

VerbandsMagazin

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

20 ONLINE-PLATTFORM ZUR FLÜCHTLINGS-
UNTERBRINGUNG GESTARTET



22 BAU VON SOZIALWOHNUNGEN
IN NRW ZIEHT STARK AN

4 SCHWERPUNKT
PERSPEKTIVEN DER ENERGIEEFFIZIENZ
Kommt der Systemwechsel?

LIEBE LESER >> eigentlich sollen ja alle Zeichen auf Neubau stehen, wie man derzeit der Presse und vielen politischen Statements entnehmen kann. Dass es leider nicht immer so einfach ist, zeigen die Grundlinien zur weiteren Reform des Mietrechts, die Ende letzten Jahres bekannt wurden. Aus ihnen darf keinesfalls ein konkretes Vorhaben werden. In der Debatte geht es jetzt um eine zentrale Frage.



Bremst eine weitere *Mietrechts-* *Reform* den *Wohnungsneubau*?

Es ist gerade einmal einen Monat her, dass der nordrhein-westfälische Bauminister Michael Groschek bei unserer gemeinsamen Pressekonferenz mit dem Bündnis für Wohnen eine prognostizierte Wohnungsneubaunachfrage von bis zu 400.000 Wohnungen für sein Bundesland nannte. Selbst angesichts der guten Neubauzahlen in NRW für die zweite Jahreshälfte 2015, die wir im Rahmen dieser Pressekonferenz veröffentlichen konnten (mehr dazu lesen Sie auf Seite 22 dieses Heftes) ist das nach wie vor ein erheblicher Neubaubedarf.

Angesichts dessen muss man sich noch einmal verdeutlichen, was nun an Überlegungen für die Reform des Mietrechts auf dem Tisch liegt: In einem Zeitraum von acht Jahren soll die Miete um nicht mehr als 50 Prozent maximal und auch höchstens um vier Euro je Quadratmeter steigen dürfen. Überlegt wird auch, den Bezugszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf zehn Jahre zu verlängern. Ergänzt wird dies alles noch durch eine extreme persönliche Härtefallklausel.

Wer mit viel Humor gesegnet ist, könnte sagen, dass wir alle an einem Strang ziehen – nur leider nicht in die gleiche Richtung. Was an Änderungen vorgeschlagen wird, ist für die Wohnungswirtschaft in keinster Weise akzeptabel (eine Erläuterung lesen Sie auf Seite 19). Wo wir gerade positiv zur Kenntnis nehmen dürfen, dass Bundesbauministerin Barbara Hendricks dem Bundeskabinett sinnvolle Vorschläge zur weiteren Anregung des Neubaus gemacht hat (einen Bericht finden Sie auf Seite 17 in diesem Verbands-Magazin), würden sich die Rahmenbedingungen durch diese entgegenlaufenden Überlegungen aus derselben Regierungskoalition nun wieder erheblich verschlechtern.

Es sollte uns nicht beruhigen, dass diese Vorschläge bisher nur vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz vertreten werden: In der Regierungskoalition wird gerade jetzt darüber diskutiert, wie es nun weitergeht. Es gilt nun, mit Landtags- und Bundestagsabgeordneten zu sprechen und den Argumenten des VdW und des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen Gehör zu verschaffen.

Mieter- und Verbraucherschutz in Deutschland können sich sehen lassen und sind ein Gut, auf das wir zu Recht stolz sein können. Eine nochmalige Verschärfung – so wie sich die Überlegungen dazu im Moment gestalten – würde jetzt die Anstrengungen vieler engagierter Akteure in Bund, Ländern und Kommunen für mehr bezahlbaren Wohnraum erheblich bremsen. Den anspruchsvollen Aufgaben unserer Zeit – Schaffung günstigen Wohnraums in großer Stückzahl, Demografie- und Generationengerechtigkeit und nicht zuletzt der Energiewende – würde man damit in Berlin nicht sinnvoll begegnen.

Ihr

Alexander Rychter

Verbandsdirektor/Vorstand
des VdW Rheinland Westfalen

4
Schwerpunkt
Perspektiven der Energieeffizienz



SCHWERPUNKTTHEMA

- 5 **Kommt der Systemwechsel?**
Schwerpunkt
Perspektiven der Energieeffizienz
- 6 **Energiewende im Gebäudebereich: Wirklichkeit überholt die Energieeinsparverordnung**
Energieforum West
- 9 **Hype oder echter Nutzen?**
Digitalisierung der Energiewende
- 10 **Wärmeversorgung aus Biomasse führt zu massiven CO₂-Einsparungen**
Praxisbeispiel
Wohnbau Dinslaken GmbH
- 11 **Lobby für gemeinsames Handeln**
KlimaDiskurs.NRW
- 12 **Auf Klimaschutz bauen!**
Klimaschutzplan NRW
- 13 **Bewertung des VdW Rheinland Westfalen**
Klimaschutz NRW
- 14 **Systemwechsel wider den Innovationsstau**
EnEV

18
Diskussion belegt Zweifel an
möglicher Baukostensenkung



AKTUELLES

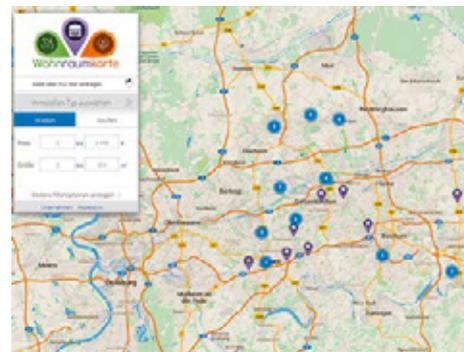
- 16 **Starthilfe für den Neubaumotor gefordert**
BID-Jahresempfang
- 17 **Barbara Hendricks will Mittel für sozialen Wohnungsbau noch einmal verdoppeln**
Wohnungsbauoffensive auf Bundesebene
- 18 **Diskussion belegt Zweifel an möglicher Baukostensenkung**
DEUBAUKOM
- 19 **Eklatanter Widerspruch zu Neubauzielen der Bundesregierung**
Geplantes zweites Mietrechtspaket
- 20 **Online-Plattform zur Flüchtlingsunterbringung ist gestartet**
www.wohnraumkarte.de/refugees
- 21 **„Integration ist kein Sprint, sondern ein Triathlon“**
Kommunaler Flüchtlingskongress

Beginn einer landesweiten Flächenmobilisierung
NRW-Grundstücksgipfel

AKTUELLES NRW

- 22 **Bau von Sozialwohnungen zieht in Nordrhein-Westfalen stark an**
Mehr Wohnungsbau
- 23 **NRW.BANK bildet Wohnungsmarktsituation für alle 396 Kommunen ab**
Neue Wohnungsmarktprofile

20
Online-Plattform zur
Flüchtlingsunterbringung gestartet



AKTUELLES RLP

- 24 **Demografische Spaltung setzt sich fort**
Wohnungsmarktbeobachtung
Rheinland-Pfalz 2015
- 25 **Ab dem 7. Januar 2016 ist die Wohnraumförderung 2016 mit verbesserten Förderkonditionen wirksam**
Wohnraumförderung mit Tilgungszuschüssen
- 26 **Start eines breiten Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz**
Memorandum

VDW-ARBEITSKREISE

- 28 **Volle Tagesordnung zum Jahresbeginn**
VdW-Arbeitskreise Energie, Bautechnik, Umwelt und Normung
- 29 **Aktuelle WEG-Verwalterverträge unter der Lupe**
VdW-Arbeitskreis
Wohnungseigentumsverwaltung

VERBAND UND GREMIEN

- 29 **Sophia Eltrop wird neues EBZ-Vorstandsmitglied**
Personalentwicklung
- 30 **Treffpunkt Ehrenamt in Wohnungsgenossenschaften 2015**
Rückblick

28
Start eines breiten Bündnisses
für bezahlbares Wohnen und
Bauen in Rheinland-Pfalz



32
Gedenktafel für einen
prominenten Bewohner



45
Wohnungswirtschaft
fordert Nachbesserungen
am Telemediengesetz



31 **Leistungen der VdW Treuhand GmbH**
Assekuranzmakler | Betriebswirt-
schaft | Finanzmanagement
VdW Treuhand GmbH

AUS DEN UNTERNEHMEN

32 **Gedenktafel für einen
prominenten Bewohner**
Genossenschaftlicher
Schalker Bauverein eG

33 **Fassade wird zur Staffelei
für Kunst am Bau**
Bauverein Gevelsberg eG

34 **Zusammenleben klappt reibungslos**
Altenaer Baugesellschaft eG
365 Tage im Jahr Weihnachten
Wohnungsgenossenschaft
am Vorgebirgspark eG

**Modernisierung im Essener
Südostviertel kann starten**
Allbau AG

35 **Sonja Pauli wird
hauptamtlicher Vorstand**
Wohnungsverein Herne eG

**Heinz Letat hat endlich
mehr Zeit für die Familie**
Verabschiedung

36 **Wilhelm Krechter folgt
auf Gert Huesmann**
Wohnbau Dinslaken GmbH

Große Trauer um Winfried Zysk
Nachruf

37 **Termine 2016**

STEUERN

38 **Vermietungsgenossenschaft
und EK 02-Abgeltungssteuer**
Unterbringung von Flüchtlingen

39 **Steuerfreie Übertragungsmöglich-
keit eines Veräußerungsgewinns**
§ 6b EStG

**Vertragliche Kaufpreisaufteilung
von Grund und Boden und Gebäude**
Bilanzierung

40 **Ablauf der Aufbewahrungsfristen**
**Rückstellung für die Aufbewahrung
von Geschäftsunterlagen (OFD)**
Bilanzierung

RECHT

41 **Was, wenn Mieter
unkooperativ handeln?**
Zutritt zur Wohnung

**Neue EU-Schwellenwerte
ab 1. Januar 2016**
Vergaberecht

42 **Voraussetzungen für die Stellung
eines Nachmieters**
Entlassung aus einem längerfristigen
Wohnraummietvertrag

43 **Kein Widerruf einer Zustimmung
zur Mieterhöhung nach § 558 BGB**
Verbraucherschutz bei Mietverträgen

TECHNIK UND MULTIMEDIA

44 **Apps - kleine Helfer
mit großer Wirkung**
Digitalisierung in der
Wohnungswirtschaft

45 **Keine neuen Hürden
für öffentliches WLAN schaffen**
Wohnungswirtschaft fordert Nach-
besserungen am Telemediengesetz

46 **Tipps gegen Feuchtigkeit
und Schimmel**
Verbraucherzentrale NRW

FÜR SIE GELESEN

47 **Pixi Wissen: Was sind
Genossenschaften?**
Marketinginitiative der Wohnungs-
baugenossenschaften Deutschland

SEMINARE

47 **Seminare im Februar/März 2016**



SCHWERPUNKT PERSPEKTIVEN DER ENERGIEEFFIZIENZ

Kommt der *Systemwechsel*?

Kaum ein Thema ist neben den aktuellen sozialpolitischen Herausforderungen der Flüchtenden und ihrer Unterbringung so mit der Wohnungswirtschaft verbunden wie das der Energie im Allgemeinen und das der Energieeffizienz im Speziellen.

Seit einem halben Jahr herrscht weltweit ein akuter Preisverfall bei Rohöl und Gas. Dadurch erscheint das Problem der Energiekosten kurzfristig weniger drängend. Dennoch ist nach wie vor die „zweite Miete“, also die Nebenkosten, der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. So sind seit 1990 die Verbraucherkosten für Energie um rund 120 Prozent gestiegen. Diese Entwicklung mag im Moment gebremst wirken. Perspektivisch, da sind sich die Experten einig, geht es aber wieder weiter mit dem Kostenanstieg im Energiesektor.

Auch die noch schwer absehbaren Auswirkungen der im Dezember 2015 in Paris beschlossenen Klimaschutzziele werden sicherlich zeitnah ihren Weg in die Wohnungswirtschaft finden. Ist schon allen bewusst, dass in Paris das Ziel formuliert wurde, auf die Erzeugung des klimaschädlichen Kohlendioxids nahezu gänzlich zu verzichten?

Die nächste Stufe der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 ist zum Jahreswechsel in Kraft getreten. So muss seit dem 1. Januar 2016 der Verbrauch bei Neubauprojekten zusätzlich um weitere 25 Prozent des Jahresprimärenergiebedarfes eingespart werden. Die Frage, ob dies allein mit noch dickeren

Wärmedämmpaketen vor den Fassaden zu lösen ist, oder ob doch noch aufwendigere Gebäudetechnik eingesetzt werden soll, bleibt spannend zu beobachten.

Es liegen bereits die ersten Konzepte zur weitestgehend monolithischen Bauweise in Wandstärken wie aus dem Mittelalter vor. Seriell oder schnell lässt sich so ein energetisch optimiertes Gebäudekonzept allerdings nicht herstellen. Dies steht dann unmittelbar im Gegensatz zu den 120.000 Wohnungen, die in den kommenden Jahren vonseiten der Politik als zusätzlicher Bedarf beziffert werden. Es bleibt zu hoffen, dass bei Politik und Umweltverbänden die Erkenntnis reift, dass solche Hochleistungsgebäude mit Herstellungskosten um 3.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche verbunden sind. Kaltmieten keinesfalls unter zehn Euro pro Quadratmeter Wohnfläche sind die Folge. Dies steht eindeutig im Widerspruch zum politisch geforderten „bezahlbaren Wohnen“.

Es verwunderte daher nicht, dass es aktuell erste Bestrebungen vonseiten des Landesbauministeriums gibt, generell über die Effizienz und Wirtschaftlichkeit der EnEV ergebnisoffen zu diskutieren und diese komplett auf neue Beine zu stellen. Der VdW Rheinland Westfalen begrüßt diese Diskussi-



on. „Weg von starren Vorschriften und hin zu individuellen Lösungen“, so Verbandsdirektor Alexander Rychter, sollten künftige Iterationen der EnEV führen.

Eine technologisch offene Herangehensweise würde unzählige Möglichkeiten eröffnen, wie auf den folgenden Seiten etwa der Bericht über das Energieforum West zeigt. Auch heute schon realisierte Projekte belegen, dass es in den Bestandsquartieren der VdW-Mitgliedsgesellschaften und -genossenschaften wirtschaftlich sinnvolle, ortsbezogene und spezifische Lösungen bei der Strom- und Wärmegewinnung gibt. Sie sparen oftmals weitaus mehr Kohlendioxid ein, als es allein durch Dämmmaßnahmen an den Fassaden und mit überkomplexer Gebäudetechnik möglich gewesen wäre.

Um dieser Vielfalt gerecht zu werden, stellen wir mit dieser VerbandsMagazin-Ausgabe Februar 2016 dank der Gastbeiträge jene unterschiedlichen Lösungsansätze und Betrachtungsweisen vor. In Verbindung mit den vielen anderen Herausforderungen, vor denen die Wohnungswirtschaft heute steht, kommt der bezahlbaren Energieeffizienz eine bemerkenswerte Schlüsselrolle zu.

Energiewende im Gebäudebereich: Wirklichkeit überholt die Energieeinsparverordnung

ENERGIEFORUM WEST >> Zum zweiten Mal hat der VdW Rheinland Westfalen nun bereits gemeinsam mit seinen Partnern das Energieforum West veranstaltet. Hervorgegangen ist es aus einem etablierten Konzept: Bereits von 2005 bis 2014 hatte der Verband mit dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) die Energiekonferenz in Bochum durchgeführt.

„Unsere Erfahrungen mit der Energiekonferenz haben gezeigt, wie wichtig der interdisziplinäre Austausch für die Energiewende im Gebäudebereich ist“, sagt VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. „Gemeinsam mit dem EBZ haben wir daher weitere Partner hinzugenommen und die Energiekonferenz zum Energieforum West ausgebaut. Mehr Interdisziplinarität, mehr Sichtweisen und mehr Input aus den verschiedenen Branchen ist das Markenzeichen des Energieforums West.“

In 2015 war das Format erfolgreich gestartet, in 2016 hat es sich nun bewährt: Mehr Teilnehmer, mehr Aussteller und auch ein Mehr an Fachveranstaltungen, Workshops, Vorträgen und Diskussionsrunden konnte es am 26. und 27. Januar 2016 in der Essener Philharmonie verzeichnen. Auch NRW-Bauminister Michael Groschek und NRW-Umweltminister Johannes Rimmel beteiligten sich an der Diskussion über die Energiewende im Gebäudebereich. Der Andrang belegt: Politik, Wohnungswirtschaft und Industrie suchen nach neuen Lösungen für eine realistische Verwirklichung der Energiewende im Wohnsektor. Damit der große Neubaubedarf gedeckt werden kann,



Gemeinsames Engagement: Klaus Leuchtmann, Innovation-City-Geschäftsführer Burkhard Drescher, Johannes Rimmel, Detlef Raphael, Alexander Rychter (v. l.)

den das Land Nordrhein-Westfalen für die kommenden Jahre auf 120.000 zusätzliche Wohnungen beziffert, ist die Höhe der Baukosten entscheidend.

Energieeffizienz ist nicht kostenneutral zu haben

Der VdW-Verbandsdirektor legte gleich zu Beginn des Energieforums West den Finger auf die Wunde: „Maßnahmen zur Energieeffizienz im Gebäudebereich sind nicht kostenneutral zu haben“, so Rychter. „Sie verteuern den Bau von Wohngebäuden erheblich.“ Um 47 Prozent seien die Baukosten in den vergangenen zehn Jahren gestiegen. „Wir dürfen deshalb die sozialpolitischen Konsequenzen der Energieeinsparverordnung nicht außer Acht lassen“, so Rychter. Wer nach heutigen Standards baue, könne im frei finanzierten Segment später gar nicht weniger als rund zehn Euro Kaltmiete nehmen, wenn das Projekt noch wirtschaftlich sein solle. „Wir müssen den Menschen die

Wahrheit darüber sagen, was Energieeffizienz kostet. Wir müssen diese Kosten fair verteilen, wenn es auf den Wohnungsmärkten keine Zwei-Klassen-Gesellschaft geben soll.“

Vor diesem Hintergrund verwies Rychter auf das Kooperationsprojekt „Besser wohnen – Energetische Sanierung Plus“: Es unterstützt Maßnahmen der Bestandsaufwertung in Wohn- und Stadtquartieren, bei denen gleichberechtigt zur energetischen Optimierung auch soziale Maßnahmen und bezahlbare Mieten im Fokus stehen. Sechs VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften hatten sich daran bereits im Rahmen der Pilotphase beteiligt, weitere in ganz NRW bewerben sich derzeit um eine künftige Beteiligung.

EnEV-Systematik grundlegend überarbeiten

Auch NRW-Bauminister Groschek plädierte im Rahmen der Veranstaltung leiden-



„Maßnahmen zur Energieeffizienz im Gebäudebereich sind nicht kostenneutral zu haben. Wir dürfen die sozialpolitischen Konsequenzen nicht außer Acht lassen.“

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter

schaftlich dafür, Energieeffizienz mit den anderen wichtigen Zielen zu verbinden: „Wir müssen die Neubauziele, die Baukosten, die Frage der Energieeffizienz sowie der Sozialverträglichkeit in Einklang bringen.“ Die EnEV-Systematik müsse grundlegend überarbeitet werden. Mehr Innovation sei nötig. Statt starrer Vorschriften, beispielsweise für bestimmte Dickegrade der Dämmung an den Hauswänden, solle man es Bauherren ermöglichen, CO₂-Einsparungen so zu erreichen, wie es für individuelle Gebäude und individuelle Wohnquartiere am effizientesten sei.

Danach war es aber auch schon fast vorbei mit den Gesprächen über die Zusatzbelastungen durch die neue Stufe der EnEV. Andere Themen, die in der Verordnung wenig Beachtung finden, sind für die erfolgreiche Energiewende im Gebäudebereich offenbar weit entscheidender. Rychter und Groschek diskutierten mit Vertretern von Banken, Kommunen und Energieerzeugern sowie mit weiteren Akteuren aus Wissenschaft und

Industrie darüber, wie sich die Herausforderung bewältigen lässt.

Dietrich Suhlrie, als Vorstandsmitglied der NRW.BANK insbesondere für die Wohnungswirtschaft zuständig, wies erst einmal auf das Erreichte hin: „2015 war ein Rekordförderjahr in Nordrhein-Westfalen. Die neuen Förderkonditionen kompensieren die gestiegenen Baukosten.“ Auf Dauer aber, fügte Suhlrie hinzu, sei eine Veränderung des bestehenden Systems angeraten.

Digitalisierung wird zum entscheidenden Thema

Dass es zur Bewältigung der Energiewende mehr braucht als dicke Dämmplatten, sehen naturgemäß auch die Energieversorger so: Carl-Ernst Giesting, Vorstandsvorsitzender und Finanzvorstand der RWE Vertrieb AG, nannte neue Konzepte wie die Energieerzeugung im Quartier als natürliche Entwicklung, welche erhebliche Effizienz- und Einsparpotenziale mit sich bringt. Die Dynamik auf den Energiemärkten sei inzwischen erheblich.

„Wir stellen uns komplett neu auf und werden zu einem völlig neuen Unternehmen.“

Detlef Raphael, Beigeordneter des Deutschen Städtetags und dort Leiter des Dezernats Umwelt und Wirtschaft, Brand- und Katastrophenschutz, sprach ebenfalls über neue Entwicklungen und Technologien, denen der Gesetzgeber mit der am 1. Januar 2016 in Kraft getretenen neuen EnEV-Stufe noch kaum Rechnung trägt: „Die Digitalisierung der Energiewende ist der nächste Schritt. Mit den uns vorliegenden Daten und jenen, die wir erheben könnten, würden sich ganz neue Effizienzpotenziale erschließen lassen.“ Die Stadtwerke stünden hier in den Startlöchern, der Gesetzgeber müsse Spielräume schaffen.

„Gerade in diesem Bereich haben die Deutschen Nachholbedarf“, sagte Frank Hyldmar, Geschäftsführer des Energiedienstleisters

>>

ENERGIEFORUM WEST

Das Energieforum West ist eine interdisziplinäre Veranstaltung für alle Akteure, die sich mit der Energiewende im Gebäudebereich befassen. Mit den in diesem Jahr erreichten über 2.000 Anmeldungen zu den verschiedenen Veranstaltungsformaten ist es die größte Veranstaltung seiner Art im Westen der Republik. Ausgerichtet wird das Energieforum West vom in Bochum ansässigen Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ), vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen sowie von der Energie- und Umweltmanagementberatung Pöschk. Weitere Partner sind unter anderem die KfW-Bankengruppe, die NRW.BANK sowie Energiedienstleister und Unternehmen der Energiewirtschaft. Das NRW-Bauministerium, der Deutsche Städte- und Gemeindebund, der Deutsche Städtetag sowie die EnergieAgentur.NRW unterstützen das Energieforum West. Auch der Mieterbund NRW, die Architektenkammer des Landes Nordrhein-Westfalen sowie die NRW-Verbraucherzentrale haben sich an der Veranstaltung beteiligt und sich, auch mit eigenen Formaten, in den spannenden Themenmix des Energieforums West eingebracht.

www.energieforum-west.de



8 SCHWERPUNKT – KOMMT DER SYSTEMWECHSEL?



Techem. Bei der Nutzung existierender Daten liege erhebliches Potenzial brach, das in anderen Ländern bereits erschlossen werde. Die Technologien wie auch die gesetzgeberischen Instrumente auf EU-Ebene seien vorhanden.

Prof. Dr. Viktor Grinewitschus, Inhaber des Lehrstuhls für Energiemanagement an der EBZ Business School und damit einschlägiger Experte für die Thematik, nahm den Faden auf. Der Wissenschaftler ist keiner, dem man Alarmismus vorwerfen würde. Dennoch, so Grinewitschus: „Die Dezentralisierung der Stromerzeugung ist eine Operation am offenen Herzen. Eine gute Datenlage ist da unverzichtbar.“ Der Informationsfluss vom Verbraucher zu den anderen Beteiligten sei unerlässlich für die Effizienz. Und: Wenn schon eine EnEV, dann müssten die

darin vorgeschriebenen Maßnahmen auf den Prüfstand, müssten ihre Effektivität in der Praxis beweisen. „Der Nutzen jeder einzelnen Maßnahme sollte nachgehalten werden“, so Grinewitschus.

„Wie kriegen wir es hin, dass Wohnungsunternehmen zu Kraftwerksbetreibern werden können?“ Diese Frage hatte NRW-Bauminister Groschek im Verlauf der Podiumsdiskussion noch in den Raum gestellt. Wenig später ging auch sein Kollege, NRW-Umweltminister Rimmel darauf ein.

Mieterstrom: „Das EEG ist derzeit noch eine Bremse.“

Zuerst sprach Rimmel in der Philharmonie in Essen über die Erfolge des Landes bei der Förderung von Solarsiedlungen sowie von Passiv- und Plusenergiehäusern. „Nord-

rhein-Westfalen hat hier eine Vorreiterrolle, auf die wir stolz sind“, sagte er. Auch der Klimaschutzplan NRW sei ein wichtiges Signal für die hohe Bedeutung, die das Land der CO₂-Reduktion einräume. Rimmel gab aber auch zu, dass noch Verbesserungen vorgenommen werden könnten, um die Energiewende im Gebäudebereich weiter voranzutreiben. So sei es tatsächlich hinderlich, dass Wohnungsgesellschaften und insbesondere Wohnungsgenossenschaften nur unter großen Schwierigkeiten selbst erzeugten Strom kostengünstig an ihre Mieter weitergeben könnten. „Das EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz) ist derzeit noch eine Bremse für solche Gemeinschaftsprojekte“, so Rimmel. Viele professionelle Vermieter würden gerne durch Energieerzeugung in den eigenen Wohnquartieren mehr zur CO₂-Reduktion in den Städten beitragen.

