

VerbandsMagazin

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



21 ZWEITES MIETRECHTSPAKET:
STUDIE FORMULIERT ERHEBLICHE BEDENKEN

24 VOR DER LANDTAGSWAHL: EIN BLICK
AUF DIE RHEINLAND-PFÄLZISCHEN WAHLPROGRAMME

4 SCHWERPUNKT
WEGE ZU MEHR WOHNUNGSBAU
Ziehen alle an einem Strang?

LIEBE LESER >> Schaut man sich derzeit das politische Gebaren im Bereich Wohnen und Bauen an, dann erinnert so einiges an ein nicht enden wollendes Tauziehen. Während Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks mit dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen daran arbeitet, die passenden Voraussetzungen für mehr Wohnungsbau zu schaffen, zieht das Bundesjustizministerium genau in die entgegengesetzte Richtung: Seine Mietrechtspläne drohen die notwendigen Investitionen in Neubau und Modernisierung auszubremsen.



Packen wir es *gemeinsam* an – und zwar in eine **gemeinsame Richtung:** hin *zu mehr Wohnungsbau!*

Dabei ist spätestens seit Beginn der Zuwanderungswelle nach Deutschland klar: Alle Akteure müssen dringend gemeinsam an einem Strang ziehen, um in den Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten Deutschlands schleunigst mehr bezahlbare Wohnungen zu schaffen.

Was wir brauchen, ist Tempo, Pragmatismus und eine gemeinsame Richtung, in die alle Akteure mitziehen. Allerdings stehen uns immer noch zahlreiche Hürden auf allen staatlichen Ebenen im Weg, die schnellstmöglich beseitigt werden müssen. Der Staat selbst ist der Kostentreiber beim Bauen und Wohnen. Er demotiviert durch seine Vorschriftenflut die Bauherren.

Eine ressortübergreifende stringente Politik mit übergeordneter, zukunftsfähiger Strategie sieht definitiv anders aus. Genau diese brauchen wir aber. Auf Bund- und Länderebene, aber gerade auch vor Ort muss koordiniert an einer Vielzahl von Stellschrauben gedreht werden. Die Grunderwerbsteuer darf nicht noch weiter steigen, mehr Bauland muss ausgewiesen und die Baunutzungsverordnung modernisiert werden. Nur so ist ein investitionsfreundliches Klima für den Wohnungsneubau möglich.

Apropos Klima: Die Wohnungswirtschaft bekennt sich weiterhin zu den Klimazielen der Bundesregierung, ihre Bestände sind energetisch auf deutlich vorbildlicherem Niveau als die meisten Gebäude anderer Anbieter. Deshalb ist es ein kostenträchtiger Irrweg, die Energieeinsparverordnung immer weiter zu verschärfen. Hier droht sozialer Sprengstoff, denn immer strengere Energievorgaben verteuern das Wohnen enorm. Da hilft es auch nicht, wenn neue Verordnungen, beispielsweise zur Dämmstoffentsorgung, die Lebenszykluskosten von Gebäuden noch weiter in die Höhe treiben. Die Klimaziele können nur für alle verträglich umgesetzt werden, wenn die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen nie aus den Augen verloren wird. Da dies aber aktuell geschieht, muss die EnEV glasklar evaluiert und in praktikabler Form neu gestartet werden.

Bei unserem Ziel, mehr Wohnungsbau für alle zu ermöglichen, haben wir bereits einen wichtigen Schritt in eine gemeinsame Richtung getan: Mit den konstruktiven Ergebnissen des Bündnisses für Wohnen und Bauen liegt der strategische Kompass vor. Jetzt müssen alle mitziehen, den gemeinsamen Worten müssen schnell konkrete Taten folgen.

Die große Herausforderung, Deutschland zu einer attraktiven Heimat für alle hier lebenden Menschen zu machen, ist nur gemeinsam zu schaffen. Deshalb lautet unser Appell an die Politik auf allen Ebenen und alle Akteure, die Einfluss auf die Wohnungsbautätigkeit haben: Wer, wenn nicht die deutsche Wohnungswirtschaft und -politik, kann es mit all ihrer Erfahrung und ihrem Wissen schaffen, weiterhin für bezahlbaren Wohnraum, funktionierende Quartiere und gute Nachbarschaften für alle Menschen zu sorgen? Wir brauchen nur die richtigen Voraussetzungen. Packen wir es gemeinsam an!

Ihr

Axel Gedaschko

Präsident GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

4
Schwerpunkt
Wege zu mehr Wohnungsbau



SCHWERPUNKTTHEMA

- 4 **Ziehen alle an einem Strang?**
Schwerpunkt
Wege zu mehr Wohnungsbau
- 6 **Mehr Tempo für den Wohnungsbau**
Serielle Lösungen
- 9 **Urbanes Mischgebiet – „Planung funktionsgemischer Stadtquartiere mit kurzen Wegen“**
Interview mit Gunther Adler
- 10 **Nachverdichtung in Köln: „Es schlummern viele Flächenpotenziale“**
Interview mit Franz-Josef Höing
- 11 **Kabinettsbeschluss zur Sonderabschreibung**
Wohnungsbau
- 12 **Wird das 2. Mietrechtspaket zur Neubau-Bremse?**
Interview mit Rolf Buch und Dr. Jan-Marco Luczak
- 14 **„Mehr Wohnungsbau – Klasse und Masse“**
Fachsymposium
- 15 **2.500 Fußballfelder sind ein Nadelöhr**
Vergabe von Grundstücken
- 16 **Chancen zum Neubau sorgfältig abwägen**
Wirtschaftlichkeitsberechnung

