

VerbandsMagazin

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



22 WOHNUNGSBAUOFFENSIVE IN NRW –
120.000 NEUE WOHNUNGEN SOLLEN ENTSTEHEN

29 INITIATIVE FÜR EIN „BÜNDNIS FÜR BEZAHLBARES
WOHNEN UND BAUEN“ IN RHEINLAND-PFALZ

5 SCHWERPUNKT
GESTALTEN? LENKEN? DIKTIEREN?

Wege zur guten Personalführung
in der Wohnungswirtschaft

LIEBE LESER >> Was macht gute Personalführung aus? Derzeit herrscht ein allgegenwärtiger Trend weg vom Individualismus zurück zur Gemeinschaft. Mit der sogenannten Generation Y werden sich Unternehmen verändern. Der Wandel der Arbeitswelten und die stetig steigende Komplexität und Anforderungen haben längst auch die Wohnungswirtschaft erreicht und stellen unsere Führungskräfte vor besondere Herausforderungen. Um den Anschluss nicht zu verpassen, ist der Wandel der Führungskultur unausweichlich.



New Leadership erreicht auch die Wohnungswirtschaft

Im Wettbewerb um die Talente macht gute Führung den Unterschied! Der rein autoritäre Führungsstil mit dem Schwerpunkt von Effizienz und Ertrag ist zu schwerfällig, um mit den neuen Entwicklungen Schritt zu halten. Eine moderne Führungskultur setzt auf Kreativität, Erneuerung und die Gestaltung kooperativer, ergebnisoffener Prozesse. Je mehr Führung, desto besser – vorausgesetzt sie basiert auf ehrlichem, authentischem und menschlichem Miteinander.

Erfolgreich ist nur das, was auf Resonanz trifft! Immer wichtiger wird Einfühlungsvermögen und Einsichtsfähigkeit. Der Schwerpunkt von Führung liegt nicht auf instrumentell gestützten Führungssystemen, sondern auf intensiver Entwicklungsbegleitung, Reflexion und Team-Coaching. Wertschätzung, Freiräume und Eigenverantwortung wirken sich unmittelbar und entscheidend auf das Engagement unserer Mitarbeiter und nicht zuletzt auch auf das Unternehmensergebnis aus. Beeindrucken lassen sie sich nicht durch

Titel oder Status, sondern durch Autonomie und eine sinnstiftende Vision.

Die Zeit des einseitigen Vordenkens und Anweisens durch Führungskräfte ist überholt. Hierarchie und Planbarkeit stehen auf dem Prüfstand; sich selbst organisierende Netzwerke innerhalb der Organisation stellen die Zukunft dar. Um mit der dynamischen Arbeitswelt Schritt zu halten, können Netzwerkstrukturen durch ihr kollektives Wissen punkten. Sie können die Antwort auf kreative Impulse, höhere Innovationskraft und Beschleunigung der Prozesse in Organisationen sein. Vorge dachte Entscheidungen und fertig ausgearbeitete Konzepte von Führungskräften sind nicht mehr up to date. Vielmehr geht es um Transparenz der Informationen, empathische Einbeziehung von Mitarbeitern in Entscheidungsprozesse und die Förderung des Austauschs zwischen Mitarbeitern.

Die Führungskraft von morgen muss rationale Führung mit emotionaler Führung

verbinden, um die vielfältigen Herausforderungen erfolgreich zu meistern. Eben eine Persönlichkeit sein! Sie hat die Fähigkeit, Menschen im direkten Kontakt Sicherheit zu geben und ihnen den Rücken zu stärken. Sie ist authentisch, beziehungsstark und kompetent und besitzt natürliche Autorität. Sie kann Menschen so organisieren, dass sie auf Basis des Geschäftsmodells bestmögliche Leistungen bringen und dadurch die Wettbewerbsfähigkeit erhöhen. Gleichzeitig lässt sie Raum für Eigeninitiative und vertraut auf die Fähigkeiten der Selbstorganisation der Menschen. Eine gute Führungskraft motiviert hauptsächlich über persönliche Wertschätzung und ist offen für Ideen und kreativen Austausch.

Manfred Lork

Vorsitzender des VdW-Arbeitskreises Berufliche Bildung und Personalentwicklung sowie Geschäftsführer der VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2015 nähert sich seinem Ende. Niemand wird sagen können, dass es arm an Ereignissen gewesen wäre: In der großen Politik ist viel in Bewegung geraten und auch in der Wohnungspolitik haben sich die Ereignisse regelrecht überschlagen.

Energiewende, demografische Entwicklung und natürlich auch die in 2015 massiv angestiegene Zahl Asylsuchender haben uns in den vergangenen zwölf Monaten maßgeblich beschäftigt. Es ist abzusehen, dass sich das mit dem Jahreswechsel nicht einfach erledigen wird, sondern dass wir auch in 2016 bewegte Zeiten erleben werden: Viele neu nach Deutschland kommende Menschen brauchen ein Dach über dem Kopf, und auch den Alteingesessenen in unserem Land soll bezahlbares, demografiegerechtes, energieeffizientes und qualitätsvolles Wohnen möglich sein. Die Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften werden sich dieser Herausforderung stellen – auch aus einem

stark empfundenen sozialen Verantwortungsgefühl, für das unsere Unternehmen stehen. Die Konflikte zwischen ökologischen und ökonomischen Zielen lassen sich nicht schönreden – wir werden sie auch zukünftig klar benennen.

Nun aber wünschen wir Ihnen erst einmal erholsame, schöne und feierliche Weihnachtstage sowie alles Gute für 2016. Wir sprechen gerne in Ihrem Auftrag für die Wohnungswirtschaft, beraten die Politik und vertreten dabei Ihre Interessen mit guten Argumenten. Deswegen freuen wir uns auch auf ein Wiedersehen mit Ihnen im nächsten Jahr.

Mit freundlichen Grüßen

Alexander Rychter **Ulrich Bimberg** **Dr. Daniel Ranker**
Verbandsdirektor Verbandspräsident Prüfungsdirektor



Foto: drubig-photo - fotolia.com



Mit diesem Zeichen markieren wir künftig alle Artikel, die über das Engagement der Wohnungswirtschaft bei der Unterbringung von Flüchtlingen berichten.

VM 12/2015 – 1/2016

SCHWERPUNKT – GESTALTEN? LENKEN? DIKTIEREN? WEGE ZUR GUTEN PERSONALFÜHRUNG IN DER WOWI

Wege zur guten Personalführung in der Wohnungswirtschaft – Gestalten? Lenken? Diktieren?	5
Realitätsfern und abgehoben – oder eine Verstärkung für die Unternehmen? – Die Vorstellungen der Generation Y	6
Wege zur neuen Führung – Ich bin Führungskraft – oder doch nicht?	8
Führungskräfteentwicklung in der Wohnungswirtschaft – Führungskräfteentwicklung in der Wohnungswirtschaft	10
Der Arbeitgeber als Persönlichkeit – Employer Branding	12
4. Forum Personal – 19. und 20. November 2015	14
„Fach- und Führungskräfte benötigen interdisziplinäres Wissen“ – Interview mit Prof. Dr. habil. Sigrid Schaefer	15

AKTUELLES

GdW-Verbandstag: „Wir können das“ – Tag der Wohnungswirtschaft 2015	16
10-Punkte-Programm zum Abschluss des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen – Wohnungsbau-Offensive auf Bundesebene	18
Umfangreiches Zahlenwerk für 2015/16 veröffentlicht – Daten und Trends	19
KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ wird erweitert – Zuschüsse für Maßnahmen zum Einbruchschutz	19
Kommunale Unternehmen stehen im Spannungsfeld – Führungsforum im EBZ	20
Wohnungswirtschaft protestiert gegen Pläne zur Einschränkung der Modernisierungumlage – Zweiter Teil des Mietrechtspakets	21

AKTUELLES NRW

120.000 neue Wohnungen sollen entstehen – Wohnungsbauoffensive in NRW	22
Qualitätssiegel für Betreutes Wohnen feiert zehnjähriges Bestehen – Kuratorium Betreutes Wohnen NRW	23
VdW-Mitgliedsunternehmen erhalten renommierten Preis – Auszeichnung vorbildlicher Bauten	24
Kommunalpolitischer Ratschlag zur Unterbringung von Flüchtlingen – Bündnis 90/Die Grünen	25
Bund Deutscher Architekten BDA vergibt zehn Auszeichnungen – „Architekturpreis Nordrhein-Westfalen 2015“	25
Auftaktveranstaltung zum Audit „Generationengerechtes Wohnen im Quartier“ – Lebenswerte Wohn- und Stadtquartiere	26
Soziale Wohnraumförderung: das Förderergebnis 2014 im Überblick – Statistischer Bericht	28

AKTUELLES RLP

Initiative für ein „Bündnis für bezahlbares Wohnen Rheinland-Pfalz“ – Ankurbelung des Wohnungsbaus	29
Integrationskonzept für Flüchtlinge – Neue Broschüre	30
Neues Landesnaturschutzgesetz in Kraft getreten – Stärkung nachhaltiger Entwicklung	30
Aktionsbündnis „Impulse für den Wohnungsbau Rheinland-Pfalz“ nimmt Stellung zu Baukostenproblematik – Wege zu mehr Wohnungsbau	31

VDW-ARBEITSKREISE	32	TERMINE	42
VERBAND UND GREMIEN	36	STEUERN	43
ARBEITSGEMEINSCHAFTEN	38	RECHT	46
AUS DEN UNTERNEHMEN	38	TECHNIK UND MULTIMEDIA	49
JUBILÄEN	41	SEMINARE	52



Foto: Jakub Jirsák – fotolia.com

Wege zur guten *Personalführung* in der Wohnungswirtschaft

GESTALTEN? LENKEN? DIKTIEREN? >> Führungskräfte nehmen nicht nur über die großen strategischen Entscheidungen Einfluss auf den Kurs der Unternehmen: Sie sind auch Vorbilder für ihre Mitarbeiter, wirken als Quell für Motivation und Innovation, können Mitarbeiter, und nicht nur junge Berufsanfänger, in vielfältigster Form und hohem Maße formen. Wie sich das Verhalten der Führungsebene auf die Unternehmenskultur auswirkt und welche Folgen das haben kann, sehen wir derzeit etwa in Wolfsburg.

In unserer heutigen Zeit, in der jedes Wohnungsunternehmen Wege finden muss, mit den Anforderungen der Mieter, Mitglieder und der Öffentlichkeit zurechtzukommen, um sich am Markt halten zu können, wird die Aufgabe der Personalführung sicher nicht leichter. Aber gerade wenn die Herausforderungen für Unternehmen größer werden, kann doch der erste Ansatzpunkt, diese Aufgaben zu bewältigen, nur darin liegen: die Grundlage der Geschäftsfähigkeit eines Unternehmens, seine Mitarbeiter, zu fördern und darin zu unterstützen, den schwierigen Anforderungen gerecht zu werden.

Aber nicht nur die bestehende Belegschaft darf hier im Fokus der Aufmerksamkeit liegen. Durch gute Personalführung kann eine Arbeitgebermarke entwickelt werden, mit der ein Unternehmen sich am Markt präsentieren und die besten Bewerber auf sich aufmerksam machen kann.

Sind Unternehmen nur „Wunscherfüller“?

Aber welche Anforderungen haben denn eigentlich Bewerber und auch die eigenen Mitarbeiter an das Unternehmen und damit an die Führungskraft? Und sind nicht diese Erwartungen oft Wunschträume, die ein Unternehmen unmöglich erfüllen kann? Müssen Unternehmen zukünftig wirklich alle Wünsche der Arbeitnehmer erfüllen und ih-

nen in jeglicher Art und Weise entgegenkommen? Und wer ist eigentlich diese viel zitierte Generation Y? Haben junge Menschen wirklich solche realitätsfernen Vorstellungen von ihrem Arbeitsplatz und der Art zu arbeiten?

Mehr denn je stehen Führungskräfte vor vielen Fragen und Aufgaben und müssen sich sehr viel mehr auf ihr Personal einstellen. Mehr denn je können sie aber dazu auch auf unterschiedlichste Instrumente und Hilfestellungen zurückgreifen, sich in Themen der Personalführung professionell weiterbilden, neue Wege der Führung gehen und flexible Arbeitsmodelle einsetzen. Die heutige schnelllebige Arbeitswelt fordert den Unternehmen Flexibilität ab. Junge Mitarbeiter bringen diese Flexibilität durch ihre gesellschaftliche Sozialisation häufig bereits mit ins Unternehmen, fordern sie auf der anderen Seite aber auch ein.

Das Korrigieren von Fehlentscheidungen ist erlaubt

Uns steht außerdem nicht nur ein Generationenwechsel bevor, wir müssen es auch schaffen, junge und ältere Mitarbeiter zu motivieren und zu fördern, um ihre oft völlig unterschiedlichen Fähigkeiten einsetzen zu können. Gerade für ältere Mitarbeiter scheinen die derzeitigen Veränderungen der Arbeitswelt eine große Herausforderung zu sein. Auf dem Weg zur Industrie 4.0

vollzieht sich auch eine Digitalisierung der Arbeitswelt und mit ihr die Aufgabe für Führungskräfte, alle Mitarbeiter zu befähigen, in dieser digitalen Arbeitswelt zurechtzukommen.

Es gibt, wie bei allen Themen der Personal- und Organisationsentwicklung, kein Patentrezept, das sich grundsätzlich anwenden lässt und zum Erfolg führt. Wichtig ist das kritische Hinterfragen von Entscheidungen, und auch das Korrigieren von möglichen Fehlentscheidungen ist erlaubt. Eine Führungskraft sollte aber vor allem auch wirklich führen. Mitarbeiter fordern auf der einen Seite Entscheidungsspielräume und Mitspracherechte. Sie erwarten aber auch von ihrem Vorgesetzten, dass er selbst am Ende eine klare Anweisung gibt. Eine Führungskraft kann niemals die Verantwortung abgeben.

Definitiv keine einfache Rolle. Der aktuelle Schwerpunkt kann nur einen begrenzten Einblick in die Herausforderungen und Potenziale von heutiger und zukünftiger Personalführung geben. Vielleicht können wir aber Denkanstöße und Ideen liefern und vielleicht auch einen neuen Blick auf die vielfältigen Wege und Möglichkeiten der Personalführung eröffnen.

NI

DIE VORSTELLUNGEN DER GENERATION Y

Realitätsfern und abgehoben – oder eine Verstärkung für die Unternehmen?

Jede Generation hat ihre Eigenheiten und oft blicken ältere Generationen mit Befremden auf jene, die nach ihnen kommen. Seit einigen Jahren scheint aber besonders eine Generation die Arbeitswelt vor ein Rätsel zu stellen: Die Generation Y.

In vielen Diskussionen ist von jungen Menschen die Rede, die mit wenig Einsatz viel erreichen wollen, vor allem finanziell; die ihren Arbeitgeber, ihre Arbeitszeiten und die Art und Weise, wie sie arbeiten möchten, frei auswählen wollen. Oft erscheint es, die Generation Y hielte sich für etwas Besseres.

Beschreiben diese Vorstellungen die jungen Menschen in der Generation Y wirklich richtig? Was oder wer ist denn die Generation Y eigentlich? Haben wir nur Vorurteile oder wissen wir schon genau, mit wem wir es zu tun haben? Eines ist sicher: Die Generation Y – das sind unsere Nachwuchskräfte. Wir können damit leben, dass ältere Generationen scheinbar besser für unsere Unternehmen und leichter zu führen waren, oder uns eingehender mit den Vorstellungen, Erwartungen, Wertvorstellungen und Wünschen junger Bewerber auseinandersetzen. Vielleicht finden wir tatsächlich ungeahnte Potenziale, die wir gar nicht erwartet hätten?

Es lohnt sich ein Blick darauf, was Generationen eigentlich ausmacht: In der Soziologie werden Generationen willkürlich in 15-Jahres-Schritte eingeteilt. Die Generation Y bezeichnet die zwischen 1985 und 2000 geborenen Menschen, diejenigen also, die heute zwischen 15 und 30 Jahre alt sind. Um zu verstehen, warum Generationen bestimmte Merkmale haben, muss man sich ihre Sozialisation während der Kinder- und Jugendzeit ansehen, in der junge Menschen maßgeblich geprägt werden. Einfluss nehmen dabei nicht nur die Eltern und Freunde und Bekannte, die sogenannten Peer Groups, sondern auch die gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen sowie auch der Zustand der Natur und der Umwelt.

Die Geborenen der Generation Y sind in einer digitalen Welt aufgewachsen, haben die damit einhergehenden Veränderungen miterlebt und mussten mit ihnen umgehen. Sie haben sich eingestellt auf eine Flut von Informationen, die sie täglich verarbeiten müssen, und darauf, ständig erreichbar zu sein. Studien zeigen, dass junge Menschen heute häufiger Konzentrationsprobleme haben, aber auch mehr Offenheit und Flexibilität zeigen und Aufgaben schneller erledigen.

Das Wissen um die Möglichkeiten in der digitalen Arbeitswelt und die damit einhergehende Entgrenzung der Arbeit hat jedoch auch dazu geführt, dass junge Menschen heute viel bewusster auf ihre Freizeit achten und ein sehr viel stärkeres Bedürfnis haben, sie zu schützen und zu bewahren. Da diese in hohem Maße bedroht ist von der ständigen Möglichkeit, erreichbar zu sein und von jedem Ort aus Arbeiten erledigen zu können. Der Generation Y ist aufgrund dieses starken Bewusstseins die Trennung zwischen Arbeit und Familienleben und Freizeit und eine gute Work-Live-Balance ungeheuer wichtig.

Die Bedrohung durch politische Spannungen und hier vor allem durch den Terrorismus hat in der jungen Generation dazu geführt, dass den Fähigkeiten der Politik, dem Handeln von Menschen in Machtpositionen, kein Vertrauen mehr geschenkt wird. Dies hat die Überzeugung zur Folge, dass niemand mehr wirkliche Sicherheit herstellen kann.

Einen ähnlichen Effekt haben auch die Umweltprobleme, mit denen die Generation Y aufgewachsen ist. Auch dadurch hat sich ein Gefühl von Unsicherheit für die Existenz entwickelt und tief verwurzelt.

Die wirtschaftliche Ungewissheit im Generationszeitraum 1985 bis 2000 führte ebenfalls zu einer bestimmten Absicherungsstrategie. Hier wurden vor allem die Eltern Vorbilder und Möglichkeit für die Absicherung des Wohlstands.

Durch die genannten Faktoren wurde eine bestimmte Grundhaltung geschaffen, die die Generation Y ausmacht. Es wurden bestimmte Muster geprägt, die die Existenz sicherstellen sollen. Auf Unternehmen bezogen erscheinen junge Bewerber und Mitarbeiter häufig als taktierend, sondierend, opportunistisch und nüchtern. Sie haben Schwierigkeiten damit, sich festzulegen, scheinen sich häufig noch „ein Hintertürchen offen halten“ zu wollen. Daher ist auch der Name entstanden: Das „Y“, im Englischen ausgesprochen wie „why“ (warum),





Foto: contrastwerkstatt – fotolia.com

steht für eben diesen Charakterzug, alles zu hinterfragen und ungern ein Risiko einzugehen. Sicherheitsdenken spielt bei dieser Generation eine große Rolle. Dieses Sicherheitsbedürfnis kann aber ein Unternehmen nicht allein dadurch kompensieren, dass es einen sicheren Arbeitsplatz anbietet. Viel eher bedeutet in diesem Zusammenhang Sicherheit, dass mir als Mitarbeiter auch andere Möglichkeiten offenstehen, wenn ich den Arbeitsplatz wechseln oder mich in meinem Unternehmen weiterentwickeln möchte.

Weiterhin scheint ein starker Ego-Bezug die Generation Y auszumachen, welchen man allerdings nicht mit Egoismus verwechseln sollte. Die Geborenen der Generation Y prägt ein starker Egozentrismus. Die ständige Frage „Was habe ich davon?“ ist Zeichen des starken Bedürfnisses der Absicherung der eigenen Existenz. Gleichzeitig wird aus den Ergebnissen der neuesten Shell-Jugendstudie deutlich, dass sich junge Menschen wieder stärker sozial engagieren.

Dies mag für manche widersprüchlich erscheinen. Die junge Generation verbindet offenbar Verhaltensweisen, Wünsche und Erwartungen, die auf den ersten Blick nicht zusammenpassen. Zu nennen sind hier beispielsweise der in der neuen Shell-Studie herausgestellte Pragmatismus, mit den heutigen Bedingungen und Anforderungen umzugehen, und gleichzeitig die scheinbar ängstliche und zögerliche Herangehensweise bei der Entscheidungsfindung. Ein weiteres Beispiel für diese vermeintliche Widersprüchlichkeit ist auch der Wunsch nach einem festen Wohnsitz und das gleichzeitige Bewusstsein, dass Mobilität im Arbeitsleben heute unvermeidlich ist.

Für Führungskräfte ist es deshalb wichtig, Verhaltensweisen, Aussagen und Haltungen von Bewerbern wie auch Mitarbeitern immer wieder zu hinterfragen, um die Ursache dafür zu erkennen und Missverständnisse zu vermeiden. Arbeitgeber haben keinesfalls die Aufgabe, ihr Unternehmen auf die Bedürfnisse und Wünsche ihrer Mitarbeiter

umzustellen und quasi ein „Arbeitnehmerschlaraffenland“ herzustellen. Das erwartet die Generation Y nicht. Arbeitgeber haben aber die wichtige Aufgabe, eine offene, vertrauensvolle und vor allem wertschätzende Kommunikation zwischen Bewerbern beziehungsweise Mitarbeitern, zwischen den Generationen und Führungskräften herzustellen und zu entwickeln. Außerdem sollten sie offen sein neue Ansätze und Ideen, die die Motivation und die Innovationsfähigkeit junger Mitarbeiter fördern und somit Raum schaffen um Potenziale zu entfalten.

Um vorauszusehen, wie die nächste Generation unseres Nachwuchses sein wird, also die jungen Menschen aus den Geburtsjahren 2000 bis 2015, müssen wir einen Blick auf die Entwicklungen dieser Jahre werfen. Dennoch ist eine Einschätzung der zukünftigen Charakterzüge noch sehr schwierig. Bleiben wir als Arbeitgeber also am besten offen und neugierig auf unseren Nachwuchs und nutzen andere Sichtweisen und Standpunkte als Triebfeder für notwendige Innovationen. **NI**

ICH BIN FÜHRUNGSKRAFT – ODER DOCH NICHT?

Wege zur neuen Führung



Foto: baranq – shutterstock.com

Selten wird ein Wort derartig überstrapaziert: Führungskraft. Derzeit gerne auch neudeutsch als ‚Leadership‘ benutzt. Oft zitiert, oft gefordert, selten jedoch findet man in der Praxis eine adäquate Umsetzung. Stellen sich im deutschsprachigen Raum die Führungskräfte selbst oft Spitzennoten aus, so bildet sich dies in der Gegenprobe oft nicht ab. Anfang 2015 führten wir mit über 1.100 Führungskräften Eigen- und Fremdeinschätzungen durch. Das Ergebnis ist ernüchternd. Während die Führungskräfte sich im Schnitt mit 8,2 von 10 beurteilten, so erhielten sie von ihrem Personal gerade einmal eine 4,0 von 10. Selbstverständlich gibt es sehr gute Führungskräfte – Ausnahmen bestätigen die Regel. Jedoch ist dies flächendeckend nicht gegeben.

Bei meinen Einsätzen für Seminare, Vorträge und Coachings finden sich oft die gleichen Beispiele: Führung wird nicht vermittelt. Man geht davon aus, dass beförderte Personen ‚in die Aufgabe hineinwachsen‘ und somit ‚es schon schaffen werden‘. Externe Hilfe wird meist erst beauftragt, wenn es

längst zu spät ist. So geben bei einer repräsentativen Umfrage insgesamt 84 Prozent der Führungskräfte an, dass sie nie oder selten aus-, fort- und weitergebildet oder gecoacht werden. Selten bedeutet in diesem Fall, dass ein Tag oder weniger pro Jahr für die persönliche Weiterentwicklung als Führungskraft investiert wurden.

Erschreckend zudem auch die um sich greifende Pseudo-Verwissenschaftlichung von Führung. Der Markt an sogenannten ‚Erlebnis-Seminaren‘ reicht vom Bungee-Jumping über Training mit Tieren bis hin zum Tanz- und Töpferkurs. Wer glaubt, dass dies eine fundierte Grundlage guter Führungsausbildung ist, muss sich nicht wundern, wenn die Ergebnisse zu wünschen übrig lassen.

Führungskräfte lernen Führung. Es gibt keine ‚geborenen Führungskräfte‘. Zweifelsohne haben einige Menschen mehr Talent zur Führung und andere müssen es sich mehr erarbeiten. Es zeigt sich jedoch, dass die besten Führungskräfte klare wissenschaftlich fundierte Fakten erlernten und diese in am

besten möglichst praxisorientierten Fortbildungen erlernt haben.

Es gibt somit einige Regeln, an welche Sie sich halten können, um für die heutigen Anforderungen der Führungswelt besser gewappnet zu sein.

1) Treffen Sie klare, unmissverständliche und eindeutige Entscheidungen

Einer der am häufigsten auftretenden Kritikpunkte an Führungskräften heutzutage ist das Verhalten im Falle einer Entscheidung. Hierzu ein Beispiel: Ein Projektleiter ging zu seinem Vorgesetzten. „Wir haben durch Krankheitsausfälle deutlich weniger Arbeitsstunden verfügbar. Projekt A und B können somit nicht beide pünktlich fertig gestellt werden. Welches der beiden Projekte ist wichtiger?“

Die Antwort der Führungskraft hätte schlechter nicht sein können: „Projekt B ist wichtiger als A. Dennoch müssen beide auf jeden Fall pünktlich fertig sein. Das liegt jetzt in Ihrer Verantwortung.“

Dies ist ein oft gezeigtes Verhalten von Führungskräften. Im Endeffekt wurde hier gar keine Entscheidung getroffen. Schlimmer noch: Man hat die Verantwortung mit der Zuständigkeit verwechselt. Der Projektleiter ist zuständig für die beiden Projekte. Die Verantwortung trägt die Führungskraft. Verantwortung ist nicht delegierbar!

Hinter so einem Verhalten steckt ein Muster, welches per se inakzeptabel ist, da es von niederen Motiven angetrieben wird. Sollten beide Projekte wider Erwarten pünktlich fertig gestellt werden, so würde die Führungskraft den Erfolg für sich beanspruchen. Ebenso selbstverständlich die hieraus entstehenden Boni (zum Beispiel finanzieller, karriereseitiger oder anderer Art). Beim Scheitern einer der beiden Projekte würde man sich auf seine Entscheidung berufen, man habe klar gesagt, dass beide Projekte pünktlich fertig zu stellen seien. Im Falle des Scheiterns wird der Misserfolg auf die Projektleitung abgewälzt. Dies ist grob fahrlässig.

Entscheidungen sind Entscheidungen, weil sie klar, unmissverständlich und eindeutig sind. Bei der hier geschilderten Situation wäre es somit wichtig gewesen, sich klar für Projekt A oder Projekt B zu entscheiden. „Aber was ist, wenn es nicht klappt?“ höre ich als Frage oft in Seminaren. Ganz einfach: Dann haben Sie die Negativfolgen zu tragen. Ebenso haben Sie im Erfolgsfall dann die Erfolgs-Boni zu erhalten. Als Führungskraft ist genau dies Ihre Aufgabe.

Wenn Sie nicht entscheiden, können Sie weder Respekt noch Gefolgschaft Ihres Personals erwarten und werden diese auch nicht erhalten.

