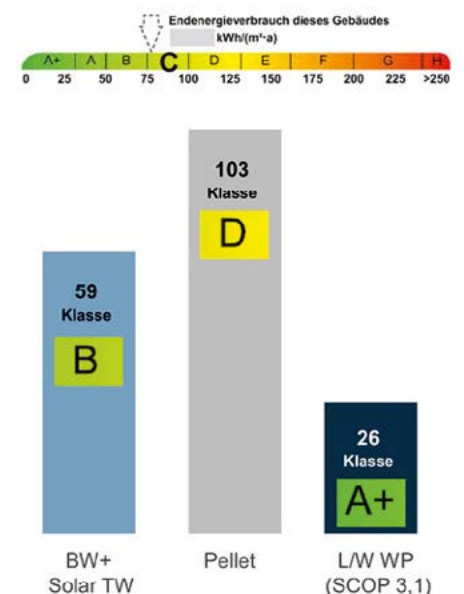
Die Begründung dafür erscheint zunächst plausibel: Der Anteil des aus Atomkraftwerken erzeugten Stroms geht kontinuierlich weiter zurück. Dieser hat einen hohen Primärenergiefaktor im Vergleich zu erneuerbaren Energieträgern. Auch der Anteil des Stroms, der aus fossilen Energieträgern gewonnen wird, sinkt weiter. Durch den stetig steigenden Anteil von erneuerbaren Energieträgern in der Stromerzeugung setzt sich der Primärenergiefaktor für Strom dadurch anders zusammen.

Ohne jegliche Verbesserungen hinsichtlich ihrer Effizienz werden zukünftig dadurch jedoch elektrisch betriebene Wärmepumpen gegenüber den Technologien Solarthermie, Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) und Gas-Brennwerttechnik höher bewertet, als dies derzeit der Fall ist. Im Endeffekt wird bei dieser Einstufung eine Prognose über den zukünftigen vermutlichen Anteil von erneuerbaren Energien im Strommix für den öffentlich rechtlichen Nachweis und Ener-

gieberatungen herangezogen, ohne den verstärkten Einsatz von erneuerbaren Energien bei anderen Energiearten zu berücksichtigen. Dadurch verlieren fossil betriebene Heizsysteme an Wettbewerbsfähigkeit. Gerade die statische Bewertung des Energieträgers Gas spielt hier eine wesentliche Rolle in der künftigen Bewertung von unbestrittenen Hocheffizienz-Technologien wie der KWK – sei es im BHKW oder der Brennstoffzelle.

Damit die Energiearten wieder eine faire Bewertung erhalten, besteht eine der zentralen Forderungen aus dem Markt darin, dass im Rahmen der nächsten EnEV-Novelle beispielsweise der steigende Anteil erneuerbarer Energien im Erdgas unter anderem über Bio-, Deponie- und Klärgas berücksichtigt wird.

Martin Schellhorn



Anders als bei den bekannten Energielabeln für Produkte spiegeln die energetischen Kennwerte basierend auf der Endenergie nicht die realen Energieverbrauchskosten von Gebäuden wider.