18
Deutscher Bauherrenpreis:
Besondere Anerkennung für
Wohn+Stadtbau GmbH Münster



AKTUELLES

- 17 **Kein Hai auf der Stuzubi, aber dafür viele Immofachleute**
Nachwuchs für die Wohnungswirtschaft
- 18 **Wohn+Stadtbau GmbH Münster erhält besondere Anerkennung**
Deutscher Bauherrenpreis
- 19 **Genossenschaftsgründer sehr zufrieden mit ihrer Rechtsform**
Bundeswirtschaftsministerium präsentiert Ergebnisse einer umfassenden Studie
- 20 **Tagung am 4. April 2016 in Münster**
Veranstaltungsreihe
„Aktuelles Mietrecht“
- 27. **Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“**
Dialog mit Experten und Praktikern
- 21 **Studie formuliert erhebliche Bedenken**
Geplantes zweites Mietrechtspaket

AKTUELLES NRW

- 22 **Entwicklung mit vielen offenen Fragen**
Wohnungsmarktbericht NRW 2015 mit Sonderthemen
„Wir alle sind NRW! Migration.Heimat.Vielfalt“
Grüner Integrationskongress

21
Großer Schaden droht durch
Mietrechtsänderung



AKTUELLES RLP

- 23 **Anschluss halten!**
Standortfaktor Infrastruktur
16. Bauforum
- 24 **Blick auf die rheinland-pfälzischen Wahlprogramme**
Landtagswahl 2016
zum Thema Bauen und Wohnen

VDW-ARBEITSKREISE

- 26 **Bau von Sozialwohnungen steigt in Nordrhein-Westfalen um mehr als ein Drittel**
VdW-AK Wohnraumförderpolitik

VERBAND UND GREMIEN

- 26 **Genossenschaftsausschuss diskutierte vielfältige Themen**
Klausurtagung
- 27 **Umfangreiche Informationen zur aktuellen Wohnungspolitik**
Erste Sitzung des Verbandsrates im Jahr 2016

AUS DEN UNTERNEHMEN

- 28 **Weitere 152 Wohnungen in Dinslaken werden jetzt modernisiert**
VIVAWEST

22 Wohnungsmarktbericht 2015:
Entwicklung mit vielen
offenen Fragen



24 Landtagswahl 2016: Blick auf rhein-
land-pfälzische Wahlprogramme



30 Duisburger Eislawine
GEBAG holt sich den
WIR-Polarsoccer-Cup 2016



29 **Größtes Quartier erhält
verbesserte Nahversorgung**
DOGEWO21

30 **Duisburger Eislawine GEBAG holt
sich den WIR-Polarsoccer-Cup 2016**
WIR – Wohnen im Revier

31 **Kölns größte Vermieterin
ist deutschlandweit die
„beste Marke regional“**
GAG Immobilien AG

32 **Neubau als Antwort
auf hohe Nachfrage**
Bauverein Gräfrath eG

TREUHAND

33 **Strukturen dokumentieren –
Transparenz gewährleisten**
Unternehmensorganisation

TERMINE

34 **Termine 2016**

STEUERN

35 **Korrekte ertragsteuerliche
Beurteilung**
Blockheizkraftwerke

**Offenlegung von Jahresabschlüssen
im Bundesanzeiger**
Internetpräsenz gestartet

36 **Aktuelles zur Einführung einer
steuerlichen Sonderabschreibung
für den Mietwohnungsneubau**
Entwurf eines Gesetzes zur
steuerlichen Förderung des
Mietwohnungsneubaus

**Flüchtlingshilfe durch
gemeinnützige Einrichtungen**
Schreiben des Bundesministeriums
der Finanzen

37 **Investitionszulagenregelung
zur Förderung des Wohnungs-
neubaus**
Steuerliche Sonderabschreibung

RECHT

38 **Rechtsprechung des WEG-Senats**
Bundesgerichtshof

40 **BGH reduziert formelle
Anforderungen an Abrechnung
der Mietnebenkosten**
Ordnungsgemäße
Betriebskostenabrechnung

TECHNIK UND MULTIMEDIA

41 **Was bringt die Novelle für die
Wohnungswirtschaft?**
Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz

42 **Bestimmte Wärmedämmverbund-
systeme aus Polystyrol sind nun
gefährlicher Abfall**
Änderungen im Abfallrecht

43 **Arbeitsschutz bei Arbeiten
im Gebäudealtbestand**
Asbest

**Gesetz zur Digitalisierung der
Energiewende: ein wichtiger Schritt
für eine praxismgerechte Digitali-
sierung im Wohnbereich**
Multimedia

SEMINARE

44 **Seminare im März/April 2016**

SCHWERPUNKT – WEGE ZU MEHR WOHNUNGSBAU

Ziehen alle an *einem Strang*?

Es sollte nicht zu schnell in Vergessenheit geraten: Erst vor Kurzem stand der Neubau bezahlbaren Wohnraums weit unten auf der politischen Agenda. Die Wohnungswirtschaft und ihre Interessenvertreter mochten noch so vehement darauf hinweisen, wie viele Wohnungen jährlich aus der Sozialbindung fielen und wie wenige aufgrund ungünstiger Rahmenbedingungen neu entstanden: Deutschland galt, insbesondere angesichts demografischer Prognosen zur Bevölkerungsabnahme, als „fertig gebaut“. Die Wohnungsmärkte wurden weitgehend als Mietermärkte betrachtet.

Viele Kommunen erwogen in dieser Situation gar den Verkauf ihrer Wohnungsunternehmen, die einige Energie investieren mussten, um ihren anhaltenden Nutzen als Instrumente der Stadt- und Quartiersentwicklung zu unterstreichen.

Nordrhein-Westfalen kann sich zugehalten, weit früher als andere Bundesländer erkannt zu haben, dass diese Situation umschlagen würde: NRW-Bauminister Michael Groschek unterzeichnete im März 2013 ein Memorandum, mit dem er das landesweite Bündnis für Wohnen ins Leben rief. Der VdW Rhein-

land Westfalen hatte als Gründungspartner darauf hingewirkt, dass ein Dreiklang in den Titel aufgenommen wurde: „Bezahlbar, generationengerecht, energieeffizient“ sollten die neu entstehenden Wohnungen sein.