AW

DIGITALISIERUNG DER ENERGIEWENDE

Hype oder echter Nutzen?

Um das Energieeffizienzpotenzial in Immobilien ging es auch in der Techem-Veranstaltung zum Thema „Digitalisierung der Energiewende – Hype oder echter Nutzen?“. Das Thema Digitalisierung ist zurzeit fester Bestandteil der öffentlichen Diskussion in Deutschland, auch in den Fachmedien für Wohnungswirtschaft und Energieunternehmen. Die Einordnung als „Hype“ ist darum zunächst nicht abwegig. Stefan Scherber, Head of Business Development von Techem, stellte jedoch eingangs klar, dass wir uns bereits in der zweiten Welle der Digitalisierung befinden: Nach den Menschen, die durch die flächendeckend etablierten Smartphones inzwischen weitestgehend vernetzt sind, komme nun die Vernetzung der Dinge. Neben Scherber diskutieren Alexander Rychter, Präsident des VdW Rheinland Westfalen, Prof. Dipl.-Inf. Birgit Wilkes von der Technischen Hochschule Wildau und Udo Sieverding, Bereichsleiter Energie bei der Verbraucherzentrale NRW, nach ihren eingehenden Impulsvorträgen über die Chancen und Herausforderungen von digitalen Lösungen im Wohnungsbereich. Im Ergebnis zeigten sich die Experten grundsätzlich einig, dass Digitalisierung einen nennenswerten Beitrag zu Komfort, Effizienz und Energieeinsparung in Wohnimmobilien leisten kann. Beispiele dafür waren neben



Nüchterne Diskussion über das Für und Wider der Digitalisierung

der verbesserten Kommunikation zwischen Mietern und Vermietern und effizienten Prozessen innerhalb der Wohnungsunternehmen auch mehr Transparenz im Energieverbrauch. Letztere kann unmittelbar oder aber in Verbindung mit Assistenzsystemen, etwa Smart-Home-Lösungen, für mehr Energieeinsparung sorgen. Zwar wurden auch die Grenzen dieser Systeme anerkannt: Wohnungsnutzer könnten auch bei genauer Kenntnis ihrer Verbräuche nicht durchweg vollständig energieeffizient handeln. Dennoch hätten Pilotprojekte gezeigt, dass mit Assistenzsystemen Einsparungen von bis zu 20 Prozent möglich seien, wobei

solche Systeme als vergleichsweise gering-investive Maßnahmen mit entsprechend kurzer Amortisierungszeit gelten. Sieverding von der Verbraucherzentrale warnte bei allen möglichen Vorteilen dennoch vor einer voreiligen Euphorie. Es müsse sichergestellt werden, dass es nicht zu einer Zwangsdigitalisierung ohne damit einhergehendem Nutzen für die Verbraucher komme. Entsprechende Lösungen müssten sich im freien Markt durchsetzen. Völlige Einigkeit herrschte außerdem darüber, dass den Themen Datenschutz und Datensicherheit eine hohe Bedeutung zukommt.

wogg



ENERGIEKONFERENZ BIETET ZAHRLICHE PRAXISBEISPIELE

Erhalten geblieben ist die Energiekonferenz als Nukleus des Energieforums West. Auch in ihrem Rahmen haben sich VdW und EBZ dabei mit der Digitalisierung und mit Möglichkeiten der CO₂-Reduktion auf Quartiersebene befasst. Moderiert von Prof. Dr. Norbert Raschper und Prof. Dr. Armin Just stellte etwa Guido Stephan (Geschäftsführer der Antoniter Siedlungsgesellschaft, Köln) ein Praxisbeispiel „Mietstrom“ vor. Über die Zukunft der Fernwärme sprach Udo Wichert, Präsident des Energieeffizienzverbandes für Wärme, Kälte und KWK e. V. (AGFW).

Dazu kam eine Reihe anschaulicher Praxisbeispiele aus den Unternehmen: Über die Erfahrungen seiner Genossenschaft zu Einsparpotenzialen durch wohnungsunternehmensübergreifende Zusammenschlüsse berichtete beispielsweise Folker Naumann, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft im Kreis Olpe Südsauerland eG. Das Beispiel einer mehr als lediglich energetischen Sanierung bot wiederum Dipl.-Ing. Jürgen Bott, Technischer Leiter der Allbau Managementgesellschaft mbH. Er berichtete über die Erneuerung des Essener Südostviertels im Rahmen des Projekts

„Besser Wohnen – Energetische Sanierung Plus“. Karsten Mitzinger, Prokurist und Leiter Technik der Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, lieferte einen spannenden Bericht aus Berlin: Er erläuterte, wie sich ein Wohnungsunternehmen erfolgreich als Energiedienstleister positionieren kann. Abschließend erklärte Dr. Lars Dittmann, Leiter Operatives Portfoliomanagement der Vonovia, warum und auf welche Weise sein Unternehmen seit einiger Zeit das Insourcing von Heizungsanlagen betreibt, und welche Erfahrungen man damit gesammelt hat.

PRAXISBEISPIEL WOHNBAU DINSLAKEN GMBH

Wärmeversorgung aus Biomasse führt zu massiven CO₂-Einsparungen

Die CO₂-Bilanz verbessert man auch durch andere Maßnahmen als nur die Dämmung von Wohngebäuden: Am Niederrhein zeigt das die Wohnbau Dinslaken GmbH stellvertretend für viele Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften. Denn das Unternehmen hat die Wärmeversorgung von 67 der eigenen Gebäude in Voerde-Friedrichsfeld umgestellt. Anstelle von Gasheizungen stellt nun ein Anschluss an das nahegelegene Biomasse-Kraftwerk der Fernwärmeversorgung Niederrhein sicher, dass es in den Wohnungen in der kalten Jahreszeit warm und gemütlich bleibt.

„Wir standen vor der Wahl, ob wir 67 modernisierungsbedürftige Heizungsanlagen Stück für Stück auf den neuen Stand bringen lassen, oder ob wir uns auf die Suche nach einem besseren Wärmekonzept machen“, sagt Dipl.-Ing. Wilhelm Krechter. Er ist seit Kurzem Geschäftsführer der Wohnbau Dinslaken GmbH und folgte am 1. Januar 2016 auf Dipl.-Ing. Gert Huesmann, der 33 Jahre lang für die Gesellschaft tätig war – davon 21 Jahre als Geschäftsführer.

„In den fraglichen Beständen befinden sich 648 Wohn- und Gewerbeeinheiten auf insgesamt 36.070 Quadratmeter zu beheizender



Fläche“, so Krechter. „Wir waren sicher, dass bei dieser Größenordnung auch eine merkliche Einsparung von Treibhausgasen möglich sein würde.“

Letztlich entschied sich die Wohnbau Dinslaken GmbH für eine Kooperation mit den Stadtwerken Dinslaken und deren Tochter, der Fernwärmeversorgung Niederrhein: Auf einem nahegelegenen, ehemaligen Industriegelände entstand in 2015 ein neues Heizwerk, bei dem zwei Biomasse-Heizkessel mit einer Leistung von 2.200 Kilowatt (kW) zum Einsatz kommen. Die Abnahme der Grundlast für einen der Kessel ist auch im Sommer gewährleistet, da der Partner Siemens-Winergy ganzjährig Produktionswärme bezieht. Die Kooperation mit dem Hersteller von Windturbinen-Antrieben in unmittelbarer Nähe verbessert Ausnutzung und Wirtschaftlichkeit des Heizwerkes. Ergänzt wird das System durch einen Erdgaskessel, der mit einer Leistung von weiteren 3.800 kW die Spitzenlast absichert.

Eine Investitionssumme von rund 650.000 Euro ist für die Wohnungsbaugesellschaft auf die Hausanschlüsse entfallen, die Gesamtinvestition der Partner beträgt rund 4,2 Millionen Euro. Das einmal angestoßene Projekt hat auch das Interesse weiterer Anwohner geweckt, sodass an das fünf Kilometer lange Wärmenetz inzwischen auch 28 Wohngebäude anderer Eigentümer angeschlossen sind. „Die ersten Kostenübersichten zeigen,



dass das Projekt ein Erfolg ist“, sagt Krechter. „Die durchschnittlichen Nebenkosten werden leicht sinken, von 96 Cent pro Quadratmeter auf nur noch 92 Cent. Sie liegen also ungefähr gleich mit einer Versorgung mit Erdgas. Fantastisch ist dafür die Klimabilanz: Die bisher im Jahr erzeugten 3.916 Megawattstunden (MWh) aus Erdgas haben 1.136 Tonnen CO₂ erzeugt. Jetzt, mit der Nahwärmeversorgung, sind es nur noch 204 Tonnen jährlich.“ Um 931 Tonnen im Jahr hat die Wohnbau Dinslaken GmbH damit die CO₂-Erzeugung gesenkt und die Erzeugung des klimaschädlichen Treibhausgases damit um 80 Prozent verringert.

Für die Mieter in Voerde ist die gefundene Lösung aus Krechters Sicht die beste Variante. Er würde sich wünschen, dass der Gesetzgeber seinem Wohnungsunternehmen auch in anderen Fällen die Freiheit gibt, selbst zu entscheiden, wie sie CO₂ einsparen sollen. „Starre Lösungen bringen wenig, das Ergebnis sollte entscheidend sein. Wir können unseren Mietern jetzt eine bessere Klimabilanz bescheinigen, ohne dass kostensteigernde Maßnahmen auf den Geldbeutel der Menschen drücken.“

AW

- Für 2016/2017 ist die Erweiterung des Nahwärmenetzes mit Querung der Bundesstraße 8 geplant. Dann können weitere 350 Wohnungen der Gesellschaft im Voerde-Friedrichsfeld klimafreundlich beheizt werden.

KLIMADISKURS.NRW

Lobby für gemeinsames Handeln

Klimaschutz und Energiepolitik sind globale wie lokale Herausforderungen. In Nordrhein-Westfalen, dem größten Industrie- und Energiestandort Deutschlands, hat sich der KlimaDiskurs.NRW e. V. der Aufgabe gestellt, zum landesweiten Diskurs und Konsens einzuladen. Eines der jüngsten Mitglieder des Vereins ist der VdW Rheinland Westfalen, denn am Gelingen der Energiewende mitzuwirken, sind alle gefragt – auch die Wohnungswirtschaft.

„Die Menschheit steht vor einer ihrer größten Herausforderungen: der Abwendung eines in seinen Auswirkungen katastrophalen Klimawandels. Konsequenter Klimaschutz und die Anpassung an den nicht mehr zu vermeidenden Klimawandel sind wesentlich für eine zukunftsfähige globale Entwicklung ...“, heißt es im Gründungsdokument des KlimaDiskurs.NRW e. V. Doch gemäß dem Prinzip, global zu denken und lokal zu handeln, fokussiert sich die Arbeit des Vereins auf Nordrhein-Westfalen, dem Industrie- und Energieland Nummer eins in Deutschland.

NRW steht vor der Aufgabe, den Klimaschutz und die Energiewende mit dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Industriestandortes zu verbinden. Zu bewältigen sind die hohe Bevölkerungsdichte, die komplexe Wirtschafts- und Infrastruktur sowie die ausgeprägte Land- und Forstwirtschaft einerseits und der Ausstieg aus der Kernenergie sowie der rasche Einstieg in eine sichere, klimaschonende Energiebereitstellung und -nutzung andererseits.

Die Energiewende erfordert eine tiefgreifende Transformation des Energiesystems. Das stellt das gesamte Land und Akteure aus Politik, Wirtschaft, Wissenschaft und Zivilgesellschaft vor große Herausforderungen – auch weil Nordrhein-Westfalen in

der nationalen Klima- und Energiepolitik eine Schlüsselfunktion einnimmt. Mit einem Klimaschutzgesetz und einem partizipativ entwickelten Klimaschutzplan hat sich NRW auf den Weg gemacht, die Energiewende zu einem Erfolg werden zu lassen.

Dabei bestehen zweifellos Interessenkonflikte, wenn so viele unterschiedliche Parteien beteiligt sind wie Unternehmen, Gewerkschaften und Verbände. Wie aus diesen Interessenkonflikten eine positive Entwicklung entstehen kann, die Innovationen fördert, die soziale Dimension berücksichtigt und möglichst Strukturbrüche vermeidet, fragt der KlimaDiskurs.NRW und initiiert einen einzigartigen Diskurs.

Bei den derzeitigen großen Fragen der Energiepolitik des Landes will der KlimaDiskurs.NRW unterstützen. Der Verein versteht sich als Lobby – allerdings nicht im herkömmlichen Sinne eine Position vertretend, sondern als „Lobby für gemeinsames Handeln“. Das Anliegen ist es, alle wesentlichen Akteure in Diskursen zusammenzubringen, um Fragen und Themen der Energiewende zu behandeln – wie unterschiedlich und konträr auch die Zugänge und Meinungen sind.

Grundlage ist die Überzeugung, dass der Klimaschutz nur durch Verständigung und gemeinsames Handeln aller Akteure gelingen kann. Und so sind Unternehmen, Gewerkschaften, Vereine, Verbände, Initiativen, Regionen, Kommunen, Kirchen, Wissenschaften und Politik eingeladen, sich am landesweiten Austausch zu beteiligen.

Seit Mitte 2012 macht sich der KlimaDiskurs.NRW im Land einen Namen als Institution, die Plattform und geschützten Raum für Meinungsaustausch und Verständigung bereitstellt. Hier werden Diskurse geführt sowie Interessensgegensätze und strittige Themen des Klimaschutzes offen diskutiert. Dies mit dem Ziel, möglichst auf der Diskussion aufbauend gemeinsame Ziele und Handlungsschritte zu definieren.

Kern der Bemühungen sind Veranstaltungen: eine große Jahreskonferenz, öffentliche Netzwerktreffen, kleine Diskussionsrunden unter Ausschluss der Öffentlichkeit und



KLIMA.FORUM 2016

Mit einem für Nordrhein-Westfalen entscheidenden Thema beschäftigt sich die große Jahreskonferenz, das KLIMA.FORUM 2016: Strukturwandel und Klimaschutz. Sie wird am 29. Februar von 9.00 Uhr bis 15.30 Uhr in der Turbinenhalle der Stadtwerke Düsseldorf stattfinden. Als Gastredner wird sich unter anderem NRW-Umweltminister Johannes Remmel an der Veranstaltung beteiligen.

exklusive Treffen im Mitgliederkreis. In den drei Jahren seit seiner Gründung hat der KlimaDiskurs.NRW rund 20 Veranstaltungen organisiert, auf denen Bundes- wie auch Landesminister, Vertreter aus unterschiedlichen Unternehmen und Industrien, aus Gewerkschaften, Verbänden, Umweltorganisationen und Wissenschaftler gemeinsam und mit dem Publikum kontrovers diskutiert haben. Grundlegende und aktuelle Themen standen und stehen dabei ebenso im Mittelpunkt wie das Kennenlernen der jeweils anderen Position und das Netzwerken.

Die Reaktionen auf das Angebot des KlimaDiskurs.NRW sind erfreulich. Nicht nur erfahren die Veranstaltungsformate Zuspruch und wachsende Teilnehmerzahlen, auch die Mitgliederzahlen steigen stetig. Unternehmensverbände und zivilgesellschaftliche Verbände, Stadtwerke, andere Unternehmen und Kommunen wurden Mitglied oder signalisieren großes Interesse, künftig als Mitglied das Netzwerk zu verstärken.

Dies tut der VdW Rheinland Westfalen seit letztem November – als Mitglied und auch, vertreten durch Alexander Rychter, im Vorstand des KlimaDiskurs.NRW. Darüber hinaus arbeitet der VdW an der Gebäudeallianz NRW mit – einer Initiative, die aus dem Diskurs und den KlimaDiskurs-Veranstaltungen entstanden ist, und die alle am Themenkreis „energetische Gebäudesanierung“ Beteiligten an einen Tisch bringt.

■ KlimaDiskurs.NRW
 Homepage: www.klimadiskurs-nrw.de
 BLOG: www.blog.klimadiskurs-nrw.de



GASTBEITRAG von Heike Wassong



KLIMASCHUTZPLAN NRW

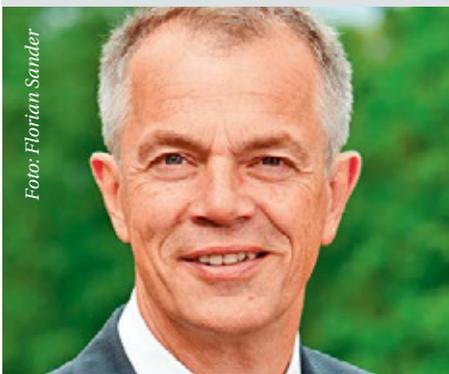
Auf Klimaschutz bauen!

Ende des Jahres 2015 hat der NRW-Landtag den ersten Klimaschutzplan für Nordrhein-Westfalen verabschiedet. Mithilfe des Klimaschutzplans sollen die ambitionierten Klimaschutzziele des Landes NRW erreicht werden. Auch der Gebäudesektor kann einen wertvollen Teil beitragen.

Klimaschutz weltweit und vor Ort ist kein „Nice-to-have“ mehr – spätestens seit der erfolgreichen Klimakonferenz Ende des letzten Jahres in Paris ist wohl nun endgültig klar geworden, dass die Welt ein energisches Umsteuern in allen Lebens- und Wirtschaftsbereichen benötigt, wenn die globale Erwärmung auf maximal zwei Grad Celsius begrenzt und die Folgen des Klimawandels auf noch beherrschbarem Niveau gehalten werden sollen. Alle Akteursgruppen – von den Bürgern über kleine und große Unternehmen bis hin zur Verwaltung – sind gefragt, Klimaschutz in ihren Einflussbereichen voranzutreiben. Was wir brauchen, ist also ein Klimaschutz, der nicht von oben verordnet, sondern „von unten“ gestaltet und gelebt wird. An diese Prämisse haben wir uns bereits bei der Konzeption des Klimaschutzplans gehalten – und alle relevanten Akteursgruppen dazu eingeladen, den Klimaschutzplan NRW mitzuentwickeln. Rund 2.000 Personen haben insgesamt am Klimaschutzplan mitgewirkt – darunter auch Vertreter der Wohnungswirtschaft.



GASTBEITRAG >>
von Johannes Remmel



Nordrhein-westfälischer Umweltminister
www.umwelt.nrw.de



Foto: Coloures-pic – fotolia.com

Hohes Klimaschutzpotenzial im Gebäudesektor

Ein erheblicher Teil des Endenergieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen in Deutschland ist den rund 20 Millionen Wohn- und Nichtwohngebäuden zuzuschreiben. Rund drei Viertel des Gebäudebestands ist vor dem Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung 1978 errichtet worden, vielfach heute noch unsaniert und daher energetisch nicht auf dem neuesten Stand. So werden im deutschen Gebäudebestand bislang noch zu wenige Anlagen benutzt, die Wärme aus erneuerbaren Energien erzeugen. Gerade einmal in etwa sechs Prozent aller bestehenden Gebäude wurden im Jahr 2010 erneuerbare Energien ausschließlich und in jedem achten Gebäude anteilig genutzt – beispielsweise Solarthermie oder Biomassefeuerungen; nur drei Prozent der installierten Heizungsanlagen werden jährlich modernisiert. Ebenfalls niedrig ist die jährliche Sanierungsrate: Sie liegt in Deutschland Schätzungen zufolge bei unter einem Prozent des Gebäudebestandes. Die Sanierung dieser alten Gebäude hin zum heutigen Standard würde eine erhebliche Verringerung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen im Gebäudebereich und gleichzeitig eine Reduktion der Energiekosten bedeuten. Richtig saniert – das heißt unter Nutzung technischer Möglichkeiten und wirtschaftlich sinnvoll – verbrauchen

auch Altbauten deutlich unter 100 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr. Dabei müssen neben den technischen Qualitäten auch die Gestaltungsqualitäten gleichrangig berücksichtigt werden.

Klimaschutzplan soll Wohnungswirtschaft unterstützen

Mit dem Klimaschutzplan will das Land NRW alle Akteure dabei unterstützen, das Thema Klimaschutz voranzubringen und eigene Klimaschutzmaßnahmen zu initiieren und vor Ort umzusetzen – auch für die Wohnungswirtschaft und den gesamten Gebäudesektor. So wird NRW unter anderem die Förderangebote im Bereich des klimagerechten Bauens sowie der energetischen Gebäudesanierung gestalten und weiter intensivieren. Noch in diesem Jahr werden wir zudem eine NRW-Dachkampagne zur Gebäudesanierung und Energieberatung starten. Damit soll der Informations- und Erfahrungsaustausch der Akteure im Bereich der Energieberatung gestärkt und eine bessere Abstimmung und Optimierung der Energieberatungsangebote erzielt werden. Dazu werden wir die Initiative „100 hocheffiziente Nichtwohngebäude“ ins Leben rufen. Im Rahmen dieses Projekts sollen Gebäude mit einem hohen baulichen Wärmeschutz entstehen oder saniert werden, die sehr wenig Energie für das Heizen, Lüften und passive Kühlen benötigen und hierfür nach

Möglichkeit erneuerbare Energien nutzen. Auch werden hier Themen wie ökologische Baustoffe, Tageslichtnutzung und der Einsatz effizienter LED-Technologie eine Rolle spielen.

Klimaschutzplan setzt Landesinitiativen fort

Die genannten Maßnahmen sind nur ein erster, beileibe nicht vollständiger Einblick in den Maßnahmenpool, den der Klimaschutzplan für die Wohnungswirtschaft bereithält – und auch nicht die ersten Maßnahmen, die das Land NRW für den Gebäudesektor initiiert hat. Schon heute können wir zurückblicken auf unsere erfolgreichen Projekte der 50 Solar- und 100 Klimaschutz-

siedlungen. In einigen Siedlungen konnten durch diese Kombination die CO₂-Emissionen um 90 Prozent reduziert werden. Die Siedlungen bilden quasi die innovative Speerspitze dessen, was im Wohnungsbau heute möglich ist. Viele Wohnungsgesellschaften haben sich hier in den vergangenen Jahren aktiv und engagiert beteiligt. Schon 15.000 Menschen wohnen klimafreundlich in diesen Siedlungen. Zudem bietet die Kombination aus Energieeffizienz und der Nutzung erneuerbarer Energien nicht nur hervorragende Chancen für den Klimaschutz, sie schafft auch Arbeitsplätze und neue Zukunftsperspektiven für die Baubranche in NRW. Das zeigt: Klimaschutz ist nicht nur eine Notwendigkeit, sondern bietet auch

hervorragende Chancen für die Wirtschaft in unserem Land.

Bis zum Jahr 2020 sollen in NRW im Vergleich zum Jahr 1990 25 Prozent weniger Treibhausgase ausgestoßen werden, bis 2050 mindestens 80 Prozent. Zu erreichen ist dieses ambitionierte Ziel nur, wenn wirklich alle für den Klimaschutz relevanten gesellschaftlichen Gruppen dabei mitwirken. Der erste Klimaschutzplan soll dafür – ergänzend zu den bereits bestehenden Maßnahmen, die das Land NRW in den vergangenen Jahren initiiert hat – die notwendige Unterstützung liefern. Bei der nun beginnenden Nutzung dieser Maßnahmen bauen wir auch auf Sie – die Wohnungswirtschaft in NRW.

KLIMASCHUTZ NRW

Bewertung des VdW Rheinland Westfalen

Mit dem Entwurf eines Klimaschutzplans Nordrhein-Westfalen hat sich auch der VdW Rheinland Westfalen eingehend befasst.

Dabei ist grundsätzlich zu sagen, dass der Verband die Ausrichtung des Klimaschutzplans begrüßt: Seine Grundlage soll die Kooperation mit wichtigen Akteuren sein, also auch mit der Wohnungswirtschaft. Der Freiwilligkeit zur Umsetzung von Maßnahmen wird Vorrang gegeben, in Kombination mit Förderung und dem Setzen von Anreizen sowie der Gestaltung passender Rahmenbedingungen. Da die Umsetzung des Klimaschutzplans von einem laufenden Monitoring begleitet werden soll, besteht die Chance auf eine gute Transparenz der Effekte einzelner Maßnahmen.

Als positiv sieht es die Wohnungswirtschaft auch an, dass die Landesregierung prüfen will, unter welchen Voraussetzungen das Gewerbesteuergesetz (GewStG) so geändert werden könnte, dass der Betrieb bestimmter Anlagen nicht zu einer Versagung der Gewerbesteuerkürzung für Gewinne aus der Vermietung von Wohnungen führt. Der Verband empfiehlt eine Ergänzung des § 9 Nr. 1 Satz 2 Gewerbesteuergesetz durch Aufnahme der Energieerzeugung durch Wohnungsun-

ternehmen in den Katalog der für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung unschädlichen Nebentätigkeiten. Dies würde die Ausübung dieser Nebentätigkeit erlauben, ohne die Gewerbesteuerfreiheit für die Vermietungstätigkeit zu verlieren.