BREITBAND AUSBAU

Nachhaltiger NGA-Netzausbau als Chance für Nordrhein-Westfalen

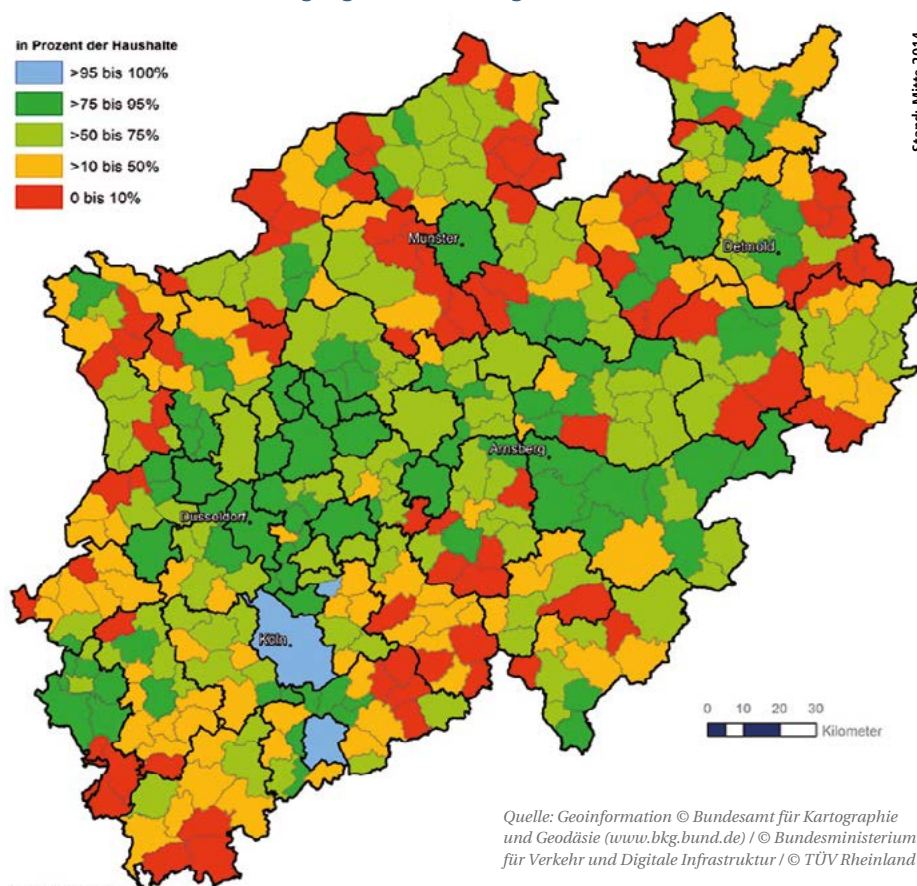
Die NRW.BANK hat zusammen mit dem Ministerium für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk eine Studie zum Ausbau des Breitbandnetzes der nächsten Generation (NGA-Netz) veröffentlicht. Die Autoren der Studie von MICUS Strategieberatung beziffern den Investitionsbedarf und geben strategische, organisatorische, rechtliche und förderrechtliche Handlungsempfehlungen, um den Breitbandausbau in NRW voranzubringen.

Die Breitbandziele sind im Koalitionsvertrag der Landesregierung NRW klar definiert: Bis 2018 sollen alle Kommunen in Nordrhein-Westfalen weitgehend flächendeckend mit Hochleistungsnetzen und Bandbreiten von mindestens 50 Mbit/s im Download ausgestattet sein. Es stellt sich die Frage, welche Handlungsmöglichkeiten auf staatlicher Ebene bestehen, um dieses Ziel zu erreichen.

In der Studie „Nachhaltiger NGA-Netzausbau als Chance für Nordrhein-Westfalen“ werden dazu 21 Handlungsempfehlungen vorgestellt. Ein zentrales Ergebnis der Studie ist, dass nur ein Fiber-To-The-Building-Netz (FTTB-Netz) sowie Richtfunk die Anforderungen eines NGA-Netzausbaus erfüllen können, so die Fachexperten. Infolgedessen könne eine NGA-Strategie für NRW demnach nur auf diesen Kernelementen basieren.

Die Studie enthält darüber hinaus eine Reihe neuer Erkenntnisse und Lösungsansätze. Erstmals werden für Nordrhein-Westfalen Investitionsszenarien für einen Glasfaserausbau spezifisch auf Basis der rund 4,3 Millionen Hauskoordinaten berechnet. Das Forschungsteam kommt zu der Erkenntnis, dass bei einem einhundertprozentigen Ausbau eines FTTB-Netzes Investitionen in Höhe von 8,6 Milliarden Euro erforderlich wären. Wenn zunächst auf einen Überbau der Kabelnetze verzichtet werden würde, was hier

50 Mbit/s Download-Versorgung (alle Technologien)



Quelle: Geoinformation © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (www.bkg.bund.de) / © Bundesministerium für Verkehr und Digitale Infrastruktur / © TÜV Rheinland

Mindestens 50 Mbit/s im Downstream stehen laut Breitbandatlas des Bundes in NRW rund 70,7 Prozent der Haushalte (Mitte 2014) zur Verfügung.

empfohlen wird, dann reduziere sich der Investitionsbedarf auf 3,2 Milliarden Euro. Die Neubauquote, also der Anteil der Netze, die neu zu erstellen sind, läge dann bei nur 35 Prozent. Diese Werte seien aber nur zu erreichen, wenn alle Maßnahmen zur Reduzierung der Ausbaukosten wie alternative Verlegetechnologien, untiefe Verlegung und Mitverlegung konsequent genutzt werden.