Dass Wohnungsbau aber wieder so sehr ein bestimmendes Thema unserer Zeit werden würde, wie es das heute ist, haben drei Jahre vor Erscheinen dieses VerbandsMagazins nur wenige vorausgesehen: Für Rheinland-Pfalz hatte damals immerhin das Pestel-Institut bereits einen zusätzlichen Bedarf von 150.000 Wohnungen errechnet. In Nord-

rhein-Westfalen wurden die Zahlen in den vergangenen zwölf Monaten immer wieder angepasst, und heute nennt das NRW-Bauministerium eine Zielmarke von 400.000 zusätzlichen Wohnungen. Selbst die knapp 9.200 Wohnungen, die in 2015 in NRW mit Mitteln des Wohnraumförderprogramms gefördert wurden – dank der erheblichen Verbesserungen der Förderbedingungen immerhin eine Steigerung von 37 Prozent gegenüber dem Vorjahr – ist da noch ein bescheidener Anfang.

Es muss also mehr Wohnungsbau her. Wenn man bei den 400.000 geforderten Wohn-



Fotos: francis bonami und fotonek – fotolia.com

einheiten zumindest einen 30-prozentigen Anteil von öffentlich geförderten Wohnungen anstrebt, so müsste in diesem Bereich – über den Daumen gepeilt – noch einmal eine Steigerung um gut 1.400 Prozent in den nächsten Jahren erreicht werden.

Wie soll das gelingen? „Den einen Königsweg hin zu mehr Wohnungsbau gibt es nicht, weil die Bautätigkeit der Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften von vielen Faktoren beeinflusst wird“, sagt VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. Die Förderkulisse in Nordrhein-Westfalen sei nun vorbildlich, „und sie wird von den Mitgliedsunternehmen bereits genutzt, um neue Projekte anzustoßen und neue bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Die sehr guten Zahlen aus der zweiten Jahreshälfte 2015 belegen das bereits.“

Auch wo es noch hakt, mit der Vorfahrt für den Wohnungsbau, ist hinlänglich bekannt. Bestehende Problemfelder sind:

- der Mangel an günstigem Bauland in den Städten
- die oft zu lange Bearbeitungsdauer von Bauanträgen in überlasteten Bauämtern



- die insgesamt zu hohen Baukosten, etwa durch die fortlaufenden Verschärfungen der Vorschriften zur Energieeffizienz
- die Debatte über eine kommende Landesbauordnung und die angedrohte Quotierung sehr teurer, rollstuhlgerechter Wohnungen in fast allen Neubauten
- die diskutierte weitere Verschärfung des Mietrechts durch das zweite Mietrechts-Paket, die sich sofort als „Neubau-Bremse“ erweisen würde.

„Wohnungsbau ist als beherrschendes Thema dieser Jahre identifiziert, doch das gesamtgesellschaftliche Engagement ist noch nicht vorhanden“, so Rychter. „Die Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften werden die hohen Erwartungen nur erfüllen können, wenn sie den entsprechenden Rückenwind bekommen. Im Moment ist noch nicht absehbar, ob alle Akteure wirklich den Willen haben, sich dem zu verpflichten.“

AW



Mehr Tempo für den Wohnungsbau

SERIELLE LÖSUNGEN >> „Wir müssen beim Wohnungsbau in Deutschland dringend das Tempo erhöhen. Deutschland wächst und das insbesondere in den Ballungsräumen. Deshalb brauchen wir gerade dort schnell kostengünstige, aber gleichzeitig qualitativ hochwertige Wohnungen für alle Menschen. Die Lösung: Das Konzept der Standardisierung muss beim Wohnungsbau auf intelligente und bedarfsgerechte Weise eingesetzt werden“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, anlässlich einer Sitzung zum Thema serielles Bauen im Bundesbauministerium im Januar 2016 in Berlin. Der GdW hatte sich für die Gründung dieser Arbeitsgruppe eingesetzt.



In Schweden schon ein erprobtes Konzept: Serieller Wohnungsbau erbringt lebenswerte Ergebnisse.

Wohnungen in serieller Bauweise zu errichten, kann angesichts des steigenden Nachfragegedrucks nach bezahlbarem Wohnraum eine Reihe von Vorteilen bringen. Erwartet wird, dass die Kosten für Bauherren und damit anschließend auch für die Mieter bei seriell gefertigten Gebäuden geringer als bei herkömmlichen Bauten sind. Außerdem können sie deutlich schneller errichtet werden, was angesichts der steigenden Zuwanderung gerade in die deutschen Großstädte entscheidend ist. Ein hoher Qualitätsanspruch muss dabei im Vordergrund stehen, denn unter dem Druck von Zeit und Kosten darf kein schwer vermietbarer Wohnraum der Zukunft produziert werden. In puncto Funktionalität und Gestaltung muss Monotonie unbedingt vermieden werden. Darüber hinaus muss mit der Ressource Raum verantwortungsvoll umgegangen und

die demografischen Entwicklungen sowie die Energiewende in den Konzepten unbedingt integriert werden.

Die Erwartungen an das serielle Bauen sind somit hoch. Eine frühzeitige Einbeziehung der Bauindustrie ist daher wichtig und gefordert.

„Serieller Wohnungsbau – vom Prototyp zur Serienfertigung“

Der GdW hat am 26. Januar 2016 in Berlin gemeinsam mit der Deutschen Bauindustrie eine Veranstaltung mit dem Arbeitstitel „Serieller Wohnungsbau – vom Prototyp zur Serienfertigung“ durchgeführt. Mit dem Aufruf: „Es gilt jetzt, schnell und kostengünstig qualitativ hochwertigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen!“, formulierte das Veranstaltungsprogramm folgende zentralen

Fragen: Welchen Handlungsbedarf sehen die Bau- und Wohnungswirtschaft sowie die Politik? Welche neuen Ansätze des seriellen Wohnungsbaus können heute zum Einsatz kommen? Welche Möglichkeiten der Optimierung von Planung und Bauprozessen stehen uns dabei zur Verfügung?