2) Bieten Sie neue Möglichkeiten

Die Arbeitswelt befindet sich in einem steten Wandel. Leider ist dies bei einigen Führungskräften bis heute noch nicht angekommen. So höre ich bis heute bei Vorträgen und Coachings noch oft Sätze wie „Lehrjahre sind keine Herrenjahre“ oder „Vor dem Chef hält man den Mund, solange man nicht gefragt wird“. Dies sind archetypische Verhaltensweisen einer längst vergangenen Zeit. Ob es Ihnen gefällt oder nicht: Wenn Sie die besten Talente für sich gewinnen möchten, so haben Sie sich einer neuzeitlichen Führung zu stellen. Diese beinhaltet die aktive Einbindung aller Altersgruppen. Das Senioritätsprinzip hat ausgedient. Dies bedeutet nicht, dass Erfahrung nichts wert ist – im Gegenteil. Es bedeutet jedoch, dass jemand nicht automatisch Recht erhält, nur weil jemand der Organisation länger zugehörig oder schlichtweg älter ist. Insbesondere bei den sogenannten ‚High Potentials‘ ist entscheidend, ob Sie es schaffen, diese zu halten oder diese sich anderweitig bewerben. Zudem ist für Mitarbeiter heutzutage die Arbeit oft nicht mehr Lebensmittelpunkt. Die Vereinbarkeit von Familie und Arbeit, Home Office, Tele-Arbeit, flexible Arbeits- und Pausen sowie Urlaubszeiten, Sabbaticals und persönliche Auszeiten sind Dinge, welchen Sie sich heutzutage nicht

i **GASTBEITRAG >>**
 von Prof. Dr. Niels Brabandt

Prof. Dr. Niels Brabandt ist Vorstandsvorsitzender und Gründer der NB Networks Group. Seit 1998 selbständig, führte er seine Organisation von einer Einzelunternehmung zur heutigen internationalen Größe. Er ist national wie auch international für Vorträge, Seminare, Coachings und Beratung gefragt.

NB Networks Group
www.NB-Networks.com

mehr verschließen können. Diese sind ein großer Wert für die Organisation, wir sehen den Nutzen täglich bei unseren Beratungsprojekten. Nutzen Sie diese Chance und verurteilen Sie diese neuen Wege nicht auf Basis von Vermutungen oder archaischen Führungsansichten der Welt, in der ‚nur harte Arbeit zum Erfolg führt‘. Willkommen in der Gegenwart.

3) Asymmetrie affektiver Reaktionen auf positive und negative Ereignisse

Viele werden nun denken: war klar, dass der Professor wieder Fachchinesisch schreiben muss. Keine Sorge, es ist ganz einfach auszudrücken: Man wird sich an negative Ereignisse Ihrer Führungsarbeit immer mehr und intensiver erinnern als an positive Momente. Ein negativer Moment kann schlimmstenfalls 15 bis 20 wirklich positive Ereignisse überschatten. Seien Sie sich Ihrer Vorbildwirkung somit immer bewusst. Dies kann bei Kleinigkeiten beginnen. Social Media ist überall gesperrt – außer für den Chef. Zeitmanagement soll gelebt werden – Meetings mit den Führungskräften beginnen und enden aber nie pünktlich. Respekt und Nachhaltigkeit sind Werte der Unternehmung – während die Führungskräfte Überstunden fordern und eine S-Klasse als Dienstwagen fahren. Die Liste ließe sich beliebig aus unserer täglichen Praxis fortsetzen. Sie müssen nicht cool wie Apple oder hip wie Google sein. Sie brauchen keine Rutschen zur Kantine und keine Teams, welche alle die gleichen Firmenlogo-T-Shirts tragen.

Führungsqualität ist lernbar, messbar und heute der wichtigste Erfolgsfaktor beim Gewinnen und Halten von Top-Personal. Sind Sie hierauf vorbereitet? Ihre Entscheidung.



Foto: Coloures-pic - fotolia.com

FÜHRUNGSKRÄFTEENTWICKLUNG IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Führungskräfteentwicklung in der Wohnungswirtschaft

Die Bilder von Führung sind immer eng verbunden mit den Bildern von Gesellschaft und den Unternehmen, in denen Führung stattfindet. Trend- und Zukunftsforscher liefern seit vielen Jahren Befunde über die Megatrends unserer Gesellschaft und zeigen damit ein Bild der Herausforderungen, denen wir uns alle stellen müssen. Als die wesentlichen Treiber der gesellschaftlichen Veränderungen werden einerseits die neuen technologischen Möglichkeiten der Kommunikation genannt, die Informationen „demokratisiert“ haben. Dazu kommen die großen neuen Wanderungsbewegungen von Menschen, Organisationen und Kapital sowie die Internationalisierung und Globalisierung der Wirtschaft. All das vollzieht sich in einem Szenario von Umweltproblemen, Terrorängsten und Finanzkrisen.

Für Unternehmen und Führungskräfte entstehen mit diesen Entwicklungen vollkommen neue Herausforderungen, die herkömmliche Managementkonzepte einerseits und das Bild von Unternehmen und von der

Zusammenarbeit in Unternehmen radikal in Frage stellen.

- Wie können wir mit dem Tempo an Entwicklungen und Veränderungen Schritt halten?
- Wie halten wir Mitarbeiter, die Träger von Wissen und Erfahrungen sind, in unserer Organisation?
- Wie binden wir Kunden an uns, die mehr Wahlmöglichkeiten haben?
- Wie wird sich Arbeit grundsätzlich verändern und wie sind wir darauf vorbereitet?
- Wie können wir nachhaltig erfolgreich sein?

Für die Immobilienunternehmen und die darin agierenden Führungskräfte kommen weitere spezifische Herausforderungen hinzu:

- Die Entstehung von Mietermärkten in vielen Regionen Deutschlands bei gleichzeitiger Mietpreisexplosion in bestimmten „Schwarmstädten“.
- Die Versorgung von Flüchtlingen mit Wohnraum inklusive dem dafür notwendigen Neubau.

- Die Bewältigung der Energiewende, verbunden mit der Forderung nach kostengünstigem Bauen und sozialem Quartiersmanagement.
- Der demografische Wandel und die Pluralisierung der Gesellschaft mit ihren Auswirkungen auf die Mieter- und Arbeitsmärkte in der Wohnungswirtschaft.

Führungskräfte in der Wohnungswirtschaft entwickeln

Für die Bewältigung dieser Herausforderungen werden starke und gut ausgebildete Führungskräfte benötigt. In vielen Wohnungsunternehmen war aber in der Vergangenheit üblich – und ist es zum Teil heute auch noch, dass jeweils die beste Fachkraft zur Führungskraft ernannt wurde. Eine systematische Führungskräfteausbildung gab/ gibt es nicht. Ein Phänomen, das übrigens für Branchen mit einem hohen Anteil an Klein- und Mittelunternehmen typisch ist.

Es gibt keine definierten Führungskompetenzen, kein besonderes Auswahlverfahren

i EMPFEHLUNG IM ZEITVERGLEICH – FÜHRUNGSKRÄFTE

„Welche Weiterbildung würden Sie einem Mitarbeiter nahelegen?“ Mehrfachnennungen möglich

geordnet nach Empfehlung 2013 ■ 2013 ■ 2011 ■ 2009



Die Notwendigkeit einer systematischen Führungskräfteausbildung wird in der Branche mittlerweile eingesehen. In der EBZ-Marktstudie von 2013 wurde auf die Frage „Welche Weiterbildung würden Sie Ihren Führungskräften empfehlen?“ am häufigsten das Thema Führungstraining genannt. Dies korreliert mit den Ergebnissen aus zahlreichen Mitarbeiterbefragungen, die das EBZ in Wohnungsunternehmen zwischen 2000 und 10.000 WE in der Vergangenheit durchgeführt hat: Das Führungsverhalten der Vorgesetzten schneidet in vielen Fällen überdurchschnittlich schlecht ab.

*erst seit 2011 in dieser Form erhoben

i AUFGABEN

Die Aufgaben einer Führungskraft sind vielfältig und können nicht einfach so „nebeneinander“ wahrgenommen werden:

- Wahrnehmen und Fördern von individuellen Mitarbeiterpotenzialen,
- Beurteilung, Entwicklung und Weiterbildung der Mitarbeiter,
- Ziele vereinbaren, Motivation zur Leistungsbereitschaft fördern, Verantwortungsbereiche übertragen,
- Vermitteln von Visionen und Werten,
- konstruktive Konfliktbewältigung,
- Information, Beratung und Feedback geben

und auch keine Vorbereitung oder Begleitung der Führungskraft in dieser neuen Rolle. Hohe Unsicherheit darüber, wie gutes Führungsverhalten auszusehen hat und welche Erwartungen die Unternehmensleitung, aber auch der Mitarbeiter hat, flankieren dann den Arbeitsalltag.

Ausbildungs- oder Studiengänge haben sich in der Vergangenheit auch wenig mit dem konkreten Thema Führung beschäftigt. Und auch wenn dieses Thema heute in den Curricula deutscher Hochschulen besonders bei betriebswirtschaftlichen Bachelor- und Masterstudiengängen auftaucht, so wird das Thema Führung doch von Hochschule zu Hochschule anders behandelt und bleibt

auf einer abstrakten, theoretischen Ebene. In der Wissenschaft gibt es eine große Vielfalt von Führungstheorien, Erkenntnisse über passende oder nicht passende Führungsstile und empirische Versuche, Zusammenhänge zwischen Führungsstilen und „Führungserfolg“ zu finden¹ – ohne brauchbare Resultate. „Es gibt keine ‚richtige‘ oder ‚falsche‘ Art“ von Führung, die sich Führungskräfte einmal aneignen können und die sie dann als erfolgreiche Vorgesetzte auszeichnet², jedoch gibt es eine Vielzahl von Verhaltensweisen, die je nach Situation und Reifegrad des Mitarbeiters eingesetzt werden können, immer in Betrachtung der Organisationsrealität.

Wie Mitarbeiterführung einführen

Mitarbeiterführung braucht wie jede andere Kompetenz, die aufgebaut oder verbessert werden soll, ein effektives Training und regelmäßige Übung. Fehlt eine solche Vorbereitung und fehlen dazu auch noch unterstützende Führungsinstrumente im Unternehmen, wird Führung oft zum Blindflug.

Für eine nachhaltige und erfolgreiche Implementierung von Personalentwicklung sollten im Hinblick auf die Führungskräfte eines Unternehmens unter Federführung der Unternehmensleitung daher folgende Faktoren umgesetzt werden:

1. Definition Führungsverständnis/-aufgaben/-leitlinien
2. Definition Führungskompetenzen

3. Auswahl, Erstellung und Implementierung passender Führungsinstrumente
4. Training aller Führungskräfte unter Berücksichtigung der spezifischen PE-Strategie

Erst wenn das Führungsverständnis definiert wurde und die entsprechenden Führungskompetenzen für die Führungskräfte abgeleitet wurden, können sinnvolle Führungsinstrumente erstellt und passende Trainings ausgesucht oder auch Inhouse individuell aufgesetzt werden. Der vorbeschriebene Prozess ist somit ein Teilprozess in der strategischen PE-Planung und sollte oberste Priorität für ein Unternehmen bei der Einführung von PE haben.

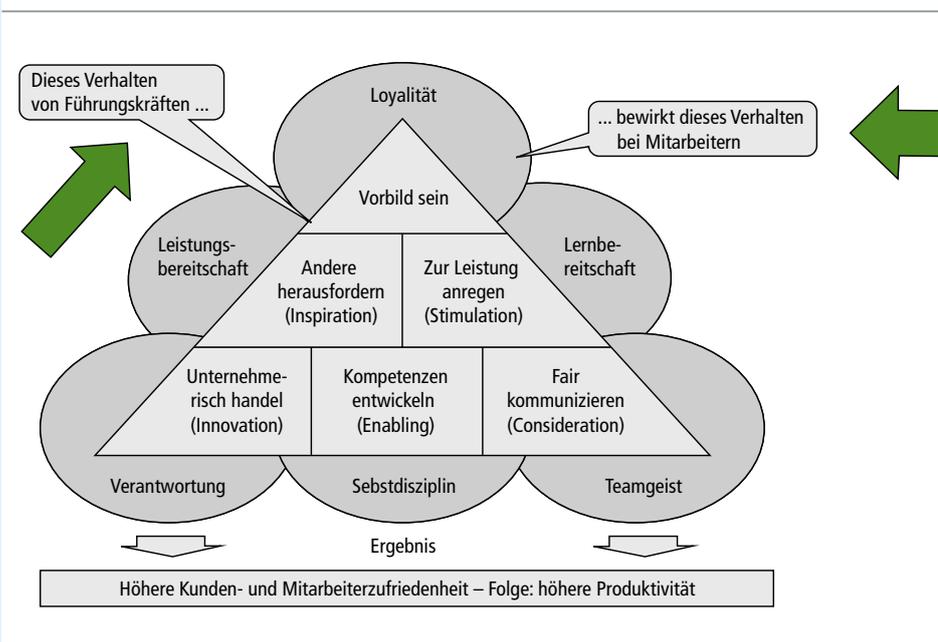
Mitarbeiterführung: Aufgaben der Führungskraft

Gute Führung ist individuell auf den einzelnen Mitarbeiter und immer auf die jeweilige Situation ausgerichtet. Sie lebt von der gegenseitigen Einflussnahme zwischen der Führungskraft und den Mitarbeitern, basiert auf guter Kommunikation und hat eine gemeinsame Zielerreichung zum Zweck.

Insbesondere der seit einigen Jahre verstärkt diskutierte Ansatz der „transformationalen Führung“ nach Bass soll besonders in Zeiten von Veränderung und steigendem Wettbewerb dazu beitragen, Mitarbeiter zu motivieren. Transformationalen Führungskräften gelingt dies dadurch, dass sie attraktive Visionen vermitteln, überzeugend kommunizieren, wie Ziele gemeinsam erreicht werden können, selber als Vorbild wahrgenommen werden und Mitarbeiter weiterentwickeln.³

Auch die weiteren Herausforderungen und Führungsaufgaben wie der Umgang mit dem demografischen Wandel, durch den in Zukunft immer mehr jüngere Führungskräfte ältere Mitarbeiter führen werden, und auch eine besondere Sensibilität für Themen wie „lebenslanges Lernen“, Rahmenbedingungen für „Lernen im Alter“, Aufbau einer „lernenden Organisation“ oder „betriebliches Gesundheitsmanagement“ brauchen professionelles Führungswissen und Führungsfähigkeiten. Denn ohne die entsprechenden Kenntnisse und Kompetenzen können Führungskräfte keine Umsetzer von PE-Maßnahmen werden. Somit sind Führungskräfte Zielgruppe von Personalentwicklungsmaßnahmen und zugleich wichtigster Schlüsselfaktor bei der erfolgreichen Umsetzung.

i DAS MODELL DER TRANSFORMATIONALEN FÜHRUNG



¹Vgl. Steiger Lippmann, Handbuch Angewandte Psychologie für Führungskräfte S. 3.2 ²Vgl. Steiger Lippmann, Einleitung ³Bass 1998



Der Arbeitgeber als Persönlichkeit

EMPLOYER BRANDING >> Die deutsche Wohnimmobilienbranche boomt: Immer mehr Anleger investieren aufgrund attraktiver Renditen in deutsche Immobilienunternehmen. Gleichzeitig dynamisieren regelmäßige Akquisitionen und Fusionen den Wettbewerb. Für Wohnungsunternehmen ist es daher gerade jetzt wichtig, sich auch im Hinblick auf Mitarbeitergewinnung und -bindung als starker Akteur zu positionieren. Schließlich müssen sie sich langfristig die besten Fachkräfte und engagierten Nachwuchs sichern, um wettbewerbsfähig zu bleiben.

Kompetente Mitarbeiter zu gewinnen und zu halten ist der Hebel, an dem Employer Branding ansetzt – immer mit dem Ziel, sich als Arbeitgeber differenzierend, attraktiv und gleichzeitig authentisch zu empfehlen.

Human-Resources-Fachleute (HR) aus zahlreichen Branchen haben bereits erfolgreich auf die vorherrschenden HR-Megatrends (demografischer Wandel, Wertewandel, Globalisierung, Digitalisierung und Virtualisierung von Arbeit) mit gezielten Employer Branding-Kampagnen reagiert: Ob Henkel, McDonalds oder Deutsche Bahn – sie alle wissen um die Bedeutung einer authentischen Arbeitgebermarke, und sie alle haben schon lange ihre Arbeitgebermarken definiert und sukzessive strategisch ausgebaut. Im direkten Vergleich haben die deutschen Immobilienunternehmen noch viel Nachholbedarf. Ihre Arbeitgebermarken sind zum größten Teil nicht definiert; das Thema scheint in der Branche bislang eher verwaist zu sein. Erschwerend hinzu kommt, dass Immobilienunternehmen die Anziehungskraft von Global Playern wie Coca Cola oder BMW fehlt, deren Unternehmensmarken an sich schon einen schier unwiderstehlichen Reiz auf Jobinteressenten ausüben.

Doch die Branche reagiert: Erste Wohnungsunternehmen haben den Handlungsbedarf erkannt, so auch die LEG. Hier steht das Thema Employer Branding schon seit einiger Zeit auf der Agenda. Ausgangspunkt für das fortschreitende Engagement war ein im Jahr 2013 gemeinsam mit Auszubildenden durchgeführtes Pilotprojekt, um zunächst diese Zielgruppe für die LEG zu begeistern: Zusammen erarbeiteten die Teilnehmer unter anderem ein Ausbildungsleitbild, einen passenden Claim „LEG dich ins Zeug: Dein Weg zum Immobilienprofi“ und gestalteten einen umfassenden Ausbildungsbereich auf der LEG-Karriereseite.

„Wenn man sich strategisch und konzeptionell damit beschäftigt, wer ein Unternehmen eigentlich als Arbeitgeberpersönlichkeit und -marke ist und wie es nach außen wahrgenommen werden möchte, ist neben einer Wettbewerbsanalyse der Blick nach innen elementar“, so Dr. Egbert Schumacher, Leiter des LEG-Personalbereichs. „Wir haben uns konkret gefragt: Wofür steht die LEG als Arbeitgeber? Was macht das Arbeiten bei der LEG aus? Welche Mitarbeiter mit welchen Werten machen die LEG zu dem, was sie ist?“, so Schumacher. Eine Projektgruppe aus Mitarbeitern unterschiedlicher Bereiche unter der Leitung von Personalentwicklung und Unternehmenskommunikation beleuchtete diese Aspekte intensiv, um den Kern der Arbeitgebermarke LEG zu beschreiben. „Unsere Mitarbeiterbefragung Great Place to Work (GpTW), die wir 2014 durchgeführt haben, lieferte uns dabei viele wertvolle Impulse“, so Katharina Fiedler, Referentin Personalentwicklung.

Um weitere authentische Arbeitnehmerstimmen einzufangen und diese für die interne Kommunikation zu nutzen, lobte das Projektteam im Sommer 2015 den Wettbewerb kolLEGial aus. Im Stil des sogenannten „Jägermeister-Ansatzes“ fragte das Team die LEG-Mitarbeiter, warum sie gerne bei der LEG arbeiten – verknüpft mit dem Ausblick, die Gewinner im Rahmen einer Fotokampagne für die interne und externe Kommunikation der Arbeitgebermarke zu nutzen. Parallel dazu identifizierte das Projektteam die Kernaussagen zur Arbeitgebermarke aus der Great Place to Work Mitarbeiterbefragung des letzten Jahres. Am Ende standen folgende Kernbotschaften, welche die LEG

als Arbeitgebermarke auf den Punkt bringen: Entwicklung, Teamgeist und Sicherheit verknüpft mit einer hohen Begeisterung für die originäre Unternehmensleistung, Menschen ein Zuhause zu geben. „Mehr als ein Dach über dem Job“ lautet die Arbeitgeberbotschaft der LEG nach innen und außen.

Für die flächendeckende Kommunikation des neu geschaffenen Claims bot sich der Launch der neuen LEG-Corporate-Site www.leg.ag zum 1. Oktober 2015 an. Ausgehend von dieser ersten und zentralen Anlaufstation für Bewerber gilt es sukzessive, die Arbeitgebermarke mit verschiedenen

Schwerpunkten und auf verschiedenen (medialen) Kanälen zu transportieren: Plakate, Steckbriefe, Videos, Blogs – über wechselnde Testimonials aus unterschiedlichen Arbeitsfeldern sollen Interessenten künftig Einblicke in die Kultur und das Arbeitsleben erhalten und diese möglichst emotional ansprechend erleben. Dabei ist es essenziell, sich immer wieder auf die Zielgruppe zu besinnen: „In unserem Fall geht es nicht klassisch darum, Studenten, Berufseinsteiger und Professionals anzusprechen – als praktikabler hat es sich für uns herausgestellt, uns auf die Zielgruppen ‚Management‘ und ‚Operations‘ zu fokussieren“, so Fiedler. Denn diese beiden Berufsgruppen unterscheiden sich grundlegend in ihren Tätigkeitsfeldern und den damit verbundenen Anforderungen. „Unsere Hauswarte haben beispielsweise andere Erwartungen und benötigen auch eine andere Ansprache als Referenten im Controlling“, so Fiedler.

„Mehr als ein Dach über dem Job“

Arbeitgeberbotschaft der LEG nach innen und außen

„Unsere Hauswarte haben beispielsweise andere Erwartungen und benötigen auch eine andere Ansprache als Referenten im Controlling“, so Fiedler.

Auch in Bezug auf die Recruitinginstrumente schlägt sich die duale Unterscheidung nie-



der. So werden Stellenanzeigen im Hinblick auf Bilder, Text und Medium nun auf die jeweilige Position abgestimmt. Da die Marke keinesfalls nur auf dem Papier existieren darf, sondern umso erfolgreicher ist, je höher die Übereinstimmung zwischen Kommunikation und Arbeitsalltag durch Mitarbeiter erlebbar wird, ist es unverzichtbar, dass gerade die Führungskräfte als Markenbotschafter agieren. So leben sie ihren Mitarbeitern konsequent das Markenversprechen vor und ermöglichen es ihnen dadurch gleichzeitig, selbst zu Multiplikatoren zu werden. „Es ist erfolgsentscheidend, nach innen und außen konsequent zu dem zu stehen, was wir im Markenversprechen postuliert haben. Daher müssen wir zwingend die kommunizierten Werte vertreten“, so Fiedler. „Wenn wir als zentralen Wert ‚Wertschätzung bestimmt den Umgang miteinander‘ ernst meinen, sollte sich dies beispielsweise auch im Bewerbungsprozess hinsichtlich der Schnelligkeit der Beantwortung sowie im Tonus der individuellen Ansprache widerspiegeln.“

Wichtig ist generell bei jeder Aktivität im Employer Branding, sich der eigenen Zielsetzung klar zu werden: Will ich als Arbeitgeber in der

Branche bekannter werden, meine Bewerbungsquantität oder -qualität erhöhen oder die Stellenbesetzung bei bestimmten Zielgruppen unterstützen? Diese grundsätzliche Abgrenzung schützt die Entscheider davor, viele einzelne Maßnahmen umzusetzen, die in keinem klar definierten strategischen Zusammenhang stehen und deren Wirkung daher verpuffen würde. Eine strategische Kampagnenplanung sollte vor jeder Aktivität stehen. Zudem sollte jede Maßnahme darauf überprüft werden, ob sie auf das Ziel einzahlt: Werden Hochschulabsolventen gesucht, ist gegebenenfalls die Teilnahme an einer Absolventenmesse der richtige Fokus. Hier kann ich meinen Bekanntheitsgrad bei der Zielgruppe stärken und mit Interessenten direkt in Kontakt treten.

Fünf Impulse für erfolgreiches Employer Branding aus der Praxis von Lutz Willmer, Abteilungsleiter Personalentwicklung

- Commitment von Geschäftsführung/ Vorstand
- Formulierung authentischer Botschaften → Mitarbeiter sind die besten Botschafter
- Systematische Zielgruppenanalyse: Welche Bewerber wollen Sie ansprechen?

- Kommunikation: intern vor extern!
- Karriere-Homepage als Priorität Nr. 1: diesen Kommunikationskanal professionell gestalten

Diese Fragen sollten Sie sich stellen

- Wie ist unser aktuelles Arbeitgeberimage?
- Was macht uns einzigartig?
- Wirken wir auf unsere Arbeitnehmer attraktiv und warum?
- Warum sollten die Mitarbeiter bei uns bleiben (wollen)?
- Wirken wir auch auf die Talente attraktiv, die wir gewinnen wollen?
- Was findet diese Zielgruppe attraktiv?
- Wo können wir sie erreichen und wie?
- Wie können wir uns klarer abgrenzen und positionieren?
- Wie werden wir attraktiver?

i **GASTBEITRAG >>**
 von Lutz Willmer

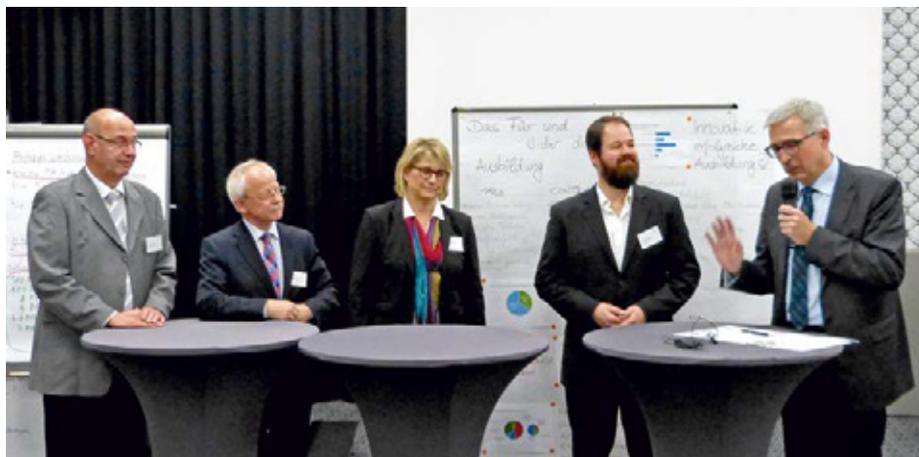
Leiter Personalentwicklung,
 LEG Management GmbH, Düsseldorf

19. UND 20. NOVEMBER 2015

4. Forum Personal

Unter dem Titel „Demografischer Wandel und Generation Y – Ist die Wohnungswirtschaft diesen personalpolitischen Herausforderungen gewachsen?“ organisierten VdW Rheinland Westfalen, VdW Niedersachsen Bremen, VdW Bayern, AGV und EBZ zum vierten Mal das Forum Personal. 65 Teilnehmer aus Vorstands- und Geschäftsführungs- sowie Personalebene kamen in die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens, diskutierten mit Referenten und tauschten sich aus: wie stetig steigende Kunden- und Marktanforderungen, verschärfte Gesetzesvorgaben und viele Aufgaben mehr im Schatten eines sich derzeit manifestierenden Fachkräftemangels bewältigt werden können. Gesucht wurde auch nach Bewältigungsstrategien für die damit steigenden Anforderungen an Mitarbeiter, aber eben auch an ein Unternehmen als Arbeitgeber.

Die Generation Y ist derzeit in aller Munde. Was können oder müssen wir aber tun, um ein attraktiver Arbeitgeber zu sein? Passen Forderungen nach sinnstiftenden Tätigkeiten, Anerkennung und Work-Life-Balance in die Realität und wenn ja, sind die Unternehmen der Wohnungswirtschaft der Herausforderung gewachsen, den Mitarbeitern diese Forderungen zu erfüllen, um auch in Zukunft qualifizierte und engagierte Mitarbeiter zu finden und an das Unternehmen zu



Solidargedanke als wichtiges Instrument? Diskussion auf dem 4. Forum Personal

binden? Erwarten die jungen Menschen zu viel von einem Arbeitgeber? Wie haben sich die Erwartungen verschoben? Und wie gelingt ein Spagat zwischen der jungen Generation und den älteren Mitarbeitern, wie können Nachfolgeregelungen mit einem funktionierenden Wissensmanagement ausgestaltet werden?

All diese Fragen wurden auf dem 4. Forum Personal aufgeworfen und diskutiert. Referenten aus Wissenschaft und Praxis boten konkrete Unterstützung, gaben Ideen und Impulse. Praxisnaher fachlicher Austausch und fundierte Diskussionen standen wieder im Fokus dieser Veranstaltung. Erstmals wurden am ersten Veranstaltungstag ne-

ben Vorträgen auch Workshops zu unterschiedlichen Themengebieten angeboten, in denen die Teilnehmer die Möglichkeit hatten, ein bestimmtes Thema ihrer Wahl eingehender zu diskutieren.