Die Studie liefert auch zu möglichen Ausbau-, Beteiligungs- und Betreibermodellen von Breitbandinfrastrukturen Antworten. Darüber hinaus werden Anforderungen für ein neues Modell zur „Nachhaltigen Netzerneuerung“ formuliert, das mit acht Kernelementen den Umstieg von kupfer- auf glasfaserbasierte Netze aufzeigt.

Insgesamt wird vorgeschlagen, die landesweite Koordination des Breitbandausbaus an einer zentralen Stelle in der Landesregierung anzusiedeln. Darüber hinaus sollen Kreis-/Städtebeauftragte für den Breitbandausbau eingesetzt werden, für die auch eine Anschubfinanzierung angeboten werden sollte. Vorrangige Aufgabe der Kreisbeauftragten soll es sein, bis 2017 den jeweiligen NGA-Entwicklungsplan der Region vorzulegen. LW

- Die Studie steht zum kostenlosen Download auf der Homepage der NRW.BANK in der Rubrik „Publikationen“ zur Verfügung.

GAG LUDWIGSHAFEN / PROF. DR.-ING. SUSANNE EDINGER

Handbuch: Barrierereduzierung – die Bauaufgabe der Zukunft

Die GAG Ludwigshafen hat einen Leitfa- den zum Thema „Barrierereduzierung im Bestand“ publiziert. Es werden eine Fülle von praktischen, anwendungsorientierten und oft auch kostengünstigen Maßnahmen aufgezeigt, mit denen in Bestandsbauten Barrieren Schritt für Schritt abgebaut werden können.

Sortiert nach Einsatzorten findet man in die- sem praxisorientierten Handbuch zum Bau- en im Bestand die wichtigsten Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren übersichtlich und kompakt zusammengefasst:

- **Grundstück:** Wohnumfeld, Stellplätze und Garagen, Wege zum Gebäude
- **Haus:** Hauseingang, Treppenhaus, Auf- zug, Gemeinschaftsraum



- **Wohnung:** Wohnungszugang, Anpassung der Raumgeometrie, Türen, Fenster, Küche, Bad, Balkon, Stauraum, Ausstat- tung

Barrierereduzierung im Bestand ist ein prak- tisches Handbuch (nicht nur) für Wohnungs- und Immobilienunternehmer und bietet aktuelle Fachinformationen anschaulich aufbereitet.

- **Autorin:** Prof. Dr.-Ing. Susanne Edinger, **Herausgeber:** GAG Ludwigshafen, **1. Auflage, 120 Seiten, Beuth Verlag, ISBN 978-3-410-25111-8, E-Book ISBN 978-3-410-25112-5**

BGW (HRSG.)

Das Bielefelder Modell

Vor knapp 20 Jahren hat die Biele- felder Gemeinnützige Wohnungs- gesellschaft (BGW) in Zusammen- arbeit mit dem ambulanten Dienstleister Alt und Jung e. V. das Bielefelder Modell entwickelt. Es ermöglicht Senioren ebenso wie jüngeren Menschen mit Hilfebedarf ein selbstbestimmtes Wohnen mit einer 24-stündigen Versorgungssicherheit, ohne dass hierfür eine Betreuungspauschale anfällt. Das Bielefelder Modell hat schnell bundesweit für hohe Aufmerksamkeit ge- sorgt und ist inzwischen auch in etlichen anderen Kommunen umgesetzt worden. Seine Entstehung und die wesentlichen Voraussetzungen stehen im Mittelpunkt des Buches „Das Bielefelder Modell – Kon- zept eines selbstbestimmten Wohnens mit Versorgungssicherheit“, das jetzt von der BGW herausgegeben worden ist.