Bedenken hat die Wohnungswirtschaft im Westen, was etwa die Forderung nach einer Sanierungsrate von zwei Prozent im aktuellen Entwurf des Klimaschutzplans betrifft: Zwar liegt die deutschlandweite jährliche Sanierungsrate der Wohnungswirtschaft über dem bundesweiten Durchschnitt von einem Prozent, doch die von der Landesregierung erwünschte Rate gilt als sehr ambitioniert. Die hierzu erforderlichen langfristigen gesicherten Finanzierungs- und Förderungsprogramme sind im Klimaschutzplan nicht enthalten.

Weitere von den Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften kritisch gesehene Punkte sind etwa die „Initiative Warmmietpiegel/ökologischer Mietpiegel NRW“ und die angestrebte Evaluierung und Weiterentwicklung öffentlich-rechtlicher Regelungen in Richtung der verbindlichen Festlegung des Energiebedarfsausweises als einzige Ausweisart und der sofortigen Festlegung des Passivhausstandards für alle Neubauten.

AW

- Die vollständige Stellungnahme des VdW Rheinland Westfalen zum am 16. Juni 2015 beschlossenen Entwurf eines Klimaschutzplans Nordrhein-Westfalen ist verfügbar unter <http://www.vdw-rw.de/standpunkte>



Systemwechsel wider den Innovationsstau

ENEV >> Seit Anfang 2016 ist die neue EnEV in Kraft und sorgt für reichlich Diskussionen in der Branche. Die letzten Überarbeitungen hatten jeweils das Ziel, die Energieeffizienz der Gebäude deutlich zu verbessern. Dabei wurde insbesondere auf den Primärenergieverbrauch abgestellt, der mit der neuen Überarbeitung um weitere 25 Prozent gesenkt werden soll.



Da ein niedriger Energieverbrauch immer auch zu sinkenden Betriebskosten führt, sind Mieter und Vermieter sicherlich hier gleichermaßen an deutlichen Fortschritten interessiert. Voraussetzung für ein nachhaltiges Interesse ist aber, dass es am Ende wirklich preiswerter wird. Hier kommen einem allerdings echte Zweifel, ob die Neugestaltung der EnEV hier wirklich hilfreich ist.

Führten bislang die für den Neubau geforderten Reduzierungen des Primärenergieverbrauchs entweder zu einer deutlichen Erhöhung der Dämmstoffdicken oder zu der Notwendigkeit, Energieträger mit niedrigeren Primärenergiefaktoren wie zum Beispiel Pellets einzusetzen, wurden mit der EnEV 2016 die Mindestanforderungen an die Dämmung der Gebäudehülle fest-

geschrieben und dabei gleichzeitig um 20 Prozent erhöht.

Erhebliche Diskrepanz zwischen Berechnung und Realität

Nun ist seit Langem bekannt, dass sich die Energieeffizienz von Gebäuden aus dem fein justierten Zusammenspiel von Gebäudehülle, Anlagentechnik und Nutzerverhalten ergibt. Dies wird durch die Auswertung von wissenschaftlich begleiteten Bauprojekten in der letzten Zeit immer wieder bestätigt. Die aktuell verwendeten, nur von Spezialisten zu durchschauenden Berechnungsverfahren bilden die Realität offenbar nur unzureichend ab. So ergibt sich (nicht nur) in den wissenschaftlich begleiteten Bauvorhaben eine deutliche Diskrepanz zwischen nach den Verfahren der EnEV berechneten Ener-

giebedarfen und den in der Praxis gemessenen Energieverbräuchen. Nun unterliegt auch die EnEV dem Wirtschaftlichkeitsgebot, wonach Anforderungen als wirtschaftlich vertretbar gelten, wenn generell die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können. Die Berechnungen anhand der Anforderungen der EnEV 2014 führten bereits bei verschiedenen Gebäude- und Anlagenkonstellationen zu Amortisationszeiten von über 20 Jahren. Dabei wurde unterstellt, dass die berechneten Werte und Effizienzsteigerungen in der Praxis auch wirklich eintreten. Dies trifft aber offensichtlich in vielen Fällen nicht zu. Demnach wären die gesetzlich geforderten, deutlich verschärften Anforderungen der EnEV 2016 wegen fehlender

Wirtschaftlichkeit unwirksam! Hier zeigt sich ein Versäumnis der letzten Jahre, in denen zwar über die EnEV diskutiert (und vielfach gemeckert) wurde, eine systematische Auswertung der der Branche ja vorliegenden Verbrauchsdaten unterblieb. Gerade durch Auswertung der vielen errichteten Neubauten, aber auch der Sanierungsprojekte ließe sich ermitteln, mit welchen Maßnahmen welche Einsparungen erzielt werden konnten und wie es um die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen bestellt ist. Aktuell ist zu vermuten, dass erhebliche Mittel in die falschen Maßnahmen fließen, die dann nicht mehr für eine nachhaltige Steigerung der Gebäudeeffizienz zur Verfügung stehen und am Ende die Wohnkosten erhöhen.

Berücksichtigung des Primärenergiebedarfs verliert ihren Sinn

Wir brauchen Berechnungsverfahren, die nicht ein theoretisches Potenzial ermitteln, sondern den tatsächlich in der Praxis erzielten Verbrauch möglichst genau wiedergeben. Dabei reicht es nicht, wie bisher mit Pauschalwerten beim Warmwasserverbrauch, der Anlageneffizienz und beim Nutzerverhalten zu agieren, sondern hier praxisnähere Verfahren zu entwickeln. Wie könnte eine überarbeitete EnEV aussehen?

Zunächst stellt sich die Frage, ob der Primärenergiebedarf wirklich eine geeignete Zielgröße für die Steuerung der Energieeffizienz in Gebäuden ist. Die Berücksichtigung des Primärenergiebedarfes war gut geeignet, um die Strom-Direktheizung in Gebäuden zu eliminieren. Richtigerweise wurden die Primärenergiefaktoren, mit dem die Endenergie multipliziert wird, um die Primärenergie zu berechnen, für Strom bereits gesenkt. Die mit der EnEV 2016 erfolgte Absenkung auf den Wert 1.8 wird allerdings nicht die Letzte gewesen sein. Damit werden die Unterschiede der verschiedenen Energieträger kleiner; die bereits in der EnEV 2016 definierten Mindestanforderungen an die Wärmedämmung ohne die Möglichkeit der Verrechnung mit niedrigen Primärenergieverbräuchen zeigen bereits die schrumpfende Bedeutung dieses Wertes. Der Primärenergieverbrauch gibt auch keinerlei Orientierung in Richtung des wirtschaftlichen Betriebes des Gebäudes. Hier müssen die Rolle des Endenergieverbrauches und die Wirtschaftlichkeit stärker in den Fokus genommen werden.

Die Berechnungsverfahren der EnEV für den Energiebedarf müssen dringend an die in

der Praxis auftretenden Energieverbräuche angepasst werden. Hier besteht dringender Forschungsbedarf! Es ist auch durch gezielte Forschungen zu ermitteln, wodurch es zu den Abweichungen zwischen Bedarf und Verbrauch kommt und wie diese besser bei der Konstruktion und dem Betrieb von Gebäuden in den Griff zu bekommen sind. Wichtiger als die Regelungen, mit denen der Gebäudenutzer zur Kenntnisnahme des Energieausweises gebracht werden soll, ist, dass die Aussagekraft des Ausweises steigt. Ist es erreichbar, dass der Wert auf dem Bedarfsausweis als zugesicherte Eigenschaft einer Gebäudekonstruktion angesehen werden kann und sich sowohl der Gebäudeeigentümer als auch der Gebäudenutzer auf den darauf dargestellten Wert in der Praxis verlassen können?

Innovationsstau bei der Anlagentechnik

Was bisher überhaupt nicht in den Berechnungsverfahren verankert ist, ist die Qualität der Betriebsführung der Gebäude und die Empfindlichkeit der Energieeffizienz des Gebäudes gegen falsches Nutzerverhalten. Während in anderen Bereichen wie der Industrie oder dem Automobil die Informationstechnik und Software eine entscheidende Rolle bei der Energieeffizienz spielt, hat dieses wichtige Element noch keinen nennenswerten Einzug in die EnEV gehalten. Sicherlich gibt es für die Berechnung des Energiebedarfes in Nutzgebäuden die entsprechenden Energieeffizienzklassen, diese werden für Wohngebäude nur rudimentär verwendet und sind in den Programmen zur Berechnung des Energiebedarfes nicht adäquat implementiert. Aus verschiedenen Forschungsprojekten ist bekannt, dass hocheffiziente Gebäude oft unter Rebound-Effekten leiden, dass über das Nutzerverhalten die Energieeffizienz wieder deutlich verschlechtert werden kann. Insbesondere spielt dabei unseren Forschungsergebnissen zufolge falsches Lüftungsverhalten eine wichtige Rolle. Das Dreischeiben-Fenster mit dem 6-Kammer-Profil im Rahmen verhält sich bei Dauerkippplüftung sehr konventionell, das old-fashion Thermostatventil in Verbindung mit der bei uns üblichen, üppig dimensionierten Heizungsanlage sorgt für wohlige Temperaturen auch bei hoher Ineffizienz. Die Verbraucherzentrale hat bei einer Studie aus dem Jahre 2011 festgestellt, dass der Brennwert-Effekt bei vielen Heizungsanlagen aufgrund einer falsch eingestellten Heizkennlinie und üppig dimensionierten Pumpentechnik nicht zur Wirkung kommt.

Wieso ist es nicht möglich, den Wärmebedarf in den Wohnungen als Führungsgröße für die Heizungsanlage zu verwenden, die Heizkörper während des Lüftens abzustellen und die Leistung der Heizkörper automatisch so zu steuern, dass die für die Effizienz wichtigen niedrigen Rücklauftemperaturen des Heizungswassers erreicht werden. Dies sind nur einige prägnante Beispiele für den Innovationsstau bei der Anlagentechnik in unseren Wohngebäuden.

Letztendlich wird im Gebäudebestand entschieden, ob die Ziele der Energiewende erreicht werden oder nicht. Hier sind mittlerweile viele interessante Lösungen vorhanden, die es wert sind, getestet und bewertet zu werden, man denke dabei zum Beispiel an die verschiedenen Smart-Home-Lösungen. Gefordert sind nicht die reine Lehre oder Einsparungen auf dem Papier, sondern ehrlich erzielte Reduzierungen des Verbrauchs und der CO₂-Emissionen. Nur die Konzepte, die sich wirtschaftlich umsetzen lassen, werden am Ende den Weg in die Praxis finden. Im Institut für Energiefragen der Immobilienwirtschaft an der EBZ Business School tragen wir aktuell Daten aus realen Projekten der Wohnungswirtschaft zusammen, um hier eine Bewertung vornehmen zu können und freuen uns über jede Unterstützung. Im Ruhrgebiet kennen viele den Duisburger Fußballspieler und späteren Kapitän sowie Rekordschützenkönig des BVB Adi Preißler, der sich mit dem Satz „Grau ist alle Theorie – entscheidend ist auf'm Platz“ unsterblich gemacht hat. Dem ist nichts hinzuzufügen.



GASTBEITRAG >>

von Prof. Dr. Viktor Grinewitschus



Foto: EBZ

Inhaber der Techem Stiftungsprofessur für Energiemanagement an der Immobilienhochschule EBZ Business School in Bochum
www.ebz-business-school.de

BID-JAHRESEMPFANG

Starthilfe für den Neubaumotor gefordert

„Den Wohnungsbau in den deutschen Ballungszentren anzukurbeln, ist das Gebot der Stunde. Was hierfür zu tun ist, haben wir schwarz auf weiß: Die Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen müssen jetzt unverzüglich umgesetzt werden, damit der ‚Neubau-Motor‘ sofort zum Jahresanfang anlaufen kann“, erklärte Axel Gedaschko, Vorsitzender der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland und Präsident des GdW, beim Jahresempfang der BID in Berlin.

„Angesichts der anhaltend hohen Zuwanderung brauchen wir schleunigst bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen in Deutschland“, so Gedaschko. Beim Thema Flüchtlingszuwanderung gelte es aber auch, mittelfristig eine gerechte Verteilung der zu uns kommenden Menschen zu gewährleisten. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft begrüßt daher die Bestrebungen der Regierungskoalition, wohnsitzuweisende Regelungen für anerkannte Asylbewerber einzuführen.

Um bezahlbares Wohnen und Bauen auf den richtigen Weg zu bringen, müssten die Politik und die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft weiterhin gemeinsam dicke Bretter bohren, so Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks in ihrer Rede zum BID-Jahresauftakt. Besonders wichtig sei es, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz neu aufzustellen.



BID-Vorsitzender Axel Gedaschko



Gäste aus Politik, Verbänden, Wirtschaft kamen zum BID-Jahresempfang in Berlin (hier als 2. v. r. Staatssekretär im Bundesbauministerium Gunter Adler).

„2016 muss zum Wendejahr in Sachen Klima werden. Die erste Botschaft muss daher lauten: Alles, was dem Ziel, zügig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, entgegensteht, muss erst einmal hinten angestellt werden“, erklärte Gedaschko. Neben der angekündigten Überarbeitung der Energieeinsparvorgaben müsse eine ganze Reihe von Maßnahmen zügig auf den Weg gebracht werden. Die BID hat diese in einem eigenen 10-Punkte-Programm zusammengefasst. Die KfW-Förderung im Bereich des Wohnungsneubaus solle dringend verbessert werden. Zudem sei eine Sonderabschreibung für Wohnungsneubauten in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten notwendig.

„Alternativ sollte es außerdem eine gleichwertige Investitions-Zulagenregelung für die Investoren geben, die steuerliche Sonderabschreibungen nicht nutzen können“, so Gedaschko. „Die Umsetzung der geplanten Wohnungsbau-Offensive darf aber keinesfalls durch die weitere Reform des Mietrechts konterkariert werden“, so der BID-Vorsitzende. Statt zu versuchen, anfallende Kosten neu zu verteilen, müssten die Wohnungsbaukosten dauerhaft gesenkt werden.

Ein weiterer Schwerpunkt des immobilienwirtschaftlichen Jahresauftakts: der Megatrend Digitalisierung. „Um in den zahlreichen Innovationsfeldern der Digitalisierung

zu praktikablen und möglichst kostengünstigen Lösungen zu gelangen, ist intensive Forschung notwendig. Deshalb müssen diese Themen noch viel stärker auf die politische Agenda gehoben und in öffentliche Förderprogramme aufgenommen werden“, forderte Gedaschko. Von grundlegender Bedeutung für eine erfolgreiche Umsetzung digitaler Strategien sei zudem, dass die Politik einen verlässlichen Rahmen für Datenschutz und Datensicherheit schaffe.

Gefordert ist hier ein konstruktiver Dialog mit den Mietern, der Politik und den Unternehmen, um eine aktive Mitgestaltung und einen größtmöglichen Nutzen bei der Datenverwendung zu erzielen. Daraus könnte ein Weißbuch für den Umgang mit Daten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft entstehen. Darüber hinaus müssen innovationsfeindliche Regulierungsvorhaben zurückgefahren, eine größere Vernetzung der Forschung unterstützt und die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft stärker in laufende und geplante Vorhaben miteinbezogen werden. Die BID hat eigens ein Gutachten zum Thema Digitalisierung beauftragt, das in der ersten Jahreshälfte erscheinen wird.

AW

■ Weitere Informationen unter www.bid.info

Barbara Hendricks will Mittel für sozialen Wohnungsbau noch einmal verdoppeln

WOHNUNGSBAUOFFENSIVE AUF BUNDESEBENE >> Am 20. Januar 2016 hat Bundesbauministerin Hendricks dem Bundeskabinett eine Reihe von Vorschlägen vorgelegt, welche den Wohnungsneubau in Deutschland anregen könnten. Alexander Rychter, Verbandsdirektor der Wohnungswirtschaft im Westen, verweist in diesem Zusammenhang auf die am 13. November 2015 gestartete Wohnungsbauoffensive in Nordrhein-Westfalen. „Insbesondere in Verbindung mit den hier bereits erfolgten landespolitischen Maßnahmen begrüßen wir die Vorschläge der Bundesregierung ausdrücklich.“

Zwei Milliarden für sozialen Wohnungsbau gefordert

Bei der Pressekonferenz in Berlin hat Hendricks den Wohnungsbau als zentrales politisches Thema betont und sich dafür ausgesprochen, die Gelder für den sozialen Wohnungsbau nochmals zu verdoppeln, auf zwei Milliarden Euro jährlich bis 2020. Bereits die letzte Erhöhung der vom Bund bereitgestellten Gelder hatte das Land Nordrhein-Westfalen umgehend für eine Verbesserung der Förderkonditionen für den sozialen Wohnungsbau genutzt: Gewährt werden deutlich verbesserte Bedingungen in der Neubauförderung sowohl im allgemeinen Bereich des sozialen Wohnungsbaus (WfB) als auch im Bereich des Neubaus für Flüchtlinge (RL Flü) durch Anhebung von Tilgungsnachlässen von bis zu 35 Prozent.

Integration soll nicht vergessen werden

Auch die Städtebauförderung und das Programm Soziale Stadt sollen aufgestockt werden – Letzteres um 300 Millionen Euro. „Die Bundesbauministerin schlägt wichtige Schritte vor. Wenn das Kabinett diese Maßnahmen umsetzt, würden sie unsere Bemühungen auf Landesebene flankieren. Der Bau erschwinglicher Wohnungen für



alle Menschen würde weiter angeschoben“, sagt Rychter als Sprecher von 480 Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz. „Insbesondere die vorgeschlagene Verbesserung der Städtebauförderung und des Programms Soziale Stadt würden dabei helfen, in boomenden Metropolen wie Köln oder Düsseldorf, aber auch in den Schrumpfungszonen Nordrhein-Westfalens mehr Integration zu ermöglichen und Stadtteile lebenswert zu erhalten.“

Noch einmal bekräftigt hat Hendricks im Rahmen der Pressekonferenz ihre Absicht zur (Wieder)Einführung der degressiven Sonderabschreibung und zur Verbesserung bestehender steuerlicher Anreize. In den ersten drei Jahren könnten dann bis zu 35 Prozent der Wohnungsbaukosten steuerlich abgeschrieben werden.

„Jetzt wünschen wir uns einen schnellen Beschluss des Bundeskabinetts und möglichst keine weitere Diskussion über verschärfte mietrechtliche oder energetische Auflagen,

die den Wohnungsbau erneut erschweren“, so Rychter.

Investitionszulage für Wohnungsunternehmen könnte helfen

GdW-Präsident Axel Gedaschko reagierte ebenfalls positiv auf die Vorschläge der Ministerin: Eine Verdoppelung der sozialen Wohnraumförderung sei insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltenden Zuwanderung aus dem In- und Ausland in die Ballungszentren absolut notwendig. „Um einen wirksamen Anreiz für bezahlbaren Wohnungsneubau zu setzen, ist sowohl die Einführung einer degressiven Sonderabschreibung als auch eine Verbesserung der bestehenden steuerlichen Anreize unverzichtbar“, so Gedaschko. Hier müssten die Länder mit der Bauministerin und Finanzminister Schäuble an einem Strang ziehen. „Besonders wichtig wäre es aber außerdem, als Alternative zu den Abschreibungsmöglichkeiten eine gleichwertige Investitionszulage für Wohnungsunternehmen zu schaffen.“

AW



Foto: Dominik Thomas Butzmann

Barbara Hendricks, Bundesbauministerin

DEUBAUKOM

Diskussion belegt Zweifel an möglicher Baukostensenkung

Der VdW Rheinland Westfalen hat die Fachmesse DEUBAUKOM in Essen als Veranstaltungsort für eine Podiumsdiskussion zur Entwicklung der Kosten im Wohnungsbau genutzt: Gemeinsam diskutierten Politiker, Wissenschaftler und Verbändevertreter über Wege und Mittel, wie die Wohnungsbauoffensive des Landes Nordrhein-Westfalen erfolgreich sein und wie die Neubauziele des Bundes erreicht werden könnten.

Eine Einordnung bot Michael Halstenberg, Ministerialdirektor a. D. und Mitautor der Studie „Kostentreiber im Wohnungsbau“: Der erfahrene Jurist legte dar, wie immer neue Vorschriften und gesetzliche Regelungen den Planungs- und Bauprozess verkompliziert und damit im Verlauf der letzten zehn Jahre erheblich verteuert haben. Angesichts der Neubauziele müsse man jetzt „Wohnungspolitik neu lernen“.

NRW-Bauminister Michael Groschek erhielt aus dem Teilnehmerkreis in erster Linie Zuspruch für die im November 2015 verkündete Wohnungsbauoffensive des Landes, die den Bau insbesondere von öffentlich geförderten Wohnungen in Nordrhein-Westfalen deutlich erschwinglicher macht. Die Diskussionsrunde nutzte er noch einmal, um gegenüber dem Publikum für mehr Offenheit gegenüber Konzepten zur Nachverdichtung zu werben. Groschek rührte insbesondere die Werbetrommel für die Rückkehr hin zu höheren Gebäudetypen. Darüber hinaus geißelte der Minister mit deutlichen Worten die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016: Sie verteuere den Wohnungsbau.

Rainer Heubrock, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG sowie Vorsitzender des VdW-Arbeitskreises für Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung, lobte die Bemühungen des Landes Nordrhein-Westfalen, den Wohnungsbau anzuschieben. Jedoch: Viele Vorschriften, etwa zum Lärm- oder Emissionsschutz seien nicht praktikabel. Die Planungs- und Genehmigungsprozesse zögen sich in vielen Fällen zu sehr in die Länge, was so manche Geschäftsführer oder Vorstände von Wohnungsgesellschaften oder -genossenschaften

bereits entmutigt habe. „Wohnungsneubau hat noch längst nicht überall Vorfahrt“, betonte Heubrock.

Felix von Grünberg, Mitglied des Landtages in Nordrhein-Westfalen sowie vormals Präsident des Mieterbundes in NRW, sagte, dass für den benötigten Neubau auch Konzessionen gemacht werden müssten: „Wenn die Menschen wollen, dass viel neuer, bezahlbarer Wohnraum entsteht, dann ist es sicher nötig, dass sie Nachverdichtung oder Neubau auch im eigenen Viertel akzeptieren.“ Mit Blick auf die Diskussion über eine neue Landesbauordnung und auf die diskutierte Quote für rollstuhlgerechte Wohnungen sagte von Grünberg, dass vor allem eine bessere Verteilung rollstuhlgerechten Wohnraums durch die Wohnungsämter nottue.

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter richtete den Blick ebenfalls auf die Landesbauordnung: Hier überschneiden sich die Interessen verschiedenster Bevölkerungsgruppen. Rychter wies darauf hin, wie schwierig es für die Wohnungswirtschaft sei, dem Wunsch körperlich eingeschränkter Menschen nach möglichst viel rollstuhlgerechtem Wohnraum argumentativ entgegenzutreten. „Wirtschaftliche Argumente klingen da schnell hohl. Dennoch muss Wohnraum bezahlbar bleiben, damit ihn sich die Menschen überhaupt leisten können. Wir werden also weiter

jene Argumente vertreten, die wir für richtig und vernünftig halten.“

MdB Michael Groß, baupolitischer Sprecher der SPD-Fraktion im Deutschen Bundestag, sagte mit Blick auf die gesamtdeutsche Lage: „Es war schon 2010/2011 absehbar, dass man jahrelang zu wenig für den Wohnungsbau getan hat, und dass es zu Problemen kommen würde.“ Umso wichtiger sei die konstruktive, am Vorbild NRW angelehnte Zusammenarbeit in der Baukostensenkungskommission gewesen. Aus deren Ergebnissen zog Groß unter anderem den Schluss: „Die EnEV-Systematik müssen wir unbedingt ändern.“

MdB Sylvia Jörrißen stimmte dem zu: Auch die wohnungspolitische Berichterstatteerin der CDU/CSU-Bundestagsfraktion will kein „weiter so“ bei der EnEV und stellt sich neue Lösungen vor, mit denen man die Baukosten wieder in den Griff bekommen müsse. Dazu sei eine gemeinsame Anstrengung notwendig. „Wohnungsneubau muss wieder eine höhere Priorität erhalten. Ich glaube, dass wir dahin jetzt auf dem Weg sind.“

Dass die Baukosten tatsächlich gesenkt werden, davon wollte sich indes niemand in der Runde überzeugt zeigen: Von einem weiteren Anstieg in den kommenden Jahren, so der Konsens, sei leider erst einmal auszugehen.

AW



Halstenberg, Groß, Rychter, Groschek, Heubrock, Jörrißen und Moderator Andreas Winkler (v. l.)

GEPLANTES ZWEITES MIETRECHTSPAKET

Eklatanter Widerspruch zu Neubauzielen der Bundesregierung

Ihre Kritik an den Plänen des Bundesjustizministeriums, die im Winter 2015 bezüglich des zweiten Mietrechtspakets bekannt geworden sind (siehe dazu auch unser Editorial auf Seite 1), untermauern der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und die Wohnungswirtschaft im Westen mit weiteren Argumenten.