Festzuhalten blieb, dass auch die Wohnungswirtschaft als Arbeitgeber vor großen Herausforderungen in der Personalarbeit steht und wir gemeinsam im Austausch die besten Lösungsstrategien entwickeln können. Der Solidargedanke in unserem als eine Branche agierenden Wirtschaftszweig ist in Bezug auf die Rekrutierung von Nachwuchs- und Fachkräften ein wichtiges und nicht zu unterschätzendes Instrument. NI



Fotos: VdW Rheinland Westfalen

INTERVIEW MIT >> Prof. Dr. habil. Sigrid Schaefer

„Fach- und Führungskräfte benötigen interdisziplinäres Wissen“

Prof. Dr. habil. Sigrid Schaefer wurde zur neuen Rektorin der EBZ Business School – University of Applied Sciences berufen. Die ehemalige Prorektorin für Forschung und wissenschaftlichen Nachwuchs tritt ihre Amtszeit ab dem 1. Dezember 2015 an. Im Kurzinterview beantwortet sie drei Fragen.

VM: Frau Prof. Dr. Schaefer, Sie sind bereits seit fünf Jahren in der Hochschule tätig. Mit Ihrer Berufung stehen Sie also auch für Kontinuität. Was reizt Sie an der neuen Aufgabe?

Prof. Dr. Schaefer: Es ist mir eine große Freude, mit dem engagierten Team der EBZ Business School die Entwicklung der immobilienwirtschaftlichen Hochschule weiter voranzutreiben. Wir haben es uns zum Ziel gesetzt, den Branchennachwuchs auf eine Karriere in der Immobilienwirtschaft vorzubereiten, den Ansprüchen der Unternehmen bestmöglich gerecht zu werden und die Interdisziplinarität der Branche noch stärker mit unserem Studienangebot zu fördern. Ich freue mich, intensiver in den Austausch mit den Beratern und Hochschulratsmitgliedern zu treten und auch auf die weitere lebendige und konstruktive Zusammenarbeit mit den anderen Bereichen des EBZ. Zusammen bilden wir eine Bildungskette und bieten zukunftsweisende und individuelle Bildungswege. Die enge Zusammenarbeit der EBZ Business School mit ihrem Forschungsinstitut InWIS gewährleistet, dass Erkenntnisse, die in der Forschung gewonnen werden, in die Lehre der Hochschule, aber auch in den Unterricht des EBZ Berufskollegs und in die Angebote der Akademie einfließen. Die Akademie ermöglicht mit ihren Bildungsangeboten ein lebenslanges Lernen und die Wissensvertiefung und Auffrischung auch von Hochschulabsolventen. Uns vereint das gemeinsame Ziel, für die Branche qualifizierte Fach- und Führungskräfte auszubilden.

VM: Was haben Sie sich für die künftige Entwicklung der EBZ Business School vorgenommen?



Prof. Dr. Schaefer: Für ein praxisorientiertes Studium ist ein intensiver Dialog mit den Unternehmen notwendig. Sie kennen die gegenwärtigen Ansprüche, haben Erwartungen und weisen uns auf mögliche Defizite hin. Für ihre Anregungen sind wir stets offen. Für zukunftsweisende Curricula werden aber auch wir die gegenwärtigen und folgenden Herausforderungen betrachten und in unsere Lehrpläne einfließen lassen. Selbstverständlich werden wir auch die Forschung an unserer Hochschule sukzessive weiter ausbauen.

VM: Im aktuellen VerbandsMagazin befassen wir uns mit der Frage, was eine gute Führungskraft ausmacht. Auch die EBZ Business School will Studierende auf die Übernahme von Verantwortung vorbereiten. Kann man durch ein Studium lernen, ein guter Chef zu sein?

Prof. Dr. Schaefer: Zu den Zukunftsthemen der Branche gehören Demografie, Digitalisierung, Energie- und Klimaschutz, aber auch Migration beziehungsweise der Flüchtlingszustrom. Diese Themen zeigen, dass wir Fach- und Führungskräfte mit interdisziplinärem Wissen brauchen. So fordert die Digitalisierung vermehrt IT-Know-how, während der demografische Wandel gesundheitliche und gesundheitswirtschaftliche Kenntnisse notwendig macht, und für die Unterbringung und Integration von Flüchtlingen soziale und interkulturelle Kenntnisse wichtig sind. Ein Studium der Immobilienwirtschaft vermittelt sowohl Fach- und Führungswissen zu diesen Themen als auch die Kompetenzen,

über den Tellerrand hinauszublicken, für lösungsorientiertes Handeln und unternehmerisches Denken.

HOCHSCHULRAT

Prof. Dr. Norbert Raschper übernimmt Vorsitz



Neuer Hochschulratsvorsitzender der EBZ Business School wird Prof. Dr. Norbert Raschper, Professor für technisches Immobilienmanagement an der immobilienwirtschaftlichen Hochschule und Geschäftsführer der iwv Entwicklungsgesellschaft mbH. Er tritt ab dem 1. Januar 2016 an die Stelle von Prof. Jürgen Keßler, Inhaber der Stiftungsprofessur für Wohnungsgenossenschaften und genossenschaftliches Prüfungswesen. „Professor Jürgen Keßler hat sich für den erfolgreichen Aufbau unserer Hochschule engagiert, für den wir ihm sehr danken. Ich kann verstehen, dass er nun den Stab an einen Jüngeren weiterreichen möchte“, erklärt Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ. Der hochkarätig besetzte Hochschulrat begleitet die Entwicklung der EBZ Business School.

GdW-Verbandstag: „Wir können das“

TAG DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT 2015 >> Nachhaltigkeit, Wohnen im Alter, Stadtentwicklung – und insbesondere die großen aktuellen Herausforderungen im Zuge der Flüchtlingszuwanderung und der Integrationsaufgaben bestimmten den diesjährigen Tag der Wohnungswirtschaft des Spitzenverbandes GdW. „Wir können das“ und „man braucht uns“, sagte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes GdW, zum Auftakt am 11. November 2015 in Berlin. Zu den über 500 Gästen und Rednern gehörten der Bundesjustizminister ebenso wie Autor Ahmad Mansour und viele weitere Vertreter aus Politik, Wirtschaft und Verbänden.

Justizminister Heiko Maas sprach in seiner Festrede nicht nur zu den Entwicklungen im Mietrecht, sondern fand auch Worte zur Aufnahme, Unterbringung und Integration der Flüchtlinge. Zunächst stünden aber existenzielle Bedürfnisse im Vordergrund, und dazu gehört unter anderem ein Dach über dem Kopf. Schnelles Handeln sei jetzt gefragt. Um auch langfristig für eine Unterbringung in den Städten zu sorgen und sich der Integration zu widmen, müsse neu gebaut werden. „Das geht nur, wenn wir die Baukosten vorübergehend absenken und von unseren hohen Ansprüchen und Standards ein kleines Stück abrücken. Nur so können schnell neue Wohnungen entstehen“, unterstützte der Justizminister die Position des GdW.



Bundesjustizminister Heiko Maas

GdW-Chef Gedaschko unterstrich: Die in vielen Städten angespannte Wohnungsmarktsituation herrsche nicht erst seit der Ankunft der vielen Flüchtlinge. „Wir haben

ein positives Problem in Deutschland. Unser wirtschaftlicher Erfolg zeigt sich und viele Menschen aus Ländern und Regionen, denen es weniger gut geht, zieht es zu uns. Auch sie gilt es, unterbringen zu können“, so Gedaschko. Nun sei es an der Zeit für die Politik zu handeln: „Standardverschärfung aussetzen, Verfahren beschleunigen, Baukosten senken“, betonte der GdW-Präsident.

Der palästinensisch-israelische Psychologe und Autor Mansour, der seit 2004 in Deutschland lebt, legte im Gespräch mit dem Journalisten Dr. Hajo Schumacher seine Positionen zum Thema Integration dar. Mansour sieht den Wohnort ganz klar als Ansatzpunkt beim Thema Integration. Er



Franz-Bernd Große-Wilde und GdW-Präsident Axel Gedaschko (v. l.)



NEUSSER BAUVEREIN AG HAT DEUTSCHLANDS BESTE MIETERZEITUNG

Das Interesse hatte die Erwartungen des GdW bei Weitem überstiegen: Gut 300 Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften haben sich am Wettbewerb um Deutschlands beste Mieterzeitung beteiligt, den der Bundesverband anlässlich des WohnZukunftstages im Sommer 2015 ausgerufen hatte. Entsprechend schwierig war es für die Jury, eine Auswahl zu treffen. Neben Ulrich Reitz waren Dr. Daniel Delhaes, Korrespondent des Handelsblatts, Jürgen Schoo von der Redaktion der Mieterzeitung beim Deutschen Mieterbund, Steffen Foede, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG, Katharina Burkardt, Pressesprecherin des GdW und wi-Chefredakteurin, Dr. Tobias Keller von der EBZ Business School sowie Philipp Gellenthin, Inhaber der Grafikagentur Designdisco, als Juroren aktiv.

Anlässlich des GdW-Verbandstags sind nun die Sieger veröffentlicht worden. Auch ein Mit-

gliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen kann sich freuen: Die Neusser Bauverein AG mit ihrer Zeitung „Mein Bauverein“ ist der Gewinner bei den „Mittelgroßen Unternehmen“ mit 4.000 bis 9.999 Wohnungen“. Peter Krupinski, Prokurist des Bauvereins, sagte dazu: „Wir freuen uns sehr, von einer so hochkarätig besetzten Jury als ‚beste Mieterzeitung Deutschlands‘ ausgezeichnet zu werden. Für uns ist dies neben dem Feedback unserer Mieter die beste Bestätigung dafür, dass wir mit unserem umfassenden Relaunch unserer Mieterzeitung richtig lagen. Unser Dank gilt allen beteiligten Mitarbeitern, die an der Erstellung von „Mein Bauverein“ mitgewirkt haben.“ Unter die Top Ten des Wettbewerbs schaffte es auch die VIVAWEST Wohnen GmbH mit ihrem Magazin „Bei uns“.

Der VdW Rheinland Westfalen bedankt sich bei all seinen Mitgliedsunternehmen für die so starke Resonanz auf den Wettbewerb.

forderte weiterhin dazu auf, den Kontakt zu gefährdeten Jugendlichen zu halten und sie nicht den im Internet überrepräsentierten Radikalen zu überlassen. „Muslime sind Teil des Problems, aber auch Teil der Lösung. Sie müssen über ihre eigenen Themen mehr, offener und ehrlicher reden“, so Mansour.

Prof. Dr. Harald Welzer, Sozialpsychologe und Direktor der FUTURZWEI. Stiftung Zukunftsfähigkeit, sagte im Rahmen seines Vortrags unter dem Titel „Protest! Nur Eigennutz und Eigensinn? – Der Bürger als unbekanntes Wesen“: Er sehe keine gesplante Bevölkerung, sondern eine, die die Gelegenheit zum Engagement nutze und eine große Integrationsbereitschaft zeige. Er sehe eine erhöhte Nachfrage nach Partizipationsmöglichkeiten und Meinungsabfrage bei den Bürgern.

Auch das Thema Nachwuchsförderung schreibt der GdW groß: Zum siebten Mal hat er drei Stipendien für die bundesweit besten Absolventen der Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/-frau vergeben. Der Parlamentarische Staatssekretär im Bundesbauministerium Florian Pronold (SPD) gratulierte den drei Stipendiaten.

DESWOS-Ehrennadel verliehen

Für sein großes Engagement für DESWOS (Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.) wurde der stellvertretende Schulleiter des EBZ Berufskollegs, StD i. E. Christian Haertler, auf dem GdW-Verbandstag mit der DESWOS-Ehrennadel ausgezeichnet. Seit zehn Jahren organisiert Haertler Spendenaktionen am EBZ-Berufskolleg und sammelte insgesamt rund 52.000 Euro Spenden für den Bau von Schulen in der Dritten Welt. Überreicht wurde die Ehrung von Gerhard Müller, Generalsekretär der DESWOS e.V. AW



DESWOS-Generalsekretär Müller, Christian Haertler (v. l.)



i GEWOBAU ERHÄLT ANERKENNUNG BEIM BAUHERRENPREIS MODERNISIERUNG

Am 10. November 2015 wurden die Preise des Wettbewerbs zum Deutschen Bauherrenpreis 2015 in der Kategorie Modernisierung verliehen. Unter dem Vorsitz von Jochen König, Architekt BDA, zeichnete die Jury zehn Projekte des wichtigsten nationalen Wohnungsbauwettbewerbs mit einem Preis aus, zehn weitere Projekte erhielten eine besondere Anerkennung. Darüber hinaus wurde der Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungsbau“ vergeben.

Mit seinem Leitbild „Hohe Qualität zu tragbaren Kosten“ steht der Deutsche Bauherrenpreis, den die Arbeitsgruppe KOOPERATION des GdW, des Bundes Deutscher Architekten (BDA) und des Deutschen Städtetages auslobt, dafür, dass nachhaltiges Bauen baukulturell vorbildlich, aber auch kostengünstig sein muss. Eine besondere Herausforderung stellt diese Betrachtungsweise für denkmalgeschützte Wohnbauten dar, weshalb sich die Deutsche Stiftung Denkmalschutz ebenfalls am Wettbewerb beteiligte.

Angesichts dieses Anspruchs gibt es nun umso mehr Grund zur Freude für die GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG: Sie hat eine Anerkennung für das zum Hospiz modernisierte ehemalige Kloster in der Essener Dudenstraße erhalten. Als neuer Eigentümer hatte die Genossenschaft das nach 149 Jahren aufgegebene Kloster einer neuen Bestimmung zugeführt und sich 2006 bereit erklärt, die Immobilie umzubauen.

„Niemand spricht gerne über das Sterben“, sagt der GEWOBAU-Vorstandsvorsitzende Stephan Klotz. „Doch für Betroffene ist es ungeheuer wertvoll, wenn sie zum Ende ihres Lebens einen Platz finden, an dem sie ihre letzte Zeit würdevoll und liebevoll umsorgt verbringen können. Dafür sorgen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des christlichen Hospizes in vorbildlicher Weise. Wir sind froh, dazu beizutragen.“



WOHNUNGSBAU-OFFENSIVE AUF BUNDESEBENE

10-Punkte-Programm zum Abschluss des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen



Mit einer Wohnungsbau-Offensive will Bundesbauministerin Barbara Hendricks für eine wirkungsvolle Entlastung auf den Wohnungsmärkten sorgen. Bei der Vorstellung der Empfehlungen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen in Berlin sagte Hendricks: „Die aktuelle Lage erfordert zügiges Handeln aller Beteiligten, um den Wohnungsbau anzukurbeln. Der Bund bringt mit der verbilligten Abgabe von Grundstücken, Förderanreizen, Vereinfachungen im Bauplanungsrecht und der Förderung von kostengünstigen ‚Vario-Wohnungen‘ ein umfassendes Maßnahmenpaket auf den Weg. Gemeinsam mit den Bündnispartnern werden wir mehr bezahlbaren Wohnraum dort schaffen, wo er am dringendsten gebraucht wird: in den Groß- und Universitätsstädten sowie den stadtnahen Landkreisen.“

Aus den umfangreichen Empfehlungen des Bündnisses leitet Hendricks ein 10-Punkte-Programm ab:

- Bauland bereitstellen und Grundstücke der öffentlichen Hand verbilligt und nach Konzeptqualität vergeben
- Wohnsiedlungen nachverdichten, Brachflächen und Baulücken schließen
- Soziale Wohnraumförderung und genossenschaftliches Wohnen stärken
- Zielgenaue steuerliche Anreize für mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen

- Übernahme einer einheitlichen Musterbauordnung in den Ländern anstreben
- Normungswesen auf den Prüfstand stellen
- Serielles Bauen für anspruchsvollen und günstigen Wohnraum forcieren
- Stellplatzverordnungen flexibilisieren
- Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz strukturell neu konzipieren
- Gemeinsam für mehr Akzeptanz in der Bevölkerung für Neubauvorhaben werben

Das Bundesbauministerium spricht von einem „Abschluss“ des im Juli 2014 von der Bundesbauministerin initiierten Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen. Hendricks dankte allen Bündnispartnern für die intensive gemeinsame Arbeit. Trotz durchaus unterschiedlicher Auffassungen bei vielen Fragestellungen sei es den Bündnispartnern in vertrauensvoller Zusammenarbeit gelungen, sich auf konkrete Maßnahmen zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum zu verständigen.

Die Ministerin zeigte sich zuversichtlich, dass die Bündnispartner auch zukünftig konstruktiv gemeinsam an Lösungen für die weiterhin großen Herausforderungen bei der Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum arbeiten werden.

„Die Ergebnisse liegen auf dem Tisch, jetzt müssen den Worten dringend Taten folgen“,

erklärte Axel Gedaschko, Vorsitzender der Bundesvereinigung Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) und Präsident des GdW, anlässlich der Präsentation der Bündnisergebnisse im Bundesbauministerium. Er appellierte an die Politik, insbesondere alle Regelungsvorschläge des Bündnisses, die ohne komplizierten Gesetzgebungsprozess sofort angegangen werden können, bis zum kommenden Frühjahr umzusetzen. Dazu zählen Deregulierungsvorhaben wie die Einführung einer einheitlichen Musterbauordnung. Ebenso wichtig ist es, die Bau-nutzungsverordnung zu überarbeiten, um Hemmnisse für die Nachverdichtung und Aufstockung von Wohngebäuden zu beseitigen. „Es geht jetzt um Geschwindigkeit und die praktische Umsetzung der theoretischen Ergebnisse“, so Gedaschko. „Daran wird sich auch der Bund messen lassen müssen.“ Es sei dagegen keine Lösung, über das Mietrecht zu versuchen, anfallende Kosten neu zu verteilen. Man müsse vielmehr mit den nun vorgelegten Maßnahmen die Kosten dauerhaft senken.

Ein positives Signal seien daher die kürzlich bekannt gewordenen Pläne der Bundesregierung für eine auf Ballungsräume begrenzte Sonderabschreibung für die Jahre 2016 bis 2018. Vor allem für private Investoren sei dies ein wichtiger Anreiz. Alternativ sollte aber auch eine Investitionszulage für diese Regionen angeboten werden.

DATEN UND TRENDS

Umfangreiches Zahlenwerk für 2015/16 veröffentlicht

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat die neue Ausgabe seiner jährlichen Publikation „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends“ veröffentlicht. Fundament der Berichterstattung sind erneut Erhebungen bei den vom GdW und seinen Regionalverbänden vertretenen 3.000 Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Diese Daten werden in bewährter Weise wohnungswirtschaftlich relevanten Ergebnissen der amtlichen Statistik und weiterer Erhebungen von Branchentrends gegenübergestellt.

Der demografische Wandel, die steigende Zuwanderung aus dem Ausland sowie die Flüchtlingskrise bestimmen die aktu-

ellen Diskussionen über die Nachfrage auf den Wohnungsmärkten. Deutschland erlebt seit 2010 eine Nettozuwanderung aus dem Ausland, die von Jahr zu Jahr gestiegen ist. Im Jahr 2015 ist mit deutlich über 850.000 Personen zu rechnen. Immer mehr Menschen flüchten vor Kriegen und anderen politischen und ethnischen Konflikten, insbesondere nach Deutschland. Die deutsche Wohnungswirtschaft engagiert sich intensiv dafür, die Flüchtlinge und Asylbewerber menschenwürdig und integrationsfördernd unterzubringen.

Rund 400.000 Wohnungen müssen pro Jahr neu gebaut werden – und das in den kommenden fünf Jahren, wie ein Gastbeitrag des Pestel Instituts (Hannover) zeigt. Konkret müsste das heutige Fertigstellungsergebnis

bis 2020 jährlich um rund 140.000 Mietwohnungen gesteigert werden – davon 80.000 zusätzliche Sozialwohnungen und 60.000 Wohnungseinheiten im bezahlbaren Wohnungsbau.

Diese und viele weitere Kennziffern, Tabellen und Grafiken zur Entwicklung der Branche und der Wohnungsmärkte sind in den „Daten und Trends“ detailliert dokumentiert. AW

■ Die Veröffentlichung kostet 35 Euro und kann bestellt werden bei:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG.
 Tel.: 0180 5555691
 Fax: 0180 5050441,
 E-Mail: immobilien@haufe-lexware.com

ZUSCHÜSSE FÜR MASSNAHMEN ZUM EINBRUCHSCHUTZ

KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ wird erweitert

Seit Ende November 2015 können private Eigentümer und Mieter Zuschüsse zur Sicherung gegen Wohnungs- und Hauseinbrüche bei der KfW in Anspruch nehmen. Darüber hinaus werden die Zuschüsse für Investitionen in die Barrierereduzierung sowie das Erreichen des anspruchsvollen Standards „Altersgerechtes Haus“ erhöht. Maßnahmen für den altersgerechten Umbau und den Einbruchschutz sind dabei frei kombinierbar.

Folgende Einbruchschutzmaßnahmen werden ab sofort im Rahmen des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ eigenständig gefördert: der Einbau oder die Nachrüstung einbruchhemmender Haus- oder Wohnungstüren, die Nachrüstung von Fenstern und einbruchhemmende Rollläden.

Die Höhe der Zuschüsse richtet sich nach der Höhe der förderfähigen Investitionskosten aus. Die Zuschüsse betragen für Einzelmaßnahmen des Einbruchschutzes und des Barriereabbaus einheitlich zehn Prozent (bisher 8 Prozent) und für den Förderstandard „Altersgerechtes Haus“ 12,5 Prozent (bisher 10 Prozent) der förderfähigen Investitionskosten. Die Mindestinvestitionskosten werden künftig von 3.750 Euro auf 2.000 Euro gesenkt.

Wer seine Wohnung oder sein Haus gegen Einbruch sichern möchte, erhält je nach Höhe der Investitionskosten Zuschüsse von mindestens 200 Euro bis maximal 1.500 Euro. Gefördert werden zum Beispiel der Einbau von Alarmanlagen, Gegensprech-

anlagen, der Einbau und die Nachrüstung von einbruchhemmenden Türen sowie die Nachrüstung von Fenstern.

Wer Maßnahmen gegen Wohnungseinbruch mit dem altersgerechten Umbau verbindet und in beides investiert, kann einen Zuschuss je nach Höhe der Investitionskosten von insgesamt mindestens 200 Euro bis maximal 5.000 Euro beantragen. Gefördert wird der Abbau von Barrieren, zum Beispiel Einbau einer bodengleichen Dusche, Verbreiterung von Türen, Grundrissänderungen oder schwellenlose Hauseingangs- und Wohnungstüren.

Für den Förderstandard „Altersgerechtes Haus“ steigt der Zuschuss sogar auf 12,5 Prozent der förderfähigen Investitionskosten; maximal 6.250 Euro können beantragt werden.

Bei allen Maßnahmen sind sowohl Materialkosten als auch Handwerkerleistungen förderfähig. AW



Foto: Ingo Bartschek – fotolia.com



Kommunale Unternehmen stehen im Spannungsfeld



Foto: BGW

An kommunale Wohnungsgesellschaften werden stets verschiedenste – und teils auch entgegenlaufende – Erwartungen gerichtet: Sie sollen günstigen Wohnraum anbieten, Rendite an die Stadt ausschütten, seniorengerecht und energieeffizient modernisieren, bewährte Stadtquartiere erhalten und zugleich Neubau anstoßen. Mit der Flüchtlingskrise kommen zu diesen noch zusätzliche Wünsche hinzu. Das EBZ hat sich dem Thema mit einem Führungsforum angenommen.

„Das kommunale Wohnungsunternehmen im Spannungsfeld der Flüchtlingspolitik“ war der Titel einer kompakten Veranstaltung, an der Vorstände und Geschäftsführer aus verschiedensten kleinen

und großen Kommunen des VdW-Verbandsgebiets großes Interesse zeigten. Immerhin: Kaum ein Tag vergeht ohne neue Meldungen zur Unterbringung von Flüchtlingen. Die Nachfrage nach geeignetem Wohnraum für Flüchtlinge wächst rasant und stellt insbesondere kommunale Wohnungsunternehmen vor große Herausforderungen: Diese werden immer stärker in die Pflicht genommen, Wohnraum zur Verfügung zu stellen und Konzepte zu entwickeln, um Flüchtlinge in Nachbarschaften und Quartiere zu integrieren.

Besprochen wurden im Rahmen des Führungsforums die asylrechtlichen Grundlagen und Fördermöglichkeiten sowie eine Reihe von Best-Practice-Ansätzen, etwa von dezentraler über zentrale Unterbringung,

von Integration in den Bestand zu Neubauprojekten. Als Referenten hatte das EBZ gewonnen: VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und Birgit Naujoks, die Geschäftsführerin des Flüchtlingsrats NRW e. V., Oliver Klingenberg als Leiter Sozialmanagement der BGW in Bielefeld, den Geschäftsführer der HGW und Gebäudemanagement Herne GmbH Thomas Bruns, Dennis Böttcher, Abteilungsleiter Vermietung, SWB, Mülheim und Sandra Wehrmann, Geschäftsführerin, Wohn+Stadtbau, Münster, sowie Martin Unterrainer, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater VdW Bayern, München. Deutlich wurde einmal mehr, in welchem Maß es auf das Engagement der Städte ankommt, wenn zügig mehr kostengünstiger Wohnraum entstehen soll.

AW

ZWEITER TEIL DES MIETRECHTSPAKETS

Wohnungswirtschaft protestiert gegen Pläne zur Einschränkung der Modernisierungsumlage

Die Wohnungswirtschaft im Westen wendet sich deutlich gegen Pläne des Bundesjustizministers, das Mietrecht weiter zu verschärfen. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter sagt: „Gerade noch hat die Bundespolitik signalisiert, dass wir eine massive Steigerung der Neubauzahlen und mehr Investitionen in die Wohnungsbestände brauchen. Vor diesem Hintergrund ist die Ankündigung, Modernisierungen weitgehend unwirtschaftlich für Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften zu machen, für unseren Verband unverständlich.“

Das Justizministerium schlägt vor, für Mieterhöhungen nach Modernisierung eine Kapazitätsgrenze einzuführen. Die Miete soll in einem Zeitraum von acht Jahren um nicht mehr als 50 Prozent und maximal vier Euro pro Quadratmeter steigen können. Zudem soll der Bezugszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf zehn Jahre verbreitert werden. Außerdem soll der Prozentsatz, mit dem die Modernisierungskosten auf die Mieter umgelegt werden, von elf Prozent auf acht Prozent abgesenkt werden.

„Diese Mietrechts-Änderungen würden die energetische und altersgerechte Modernisierung von Wohnungen erheblich gefährden“, so Rychter. „Die Ziele der Energiewende werden deutlich infrage gestellt, wenn die Mieterhöhungsmöglichkeit nach Modernisierung tatsächlich so übermäßig eingeschränkt würde, wie aktuell geplant.“ Rychter argumentiert: „Modernisierungen kosten aufgrund der gesetzlichen Vorgaben viel Geld. Ein ökonomisches Problem lässt sich aber nicht durch juristische Eingriffe lösen.“ Baukosten müssten endlich reduziert werden, dann könnten die Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften auch wieder günstiger bauen und ebenso günstiger modernisieren.