In den ersten Grundsatzstatements „Mehr bezahlbarer Wohnraum für Deutschland – Dialog zum Handlungsbedarf“ waren sich die beteiligten Diskutanten Florian Pronold, Parlamentarischer Staatssekretär, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup, Staatssekretär für Bauen und Wohnen, Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Dr. Gerd Landsberg, Geschäftsführendes Präsidialmitglied des Deutschen Städte- und

Gemeindebundes, und Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. hinsichtlich eines dringenden Handlungsbedarfs schnell einig; auch darin, dass der große Zustrom von Flüchtlingen den Handlungsbedarf lediglich verschärfe, aber nicht die Ursache für den seit längerem fehlenden preiswerten Wohnraum sei.

Unterschiedliche Freiheitsgrade bei Grundrissgestaltung und Flexibilität

Einen fachlichen Einstieg und einen hochinformativen Überblick über „Prozessoptimierung, Vorfertigung, Serienfertigung im Wohnungsbau“ gab Dr.-Ing. Barbara Janorschke, Prokuristin/Leiterin Fachbereich Fertigungsbau, Institut für Angewandte Bauforschung Weimar gGmbH. Nach einem kurzen Abriss der Geschichte der Typisierung erläuterte Janorschke die verschiedenen standardisierten Bauverfahren. Deren Wirtschaftlichkeit wird entscheidend von der Größenstruktur der Bauunternehmen bestimmt. Neben den standardisierten Verfahren sind die verschiedenen standardisierten Bauweisen zu beachten, die wiederum unterschiedliche Freiheitsgrade bei der Grundrissgestaltung und Flexibilität bieten. Ein weiteres Element zur Beschleunigung stellen vorgefertigte Bauelemente und technische Anlagen dar. Nach einer differenzierten Potenzialabschätzung gab Janorschke abschließend Handlungsempfehlungen an die Planer, Bauwirtschaft und Kommunen.



Fotos: Simone M. Neumann

Dem einführenden Vortrag folgte dann ein Blick ins Ausland. Jonas Högset vom Schwedischen Verband der kommunalen Wohnungsunternehmen (SABO) zeigte von SABO entwickelte Typenhauslösungen. Angesichts sehr hoher Baupreise in Schweden und einem starken Rückgang des Wohnungsbaus war der Druck groß, kostengünstiger zu bauen.

Nicht jede Variante ist Modell für langfristiges nachhaltiges Wohnen

Wie es durch optimierte Planung und Bauprozesse zu kostengünstigen Lösungen im Wohnungsbau kommen kann, zeigten und diskutierten Dipl.-Ing. Joachim Brennecke, Vizepräsident Bundesarchitektenkammer,

M. Eng. Jan Peter Hinrichs, Geschäftsführer Fraunhofer-Allianz Bau, Fraunhofer-Institut für Bauphysik IBP, Helmut Knüpp, Vorstandsvorsitzender Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG, Edmund von Thermann, Abteilungsleiter Neubau und Prokurist, GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, Dipl.-Ing. Klaus Pacher, Technischer Direktionsleiter NRW Ed. Züblin AG, sowie Dipl.-Ing. (FH) Steffen Schönfeld, Geschäftsführer WOLFF & MÜLLER Hoch- und Industriebau GmbH & Co. KG. Die Wankendorfer Baugenossenschaft errichtet zum Beispiel Flüchtlingsunterkünfte nach dem mittlerweile schon bekannten „Kieler Modell“. Pacher



Staatssekretäre Florian Pronold (l.) und Engelbert Lütke Daldrup im Gespräch

>>



Fotos: Simone M. Neumann

Staatssekretär Florian Pronold (r.): Mehr Wohnraum muss her.



Interessantes Vortragsprogramm, zahlreiche Zuhörer

von der Züblin AG demonstrierte unter anderem, wie durch optimierte Planung und Bauprozesse qualitätsvolle preisgünstige Flüchtlingsunterkünfte schnell errichtet werden können. Sie können einer Drittverwendung zugeführt werden, sind aber kein Modell für langfristiges nachhaltiges Wohnen.

Eindrückliche Darstellung der Möglichkeiten

In einem weiteren Panel zeigten Vertreter der Wohnungs- und Bauwirtschaft konkrete Beispiele für „Industrielle Bauweisen“ und diskutierten über neue Chancen für Standardisierung und Vorfertigung. Beiträge hierzu lieferten Dipl.-Ing. Helmuth Caesar, Technischer Geschäftsführer SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Dr. Mathias Duft, Geschäftsführer Goldbeck Ost GmbH, Dr. Bernd Hunger, Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V., Sebastian Merkle, Geschäftsführender Vorstand Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG, sowie Max Bögl, Gesellschafter Max Bögl.

Einen großen Anklang im Publikum fanden die von der Baugenossenschaft Familienheim entwickelten mikroLOFTs in nachhaltiger Bauweise. An mehreren Bildern wurde eindrücklich gezeigt, wie sich der Bautyp mit bis zu fünf Geschossen in verschiedene Mikrostandorte inklusive Hanglage mit Qualität einfügen kann.

Bauordnungen müssen Typengenehmigung ermöglichen

Chancen und Hemmnisse auf dem Weg vom Prototyp zur Serienfertigung diskutierten dann in einer Abschlussrunde Dipl.-Ing. Marcus Becker, Vizepräsident Hauptverband

der Deutschen Bauindustrie e.V., Axel Gidaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Dipl.-Ing. Hans-Dieter Hegner, Ministerialrat, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, sowie Hilmar von Lojewski, Leiter Dezernat Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr, Deutscher Städtetag. Es wurde deutlich, dass in Deutschland und in den jeweiligen Ländern die passenden Voraussetzungen noch geschaffen werden müssen: Die Musterbauordnung wie die einzelnen Landesbauordnungen sollten eine sogenannte Typengenehmigung ermöglichen. Baunutzungsverordnungen sollten solche Typengenehmigungen und die serielle Bauweise wiederum ermöglichen. Auch sind die Kommunen mit ihren Bebauungsplanverfahren und möglichen Gestaltungsauflagen gefragt, keine Hürden für serielle Bauweisen aufzubauen.