Das Buch wendet sich in erster Linie an Kommunen, Wohnungswirtschaft und so-

ziale Dienstleister. Auf 94 Seiten geht es unter ande- rem um die Anforderun- gen an Wohnungsunter- nehmen und ambulante Dienste, um räumliche Voraussetzungen, um die Betreuung von demen- ziell Erkrankten und um die Entwicklung eines Qualitätsmanagements. Darüber hinaus kommen Menschen zu Wort, die in unterschiedlicher Weise mit dem Bielefelder Mo- dell verbunden sind.

Erstmals hat die BGW das von ihr entwickelte Konzept im Jahr 1996 an der Dahlemer Stra- ße in Dornberg umgesetzt. Inzwischen ist sie an 16 Standorten mit dem Bielefelder Modell vertreten; die 17. Wohnanlage wird im Januar an der Salzufler Straße in Heepen bezogen.



- **Das Bielefelder Modell Konzept eines selbstbestimmten Wohnens mit Versorgungssicherheit ISBN 978-3-00-047 932-8, 19,90 Euro**

DEZEMBER 2015

01.12.2015	Bochum	Mietrecht 2015 aktuell	RA Detlef Wendt	2
02.12.2015	Hannover	Aktuelles Mietrecht	Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus	3
03.12.2015	Köln	Forderungsmanagement in der Wohnungswirtschaft	RA Volker Bussler	2
03.12.2015	Hamburg	Praktische Anforderungen an die Mitgliederbuchhaltung und die Mitgliederliste	RA Rainer Maaß, WP/StB Lothar Klein, Frank Nolte	4
04.12.2015	Bochum	Excel für die Immobilienwirtschaft – Aufbaustufe	Lehrer des EBZ Berufskolleg	2
04.12.2015	Bochum	Best Practice: Unternehmenssprache als Erfolgsfaktor	Gabriele Borgmann	2
04.12.2015	Hannover	Einführung in die Begründung und Verwaltung von Eigentumswohnungen – speziell für Auszubildende	Heike David	3
07.12.2015	Bochum	Bilanzpolitik in HGB-Jahresabschlüssen – Gestaltungsspielräume aktiv nutzen	Frank Wetzel	2
07.12.2015	Hannover	Personalgewinnung – Stellenbeschreibung präzise formulieren und kreative Wege beschreiben	Iris Kadenbach	4
08.12.2015	Bochum	Streit im Treppenhaus aus rechtlicher Sicht	RA Detlef Wendt	2
08.12.2015	Bochum	Konflikte am Bau erfolgreich vermeiden und lösen	RA Jürgen F. J. Mintgens	2
08.12.2015	Lübeck	Datenschutz – Neuerungen und aktuelle Entwicklungen	RA Rainer Maaß	4
08.12.2015	Hannover	Muss jeder mit seiner Rechtschreibung auf dem Laufenden sein?	Dr. Steffen Walter	3
09.12.2015	Hannover	Wie lehne ich konfliktfrei Wohnungsbewerber ab?	Prof. Dr. Matthias Neu	3
10.12.2015	Hannover	Rechtsfragen bei energetischer Sanierung von Wohneigentum	RAin Elke Schmitz	3
11.12.2015	Bochum	Excel für die Immobilienwirtschaft – Aufbaustufe	Lehrer des EBZ Berufskolleg	2
14.12.2015	Hamburg	Training für Auszubildende und Berufseinsteiger III – Sich selbst und Inhalte wirksam präsentieren	Janis Bailitis	4
15.12.2015	Bochum	Praxistreff WEG – Rechtssichere „Best Practice“-Lösungen	RA Detlef Wendt	2
19.12.2015	Bochum	Buchführung lernen – Speziell für Azubis: Unterstufenstoff Buchführung auffrischen und festigen	Moritz Siepmann	2

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

1 Nadine Ibing
Telefon 0211 16998-21

2 Andrea Bohn
Telefon 0234 9447-510

3 Karsten Dürkop
Telefon 0511 1265-126

4 Andreas Daferner
Telefon 040 52011-218

IMPRESSUM

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