Auch den Vorschlag des Bundesjustizministeriums, dass qualifizierte Mietspiegel künftig einen Zeitraum von zehn Jahren berücksichtigen müssten, lehnt die Wohnungswirtschaft im Westen ab. „Diese Idee ist nicht mit der Realität in Einklang zu bringen“, sagt Rychter, der für 480 Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften mit 1,2 Millionen Wohnungen allein in Nordrhein-Westfalen spricht. „Wir können belegen, dass sich die Baukosten in den vergangenen zehn Jahren um gut 45 Prozent erhöht haben, nicht zuletzt aufgrund von immer weiter verschärften energetischen Vorschriften. Dadurch haben die niedrigen Mieten,

die noch vor zehn Jahren in vielen Wohnungsteilmärkten möglich gewesen sind, unter Umständen nichts mehr mit den heutigen Marktverhältnissen zu tun. Die nächste EnEV-Stufe wird noch einmal gut sieben Prozent auf Bau- und Modernisierungskosten aufschlagen.“

Gemeinsam mit dem Bundesverband der Wohnungswirtschaft GdW fordert die Wohnungswirtschaft im Westen:

- Die Bundesregierung muss für eine grundlegende Anpassung der Förderpolitik für Gebäude-Modernisierungen durch die KfW Bankengruppe sorgen: Nicht die teuersten Modernisierungsmaßnahmen dürfen am stärksten gefördert werden, sondern diejenigen, die den besten Kosten-Nutzen-Effekt auch für den Mieter und Nutzer bringen.
- Steigende Wohnkosten bei Mieterhöhungen durch Modernisierung müssen auch durch eine Klimakomponente beim Wohngeld und entsprechende Regelungen bei den Kosten der Unterkunft aufgefangen werden. Hier existiert bislang nur ein Prüfauftrag.
- Schwarzen Schafen, die über Modernisierungen Mieter aus ihren Wohnungen drängen wollen, muss das Handwerk gelegt werden. Dazu brauchen wir eine intelligente, zielgenaue Härtefallregelung, die diese Einzelfälle von übermäßigen Mieterhöhungen infolge von Modernisierung regelt. Die aktuell geplanten Regelungen würden

nach dem „Schrotflinten-Prinzip“ alle treffen, die Wohnungen vermieten – auch die sozial verantwortlichen Vermieter. AW





120.000 neue Wohnungen sollen entstehen

WOHNUNGSBAUOFFENSIVE IN NRW >> Das nordrhein-westfälische Bauministerium hat sich angesichts des zunehmenden Andrangs von Flüchtlingen dazu entschieden, konkrete Zahlen auf den Tisch zu legen. Das MBWSV geht nun davon aus, dass durch den Flüchtlingszuzug in NRW in den kommenden Jahren 200.000 Wohnungen benötigt werden.

Wie NRW-Bauminister Michael Groschek, VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und weitere Vertreter des Bündnisses am 13. November 2015 in der Landespressekonferenz erläuterten, sollen rund 80.000 Wohnungen aus dem derzeitigen Bestand zur Verfügung gestellt werden, um diesen Bedarf zu decken: Das Bauministerium will gemeinsam mit dem VdW Rheinland Westfalen eine Internetplattform zur Meldung von leer stehendem Wohnraum an den Start bringen. Um die weiteren benötigten 120.000 Wohneinheiten schnellstmöglich entstehen zu lassen, starten Bauministerium und Bündnis für Wohnen eine Wohnungsbauffensive. Dabei helfen sollen Maßnahmen wie Bauland- und Leerstandsmobilisierung, Bauerleichterungen, steuerliche Vergünstigungen sowie verbesserte Absprachen mit allen Beteiligten.

Groschek und das Bündnis für Wohnen fordern Verbesserungen der steuerlichen Rahmenbedingungen: „Um für Neubauaktivitäten auch eine Vielzahl kleinerer Privatinvestoren zu gewinnen, ist eine Verbesserung der steuerlichen Abschreibungsbedingungen im Wohnungsbau dringend erforderlich“, sagte Groschek. „Die derzeitige 50-jährige lineare Abschreibung wirkt abschreckend.“ So belegen Studien, dass Neubauten und Sanierungen gegenüber alternativen Investitionen steuerlich benachteiligt werden.

Außerdem spricht sich der NRW-Bauminister dafür aus, die Störfallverordnung zu überdenken. Und er unterstützt den Vorschlag des Bundesbauministeriums, einen neuen Baugebietstyp „urbanes Gebiet“ einzuführen. Das Bauplanungsrecht soll entsprechend geändert werden, damit die Kommunen bebaute Flächen besser nachverdichten und mehr Bauland für Wohnungen erschließen können, insbesondere in Gebieten mit Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben.

In den kommenden Wochen wird es zudem einen Kommunikationsmarathon geben, in den sowohl die Kommunen, die Wohnungs-



Foto: Jürgen Fäthle – fotolia.com

und Bauwirtschaft sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden. Ein Beispiel ist der Grundstücksgipfel von Minister Groschek am 30. November 2015 mit den Präsidien der Kommunalen Spitzenverbände, Oberbürgermeistern der wachsenden Großstädte, den Kirchen und großen Unternehmen als Großgrundbesitzern sowie den Verbänden der am Wohnungsmarkt agierenden potenziellen Investoren. Zu Jahresbeginn sind zudem sechs Regionalkonferenzen von Staatssekretär Michael von der Mühlen mit den technischen Beigeordneten der Kommunen in den Regionen sowie den Regionalplanungsbehörden zur Flächen- und Standortentwicklung geplant.

„Wir brauchen in den kommenden Jahren deutlich mehr Wohnungsbau, sowohl gefördert als auch frei finanziert, und darauf richten wir unsere Wohnungspolitik konsequent aus“, so Groschek. „Mehr Wohnungsbau braucht mehr Bauland. Darum fördert das Land die Mobilisierung von bebaubaren Grundstücken mit verschiedenen Maßnahmen.“

So prüft das Landesprogramm „Flächenpool NRW“ nicht mehr benötigte Industrie- und Gewerbeflächen auf deren Eignung für Wohnbebauung. Bei entsprechenden Ergebnissen werden diese Flächen vordring-

lich erschlossen. Das MBWSV entwickelt gemeinsam mit der NRW.BANK und NRW.URBAN ein Unterstützungsangebot für Kommunen zur Entwicklung von innerstädtischen Flächen insbesondere für den sozialen Wohnungsbau.

Des Weiteren hilft das Bauministerium Unternehmen bei der Standortaufbereitung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung, wenn auf den Flächen anschließend geförderter Wohnraum entsteht. Das Förderdarlehen beträgt 75 Prozent der anfallenden Kosten bis zu einer Höhe von 20.000 Euro je geschaffener Wohnung und einem Tilgungsnachlass von 50 Prozent. (siehe Anlage 3)

„Das Land tut viel, um die Unterbringung von Flüchtlingen zu organisieren und um Neubau anzuschieben“, sagte Alexander Rychter, der als Verbandsdirektor für 480 Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften mit rund 1,2 Millionen Wohnungen in NRW spricht. „Nun müssten Bund und Kommunen nachziehen: „Es darf auf keinen Fall zu einer weiteren Steigerung der Baukosten kommen. Auch muss Wohnungsbau in den Rathäusern Chefsache sein. Wir brauchen nicht nur mehr bebaubare Grundstücke, sondern auch schnellere Genehmigungsprozesse in den Bauämtern.“

AW

KURATORIUM BETREUTES WOHNEN NRW

Qualitätssiegel für Betreutes Wohnen feiert zehnjähriges Bestehen

Seit nunmehr zehn Jahren gibt es in Nordrhein-Westfalen das Qualitätssiegel Betreutes Wohnen, mit dem Projekte des Betreuten Wohnens nach einer eingehenden Prüfung ausgezeichnet werden. Zur Fachtagung anlässlich seines zehnten Geburtstages am 13. November 2015 kam auch NRW-Gesundheitsministerin Barbara Steffens nach Herten.

Anwesend waren gut 65 Akteure der Wohnungs- und Bankenwirtschaft sowie eine Reihe von Bewohnern des Wohnprojektes, das an diesem Nachmittag als Veranstaltungsort diente. Eine Reihe von Referenten erläuterte die verschiedenen Aspekte des Betreuten Wohnens: So ging Gaby Schnell, Vorstandsvorsitzende der LandesseNIorenvertretung NRW, auf die Bedeutung der Qualitätssicherung aus Sicht der Nutzer ein. Michael Heck, Vorsitzender des Kuratoriums Qualitätssiegel Betreutes Wohnen Baden-Württemberg, gab einen Einblick in die Arbeit der Kollegen aus seinem Bundesland. Schon seit gut 20 Jahren gibt es dort ein vergleichbares Qualitätssiegel Betreutes Wohnen, sodass auf noch umfangreichere Erfahrungen zurückgegriffen werden kann als in Nordrhein-Westfalen. Der dritte Impulsvortrag kam von Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG Dortmund. Die Wohnungsgenossenschaft betreibt zwei zertifizierte



Alexander Rychter und Barbara Steffens (v. l.)

Betreute Wohnprojekte mit Quartiersbezug. Große-Wilde berichtete von der Bedeutung solcher Projekte für eine älter werdende Mitglieder- und Mieterschaft. Den Abschluss bildete schließlich Dr. Christian Schramm, Vizepräsident der Architektenkammer NRW, der einen Einblick in die Anforderungen des Betreuten Wohnens aus baulicher Sicht lieferte.

Im Anschluss fand, unter Anwesenheit von NRW-Gesundheitsministerin Steffens, eine Podiumsdiskussion zur Bedeutung des

Quartiers, der Qualitätssicherung sowie der generell wachsenden Bedeutung altersgerechter und hier vor allem auch bezahlbarer Wohnformen statt. Weitere Teilnehmer waren Achim Dahlheimer (stellvertretender Abteilungsleiter im NRW-Bauministerium), VdW-Verbandsdirektor und Vorstandsvorsitzender des Kuratoriums Betreutes Wohnen NRW Alexander Rychter und Torsten Bölting vom Landesbüro altengerechte Quartiere.NRW.

„Die Menschen möchten so lange wie möglich selbstbestimmt leben“, unterstrich Alexander Rychter im Laufe des Gesprächs. „Sie bleiben also auch im Alter, mit entsprechenden Unterstützungs- oder Betreuungsangeboten, bevorzugt in einer eigenen Wohnung.“ NRW-Gesundheitsministerin Steffens fasste zusammen: „Das Betreute Wohnen wird immer wichtiger. Die Menschen brauchen im Alter einen neuen Lebensmittelpunkt, wo sie ihre Wurzeln schlagen können.“

Kathrin Witthaus

i HINTERGRUND

Das Qualitätssiegel Betreutes Wohnen NRW wurde aufgrund der hohen Nachfrage nach solchen Projekten und der hierdurch wachsenden Zahl an Angeboten mit unterschiedlichen Qualitätsstandards initiiert. Das Qualitätssiegel soll demnach einheitliche Qualitätsstandards für NRW schaffen. Dabei umfassen die Kriterien des Siegels die vier Bereiche „Bauwerk und Umfeld“, „Grundsservice“, „Wahlservice“ und „Vertragsgestaltung“ und beziehen sich somit auf alle Aspekte, die im Zusammenhang mit einem im Quartier integrierten und fair ausgestalteten Projekt stehen.

So können die Bewohner eines solchen Projektes sicher sein, in einem Projekt des Betreuten Wohnens zu wohnen oder in ein solches zu ziehen, das hohe qualitative Anforderungen erfüllt. Gleichzeitig bietet das Siegel und die darin erarbeiteten Kriterien Investoren, Planern und Architekten eine Orientierungshilfe, wie sich ein „gutes“ Betreutes Wohnprojekt realisieren lässt.



■ Weitere Informationen unter www.kuratorium-betreutes-wohnen.de oder über die Geschäftsstelle des Kuratoriums
Tel.: 0234 89034-15
E-Mail: katrin.witthaus@kuratorium-nrw.de

AUSZEICHNUNG VORBILDLICHER BAUTEN

VdW-Mitgliedsunternehmen erhalten renommierten Preis

Alle fünf Jahre vergibt die Architektenkammer NRW die „Auszeichnung vorbildlicher Bauten in Nordrhein-Westfalen“ – inzwischen bereits zum achten Mal und gemeinsam mit dem nordrhein-westfälischen Bauministerium. Ausgezeichnet werden vorbildliche Planungslösungen, die richtungweisende Ansätze für Bauaufgaben der Zukunft darstellen. Bewertungskriterien sind dabei etwa die Einfügung in den städtebaulichen Kontext, der Gebrauchswert, die Nachhaltigkeit und die gestalterische Qualität der eingereichten Bauwerke. Auch vier VdW-Mitgliedsunternehmen sind in diesem Jahr mit Projekten in der Gruppe der Ausgezeichneten vertreten:

Die Essener Allbau AG hat mit ihrem „Quartier der Generationen“ in Essen-Freienbruch nach Ansicht der Jury ein besonders nachhaltiges Quartier geschaffen, durch

dessen städtebauliche Konstellation kommunikative Quartiersmittelpunkte entstehen.

Die Wohn+Stadtbau GmbH Münster zählt mit dem Wohnquartier „Urbanes Wohnen mit der Sonne“ zu den Gewinnern. Auch hier war sowohl die Einbettung in die Umgebung und die öffentliche Erschließung im Quartiersinneren, aber auch die qualitätsvolle Ausführung der Gebäude selbst entscheidend.

Die Wohnbau Lemgo eG hat mit dem Gemeinschafts-Wohnprojekt „Pöstenhof Lemgo“ gesiegt. Es überzeugt nicht nur mit seinem architektonischen Konzept, sondern auch durch einen Planungsprozess, der durch die intensive Einbindung der Einwohner als vorbildlich zu bezeichnen sei, so die Jury.

In Königswinter hat die Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft der Stadt die Neugestaltung des Drachenfelsplateaus preiswürdig umgesetzt: Sie ist eingebunden in ein räumliches Gesamtkonzept, das abzielt auf die stadt- und landschaftsräumliche Verknüpfung des Drachenfelsens, des Schlosses Drachenburg, der Altstadt sowie der umgebenden Kulturlandschaft.

Und schließlich hat die GAG Köln die Auszeichnung vorbildlicher Bauten für das Carlswerkquartier erhalten, das als Ersatz für nicht sanierungsfähige Bauten entstanden ist und eine Blockrandbebauung durch Zeilenbauten sinnvoll ergänzt. Das Urteil der Juroren: „Es entsteht eine prägnante städtebauliche Figur, die den Straßenraum fasst und trotz hoher baulicher Dichte einen angenehm proportionierten und bemerkenswert ruhigen Innenhof (...) umschließt.“ AW



„Quartier der Generationen“, Essen



„Urbanes Wohnen mit der Sonne“, Münster



„Pöstenhof Lemgo“



Drachenfelsplateau, Königswinter



Carlswerkquartier, Köln

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Kommunalpolitischer Ratschlag zur Unterbringung von Flüchtlingen



Im Rahmen eines kommunalpolitischen Ratschlags hat Arndt Klocke, wohnungspolitischer Sprecher von Bündnis 90/Die Grünen, am 27. November 2015 Strategien, Handlungsansätze und Praxislösungen mit Vertretern der Kommunalpolitik diskutiert.

„Das Thema ist für die Kommunen von großer Bedeutung, aber die Möglichkeiten der entsprechenden Förderprogramme in Nordrhein-Westfalen sind noch nicht überall bekannt“, so Klocke. Im Eröffnungsvortrag erläuterte daher zuerst Achim Dahlheimer (Abteilung Wohnungsbau, Wohnungs- und Siedlungsentwicklung im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen) die zur

Verfügung stehenden Förderinstrumente und beantwortete zahlreiche Fragen der Zuhörer. Im Anschluss stellte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter die Herausforderungen aus Sicht der Wohnungswirtschaft dar. Insbesondere rief Rychter dazu auf, Zielkonflikte zwischen Energieeffizienz, demografiegerechten Beständen und der Bezahlbarkeit der Maßnahmen klar zu benennen. „Wir brauchen diese Diskussion“, so der VdW-Verbandsdirektor.

Horst Becker (parlamentarischer Staatssekretär im NRW-Umweltministerium) berichtete über Flüchtlingsunterkünfte aus Holz und die Beratungsangebote des Landes für Kommunen und private Bauträger. Wie Förderprogramme in der Praxis genutzt werden und welche Ergebnisse dies erbringt, stellte



Horst Becker, Arndt Klocke und Alexander Rychter (v. l.)

Frank Meier (Teamleiter Neubau und Modernisierung der Viersener Aktien-Baugesellschaft AG) am Beispiel eines Objekts dar, das wieder ertüchtigt wurde und nun Platz für mehrere Flüchtlingsfamilien bietet.

AW

„ARCHITEKTURPREIS NORDRHEIN-WESTFALEN 2015“

Bund Deutscher Architekten BDA vergibt zehn Auszeichnungen

Die besondere Bedeutung der Wohnungswirtschaft und die beispielhaften Projekte von Wohnungsunternehmen und Genossenschaften des VdW Rheinland-Westfalen werden mit zwei Auszeichnungen gewürdigt. Der Bund Deutscher Architekten BDA, Landesverband Nordrhein-Westfalen, zeichnet seit 1998 alle drei oder vier Jahre Architekten gemeinsam mit ihren Bauherren für herausragende Gebäude, Bauensembles oder städtebauliche Anlagen aus, die in den letzten fünf Jahren entstanden sind. Im Rahmen einer Festveranstaltung am 3. November 2015 in Düsseldorf wurden die Auszeichnungen vom Landesvorsitzenden Peter Berner und dem Schirmherrn Minister Groschek verliehen.

Die Teilnahme am „Architekturpreis Nordrhein-Westfalen“ setzt voraus, dass die betreffende Arbeit zuvor bereits bei einem der 16 regionalen Wettbewerbe des BDA („Auszeichnung guter Bauten“ beziehungsweise „Kölner Architekturpreis“) eine Auszeichnung errungen hat. Zu diesen vorausgehen-

den Verfahren waren 2014 insgesamt 533 Gebäude oder Bauensembles eingereicht worden, von denen sich 48 für die Ausschreibung auf Landesebene qualifizierten.

Prämiert wurde das Projekt „Siedlung Buchheimer Weg Köln“, der Ersatz-Neubau einer 50er-Jahre-Wohnsiedlung der GAG Immobilien AG, Köln, aus dem Jahr 2012. In der Jurybegründung wird besonders die sozialpolitische Bedeutung des Projekts hervorge-

hoben. Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen ist durchaus nicht selbstverständlich im Zuge eines qualitätsverbessernden Ersatzneubaus. Vielmehr führen im europäischen Vergleich derartige Maßnahmen häufig dazu, die angestammten Bewohner immer weiter an die Peripherie abzudrängen. Dagegen wird mit den Ersatzneubauten auf überzeugende Weise demonstriert, dass eine städtische Nachverdichtung in der Lage ist, sowohl einen zeitgemäßen leistbaren Woh-



Buchheimer Weg

>>

nungsstandard als auch gleichzeitig Raum für diverse nachbarschaftliche Funktionen zu bieten.

Auch das zweite prämierte Wohnprojekt „Pöstenhof“ der Wohnbau Lemgo eG aus dem Jahr 2012 wirkt als Impulsgeber im Quartier. Der „Pöstenhof“ zeichnet sich in einem ansonsten heterogen bebauten Wohngebiet sowohl durch seine architektonische und städtebauliche Qualität, die geeignet ist, dem Quartier als neuer Bezugsort zu dienen, als auch durch seine Nutzungsqualität aus.

Die Mischung von Mietwohnungen nach dem Prinzip des kleinen Dorfes in verschiedenen Größen und Preisniveaus (teilweise öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau), ergänzt um Gemeinschaftsräume und Einrichtungen der Tagespflege, ermöglicht ein Zusammenleben verschiedener Generationen in einem ansprechenden Gebäudekomplex. Das Projekt steht in besonderer Weise für zeitgemäßen Geschosswohnungsbau in hoher Qualität mit Mehrwert für das umgebende Quartier und sozialem Anspruch.

FRK



Foto: Eblenkamp, Christian/artimages

Pöstenhof

Auftaktveranstaltung zum Audit „Generationengerechtes Wohnen im Quartier“

LEBENSWERTE WOHN- UND STADTQUARTIERE >> Bezahlbar, energieeffizient, demografiegerecht?

Was zuvor lediglich auf Ebene der Einzelobjekte bewertet wurde, wechselt zunehmend in die Quartiersperspektive. Das lebenswerte, attraktive Quartier wird durch ein Zusammenspiel von Maßnahmen geschaffen, bietet Alt und Jung ein Zuhause und erlaubt eine übergreifende Betrachtungsweise.

Wohnungsunternehmen wissen schon lange, dass diese Attraktivität von Kommunen und Wohnquartieren ein entscheidender Wettbewerbsfaktor ist und im erheblichen Maß zur Zufriedenheit der Bewohner beiträgt. Nun startet mit dem Audit „Generationengerechtes Wohnen im Quartier“ ein Planungs- und Steuerungsinstrument, das diesen Gedanken unterstreicht.

Zur Auftaktveranstaltung am 11. November 2015 in der NRW.BANK kamen sowohl NRW-Bauminister Michael Groschek wie auch seine Kabinettskollegin, NRW-Sozialministerin Barbara Steffens. Nachdem Prof. Dr. Rolf G. Heinze als wissenschaftlicher Direktor des Forschungs- und Beratungsinstituts InWIS über Chancen und Perspektiven der gene-



Gastgeber, Partner, Teilnehmer der Pilotphase in der NRW.Bank in Düsseldorf

rationengerechten Quartiersentwicklung gesprochen hatte, ordneten sie die Grundgedanken des Audits in die Überlegungen ihrer Ressorts ein. Die decken sich durchaus mit den Überlegungen des VdW Rheinland Westfalen und seiner Mitgliedsunternehmen.

So sieht es der NRW-Bauminister als unerlässlich an, dass etwa Energieerzeugung, Barrierefreiheit und die Schaffung neuen Wohnraums nicht mehr allein auf einzelne Objekte bezogen werden. Groschek, der die Quartiere schon seit Längerem als „Heimat vor der Haustür“ betrachtet, sagte: „Menschen ziehen nicht in ein Haus, nur weil sie

das schön finden – sie entscheiden sich für ein Wohnquartier, in dem sie leben wollen.“ Insbesondere angesichts der Wohnungsbauoffensive des Landes Nordrhein-Westfalen (siehe Seite 22) sei es von großer Bedeutung, dass die Qualität nicht unter der Quantität leide, dass also nicht einzelne Baumaßnahmen geplant würden, sondern funktionierende Stadtviertel und Quartiere.

Die NRW-Sozialministerin schloss sich dem an. Dabei ging es Steffens insbesondere um die Vernetzung der Akteure im Quartier: Sie könne insbesondere der Gefahr einer Vereinsamung von Menschen in der altern-





Unterzeichnung der gemeinsamen Vereinbarung beim Audit Generationengerechtes Quartier

den Gesellschaft entgegenwirken und neue Kräfte entfesseln. Von einem starken Miteinander und einer engen Zusammenarbeit sozialer und anderer Akteure profitiere die bürgerliche Gesellschaft. „Das Audit Generationengerechtes Quartier ist eine Chance für uns, zu erforschen, in welchen Quartieren wir heute und zukünftig leben wollen“, so Steffens.

Die anschließenden Redner schlossen sich dem an: NRW.BANK-Vorstand Dietrich Suhlrie lobte das Projekt für den richtigen Ansatz der Quartiersbetrachtung, wie ihn auch die Förderbank bei der Betrachtung von Projekten schon berücksichtigt. Dr. Brigitte Mohn von der Bertelsmann-Stiftung – die das Audit maßgeblich mit angesto-

ßen hat – sieht wie die Sozialministerin in den Quartieren die Antwort auf vielfältige zukünftige Herausforderungen: von der Integration eingewanderter Menschen über verbesserte Lebensqualität Älterer bis hin zur Lösung von Fragen der zukünftigen Energieversorgung.

Beatrix Schwarze vom Verein Familiengerechte Kommune hob hervor, dass gerade Familien eine Vielzahl von Angeboten, möglichst im nahen Umfeld, bevorzugen. Für sie sind angebotsreiche, bunt durchmischte Wohn- und Stadtquartiere also geradezu optimal. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter sprach darüber, dass gerade Wohnungsunternehmen mit ihren größeren, häufig in bestimmten Quartieren gebal-

i DAS AUDIT „GENERATIONENGERECHTES WOHNEN IM QUARTIER“

Auf der Grundlage einer präzisen Bestimmung der Ausgangslage und der Identifikation von Handlungsbedarfen werden individuelle Ziele und Maßnahmen, unter Beteiligung der Kommune, weiterer Akteure sowie der Bewohnenden definiert. Die Unternehmen können so eine Aufwertung der Quartiere erreichen, die verbunden mit der öffentlichen Anerkennung, eine stärkere Mieterbindung ermöglicht. Das gesamte Verfahren erfolgt unter Begleitung erfahrener Auditoren. Sie moderieren die Workshops und begleiten die Zielfindung. Das Pilotprojekt wird durch die Projektpartner intensiv begleitet. Regelmäßige Netzwerktreffen unterstützen den Erfahrungsaustausch und geben Impulse. Eine Evaluation wird unter anderem von InWIS Bochum durchgeführt.

Das Audit „Generationengerechtes Wohnen im Quartier“ wird von einer Reihe von Partnern getragen:

- **NRW.BANK** www.nrwbank.de
- **Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen** www.mbwsv.nrw.de
- **Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter des Landes Nordrhein-Westfalen** www.mgepa.nrw.de
- **Bertelsmann Stiftung** www.bertelsmann-stiftung.de
- **VdW Rheinland Westfalen** www.wohnen-im-westen.de
- **Familiengerechte Kommune e. V.** www.familiengerechte-kommune.de

i PILOTPARTNER

Diese Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften sind Pilotpartner beim Audit „Generationengerechtes Wohnen im Quartier“:

- Baugenossenschaft Freie Scholle (Bielefeld, Quartier Baumheide)
- GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH (Duisburg, Quartier Neuenkamp)
- Rheinwohnungsbau GmbH (Düsseldorf, Quartier Lichtenbroich)
- SWB Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH (Mülheim, Eichbaumsiedlung)
- VEBOWAG Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG (Bonn, Quartier Pennenfeld)
- VIVAWEST Wohnen GmbH (Moers, Quartier Moers-Eicker-Wiesen)
- Wohn+Stadtbau Münster GmbH (Münster, Aasee-Quartier)

Beständen schon aus Tradition nicht allein einzelne Gebäude betrachten, sondern deren Zusammenspiel im jeweiligen Viertel.

Aus dieser Gruppe der ehemals gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften kommen auch die Unternehmen, die sich für das Pilotprojekt zur Verfügung stellen: Sieben Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen wollen sich nun probeweise dem Zertifizierungsprozess unterziehen und haben zum Abschluss der Veranstaltung die entsprechenden Wohn- und Stadtquartiere vorgestellt. Über den weiteren Verlauf der Pilotphase wird das VerbandsMagazin künftig noch ausführlich berichten.

AW



Prof. Dr. Rolf G. Heinze

STATISTISCHER BERICHT

Soziale Wohnraumförderung: das Förderergebnis 2014 im Überblick

Im Jahr 2014 standen insgesamt 800 Millionen Euro für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung. Insgesamt wurden 6.713 Wohneinheiten (WE) mit rund 524 Millionen Euro gefördert. Die Programmausschöpfung lag bei 65,4 Prozent und es wurden 4,2 Prozent mehr Mittel als im Vorjahr abgefragt.

Das Gesamtprogramm der sozialen Wohnraumförderung in Höhe von 800 Millionen Euro ist auf fünf Förderschwerpunkte – ein Auszug:

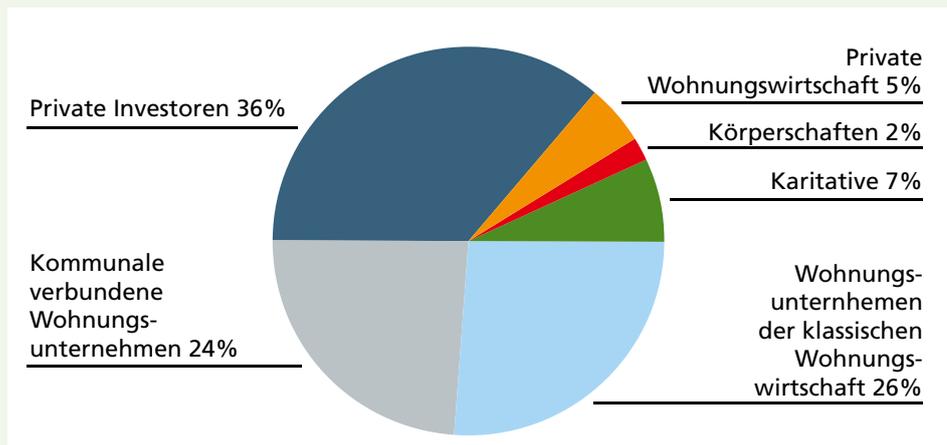
Förderergebnis Mietwohnungen und Wohnraum für Studierende

Im Jahr 2014 wurden rund 338 Millionen Euro der eingesetzten Mittel im Mietwohnungsbau zum Neubau von Mietwohnraum eingesetzt. Circa 5,5 Millionen Euro wurden für die Neuschaffung im Bestand und zusätzlich rund drei Millionen Euro für Wohnungen für Studierende bewilligt. Insgesamt wurden 3.545 WE gefördert. Die Förderung fand im letzten Jahr überwiegend in Kommunen mit hohem oder überdurchschnittlichem Bedarf statt. So wurden beispielsweise die meisten Wohnungen in Köln (609 WE) gefördert.