Die Auseinandersetzung mit der seriellen Bauweise als ein möglicher Weg, vor allem schneller Wohnungsbau betreiben zu können, geht weiter. Der VdW Rheinland Westfalen und das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen bieten zu diesem Thema in Kooperation mit dem Bündnis für Wohnen NRW, der NRW.BANK, dem Bauindustrieverband Nordrhein-Westfalen, den Architektenkammern Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz sowie dem Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen eine Fachveranstaltung an. Bauminister Michael Groschek und Umweltminister Johannes Remmel haben ihr Kommen zugesagt. RS

i TERMINHINWEIS

„Serieller Wohnungsbau – viel, schnell, gut!“

VdW Rheinland Westfalen, das nordrhein-westfälische-Bauministerium und die Bauindustrie Nordrhein-Westfalen laden am 4. April 2016 zu einer Fachveranstaltung, die sich dezidiert mit dem seriellen Wohnungsbau auseinandersetzen wird. Partner sind das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MKULNV), die Architektenkammern von Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz sowie das Bündnis für Wohnen NRW.

- **Termin:** 4. April 2016, 10.00 bis maximal 17.00 Uhr
- **Veranstaltungsort:** NRW.BANK, Düsseldorf



INTERVIEW MIT >> Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit



Urbanes Mischgebiet – „Planung funktionsgemischter Stadtquartiere mit kurzen Wegen“

Mehr Wohnungsbau soll stattfinden, der Innovationsdruck ist hoch. In dieser Lage kommen auch die bestehenden planungsrechtlichen Instrumente auf den Prüfstand. So hat die Bauministerkonferenz am 30. Oktober 2015 in Dresden den Beschluss gefasst, dass mit dem „Urbanen Mischgebiet“ ein neuer Baugebietstyp eingeführt werden soll. Wir sprachen mit Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit über die Bedeutung einer solchen Veränderung.

VM: Welche Stellung würde der neue Baugebietstyp im „Werkzeugkasten“ der bestehenden Instrumente einnehmen?

Gunther Adler: Mit diesem neuen Baugebietstyp soll den Kommunen ein Instrument für die Planung eines kleinteilig funktionsgemischten Stadtquartiers mit „kurzen Wegen“ und einer hohen Bebauungsdichte zur Verfügung gestellt werden. Es soll ein gemischtes Gebiet sein, in dem auch Wohnnutzung allgemein zulässig ist, mit einem hinsichtlich der Gebäudehöhe dem Kerngebiet angenäherten Maß der baulichen Nutzung.

VM: Für die Mobilisierung von Wohnungsbauland, insbesondere in innerstädtischen Lagen, wünschen sich Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften den neuen Baugebietstyp so schnell wie möglich. Bis wann ist mit einer Einführung zu rechnen?

Gunther Adler: Das Baugesetzbuch wird novelliert, um seine Vorschriften an eine geänderte europäische Richtlinie zur Umweltverträglichkeitsprüfung anzupassen. In dieses Gesetzge-

bungsverfahren wird die Änderung der Baunutzungsverordnung einbezogen; es soll nach heutigem Planungsstand 2016 abgeschlossen werden.

VM: Vorwürfe, dass im Licht des Wohnraum Mangels nun Standards aufgeweicht würden, werden bereits laut. Befürchten Sie, dass die Einführung des Urbanen Mischgebiets zusätzliches Wasser auf diese Mühlen gießt?

Gunther Adler: Nein, von der „Aufweichung von Standards“ kann nicht die Rede sein. Das Maß der baulichen Nutzung soll – wie gesagt – deutlich erhöht werden; dies lässt die Schaffung von mehr Wohnraum zu und fördert in Verbindung mit der vorgesehenen kleinteiligen Nutzungsmischung das urbane Leben. Dies wird auch zu einer sinkenden Notwendigkeit für die Bewohner des Gebiets beitragen, sich motorisiert fortzubewegen.



Fotos: Bundesregierung/Sandra Steins; Taras Linyi – fotolia.com

INTERVIEW MIT >> Franz-Josef Höing, Beigeordneter der Stadt Köln



Foto: Stadt Köln

Nachverdichtung in Köln: „Es schlummern viele Flächenpotenziale“

Weit über 100.000 Wohnungen zusätzlich sollen allein in Nordrhein-Westfalen in den kommenden Jahren entstehen. Das Thema Nachverdichtung – umstritten oft gerade bei den Bürgern – ist damit topaktuell. In Köln engagiert sich Franz-Josef Höing als Beigeordneter für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr dafür, dass das Wachstum in einer planvollen Stadtentwicklung Ausdruck findet.

VM: Herr Höing, Köln boomt so stark wie nur wenige vergleichbare deutsche Großstädte. Die statistischen Prognosen sagen einen Zuwachs von bis zu 200.000 Einwohnern in den nächsten 25 Jahren und einen zusätzlichen Bedarf von 65.000 Wohnungen voraus. Mit welcher Strategie arbeiten Sie daran, neuen Wohnraum entstehen zu lassen?