Abwertung der Wohnungsbestände droht

Wird der Berechnungszeitraum des Mietspiegels tatsächlich verlängert, dann wird die Miete in der Regel über einen langen Zeitraum eingefroren. Das führt zu einer Abwertung der Wohnungsbestände. Auch die Beleihungsmöglichkeiten für Investitionen unter anderem in den Neubau würden dadurch negativ beeinflusst.

Die Verlängerung des Bezugszeitraums führt auch dazu, dass neue und effektive Maßnahmen der energetischen Modernisierung erst deutlich später oder zum Teil gar nicht Bestandteil der ortsüblichen Vergleichsmiete werden. Das konterkariert die Mietrechtsänderung 2013, die das Ziel hatte, energetische Modernisierungsmaßnahmen zu fördern. Das Gleiche gilt für den altersgerechten Umbau.

Durch eine Verlängerung des Bezugszeitraums beim Mietspiegel und den dadurch bewirkten Investitionsstopp entsteht eine „Super-Bremse“ für den Neubau.

Mit einer Kürzung auf acht Prozent setzen die geplanten Maßnahmen den Erfolg der Energiewende und den altersgerechten Umbau im Gebäudebestand aufs Spiel. Die Pläne konterkarieren damit die Ziele der Bundesregierung und die vielversprechenden Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen.

Wer nicht modernisiert, könnte mehr Miete nehmen

Eine Absenkung der Mieterhöhungsmöglichkeit nach Modernisierung auf acht Prozent der umlagefähigen Modernisierungskosten trifft ausgerechnet die Wohnungsunternehmen besonders, die sich durch günstige Mieten auszeichnen. Dies gilt insbesondere bei gleichzeitiger Kappung des Mietenanstiegs auf 50 Prozent. Ein Wohnungsunternehmen, das nicht investiert, könnte nach acht Jahren sogar eine höhere Nettokaltmiete verlangen als ein Wohnungsunternehmen, das sich für die Energiewende und den altersgerechten Umbau engagiert, indem es seine Wohnungsbestände modernisiert.



Auch die vorgeschlagene Härtefallregelung sieht die Wohnungswirtschaft als falsch an: Sie ist für Vermieter unkalkulierbar, bürokratisch, und für Mieter unsozial, weil gerade Mieter mit geringen Einkommen auf dem freien Wohnungsmarkt weniger Chancen haben werden, eine Wohnung zu finden.

GdW/AW

- Die ungekürzte Argumentation finden Interessierte unter web.gdw.de/service/publikationen/gdw-argumente

RECHENBEISPIEL WOHNUNGSMODERNISIERUNG

In einem unsanierten Gebäude beträgt die Kaltmiete vor Modernisierung 4,50 Euro/m². Nach energetischer und altersgerechter Modernisierung (Baukosten gleich 700 Euro/m²) fallen umlagefähige Modernisierungskosten in Höhe von 60 Prozent der Gesamtinvestitionskosten (420 Euro/m²) an. Daraus ergibt sich eine notwendige Erhöhung der Nettokaltmiete um 2,80 Euro/m² (420 x acht Prozent/zwölf Monate).

Nach der neuen Regelung dürfte die Miete für die so frisch sanierte Wohnung um maximal 50 Prozent der bisherigen Miete, also um 2,25

Euro/m² steigen. Die Miete nach Modernisierung beträgt dann 6,75 Euro/m² und darf für acht Jahre nicht erhöht werden. Im Ergebnis verzichtet der Vermieter auf 20 Prozent seiner Modernisierungsmieterhöhung. Noch nicht einmal die abgesenkten acht Prozent, sondern lediglich 6,4 Prozent wären umlegbar. Das ist wirtschaftlich inakzeptabel.

Alternative: Entscheidet sich der Vermieter gegen eine Modernisierung, kann er die Miete nach § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) (in angespannten Wohnungsmärkten 15 Prozent innerhalb von drei Jahren) erhöhen: Im Beispielfall

wäre dann eine Erhöhung der Miete auf 6,84 Euro/m² möglich.

Ergebnis: Für eine unmodernisierte Wohnung kann ein Vermieter nach den Plänen des Bundesjustizministeriums eine höhere Miete verlangen als für eine Wohnung, die er durch Modernisierung an die aktuellen Herausforderungen wie Energiewende und altersgerechten Umbau anpasst. Die geplanten Regelungen des Bundesjustizministeriums sind also ein Anreiz dafür, Wohnungen nicht zu modernisieren, da dies unwirtschaftlich ist.

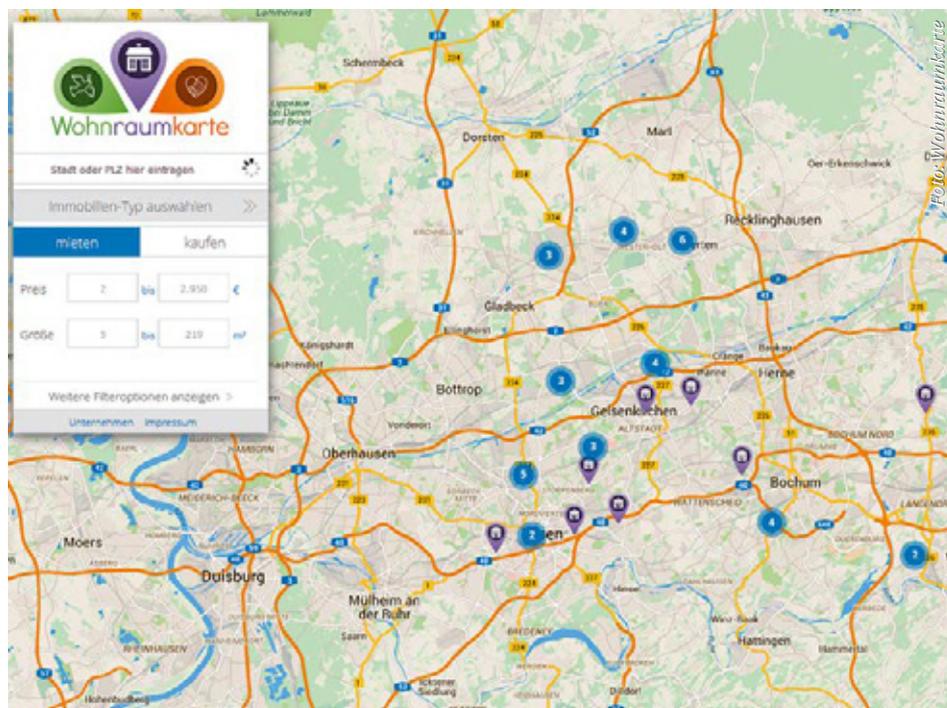
WWW.WOHNRAUMKARTE.DE/REFUGEES

Online-Plattform zur Flüchtlingsunterbringung ist gestartet

Die Zahl der Menschen, die in Deutschland Zuflucht vor Verfolgung und Krieg suchen, steigt weiterhin. Um den wachsenden Bedarf an Wohnraum zu decken, hat das nordrhein-westfälische Bauministerium im November 2015 eine Wohnungsbaupolitik gestartet. Ein Baustein dieser Strategie stellt die Einrichtung einer Plattform zur Vermittlung von Wohnungen an die Kommunen zur Flüchtlingsunterbringung dar. Das Projekt steht unter der Schirmherrschaft des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV) und des VdW Rheinland Westfalen.

„Wir haben in vielen Städten gute, qualitativ angemessene Wohnungen, die leer stehen und für die Unterbringung von Flüchtlingen geeignet sind“, so der nordrhein-westfälische Bauminister Michael Groschek. „Integration gelingt, wenn aus Fremden Nachbarn werden. Wir möchten, dass Asylsuchende nach Verlassen der Erstaufnahmeeinrichtungen möglichst schnell in den Wohn- und Stadtquartieren eine Heimat finden.“

Das MBWSV geht davon aus, dass durch den Flüchtlingszuzug in Nordrhein-Westfalen in den kommenden Jahren 200.000 zusätzliche Wohnungen benötigt werden. 80.000 davon sollen im Bestand gewonnen werden. Die nun gestartete Online-Plattform „Wohnraumkarte“ (www.wohnraumkarte.de/refugees) soll den Kontakt zwischen Städten und Vermietern beschleunigen. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter sagt: „Vermieter können in die neue Datenbank alle Wohnungen einstellen, die für die Nutzung durch Flüchtlinge infrage kommen. Städte und Gemeinden können auf diese Informationen zugreifen, die Wohnungen anmieten und Asylbewerber darin unterbringen.“ Städte und Gemeinden erhalten bei Nutzung einen passwortgeschützten Zugang, dessen Nutzung nur den entsprechend zuständigen kommunalen Mitarbeitern vorbehalten ist und dessen Weitergabe an unbefugte Dritte untersagt ist. Eine abschließende Entscheidung über das Zustandekommen eines möglichen Mietvertrages bleibt den beteiligten Wohnungsunternehmen oder -genossenschaften selbstverständlich vorbehalten.



Übersichtlich, verlässlich, hilfreich: die neue Wohnraumkarte NRW

Nicht mehr zeitgemäße Immobilien oder überteuerte Angebote werden in der Datenbank keinen Platz finden. Das Ministerium, der Verband und die an der Beta-Phase beteiligten Städte und Gemeinden sowie Mitgliedsunternehmen des VdW haben sich auf Mindeststandards einer sicheren und bezugsfertigen Wohnung zur Flüchtlingsunterbringung verständigt. Welche Mindeststandards die Wohnungen erfüllen müssen, erfahren Interessenten unter www.vdw-rw.de/wohnraumkarte sowie www.mbwsv.nrw.de.

Verschiedene Wohnungsunternehmen sowie Städte aus dem Ruhrgebiet nutzen die Plattform nach dem Start. Grundsätzlich steht die Plattform allen Interessenten offen: „Wir setzen auch auf die Beteiligung der Privatvermieter und würden uns freuen, wenn sie die Online-Plattform ausgiebig nutzen“, so Groschek. „Nordrhein-Westfalen hat viel Potenzial. Das Potenzial der leer stehenden Wohnungen wollen wir jetzt mobilisieren.“

Für die Städte soll die Wohnraumkarte den Verwaltungsaufwand senken. „Das Online-Angebot bietet Übersichtlichkeit und eine schnelle Vergleichbarkeit von Angeboten. Die Wohnraumkarte erlaubt es uns damit,

sehr viel unkomplizierter als bisher Wohnungen für Flüchtlinge zu finden“, so Thomas Böhm, Wohnungsamtsleiter aus Dortmund, der bereits an der Erprobung der Online-Plattform beteiligt war.

Der Verband hat für die Nutzung der Online-Plattform einen Rahmenvertrag mit dem Anbieter der Wohnraumkarte geschlossen. Der Rahmenvertrag beinhaltet vergünstigte Konditionen, Zusatzleistungen für Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften sowie eine kostenfreie Testphase. LW

- Ein erstes Informationsangebot ist auf der VdW-Homepage erhältlich: www.vdw-rw.de/wohnraumkarte



MEHR HILFSANGEBOTE

Der VdW Rheinland Westfalen wird das Informationsangebot für seine Mitgliedsunternehmen kontinuierlich weiter ausbauen. Auf der Homepage in der Rubrik „Flüchtlingsunterbringung“ werden laufend neue Informationen und Materialien zur Verfügung gestellt.



„Integration ist kein Sprint, sondern ein Triathlon“

Im Rahmen des Kommunalen Flüchtlingskongresses in Essen haben die Teilnehmer diskutiert, wie die Ausnahmesituation, in der sich Städte, Gemeinden und Landkreise derzeit befinden, in einen geordneten Zustand überführt werden kann. „Wir müssen aus dem Krisenmodus heraus und wieder zu geregelter Arbeit zurückkehren“, sagte Essens Oberbürgermeister Thomas Kufen.

Die versammelten Landräte, Amtsleiter, Stadtverordneten und ehrenamtlich tätigen Bürger äußerten sich realistisch: Man müsse sich darauf einstellen, dass die Zahl der als Flüchtlinge nach Deutschland kommenden Menschen auch künftig hoch bleiben werde. Nun überlegte man gemeinsam, wie sich diese Belastung besser verteilen und bewältigen ließe. Neue Herangehensweisen, neue Organisationsformen, aber auch Technik und Logistik können dabei helfen.

„Wir brauchen auch volle Kostenerstattung“, so Essens OB Kufen. „Wir können nicht auf 60 Prozent unserer Ausgaben sitzen bleiben.“ Die Städte hätten schon



Thomas Kufen, Thorsten Klute, Alexander Rychter (v. l.)

vorher geringe finanzielle und personelle Spielräume gehabt, nun benötigten sie Unterstützung vonseiten des Bundes und der Länder.

Thorsten Klute, Staatssekretär im NRW-Sozialministerium, sprach vor den Teilnehmern über die Erwartung seines Hauses, dass ein Großteil der nach Deutschland gekommenen Flüchtlinge auch bleiben werde. Dr. Björn Enno Hermanns, Direktor der Caritas in Essen, berichtete aus den täglichen

Erfahrungen der Helfer und über die fordernde Integrationsarbeit. Hier ergänzte Staatssekretär Klute: „Integration ist kein Sprint, sondern ein Triathlon: Es geht um das Wohnen, Arbeiten und Lernen.“

So berichtete im Anschluss Lutz Leide, Leiter der Sparte Facility Management der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, über die Unterbringungsmöglichkeiten in Bundesimmobilien.

AW

NRW-GRUNDSTÜCKSGIPFEL

Beginn einer landesweiten Flächenmobilisierung

Der vom Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV) mit Unterstützung von Staatskanzlei, NRW.URBAN und Bahnflächenentwicklungsgesellschaft (BEG) vorbereitete Grundstücksgipfel ist Teil der Wohnungsbauoffensive des Bauministeriums, die mit der deutlichen Verbesserung der Förderkonditionen zur Verstärkung des Wohnungsbaus begonnen hat und auf die Mobilisierung von Grundstücksflächen für den allgemeinen Wohnungsbau ausgeweitet wurde. Er soll darüber hinaus einen Beitrag zur Beseitigung des Grundproblems fehlender Wohnungsbauflächen in Regionen mit hoher Nachfrage leisten.

Das Land Nordrhein-Westfalen hat jüngst in einer Untersuchung der Siedlungsflächen ermittelt, wo es Flächen gibt und wo Grundstücke fehlen. Minister Michael Groschek hat die Präsidien der kommunalen Spitzenverbände, Oberbürgermeister der wachsenden Großstädte, Kirchen und große Unternehmen der Wohnungswirtschaft zum Grundstücksgipfel empfangen, um mit ihnen Möglichkeiten der Baulandmobilisierung zu diskutieren. Das Siedlungsflächenmonitoring soll Transparenz für eine nachhaltige Raumentwicklung schaffen und als Instrument für ein aktives kommunales und regionales Flächenmanagement dienen. Es hat ergeben, dass in NRW zwar ausreichend Flächen vorhanden sind, diese aber nicht immer dort liegen, wo es auch den größten Bedarf gibt. Darum werden

sechs Regionalkonferenzen zu Jahresbeginn gezielt Flächen vor Ort betrachten, um Flexibilisierungspotenziale zu entwickeln.

Zielkonflikte gibt es im Bereich der Flächenbedarfe für die temporäre Unterbringung von Flüchtlingen und für endgültigen Wohnungsbau. „Gut integrierte Flächen sollten wir nicht mit Containern für die vorübergehende Unterbringung von Flüchtlingen belegen, weil wir uns sonst beim Bau von dauerhaften Wohnungen selbst auf den Füßen stehen“, so Groschek. Der Grundstücksgipfel soll der Beginn einer landesweiten, verstärkten Flächenmobilisierung im Innenbereich und auf Brachen sein.

AW

Bau von Sozialwohnungen zieht in Nordrhein-Westfalen stark an

MEHR WOHNUNGSBAU >> Der soziale Mietwohnungsbau in Nordrhein-Westfalen hat deutlich zugelegt, wie Zahlen des nordrhein-westfälischen Bauministeriums und der NRW.BANK belegen. Im Rahmen einer gemeinsamen Pressekonferenz des Bündnisses für Wohnen in NRW konnte Bauminister Michael Groschek berichten, dass im Jahr 2015 knapp 9.200 Wohnungen mit Mitteln des Wohnraumförderprogramms gefördert wurden. Das ist eine Steigerung von 37 Prozent gegenüber dem Vorjahr 2014, als noch lediglich 6.713 Wohnungen gefördert wurden.

Eingesetzt wurden hierfür 669 Millionen Euro im Vergleich zu 524 Millionen Euro in 2014. Mit diesen Mitteln wurden knapp 5.600 neue Mietwohnungen und bezahlbare Heimplätze gefördert und 3.100 Wohnungen modernisiert.

Bemerkenswert ist insbesondere der Start des im Sommer neu aufgelegten Programms zur Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge. In weniger als sechs Monaten wurden über 1.000 Wohnungen gefördert. Ergänzt wurde der Wohnungsbau für Flüchtlinge durch ein Angebot der NRW.BANK für Flüchtlingsunterkünfte. Hier wurden weitere rund 160 Millionen Euro an Finanzmitteln bereitgestellt. Damit erhöht sich die Gesamtförderung im Jahr 2015 auf insgesamt knapp 830 Millionen Euro (669 Millionen Euro zuzüglich 160 Millionen Euro).

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter würdigte die verbesserten Rahmenbedingungen: „Die schnelle Anpassung der Wohnraumförderung in NRW, in engem Austausch mit den Bündnispartnern, war erfolgreich. Den Partnern ist aber nicht nur die Schaffung von mehr Wohnraum für Flüchtlinge wichtig, sondern es gilt, insgesamt mehr und vor allem erschwinglichen Wohnraum zu schaffen. Die Unternehmen des VdW engagieren sich im Neubaubereich und bei der energetischen Sanierung der Bestände. Dazu gehören beispielsweise alle Pilotquartiere der Gemeinschaftsinitiative ‚Besser Wohnen – Energetische Sanierung Plus‘ im Ruhrgebiet, zu denen dann nach der landesweiten Ausweitung Ende 2015 weitere Projekte von Kommunen, Wohnungsunternehmen und -genossenschaften hinzukommen werden.“

Bauminister Groschek sagte: „Unsere Wohnungsbauoffensive trägt Früchte. Mit den



noch einmal deutlich erhöhten Tilgungsnachlässen finden die Investoren wieder ausreichende Anreize für einen Einstieg in den sozialen Wohnungsbau. In NRW rechnet sich der soziale Wohnungsbau endlich wieder! Er ist heute so rentabel wie der frei finanzierte Wohnungsbau.“

Im Vergleich zwischen den Jahren 2014 zu 2015 über alle Programmteile ist das Förderergebnis um 37 Prozent (Anzahl der Wohnungen) gestiegen. Im Mietwohnungsneubau liegt eine Steigerung von gut 17 Prozent vor. Gerade im Bereich der Bestandsförderung fällt die Steigerung mit 113 Prozent extrem hoch aus.

Im Bereich der Quartiersförderung liegt die Steigerung bei 55 Prozent und im Heimbereich für Studierende bei 308 Prozent. Bei der Wohnraumschaffung für Flüchtlinge und Asylsuchende konnten wie oben angegeben über 1.000 Wohnungen gefördert werden, die sich ungefähr zur Hälfte auf den Neubau und den Bestand aufteilen.

Spezielle Ergebnisse:

Beim Mietwohnungsbau stechen die guten Ergebnisse der Städte Köln (87,79 Mio. Euro, 799 Wohneinheiten (WE)) und Dortmund (33,58 Mio. Euro, 353 WE) heraus.

Auffällig positiv sind auch die Ergebnisse der Universitätsstädte Bielefeld (20,28 Mio. Euro, 195 WE), Aachen (16,88 Mio. Euro, 157 WE) und Münster (17,47 Mio. Euro, 153 WE).

Eine erfreuliche Entwicklung im Neubaubereich ist auch bei den Städten im Ruhrgebiet festzustellen: Neben der Stadt Dortmund haben auch der Kreis Recklinghausen (20,57 Mio. Euro, 198 WE), die Stadt Oberhausen (14,94 Mio. Euro, 159 WE), die Stadt Gelsenkirchen (15,69 Mio. Euro, 145 WE) und die Stadt Bottrop (10,30 Mio. Euro, 115 WE) gut abgeschnitten.

Im Bereich der Modernisierungsförderung wird die positive Entwicklung der Ruhrgebietsstädte bestätigt. Die Städte Essen (29,6 Mio. Euro, 755 WE), Gelsenkirchen (20,88 Mio. Euro, 328 WE), Dortmund (13,51 Mio. Euro, 567 WE) und Duisburg (13,13 Mio. Euro, 259 WE) nehmen hier die Spitzenplätze ein und stehen für den gelebten Strukturwandel im Ruhrgebiet. Allein in diesen vier Städten wurden annähernd 2.000 WE gefördert.

MBWSV/AW

■ Die detaillierten Förderzahlen der Kreise und kreisfreien Städte können Interessierte hier einsehen: www.nrwbank.de/wohnen

NEUE WOHNUNGSMARKTPROFILE

NRW.BANK bildet Wohnungsmarktsituation für alle 396 Kommunen ab

Preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, ist aktuell eine große Herausforderung für Kommunen. Wie unterschiedlich sich der Wohnraum in nordrhein-westfälischen Städten und Gemeinden entwickelt und sich dabei Mietpreise und Bevölkerungsstruktur verändern, zeigen die Wohnungsmarktpprofile der NRW.BANK, die jetzt in einer aktualisierten Neuauflage erschienen sind.

Neue Indikatoren bilden Wirklichkeit besser ab

Die Wohnungsmarktpprofile enthalten ausgewählte, grafisch aufbereitete Indikatoren aus den Themenfeldern Wohnungsbestand, Bautätigkeit, Bevölkerung, Arbeitsmarkt, Soziales sowie Preise und geben einen detaillierten Überblick über wichtige Trends und Strukturen des Wohnungsmarktes.

Um die Wohnungsmarktsituation noch besser abzubilden, wurden erstmals in diesem

Jahr auch Indikatoren zur Art der Wohnungsnutzung und zum Wohnungsbestand nach Eigentumsform des Gebäudes abgebildet. Die Entwicklung der mittleren Angebotsmiete kann nun anhand eines Diagramms mit exakten Werten für die erhaltenen Einzeljahre nachvollzogen werden. Weitere neue Grafiken stellen zudem die Ergebnisse der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung vom Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) insgesamt und nach Altersklassen bis 2040 dar.

Die Wohnungsmarktpprofile sind für alle 396 kreisfreien und kreisangehörigen Kommunen des Landes verfügbar. Sie machen Vergleiche zwischen den Kommunen möglich, da ausschließlich Daten verwendet werden, die flächendeckend verfügbar sind. Zusätzlich wurde die Datenbasis, wo dies erforderlich war, an die Ergebnisse des Zensus 2011 und der Gebäude- und Wohnungszählung

beziehungsweise deren Fortschreibungen angepasst.

Zum Download frei verfügbar

Die Wohnungsmarktpprofile sind Auszüge aus der landesweiten Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK. Sie richten sich an alle, die sich über die örtlichen Wohnungsmärkte informieren oder den eigenen Wohnungsmarkt mit dem anderer Kommunen vergleichen möchten. Die Profile sind ab sofort als PDF-Datei zum kostenfreien Download auf der Website der NRW.BANK verfügbar.

Gesatzki

- Mehr Informationen unter www.nrwbank.de/wmp



WOHNUNGSMARKTBOBACHTUNG RHEINLAND-PFALZ 2015

Demografische Spaltung setzt sich fort

Die ISB Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz hat noch im Dezember des alten Jahres eine aktuelle Ausgabe der Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz vorgelegt. Neben einer Analyse der aktuellen Wohnungsmarktsituation in Rheinland-Pfalz von empirica stellt die Architektenkammer Rheinland-Pfalz Baukonzepte in einer sich wandelnden Gesellschaft vor. Die ISB präsentiert zudem die Ergebnisse der sozialen Wohnraumförderung des vergangenen Jahres. Auszüge und eine Betrachtung der Wohneigentumsquote in den unterschiedlichen Regionen des Landes sind dort ebenfalls veröffentlicht.

empirica zieht in seinem lesenswerten, empirisch belegten Beitrag das Fazit, dass die demografische Spaltung des Landes sich seit Ende 2012 praktisch unverändert fortsetzt. Es wird aber auch festgestellt, dass der wieder zunehmende Wohnungsneubau unterdessen entlastend auf die Wohnungsmärkte wirkt. Insbesondere hat er sich stärker in die Zuwanderungsregionen des Landes verschoben.

Die ISB stellt in ihrem Beitrag zum Ergebnis 2014 der Wohnraumförderung Rheinland-Pfalz ebenfalls eine Angebotsausweitung fest. Im Jahr 2014 konnten 245 Wohneinheiten gegenüber 119 im Vorjahr bewilligt werden. „Damit ist das beste Ergebnis sowohl bei der Anzahl der Wohneinheiten als auch beim Fördervolumen erreicht worden.“

Die regional unterschiedliche Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise hat sich laut empirica gleichzeitig weiter fortgesetzt. Zuletzt sind, so die weitere empirische Beobachtung, die Mieten in den Städten Koblenz und Ludwigshafen sogar stärker als in den Städten Mainz und Trier gestiegen, in denen die Ausweitung des Angebotes über Neubau sicherlich bremsend auf die Preise gewirkt haben dürfte. empirica empfiehlt daher, diese hohen Steigerungsraten weiter zu beobachten.