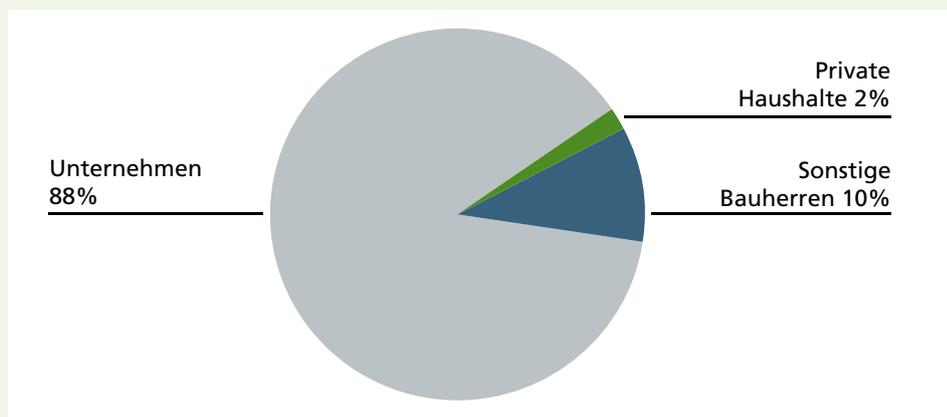
Wohnungsunternehmen bauen am meisten

Auf private Investoren entfielen im Jahr 2014 rund 36 Prozent der bewilligten Mittel. Der größte Anteil – rund die Hälfte – wurde jedoch von den klassischen und kommunal

Neubau 2014 – Bauherren



Reduzierung von Barrieren 2014 – Mietwohnungen nach Bauherrngruppen



verbundenen Wohnungsunternehmen beantragt (je rund ein Viertel).

Investive Bestandsmaßnahmen

Das Wohnraumförderungsprogramm bietet fünf Bausteine zur Verbesserung des Wohnungsbestands. Im Bereich „Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand“ konnte 2014 seit 2012 das beste Ergebnis erzielt werden: 499 WE wurden im Jahr 2014 gefördert. Bei der Reduzierung von Barrieren treten zu 88 Prozent Unternehmen als Investoren auf. Lediglich zwei Prozent der Maßnahmen werden von privaten Haushalten durchgeführt. Im Schnitt werden zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand bei entstehenden Kosten von 367 Euro/m² Wohnfläche rund 87 Euro/m² bewilligt. Die geförderten WE haben eine durchschnittliche Größe

von 74 Quadratmetern. So errechnen sich durchschnittliche Kosten von rund 27.000 Euro je Wohnung.

Verbesserung der Energieeffizienz

Deutlich belebt hat sich der Programmbaustein zur Verbesserung der Energieeffizienz. Insgesamt wurden 1.098 WE mit rund 27 Millionen Euro gefördert (2013: 772 WE). Zu dieser Belebung hat unter anderem die Einführung von Tilgungsnachlässen nach RL BestandsInvest beigetragen. Analog zum Programm „Reduzierung der Barrieren im Wohnungsbestand“ wurde der Großteil der Investitionen in Mietwohnungen von Unternehmen durchgeführt (90 Prozent).

Erste Ergebnisse für den Mittelabruf 2015 verdeutlichen eine Steigerung. Bis zum 30. September 2015 verarbeitete Förderzusagen zeigen auf:

- Steigerung der Neuschaffung von Mietwohnraum auf 696 Miet-WE (gegenüber 589 Miet-WE 2014 zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres).
- Steigerung der investiven Bestandsmaßnahmen auf 1138 WE (gegenüber 910 WE zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres).

Erfahrungsgemäß nimmt die Zahl der Förderzusagen gerade im letzten Quartalsende noch stark zu. LW

■ Der Gesamtbericht steht auf der Internetseite der NRW.Bank zum kostenlosen Download zur Verfügung.

Initiative für ein „Bündnis für bezahlbares Wohnen Rheinland-Pfalz“

ANKURBELUNG DES WOHNUNGSBAUS >> Am 20. Oktober 2015 trafen sich auf Einladung von Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen in der Staatskanzlei in Mainz Vertreter der mit dem Wohnungsbau befassten Verbände und Kammern sowie die kommunalen Spitzenverbände zu einer Auftaktveranstaltung „Bündnis für bezahlbares Wohnen Rheinland-Pfalz“.



Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen (2.v.l.) setzt als Zielmarke 4.200 neu sozial geförderte Wohnungen im Jahr.

In der großen Runde warb Ministerin Ahnen um ein Bündnis aller relevanten Akteure, um mehr bezahlbaren Wohnungsbau in Rheinland-Pfalz zu erreichen. Dazu ging sie für das Land in Vorlage und präsentierte die Eckwerte einer verbesserten sozialen Wohnraumförderung im Mietwohnungs- sowie im Eigentumsbereich.

Anfang November haben die Verbände, so auch die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen, insgesamt acht neue beziehungsweise veränderte Verwaltungsvorschriften im Bereich des geförderten Wohnungsbaus zur Stellungnahme erhalten. Die Arbeitsgemeinschaft und die beiden Verbände werden diese nun eingehend beraten.

Die Initiative zu einer Bündnisbildung wurde von allen Vertretern begrüßt. Bauministerin Doris Ahnen gab klar zum Ausdruck, dass sie konkrete Beiträge der Bündnis-Partner erwarte. Mehr bezahlbare Wohnungen sollen gebaut werden. Die Zielmarke des Landes bezifferte sie mit 4.200 neu sozial geförderten Wohnungen insgesamt im nächsten Jahr.

Im Anschluss an die Auftaktveranstaltung gab es eine Pressekonferenz, an der neben

Ministerin Ahnen, Thomas Will, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen, Michael Kissel, Oberbürgermeister der Stadt Worms, und Dr. Ulrich Link, Vorstandsmitglied der ISB Rheinland Pfalz, teilnahmen. Die Ministerin erklärte den Journalisten, dass die Konditionen der Mietwohnungsbauförderung deutlich verbessert werden sollten, insbesondere in den Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf, um die Schaffung von Sozialmietwohnungen anzukurbeln. Ferner sollen die Darlehen bei der allgemeinen Mietwohnraumförderung angehoben und zusätzlich einmalige Tilgungszuschüsse als Investitionsanreiz gewährt werden. „Mit dem neuen Instrument der Tilgungszuschüsse lohnt es sich wieder, mehr in den sozialen Wohnungsbau zu investieren, auch während des niedrigen Marktzinsniveaus“, so Will.

Mehr preisgünstige Wohnungen sollen auch durch den erleichterten Erwerb von sogenannten „Belegungsrechten“ an bestehenden Wohnungen entstehen, zudem werde der Zuschussbetrag zum Erwerb der Belegungsrechte erhöht. Will befürwortet auch diese Änderung: „Nunmehr können wir auch vermietete Wohnungen dem Land zur Förderung anbieten, damit berechtigten

Haushalten nachhaltig geförderter Wohnraum zur Verfügung steht.“ Das heißt, dass mehr Wohnungen für Mieter mit einem Wohnberechtigungsschein zur Verfügung stehen werden.

Für Oberbürgermeister Kissel ist die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum „eine der wichtigsten Aufgaben der Kommunen“. Kissel begrüßte zudem das enge Miteinander von Wohnungswirtschaft, der kommunalen Familie und dem Land.

Der Städte- und der Landkreistag, der Gemeinde- und Städtebund, der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, der Baugewerbeverband, die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen, die Architekten- und Ingenieurkammer und die Arbeitsgemeinschaft der Handwerkskammern, der Mieterbund sowie Haus- und Grundeigentümer haben an der Auftaktveranstaltung zum „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ in Mainz teilgenommen. Ein nächstes Treffen soll im Dezember stattfinden. Eine Arbeitsgruppe wird zuvor den Entwurf für ein Memorandum erarbeiten und im Dezember vorlegen (zur bei Drucklegung für den 15. Dezember vorgesehenen Unterzeichnung mehr auf S. 35).

Foto: Roswitha Sinz

RS

NEUE BROSCHÜRE

Integrationskonzept für Flüchtlinge



Die Landesregierung hat das Integrationskonzept des Landes Rheinland-Pfalz im Handlungsfeld Flüchtlinge aktuell fortgeschrieben. Das Ergebnis ist eine 23 Seiten umfassende Broschüre „Integrationskonzept für Flüchtlinge“.

Näher behandelt werden dort – nach einleitender Darstellung der Ausgangslage und Rahmenbedingungen – die Themen „Partizipation und Teilhabe am gesellschaftlichen Leben“, Bildung, Integration in Arbeit und Ausbildung, Familie, Gesundheit und Religion.

Im Kapitel „Familie“ findet sich ein Abschnitt zu der Aufgabenstellung „Unterbringung und Versorgung mit Wohnraum“. Dort wird richtigerweise festgestellt, dass eine wichtige Voraussetzung für eine gelingende Integration die schnelle Versorgung mit Wohnraum ist. Da dies eine zusätzliche Herausforderung vor allem für die sogenannten Schwarmstädte und die daran angrenzenden Gebiete in Rheinland-Pfalz darstellt, wird das Land die soziale Wohnraumförderung stärken.

Wie Nordrhein-Westfalen und weitere Länder, setzt auch Rheinland-Pfalz die erhöhten Kompensationsmittel des Bundes für die soziale Wohnraumförderung in Höhe von 18 Millionen Euro zweckgebunden ein zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Gebieten mit angespannter Wohnungslage. Die im Haushaltsentwurf

2016 bisher insgesamt vorgesehenen Fördermittel von 23,15 Millionen Euro werden durch die zusätzlichen Bundesmittel auf 41,15 Millionen Euro erhöht.

Unter Einbeziehung des Kreditvolumens der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) errechnet das Land ein im Jahr



2016 mögliches Volumen von 4.200 Wohnungen, die neu gefördert werden können.

In diesem Abschnitt zum Integrationskonzept verweist das Land auch schon auf das kürzlich ins Leben gerufene „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ (vergleiche Artikel zuvor), verbunden mit der Erwartung, dass

das Bündnis konkrete Beiträge leistet, mehr bezahlbare Wohnungen zu bauen.

Weiterhin wird auf die besonderen Kreditprogramme für die Kommunen sowie auf das Sonderprogramm zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende durch Darlehen der ISB hingewiesen. Schließlich werden die Unterstützungsmaßnahmen des Landesbetriebes Liegenschafts- und Baubetreuung erwähnt.

Im Sinne eines Beitrages zur Integration enthält der Beitrag keinerlei Hinweise, wie das Wohnen gestaltet beziehungsweise wo das Wohnen verortet werden sollte. Somit sind die Qualitätsanforderungen gemäß den Richtlinien der sozialen Wohnraumförderung anzuwenden wie Leitlinien in möglichen lokalen Integrationskonzepten. Diese könnten Aussagen zu dezentraler Wohnraumversorgung und/oder Größen-/Belegungsbeschränkungen beziehungsweise Ziele zur Vielfalt enthalten, um eine Wiederholung bekannter Fehler der 1970er-Jahre – zumindest in stark angespannten Wohnungsteilmärkten – zu vermeiden.

Auch für Rheinland-Pfalz wird festgestellt, dass ein hoher Anteil der Asylsuchenden aus Krisengebieten wie Syrien, Afghanistan oder dem Irak kommt und somit „sehr gute Aussichten (hat) auf eine Anerkennung als Flüchtling und (...) voraussichtlich zum großen Teil dauerhaft in Rheinland-Pfalz verbleiben (wird).“ *RS*

STÄRKUNG NACHHALTIGER ENTWICKLUNG

Neues Landesnaturschutzgesetz in Kraft getreten

Am 16. Oktober 2015 ist in Rheinland-Pfalz ein neues Landesnaturschutzgesetz (LNG) in Kraft getreten. Es löst das alte LNG aus dem Jahr 2005 ab. Der Gesetzgeber beabsichtigt mit dem neuen Gesetz eine Stärkung der nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landwirtschaft.

Durch die Föderalismusreform im Jahr 2006 wurde die vorherige Rahmengesetzgebungskompetenz im Bereich Naturschutz durch die konkurrierende Gesetzgebungsbefugnis des Bundes ersetzt, was zu einem erheblichen Novellierungsbedarf sowohl auf Bundes- als auch auf Länderebene führte. Auf

der neuen Kompetenzgrundlage hat der Bund bereits 2009 das Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege verabschiedet.

Mit dem LNG hat Rheinland-Pfalz nun die bundesrechtlichen Vorgaben nicht nur kon-

ketisiert, sondern in einzelnen Punkten noch verschärft und greift damit teilweise in andere bundesrechtliche Regelungsgebiete, wie das Bauplanungsrecht, ein. Zentrale Punkte des Gesetzes sind die Ausweitung des Schutzes von Grünland, Pflanzen- und Tierarten sowie Vogelnestern.

Allerdings waren im Entwurf der Landesregierung noch deutlich weitergehende Verschärfungen geplant, die auch mittels der umfangreichen Stellungnahme von VdW südwest und VdW Rheinland Westfalen in Vertretung der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen aus Juni 2014 im Rahmen des schriftlichen Anhörungsverfahrens mit Erfolg verhindert werden konnten. Das Umwandlungsverbot von Grünland gilt nach § 16 LNG nur noch hinsichtlich der Umwandlung in landwirt-

schaftlich genutzte Flächen. Die im Gesetzentwurf geplante Regelung sah noch keine Einschränkungen vor, enthielt ein unbegrenztes Umwandlungsverbot und sah eine automatisierte Grundlandausweisung von Brachflächen nach fünf Jahren vor. Die erfolgreiche Verhinderung der geplanten Regelung ist von Bedeutung, da die Ursprungsregelung die Möglichkeit zur Baulandaktivierung bei Grünland nahezu ausgeschlossen hätte. Auch auf eine mit Auswirkungen auf das Bauplanungsrecht verbundene geplante Regelung, das Landschaftsbild ausdrücklich zum Ortsbild zu zählen, wurde auf Initiative der Verbände hin verzichtet. Ein weiterer Erfolg der nachhaltigen Positionierung beider Verbände ist in der verabschiedeten Regelung zum Nestschutz (§ 24 LNG) zu sehen. Zwar sieht die Regelung bei baulichen Maßnahmen an Bestandsgebäuden eine

Untersuchungspflicht in Bezug auf Nester artgeschützter Vögel vor, doch wurde diese gegenüber dem deutlich weitergehenden Entwurfsvorschlag durch die Einschränkung entschärft, dass nur solche Gebäude von der Untersuchungspflicht betroffen sind, bei denen konkrete Hinweise auf die Existenz von Nestern geschützter Vogelarten bestehen.

Nicht verhindert werden konnten die Ausweitung des Schutzes von Biotopen sowie die gesetzliche Implementierung von Beiräten, die im Rahmen der Beteiligung der Naturschutzbehörden, beispielsweise bei Planfeststellungsverfahren, noch zusätzlich zu konsultieren sind und überwiegend aus Vertretern von Naturschutzvereinigungen zusammengesetzt sind. SG

WEGE ZU MEHR WOHNUNGSBAU

Aktionsbündnis „Impulse für den Wohnungsbau Rheinland-Pfalz“ nimmt Stellung zu Baukostenproblematik

Unter dem Titel „Wege zu mehr Wohnungsbau – die Kostenfalle überwinden“ trat das rheinland-pfälzische Aktionsbündnis am 19. November 2015 mit einer gut besuchten Veranstaltung im Zentrum Baukultur in Mainz an. Zu der Veranstaltung hat das Aktionsbündnis zudem einen sogenannten Baukostenflyer erarbeitet, der die wesentlichen Kostentreiber, auch hausgemachte in Rheinland-Pfalz, aufzeigt.

Wohnraum ist in den Ballungsräumen und Universitätsstädten des Landes knapp und teuer. Ganz besonders gefragt sind bezahlbare Mietwohnungen. Die Neubautätigkeit steigt zwar, reicht aber längst nicht aus, die Lücke zu schließen. Experten

des Bundes und des Landes, der Immobilien- und der Bauwirtschaft, Architekten und Wissenschaftler sehen in immer weiter steigenden Baukosten eine ganz wesentliche Ursache hierfür. Neben der Problemanalyse stand die Suche nach Lösungswegen im Mittelpunkt der Veranstaltung.

Staatssekretär Prof. Dr. Salvatore Barbaro brachte die Herausforderung im Wohnungsbau so auf den Punkt: „Es ist Ziel der Landesregierung, schneller zu bauen, ohne allerdings die Sicherheit und Qualität der Bauten außer Acht zu lassen. Ein gewisses Maß an Komfort, an Standards und einer entsprechenden Gestaltungsqualität in den Wohnungen ist notwendig. Wir brauchen guten, bezahlbaren Wohnraum für alle.“

Zu den Ursachen steigender Gesteigungskosten im Wohnungsbau bemerkte Thomas Will, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen und stellvertretender Sprecher des Aktionsbündnisses: „Seit dem Jahr 2000 sind die Baukosten um nahezu 40 Prozent gestiegen. Die Gründe liegen nur zum geringeren Teil bei den Material- und Lohnkosten. Die wirklichen Kostentreiber sind die staatlichen Regulierungen durch Bauauflagen, Energiegesetze oder höhere Steuern. Wer preisgünstigen Wohnraum will, muss die Bauinvestitionen massiv fördern und darf nicht weiter an der Kostenspirale drehen“, so Will.

Gerold Reker, Präsident der Architektenkammer Rheinland-Pfalz und Sprecher des Aktionsbündnisses, mahnte an, dass vor dem vermeintlichen Primat von Kosten und Fristen die Qualitätsdiskussion im Wohnungsbau jedoch nicht weichen darf. Das rheinland-pfälzische Aktionsbündnis „Impulse für den Wohnungsbau“ ist ein Zusammenschluss von zwölf landesweiten Organisationen aus den Bereichen des Planens und Bauens, der Wohnungswirtschaft, der Mieter- und Sozialverbände. RS



EUROPEAN TABLE OF HOUSING CORPORATIONS

50. Jubiläumssitzung in Brüssel



Foto: VdW Rheinland Westfalen

Im Jahr 1991 wurde der sogenannte Europäische Tisch – „European Table of Housing Corporations“ – von dem VdW Rheinland Westfalen und dem niederländischen Verband Aedes vereniging van woningcorporaties gegründet. Seit dem Gründungsjahr finden zweimal im Jahr Zusammenkünfte von Belgiern, Deutschen, Luxemburgern und Niederländern statt, bei denen ein reger Erfahrungsaustausch der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in den vier Ländern stattfindet. Am 16. und 17. November 2015 feierte der Europäische Tisch seine 50. Jubiläumssitzung in Brüssel.

Stolz blickt der Verband auf die langjährige konstruktive Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen aus den Grenzregionen. Gemeinsam haben die Unternehmen viele Projekte initiiert und ihre Erfahrungen ausgetauscht. Zu erwähnen ist beispielsweise die Fachkonferenz im Rahmen des Europäischen Jahres für aktives Altern und Solidarität zwischen den Generationen am 28. November 2012. Durch die Fachkonferenz wurden neue Impulse für die fachliche Diskussion gegeben, der europäische Austausch gefördert und der Dialog mit der Politik intensiviert. Ein Essay-Wettbewerb rundete die Fachkonferenz ab.

In diesem Jahr feierte der Europäische Tisch am 16. und 17. November 2015 seine 50.

Jubiläumssitzung in Brüssel. Rund 40 ehemalige und aktive Mitglieder aus Deutschland, Niederlande, Belgien und Luxemburg nahmen an der Jubiläumssitzung teil. Die Schwerpunkte der Sitzung waren die Themen grenzüberschreitendes Wohnen und Arbeiten in der EU sowie der Einfluss der EU auf die Wohnungswirtschaft. Dazu führte der Europäische Tisch Gespräche im Europäischen Parlament, mit den Verbänden in Brüssel – GdW, Aedes, Housing Europe – und im Benelux Office.

Formal gesehen hat die EU keinen direkten Einfluss auf die Wohnungspolitik der Mitgliedsstaaten. Gleichwohl haben zahlreiche EU-Rechtsakte unmittelbare Auswirkungen auf die nationalen Wohnungs- und Immobilienmärkte. Entscheidungen und Verordnungen der Europäischen Gemeinschaft, wie die Eckwerte der Energie- und Klimapolitik oder der nachhaltigen Stadtentwicklung, haben unmittelbar Auswirkungen auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Über 80 Prozent aller Gesetzgebungen werden in Brüssel getroffen, erklärte Dr. Özgür Öner, Leiter des GdW-Büros in Brüssel. Ein frühzeitiger Kontakt zu Entscheidungsträgern unterstützt qualifizierte Gesetzgebung. Daher möchte der Europäische Tisch die Verbände vor Ort unterstützen und die gewonnenen Informationen und Erfahrungen übermitteln.

Das Thema Grenzüberschreitendes Wohnen und Arbeiten in der EU wurde mit einem Vertreter des Benelux Office thematisiert. In einer vergangenen Sitzung des Europäischen Tisches im April 2015 in 's-Heerenberg wurde von unseren niederländischen Arbeitskreiskollegen das Problem erörtert, dass die niederländischen Wohnungsbaugesellschaften in den kommenden Jahren ihre Anzahl an Vollzeit-Arbeitskräften um 20 bis 30 Prozent reduzieren müssen. In diesem Zusammenhang wurde darüber diskutiert, inwieweit diese fachspezifischen Potenziale im Wege einer grenzüberschreitenden Arbeitnehmervermittlung auch Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in Nordrhein-Westfalen zugänglich gemacht werden können. Im Ergebnis wurde angeregt, hierzu ein entsprechendes Forschungsvorhaben auf den Weg zu bringen. Im Austausch mit dem Benelux Office konnten wertvolle Informationen ausgetauscht und die Rahmenbedingungen analysiert werden.

Auch für das Jahr 2016 hat der Europäische Tisch bereits seine Sitzungsthemen und Ziele festgelegt. In der kommenden Aprilsitzung am 18. und 19. April 2016 werden sich die Mitglieder über die Flüchtlingsproblematik austauschen, dabei sollen Konzepte vorgestellt und Verbesserungsvorschläge für Rahmenbedingungen erarbeitet werden. LW

ARBEITSKREIS MULTIMEDIA

Strategien für eine zukunftsfähige Medienversorgung

Am 5. November 2015 führte der Arbeitskreis Multimedia seine zweite Sitzung zu Gast bei der DOGEWO21 in Dortmund durch. Neben dem Austausch über aktuelle Marktentwicklungen und Trends diskutierten die Mitglieder Strategien für eine zukunftsfähige Medienversorgung.

Die Bandbreitenbedürfnisse in der Bevölkerung nehmen immer weiter zu. Ursache hierfür ist die steigende Nutzung von breitbandintensiven Multimediadiensten, sei es der Empfang von digitalen TV- und Radioprogrammen, HDTV oder Pay-TV. Glasfaserbasierte Zugänge (FTTx) gewinnen folglich an Bedeutung, erklärte VdW-Referentin Lisa Wilczek, Koordinatorin des Arbeitskreises, in ihrem Vortrag. Zwar werden die in Wohngebäuden verlegten modernen TV-Kabelnetze mindestens noch in den nächsten zehn Jahren den Ansprüchen an die Medienversorgung gerecht. Dennoch sollten Wohnungsunternehmen Glasfasernetze schon heute in strategische Überlegungen einbeziehen.

Im Anschluss stellte die DOGEWO21 ihr Vorgehensmodell für einen Wechsel des Kabelanbieters vor. Dazu berichteten Ocke Christoph Mildner, DOGEWO21, und Nicolas Gunia, DOKOM21 (Kabelanbieter). Ziele des Wechsels zu einem neuen Anbieter waren: eine hohe, einheitliche Netzqualität und eine störunanfällige Inhousestruktur zu

schaffen und den Mietern damit eine leistungsfähige und bezahlbare Infrastruktur bieten zu können. Das Umsetzungskonzept gliederte sich in vier Themenfelder: technische Umsetzung, Vertragsmanagement, Produkt und Kommunikation. Derzeit erarbeitet die DOGEWO21, Perspektiven für eine Weiterentwicklung. Ansatzpunkte sind beispielsweise Bereiche des Vernetzten Wohnens oder die Errichtung von WLAN-Hotspots im Quartier.

Kerstin zur Horst, DOGEWO21, informierte über den Status der GdW-Projektidee für

eine integrierte Strom- und Wärmeabrechnung. Ein reiner Einbau von Smart Meter für Strom weise weder für die Versorger noch für Wohnungsunternehmen oder Mieter einen Vorteil auf. Ziel sei es daher, die Integration von Wärme- und Stromabrechnungen in einem Gesamtkonzept basierend auf Smart Meter Gateways zu ermöglichen. LW

- Im nächsten Jahr am 15. März 2016 wird der Arbeitskreis Multimedia an einem geführten Messebesuch der CeBIT in Hannover teilnehmen und sich über aktuelle Entwicklungen und Trends informieren.



Foto: kirill_makarov - shutterstock.de

VDW-ARBEITSKREIS BERUFLICHE BILDUNG UND PERSONALENTWICKLUNG

Strategien für Fachkräftenachwuchs

Unter der stellvertretenden Sitzungsleitung von Tanja Hahn, Personalleiterin der Allbau Managementgesellschaft mbH, trafen sich die Mitglieder des VdW-Arbeitskreises Berufliche Bildung und Personalentwicklung am 3. November 2015 zur ersten inhaltlichen Sitzung. Es wurde eine Arbeitsgrundlage verabschiedet wie auch die Themen für die nächsten zwei Jahre festgelegt.

In den kommenden Sitzungen wird die Imagekampagne für den Ausbildungsberuf „Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau“ die Arbeitskreismitglieder beschäftigen. In der Sitzung am 3. November 2015 wurde die bisherige Entwicklung der Kampagne diskutiert und die Frage nach möglichen zukünftigen Schritten gestellt. Die Arbeitskreismitglieder sind sich einig, dass die Kampagne für die Sicherung

des Fachkräftenachwuchses der Branche unerlässlich ist. Allerdings sehen sie auch, dass die Mitgliedsunternehmen des VdW noch stärker eingebunden werden sollten.

Bis zur nächsten Sitzung sollen Strategien und Handlungsmöglichkeiten erarbeitet werden, die die Kampagne stärken. NI

ARBEITSKREIS RECHT

Überwälzung der Schönheitsreparaturen im Disput

Am 4. November 2015 trafen die Mitglieder des neu konstituierten Arbeitskreises „Recht“ zur zweiten Sitzung zusammen. Veranstaltungsort war dieses Mal nicht das Verbandshaus in Düsseldorf, sondern die Räumlichkeiten der swb Service-Wohnungsvermietungs- und baugesellschaft mbH in Mülheim.

Im Anschluss an die Begrüßung durch den Vorsitzenden Thomas Häbel wurde zunächst Hans-Michael Stauder von der LEG Wohnen GmbH, Düsseldorf, zum neuen stellvertretenden Vorsitzenden gewählt. Nach der Wahl stellte Sebastian Tackenberg, Rechtsreferent des VdW, als ersten Themenschwerpunkt den Entwurf einer angepassten Schönheitsreparaturenklau-

sel für den GdW-Mustermietvertrag vor, die unter anderem einen wechselseitigen Abschluss der Schönheitsreparaturenverpflichtung vorsieht. Diese war erstmals im Rahmen des GdW-Fachausschusses „Rechtsfragen und Verträge“ im Oktober 2015 abgestimmt worden und wird in ihrer (mittlerweile) finalen Fassung per Mitgliederrundschreiben veröffentlicht.