Franz-Josef Höing: Wir drehen derzeit an vielen Stellschrauben. Es gibt nicht die eine Lösung, es gibt nicht die wenigen großen, neuen Stadtentwicklungsräume, Rübenäcker am Rande der Stadt, die wir mühelos entwickeln können. Nein, wir müssen an einer Vielzahl unterschiedlicher Flächen gleichzeitig arbeiten. Auf der Suche nach Wohnbaureserven haben wir das gesamte Stadtgebiet durchpflügt und ein Portfolio von Flächen für insgesamt rund 50.000 Wohneinheiten aufgelegt. In unserem Stadtentwicklungskonzept Wohnen zeigen wir ein ganzes Bündel unterschiedlicher Maßnahmen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auf – vom sogenannten Kooperativen Baulandmodell bis zur Weiterentwicklung von Siedlungen der 1950er- und 1960er-Jahre. Nicht zuletzt setzen wir in dieser Frage auch auf eine regionale Zusammenarbeit.

VM: Nachverdichtung ist nun in aller Munde, doch gerade unter den Anwohnern gibt es schnell kritische Stimmen. Wie ist die Gemengelage in Köln?

Franz-Josef Höing: Ich weiß, dass das Stichwort Nachverdichtung auch mit Ängsten verbunden ist, vor allem bei denjenigen, die in diesen Siedlungen oft seit Langem und gerne wohnen. Ich kann diese Sorge verstehen. Sie stellt uns vor die Verpflichtung, nicht bilderstürmerisch vorzugehen. Andererseits schlummern in den Kölner Siedlungen Flächenpotenziale in einer Größe zwischen 5.000 und 7.000 Wohneinheiten. Verdichtung im Sinne einer schlichten Erhöhung der Anzahl von Wohnungen wäre jedoch zu kurz gesprungen. Es sollte sich eine Win-win-Situation ergeben: Jedes Vorhaben muss der Überprüfung standhalten, ob es auch einen Mehrwert bietet für diejenigen, die schon da sind. In den Siedlungen der Nachkriegszeit besteht zum Teil erheblicher Sanierungsbedarf, oft sind sie nicht barrierefrei und seniorengerecht. Je nachdem, wie man eine behutsame Ergänzung gestaltet, kann man sie mit einer Aufwertung der gesamten Siedlung verbinden. Nachverdichtung bedeutet für uns auch die Umwandlung von Brachflächen oder die Schließung von Baulücken, um urbane Dichte zu erzeugen. Solche



Foto: fotos4people – fotolia.com

Vorhaben bedürfen einer sorgfältigen und umsichtigen Planung und der Einsicht, dass es mit den konventionellen Gebäudetypologien nicht immer mehr geht. Und man muss sie kommunizieren und in ein Gesamtkonzept für die Stadt einbinden.

VM: Sie arbeiten derzeit mit sechs Kölner Wohnungsgenossenschaften und einer Vielzahl heimischer wie auch internationaler Architekturbüros zusammen. Können Sie uns erläutern, was das Ziel ist?

Franz-Josef Höing: Uns vereint das Interesse am Thema Nachverdichtung. Wir haben uns daher gemeinsam die Siedlungen angesehen und uns die Frage gestellt: Wie kann man hier behutsam zusätzlichen Wohnraum schaffen und gleichzeitig für die Bestandsmieter nicht nur die bisherige Wohnqualität erhalten, sondern sogar einen Mehrwert schaffen. Welche neuen, unkonventionellen Formen des Wohnungsbaus, welche neuen Grundrisstypologien und neue Nutzungen lassen sich hier verwirklichen und wie können wir gleichzeitig dem Erbe des Nachkriegsstädtebaus gerecht werden. Und das alles ist immer mit der Frage verbunden: Wie kann man das auch noch preiswert machen? Am Ende des Tages in dieser heißen Phase des Wohnungsbaus, in denen mancher nur auf die Zahl genehmigter Bauanträge schaut, ist es nicht zuletzt auch unsere Pflicht, ein qualitativvolles Stück Stadt zu bauen und gute Siedlungen, in denen sich die Menschen wohlfühlen.

WOHNUNGSBAU

Kabinettsbeschluss zur Sonderabschreibung

Das Bundeskabinett hat am 2. Februar 2016 beschlossen, eine Sonderabschreibung zur Förderung des Wohnungsneubaus einzuführen. Die Sonderabschreibung soll auf einen Anteil von 2.000 Euro pro Quadratmeter der anfallenden Herstellungskosten des Gebäudes begrenzt werden. Sie kann darüber hinaus nur genutzt werden, wenn die Gebäudeherstellungskosten insgesamt nicht höher als 3.000 Euro pro Quadratmeter sind. „Die Sonder-Afa kann ein wirksamer Anreiz sein, mehr bezahlbare Wohnungen zu bauen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zu dem Beschluss. Die Begrenzung der Abschreibungsmöglichkeit auf einen Anteil von 2.000 Euro der insgesamt anfallenden Baukosten könnte eine preisdämpfende Wirkung entfalten. „Darüber hinaus halten wir als Alternative

eine gleichwertige Investitionszulage für Wohnungsunternehmen, die die Sonderabschreibung nicht nutzen können, für dringend erforderlich.“

Der GdW-Chef begrüßte, dass die Obergrenze für die Nutzung der Förderung von ursprünglich vorgesehenen 2.200 Euro nun

der Energieeinsparverordnung seit Anfang 2016, die die Baukosten um weitere sieben Prozent steigen lässt. Es ist also mehr als sachgerecht, den Spielraum hier auf 3.000 Euro zu erhöhen.“

Insgesamt wertet die Wohnungswirtschaft die geplanten Abschreibungsvorteile als Schritt in die richtige Richtung. „Um den Wohnungsbau wirklich in Gang zu bringen, wäre es aber darüber hinaus erforderlich, die sogenannte Normalabschreibung von bisher zwei auf mindestens drei Prozent

anzuheben“, so Gedaschko. Dies würde der heute viel kürzeren Nutzungsdauer von Wohngebäuden Rechnung tragen und dazu führen, dass sich auch private Investoren wieder verstärkt im Mietwohnungsneubau engagieren. AW

„Die Sonder-Afa kann ein wirksamer Anreiz sein, mehr bezahlbare Wohnungen zu bauen.“

Axel Gedaschko, GdW-Präsident

auf 3.000 Euro pro Quadratmeter erhöht wurde. „Besonders in den Metropolregionen liegen die Herstellungskosten des Gebäudes in der Regel deutlich höher als 2.200 Euro pro Quadratmeter. Dabei sind staatliche Abgaben und Auflagen oft die größten Kostentreiber. Hinzu kommt die Verschärfung



Karikatur: Sokurail/VdW Rheinland Westfalen

ENDLICH ZIEHEN ALLE AN EINEM STRANG!