Die demografische Spaltung des Landes bleibt nicht ohne Folgen für den Wohnungslieferstand. empirica stellt die aktuellen Entwicklungen des marktaktiven Leerstands in Geschosswohnungen mit dem CBRE-empirica-Leerstandsindex dar. In Rheinland-Pfalz standen demzufolge im Jahr 2013 rund 24.500 Geschosswohnungen leer. Dies ent-

spricht einer marktaktiven Leerstandsquote von 3,4 Prozent, womit Rheinland-Pfalz leicht über dem bundesweiten Durchschnitt von 3,1 Prozent liegt. Der landesweite Durchschnittswert fällt regional sehr unterschiedlich aus. Am geringsten war der Leerstand in Geschosswohnungen im Jahr 2013 in den Städten Mainz, Trier und Frankenthal (1,4 bis 1,6 Prozent) sowie im Landkreis Germersheim (0,8 Prozent) und im Rhein-Pfalz-Kreis (1,6 Prozent). In den Landkreisen Vulkaneifel, Birkenfeld und Südwestpfalz (6,6 – 7,4 Prozent) und in der Stadt Pirmasens (9,0 Prozent) lag der Leerstand hingegen deutlich über dem Landesdurchschnitt. empirica stellt fest, dass das Niveau und insbesondere die Dynamik des Leerstands weitestgehend der auseinandergehenden Bevölkerungsentwicklung folgen. Setzt sich die demografische Spaltung, wie eingangs erwähnt, unverändert fort, sind in den schrumpfenden Regionen und Städten nach Auffassung des Verbandes Wohnungspolitik und Stadtbau beziehungsweise Wohnraumförderung und Städtebauförderung (noch) stärker zu verzahnen.

RS





WOHNRAUMFÖRDERUNG MIT TILGUNGSZUSCHÜSSEN

Ab dem 7. Januar 2016 ist die Wohnraumförderung 2016 mit verbesserten Förderkonditionen wirksam

Eine wesentliche Neuerung betrifft die Einführung von Tilgungszuschüssen für Mietwohnungsbau, Wohngemeinschaften und Studierendenwohnheime. Mit Tilgungszuschüssen von bis zu 20 Prozent des Grunddarlehens fördert die ISB Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz Investitionen im sozialen Mietwohnungsbau. Die Förderung richtet sich an Unternehmen und private Investoren, die in Regionen mit erhöhtem Wohnungsbedarf (Fördermietenstufen 3–6) Mietwohnungen errichten und bereit sind, insbesondere an Haushalte mit niedrigem Einkommen zu vermieten. Mit der Einführung von Tilgungszuschüssen folgt das Land Rheinland-Pfalz der nordrhein-westfälischen Wohnraumförderung, die bereits im Jahr 2015 solche anbietet. Die stark gesteigerten Ergebnisse der Mietwohnraumförderung 2015 in Nordrhein-Westfalen unterstreichen die „Richtigkeit“ dieses Förderwerkzeuges in Zeiten niedriger Marktzinsen.

Gefördert werden der Neubau, Ersterwerb, Ersatzneubau, Aus- und Umbau, die

Umwandlung sowie Erweiterung von Mietwohnungen. Für Zusatzdarlehen, etwa für standortbedingte Mehrkosten, Abrisskosten, Maßnahmen zur Barrierefreiheit oder unter bestimmten Voraussetzungen auch den Einbau von Aufzügen, gewährt die ISB einen Tilgungszuschuss von bis zu 25 Prozent des Zusatzdarlehens. Der Tilgungszuschuss richtet sich nach den Fördermietenstufen und den zu fördernden Einkommensgruppen.

Im Vorfeld der Überarbeitung der Förderrichtlinien haben der VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest gemeinsam und in Abstimmung mit der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen ihre Anregungen zu den Entwürfen der diversen Förderrichtlinien abgegeben. Das Finanz- und Bauministerium hat erfreulicherweise einige Empfehlungen der Wohnungswirtschaft aufgegriffen. So werden unter anderem die drei Städte Ingelheim am Rhein, Koblenz und Mainz jeweils einer höheren Fördermietenstufe zugeordnet; ebenso die zwei Landkreise Eifelkreis Bitburg-Prüm und Rhein-Lahn-Kreis, wobei angehörige Städte wie zum Beispiel Bad

Neuenahr-Ahrweiler oder Bitburg nochmals eine Stufe höher einsortiert werden. Für betreute Wohngruppen für ältere Menschen sind nunmehr die höchstzulässigen Mieten gegenüber dem ministeriellen Entwurf auf ausdrückliche Empfehlung der Verbände angehoben worden. Darüber hinaus sind eine Reihe weiterer positiver Veränderungen wie Anhebung von Darlehensätzen et cetera zu verzeichnen. *RS*

■ Die jeweiligen Verwaltungsvorschriften sind auf der neu gestalteten Homepage des Finanzministeriums in der Rubrik Themen/Bauen und Wohnen/Wohnraumförderung zu finden. Umfassende Informationen gibt es auch in den Broschüren zur Wohnraumförderung, die die ISB aktuell aufgelegt hat. Sie stehen unter dem Link http://isb.rlp.de/de/service/publikationen/?tx_browser_pi1%5Btx_quickshop_categories.title%5D%5B0%5D=6,9 beziehungsweise unter dem Pfad <http://isb.rlp.de/de/service/publikationen> in der Kategorie Wohnraumförderung zur Verfügung.

Start eines breiten Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz

MEMORANDUM >> Zur gemeinsamen Unterzeichnung einer Bündnis-Erklärung für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz kamen am 15. Dezember 2015 auf Einladung von Doris Ahnen, Finanz- und Bauministerin des Landes Rheinland-Pfalz, insgesamt 20 Verbände der Bau- und Wohnungswirtschaft, kommunale Spitzenverbände wie Oberbürgermeister der Städte Landau, Mainz, Speyer und Trier, der Deutsche Mieterbund Landesverband Rheinland-Pfalz, Vertreter der Architekten- und Ingenieurkammern, die Förderbank ISB Rheinland-Pfalz, die Liga der Spitzenverbände der Freien Wohlfahrtspflege sowie die Arbeitsgemeinschaft der Handwerkskammern zusammen.

Ministerpräsidentin Malu Dreyer ließ es sich nicht nehmen, die vielen Bündnispartner persönlich zu begrüßen und das zuvor unter allen abgestimmte Memorandum mitzuunterzeichnen.

Die Zielsetzung des landesweiten Bündnisses lautet, dazu beizutragen,

- mehr bezahlbaren Wohnraum für alle Zielgruppen in angemessener Qualität bei steigenden qualitativen Anforderungen für generationengerechtes sowie energieeffizientes Wohnen neu zu schaffen,

- bestehenden bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und sozialverträglich weiterzuentwickeln,
- dabei innovatives und nachhaltiges Planen und Bauen im Sinne einer qualitätsvollen Baukultur zu sichern und
- eine sozial ausgewogene Durchmischung der Wohnquartiere in den rheinland-pfälzischen Kommunen zu erhalten und zu stärken.

Mit dem Bündnis sollen die jeweiligen Ressourcen und Initiativen gebündelt und die jeweiligen Handlungsmöglichkeiten aller

Beteiligten gezielt zum Einsatz gebracht werden. Das Memorandum zählt dazu eine Reihe von Handlungsfeldern unter den Überschriften „Wohnraumförderung stärken“, „Günstiger und wirtschaftlicher Bauen“, „Bauland aktivieren“, „Schneller Bauen“, „Wohnungsmarktbeobachtung“ sowie „Dialog und Aktivitäten vor Ort“ auf.

Vor Ort sind in Rheinland-Pfalz bereits lokale Bündnisse des Wohnens, zum Beispiel in Mainz und Trier, in Landau und Speyer, geschlossen worden. Es ist die Absicht des Bündnisses, weitere kommunale Bündnis-





Fotos: Finanzministerium Rheinland-Pfalz

se zu initiieren und zu fördern. Bauen und Erneuern finden vor Ort statt. Im Hinblick auf die von Ministerin Ahnen vorgegebene Zielmarke, 4.200 neu sozial geförderte Wohnungen insgesamt im nächsten Jahr zu erzielen, plädierte Ministerpräsidentin Dreyer für schöne, schnelle Bauweisen. Damit griff sie die erste dazu im Rahmen des Bündnisses konkretisierte Projektidee der Architektenkammer Rheinland-Pfalz in Kooperation mit der Wohnungswirtschaft Rheinland-Pfalz mit großer Erwartung auf. Und sie mahnte zugleich, die Fehler der Vergangenheit, in der ebenfalls zeitweise viel und schnell gebaut werden musste, nicht zu wiederholen.

Ministerin Ahnen verwies auf die deutliche, ab dem Jahr 2016 geltende Verbesserung der Konditionen der Mietwohnraumförderung, insbesondere für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf, auf die Möglichkeiten zur Umnutzung leer gefallener Gebäude in Ortskernen zum Wohnen sowie weitere Verbesserungen beim selbst genutzten Eigentum, beim Instrument der mittelbaren Belegung sowie für Wohngruppen und Woh-

nungsgenossenschaften. Das Land sei nun in Vorlage getreten, so die Ministerin. Jetzt gelte es zu bauen. Und Ministerpräsidentin Dreyer rief den Bündnispartnern zu, sie zähle nunmehr jede neu geschaffene Wohnung. Die ISB Rheinland-Pfalz stimmte die Partner mit Zuversicht ein, das neue attraktivere Förderprogramm ab 2016 zeige schon jetzt positive Signale.

Die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen wurde bei diesem Bündnistreffen durch ihren Vorsitzenden Thomas Will vertreten. Für die beiden sie tragenden Verbände, den VdW Rheinland Westfalen und den VdW südwest, unterzeichneten Verbandsdirektor Alexander Rychter und Prüfungsdirektorin Claudia Brünner-Grötsch das Memorandum.

Der feierlichen Unterzeichnung des Memorandums in großer Runde folgte bald ein weiteres Arbeitstreffen am 21. Januar 2016. Es sollen nunmehr die Ziele des Bündnisses in operative Schritte konkretisiert werden. Die Teilnehmer des Arbeitskreises verständigten sich dazu auf vier Themenbereiche,

zu denen die Bündnispartner bereits im Vorfeld der Unterzeichnung des Memorandums Anregungen für mögliche aktive Beiträge formuliert hatten. Vier zugeordnete kleinere Arbeitsgruppen werden nun zügig Maßnahmenvorschläge entwickeln, die sie als Partner des Bündnisses auch umsetzen werden.

Ein zentraler Themenbereich wird die dezentrale Bewerbung der um Tilgungszuschüsse erweiterten Wohnraumförderung des Landes sein. Finanz- und Bauministerin Ahnen konnte bereits am 1. Februar 2016 erste positive Wirkungen verkünden. So steigt nicht nur die Zahl der Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser um 8,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Zahlen für den geförderten Wohnungsbau im Land seien ebenfalls Mut machend. Seit der Einführung von Tilgungszuschüssen im Rahmen der Mietwohnraumförderung zum Anfang des Jahres 2016 seien Anträge für ISB-Darlehen Mietwohnungen für 165 Wohneinheiten mit einer Darlehenssumme von über 14 Millionen Euro in Bearbeitung.

VDW-ARBEITSKREIS ENERGIE, BAUTECHNIK, UMWELT UND NORMUNG

Volle Tagesordnung zum Jahresbeginn

Schon zu Beginn des neuen Jahres kam am 13. Januar 2016 der Arbeitskreis Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung zu seiner ersten Sitzung im Rahmen der DEUBAUKOM in der Messe Essen zusammen. Die Gründe dafür waren vielfältig. Beispielsweise die Podiumsdiskussion mit Landesbauminister Michael Groschek, bei der der Arbeitskreisvorsitzende Rainer Heubrock, Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG, klar seine vielfältigen Erfahrungen aus der Praxis des Wohnungsneubaus und der damit verbundenen Herausforderungen der Runde der Diskutierenden vermitteln konnte.

Zudem wurden die aktuellen Themenfelder der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aus einem technischen beziehungsweise praxisorientierten Blickwinkel diskutiert. Die Tagesordnungspunktliste war gut gefüllt. So wurde über aktuelle Entwicklungen im Bereich des Wohnungsneubaus diskutiert, Hemmnisse identifiziert und nach möglichen Lösungsansätzen gesucht. Der intensive Erfahrungsaustausch umfasste Themen wie das „serielle Bauen“, „Masse und Klasse im Wohnungsneubau“ und die alles beherrschende Problematik der Baukostensteigerung. Beim Bauen mit einem hohen Grad an Vorfertigung und einem seriellen Gebäudeansatz ist sicherlich die verkürzte Bauzeit vorrangig. Allerdings erfüllt sich die damit verbundene Hoffnung, ebenso die Baukosten reduzieren zu können, nicht unbedingt. Auch die Frage der Nachhaltigkeit, der Nutzungsdauer und des Nachnutzungskonzepts ist größtenteils noch offen. In der Sitzung wurden die Ergebnisse der Baukostensenkungskommission und den damit verbundenen 10-Punkte-Fahrplan der Bundesregierung, gerade auch unter dem Einfluss der zuvor stattgefundenen Podiumsdiskussion, ebenfalls kritisch diskutiert. Zumal spätestens beim Tagesordnungspunkt „Sachstandsbericht zur Novelle der Landesbauordnung NRW“ die Ergebnisse einer im Auftrag des VdW Rheinland Westfalen und der

Architektenkammer NRW gegebenen Studie zu den Auswirkungen der verschärften Anforderungen im Bereich der Barrierefreiheit und der Rollstuhlgerichtigkeit im Referentenentwurf des Bauministeriums auf die Baukostenentwicklung präsentiert wurden. So konnte die Studie zeigen, dass sich die geforderte Quotierung, die aufwendige Baukonstruktion und die Mehrflächen bei der Erschließung insgesamt mit einem zusätzlichen Kostenanstieg in Höhe von bis zu 22 Prozent im einfachen Standard und bis zu 14 Prozent im mittleren bis hohen Standard zu rechnen sein wird.

Lisa Wilczek, VdW Rheinland Westfalen, stellte zusammen mit Ralf Schmidt von der Wohnraumkarte das Onlineportal (www.wohnraumkarte.de/refugees) zur Flüchtlingsunterbringung vor. Ziel ist die schnellere Bereitstellung von qualifiziertem Wohnraum im Zuge der Flüchtlingsunterbringung für Gemeinden und Kommunen. Das Projekt steht unter der Schirmherrschaft des Landesbauministeriums und des VdW.

Auch das besonders für die Unternehmen und Genossenschaften wichtige Thema der

Energie und Energieeffizienz wurde bei der Sitzung berücksichtigt. Die im Dezember 2015 beschlossene Novelle zum Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG) stand zur Diskussion. Die Ergebnisse wurden zwar allseits begrüßt, allerdings als nicht unbedingt wesentliches Argument für die unternehmerische Entscheidung zur Ein- oder Nichteinführung eines Energieerzeugermodells benannt. Die aktuellen regulatorischen Rahmenbedingungen sind insgesamt zu fragil und zu unprofitabel, um uneingeschränkt eingeführt zu werden.

Abschließend stellte Jörg Ortjohann das Langzeitprojekt „Referenz-Controlling-Gebäude (ReConGeb)“ der Stiftung Energieeffizienz, Köln, zur Evaluierung und kontinuierlichen Begleitung von Energieerzeugungsanlagen in der Wohnungswirtschaft vor.

Der anschließende Besuch der Messeausstellung der DEUBAUKOM rundete die erste Sitzung im Jahr 2016 ab. Die nächste Sitzung ist zu Gast beim Bauverein Wesel und findet am 21. April 2016 statt. *FK*



Foto: VdW Rheinland Westfalen

Wohnungsneubau, Energieeffizienz und regulatorische Rahmenbedingungen als Themen

VDW-ARBEITSKREIS WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNG

Aktuelle WEG-Verwalterverträge unter der Lupe

Am 22. Januar 2016 fand in Bünde bei der Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford die zweite Sitzung des Arbeitskreises Wohnungseigentumsverwaltung statt. Erstmals dabei war auch die neue Rechtsreferentin des VdW Rheinland Westfalen, Cindy Merz, die gemeinsam mit Mirja Dorny den Arbeitskreis in Zukunft betreuen wird.

Zu Beginn der Sitzung begrüßte Dorny die Teilnehmer und bedankte sich bei der Vorsitzenden Petra Eggert-Höfel für die Gastfreundschaft. Nachdem die formalen Tagesordnungspunkte dann schnell erledigt wurden, ging es direkt in die inhaltliche Arbeit. Bei der letzten Sitzung hatte sich der Arbeitskreis das Ziel gesetzt, einen Muster-

Verwaltervertrag zu erarbeiten. Als Grundlage dafür sollten die in den Unternehmen vorhandenen Verwalterverträge für Wohnungseigentum dienen. Merz hatte diese Verträge in Vorbereitung auf den Arbeitskreis-Termin gesichtet und stellte in der Sitzung dann ihre Erkenntnisse vor. Es entstand ein reger Austausch darüber, welche Inhalte in einem Verwaltervertrag zwingend erforderlich sind, auf welche Klauseln verzichtet werden kann und welche Themen wie zusammengefasst werden können. Ergebnis dieses eineinhalbstündigen Austauschs war ein sehr detaillierter Rahmen für einen Muster-Verwaltervertrag. Merz und Dorny werden diesen Rahmen nun schriftlich ausarbeiten und mit den Teilnehmern des Arbeitskreises abstimmen. Bei der nächsten Sitzung sollen

dann nur noch letzte Details abgestimmt werden, ehe der erarbeitete Mustervertrag als Empfehlung an die anderen Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen weitergegeben werden kann.

Zum Abschluss der Sitzung wurde noch über die Rauchwarnmelder-Pflicht diskutiert. Hier ging es speziell um die Pflichten, Aufgaben und Haftung des Verwalters sowie über die Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft. MD

■ Die nächste Sitzung des Arbeitskreises findet am 24. Oktober 2016 bei der Voerder Baugenossenschaft Ennepetal-Voerde in Ennepetal statt.

PERSONALENTWICKLUNG

Sophia Eltrop wird neues EBZ-Vorstandsmitglied

Die Geschäftsführerin der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE GmbH Berlin, Sophia Eltrop, ist seit dem 1. Januar 2016 Vorstandsmitglied des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ). Sie tritt an die Stelle von Wolfgang Huber, Vorstandsvorsitzender der Bürgermeister-Reuter-Stiftung, der altersbedingt das Amt übergibt.

Eltrop ist diplomierte Volkswissenschaftlerin und schloss ihren Master of Public Administration an der Kennedy School of Government Harvard ab. Sie war unter anderem bei Ernst & Young tätig, ist seit 2011 kaufmännische Geschäftsführerin der HOWOGE GmbH und seit November 2013 Mitglied des EBZ-Kuratoriums.

„Seit zwei Jahren engagiert sich Sophia Eltrop in einem unserer wichtigen Gremien. Ich freue mich sehr, dass sie nun als Vorstandsmitglied die Zukunft unseres Hauses aktiv mitgestalten wird. Sie verstärkt mit ihren Kompetenzen unser Team und wir blicken der guten Zusammenar-

beit mit großer Freude entgegen“, erklärt Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ.

Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und Vorsitzender des EBZ-Kuratoriums, würdigte das lange Wirken von Wolfgang Huber: „Zunächst als Aufsichtsratsvorsitzender der EBZ-Tochtergesellschaft und seit 2008 als Vorstandsmitglied hat Wolfgang Huber einen wichtigen Beitrag zur positiven Entwicklung des EBZ geleistet, für den wir ihm sehr dankbar sind.“

Eltrop blickt ihrem neuem Amt mit Freude entgegen: „Mich begeistert am EBZ, dass es zukunftsweisende Themen auf die Agenda setzt. Es fordert die Branche heraus, sich ihrer enormen gesellschaftlichen Verantwortung zu stellen. Dabei unterstützt das EBZ die Unternehmen bei der Aus- und Fortbildung hochqualifizierter Fach- und Führungskräfte und der Personalentwicklung.“

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter sagt: „Mit dem EBZ verfügt unser Verband



über einen professionellen Bildungsanbieter, der weit über die Verbandsgrenzen hinaus wirkt. Für die Wohnungswirtschaft ist das EBZ ein wichtiges Argument im Wettstreit um talentierte Fach- und Führungskräfte und engagierten Nachwuchs. Sophia Eltrop heißen wir als neues Vorstandsmitglied mit viel wohnungswirtschaftlicher Praxis herzlich willkommen.“ AW

RÜCKBLICK

Treffpunkt Ehrenamt in Wohnungsgenossenschaften 2015

Die Monate November und Dezember 2015 standen wieder ganz im Zeichen des Ehrenamts in Wohnungsgenossenschaften: Insgesamt fanden an drei Wochenenden sechs Veranstaltungen in Münster, Duisburg und Bonn statt, zu denen über 150 ehrenamtliche Vorstände und Aufsichtsräte aus Genossenschaften zusammenkamen. Thematisch wurde dabei wieder ein breites Spektrum betrachtet: Uwe Petrat, Geschäftsführendes Vorstandsmitglied Wohnbau Detmold eG, stellte das Projekt „webWohnen – ein interaktives, genossenschaftliches Netzwerk für das generationenübergreifende Zusammenleben“ vor, und Karl-Heinz Abraham, Vorstandsvorsitzender Wohnungsverein Herne eG, berichtete über die Selbstverwaltung in einer Mehrgenerationenwohnanlage. Zur Positionierung einer Wohnungsgenossenschaft im lokalen Markt referierten in Münster Marion Golling, Vorstandsvorsitzende Hohenlimburger Bauverein eG, und in Duisburg und Bonn Ulrich Bimberg, Vorstandsvorsitzender Spar- und Bauverein Solingen eG.



Fotos: Dorny

webWohnen zum Ausprobieren: Uwe Petrat überlässt sein Tablet.

Mit Mario Born, hauptberuflich Architekt und ehrenamtliches Aufsichtsratsmitglied des Wohnungsvereins Münster eG, trat erstmals ein Teilnehmer des Treffpunkts Ehrenamts selbst als Referent auf. Während Born in Münster zum Thema „Architektur – was ist

das? Wirkung und Nebenwirkungen“ vortrug, übernahm Frederik Kruska, Referent des VdW Rheinland Westfalen, diesen Part für die Veranstaltungen in Duisburg und Bonn.

Wie jedes Jahr standen zudem noch die Themen „Jahresabschlussanalyse“ von VdW-Referent Achim Palm und „Genossenschaftsrecht“ von VdW-Referent Sebastian Tackenberg auf dem Programm, wo die Teilnehmer wieder knifflige Fragen lösen mussten.

Besonders gefreut haben sich die Teilnehmer über ein kostenloses Exemplar der fast noch druckfrischen Studie „Bezahlbarer Wohnraum für Starterhaushalte“, die vom Verein „Wohnen in Genossenschaften“ im September 2015 veröffentlicht wurde. Torsten Bölting, Mitautor der Studie, präsentierte beim diesjährigen Treffpunkt Ehrenamt die Ergebnisse.

Abschließend dankte Mirja Dorny, VdW-Genossenschaftsreferentin und Organisatorin der Veranstaltung, den Teilnehmern für die konzentrierte Mitarbeit und den Referenten für ihre Bereitschaft, beim Treffpunkt Ehrenamt mitzuwirken.

MD

■ **Anmeldungen für den Treffpunkt Ehrenamt 2016 sind ab sofort auf der Website des Verbandes möglich. www.vdw-rw.de**



Aufmerksame Zuhörer beim Vortrag von Ulrich Bimberg

VDW TREUHAND GMBH

Leistungen der VdW Treuhand GmbH

Assekuranzmakler | Betriebswirtschaft | Finanzmanagement

Fragt man Wilfried Lange und Uwe Kleinholz, dann bringen sie es wie folgt auf den Punkt: „Wohnungsunternehmen und -genossenschaften können von externer Unterstützung sehr profitieren – aber nur, wenn sie sich Beratern anvertrauen, die die Branche und ihre Besonderheiten gut kennen. Genau dafür hat der Verband die VdW Treuhand gegründet. Wir verfügen über eine jahrzehntelange Expertise und beraten ausschließlich Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.“

2009 wurde das Beratungshaus für die Wohnungswirtschaft im Westen ins Leben gerufen. Es firmiert inzwischen, nach Übernahme der ehemaligen WRW Assekuranzmakler und Finanzmanagement GmbH, als VdW Treuhand GmbH Assekuranzmakler | Betriebswirtschaft | Finanzmanagement. Mit viel Engagement hat das Team in den vergangenen Jahren um die Kunden gekämpft.

Mit Erfolg: Lange und Kleinholz sind heute als Geschäftsführer für 19 Mitarbeiter verantwortlich, die wiederum 241 Kunden im gesamten VdW-Verbandsgebiet betreuen. Bei ihnen handelt es sich in der Mehrzahl um Wohnungsgenossenschaften, doch auch öffentlich-kommunale, privatwirtschaftliche und weitere Wohnungsunternehmen wenden sich an die Treuhand, um von der Fachkenntnis des Beratungshauses zu profitieren.