Grund für die Anpassung ist die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) über die Unwirksamkeit einer Überwälzung der Schönheitsreparaturen, sofern zu Beginn des Mietverhältnisses unrenovierter oder renovierungsbedürftiger Wohnraum übergeben und kein angemessener Ausgleich durch den Vermieter gezahlt wurde.

Wie schon in der konstituierenden Sitzung entstand anschließend eine rege Diskussion zu weiteren Folgefragen der BGH-Rechtsprechung. Auch wurden aktuelle Rechtsfragen unter anderem um die Anbringung von Rauchwarnmeldern und das am 1. November 2015 in Kraft getretene Bundesmeldegesetz besprochen. Zu Letzterem weisen wir auf den Artikel im VerbandsMagazin 11/2015 (Seite 43) hin. LW

- **Als Termin für das nächste Treffen des Arbeitskreises einigte man sich auf den 10. März 2016. Dieses soll in den Räumlichkeiten der Gemeinnützigen Wohnungs-Genossenschaft eG Neuss stattfinden.**

VDW-ARBEITSKREIS BAUTRÄGERWESEN

Verfügbarkeit von Bauland diskutiert

Der Geschäftsführer Bernd Wortmeyer der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH begrüßte in seiner Funktion als Arbeitskreisvorsitzender die Mitglieder des Arbeitskreises „Bausträgerwesen“ am 18. November 2015 in seinem Unternehmen in Duisburg. Die zweite Arbeitskreissitzung widmete sich eingehend den aktuellen Herausforderungen zum Wohnungsneubau aus der speziellen Perspektive des Bausträgergeschäfts.

Kornelia Hofmann-Bonk stellte die von der GEBAG entwickelten und realisierten Konzepte für unterschiedliche Systemhaustypen im Bereich des Bausträgergeschäfts vor. Bei der Konzeption wird besonders auf die Zurverfügungstellung von Wohneigentum für Normal- und Geringverdiener in hochwertigen Lagen Duisburgs geachtet. Auch die Bedeutung des Bausträgergeschäfts für die Stadtteilentwicklung und der städtebaulichen Nachverdichtung wurde von Bernd Wortmeyer betont.

Der VdW Rheinland Westfalen informierte über den aktuellen Sachstand zur Novellierung der Landesbauordnung NRW sowie

über deren weiteren Verlauf. Zudem wurde über die Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 und deren Auswirkungen für die Baukonstruktion einer Bausträgermaßnahme zum 1. Januar 2016 informiert. Die zusätzliche Einsparung des Jahresprimärbedarfs in Höhe von 25 Prozent für Neubauten führt schätzungsweise zu einer unmittelbaren zusätzlichen Kostensteigerung in Höhe von circa acht Prozent. Nicht zu unterschätzen sind zudem auch die erhöhten Anforderungen zur allgemeinen Dokumentation und der Nachweispflicht im Zuge von Endabnahme.

Es wurde kurz auf den Entwurf des Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung eingegangen.

Ein intensiver Erfahrungsaustausch entwickelte sich unter den Mitgliedern bei der Frage zur Verfügbarkeit von Bauland und den damit verbundenen Hemmnissen. Das kostengünstige Bauen generell und besonders über die Fragestellung, ob Einsparpotenziale durch das Anbieten niedriger Ausführungsstandards eine Option im Bereich

des Bausträgergeschäfts sein könnten. Gerade auch der Vergleich anderer Marktakteure mit Wohnungsunternehmen und Genossenschaften deckte Potenziale und Hemmnisse auf.

Der Arbeitskreis Bausträgerwesen freut sich besonders über die Einladung der stellvertretenden Arbeitskreisvorsitzenden Stefanie Moser, im März 2016 zu Gast bei der GAG Immobilien AG in Köln sein zu dürfen. FRK



VDW-ARBEITSKREIS STEUERN UND BILANZIERUNG

Vielfältige Diskussionen in Trier

Am 29. Oktober 2015 fand in Trier die Sitzung des Arbeitskreises „Steuern und Bilanzierung“ statt. Es wurden unter anderem bilanzielle und steuerliche Fragen zur Unterbringung von Flüchtlingen, die Gesetzesänderung zur Finanzierung von Pflegeeinrichtungen, die Urteile des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) zu Mietnebenkosten und zur § 6b EStG-Rücklage, die FATCA-Selbstauskunft sowie das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) behandelt.

Zum Thema „Unterbringung von Flüchtlingen“ berichtete Prüfungsdirektor Dr. Daniel Ranker. Die Flüchtlingsunterbringung ist für Deutschland ein zentrales Thema. Auch die Wohnungsunternehmen sind betroffen. Die Flüchtlingsthematik ist allerdings regional unterschiedlich ausgeprägt. Wegen der dramatischen Lage bei den Kommunen werden mittlerweile auch Abrissobjekte zur temporären Unterbringung genutzt. Die neue öffentliche Förderung in Nordrhein-Westfalen zur Schaffung neuen Wohnraums (Tilgungszuschüsse) ist zu begrüßen. Der Arbeitskreis diskutierte die Hemmnisse zur

Schaffung neuen Wohnraums: keine verfügbaren Grundstücke, Vereinfachung des Bebauungsrechtes und bei der Baugenehmigung, Akzeptanz geringerer Baustandards und weitere. Für weitere Hinweise der Mitgliedsunternehmen ist der VdW Rheinland Westfalen dankbar.

Bezüglich der Gesetzesänderung zur Finanzierung von Pflegeeinrichtungen berichtete Vorstand Frank Esser, wie weiterhin die Wirtschaftlichkeit einer verpachteten Pflegeeinrichtung gewährleistet werden kann. Bedeutsam sind die Vertragslaufzeit und die Behandlung der Instandhaltungsaufwendungen. Steuerlich ist zu beachten, dass die Mitüberlassung von Einrichtungsgegenständen schädlich für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung sein kann.

Nach der Entscheidung des EuGH zur umsatzsteuerlichen Behandlung von Mietnebenkosten vom 16. April 2015 stellen die Lieferung von Wasser, Elektrizität und Wärme sowie die Abfallentsorgung in der Regel mehrere unterschiedliche und unabhängige Leistungen dar, die umsatzsteuerlich ge-

trennt zu beurteilen sind. Ein weiteres Indiz für getrennte Leistungen ist der gesonderte Ausweis der Mietnebenkosten.

Die umsatzsteuerliche Behandlung der Nebenleistung erfolgt entsprechend der umsatzsteuerlichen Behandlung der Hauptleistung. Das deutsche Miet-, Betriebs- und Heizkostenrecht steht nach Auffassung des GdW einer Übertragung der EuGH-Rechtsprechung auf Deutschland entgegen. Der GdW ist im Gespräch mit dem Bundesfinanzministerium (BMF). Das BMF und die Länder wollen am bestehenden Zustand – grundsätzlich – nichts ändern.

Im Weiteren berichtete Ranker zum verabschiedeten BilRUG (Informationsveranstaltung des VdW Rheinland Westfalen am 14. Dezember 2015 im EBZ Bochum) und zur handelsrechtlichen Bewertung von Immobilien im Anlagevermögen (IFA 2). JG

ARBEITSAUSSCHUSS DER ARGE RP

Stellungnahme zu Verwaltungsvorschriften

Am 19. November 2015 tagte der Arbeitsausschuss der rheinland-pfälzischen Wohnungsunternehmen (ARGE RP) in Mainz bei der Mainzer Wohnbau GmbH, um zwei wichtige wohnungspolitische Themen zu beraten.

Das Finanz- und Bauministerium hat der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen und den beiden sie tragenden Verbänden insgesamt acht Verwaltungsvorschriften aus dem Bereich der Wohnraumförderung mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt. Diese betreffen den Neubau und die Modernisierung von Mietwohnraum, Wohneigentum und Erwerb von Genossenschaftsanteilen, die Modernisierung selbst genutzten Wohnraums, Gemein-

schaftswohnungen, Studierendenwohnheime, Wohnraum für Flüchtlinge sowie die erstmalige Einführung von Tilgungszuschüssen. Auch wenn die erkennbare Verbesserung der Wohnraumförderung insgesamt unstrittig ist, so verbleibt doch eine Reihe von Details, die der Arbeitsausschuss zu bewerten hatte. Die Verbände werden nun nach der Beratung im Ausschuss eine gemeinsame schriftliche Stellungnahme formulieren und abgeben.

Ein zweites wesentliches Thema ist das durch Finanzministerin Doris Ahnen ins Leben gerufene breite Bündnis für bezahlbares Wohnen. Im Gegenzug zur verbesserten Förderung erwartet das Ministerium nunmehr konkrete Beiträge der Bündnispartner für mehr bezahlbaren Wohnraum. Damit

werden die Wohnungswirtschaft wie auch weitere private Investoren direkt angesprochen. Der Ausschuss hat mögliche Beiträge der rheinland-pfälzischen Wohnungswirtschaft erörtert und dem Vorsitzenden Thomas Will mit auf den Weg gegeben für ein Bündnis-Arbeitstreffen im Ministerium am folgenden Tag. Zum anschließenden Arbeitstreffen am 20. November 2015 kamen jene Bündnis-Partner noch einmal zusammen, die Beiträge einbringen wollten. Auch der Erarbeitung von Grundzügen eines Memorandums des Bündnisses sollte dieses Treffen dienen. Bei einem nächsten Bündnistreffen mit der Ministerin am 15. Dezember 2015 in der Staatskanzlei in Mainz wird es – voraussichtlich – von allen Partnern unterschrieben werden. RS

VdW Rheinland Westfalen begrüßt neue Mitglieder

NEUE MITGLIEDER IM VERBAND >> Der VdW Rheinland Westfalen ist im Jahr 2015 wieder ein wenig größer geworden: Zwei Wohnungsunternehmen sind ihm neu beigetreten. Beide Neumitglieder heißen wir herzlich willkommen bei der Wohnungswirtschaft im Westen.

Dass der genossenschaftliche Gedanke heute so aktuell wie eh und je ist, zeigte sich in diesem Jahr in Münster: Dort entwickelte eine Gruppe von Interessenten, die sich im Verein Gemeinschaftliches Wohnen in Münster e. V. kennen lernten, die Idee, gemeinsam in einem Wohnprojekt zu wohnen. Mit dem Kauf eines Grundstücks sind sie nach knapp drei Jahren am Ziel. Den Weg der Realisierung des Projektes durch die Gründung einer bewohnergetragenen Wohngenossenschaft gehen sie gemeinsam. Anfang 2013 wurde von elf Mitgliedern die Hiltruper Wohngenossenschaft eG gegründet und inzwischen ist sie dem VdW Rheinland Westfalen beigetreten.

Die Mitglieder wurden auf Grundstücksflächen der Wohn- und Stadtbau GmbH Münster fündig und erhielten in der Folge den Zuschlag, um hier das Projekt „Wohnen in Gemeinschaft“ zu realisieren. Heute stehen 24 in sich abgeschlossene Wohnungen von 49 bis 130 Quadratmeter zur Verfügung, und im Erdgeschoss kann ein hoher Anspruch an der Freiflächengestaltung mit den Gemeinschaftsflächen auf dem insgesamt 2.669 Quadratmeter großen Grundstück verwirklicht werden. Die unterschiedlichen Größen der Wohnungen werden auch den unterschiedlichen Ansprüchen der zukünftigen Bewohner gerecht. Ferner erhalten alle Wohnungen großzügige Balkone beziehungsweise Terrassen. Durch die beiden zentralen grünen Wohnhöfe wird die grüne Lage der Wohnanlage verdeutlicht. Es bieten sich somit Möglichkeiten der unterschiedlichen Freiraumgestaltung für alle zukünftigen Bewohner sowohl individuell als auch gemeinschaftlich. So besteht unter anderem ein Interesse an der Installation von „Seniorenspielgeräten“.

Bei der Wahl der Rechtsform ist es für die Gründungsmitglieder der Hiltruper Wohngenossenschaft eG wichtig gewesen, das Wohnprojekt auf eine breite Basis zu stellen und Interessierten die Möglichkeit zu geben,



schon früh in den Entscheidungs- und Entstehungsprozess eingebunden zu werden. Nur hierdurch kann eine hohe Identifikation der zukünftigen Bewohner langfristig gewährleistet werden. Zudem besteht durch das Genossenschaftsmodell ein Dauerwohnrecht, das auch für Mitglieder wichtig ist, wenn sie sich finanziell nur in geringem Umfang an der Genossenschaft beteiligen können. Zudem lässt sich die Höhe des zukünftigen Nutzungsentgeltes für den Wohnraum durch die Mitglieder selber gestalten, sodass bezahlbarer Wohnraum auch bis ins hohe Alter gesichert ist und dem Trend nach hohen Neubaumieten in Münster entgegenwirken kann.

In Rheine wiederum ist der Wohnungs-Verein Rheine eG als traditionsreiche Genossenschaft bereits seit langem VdW-Mitglied: Das 1911 gegründete Unternehmen bewirtschaftet heute rund 2.800 Wohnungen.

Bereits 1992 hat der Wohnungs-Verein eine Tochtergesellschaft gegründet, die Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH. Zu ihren Aufgaben gehört neben der Bewirtschaftung gewerblich genutzter Objekte und der Betreuung, Errichtung und Durchführung von Bauvorhaben aller Art der Erwerb und

Verkauf von Grundstücken und grundstücksgleicher Rechte, die Verwaltung von eigenen und fremden Wohnungen sowie Eigentumswohnungen und die Beteiligung an anderen Unternehmen. Nun ist sie dem VdW Rheinland Westfalen zum 1. Januar 2015 nach längerer Pause erneut beigetreten.

„Als professionelles Wohnungs- und Immobilienunternehmen kommt die Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft laufend mit rechtlichen, technischen und steuerlichen Fragestellungen in Berührung“, so Ludger Hellkuhl, Vorstandsvorsitzender des Wohnungs-Vereins und Geschäftsführer der Gesellschaft. „Der Dialog mit den Experten aus dem VdW Rheinland Westfalen ist bei der Bearbeitung dieser vielfältigen Fragestellungen eine große Hilfe, und auch die Arbeit der Interessenvertretung wissen wir zu schätzen.“

Auch zwei weitere Neumitglieder sind - kurz vor Redaktionsschluss - noch in den Verband aufgenommen worden: Die Kommune Gemeinschaftlich Hauswirtschaften und Wohnen eG, aus Holzwickede sowie rückwirkend zum 1. Juli 2015 die IBH Immobilien GmbH, Duisburg. Sie werden wir in einer der kommenden Ausgaben ausführlicher vorstellen.

VERANSTALTUNG

Aktuelles Steuerrecht

Am 18. November 2015 fand im Europäischen Bildungszentrum in Bochum die zweite Tagung „Aktuelles Steuerrecht“ des VdW Rheinland Westfalen statt.

Hauptgeschäftsführerin WP/StB Ingeborg Esser vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. berichtete über das Bürokratienteilsetzungsgesetz, das Steueränderungsgesetz 2015, das Bilanzrecht und das Bilanzsteuerrecht.

StB Anke Kirchhof vom VdW südwest informierte über die aktuelle Dividendenbesteuerung, die Verfassungswidrigkeit der Grunderwerbsteuerlichen Ersatzbemessungsgrundlage, die Gewinnrealisierung bei Abschlagszahlungen und Neues zum Mindestlohn.

VBP/StB Jörg Cammann vom vdw Niedersachsen und Bremen berichtete über die aktuelle Entwicklung zur Rückabwicklung der Umkehr der Steuerschuldnerschaft

gemäß § 13b Umsatzsteuergesetz (UStG) für Bauträger, Fallstricke der EK-02-Abgeltungssteuer und die Umsetzung des BFH-Urteils vom 24. Oktober 2013 (Umsatzsteuer und Sicherungseinbehaltung).

WP/StB Jürgen Gnewuch vom VdW Rheinland Westfalen behandelte zum Thema Flüchtlingsunterbringung bilanzielle, steuerliche und weitere Fragen (aktuelle Situation, Mietrecht, Bilanzrecht, Körperschaft- und Gewerbesteuer, Umsatzsteuer, Wirtschaftlichkeit, BMF-Schreiben zu Spenden), Pensionsverpflichtungen in Handels- und Steuerbilanz, Digitalisierung bei Wohnungsunternehmen und Aktuelles zur FATCA-Selbstauskunft. *JG*

- Die Tagungsunterlagen können bei Jürgen Gnewuch zum Preis von 50 Euro in Papier- oder elektronischer Form angefordert werden.

Tel.: 0211 16998-28

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

GENOSSENSCHAFTSAUSSCHUSS

Aktuelle Entwicklungen und Studienergebnisse

Unter Leitung seines Vorsitzenden, Ulrich Bimberg, traf sich der Genossenschaftsausschuss des VdW Rheinland Westfalen am 19. November 2015 in Montabaur. Zunächst wurde intern getagt, am Nachmittag stand die gemeinsame Sitzung mit dem Fachausschuss für Genossenschaften des VdW südwest auf dem Programm.

In der internen Sitzung gab Verbandsdirektor Alexander Rychter zunächst einen Überblick zu aktuellen wohnungs- und immobilienpolitischen Themen, ehe die Vollversammlung der Sparte Wohnungsgenossenschaften vom 22. September 2015 nachbereitet und dabei die konstant hohe Teilnahme der Genossenschaften hervorgehoben wurde. Im Weiteren wurde unter anderem über die Nachbesetzung der Mitglieder des Kuratoriums der EBZ-Stiftung berichtet und über Themen für die Klausurtagung des Genossenschaftsausschusses im kommenden Frühjahr beraten. Breit diskutiert wurde zudem die Unterbringung von Flüchtlingen.

Letzteres war auch ein Thema in der gemeinsamen Sitzung. Des Weiteren stellte die Genossenschaftsreferentin des GdW, Monika Kegel, in der gemeinsamen Sitzung erste Ergebnisse der Studie „Potenziale und Hemmnisse von unternehmerischen Aktivitäten in der Rechtsform von Genossenschaften“ vor, und Claudia Brännler-Grötsch informierte gemeinsam mit Dr. Daniel Ranker über Aktuelles aus dem Prüfungswesen. Weiterhin berichtete Ulrich Bimberg aus der BAG der Wohnungsgenossenschaften und die Genossenschaftsreferenten der Verbände, Mirja Dorny und Stephan Gerwing, informierten über Aktuelles aus dem Genossenschaftswesen. Abschließend sprach Franz-Bernd Große-Wilde über aktuelle Projekte des Vereins „Wohnen in Genossenschaften“. *MD*



Foto: far

33. TREFFPUNKT

Regionale Arbeitsgemeinschaften

Am 18. November 2015 fand der 33. Treffpunkt der Regionalen Arbeitsgemeinschaften im EBZ in Bochum statt. Zu Beginn berichtete Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, über die aktuellen wohnungspolitischen und immobilienwirtschaftlichen Themen. Unter anderem ging Alexander Rychter auf die Unterbringung von Flüchtlingen ein und zeigte anhand der Ergebnisse einer Umfrage, wie viele Mitgliedsunternehmen sich bereits engagieren.

Im Anschluss stellte Achim Dahlheimer vom Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW die Initiative „Besser Wohnen – Energetische Sanierung plus“ vor. Die Gemeinschafts-

initiative von Bauministerium und dem VdW Rheinland Westfalen ist mit sechs Quartieren und einem Investitionsvolumen von mehr als 120 Millionen Euro im Ruhrgebiet gestartet und wird nun in Form eines Wettbewerbs auf ganz Nordrhein-Westfalen ausgedehnt.

Astrid Messer vom Verein „Familiengerechte Kommune“ berichtete anschließend über das Audit „Generationengerechtes Wohnen im Quartier“, dessen Ziel es ist, Wohnungsunternehmen bei der generationengerechten Entwicklung ihrer Wohnungsbestände sowie des Wohnumfeldes in Kooperation mit weiteren Akteuren im Quartier zu begleiten, sodass konkrete Ziele vereinbart und die Umsetzung auf den Weg gebracht werden können. Im Folgenden informierte VdW-

Referentin Lisa Wilczek über die Entwicklung der Wohnungseinbrüche und Aktionen im Rahmen der landesweiten Aktionswoche „Einbruchschutz“ anlässlich der Kampagne „Riegel vor! Sicher ist sicherer“ vom 19. bis 25. Oktober 2015.

Zum nächsten Tagesordnungspunkt berichtete erneut Lisa Wilczek über eine Kooperation wohnungswirtschaftlicher Unternehmen zur Bereitstellung von Wohnraum für Flüchtlinge unter der Schirmherrschaft vom Bauministerium und Verband. Eine gemeinsam entwickelte Online-Plattform soll die Aufgaben für Kommune und Unternehmen erleichtern und mehr Transparenz über die bestehenden geeigneten Wohnungen schaffen. MD

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT WITTEN-MITTE EG

NRW.BANK-Vorstand besucht geförderte Projekte

Mitte Oktober 2015 erhielt die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG Besuch von der NRW.BANK. Dietrich Suhlrie, Mitglied des Vorstandes, und Regine Bukowski-Knuppertz, Bereichsleiterin Wohnraumförderung, waren der Einladung aus Witten gefolgt, sich vor Ort über die öffentlich geförderten Bauprojekte der Genossenschaft zu informieren.

Die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte hat in den letzten Jahren öffentliche Mittel in Höhe von rund 3,3 Millionen Euro erhalten und damit besondere Projekte umgesetzt, wie die Sanierung denkmalgeschützter Eisenbahn-Siedlungshäuser für Menschen mit erworbener Hirnschädigung und die Quartiersaufwertung im Bereich des Wittener Hauptbahnhofs durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses. Erst vor wenigen Monaten wurde innenstadtnah ein weiterer Neubau, ebenfalls für Menschen mit erworbener Hirnschädigung, fertiggestellt. Zurzeit entsteht im Stadtteil Bommern ein Neubau mit 14 öffentlich geförderten Wohnungen und einer zweizügigen Kindertagesstätte.



Frank Nolte (Vorstandsvorsitzender WG Witten-Mitte eG), Dietrich Suhlrie, Regine Bukowski-Knuppertz, Gerhard Rother (Vorstandsmitglied der WG Witten-Mitte eG), Kai Fronemann (v.l.)

Suhlrie und Bukowski-Knuppertz nahmen sich Zeit, alle vorgenannten Objekte im Wittener Stadtgebiet zu besichtigen. Begleitet wurden sie auf ihrer Tour auch von Kai Fronemann vom Architekturbüro Dr. Schramm Fronemann Partner (Gelsenkirchen), dem verantwortlichen Planungsbüro für die Neubauten in Bommern und Bahnhofsnähe.

Während der Rundfahrt bot sich auch die Gelegenheit, diverse Wohnungen zu besich-

tigen und mit den Bewohnern ins Gespräch zu kommen. Suhlrie war beeindruckt, wie sich die Genossenschaft ihrer sozialen Verantwortung stellt und wie sie dabei auch nicht alltägliche Projekte umsetzt. Zum Ausklang des Besuches wurde in der Geschäftsstelle der Genossenschaft noch über die neuen und attraktiven Konditionen in der sozialen Wohnraumförderung gesprochen. Schneid

Flüchtlingsunterbringung: Etablierung einer Willkommenskultur



GAG KÖLN >> Ende Oktober 2015 lebten knapp 9.000 Flüchtlinge in Köln. Deren Unterbringung ist eine große Herausforderung für die Stadt, aber auch für Wohnungsunternehmen wie die GAG Immobilien AG. Eine Herausforderung, der sich Kölns größte Vermieterin auf mehreren Ebenen stellt.

Im Vordergrund steht dabei die Vermittlung von anerkannten Asylbewerbern in eine eigene Wohnung. Menschen wie Hany Ateya zum Beispiel. Der 43-jährige Arzt kam vor mehr als zwei Jahren mit seiner Frau und den drei Kindern aus Kairo nach Deutschland. Als Christen gehörte die Familie in Ägypten zu einer Minderheit, die immer stärker Anfeindungen und Übergriffen ausgesetzt war. Nach Monaten in Übergangsheimen fand Ende August der Umzug in die Germaniasiedlung der GAG in Köln-Höhenberg statt. Für Ateya immer noch etwas Besonderes: „Die eigenen vier Wände, das ist einfach ein unvergleichliches Geschenk“, freut er sich.

Ein „Geschenk“, an dem die Kooperation der GAG in dem städtischen Projekt Auszugsmanagement entscheidenden Anteil hatte. Bei dem Projekt arbeitet die Stadt mit freien Wohlfahrtsträgern zusammen, um anerkannte Asylbewerber dauerhaft in eine Wohnung zu vermitteln. Die GAG stellt dafür einen Teil ihrer frei werdenden Wohnungen für Flüchtlinge zur Verfügung. „Es ist unserer satzungsgemäßer Auftrag, preiswerten Wohnraum für alle Kölner zur Verfügung zu stellen. Und dazu gehören auch anerkannte Flüchtlinge mit einer dauerhaften Aufenthaltsperspektive in dieser Stadt“, erläutert der GAG-Vorstandsvorsitzende Uwe Eichner das Engagement von Kölns größter Vermieterin. Demnach stellt jedes der fünf GAG-Kundencenter monatlich mehrere Wohnungen zur Verfügung.

Die Stadt wiederum ermittelt über die Auszugsmanager einen Pool an geeigneten Personen und trifft eine Vorauswahl der zu vermittelnden Interessenten. Beide Seiten – der Pool an zur Verfügung stehenden Wohnungen und der Pool an Interessenten – werden in der GAG-Neuvermietung zusammengeführt, sodass stadtweit und passgenau Wohnraum in den richtigen Quartieren für diese Menschen vermittelt werden kann. Bis



Foto: Dzitak

Genießt den Kaffee in seiner ersten Wohnung in Deutschland: Hany Ateya und seine Familie fanden ein neues Zuhause in der GAG-Germaniasiedlung.

Ende November wurden so 59 Mietverträge mit anerkannten Asylbewerbern und deren Familien geschlossen, weitere zwölf standen kurz vor dem Abschluss.

Darüber hinaus übernehmen Mitarbeiter der Kundencenter vor Ort eine aktivere Rolle bei der Eingewöhnung der Flüchtlinge in ihrer neuen Umgebung und unterstützen sie bei der Integration in die Nachbarschaft. Bei Bedarf wird hierbei auch eng mit städtischen Stellen zusammengearbeitet. „Wir wollen eine Willkommenskultur in unseren Siedlungen und Quartieren begründen, die sich an alle Neuhinzugezogenen richtet und die es den neuen Mietern ermöglicht, heimisch zu werden“, betont GAG-Vorstandsmitglied Kathrin Möller.

Heimisch werden können Flüchtlinge demnächst auch in GAG-Neubauten im Kölner Norden. In Chorweiler ist ein Bauvorhaben

mit mehr als 200 Wohnungen geplant. Die werden nicht nur Kölner Wohnungssuchenden, sondern bewusst auch Flüchtlingen als neues Zuhause angeboten. Das Projekt ist eingebettet in den Landeswettbewerb 2015 des Bauministeriums NRW, an dem sich 33 Architekturbüros beteiligt haben. Darüber hinaus unterstützt die GAG die Stadt auch bei der Unterbringung von neu ankommenden Flüchtlingen. In Köln-Poll wurden zwei Wohngebäude dem Amt für Wohnungswesen zur Verfügung gestellt. Die Gebäude sollten ursprünglich durch Neubauten ersetzt werden, doch die Arbeiten wurden um mehrere Jahre verschoben. In den insgesamt 57 Wohnungen kann die Stadt jetzt Flüchtlinge unterbringen. Nach wie vor werden Asylbewerber auch über das Belegrechtsverfahren von der Stadt Köln in GAG-Wohnungen untergebracht. Hier stehen rund 40 Wohnungen jährlich zur Verfügung.