INTERVIEW MIT >> Rolf Buch und Dr. Jan-Marco Luczak

Wird das 2. Mietrechtspaket zur Neubau-Bremse?

Das Bundesjustizministerium hat gegenüber Vertretern der Koalition im Bundestag bereits Eckpunkte für das zweite Gesetzespaket zum Mietrecht vorgestellt. Über die Frage, wie sich die angedachten Änderungen auf den Wohnungsneubau auswirken würden, sprachen wir mit Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender des größten VdW-Mitgliedsunternehmens Vonovia SE, sowie mit Dr. Jan-Marco Luczak, Mitglied des Bundestages und Mietrechtsexperte der CDU/CSU-Bundestagsfraktion.

VM: Herr Buch, alleine in Nordrhein-Westfalen sollen in den kommenden Jahren 400.000 neue Wohnungen entstehen, bundesweit werden es wohl noch deutlich mehr sein müssen. Wird Ihre Investitionsstrategie durch die verbesserten Förderbedingungen beeinflusst?

Rolf Buch: Angesichts der großen Herausforderung, neue und vor allem bezahlbare Wohnungen zu bauen – Sie haben die Zahl für NRW genannt, bundesweit brauchen wir die gleiche Anzahl, aber jedes Jahr – begrüße ich jedwede Art der Förderung, die uns diesem Ziel näher bringt. Denn hier sind alle gefragt, egal ob kommunale oder genossenschaftliche Anbieter oder kleine und große privatwirtschaftliche Unternehmen wie Vonovia. Auch wir nutzen, etwa im Essener Eltingviertel, öffentliche Förderung. Für uns ist die staatliche Förderung jedoch nicht der wichtigste Punkt. Als börsennotiertes Unternehmen verfügen wir über hervorragende Zugänge zum Kapitalmarkt. Uns hemmen vielmehr Vorschriften, langwierige Abstimmungs-

und Genehmigungsprozesse oder ständig steigende energetische Anforderungen. All dies macht es sehr schwierig, Wohnungen zu bauen, die anschließend auch für Normalverdiener bezahlbar sind. Aber wir sind innovativ und arbeiten intensiv an Lösungen. Ähnlich wie wir durch günstige Einkaufskonditionen und durchkomponierte Logistikprozesse auch sehr effizient modernisieren können. In diesem Jahr werden wir auch bei Nachverdichtung und Neubau ein gutes Stück vorankommen.

VM: Herr Dr. Luczak, Sie haben sich schon wiederholt dafür ausgesprochen, dass fortlaufende Investitionen in den Wohnungsbestand ebenso wichtig für die Wohnungsmärkte sind wie Neubau. Wie bewerten Sie vor diesem Hintergrund die angedachte Senkung der Modernisierungumlage in Verbindung mit Einführung einer Kappungsgrenze?

Jan-Marco Luczak: Wir als Union wollen eine Entlastung der Mieter, aber die Neu-

regelung darf nicht dazu führen, dass nicht mehr in den Wohnungsbestand investiert wird. Die vom SPD-geführten Ministerium geplante Neuregelung der Modernisierungsmieterhöhung und die zusätzlich vorgesehene neue Kappungsgrenze sehe ich deshalb sehr kritisch. Wir brauchen altersgerechten Umbau und energetische Sanierungen. Diese Investitionen müssen aber auch künftig für die Eigentümer wirtschaftlich tragbar bleiben, sonst passiert im Wohnungsbestand nichts. Das wäre fatal.

Positiv an den Vorschlägen ist, dass es künftig ein vereinfachtes Verfahren bei der Umlage von Modernisierungskosten geben soll. Davon werden insbesondere private Kleinvermieter profitieren, für die die Berechnungen bislang sehr aufwendig waren und die daher oft auf Maßnahmen verzichtet haben.

VM: Der Betrachtungszeitraum für die Erstellung von Mietspiegeln soll massiv ausgeweitet werden, von vier auf zehn Jahre. Herr Buch, welche Auswirkungen hätte dies auf die Bewertung von Wohnungsbeständen sowie die Beleihungsmöglichkeiten für neue Investitionen?

Rolf Buch: Um es ganz deutlich zu sagen: Die Pläne zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums bei der ortsüblichen Vergleichsmiete würden vieles von dem zunichtemachen, was wir uns in diesem Land fest vorgenommen haben. Insbesondere dort, wo die Mietpreisbremse gilt, würden Mieten über Jahre hinweg eingefroren, Neuvermietungsmieten würden sogar sinken. Mietenpolitisch mag man das begrüßen, für Investitionen in Neubau und Modernisierung wäre es das Aus. Ausbleibende Mietsteigerungsmöglichkeiten verringern die Bewertung



Rolf Buch



Jan-Marco Luczak

der Bestände, das wiederum senkt die Beileistungsmöglichkeiten. Insbesondere kleinere Wettbewerber mit Beständen überwiegend in angespannten Märkten wären betroffen – dies zeigt die ganze widersinnige Mechanik des Vorhabens: Dort, wo der Markt die größten Chancen bietet, drohen nun Überschuldung und Pleiten und bleiben dringend notwendige Modernisierungen und neue Wohnungen aus. Man kann niemandem seriös erklären, dass nicht einmal mehr ein Inflationsausgleich möglich sein soll. Mal abgesehen von den klimapolitischen Zielen, die wir nur erreichen, wenn wir mindestens drei Prozent unserer Immobilienbestände jährlich energetisch sanieren. Diese würden wir mit der Ausweitung des Betrachtungszeitraums komplett verfehlen.