„Die Tätigkeit der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften dreht sich natürlich immer um das Kerngeschäft, also um die Schaffung und Vermietung von Wohnraum“, sagt Kleinholz. „Doch um diesen Kern herum gibt es heute mehr Themen denn je, mit denen sich die Unternehmen zusätzlich befassen müssen.“ Die Treuhand bietet externes Know-how zu jenen Themen, die gerade kleinere Gesellschaften oder Genossenschaften nicht intern abdecken können (siehe Abbildung).

Dabei weiß man an der Kanzlerstraße in Düsseldorf sehr wohl, dass externe Unterstützung in manchen Unternehmen auch kritisch gesehen wird. „Es wird manchmal befürchtet, dass externe Berater Unruhe ins Unternehmen bringen“, sagt Lange. „Da hilft uns unsere enge Verbindung mit der Branche. Wir haben den Anspruch, als Problemlöser für unsere Kunden zu wirken und nehmen uns Zeit für jedes Unternehmen. Wir analysieren den Ist-Zustand vor dem Hintergrund unserer wohnungswirtschaftlichen Kenntnisse, wir beraten in Hinsicht auf Verbesserungspotenziale, wir suchen für die Kunden nach Wegen hin zu mehr Flexibilität und zu neuen Spielräumen.“ Bei rund drei Millionen Euro liegt der derzeitige Umsatz der Treuhand, die sich genau wie ihre Kunden nachhaltig erfolgreich entwickeln will. „Als Tochter des VdW Rheinland Westfalen wollen wir die Wohnungswirtschaft dauerhaft erfolgreich begleiten“, sagen die Geschäftsführer. „Deswegen werden Gewinne

reinvestiert in neue IT-Lösungen, neue Kompetenzen und neue Mitarbeiter.“

Insbesondere die Digitalisierung hält die Treuhand derzeit auf Trab: Sie berät bei der Einrichtung papierloser Dokumentenmanagementsysteme, führt IT- und ERP-Beratung durch, hat eigene digitale Lösungen etwa für Organisationsmanagement und Schadensmanagement programmieren lassen, die sie ihren Kunden zur Verfügung stellt. Gerade für kleinere Unternehmen übernimmt sie damit Tätigkeiten, die ansonsten kaum zu bewältigen wären. Dass sich der Trend verlangsamt, ist bis auf Weiteres nicht abzusehen: In dem Maß, in dem sich die Ansprüche an Wohnungsunternehmen steigern und neue Themen an Bedeutung für die Branche gewinnen, wird sich auch die VdW Treuhand GmbH Assekuranzmakler | Betriebswirtschaft | Finanzmanagement für ihre Kunden weiterentwickeln. AW

Diese Leistungen bietet die VdW Treuhand GmbH an:

ASSEKURANZMAKLER	BETRIEBSWIRTSCHAFT	FINANZMANAGEMENT
<ul style="list-style-type: none"> • Vertragsanalysen • Vertragsvermittlung • Vertragsverwaltung • Schadenmanagement • Schadenbesichtigungen • Treuhand-Schadenkonten • Elektronisches Schadenprogramm • Schadengutachten • Betriebliche Altersvorsorge 	<ul style="list-style-type: none"> • Jahresabschlusserstellung • Wirtschaftlichkeitsanalysen • Investitions- und Planungsrechnung • Kaufmännische Geschäftsbesorgung • Prüfungen für den Aufsichtsrat • Risiko-Managementsysteme • Organisationsberatung • Datenschutzberatung • Externer Datenschutzbeauftragter • Interne Revision • Controlling • Unternehmensbewertung • IT Beratung / ERP-Beratung • Schnittstellenprogrammierung • Dokumentenmanagementsysteme (DMS) 	<ul style="list-style-type: none"> • Kreditportfolio-Analyse • Beleihungsoptimierungen • Ermittlung Beleihungsspielräume • Finanzportfolio-Berichte • Darlehensberatung/-vermittlung • Beratung bei Neukrediten, Prolongationen und Umschuldungen • Erstellen von Ratingunterlagen für Banken • Fördermittelberatung • Festgeldanlage

Gedenktafel für einen prominenten Bewohner

GENOSSENSCHAFTLICHER SCHALKER BAUVEREIN EG >> Feierlich enthüllte Gelsenkirchens Oberbürgermeister Frank Baranowski eine Gedenktafel am Haus Bismarckstraße 193. „Hier, beim Genossenschaftlichen Schalker Bauverein, hatte der spätere Bundespräsident Richard von Weizsäcker zwischen 1950 und 1954 gewohnt, er war also rund fünf Jahre Gelsenkirchener.“



Oberbürgermeister Frank Baranowski und GSB-Vorstand Alexander Scharpenberg (r.) nach der Enthüllung der Gedenktafel. Anschließend nahm sich der OB noch die Zeit auf einen Kaffee in der nahe gelegenen Geschäftsstelle des Schalker Bauvereins.

Richard von Weizsäcker lebte als Untermieter in der Bismarckstraße, sein Büro als Referendar bei Mannesmann hatte er nicht weit entfernt „auf Consol“ am Schalker Markt.

Oberbürgermeister Frank Baranowski dankte dem Genossenschaftlichen Schalker Bauverein sowie Alexander Scharpenberg, Geschäftsführender Vorstand des GSB, für die Erlaubnis zur Anbringung der Gedenktafel, die einstimmig vom Rat der Stadt beschlossen worden war. In Anwesenheit etlicher interessierter Bürger und von Prof. Dr. Stefan Goch sowie Birgit Klein vom Institut für Stadtgeschichte, die über von Weizsäckers Leben in Gelsenkirchen recherchiert und den Text der Tafel verfasst hatten, erzählte

der OB auch eine Anekdote aus seinem eigenen Leben.

In genau jenem Haus, in dem in den 50er-Jahren der spätere Bundespräsident gewohnt hatte, befand sich 1994 das Wahlkreisbüro des damaligen Landtagsabgeordneten Frank Baranowski. „Seit dieser Zeit bin ich auch immer noch Mitglied in der Schalker Wohnungsgenossenschaft“, freute sich der OB und gestand: „Als ich mit meinem Wahlkreisbüro hier einzog, wusste ich gar nicht, dass das Haus mal so einen prominenten Bewohner gehabt hatte.“ Dieser in späteren Jahren „prominente Bewohner“ verdiente in seiner Gelsenkirchener Zeit 175 D-Mark bei Mannesmann und habe entsprechend

bescheiden gelebt. Später wurde von Weizsäcker Präsident des Deutschen Evangelischen Kirchentages und wurde damit erstmals einer breiten Öffentlichkeit bekannt. 1969 zog er für die CDU in den Bundestag ein. Von 1981 bis 1984 war der ehemalige Gelsenkirchener dann Regierender Bürgermeister von Berlin, bevor er 1984 zum sechsten deutschen Bundespräsidenten gewählt wurde.

Oberbürgermeister Baranowski erinnerte in seiner Ansprache an „eine der bedeutendsten politischen Reden der Nachkriegsgeschichte“, die der Bundespräsident gehalten habe. Anlässlich des 40. Jahrestages des Kriegsendes nannte von Weizsäcker den 8. Mai 1945, das Kriegsende, nicht nur einen

„Tag des Nachdenkens“, sondern auch einen „Tag der Befreiung“. „Was heute für uns eine selbstverständliche Sichtweise ist, war damals sehr mutig.“ Baranowski sinnierte auch darüber, ob die fünf Jahre von Weizsäcker in Gelsenkirchen nicht auch prägend gewesen sein könnten für seine klaren und realistischen Aussagen. „Vielleicht hat er das von unserer Ruhrgebietsmentalität mitgenommen.“

Alexander Scharpenberg vom Schalker Bauverein dankte dem Oberbürgermeister für seine Ansprache und die Enthüllung der Gedenktafel: „Es ist für unsere Genossenschaft selbstverständlich, dass wir auf diesem Wege das Gelsenkirchener Erinnerungsorte-Tafelprojekt unterstützen können.“

Anzeige

Entwicklung

Bei einer „Minga“ arbeiten Menschen zusammen für die Gemeinschaft. Die DESWOS hilft weltweit, Traditionen der SELBSTHILFE neu zu entwickeln!

DESWOS-Spendenkonto
IBAN:
DE87 3705 0198 0006 6022 21



DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

deswos.de



ecuador

Auch sei man durchaus ein wenig stolz darauf, dass der spätere Erste Bürger des Staates einmal für fünf Jahre in Gelsenkirchen und

bei seiner Genossenschaft gewohnt habe, Scharpenberg. Holl

BAUVEREIN GEVELSBERG EG

Fassade wird zur Staffelei für Kunst am Bau

Die Bauverein Gevelsberg eG hat die Giebelseite ihres Objektes an der Bahnhofstraße 12 künstlerisch gestaltet.

Nachdem die Efeu-Berankung an der Fassade entfernt wurde, konnten zum einen die Spuren der Pflanze nicht vollständig beseitigt werden und zum anderen wirkte die große Fläche der Hauswand mit nur einer kleinen Fensteröffnung ziemlich trostlos. Schnell war klar, dass ein einfacher Anstrich an dem 1922 errichteten Gebäude nicht ausreichen würde. Zum ersten Mal wurde deshalb die Giebelseite eines Hauses der Genossenschaft künstlerisch gestaltet und zum Leben erweckt. Vor-



Fotos: Bauverein Gevelsberg eG

stand Frank Ryll erklärt: „Unsere wesentliche Idee war, den Stil der ansprechenden Stuckfassade von der Straßenseite fortzuführen und Personen zu integrieren, um der Fassade Realitätsnähe und Lebendigkeit zu geben.“ Auf der Fassade spielen Kinder auf dem Hof, eine alte Frau schaut zufrieden aus dem Fenster, Vater und Tochter genießen die Zeit auf dem Balkon – alles nur Farbe und doch so real. Auf die Idee ist Ryll bei einem Besuch in Italien gekommen: „Vor einigen Jahren habe

ich in Genua Beispiele von realitätsnaher Fassadenmalerei kennengelernt, die mir gut gefallen haben. So entstand die Idee, unsere Giebel-Fassade entsprechend zu gestalten.“ Zur Umsetzung der Gestaltung wurde der Genossenschaft ein spezialisiertes Unternehmen aus Dortmund empfohlen. Nach einigen Konzeptvorschlägen und Überarbeitungen hat sich das neue Fassadenbild ergeben.

MD



ALTENAER BAUGESELLSCHAFT EG

Zusammenleben klappt reibungslos

Viele der über 330 Flüchtlinge, die bis November nach Altena gekommen sind, haben inzwischen eine Wohnung bei der ABG bezogen. Es sind nahezu ausschließlich Menschen mit Bleibeperspektive, die vor Krieg und Zerstörung und unter Gefahr für Leib und Leben geflohen sind. Damit nimmt das Wohnungsunternehmen seine Aufgabe wahr, die Stadt bei ihren Aufgaben zu unterstützen und den

Menschen eine Bleibe zu gewähren. Dies gilt auch und erst recht für die 100 Menschen, die die Burgstadt zusätzlich zur allgemeinen Zuweisungsquote aufgenommen hat.

In der Regel verläuft das Zusammenleben alter und neuer Bewohner bislang reibungslos. So die Erfahrungen der Kundenbetreuer der ABG. Ein auch in der Presse aufgegriffener Fall eines Altmieteters, der Angst vor den

Flüchtlingen hatte, wurde schnell geklärt. „Ich fand es gut, dass der Mieter damit zu uns gekommen ist“, erinnert sich ABG-Vorstand Joachim Effertz. Es gab sogleich ein Treffen zwischen alten und neuen Bewohnern des Hauses, dem zuständigen Kundenbetreuer der ABG und dem freiwilligen Paten der Flüchtlinge vom Stellwerk. Schnell wurden Missverständnisse und Misstrauen abgebaut.

EFF



Foto: DESWOS

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT AM VORBERGSPARK EG

365 Tage im Jahr Weihnachten

Die Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. und ihr Geschäftsführer Werner Wilkens können sich freuen: Das schöne Acrylportrait des Weihnachtsmanns, das die Dr. Klein & Co. AG zugunsten der DESWOS versteigert hat, ließ sich Thomas Meißner nicht entgehen.

So erwarb der Vorstandsvorsitzende der Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark das durch die Künstlerin Enke Cäcilie Jansson geschaffene Gemälde für 560 Euro. Die doppelte Summe, nämlich eine Spende in Höhe von 1.120 Euro, kommt nun dem Projekt „Georg-Potschka-Ausbildungszentrum für junge Mädchen in Afrika“ in Kibamba (Tansania) zugute.

AW

ALLBAU AG

Modernisierung im Essener Südostviertel kann starten

Die Allbau AG kann in die konkreten Planungen für ihr großes Modernisierungsprojekt im Südostviertel einsteigen. Oberbürgermeister Thomas Kufen und Stadtdirektor Hans-Jürgen Best übergaben offiziell den Bewilligungsbescheid beziehungsweise die Förderzusage des Landes im Rahmen der Gemeinschaftsinitiative „Besser wohnen – energetische Sanierung plus“ an Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski.

Die Allbau AG investiert im Südostviertel rund 28 Millionen Euro in die Modernisierung von rund 600 Mietwohnungen und sieben Gewerbeeinheiten. Gemeinsame Zielvorgabe der Stadt Essen, der Landesregierung und Essens größtem Wohnungsanbieter bleibt jedoch: Trotz der hohen Investitionen soll die Grundmiete nicht wie in der üblichen Höhe bei Modernisierungsmaßnahmen angehoben werden. Das Ergebnis lässt sich sehen und hat Pilotprojekt-Charakter: Durch verbesserte Fördermaßnahmen des Landes Nordrhein-Westfalen und einer Vereinbarung mit der Stadt Essen über die Berücksichtigung der niedrigeren Energiekosten bei Transferleistungsempfängern im Quartier, kann die Allbau AG trotz der hohen Investitionen eine durchschnittliche Grundmiete von fünf Euro pro Quadratmeter direkt nach den Maßnahmen garantieren. Für die Mieter der Allbau AG bedeutet dies auf der einen Seite zwar eine Beeinträchtigung



Foto: Allbau AG

Oberbürgermeister Thomas Kufen, Dirk Miklikowski, Stadtdirektor Hans-Jürgen Best (v. l.)

durch Schmutz und Lärm während der rund dreijährigen Bauzeit, aber auf der anderen Seite ein preiswertes Leben und Wohnen in Allbaus stadtwweit größtem und dann modernisiertem Quartier.

„Ich bin mir ziemlich sicher, dass bezahlbarer Wohnraum auch in Essen in Zukunft knapp wird. Deshalb modernisieren wir nicht nur hier im Südostviertel, sondern auch in Altendorf und Bochold mithilfe von öffentlichen Förderungen Bestandswohnungen, die dann teilweise auch wieder unter die sogenannte Sozialbindung fallen werden. Zusätzlich investieren wir in den nächsten Jahren verstärkt in den sozialen Wohnungsneubau und errichten in den kommenden drei bis vier Jahren insgesamt rund 250 öffentlich geförderte Wohnungen,“ so Miklikowski.

AW

WOHNUNGSVEREIN HERNE EG

Sonja Pauli wird hauptamtlicher Vorstand

Der Jahreswechsel 2015/2016 hat für den Wohnungsverein Herne auch einen Wechsel an der Spitze der traditionsreichen Wohnungsgenossenschaft bedeutet: Nach 36 Jahren bei der Genossenschaft hat sich Vorstand Karl-Heinz Abraham in den Ruhestand verabschiedet, Sonja Pauli hat seine Aufgaben übernommen.

Zu tun wird Abraham dabei auch künftig genug haben: Er wird als nebenamtlicher Vorstand des Wohnungsvereins auch künftig mit Rat und Tat zur Seite stehen. „Ich werde mich auch an der einen oder anderen Stelle bei sozialen Aufgaben engagieren“, so der Ruheständler. „Auch im Verein ID 55, bei dem ich seit einiger Zeit Mitglied bin, werde ich mich jetzt mehr einbringen.“

Pauli kennt die Genossenschaft bereits gut, sie ist schon seit 2007 für das Unternehmen tätig. „Ich fühle mich auf die große Verantwortung, die mir übertragen wurde, gut



Sonja Pauli

vorbereitet. Ich freue mich, in die großen Fußstapfen meines Vorgängers zu treten und die einen oder anderen Pläne von Herrn Abraham, hoffentlich in seinem Sinne, für die Genossenschaft voranzutreiben.“ Mit Abraham war der Wohnungsverein eine deutlich vernehmbare Stimme in Herne. Pauli wird sicherstellen, dass das so bleibt:



Karl-Heinz Abraham

„Wir haben in vielen Dingen die gleiche Meinung, aber wir gehen die Themen durchaus unterschiedlich an. Ich bin vielleicht in der einen oder anderen Situation etwas abwartender und ruhiger. Das bedeutet aber noch lange nicht, dass es um den Wohnungsverein leiser wird.“

AW

VERABSCHIEDUNG

Heinz Letat hat endlich mehr Zeit für die Familie

Und noch ein Abschied beim Wohnungsverein Herne eG: Am 31. Dezember 2015 schied Heinz Letat, ein Urgestein der Herner Wohnungswirtschaft, aus dem Vorstand des Wohnungsvereins Herne aus und gab auch den Vorsitz der Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft Emscher-Lippe in neue Hände.

Letat war 25 Jahre jung, als er vom Aufsichtsrat der damaligen Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG Herne in den Vorstand berufen wurde. 30 Jahre lang sollte er diesen nebenamtlichen Posten behalten, ehe „seine“ Genossenschaft 2006 mit dem Wohnungsverein Herne verschmolz. Auch im neuen Unternehmen übernahm Letat sofort wieder Verantwortung im Vorstand. Sie endete im Dezember 2015, weil die in der Satzung festgelegte Altersbegrenzung eine neue Amtszeit des 67-Jährigen nicht zulässt.

„Für unsere Genossenschaft ist das Ausscheiden des langjährigen Vorstands ein herber Verlust“, sagte die Vorstandsvorsitzende Sonja Pauli. In der Genossenschaft kümmerte sich Letat vor allem um Mitgliederangelegenheiten. „Mit Ruhe, Gelassenheit und Toleranz konnte er so manchen Konflikt zum Guten wenden. Mit guten Ratschlägen und durch seine große Persönlichkeit hat Heinz Letat unsere Genossenschaft nachhaltig mitgeprägt.“ Seine Vorredner hatten lobend über Letats berufliche Seite gesprochen, im Anschluss bedankte sich VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter für sein Engagement im Verband: „Zu deiner ausgeprägten Haltung, Verantwortung zu übernehmen, wenn es notwendig wird, dich einzubringen, wenn du gefragt wirst, zeichnet es dich vor allem aus, dass du ein Mensch des Ausgleichs bist. Du spielst Probleme nicht zurück, sondern du suchst pragmatische Lösungen und Wege, willst immer mitnehmen, einbinden, am Ende fachlich überzeugen.“



Nun hat Letat etwas, was in seinem Alltag bisher stets ein knappes Gut war: Zeit für seine Ehefrau Heidi und für seinen Enkel Jonas. Darüber hinaus hat er sich vorgenommen, an einer Verbesserung seines Golf-Handicaps zu arbeiten. Auch bei seiner Verabschiedung blieb Letat seiner sozialen Verpflichtung treu: Statt Geschenken bat er seine Gäste, darunter VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, um eine Spende für den Verein „Herne hilft“, der in Not geratene Bürger der Stadt unterstützt.

MD

WOHNBAU DINSLAKEN GMBH

Wilhelm Krechter folgt auf Gert Huesmann

Geschäftsführerwechsel am unteren Niederrhein: Zum 1. Januar 2016 ist Dipl.-Ing. Architekt Wilhelm Krechter zum alleinigen Geschäftsführer der Wohnbau Dinslaken GmbH bestellt worden. Er tritt damit die Nachfolge von Dipl.-Ing. Gert Huesmann an, der 33 Jahre lang für die Gesellschaft tätig war – davon 21 Jahre als Geschäftsführer.

Die Wohnbau Dinslaken GmbH wurde vor 95 Jahren als Siedlungsgesellschaft für den Kreis Dinslaken gegründet und befindet sich heute noch in überwiegend kommunaler Hand. Die Gesellschaft hält rund 6.000 Wohnungen und vier Seniorenheime im Bestand und agiert, nicht

nur wegen einer niedrigen Leerstandsquote, wirtschaftlich sehr erfolgreich zum Wohle der Region.

Krechter kennt das Unternehmen bereits gut: Er leitete bisher als Prokurist die technische Abteilung und zeichnete für viele große Bauprojekte, hiervon drei Seniorenheime mit heimverbundenen Wohnungen, verantwortlich. Seine Hauptaufgabe wird sein, zusätzlich benötigten Wohnraum in Bestandsgebieten der Städte Dinslaken und Voerde sowie dem Stadtteil Duisburg-Walsum zu schaffen.

In Partnerschaft mit den Kommunen will das Unternehmen wieder verstärkt in Projekte mit öffentlicher Förderung investieren. Der-

zeit geht man von einem Bauvolumen von circa 25 Millionen Euro aus. AW



Foto: Wohnbau Dinslaken GmbH

Wilhelm Krechter

NACHRUF

Große Trauer um Winfried Zysk

Die Wohnbau eG in Essen trauert um ihren Vorstandssprecher Dipl.-Kfm. Winfried Zysk. Er war am 12. Januar 2016 im Alter von 65 Jahren plötzlich und unerwartet verstorben.

Zysk trat am 1. Juli 1983 in den Dienst der Genossenschaft ein und wurde am 1. April

1985 in den Vorstand berufen. Wenig später wurde er zum Vorstandssprecher ernannt. Gemeinsam mit seinen Vorstandskollegen hatte er die Wohnbau eG stets weiterentwickelt und ihr mit seiner zukunftsweisen den Strategie eine gute Position am Essener Wohnungsmarkt verschafft. Die Wohnbau eG, 1903 als gemeinnützige Wohnungsbau-

genossenschaft gegründet, hat derzeit rund 6.000 Mitglieder und circa 4.500 Wohnungen in Essen. Ihr vorrangiges Ziel ist es, ihre Mitglieder mit preisgünstigem Wohnraum auf anspruchsvollem Niveau zu versorgen. Darüber hinaus war Zysk viele Jahre Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Essener Wohnungsunternehmen. Außerdem engagierte er sich als ehrenamtlicher Prüfer, davon viele Jahre als Prüfungsausschussvorsitzender, bei der IHK zu Essen für den Beruf der Immobilienkaufleute.