Fleischer

SPAR- UND BAUVEREIN EG DORTMUND

Investitionen in Einbruchschutz erhöhen Sicherheit der Mieter

Denn prinzipiell gilt: Extra Einbruchschutz ist Mietersache – sofern nichts anderes vereinbart wurde. Die Spar- und Bauverein eG Dortmund hat sich nun allerdings dafür entschieden, sich zu beteiligen und so die Sicherheit ihrer Mieter zu erhöhen.

In Zusammenarbeit mit der Polizei und der Firma Abus und Pinger hat die Wohnungsgenossenschaft mechanische Sicherheitslösungen für Wohnungseingangstüren, Fenster, Doppelfenster und Balkontüren ausgewählt. Deren Kosten sowie die Aufwendungen für eine fachliche Beratung und auch für die Anbringung der Qualitätsprodukte müssen nicht allein die Bewohner schultern, wie es reguläre Mietverhältnisse vorsehen. Stattdessen bezuschusst die Spar- und Bauverein eG die Sicherheitslösungen unbürokratisch mit bis zu 50 Prozent.

Ohnehin schreibt man „Sicherheit“ in Dortmund groß: Bereits im Oktober 2013 schloss die Spar- und Bauverein



eG gemeinsam mit anderen Dortmunder Wohnungsunternehmen eine Kooperationsvereinbarung mit dem Kommissariat Kriminalprävention der Polizei. Das Anliegen: Das Bedürfnis der Bewohner nach Sicherheit in ihren Wohnungen und ihrem Wohnumfeld nachhaltig zu befriedigen. „In enger Kooperation mit der Polizei werden daher sicherheitsrelevante Themen bei der Neubauplanung sowie Vorgehensweisen im Zuge von Modernisierungen bei der Quartiersarbeit gemeinsam besprochen und geplant“, erläutert der Vorstandsvorsitzende der Spar- und Bauverein eG, Franz-Bernd Große-Wilde, die Motivation. Der Nachbarschaft kommt dabei eine wichtige Rolle zu, denn je aufmerksamer und hilfsbereiter das nachbarschaftliche Netz ist, desto geringer fallen die Chancen für etwaige Täter aus.

Darüber hinaus steht die Spar- und Bauverein eG im engen Kontakt mit der Polizei: Diese gibt Empfehlungen bei Neubauplanungen sowie bei sicherheitstechnischen Anpassungen im Bestand. In diesem Zusammenhang stützt die Spar- und Bauverein derzeit viele

Haustüren mit Sicherheitsknäufelzylindern und Kellereingangstüren mit selbstverriegelnden Schlössern aus.

Ferner untersuchte die Genossenschaft auch gemeinsam mit der Polizei im Rahmen von Ortsterminen die Situation in einzelnen Objekten und Wohnquartieren. Bei diesen Anlässen wird überprüft, ob in den Eingangsbereichen genügend Lichtquellen vorhanden und ob Haustüren, Kellertüren und Zugänge ausreichend gesichert sind. Bei anstehenden Modernisierungen sollen diese Sicherheitsaspekte gebührend berücksichtigt werden.

Brück/AW



Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG Dortmund, und Andreas Prigge, stellvertretender Leiter Technik (v. l.) haben das Einbruchschutzprogramm gemeinsam entwickelt.

GWG – GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN IN GELSENKIRCHEN UND WATTENSCHIED EG

Wohnpark Bulmke: Wohnen für alle – mit Vorzügen für Senioren

Keinerlei Werbung hatte es für den „Wohnpark Bulmke“ in Gelsenkirchen gegeben – und doch konnte sich der Bauherr, „Die GWG – Genossenschaftliches Wohnen in Gelsenkirchen und Wattenscheid eG“, vor Nachfragen für die insgesamt 55 Wohnungen kaum retten. Im Auftrag der „Die GWG“ hat Architekt Ricardo Langer in den zweiten Bauabschnitt zwei Wohnungen integriert, die für Rollstuhlfahrer geeignet sind.

Herzstück wird ein etwa 120 Quadratmeter großer Gemeinschaftsraum sein, der als Begegnungsstätte auch den Genossenschaftsmitgliedern dienen wird, die im Umfeld des „Wohnpark Bulmke“ leben. „Die GWG“, die in Zusammenarbeit mit der Diakonie

Gelsenkirchen-Wattenscheid ein Sozialmanagement für ihre Mitglieder betreibt, „will den Gemeinschaftsraum im Wohnpark denn auch zu einem nachgefragten Treffpunkt mit vielerlei Angeboten für alle Generationen aus den rund 120 „Die GWG“-Wohnungen in der Nachbarschaft machen“, wie Kai Oliver Lehmann betont.

Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,25 Euro sind die 48, 62 und 80 Quadratmeter großen Wohnungen mit Terrassen und Gartenanteil oder großzügigen Balkonen auf dem Gelsenkirchener Wohnungsmarkt als günstig einzuordnen. Die Genossenschaft stemmt eine Investition von rund sieben Millionen Euro, baut nach KfW 70 und nutzt teilweise zinsgünstige Darlehen.

Als jetzt der Richtkranz über dem zweiten Bauabschnitt schwebte, erklärte Lehmann, geschäftsführender Vorstand der Gelsenkirchen-Wattenscheider Genossenschaft, den Charme des Wohnparks: „Das ist für uns kein Vorzeigeprojekt, sondern gelebte Realität. Wir bauen hier einerseits ganz normale Wohnungen, die auch für die junge Generation gedacht sind, andererseits machen die Gesamtkonzeption und viele clevere Details das Wohnen für ältere Menschen deutlich einfacher.“ Gelsenkirchens Bürgermeister Werner Wöll hob beim Richtfest die Bedeutung des altengerechten Wohnens für Gelsenkirchen hervor. Den künftigen Mietern führte der Bürgermeister vor Augen, dass sie bei ihrer Genossenschaft sicher wohnen könnten.

Holl

GWG RHEIN-ERFT

In schweren Zeiten gegründet



Fotos: STEPHANIE KUNDE

Die kommunale Wohnungsgesellschaft GWG Rhein-Erft hat am 30. September 2015 ihren 75-jährigen Geburtstag gefeiert. Gegründet wurde sie in bewegten Zeiten: Am 30. September 1940 tobte bereits der Zweite Weltkrieg, während im Landkreis Köln das neue Wohnungsunternehmen aus der Taufe gehoben wurde.

Natürlich gab es nach Kriegsende viel zu tun: Heimat- und wohnungslose Flüchtlinge kamen und mussten dringend mit Wohnraum versorgt werden. Hinzu kamen die aus dem zerbombten Köln evakuierten Familien und Menschen, deren noch existierende Wohnungen nach Kriegsende von der Besatzungsmacht beschlagnahmt wurden. Für die junge Wohnungsgesellschaft war das eine Herausforderung.

„Doch wir wären nicht die GWG, wenn wir dieser Aufgabe nicht hundertprozentig gerecht geworden wären“, sagt Geschäftsführer Achim Leirich heute. „Dass wir unseren Wahlspruch ‚Wir schaffen Wohnraum für

alle Menschen‘ auch schon zu Beginn unserer Tätigkeit ernst nahmen, beweist unter anderem die Wohnanlage mit 48 Wohnungen für alleinstehende Frauen, die wir 1952 in Köln-Lindenthal bauten.“ Am Ende des Geschäftsjahres 1952 hatte die Wohnungsgesellschaft über 1.200 Wohnungen errichtet, davon befanden sich 791 Wohnungen in ihrem Besitz.

Heute präsentiert sich die GWG Rhein-Erft als modernes Dienstleistungsunternehmen. Bei all ihren Neubauten setzt die Gesellschaft auf hochwertige und natürliche Baustoffe und eine möglichst regenerative Energieversorgung. Parallel zum Bau neuer Wohnungen werden die älteren Bestände kontinuierlich modernisiert und energetisch nachhaltig auf den neuesten Stand gebracht.

„Wichtig sind uns damals wie heute aber auch unsere inzwischen über 50 Mitarbeiter. Wie ein Mann stehen sie hinter uns und dem Unternehmen“, so Leirich. „Sie sind es, die sich um die Mieter sowie die Verwaltung und Bewirtschaftung unserer mittlerweile mehr als 3.000 eigenen Wohnungen und der rund 700 Wohnungen, die wir für Dritte bewirtschaften, kümmern.“

Zur Geburtstagsfeier des Unternehmens im Rheinforum kamen zahlreiche Gratulanten, viele langjährige Mieter sowie VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, der der GWG Rhein-Erft auch für die kommenden 75 Jahre alles erdenklich Gute wünschte. AW



SILBERNE EHRENNADEL

„Ruhiges Fahrwasser“ dank Lotse Kurt Boenke

Anlässlich seiner Verabschiedung aus dem Aufsichtsrat der Heimbau Herne eG in Herne hat Kurt Boenke die Silberne Ehrennadel des VdW Rheinland Westfalen erhalten.

Boenke war seit 1959 Mitglied der Wohnungsgenossenschaft und wurde im Jahr 1975 in ihren Aufsichtsrat gewählt. 40 Jahre war er damit insgesamt für die Heimbau in Funktion, 26 davon als Aufsichtsratsvorsitzender.

Dabei hat der Geehrte die Wohnungsgenossenschaft auch durch aufregende Zeiten gesteuert, etwa als zügig fähiger Ersatz für überraschend ausscheidende Vorstandsmitglieder gefunden werden musste. Wie Heimbau-Vorstand Uwe Hillen am Ehrentag des scheidenden Aufsichtsratsvorsitzenden betonte: „Kurt Boenke hat über Jahrzehnte hinweg die Geschicke unserer Genossenschaft mit Weitsicht und Erfolg gelenkt. Er hatte für den Vorstand jederzeit ein offenes Ohr, war fast schon ein väterlicher Freund, ohne die Sachlichkeit wie auch das Gemeinwohl der Genossenschaft aus den Augen zu verlieren. Er selber hat sich nie in den Mittelpunkt gestellt, ist eher durch seine bescheidene Art aufgefallen. Bezeichnend für seinen professionellen Führungsstil war die von ihm selbst initiierte Klärung seiner Nachfolge mit entsprechendem Zeitverlauf.“

Die Genossenschaft befindet sich dank Boenke in ruhigem Fahrwasser und sei personell wie auch sachlich materiell gut aufgestellt.

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, der dem langjährigen Aufsichtsratsvorsitzenden die Silberne Ehrennadel des Verbandes überreichte, würdigte insbesondere die Veränderungen an den Wohnungsmärkten, die dieser in seiner langen Wirkungszeit erlebt und begleitet hatte. AW



Termine 2016

Termine Verband		
Arbeitskreis Bautechnik, Energie, Normung und Umwelt	Mittwoch, 13. Januar 2016	Essen
Arbeitskreis WEG-Verwaltung	Donnerstag, 21. Januar 2016	Herford
Arbeitskreis Wohnraumförderpolitik	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

TERMINHINWEIS

Energieforum West am 26. und 27. Januar 2016

Zum zweiten Mal werden das EBZ und der VdW Rheinland Westfalen beim Energieforum West den Raum für einen branchenübergreifenden Austausch rund um Energieeffizienz und Klimaschutz bereitstellen. Die zahlreichen Workshops, Vorträge und Podiumsdiskussionen der Mitveranstalter in der Philharmonie Essen

widmen sich zukunftsweisenden Energieversorgungskonzepten und ihrer Umsetzbarkeit sowie Energiedienstleistungsansätzen und innovativen Geschäftsmodellen.

„Die Energiewende ist ein ambitioniertes Ziel. Die Situation ist komplex, denn Technologien, Akteure und Wertschöpfungs-

ketten ändern sich. Diese Themen müssen kontinuierlich verfolgt und behandelt werden. Das Energieforum West beleuchtet die Entwicklungen und Fortschritte der vergangenen 365 Tage“, erklärt Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ. „Neben neuen Technologien zur Senkung des Energiebedarfs und Wegen zur wirtschaftlichen Umsetzung beleuchten wir zukünftige Herausforderungen, wie die EnEV 2016, aber auch Chancen, die zum Beispiel mit der Digitalisierung einhergehen“, sagt Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen.

Wieder wird der Kongress zahlreiche Akteure aus Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Industrie, Handwerk, Forschung und Politik versammeln. Michael Groschek, Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, sowie Johannes Rimmel, NRW's Minister für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz, haben ihre Teilnahme bereits zugesagt.

■ Weitere Informationen und Anmeldung unter www.energieforum-west.de



WOHNUNGSUNTERNEHMEN ALS ENERGIEERZEUGER

Keine erweiterte Gewerbesteuerkürzung bei KWK-Nutzung

Die Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen mittels Fotovoltaik-Anlagen verbunden mit der Einspeisung des erzeugten Stroms in das öffentliche Netz wird vonseiten der Finanzverwaltung als gewerbliche und damit für die Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung schädliche Tätigkeit qualifiziert. Bei KWK-Anlagen stellt sich die Problematik etwas anders dar.

Zumindest bei wärmegeführten Anlagen steht die Erzeugung von Wärme und Warmwasser im Vordergrund. Dabei handelt es sich um eine begünstigte Tätigkeit. Strom fällt aber zusätzlich als Nebenprodukt an und muss, um eine Wirtschaftlichkeit der Anlage zu erreichen, in der Regel in das öffentliche Netz eingespeist werden.

Der Bundesverband GdW hat sich nochmals an das Bundesfinanzministerium

(BMF) gewandt und argumentiert, dass die besondere Situation bei Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) eine andere steuerliche Beurteilung als bei Fotovoltaik rechtfertige. Der GdW hat sich dafür ausgesprochen, die zwangsläufig erfolgende Stromerzeugung als für die erweiterte Kürzung unschädliche Tätigkeit einzuordnen. Das BMF hat sich in dieser Frage mit den obersten Finanzbehörden der Länder beraten.

Die vom GdW vertretene Auffassung wird nicht geteilt; die Finanzverwaltung hält an ihrer engen Auffassung in Bezug auf die Stromerzeugung auch für den Fall von KWK fest. Sofern der mit KWK erzeugte Strom an Dritte (Mieter) geliefert oder in das öffentliche Netz eingespeist wird, ist eine für die Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung schädliche gewerbliche Tätigkeit gegeben. Kürzungsunschädlich ist lediglich die alleinige Verwendung des erzeugten Stroms im Wohnungsunternehmen selbst, also als

Betriebsstrom der KWK-Anlage oder als Allgemeinstrom.

Das Festhalten der Finanzverwaltung an der engen Sichtweise steht im eklatanten Widerspruch mit dem im Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 der Bundesregierung festgehaltenen Auftrag, bestehende steuerliche Hemmnisse für Wohnungsunternehmen, die Strom aus erneuerbaren Energien oder in Kraft-Wärme-Kopplung erzeugen, zu beseitigen.

Der GdW hat sich in der Sache noch einmal an Bundesbau- und -umweltministerin Dr. Barbara Hendricks gewandt und sowohl auf die bestehende steuerliche Problematik als auch auf die unzureichende Berücksichtigung der Wohnungswirtschaft bei der KWKG-Novelle (Stichworte: Quartiersversorgung, Mieterstrom) hingewiesen. JG

UMSATZSTEUER

Aktuelle Entwicklung zur Rückabwicklung der Umkehr der Steuerschuldnerschaft gemäß § 13b UStG für Bauträger

Unternehmer, die Bauleistungen an Bauträger erbracht haben, dürfen vorerst nicht rückwirkend zur Zahlung der auf ihre Leistungen anfallenden Umsatzsteuer herangezogen werden. Antragstellern (Handwerkern) droht erheblicher Schaden, da zivilrechtliche Verjährung eingetreten war und daher dem Bauträger (Wohnungsunternehmen) Umsatzsteuer zusätzlich nicht in Rechnung gestellt werden konnte (so Finanzgericht Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 3. Juni 2015 – 5 V 5026/15).

Das Finanzgericht Münster (Beschluss vom 12. August 2015 – 15 V 2153/15 U) hat in einem Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes entschieden, dass bei fehlender Umkehr der Steuerschuld der Inanspruchnahme des Bauleistenden Vertrauensschutz-Gesichtspunkte entgegenstehen können. Ob Vertrauensschutz ausgeschlossen werden

kann, wenn dem Bauleistenden kein Vermögensschaden droht (durch Abtretung), ist im Hauptsacheverfahren zu klären. Es bestehen erhebliche verfassungsrechtliche Zweifel an der Regelung des § 27 Abs. 19 Satz 2 Umsatzsteuergesetz (UStG).

Nach § 176 Abs. 2 Abgabenordnung (AO) besteht bei der Änderung eines Steuerbescheids zugunsten des Steuerpflichtigen Vertrauensschutz, wenn ein oberster Gerichtshof des Bundes entscheidet, dass eine allgemeine Verwaltungsvorschrift der Bundesregierung nicht mit dem geltenden Recht in Einklang steht.

Der Ausschluss des Vertrauensschutzes verstößt möglicherweise gegen das im Grundgesetz verankerte Verbot der sogenannten echten Rückwirkung: § 27 Abs. 19 UStG greift in die im Zeitpunkt seiner Verkürzung bereits entstandene Steuerschuld nachträglich ein.

Eine beliebige Abbedingung des Vertrauensschutzes nach § 176 AO je nach Kassenlage ist mit dem Grundsatz der Rechtssicherheit und mit der Rechtsstaatlichkeit staatlichen Handelns nicht vereinbar.

Dem Antragsteller droht auch ein erheblicher Vermögensschaden, wenn er die Steuer seinem Vertragspartner wegen der zivilrechtlichen Verjährung nicht nachträglich in Rechnung stellen kann.

Das Finanzgericht Köln (Beschluss vom 1. September 2015 – 9 V 1376/15) sowie das Finanzgericht Düsseldorf (Beschluss vom 31. August 2015 – 1 V 1486/15A) vertreten eine andere Auffassung. Der Änderung der bestandskräftigen Umsatzsteuer-Festsetzung nach § 27 Abs. 19 UStG steht weder die Änderungssperre des § 173 Abs. 2 AO noch das verfassungsrechtliche Rückwirkungsverbot entgegen. Dem fiskalischen „Milliarden-

>>

Risiko“ stehen keine nicht wiedergutmachenden Nachteile des Antragstellers (bauleistender Handwerker) gegenüber. Eine Rechnungsberichtigung und Abtretung der Forderung sorgen für hinreichenden Interessensausgleich zwischen leistendem Unternehmer und Leistungsempfänger.

Das Finanzgericht Niedersachsen (Beschluss vom 3. Juli 2015 – 16 V 95/15) hat Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit des § 27 Abs. 19 UStG. In dem vorliegenden Fall hatte der Antragsteller bis zur Anpassung des Umsatzsteuer-Anwendungserlasses (UStAE) (5. Februar 2014) keine Jahreserklä-

rung abgegeben, folglich waren die Voraussetzungen des § 176 Abs. 2 AO nicht erfüllt: Das Vertrauen in eine Umsatzsteuer-Voranmeldung ist nicht schützenswert. JG

EK 02 ABGELTUNGSSTEUER

Beschluss des Bundesfinanzhofs (BFH) zu § 34 KStG

Der Fachausschuss Steuern beim GdW hat sich in seinen Sitzungen am 10. Juni 2015 und 15. September 2015 mit dem BFH-Urteil vom 10. Dezember 2014, Aktenzeichen I R 76/12 und dem BFH-Beschluss vom 10. Dezember 2014, Aktenzeichen I R 65/13 beschäftigt.

Die Leitsätze des BFH-Beschlusses vom 10. Dezember 2015 lauten: Das durch § 34 Abs. 16 KStG 2002 in der Fassung des Jahressteuergesetzes 2008 eingeräumte Recht, für die Anwendung des bisherigen Rechts zu optieren, und damit einer sofortigen, ausschüttungsunabhängigen Nachbelastung des Endbestandes des EK 02 zu entgehen, begründet eine Besserstellung steuerbefreier Körperschaften sowie bestimmter Körperschaften aus dem Bereich der Wohnungswirtschaft. Soweit sich diese Optionsmöglichkeit erstens nur auf in der Wohnungswirtschaft tätige Körperschaften, an denen juristische Personen des öffentlichen Rechts beteiligt sind, erstreckt, und zweitens diese Beteiligung zu mindestens 50 Prozent mittelbar oder unmittelbar bestehen muss, ist unter dem Blickwinkel des Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz (GG) zu prüfen, ob es für diese unterschiedliche Behandlung innerhalb der Gruppe von Wohnungsunternehmen einen sachlichen Grund gibt. Das Bundesfinanzministerium (BMF) wird zum Beitritt aufgefordert und gebeten, Hinweise auf den Hintergrund der vom Gesetzgeber vorgenommenen Differenzierungen zu geben.

Kritisch wird gesehen, dass der BFH nicht auf das Argument „Eingriff in das Vermögen“ eingegangen ist. Private Woh-



Foto: Oliver Raupach

nungsunternehmen weisen gegenüber kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften tendenziell höhere Mieten und niedrigere Instandhaltungsaufwendungen je Quadratmeter auf (Quelle: GdW-Research). Unterschiede sind auch im Ausschüttungsverhalten ersichtlich.

Es bleibt abzuwarten, welche Informationen das BMF dem BFH gibt und wie der BFH entscheidet. Ein Verfahren beim Bundesverfassungsgericht ist nicht auszuschließen. Der Ausgang vor dem BFH wird auch Auswirkungen auf das EK 02-Musterverfahren haben; die

Klage ist nach wie vor beim Finanzgericht München (FG München) anhängig. Das FG München hat am 17. April 2015 allerdings das Ruhen des Verfahrens bezogen auf das beim BFH anhängige Verfahren Az.: I R 65/13 angeordnet.

Für die Unternehmen, die die EK 02-Abgeltungssteuer nicht gezahlt und sich für die Altregelung entschieden haben, werden keine nachteiligen Konsequenzen gesehen. JG

Gewinnrealisierung bei Abschlagszahlungen

STEUERLICHE BILANZIERUNG >> Der Zeitpunkt der Aktivierung von Forderungen bestimmt sich nach den handelsrechtlichen Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung (GoB). Zu den GoB zählt das in § 252 Abs. 1 Nr. 4 Handelsgesetzbuch (HGB) geregelte Realisationsprinzip. Demzufolge sind Gewinne nur dann auszuweisen, wenn sie am Abschlussstichtag realisiert sind. Die GoB gelten für Handels- und Steuerbilanz (Maßgeblichkeitsprinzip gem. § 5 Abs. 1 Einkommensteuergesetz (EStG)).

Bei Lieferungen und anderen Leistungen wird der Gewinn realisiert, wenn der Leistungsverpflichtete die von ihm geschuldete Erfüllungshandlung „wirtschaftlich erfüllt“ hat und ihm die Forderung auf die Gegenleistung (die Zahlung) so gut wie sicher ist.

Bei Werkleistungen ohne erfolgte Abnahme entsteht keine Gewinnrealisierung. Werkleistungen sind bis zur Abnahme des Werks unfertige Leistungen.

Anzahlungen des Bestellers sind bis zur Abnahme erhaltene Anzahlungen (Entscheidung des Bundesfinanzhofs (BFH) zum Sonderfall der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) 1995, vgl. BFH-Urteil vom 14. Mai 2014, BStBl. II 2014, S. 968).

Eine Gewinnrealisierung bei erst erfolgter Abnahme kann jedoch grundsätzlich nur gelten, wenn die Wirkungen der Abnahme für das Entstehen des Entgeltanspruchs nicht durch Sonderregelungen, wie etwa eine Gebührenordnung (HOAI), modifiziert werden.

Nach § 8 Abs. 2 HOAI hat der Werkunternehmer in angemessenen zeitlichen Abständen für bereits nachgewiesene Leistungen einen Anspruch auf Abschlagszahlungen. Dieser Anspruch setzt weder die Vereinbarung einer Teilabnahme noch die tatsächliche Durchführung einer Teilabnahme voraus. (Reaktion der Finanzverwaltung: Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) vom 29. Juni 2015, IV C 6 – S 2130/15/10001: Grundsätze des BFH-Urteils vom 14. Mai 2014 sind anzuwenden).

Abschlagszahlungen nach § 8 Abs. 2 HOAI sind nicht wie Anzahlungen auf schwebende Geschäfte zu bilanzieren.

Beispiel: Die Gewinnrealisierung bei Planungsleistungen eines Ingenieurs erfolgt nicht erst bei Abnahme oder Stellung der Honorarschlussrechnung, sondern wenn

der Anspruch auf Abschlagszahlung nach § 8 Abs. 2 HOAI entstanden ist. Darüber hinaus sind diese Grundsätze auch anzuwenden auf Abschlagszahlungen nach § 632a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) und damit auch bei allen Werkverträgen, die keiner gesonderten Gebührenordnung unterliegen. Abschlagszahlungen können zu den schriftlich vereinbarten Zeitpunkten oder in angemessenen zeitlichen Abständen für nachgewiesene Grundleistungen gefordert werden. Keine Anwendung auf „Vorschüsse“.

Reaktion der Finanzverwaltung: Diese Grundsätze sind erstmalig in dem Wirtschaftsjahr anzuwenden, das nach dem 23. Dezember 2014 (Tag der Veröffentlichung, keine Rückwirkung) beginnt.

Zur Vermeidung von Härten kann der im ersten Anwendungsjahr entstandene Gewinn steuerlich gleichmäßig auf 2015 und 2016 oder 2015, 2016 und 2017 verteilt werden. Es sind Werkverträge insbesondere Bauverträge, Generalunter- oder Generalübernehmerverträge und Bauträgerverträge jeglicher Art betroffen, bei denen Abschlagszahlungen oder Teilabnahmen vereinbart oder verlangt werden können (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB)).

Abschlagszahlungen (§ 632a BGB) sind Abschlagszahlungen des Bestellers für eine vertragsmäßig erbrachte Leistung in der Höhe, „in der der Besteller durch die Leistung einen Wertzuwachs erlangt hat.“

Umfassende Kritik wird in der Literatur und bei den Verbänden an der unsachgerechten Ausweitung des Anwendungsbereichs des BFH-Urteils durch das BMF geäußert.

Das Institut der Wirtschaftsprüfer kritisiert die Auffassung des BFH und des BMF hinsichtlich der Gewinnrealisierung bei Abschlagszahlungen nach HOAI alte Fassung und HOAI neue Fassung beziehungsweise

Abschlagszahlungen nach § 632a BGB als Verstoß gegen GoB.

Die Auffassung des BFH gilt nur für die Steuerbilanz, nicht für die Handelsbilanz. Die Regelung führt zu einer „verwaltungstechnischen Durchbrechung“ des Maßgeblichkeitsprinzips (vgl. Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW)). Eine Abweichung von Handels- und Steuerbilanz führt zur Entstehung (aktiver) latenter Steuern. Die Anwendung der steuerlichen Regelungen auf die Einheitsbilanz kann zu Konsequenzen für den Bestätigungsvermerk führen.

Eine Abweichung vom BMF-Schreiben in der Steuerbilanz und somit in den Steuererklärungen insbesondere wegen Gewinnrealisierung bei Abschlagszahlungen gem. § 632a BGB und HOAI 2013 ist durchaus gerechtfertigt, sollte aber in der Steuererklärung offengelegt werden. Bei abweichender Veranlagung bleibt das Einspruchs- und Klageverfahren.

Ein steuerlicher Vorteil ist die Möglichkeit der Nivellierung von Gewinnen im Zeitablauf (Mindestbesteuerung).

Eine Gewinnrealisierung setzt voraus, dass die den Einnahmen zuzurechnenden Aufwendungen für die abgerechnete „(Teil-) Leistung“ bestimmt werden, zum Beispiel Ermittlung der den „(Teil-)Leistungen“ zurechenbaren Aufwendungen, Ermittlung eines angemessenen „anteiligen Gewinns“, Notwendigkeit der Bildung von Rückstellungen, die den „(Teil-)Leistungen“ zuzurechnen sind.

Fraglich ist, ob die Regelungen auch für Abschlagszahlungen nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) gelten, da diese keine Gebührenvorschrift, sondern eine Verbraucherschutzvorschrift ist. Der GdW hat sich zur Klarstellung an das BMF gewandt.