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter spricht den Hinterbliebenen von Zysk sowie der Wohnbau eG sein tief empfundenes Beileid aus: „Winfried Zysk hinterlässt eine Lücke und wird uns allen fehlen. Wir trauern um einen engagierten Kollegen, der für seine Wohnungsgenossenschaft viel erreicht und sich im Verband für die Ziele der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft mit Leidenschaft engagiert hat.“ AW



Foto: Wohnbau eG Essen

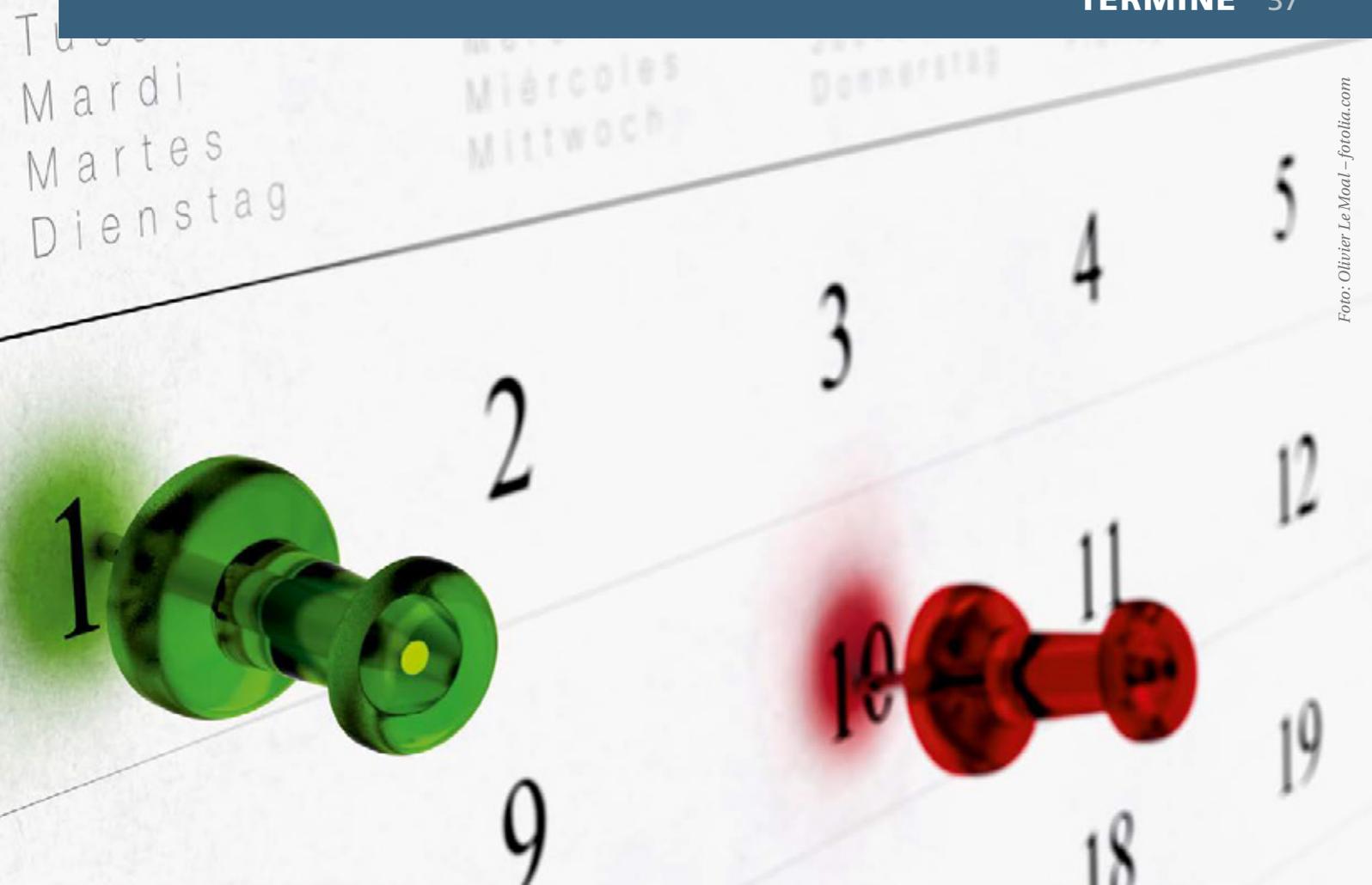


Foto: Olivier Le Moal - fotolia.com

Termine 2016

Termine Verband		
Arbeitskreis Compliance	Mittwoch, 17. Februar 2016	Düsseldorf
Arbeitskreis Wohnraumförderpolitik	Dienstag, 23. Februar 2016	Düsseldorf
Klausurtagung Genossenschaftsausschuss	Donnerstag/Freitag, 25./26. Februar 2016	Niederkassel-Uckendorf
Arbeitskreis Berufliche Bildung und Personalentwicklung	Mittwoch, 2. März 2016	Köln
Arbeitskreis Steuern und Bilanzierung	Mittwoch, 2. März 2016	Mülheim
Arbeitskreis Stadt- und Quartiersentwicklung	Mittwoch, 2. März 2016	Bielefeld
Arbeitskreis Wohnen im Alter	Dienstag, 8. März 2016	Bielefeld
Arbeitskreis Recht	Donnerstag, 10. März 2016	Neuss
Arbeitskreis Multimedia	Dienstag, 15. März 2016	Messebesuch CeBIT
Treffpunkt Sozialarbeit	Montag, 18. April 2016	Bochum
Arbeitskreis Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung	Donnerstag, 21. April 2016	Wesel

Allgemeine Termine		
Aktuelles Mietrecht	Montag, 4. April 2016	Münster
IfG-Symposium	Dienstag, 5. April 2016	Münster
Europäischer Tisch	Montag/Dienstag, 18./19. April 2016	Rheine

Vermietungsgenossenschaft und EK 02-Abgeltungssteuer

UNTERBRINGUNG VON FLÜCHTLINGEN >> Mit Schreiben vom 20. November 2014 hat das Bundesministerium der Finanzen (BMF) eine Billigkeitsregelung bei der vorübergehenden Unterbringung von Bürgerkriegsflüchtlingen und Asylbewerbern in Wohnungen von Vermietungsgenossenschaften und -vereinen im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 10 Körperschaftsteuergesetz (KStG) erlassen.

In den vergangenen Monaten wurden im Zusammenhang mit der Flüchtlingsunterbringung weitere Problembereiche signalisiert, die ebenfalls einer Klarstellung beziehungsweise einer Billigkeitsregelung bedürfen. Der GdW hat diese gegenüber dem BMF thematisiert; nun liegt das Ergebnis der Erörterung mit den obersten Finanzbehörden der Länder mit Datum vom 14. Dezember 2015 vor.

1. Begünstigte Vermietung auch an caritative Einrichtungen

In Buchstabe c der Billigkeitsregelung vom 20. November 2014 wird „lediglich“ die Überlassung der Wohnungen an juristische Personen des öffentlichen Rechts steuerunschädlich ermöglicht (Voraussetzung: Erwerb und Halten von Genossenschaftsanteilen durch die juristische Person des öffentlichen Rechts sowie Abschluss des Miet- oder Nutzungsvertrages mit der Genossenschaft).

Die Wohnungswirtschaft hat sich gegenüber dem BMF für eine sinngemäße Anwendung beziehungsweise Ausweitung der unter Buchstabe c enthaltenen Billigkeitsregelung auf gemeinnützige, mildtätige und kirchliche Vereine im Sinne der §§ 51 ff. Abgabenordnung (AO) ausgesprochen, dem nunmehr Rechnung getragen wurde: Die Billigkeitsregelung ist auch anzuwenden, wenn steuerbegünstigte Körperschaften im Sinne der §§ 51 ff. AO (zum Beispiel caritative Einrichtungen) die Genossenschaftsanteile erwerben und für den genannten Zweck den Miet- oder Nutzungsvertrag abschließen.

2. EK 02-Problematik (Weiteranwendung der bisherigen Rechtslage des § 38 KStG) Einhaltung der Umsatzgrenze

Kapitalgesellschaften und vollsteuerpflichtige Genossenschaften müssen, um die bisherige Rechtslage des § 38 KStG weiterhin anwenden zu können, bis einschließlich 2019 bestimmte Voraussetzungen erfüllen (siehe hierzu § 34 Abs. 14 Satz 1 KStG). Eine Voraussetzung ist, dass in jedem Jahr die Umsatzerlöse aus der Verwaltung und Nutzung eigenen zu Wohnzwecken dienenden

Grundbesitzes, aus der Betreuung von Wohnungsbauten und aus der Errichtung und Veräußerung von Eigenheimen, Kleinsiedlungen oder Eigentumswohnungen (wohnungswirtschaftliche Umsatzerlöse) mehr als 50 Prozent der gesamten Umsatzerlöse betragen müssen.

Für steuerbefreite Vermietungsgenossenschaften wird das Einhalten dieser Umsatzgrenze als Voraussetzung für die Weiteranwendung der bisherigen Rechtslage des § 38 KStG nicht gefordert.

In Bezug auf die Unterbringung von Flüchtlingen in Flüchtlingsheimen oder Gemeinschaftsunterkünften bestehen aufgrund des Begriffs der Wohnung (siehe hierzu § 181 Abs. 9 Bewertungsgesetz (BewG)) Unklarheiten, ob es sich hierbei ebenfalls um eine „Nutzung zu Wohnzwecken“ handelt.

Die Wohnungswirtschaft hat daher um eine Klarstellung, gegebenenfalls auch eine Billigkeitsregelung, gebeten, dass in solchen Fällen der Flüchtlingsunterbringung eine „Nutzung zu Wohnzwecken“ gegeben ist, da ansonsten die Gefahr besteht, dass die wohnungswirtschaftlichen Umsatzerlöse nicht mehr überwiegen und betroffene Wohnungsunternehmen, die solche Flüchtlingsheime oder Gemeinschaftsunterkünfte an juristische Personen des öffentlichen Rechts vermieten, von der Verpflichtung zur Zahlung der EK 02-Abgeltungssteuer erfasst würden.

Dem Anliegen wurde zwar vom BMF im Schreiben vom 14. Dezember 2015 nicht so entsprochen, dass diese Vermietung als zu Wohnzwecken dienend einqualifiziert wird. Aber man ist der Wohnungswirtschaft inhaltlich gleichwertig entgegengekommen, indem – aus Billigkeitsgründen – Erträge aus der Überlassung von Heimen oder Gemeinschaftsunterkünften an juristische Personen des öffentlichen Rechts oder an steuerbegünstigte Körperschaften im Sinne der §§ 51 ff. AO zur Unterbringung von Bürger-

kriegsflüchtlingen und Asylbewerbern ab dem Veranlagungszeitraum 2014 bei der Ermittlung der Umsatzgrenze

außer Ansatz bleiben. Das heißt, damit ändert sich auch nicht das Verhältnis der begünstigten Umsatzerlöse zu den gesamten Umsatzerlösen.



3. Verlängerung des zeitlichen Anwendungsbereichs der Billigkeitsregelung vom 20. November 2014

Die Billigkeitsregelung vom 20. November 2014 ist derzeit zeitlich befristet für die Veranlagungszeiträume 2014 bis 2018. Ein unbefristeter Abschluss von Mietverträgen führt ab dem 1. Januar 2019 zur Steuerunschädlichkeit.

Die Wohnungswirtschaft hat gegenüber dem BMF angeregt, sofern eine unbefristete Anwendung der bisherigen Billigkeitsregelung derzeit noch nicht geregelt werden kann, die Billigkeitsregelung zur Sicherstellung der Steuerunschädlichkeit – zumindest – auf solche Zeiträume auszudehnen, die in den speziell zur Verbesserung der Flüchtlingsunterbringung aufgelegten Sonderprogrammen der Bundesländer in Bezug auf die Dauer der (miet-)vertraglichen Beziehungen, Belegungsbindungen oder Ähnliches vorgeschrieben sind.

Das BMF hat die Problematik mit den obersten Finanzbehörden der Länder erörtert. Eine abschließende Meinungsbildung ist allerdings noch nicht erfolgt. Die Wohnungswirtschaft wurde gebeten, die Bitte nach Verlängerung der Billigkeitsregelung anhand konkreter Fälle näher zu unterlegen. Über die weitere Entwicklung werden wir informieren.

§ 6B EStG

Steuerfreie Übertragungsmöglichkeit eines Veräußerungsgewinns

Nach dem Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) vom 16. April 2015 verstößt § 6b Einkommensteuergesetz (EStG), nach dem die Stundung der Steuerschuld für Gewinne nur unter der Voraussetzung gewährt wird, dass diese Gewinne in den Erwerb von Ersatzwirtschaftsgütern reinvestiert werden, die zum Anlagevermögen einer in Deutschland gelegenen Betriebsstätte des Steuerpflichtigen gehören, gegen die Niederlassungsfreiheit.

Mit ihrer Klage beantragt die Europäische Kommission festzustellen, dass die Bundesrepublik Deutschland gegen das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum vom 2. Mai 1992 verstoßen

hat, indem sie Vorschriften erlassen und beibehalten hat, nach denen die Steuer auf den Gewinn, der bei der entgeltlichen Veräußerung bestimmter Anlagegüter (Grundbesitz des Anlagevermögens) realisiert wurde, durch „Übertragung“ dieses Gewinns auf neu angeschaffte oder hergestellte Anlagegüter („Ersatzwirtschaftsgüter“) bis zu deren Veräußerung gestundet wird, soweit die letztgenannten Güter zum Anlagevermögen einer inländischen Betriebsstätte des Steuerpflichtigen gehören. Eine solche Stundung ist nicht möglich, wenn die Güter zum Anlagevermögen einer Betriebsstätte des Steuerpflichtigen gehören, die sich in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem anderen Vertragsstaat des Abkommens befindet.



Durch das am 16. Oktober 2015 vom Bundesrat verabschiedete Steueränderungsgesetz wurde in § 6b EStG ein Absatz 2a eingefügt, wonach künftig auch Reinvestitionen in einem EU-Mitgliedstaat sowie in Staaten des EWR-Wirtschaftsraumes begünstigt sind.

JG

BILANZIERUNG

Vertragliche Kaufpreisaufteilung von Grund und Boden und Gebäude

Nach dem Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 16. September 2015 ist eine vertragliche Kaufpreisaufteilung von Grund und Boden und Gebäude der Berechnung der Abschreibung (AfA) auf das Gebäude zugrunde zu legen, sofern sie zum einen nicht nur zum Schein getroffen wurde sowie keinen Gestaltungsmissbrauch darstellt, und zum anderen das Finanzgericht auf der Grundlage einer Gesamtwürdigung von den Grund und Boden und das Gebäude betreffenden Einzelumständen nicht zu dem Ergebnis gelangt, dass die vertragliche Kaufpreisaufteilung die realen Wertverhältnisse in grundsätzlicher Weise verfehlt und wirtschaftlich nicht haltbar erscheint.

Anmerkung: Dass das Bundesministerium der Finanzen (BMF) dem Verfahren beigetreten war, unterstreicht die Bedeutung, die man dem Fall beigemessen hat. Und in der Tat ist die Kaufpreisaufteilung bebauter Grundstücke von jeher Anlass zu Streitigkeiten zwischen Steuerpflichtigem und Finanzamt, weil der Erwerber die AfA-fähigen Aufwendungen auf das Gebäude möglichst hoch ansetzt, es an gegensätzlichen Interessen bei Veräußerern und Erwerbern fehlt und Veräußerungsgewinne nur ausnahmsweise besteuert werden. Auch im neueren Schrifttum wird diesem Problem Aufmerksamkeit gewidmet (siehe Jardin/Roscher, NWB 42/2014 Seite 3155 und Burkhardt/Müller/Schuster, BBK 17/2014 Seite 810). Im Betriebsvermögen kann als Aufteilungsmaßstab das Verhältnis der Teilwerte von Grund und Boden und Gebäude herangezogen werden (siehe nur BFH-Urteil vom 16. Dezember 1981 – I R 131/78 BStBl 1982 II Seite 320). An einem solchen gesetzlich vorgesehenen, objektiven Maßstab fehlt es aber bei Objekten im Privatvermögen. Um unnötigen Streit zu vermeiden, sollte daher den Kaufverträgen eine

auch für das Finanzamt akzeptable Aufteilung zugrunde gelegt werden, die gegebenenfalls durch ein schon zu diesem frühen Zeitpunkt eingeholtes Gutachten gestützt wird. Kommt es doch zu einem Rechtsstreit, hat das Finanzgericht als Tatsacheninstanz insoweit eine Gesamtwürdigung vorzunehmen, die alle das Gebäude, aber auch den Grund und Boden betreffenden wertbestimmenden Aspekte berücksichtigt und bewertet. Hierzu führt der BFH Beispiele an. Als gebäudebezogene Vor- und Nachteile benennt der BFH außer der Bauqualität etwa den durch die Lage und das soziale Umfeld geprägten Wohnwert, der auch Veränderungen unterliegen kann. Dazu gehört etwa die Nähe von Einkaufszentren, Ärzten, Kindergärten und Schulen. Diese Umstände sowie ein Gutachten, dass dies in seiner Bewertung berücksichtigt wird, kann ein Kläger erforderlichenfalls unter Beweisantritt vortragen, damit das Finanzgericht im Rahmen seines ihm vom BFH zugestandenen Bewertungsspielraums zu einer revisionsfesten Entscheidung gelangt.

JG

Foto: grafikplusfoto – fotolia.com





Ablauf der Aufbewahrungsfristen

Aufgrund der Aufbewahrungsfristen des § 257 Handelsgesetzbuch (HGB) und des § 147 Abs. 3 Satz 1 Abgabenordnung (AO) sind ab Beginn des Jahres 2016 nicht mehr aufbewahrungspflichtig:

- Haupt-, Grund- und Nebenbücher, Kontenpläne, Kontenregister, Depotbücher und Fahrtenbücher, in denen die letzte Eintragung vor dem 1. Januar 2006 vorgenommen worden ist.
- Handels- und Steuerbilanzen einschließlich Gewinn- und Verlustrechnungen, die vor dem 1. Januar 2006 festgestellt worden sind. JG

BILANZIERUNG

Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (OFD)

Die Oberfinanzdirektion (OFD) Niedersachsen befasst sich in einer aktuellen Verfügung mit der Bildung einer Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen in Papier- oder digitaler Form (OFD Niedersachsen vom 5. Oktober 2015 – S 2137 – 106 – St 221/St 222).

Hintergrund: Für die zu erwartenden Aufwendungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen ist eine Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten zu bilden, weil dafür eine öffentlich-rechtliche Aufbewahrungspflicht (§ 257 HGB, § 147 Abgabenordnung sowie Einzelsteuergesetze) besteht (BFH, Urteil vom 19. August 2002 – VIII R 30/01). Die Passivierungspflicht besteht sowohl in der Handelsbilanz als auch (über den Maßgeblichkeitsgrundsatz) in der Steuerbilanz.

Hierzu führt die OFD unter anderem weiter aus:

Bei der Bildung dieser Rückstellung ist zu berücksichtigen, welche Unterlagen tatsäch-

lich aufbewahrungspflichtig sind und wie lange die Aufbewahrungspflicht für einzelne Unterlagen noch besteht (vergleiche H 6.11 – Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen – EStH 2014).

Werden Unterlagen freiwillig länger aufbewahrt, fehlt es an der rechtlichen Verpflichtung. Eine Rückstellung kommt insoweit nicht in Betracht.

Die Höhe der rückstellungsfähigen Aufwendungen kann daher nur im Einzelfall festgestellt werden. Dabei kommt es vor allem darauf an, wie sich die aufbewahrten Unterlagen zusammensetzen.

Sind Feststellungen zur Zusammensetzung der aufbewahrten Unterlagen im Einzelfall nicht oder nur unter erheblichem Aufwand möglich, bestehen keine Bedenken, für Unterlagen, zu deren Aufbewahrung der Unternehmer nicht verpflichtet ist, einen Abschlag von 20 vom Hundert von den Gesamtkosten vorzunehmen. JG

ZUTRITT ZUR WOHNUNG

Was, wenn Mieter unkooperativ handeln?

Den Vermieter treffen regelmäßig Verpflichtungen, die es bedingen, dass er Zutritt in eine seiner vermieteten Wohnung erlangt. Problematisch wird dies, wenn der Mieter den Zutritt verweigert.

Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken und Räumen sind zum Beispiel gemäß § 1 Abs. 3 des Schornstiefeger-Handwerksgesetzes verpflichtet, den jeweiligen bevollmächtigten Bezirksschornstiefegern für die Durchführung der Tätigkeiten nach § 14 Abs. 1 und § 15 sowie den Bezirksschornstiefegermeistern für die Durchführung der Tätigkeiten nach § 13 des Schornstiefegergesetzes Zutritt zu den Grundstücken und Räumen zu gestatten.

Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn die periodische Wartung einer in einer Mietwohnung befindlichen Gastherme ansteht. Die Wartung stellt zudem eine Erhaltungsmaßnahme gemäß § 555a Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) dar. Der Mieter muss dementsprechend das Betreten der Wohnung dulden.

Eine Verweigerung der Zutrittsgewährung kann (insbesondere auch im Hinblick auf Art. 13 des Grundgesetzes (GG) - Unverletzlichkeit der Wohnung) nur durch rechtliche Schritte überwunden werden. Das heißt, der Duldungsanspruch kann und muss klageweise geltend gemacht werden. Es ergeht dann ein Duldungstitel, der die Pflicht be-

inhaltet, Zutritt zur Wohnung zu gewähren. Dieser kann auch mithilfe des Gerichtsvollziehers erzwungen werden. Eine einstweilige Verfügung ist möglich, wenn der Mieter offensichtlich zur Duldung verpflichtet ist.

Voraussetzung für den Erfolg sowohl einer Klage als auch einer einstweiligen Verfügung ist die ordnungsgemäße Ankündigung der Maßnahme gemäß § 555a Abs. 2 BGB.

BGH Urteil vom 15.04.2015 (Az.: VIII ZR 281/13): Die Weigerung des Mieters zur Duldung kann den Vermieter zur Kündigung berechtigen.

In dem zu entscheidenden Fall hatten Mieter den Zutritt für aufgrund eines Hauschwammbefalls notwendige Instandsetzungsarbeiten verweigert. Die Vermieterin kündigte daher das Mietverhältnis fristlos und erlangte durch eine vom Amtsgericht erlassene einstweilige Verfügung das Zutrittsrecht. Die nachfolgende Räumungsklage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg, da das Landgericht die Ansicht vertrat, ein Vermieter müsse zunächst das Mittel der Duldungsklage wählen, damit der Mieter nicht befürchten müsse, seine Wohnung zu verlieren, ohne dass die Einzelheiten der Duldungspflicht in einem Rechtsstreit geklärt worden seien.

Die vom BGH zugelassene Revision hatte hingegen Erfolg. Der BGH hat entschieden,



dass eine auf Verletzung von Duldungspflichten gestützte Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 543 Abs. 1 BGB nicht generell erst dann in Betracht kommt, wenn der Mieter einen gerichtlichen Duldungstitel missachtet oder sein Verhalten „querulatorische Züge“ zeigt.

Für die Kündigung sei nur zu prüfen, ob für den Vermieter gemäß § 543 Abs. 1 BGB die Fortsetzung des Mietverhältnisses unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zuzumuten ist. In diesem Fall sei die erhebliche Bedeutung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für die Erhaltung des Mietobjekts und seines wirtschaftlichen Wertes außer Acht gelassen worden. Die Sache wurde vom BGH an eine andere Kammer des Landgerichts zurückverwiesen. CM

VERGABERECHT

Neue EU-Schwellenwerte ab 1. Januar 2016

Öffentliche Auftraggeber sind verpflichtet, ab einem bestimmten Auftragswert Beschaffungen europaweit auszuschreiben. Zum Jahreswechsel hat die Europäische Union (EU) die entsprechenden Schwellenwerte neu festgesetzt.

Ist durch Vorschriften oder Auflagen zum Beispiel bei der Verwendung öffentlicher Mittel die Vergabe von Bau-, Liefer- und Dienstleistungen wie durch öffentlichen

Auftraggeber vorgegeben, so sind die nachstehenden aktuellen Schwellenwerte, die ab dem 1. Januar 2016 gelten, zu beachten (die alten Schwellenwerte stehen jeweils in Klammern).

- **Baufträge:** 5,225 Millionen Euro (alt: 5,186 Millionen Euro)
- **Liefer- und Dienstleistungsaufträge der obersten und oberen Bundesbehörden**

sowie vergleichbarer Bundeseinrichtungen (für Wohnungsunternehmen nicht von Bedeutung):

135.000 Euro (alt: 134.000 Euro)

- **Liefer- und Dienstleistungsaufträge, die von anderen öffentlichen Auftraggebern vergeben werden:**

209.000 Euro (alt: 207.000 Euro) ST

ENTLASSUNG AUS EINEM LÄNGERFRISTIGEN WOHNRAUMMIETVERTRAG

Voraussetzungen für die Stellung eines Nachmieters

Begehrt ein Mieter die vorzeitige Entlassung aus einem längerfristigen Mietvertrag gegen Stellung eines Nachmieters, muss er sich selbst um einen geeigneten Nachmieter bemühen. Er hat dem Vermieter Informationen zu verschaffen, die dieser benötigt, um sich ein hinreichendes Bild über die persönliche Zuverlässigkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Nachmieters machen zu können (Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 7. Oktober 2015 - VIII ZR 247/14).

In dem zugrunde liegenden Fall wollte der Mieter aus beruflichen Gründen vorzeitig aus einem vier Jahre fest abgeschlossenen Mietvertrag ausscheiden. Die Kündigung des Mieters wurde vom Vermieter nicht akzeptiert. Er bot allerdings an, den Mieter bei Stellung eines geeigneten Nachmieters aus dem Mietvertrag zu entlassen. Der Nachmieter müsse jedoch – ebenso wie der Mieter

vor Vertragsschluss – eine kurze schriftliche Erklärung zu den Familienverhältnissen, eine Selbstauskunft nebst Verdienstbescheinigung, den bisherigen Mietvertrag, Personalausweiskopien, eine Bonitätsauskunft sowie eine Bescheinigung vorlegen, dass er den Mietvertrag vorbehaltlos unterschreiben werde. Zu diesen Bedingungen konnte der Mieter keinen Ersatzmieter beibringen.

Die Vorinstanz war der Ansicht, der Vermieter verhalte sich widersprüchlich, da er einerseits dem Mieter gegenüber erkläre, dieser dürfe einen Nachmieter präsentieren, andererseits aber die Suche des Mieters „boykottiere“, indem er dem Mieter die Suche nach einem geeigneten Nachmieter derart erschwert und nahezu unmöglich macht und damit letztlich vereitelt.

Anders der BGH: Seiner Ansicht nach obliegt es allein dem Mieter, einen geeigneten Nach-

folger zu benennen, wenn er vom Vermieter mit Rücksicht auf Treu und Glauben (§ 242 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)) eine vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis begehrt. Denn der Mieter trage gemäß § 537 Abs. 1 BGB das Verwendungsrisiko der Mietsache. Es sei deshalb allein seine Sache, einen geeigneten Nachfolger zu suchen, den Vermieter über die Person des Nachfolgers aufzuklären und ihm sämtliche Informationen zu geben, die dieser benötigt, um sich ein hinreichendes Bild über die persönliche Zuverlässigkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Nachmieters machen zu können. Vor dem Hintergrund der vorgenannten Aufgaben- und Risikoverteilung könne das Verhalten des Vermieters nicht als widersprüchlich oder sonst rechtsmissbräuchlich betrachtet werden. ST





Foto: Sebastian Duda - fotolia.com

Kein Widerruf einer Zustimmung zur Mieterhöhung nach § 558 BGB

VERBRAUCHERSCHUTZ BEI MIETVERTRÄGEN >> Das Amtsgericht Berlin-Spandau hat mit Urteil vom 27. Oktober 2015 (Az. 5 C 267/15) entschieden, dass ein Mieter, der schriftlich seine Zustimmung zu einer Mieterhöhung erklärt, diese Erklärung nicht gemäß den Vorschriften zu den Fernabsatzverträgen widerrufen kann. Die Auswirkungen des Urteils sind vielschichtig und hochinteressant für Vermieter.

In dem zugrunde liegenden Fall erklärte der Mieter eines Einfamilienhauses im April 2015 schriftlich seine Zustimmung zu einem Mieterhöhungsverlangen und zahlte fortan die erhöhte Miete. Im Juli 2015 widerrief er jedoch seine Zustimmung und verlangte die Rückzahlung der Mieterhöhungsbeträge.

Das Amtsgericht Berlin-Spandau entschied, dass dem Mieter kein Anspruch auf Rückzahlung der Mieterhöhungsbeträge gemäß § 812 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zustehe, da die Zahlungen nicht rechtsgrundlos erfolgt seien. Der Mieter habe dem Mieterhöhungsverlangen zugestimmt, weshalb ein entsprechender Mietänderungsvertrag zustande gekommen sei.

Ein Widerrufsrecht steht dem Mieter nach Auffassung des Amtsgerichts nicht zu. Denn ein Mietänderungsvertrag sei kein Fernabsatzvertrag im Sinne von § 312 c

Abs. 1 BGB. Der Mietänderungsvertrag wird im Rahmen einer bereits bestehenden Vertragsbindung zwischen vertrauten Personen geschlossen. Zudem ist der Mieter durch zahlreiche gesetzliche Bestimmungen zusätzlich geschützt. Weiterhin hat der Vermieter einen gesetzlichen Anspruch auf Zustimmung und somit Abschluss des Änderungsvertrags.

Aufgrund dieser vom traditionellen Versandhandel zu unterscheidenden Situation ist es nach Ansicht des Gerichts sachgerecht, Mietänderungsverträge, die im Rahmen eines bereits bestehenden Mietvertrags abgeschlossen werden, vom Anwendungsbereich des § 312 c Abs. 1 BGB herauszunehmen. Darüber hinaus impliziert der Begriff „Fernabsatzvertrag“, so das Amtsgericht, dass mit diesem Vertrag etwas „abgesetzt“, also eine Leistungserbringung versprochen werde. Bei einem Mieterhöhungsverlangen setzt der Vermieter jedoch nichts ab. Seine Leistung bleibt vielmehr die gleiche, nämlich dem Mieter den Gebrauch der Mietsache zu ge-

währen. Er fordere lediglich eine höhere Gegenleistung.

Nach Ansicht des Amtsgerichts hat der Mieter zudem der Mieterhöhung durch die Zahlung der erhöhten Miete konkludent zugestimmt. Eine durch Zahlung erklärte konkludente Zustimmung stellt aber kein Fernkommunikationsmittel im Sinne von § 312 c Abs. 2 BGB dar und kann damit nicht widerrufen werden.

Es handelt sich bei diesem Urteil um das erste uns bekannte Urteil zur Frage der Anwendbarkeit der Verbraucherrechtlinie auf Mietverträge beziehungsweise – wie im vorliegenden Fall – spätere Mietvertragsänderungen. Das Urteil bestätigt unsere bereits im Rundschreiben „Recht“ vom 21. Juli 2014 geäußerte Ansicht, dass es sich bei Mieterhöhungen nach § 558 BGB beziehungsweise § 559 in Verbindung mit § 559 b BGB nicht um Fernabsatzverträge handelt. EA

DIGITALISIERUNG IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT**Apps – kleine Helfer mit großer Wirkung**

Die ersten Apps, die Mietern und Genossenschaften das Leben einfacher machen sollen, sind auf dem Markt. Was bringt so ein System und was ist zu beachten? Zwei Genossenschaften berichten über ihre ersten Erfahrungen.

Sehr viele Mieter nutzen bereits ein Smartphone, die meisten tragen es sogar fast immer bei sich. Es ermöglicht die Verbindung zu anderen Menschen per WhatsApp, Facebook oder E-Mail, es ist der Fotoapparat, das Diktiergerät, die Musikbox, der Informationsstand oder die Playstation. Seit Neuestem ist das Handy auch der direkte Draht zum Vermieter. Der Gemeinnützige Spar- und Bauverein Friemersheim eG (1.400 WE) in Duisburg und die GEBAU Wohnen eG in Ennepetal (1.400 WE) haben ein solches App-System seit Anfang des Jahres im Einsatz.

Neuer Info-Kanal für Mieter und Mitglieder

„Die klassischen Informationskanäle rücken bei uns nach und nach in den Hintergrund“, so der Vorstand des Gemeinnützigen Spar- und Bauvereins Friemersheim eG, Dietmar Vornweg, der weiß, dass auch immer mehr

ältere Menschen zum Smartphone greifen. Er plant, dass in den nächsten drei Jahren 25 bis 40 Prozent aller Mitglieder die App nutzen werden. Neue Mieter erhalten bei Vertragsabschluss die App direkt auf ihr Smartphone, bestehende Mieter wurden über einen ausführlichen Artikel in der eigenen Mitgliederzeitschrift informiert. Genutzt wird die App in erster Linie, um Informationen auszutauschen, Arbeitsprozesse zu vereinfachen und am Ende die Qualität zu verbessern. „Eine App gehört in den nächsten Jahren zu jeder Wohnung dazu, so wie heute bereits ein Internetanschluss“, sagt Michael Lendeckel, Vorstand der GEBAU Wohnen eG. Mieter müssen nicht mehr auf die Webseite des Unternehmens gehen, um sich einen Ansprechpartner zu suchen, auch das schwarze Brett im Haus wird überflüssig.

Konkrete Funktionen für die Mieter:

- **Nachrichten:** Über die App werden die Mieter von ihrem Vermieter über Neuigkeiten informiert. Anders als bei einer Webseite oder E-Mail erhalten die Nutzer sogenannte „Push-Notifications“. Das sind Nachrichten, die auch dann im Smartphone angezeigt werden, wenn die App gar nicht gestartet wurde. Viele kennen das bereits von WhatsApp, wenn eine neue Nachricht hereinkommt. Wird also das Wasser im Haus kurzzeitig abge-



GEBAU-Vorstand Michael Lendeckel

stellt, so verpasst man diese wichtige Information als App-Nutzer in Zukunft nicht mehr. Der Vermieter kann seine Nachrichten an alle, an bestimmte selbst definierte Gruppen oder an einzelne Personen senden. Das ist zum Beispiel dann sinnvoll, wenn ein bestimmtes Gebäude, eine Straße oder nur die Hausmeister informiert werden sollen.

- **Termine:** Vereinbarte Termine werden genauso prägnant kommuniziert wie Nachrichten. Darüber hinaus sorgt die App dafür, dass man rechtzeitig vor dem Termin per Alarm erinnert wird. So werden weder Termine mit Handwerkern oder Heizungsablesern noch Termine in der Zentrale vergessen.
- **Schadensmeldungen mit Foto und Kategorie:** Ein Schaden lässt sich über die App vorkategorisieren und mit einem Foto versehen. Auf diese Weise können Probleme vom Vermieter besser erkannt, dokumentiert und schneller gelöst werden.
- **Ansprechpartner in der Zentrale** können direkt aus der App angerufen werden oder, falls gerade besetzt, per Knopfdruck um einen Rückruf gebeten werden.
- **Notdienste:** Dem Nutzer werden nur die Firmen oder Telefonkontakte angezeigt, die zum Zeitpunkt des Aufrufes genutzt werden können. So wird in der Regel während der normalen Arbeitszeit die Zentrale angezeigt, am Wochenende oder in der Nacht hingegen der Notdienst oder die Vertragshandwerker, die diesen Service übernehmen.

Einbindung in bestehende Strukturen

Das ist von Anbieter zu Anbieter verschieden. Der Gemeinnützige Spar- und Bauverein Friemersheim eG und die GEBAU



Fotos: ATTINO GmbH

Hilfreiches kleines Werkzeug für Mieterbindung und Komfort: Die App(lication)

Wohnen eG nutzen das gDirekt App-System der ATINO GmbH in Bochum. Dieses System bietet verschiedene Optionen. Die einfachste Art ist die Nutzung per E-Mail. Anfragen aus der App laufen als normale E-Mail bereits an den richtigen Ansprechpartner in der Zentrale und können dort normal beantwortet werden. Das System sorgt dann dafür, dass der Mieter die Antwort wiederum in der App als Push-Nachricht erhält. Dieser merkt von der Umwandlung E-Mail/Push nichts. „Der Vorteil dieses Verfahrens“, so Dirk Wiczorek, Geschäftsführer der ATINO GmbH, „ist, dass die Wohnungsgesellschaften keine neuen Tools einsetzen müssen. Für die Anwender in der Zentrale ändert sich also fast nichts. Trotzdem können sie die vielen Vorteile der App nutzen.“

Alternativ kann das System auch über ein sogenanntes Web-Frontend benutzt werden. Das ist eine Webseite, über die man alle Funktionen in der App steuern kann.

Das System setzt lediglich einen Computer mit Internetanschluss voraus. Das Hosting erfolgt komplett beim Anbieter. Auf diese Weise profitieren alle Wohnungsgesellschaften von der ständigen technischen Weiterentwicklung des Systems und müssen sich in keiner Weise um die Technik kümmern.

Mieten statt kaufen

Eine App entwickeln zu lassen, kostet viel Geld. Auch die anschließende Pflege ist nicht zu unterschätzen. Lendeckel und Vornweg haben sich deshalb für ein Mietmodell ent-

schieden. Die Mietpreise richten sich nach der Größe der Wohnungsgesellschaft und liegen bei nur wenigen Cent pro Wohneinheit im Monat.

Ein App-System für Mieter und Vermieter bringt viele Vorteile mit sich. „Wichtig ist aber“, sagt Vornweg, „dass man zu Beginn keine großen Sprünge erwartet. Die Organisation muss in ein solches System hineinwachsen.“ Auch Lendeckel ist zufrieden mit dem System und sieht für die Zukunft noch viele Möglichkeiten, die App zu erweitern. „Sicher werden auch die Hausautomatisierung und das Smart-Metering ein Thema werden.“

Mic

WOHNUNGSWIRTSCHAFT FORDERT NACHBESSERUNGEN AM TELEMEDIENGESETZ

Keine neuen Hürden für öffentliches WLAN schaffen

Die aktuelle Reform des Telemediengesetzes (TMG) sieht vor, dass Anbieter von drahtlosen Internetzugängen (WLAN) künftig für Rechtsverstöße ihrer Kunden nicht mehr belangt werden können, wenn sie bestimmte Sicherheitsvorkehrungen beachten. Damit will die Bundesregierung erreichen, dass es mehr öffentliche WLAN-Hotspots gibt. Die Verbreitung öffentlicher WLAN-Zugänge zu verbessern, wird ausdrücklich von der Wohnungswirtschaft begrüßt. Allerdings schaffen die geforderten Sicherheitsmaßnahmen neue Hürden für Hotspot-Anbieter und konterkarieren damit das eigentliche Gesetzesziel.

„Die digitale Vernetzung im Wohnquartier bedeutet mehr Kommunikation und Sicherheit auch für die Menschen, die sich kein teures Vertragshandy leisten können“, so GdW-Chef Axel Gedaschko. Daher sei es gerade für Wohnungsunternehmen interessant, ihren Mietern über einen Hotspot WLAN zur Verfügung zu stellen und die freie Nutzung zu ermöglichen. Bislang machte aber die sogenannte „Störerhaftung“ den Hotspot-Anbieter – also in diesem Fall das Wohnungsunternehmen – für etwaige Straftaten der WLAN-Nutzer mitverantwortlich. Aufgrund dieser hohen rechtlichen Risiken bieten Wohnungsun-

ternehmen derzeit kaum öffentlich zugängliche Quartiersnetze an.

Die Bundesregierung will die Störerhaftung nun weitgehend abschaffen. Die geplante Neuregelung hat aber einen Haken: Es ist völlig unklar, was die geforderten Sicherheitsmaßnahmen für Hotspot-Betreiber wirklich bedeuten. Darüber hinaus müssten die Betreiber öffentlicher Hotspots an jeden Nutzer Zugangscodes vergeben. Dies wäre ein immenses Hemmnis für die Nutzung des Netzes. „Es sollte ausreichen, wenn die Nutzer die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des öffentlichen WLANs bestätigen oder vor der Einwahl zum Beispiel durch ein Häkchen erklären, keine Rechtsverletzung begehen zu wollen“, forderte Gedaschko im Rahmen einer Anhörung zum Telemediengesetz im Wirtschaftsausschuss des Bundestages.

Der GdW-Präsident fordert die Bundesregierung auf, die Änderungsempfehlungen des Bundesrates in das Gesetz aufzunehmen. Dieser hat in seiner aktuellen Stellungnahme vorgeschlagen, WLAN-Anbieter von der Störerhaftung zu befreien, die sich an einen bestimmten Nutzerkreis richten – wie etwa die Mieter eines Wohnungsunternehmens. Lediglich Hotspot-Anbieter, die absichtlich mit einem Dienstenutzer zusammenarbei-



Foto: george/mcitrile – fotolia.com

ten, um rechtswidrige Handlungen zu begehen, sollten weiterhin haftbar bleiben.

„Eine für WLAN-Anbieter und Bewohner rechtssichere und praktikable Regelung schafft neue Möglichkeiten der Begleitung und Betreuung im Quartier“, erklärte GdW-Chef Gedaschko. Mit den Nachbesserungen kann das Telemediengesetz ein wichtiger Meilenstein für die digitale Kommunikation werden.

LW

■ Die komplette Stellungnahme des GdW ist auf der Website www.gdw.de in der Rubrik Presse-Center/Stellungnahmen zu finden.

VERBRAUCHERZENTRALE NRW

Tipps gegen Feuchtigkeit und Schimmel

Sowohl bei Mietern als auch bei Vermietern setzt die Verbraucherzentrale NRW an, um Feuchte- und Schimmelproblemen vorzubeugen. In ihrer Aktion „Besser heizen – Kosten regeln“ hat sie im Herbst zahlreiche Tipps für das richtige Heizen gegeben: an Aktionsständen und in Vorträgen, online und in Beratungen, in Spots im Radio und im Internet. „Kosten zu sparen, ohne Beeinträchtigungen der Gesundheit, sinkende Wohnqualität oder Schäden an der Bausubstanz zu riskieren“, fasst Rita Maria Jünnemann das Ziel aller Empfehlungen zusammen. „Den pauschalen Tipp ‚heizen Sie weniger‘ geben wir deshalb nicht“, so die Energie-Expertin der Verbraucherzentrale NRW.

Viel zu groß ist Jünnemann zufolge die Gefahr, dass sparwillige Bewohner sonst kalte Oberflächen in Kauf nehmen und so Feuchtigkeit und Schimmel Tür und Tor öffnen. Das lehrten die langjährigen Erfahrungen in der Energieberatung vor Ort. Besonderes Augenmerk legt die Verbraucherzentrale deshalb auf den kontrollierten Umgang mit Heizungsreglern und das ausreichende, aber energiesparende Lüften – ob von Hand oder mit technischer Unterstützung.

Dass der gezielte Luftaustausch allerdings gelernt sein will, zeigt sich in der Beratungspraxis. Zwar



seien viele Feuchteschäden durch bauliche Mängel bedingt oder begünstigt, doch verursache auch fehlendes Wissen über das richtige Nutzungsverhalten Probleme, so Jünnemann. „Allgemeine Hinweise in Mieterbroschüren oder Vorträgen helfen da nicht weiter, weil sie sich selten auf die konkrete Situation beziehen“, erklärt die Architektin. „Bessere Ergebnisse versprechen individuelle Wohnungsnutzungsberatungen vor Ort, bei denen auch Verständnisfragen möglich sind.“

Bereits 2014 hat die Verbraucherzentrale solche Beratungen mit Kooperationspartnern erprobt und positive

Erfahrungen gesammelt. „Die Wohnungswirtschaft tut sich und ihren Kunden einen großen Gefallen, wenn sie Wohnungsnutzungsberatungen für Mieter anbietet“, ist Jünnemann überzeugt. „Gerade zum Start eines Mietverhältnisses ist dies auch vertrauensbildend.“ Zumal das Thema an Bedeutung gewinne, weil das Wohnen durch Sanierungen und technische Veränderungen immer komplizierter werde. „Oft müssen die Bewohner ihr Verhalten aktiv verändern, wenn die Wohnung etwa bei einem Fensteraustausch dichter geworden ist. Das muss auch entsprechend vermittelt werden“, sagt Jünnemann. Die Verbraucherzentrale bietet zum Beispiel günstige Basis-Checks für Mieter an, bei denen auch Aspekte wie diese angesprochen werden.

Eine weitere Entwicklung, die dem Thema Aufschwung verleiht, ist die aktuelle Einwanderung zahlreicher Menschen aus anderen Ländern und Klimazonen. Zumindest mittelfristig steige auch dadurch der Beratungsbedarf zum richtigen Heizen und Lüften, schätzt die Expertin.

Bei Problemen mit Feuchte und Schimmel sieht die Verbraucherzentrale allerdings auch klaren Handlungsbedarf auf der anderen Seite. „Der Zustand der Bausubstanz und die Qualität von Sanierungen sind entscheidende Faktoren für Feuchteschäden“, betont Jünnemann. Damit rücken auch Planung und Ausführung in den Fokus, zum Beispiel, wenn für eine Sanierungsmaßnahme das notwendige Lüftungskonzept fehlt. Bei



Fotos: Verbraucherzentrale NRW

welchen Maßnahmen ein solches Konzept erforderlich ist und welche technischen Möglichkeiten es gibt, zeigt die VerbraucherzentraleNRWinteraktivunter www.vz-nrw.de/lueftungsplanung.

Ein weiteres Problem sind ausbleibende Sanierungen und die Vernachlässigung von Gebäuden, die zu unzumutbaren Wohnverhältnissen führen. Davor schützen soll das seit Mai 2014 geltende Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW). Diesem Thema widmet sich insbesondere das von der Verbraucherzentrale koordinierte Landesnetzwerk SchimmelberatungNRW (www.schimmelnetz-nrw.de), an dem auch der VdW beteiligt ist.

Im Rahmen des fachübergreifenden Expertenaustauschs schilderte zuletzt die zuständige Referatsleiterin Anna Zavelberg im NRW-Bauministerium die bisherigen Erfahrungen mit dem Instrument. Die Fachleute boten ihrerseits allen Kommunen Hilfestellung bei der Netzbildung an, falls diese für die Anwendung des Gesetzes noch nicht so gut aufgestellt sind. *RJ/FK*

- **Ansprechpartnerin für Rückfragen:**
Rita Maria Jünnemann
Tel.: 0211 3809-393
E-Mail: ritamaria.juennemann@vz-nrw.de



Rita Maria Jünnemann

MARKETINGINITIATIVE DER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN DEUTSCHLAND

Pixi Wissen: Was sind Genossenschaften?

Nach dem Pixi-Buch „Pauline zieht ein“ hat die Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland im Jahr 2015 ein weiteres Buch produziert, das nun mit dem Titel „Was sind Genossenschaften?“ in der Sachbuch-Reihe „Pixi Wissen“ erschienen ist.

In dem Buch planen Kinder aus einer Genossenschaftssiedlung ihren eigenen Spielplatz. Dabei erfahren die jungen Leser nebenbei, wie Selbstverwaltung und Beteiligung funktioniert. Auf 30 Seiten werden die Inhalte von Autoren, Illustratoren und Pädagogen abwechslungsreich aufbereitet. Angesprochen werden Kinder ab sechs Jahren. *MD*

toren und Pädagogen abwechslungsreich aufbereitet. Angesprochen werden Kinder ab sechs Jahren. *MD*

- Die zweite Auflage des Buches ist bereits beauftragt und wird Anfang Februar an die Besteller ausgeliefert. Der Preis beträgt 1,44 Euro. Eine dritte Auflage wird es voraussichtlich im Frühjahr geben. Interessierte Genossenschaften können sich an Susanne Schmidt wenden:
Tel.: 030 302887
E-Mail: susanne.schmidt@gilde-heimbau.de



FEBRUAR / MÄRZ 2016

15.02. – 17.02.2016	Hamburg	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute „Spezielle Betriebswirtschaftslehre“	Heike David	4
16.02.2016	Hannover	Was ist nur mit meinem Mieter los? Handlungsmöglichkeiten bei abweichendem Verhalten	Robert Montau	3
16.02.2016	EBZ Bochum	Bautechnik aktuell: Wärmedämmung, Lüftung, EnEV und Co. – Was Sie wissen sollten!	Dr. Armin Hartmann	2
16.02.2016	EBZ Bochum	Mietrecht für Hausmeister	RA Detlef Wendt	2
17.02.2016	Rostock	Wohnungsabnahme/-übergabe und Schönheitsreparaturen	RA Rainer Maaß	4
17.02.2016	EBZ Bochum	Wie sage ich es meinem Mieter? – Verständliche und sichere Korrespondenz in der Wohnungsverwaltung	Katja Weisker	2
18.02.2016	EBZ Bochum	Grundlagen der Betriebskostenabrechnung – Nachvollziehbar und gerichtsfest	RA Volker J. Ziaja	2
19.02.2016	EBZ Bochum	Outlook für Auszubildende	Bettina Klare	2

FEBRUAR / MÄRZ 2016

22.02.2016	Hamburg	Effektives Zeitmanagement	Marcus Schmidt	4
22.02.2016	EBZ Bochum	Forderungsmanagement – Modul 1: Mietschulden abbauen durch wirksame Forderungsgespräche – Strategien und Entscheidungshilfen	Robert Montau	2
22.02.2016	EBZ Bochum	Einkaufs- & Verkaufstraining für Makler	Benjamin Moskwa	2
22.02.2016	EBZ Bochum	Marke zum Erfolg führen	Sabine Reuter	2
23.02.2016	Hannover	Passende Wohnungsbewerber konfliktfrei und ohne lange Diskussionen bereits am Telefon auswählen	Prof. Dr. Matthias Neu	3
23.02.2016	EBZ Bochum	Kommunikation und Konfliktmanagement in der WEG-Verwaltung	Michael Friedrich	2
23.02.2016	EBZ Bochum	Bilanzpolitik in HGB-Jahresabschlüssen – Gestaltungsspielräume aktiv nutzen	Frank Wetzels	2
24.02.2016	Hannover	Update Betriebskostenabrechnung in der aktuellen Rechtsprechung des BGH	Beate Heilmann	3
24.02.2016	EBZ Bochum	Mieterbindung stärken und Konflikte vermeiden – Mieterbeteiligung in der Praxis	Christina Denz	2
24.02.2016	EBZ Bochum	Führung im Generationen-Mix als Chance	Kirsten Kadenbach	2
24.02. – 25.02.2016	Hamburg	Hausmanagement – Sanitärtechnik	N. N.	4
25.02.2016	EBZ Bochum	Vermietungstraining für Azubis: Verkaufstalent allein genügt nicht	Nina Melenk	2
25.02.2016	EBZ Bochum	Modernisierungsvereinbarungen – Mieterhöhungen stressfrei gestalten	RA Detlef Wendt	2
26.02. – 27.02.2016	EBZ Bochum	PowerPoint für Auszubildende	Bettina Klare	2
29.02.2016	Hannover	Wert und Bewertung von Bestandsgebäuden – Praxisseminar für Wohnungsunternehmen	Dr. Ing. Armin Hartmann	3
29.02. – 02.03.2016	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Spezielle Betriebswirtschaftslehre“	Heike David	3
01.03.2016	EBZ Bochum	Das Genossenschaftsmitglied als Mieter – Aktuelle Urteile und relevante Rechtsprechung	RA Detlef Wendt	2
01.03.2016	Oldenburg	Die aktuelle Mietrechtsprechung und die Folgen für Wohnungsunternehmen	Rainer Maaß	3
02.03. – 03.03.2016	Hotel Stadtpalais, Köln	Grundlagenwissen für die WEG-Verwaltung von A-Z	Massimo Füllbeck	2
02.03. – 03.03.2016	Hamburg	Wohnungswirtschaftliche Grundlagen für Neu- und Quereinsteiger	Kerstin Bonk	4
03.03.2016	Hamburg	EnEV und EEWärmeG: Risiken kennen und regeln	RA Elke Schmitz	4
03.03.2016	Hamburg	Hausmanagement – Fassadenreinigung/Graffiti-Entfernung	N.N.	4
03.03.2016	EBZ Bochum	Die Kunst der Mitarbeitermotivation – Zauberformeln für Führungskräfte	Bettina Gallagher	2
03.03.2016	Hotel Stadtpalais, Köln	Moderation Mieterversammlung – Souverän durchs Programm	Achim Dohmeier	2
03.03. – 04.03.2016	Hannover	Der respektvolle und praxisgerechte Umgang mit Flüchtlingen	Dr. phil. Hermann Hagemann	3
04.03.2016	EBZ Bochum	Outlook für Auszubildende	Bettina Klare	2
07.03.2016	EBZ Bochum	Aktuelles zum Bauträgerrecht – Vermeidung von Haftungsrisiken	RA Goetz Michaelis	2
07.03.2016	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Rechnungswesen“	Heike David	3
08.03.2016	Hannover	Nie wieder suchen – Effiziente Organisation am Arbeitsplatz mit dem SAM-Konzept	Steffen Grützmacher	4

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.