BEISPIEL HAMBURG

Problematische Hinwendung zur Beschlagnahme

Die Anzahl der in Deutschland Asyl beantragenden Personen steigt weiter. Dies stellt Länder und Kommunen vor eine große Herausforderung. Für die Dauer des Asylverfahrens haben Asylsuchende Anspruch auf Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Dies beinhaltet insbesondere die staatliche Verpflichtung, Unterkunft und Versorgung zu gewährleisten. Die Hamburger Bürgerschaft hat aus diesem Grund das bereits in Kraft getretene, „Gesetz zur Sicherung der Flüchtlingsunterbringung in Einrichtungen“ verabschiedet. Dazu wurde ein neuer § 14a zur „Sicherstellung privater Grundstücke und Gebäude oder Teilen davon zur Flüchtlingsunterbringung“ in das Gesetz zum Schutz der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (HmbSOG) eingefügt. Damit können leer stehende Immobilien beschlagnahmt werden. Privatwohnungen sollen nicht betroffen sein.

Grundsätzlich ist die Beschlagnahme auch ohne die Einführung neuer Gesetze bereits jetzt möglich. Die Einführung dieses Gesetzes stößt jedoch auf viel Kritik und auch rechtliche Bedenken, da eine Beschlagnahme stets einen erheblichen Eingriff in die Grundrechte der betroffenen Eigentümer darstellt und durch die Schaffung solcher Gesetze die Voraussetzungen für derartige Eingriffe erleichtert werden sollen. Abzugrenzen ist der Begriff „Beschlagnahme“ von einer „Enteignung“. Bei Letzterer soll dem Eigentümer sein Eigentum dauerhaft entzogen werden. Dies ist jedoch nicht Ziel der Länder und Kommunen. Richtig ist, dass in einigen größeren Städten darüber

nachgedacht wird, Immobilien kurzzeitig auch gegen den Willen des Eigentümers für die Nutzung als Flüchtlingsunterkunft zu nutzen. Der Eigentümer erhält hierfür dann auch Miete, das Hamburger Gesetz spricht von einem „angemessenen Ausgleich“.

Die Beschlagnahme von Wohnraum wurde bisher vornehmlich im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme Dritter bei der Einweisung von Obdachlosen aufgrund der Gefahrenabwehrrechtlichen Generalklausel § 14 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Ordnungsbehördengesetz Nordrhein-Westfalen (OBG NW) diskutiert. Eine Inanspruchnahme der Eigentümer kommt demnach nur in Betracht, wenn eine gegenwärtige erhebliche Störung oder Gefahr eines Schutzgutes der öffentlichen Sicherheit gegeben ist.

Die öffentliche Sicherheit im Sinne des Gefahrenabwehrrechts umfasst die Unverletzlichkeit der objektiven Rechtsordnung, Individualrechtsgüter, Kollektivrechtsgüter sowie den Bestand und die Funktionsfähigkeit des Staates und seiner Einrichtungen. Durch eine bevorstehende Obdachlosigkeit kommt eine Gefährdung der verfassungsrechtlich durch Art. 2 Abs. 1 S. 2 Grundgesetz (GG) und Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Rechtsgüter Leib, Leben und Eigentum in Betracht. Der durch Obdachlosigkeit bedingte dauerhafte Aufenthalt im Freien kann zu Schäden an der Gesundheit des Betroffenen führen und bei winterlichen Temperaturen sogar lebensgefährlich sein. Zudem besteht für Obdachlose ein erhöhtes Risiko, Opfer von Gewalt- oder Eigentumsdelikten zu wer-

den. Teilweise wird auch die Menschenwürde im Sinne des Art. 1 Abs. 1 GG zu den durch Obdachlosigkeit betroffenen Schutzgütern des § 14 Abs. 1 OBG NW gezählt.

Fraglich ist, ob eine gegenwärtige erhebliche Gefahr gegeben ist, das heißt eine Sachlage, durch die bei ungehindertem Ablauf des Geschehens in absehbarer Zeit und mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ein Schaden an einem der Schutzgüter eintreten wird.

Die Durchführung einer solchen Maßnahme wird im Hinblick auf den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz nur in absoluten Ausnahmefällen in Betracht kommen, wenn alle anderen Möglichkeiten ausgeschöpft sind. Die Kommunen werden daher nicht von ihrer Pflicht entbunden, zuerst zu versuchen auf andere Weise ausreichend Platz bereitzustellen oder anzumieten.

Trotz der Einführung des neuen Gesetzes in Hamburg wird der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz jedoch auch dort gem. § 14a Abs. 2 zu beachten sein. So sind „Maßnahmen in Bezug auf das sichergestellte Grundstück, das Gebäude oder Teile davon, insbesondere baulicher Art, zu dulden, soweit diese zum in Absatz 1 genannten Zwecke erforderlich sind und keine unzumutbare Beeinträchtigung der Interessen der in Anspruch genommenen Person beziehungsweise Personen eintritt.“

Auch bei dem in Hamburg verabschiedeten Gesetz handelt es sich zudem nicht um eine Dauerlösung. Das Gesetz tritt mit Ablauf des 31. März 2017 wieder außer Kraft.

Fraglich ist, ob das Vorgehen von Hamburg einen Vorbildcharakter für weitere Bundesländer haben wird. Der tatsächliche Erfolg solcher Maßnahmen bleibt abzuwarten. Ein Vorteil der Einweisung in leer stehende Privaträume könnte sein, dass zuvor nicht verhandlungsbereite Eigentümer durch positive Erfahrungen, sobald die Flüchtlinge in ihre Wohnungen eingezogen sind, am Ende vielleicht doch einem regulären Mietvertrag zustimmen könnten. Vorzugswürdig erscheint jedoch nach wie vor eine einvernehmliche Lösung durch Zusammenarbeit.




Bundesgerichtshof bestätigt Rechtmäßigkeit der Kappungsgrenzen-Verordnung des Landes Berlin

BGH URTEIL VOM 4. NOVEMBER 2015 – VIII ZR 217/14 >> Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Kappungsgrenzen-Verordnung des Landes Berlin vom 7. Mai 2013 rechtmäßig ist. Im gesamten Stadtgebiet von Berlin ist die in Wohnraummietverhältnissen für die Erhöhung von Bestandsmieten geltende allgemeine Kappungsgrenze von 20 Prozent für die Dauer von fünf Jahren auf 15 Prozent gemäß § 558 Abs. 3 S. 2 und 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) herabgesetzt.



Der Beklagte ist seit 2007 Mieter einer Wohnung des Klägers in Berlin-Wedding. Mit Schreiben vom 1. September 2013 forderte der Kläger vom Beklagten die Zustimmung zur Erhöhung der monatlichen Miete um 20 Prozent. Er hält die Kappungsgrenzen-Verordnung insbesondere deswegen für unwirksam, weil diese die Kappungsgrenze für das gesamte Stadtgebiet Berlins herabsetze, obwohl nicht in allen Stadtteilen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet sei. Der Beklagte hat nur einer Erhöhung um 15 Prozent zugestimmt. Die weitergehende Klage hatte in allen Instanzen keinen Erfolg.

Nach Durchführung der gebotenen Prüfung ist der Senat zu der Überzeugung gelangt, dass die Kappungsgrenzen-Verordnung auf einer verfassungsmäßigen Ermächtigungsgrundlage beruht, den gesetzlichen Rahmen nicht überschreitet und ihrerseits den verfassungsrechtlichen Anforderungen genügt. Die Ermächtigungsgrundlage für die Kappungsgrenzen-Verordnung (§ 558 Abs. 3 Satz 3 BGB) begegne keinen verfassungsrechtlichen Bedenken. Insbesondere verstoße sie nicht gegen die in Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG) verbürgte Eigentumsgarantie, sondern erweise sich als zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG.

Es sei nicht zu beanstanden, dass der Berliner Senat die gesamte Stadt Berlin als Gebiet ausgewiesen habe, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet und daher die Mieterhöhungsmöglichkeit auf eine Steigerung um höchstens 15 Prozent begrenzt sei (vgl. § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB).

Der Gesetzgeber habe dem Ordnungsgeber als seinerseits demokratisch legitimes Rechtssetzungsorgan bei der Beurteilung und Ermittlung der für den Erlass der Verordnung nach § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB maßgeblichen Umstände einen wei-

>>

ten wohnungsmarkt- und sozialpolitischen Beurteilungs- und Einschätzungsspielraum eingeräumt, der anhand der örtlichen Gegebenheiten ausgefüllt werden muss. Dies gelte zunächst für die Festlegung der relevanten Gebiete nebst der Auswahl der Bezugszone (gesamte Gemeinde oder Teile hiervon), aber auch für den zeitlichen Geltungsbereich der Verordnung und für die Auswahl geeigneter methodischer Ansätze. Diese Spielräume überschreite der Ordnungsgeber erst dann, wenn sich seine Erwägungen nicht mehr innerhalb der Zweckbindung der Ermächtigungsgrundlage bewegen und offensichtlich verfehlt seien. Das sei für die Kappungsgrenzen-Verordnung des Landes Berlin vom 7. Mai 2013 nicht der Fall. Der Kläger beachte bei der Heranziehung von abweichendem Datenmaterial nicht, dass dieses im Zusammenhang mit einem anderen Gesetzesvorhaben erhoben wurde, und dass Gerichte nicht ihre eigene Bewertung an die Stelle des weitreichenden Beurteilungs- und Einschätzungsspielraums des Ordnungsgebers setzen dürfen und daher nur überprüfen können, ob das methodische Konzept des Ordnungsgebers tragfähig sei.



Grundrechte des Vermieters seien ebenfalls nicht verletzt, insbesondere liege kein Verstoß gegen das Eigentumsgrundrecht (Art. 14 Abs. 1 GG) vor. Die getroffene Maßnahme stelle einen verhältnismäßigen Eingriff dar.

Der Senat von Berlin sei vor allem nicht gehalten gewesen, als mildere Maßnahme den Geltungsbereich der Verordnung nur auf einen Teil des Stadtgebiets zu erstrecken. Das wäre nur dann der Fall gewesen, wenn eindeutig feststünde, dass eine beschränkte Gebietsausweisung den mit der Verordnung angestrebten Zweck sachlich gleichwertig erreichen würde. Dabei sei zu berücksichti-

gen, dass dem Ordnungsgeber hinsichtlich der Einschätzung der Erforderlichkeit einer Maßnahme ein Beurteilungs- und Prognosespielraum zukomme. Dieser Spielraum sei hier nicht überschritten. Die besondere Gefährdung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen sei aufgrund der vor allem in Ballungsräumen, Industrie- und Universitätsstädten sowie in Städten mit herausgehobener zentraler Lage oder Funktion wirkenden vielfältigen Impulse und der hierdurch ausgelösten spezifischen Labilität des Wohnungsmarktes grundsätzlich räumlich nicht exakt eingrenzbar. MZ

SCHLÜSSELDIEBSTAL TROTZ VERSCHLOSSENER HANDTASCHE

Schadensersatzanspruch wegen eines Austauschs der Schließanlage

Ein Vermieter forderte von einer Mieterin Schadensersatz in Höhe der Kosten des Austauschs einer

Schließanlage. Grund für den Austausch war der Verlust des Haustürschlüssels durch die Mieterin. Diese verweigerte eine Zahlung

mit der Begründung, den Schlüssel in einer mit Reißverschluss versehenen Innentasche einer Handtasche aufbewahrt zu haben, die sie bei sich getragen habe. Daher träfe sie am Verlust des Schlüssels kein Verschulden.

Das Amtsgericht Bielefeld teilte diese Auffassung nicht (Urteil vom 7. Oktober 2015 – 401 C 58/15, noch nicht rechtskräftig). Es sei nicht nachvollziehbar, wie ein Dieb die Schlüssel nebst weiterer Gegenstände aus einer mit einem Reißverschluss verschlossenen Innentasche einer Handtasche entnehmen konnte, wenn die Mieterin diese tatsächlich durchgehend bei sich getragen und hinreichend beaufsichtigt hat. Wäre dies der Fall gewesen, hätte sie nach Ansicht des Gerichts den Diebstahl bei Anwendung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt bemerken müssen. ST



GDW UND BAGSO

Bündnis für ein technikgestütztes und selbstbestimmtes Wohnen

Solange wie möglich und bis ins hohe Alter selbstständig in den vertrauten vier Wänden leben – diesen Wunsch vieler Mieter will die Wohnungswirtschaft gemeinsam mit der Bundesarbeitsgemeinschaft der Senioren-Organisationen (BAGSO) noch stärker Realität werden lassen. Mit Unterzeichnung des neuen „Bündnisses für ein technikgestütztes und selbstbestimmtes Wohnen“ wollen GdW und BAGSO die Wohnung als Gesundheitsstandort stärken.

Die überwiegende Zahl der Menschen will selbstständig bis ins hohe Alter in der eigenen (Miet-)Wohnung wohnen bleiben und bei Bedarf auch dort gepflegt werden. Dies bedeutet vor allem, älteren Menschen sowie Menschen mit einem besonderen Unterstützungsbedarf möglichst lange ein selbstständiges Leben in ihren vertrauten vier Wänden zu ermöglichen. Die Wohnung als ein Ort für gesundheitliche Versorgung und Pflege ist dadurch zu einer gesellschaftlichen Aufgabe und Chance zugleich geworden.

Die im „Bündnis für ein technikgestütztes und selbstbestimmtes Wohnen“ beteiligten Verbände und Organisationen sind überzeugt:

- Mit Unterstützung technischer Assistenzsysteme in der Wohnung können ältere Menschen länger, sicher und komfortabel in ihrer angestammten Umgebung leben und gesundheitlich eingeschränkte Personen in ihren Wohnungen besser betreut werden.
- Technikgestütztes Wohnen trägt dazu bei, den Betreuungsgrundsatz „ambulant vor stationär“ in der Praxis zu befördern und zugleich dem Wunsch der Menschen besser zu entsprechen, eine frühzeitige stationäre Betreuung und damit auch höhere Kosten für Sozialkassen zu vermeiden.
- Technik braucht Dienstleistungen. Benötigt werden Baukastenlösungen für unterschiedliche Bedarfs- und Einkommensgruppen sowie flankierende kostengünstige Dienstleistungskonzepte, die – etwa durch die Einbindung ehren-



amtlicher Mitarbeiter in Nachbarschaftsstrukturen und 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 um-

fassender nutzen“, erklärt GdW-Präsident Axel 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.

- Die gemeinsame Erklärung von GdW und BAGSO steht auf der Website des GdW zum Download bereit. Weitere Fachinformationen enthält auch die Studie „Technische Assistenzsysteme für ältere Menschen – eine Zukunftsstrategie für die Bau- und Wohnungswirtschaft“, die gemeinsam vom GdW, dem SIBIS Institut für Sozialforschung und Projektberatung GmbH, Berlin, und der InWIS GmbH, Bochum, erstellt und im Rahmen der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung gefördert wurde. LW

ENEV 2016

Veränderungen ab sofort und ab 1. Januar 2016

Änderungen aufgrund des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes

Aufgrund der Verordnung zum Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 24. Oktober 2015 wurde die Energieeinsparverordnung (EnEV) geändert. Es wurde ein neuer § 25a eingefügt. Danach gelten bis zum 31. Dezember 2018 einige Ausnahmen von der EnEV:

Gebäude, die geändert, erweitert oder ausgebaut werden, um sie als Aufnahmeeinrichtungen oder als Gemeinschaftsunterkünfte nach Asylgesetz zu nutzen, sind bis 31. Dezember 2018 von den Anforderungen des § 9 EnEV befreit, das heißt von den Anforderungen der EnEV an die Änderung, die Erweiterung und den Ausbau von Gebäuden. Eingehalten werden müssen aber die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach den anerkannten Regeln der Technik.

Gebäude, die als Aufnahmeeinrichtungen oder als Gemeinschaftsunterkünfte nach Asylgesetz genutzt werden, sind bis 31. Dezember 2018 von der Pflicht zur nachträglichen Dämmung oberster Geschossdecken

befreit. (Die Ausnahme gilt jedoch nicht für die Pflicht zur Außerbetriebnahme alter Heizkessel.)

Die Behörden sollen von einer unbilligen Härte ausgehen, wenn die Anforderungen der EnEV im Einzelfall die Schaffung von Aufnahmeeinrichtungen oder von Gemeinschaftsunterkünften nach Asylgesetz erheblich verzögern würden.

■ **Originaltext siehe http://www.gesetze-im-internet.de/enev_2007/, die Fassung bildet den Stand einschließlich der letzten Änderung vom 24. Oktober 2015 ab, siehe § 25a neu.**

Veränderungen ab 1. Januar 2016

Die Anforderungen der EnEV an Neubauten erhöhen sich ab 1. Januar 2016 um 25 Prozent. Aber was bedeutet das?

Die Verschärfung der EnEV bei Neubauten (im Folgenden wegen des Termins des Inkrafttretens EnEV 2016 genannt) erfolgt für den Primärenergiebedarf und den spe-

zifischen Transmissionswärmeverlust (der nichts anderes ist als ein mittlerer Wärmedurchgangskoeffizient der Gebäudehülle):

- Der zulässige Primärenergiebedarf wird wie bisher anhand des Referenzgebäudes berechnet, dann aber mit 0,75 multipliziert.
- Der zulässige mittlere Wärmedurchgangskoeffizient wird nicht mehr einer Tabelle entnommen, sondern es gilt der Wert des Referenzgebäudes.

Dies hat sehr unterschiedliche Auswirkungen auf die Gebäudeausführung, je nach Art der Energieversorgung des Gebäudes. So sind Gebäude, die mit einer Gas-Brennwertheizung und Solaranlage (wegen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EE-WärmeG)) versorgt werden, sehr viel stärker betroffen als zum Beispiel Gebäude mit primärenergetisch günstiger Fernwärme, das heißt ihr Wärmeschutz muss sehr viel stärker verbessert werden. Ein Gutachten zur EnEV beinhaltet dazu für ein großes Mehrfamilienhaus mit circa 3.000 Quadratmeter Wohnfläche folgende Beispiele.

Für Gebäude mit Gas-Brennwertkessel und Solaranlage verschärft sich der Wärmeschutz der Gebäudehülle überproportional um circa 30 Prozent. Dies aber nicht wegen der Nebenanforderung an den mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten, sondern wegen der Hauptanforderung an den Primärenergiebedarf. Die zwei gleichzeitig geltenden Anforderungen führen regelmäßig zu Folgendem:

- Bei Gebäuden mit weitgehend fossiler Energieversorgung muss der Wärmeschutz deutlich besser sein, als er eigentlich zulässig wäre, um die Primärenergieanforderung einzuhalten und
- bei Gebäuden mit primärenergetisch günstiger Energieversorgung (weitgehend regenerativ oder primärenergetisch günstige Fernwärme) kann regelmäßig der zulässige Wärmeschutz ausgeführt werden, während der Primärenergiebedarf weit unter der zulässigen Anforderung bleibt.



Foto: Stegi - fotolia.com

Das bedeutet im Beispiel mit Gas-Brennwertkessel und Solaranlage nach EnEV 2016 circa sechs Zentimeter mehr Dämmung auf der Außenwand (zum Beispiel 18 Zentimeter statt zwölf Zentimeter) plus circa vier Zentimeter mehr Dämmung von Dach- und Kellerdecke plus Einsatz von Dreischiebenverglasung plus ausführliche Wärmebrückenberechnung mit optimierter Ausführung. Dazu kommt der Einsatz einer Abluftanlage mit optimierter Regelung (die zusätzliche Regelung wird mit 600 Euro pro Wohneinheit (WE) angegeben). Diese rechnerische Energieeinsparung müsste sonst ebenfalls über mehr Wärmeschutz der Gebäudehülle ausgeglichen werden.

Für Gebäude mit zum Beispiel Wärmepumpe, Holzpellets, primärenergetisch günstiger Fernwärme oder auch Blockheizkraftwerk (BHKW) war bisher ein moderater Wärmeschutz zulässig (mittlerer Wärmedurchgangskoeffizient $0,5 \text{ W/m}^2\text{K}$). Nach EnEV 2016 muss der mittlere Wärmedurchgangskoeffizient des Referenzgebäudes eingehalten werden (circa $0,42 \text{ W/m}^2\text{K}$ für ein größeres frei stehendes Mehrfamilienhaus). Das bedeutet im Beispiel circa zwölf Zentimeter Dämmung auf der Außenwand, circa 16 Zentimeter Dämmung der obersten Geschossdecke, circa 10 Zentimeter Dämmung der Kellerdecke, Zweischiebenverglasung mit $U = 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$, keine ausführliche Wärmebrückenberechnung.

Diese zunehmende Differenzierung darf als politisch gewollt gelten, ist in der wohnungswirtschaftlichen Praxis aber problematisch.

Zusammenspiel EnEV – EEWärmeG

Problematisch ist weiterhin auch das Zusammenspiel mit dem EEWärmeG. Es wurde nicht an die novellierte EnEV angepasst. Zwei Punkte scheinen wichtig: Das EEWärmeG fordert bei Solaranlagen wesentlich größere Solarflächen als eine Berechnung nach EnEV und erhöht damit die Investitionskosten. Entsprechend einem Leitfaden des ehemaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) rechnet die EnEV für ein Gebäude mit etwa 1.000 Quadratmeter Wohnfläche mit 18 Quadratmeter (Röhrenkollektor) bis 27 Quadratmeter (Flachkollektor) Solaranlage, während das EEWärmeG 36 Quadratmeter verlangt.

Als Ersatzmaßnahme steht im EEWärmeG weiter eine Unterschreitung der EnEV um 15



Prozent. Damit dürfte die Nutzung von Ersatzmaßnahmen erschwert sein. Galt bisher quasi ein Effizienzhaus 85 als Ersatzmaßnahme, ist es nun ein „Effizienzhaus 64“ (das es so natürlich nicht gibt), weil die 25 Prozent Verschärfung noch mal um 15 Prozent unterboten werden müssen.

Weitere kleinere Veränderungen

Neben diesen hauptsächlich Änderungen verändern sich noch einige kleinere Dinge.

Der Primärenergiefaktor für Strom wurde bereits zum 1. Mai 2014 von 2,6 auf 2,4 vermindert und wird ab 1. Januar 2016 nur noch 1,8 betragen. Der Grund dafür ist der große Anteil erneuerbarer Energien im Strommix. Die Folge sind rechnerische Erleichterungen bei der Berechnung von Wärmepumpen und elektrischer Warmwasserbereitung.

Rein rechnerisch ist der Primärenergiebedarf auch etwa vier Prozent geringer als früher, weil mit einem wärmeren Klimadatensatz (Potsdam) als früher (Würzburg) gerechnet wird. Das hat aber auf das Anforderungsniveau keinen Einfluss. Der berechnete Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes ist zwar etwas niedriger, aber dahinter steht ja eine bestimmte Referenzausführung, an der sich dann das echte geplante Gebäude messen muss. Bereits seit 1. Mai 2014 gelten höhere Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz im Neubau. Neben Anpassungen im Rechenverfahren in der maßgeblichen Norm DIN 4108-2 ist dies durch das bereits oben angesprochene wärmere Referenzklima mitbestimmt.

Die EnEV sieht vor, dass ein Modellgebäudeverfahren (umgangssprachlich EnEV-

easy, in der EnEV „Ausstattungsvarianten“ genannt) veröffentlicht wird, das für Wohngebäude bis 2.000 Quadratmeter eine tabellarische Erfüllung der EnEV erlaubt. Die Tabellen sind noch nicht veröffentlicht. Für die Wohnungswirtschaft dürften sie weitgehend uninteressant sein, weil die Tabellenwerte auf der sicheren Seite liegen werden und der Aufwand zur Erfüllung der EnEV dadurch deutlich höher ausfallen wird als bei einer normalen Berechnung nach EnEV.

Die KfW wird ihre Förderung verändern. Mit der Absenkung des zulässigen Primärenergiebedarfs liegt die Anforderung der EnEV an Neubauten ab 2016 quasi bei einem Effizienzhaus 75 (das es so nicht gibt). Die KfW wird deshalb ab 1. April 2016 im Neubau die Förderung des Effizienzhauses 70 einstellen und nur noch Effizienzhäuser 55 und 40 fördern. Dazu kommt ein neuer Förderstandard Effizienzhaus 40 plus für Plusenergie-Neubauten.

Stichtagsregelung

Der 1. Januar 2016 ist Stichtag für die neuen Anforderungen der EnEV an Neubauten. Sie gelten, wenn ab 1. Januar 2016

- der Bauantrag gestellt oder eine Bauanzeige gemacht wird,
- ein nicht genehmigungsbedürftiges Bauvorhaben an die Behörde zur Kenntnis gegeben wird,
- bei sonstigen nicht genehmigungsbedürftigen Vorhaben, insbesondere genehmigungs-, anzeige- und verfahrens-freien Vorhaben, die Bauausführung begonnen wird.

Dr. Ingrid Vogler

JANUAR 2015

12.01.2016	EBZ, Bochum	Verkehrssicherungspflichten für Hausmeister	Dieter Uhlig	2
12.01.2016	Hotel Stadtpalais, Köln	An der Empfangszentrale – Das erste Gesicht/Ohr für den Kunden	Mona Meßing	2
14.01.2016	Hannover	Mietrecht für Auszubildende in der Immobilienwirtschaft	Detlef Wendt	3
15.01.2016	EBZ, Bochum	PowerPoint für Auszubildende	Bettina Klare	2
19.01.2016	Hannover	Tod des Genossenschaftsmitglieds – Der rechtssichere Umgang mit dem Nachlass	RA Mario Viehweger	3
19.01.2016	EBZ, Bochum	Businessknigge für kaufmännische Azubis in der Immobilienwirtschaft	Achim Dohmeier	2
19.01.2016	EBZ, Bochum	Die Eigentümerversammlung – Professionell und Rechtssicher	Massimo Füllbeck	2
20.01.2016	Hannover	Die Kapitalflussrechnung nach DRS 21	WP/StB Heiko Günther, WP/StB/RA Jürgen Wendlandt	3
20.01.2016	EBZ, Bochum	Wie verhalte ich mich gegenüber aggressiven Mietern? – Ein Training mit einem Polizeitrainer!	Christiane Meinicke	2
20.01.2016	Hamburg	Mietrechtliche Fragen bei Tod des Mieters	RA Mario Viehweger	4
21.01.2016	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement – Arbeitssicherheit		4
21.01.2016	Hamburg	Die Kapitalflussrechnung nach DRS 21	WP/StB Heiko Günther, WP/StB/RA Jürgen Wendlandt	4
21.01.2016	Hamburg	Den Empfang sicher im Griff – Professionelle Kommunikation am Tresen	Natascha Gawlitza-Zorn	4
21.01.2016	EBZ, Bochum	Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung	Armin Hartmann	2
20.01. – 21.01.2016	EBZ, Bochum	Wie verhalte ich mich gegenüber aggressiven Mietern? – Ein Training mit einem Polizeitrainer!	Evelyn Meyer-Lentge/ Oliver Quambusch	2
21.01. – 22.01.2016	Schwerin	Wahrnehmung und Kommunikation im interkulturellen Kundenkontakt	Latifa Kühn	4
22.01.2016	EBZ, Bochum	PowerPoint für Auszubildende	Bettina Klare	2
26.01.2015	Rostock	Kapitalflussrechnung nach DRS 21	WP/StB Heiko Günther, WP/StB/RA Jürgen Wendlandt	4
26.01.2016	Hamburg	Reden professionell vorbereiten	Holger Eisold	4
27.01.2016	Hamburg	Wohnungsabnahme/-übergabe und Schönheitsreparaturen	Rainer Maaß	4
28.01.2016	EBZ, Bochum	Wie Sie eine angemessene Verwaltergebühr durchsetzen?!	Michael Friedrich	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*), Cindy Merz (*MZ*),
Hans-Joachim Palm (*HP*), Roswitha Sinz (*RS*), Sebastian Tackenberg (*ST*), Lisa Wilczek (*LW*)
- Layout & Gestaltung:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Köln, Berlin
<http://www.agentur-statement.de>
- Druck:** Krüger Druck und Verlag
- Erscheinungsweise:** 10 x jährlich
- Auflage:** ca. 1.500 – 2.000 Exemplare
- Anzeigen:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Aline Fischer, Tel.: 0681 99281-10
Der Bezugspreis ist für die Mitglieder der Verbände im Mitgliedsbeitrag enthalten.