VM: Herr Dr. Luczak, wie bewerten Sie die Idee einer persönlichen Härtefallregelung bei 40 Prozent des Nettoeinkommens?

Jan-Marco Luczak: Es ist wichtig, dass Mieter mit sehr geringem Einkommen nicht durch teure Modernisierungen aus ihren Wohnungen verdrängt werden. Solche Härtefälle sind aber immer Einzelfälle, die individuell geprüft werden müssen. Eine pauschale Einkommensgrenze würde in der Praxis zu Problemen führen: Der Vermieter müsste vor jeder Investition die Einkommensverhältnisse der Mieter abfragen, denn das Nettoeinkommen schwankt je nach Sozialabgaben, Steuern, Familienstand und Gehaltsentwicklung. Der Vermieter bräuchte ein Auskunftsrecht, das wäre auch datenschutzrechtlich problematisch. Eine solche Regelung würde zudem die Wohnungssuche für Menschen erschweren, deren Einkommen nahe an der genannten Einkommensgrenze liegt. Jeder Vermieter müsste fürchten, dass eine Modernisierungsmaßnahme die Belastungsgrenze des Mieters übersteigt und er seine Kosten nicht durch eine Anpassung der Miete refinanzieren kann.

VM: Die von Bundesbauministerin Barbara Hendricks ins Leben gerufene Wohnungsbau-Offensive ist Folge der Empfehlungen, welche das Bündnis für bezahlbares Wohnen auf Bundesebene erarbeitet hat. Konterkariert



eine neue Verschärfung des Mietrechts nicht diese Anstrengungen?

Jan-Marco Luczak: So ist es, deshalb halte ich die Verschärfungen für überzogen. Nur mit mehr Wohnungsneubau können wir die Ursachen steigender Mieten langfristig bekämpfen. Deshalb verdoppelt die Bundesregierung die Mittel für den sozialen Wohnungsbau und fördert private Investitionen in Neubau steuerlich. Diese Bemühungen torpediert Justizminister Heiko Maas mit seinen Vorschlägen zum Mietrecht. Auch die Union will verhindern, dass Mieter durch teure Modernisierungsmieterhöhungen verdrängt werden. Aber die neuen Vorschriften zum Schutz der Mieter dürfen dringend benötigte Investitionen in den Neubau, den altersgerechten Umbau und die energetische Sanierung von Wohnungen nicht verhindern. Das wird für CDU und CSU unverrückbarer Grundsatz bei der Neuregelung des Mietspiegels und der Modernisierungsumlage sein. Die vorliegenden Ideen der SPD werden wir bei der Gesetzgebung im Bundestag jedenfalls so nicht akzeptieren.

Rolf Buch: Um Ihre Frage mit einem Satz zu beantworten: Ja, absolut. Mit den Plänen des Bundesjustizministers erreichen wir das Gegenteil dessen, was im Bündnis beschlossen wurde. Ich war bei den Gesprächen innerhalb des Bündnisses und des Wohnungswirtschaftlichen Rates in Berlin dabei und

war sehr beeindruckt von der sachlichen und konstruktiven Atmosphäre unter den Bündnispartnern. Aus meiner Sicht ist es wichtig, dass wir als Wohnungswirtschaft der Ministerin deutlich den Rücken stärken. Denn neben der Reform des Mietrechts droht mit dem Klimaschutzplan der Bundesregierung schon die nächste Initiative, die nicht förderlich ist, bezahlbares Wohnen für breite Bevölkerungsschichten zu ermöglichen.

VM: Wir danken Ihnen herzlich für das Gespräch.



ZWEITES MIETRECHTSPAKET

Im Rahmen eines zweiten Mietrechtspakets soll die Modernisierungsumlage von elf auf acht Prozent abgesenkt und mit einer Kappungsgrenze versehen werden. Die Miete soll in einem Zeitraum von acht Jahren 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.

FACHSYMPOSIUM

„Mehr Wohnungsbau – Klasse und Masse“

Das Spannungsfeld zwischen „Masse und Klasse“, also zwischen Qualität und Kosten im Wohnungsneubau bestimmt die fachpolitische Diskussion. Das zeigte sich auch im Rahmen eines Fachsymposiums am 17. Februar 2016, im Rahmen der Baufachmesse Bautech in Berlin.

Ausgerichtet hatten die Veranstaltung mehrere Kooperationspartner: Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, der Deutsche Städtetag (DST), der Bund Deutscher Architekten (BDA) sowie der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. organisierten gemeinsam eine Veranstaltung, die sich an die Akteure aus den Kommunen, der Wohnungs- und Immobilienwirtschaften und der Architektenschaft richtete.

Sozial verantwortungsvolle Bauherren und Planer stehen beim Wohnungsneubau unter Druck: Es geht darum, auf angespannten Wohnungsmärkten generell mehr kostengünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, dies bestenfalls kurzfristig. Dafür müssen mehr Wohnungen als in den letzten Jahren gebaut werden, und zwar so, dass die Mieten für breite Schichten der Bevölkerung tragbar sind und bestenfalls kurzfristig zur Verfügung stehen. Gleichwohl darf das Bauen von „mehr“ zu tragbaren Kosten aber nicht auf Kosten der „Klasse“ erfolgen. Somit wurde im Verlauf der Veranstaltung auch immer wieder von diversen Referenten die Betonung und besondere gesellschaftliche

Bedeutung auf das verbindende „und“ im Veranstaltungstitel gelegt.

Gleichwohl bewirken höhere energetische und ökologische Standards sowie die Anforderungen zur Barrierefreiheit zwangsläufig erhebliche Kostensteigerungen. Insofern lag ein besonderes Anliegen dieser Fachveranstaltung im Aufzeigen unter Berücksichtigung der oben genannten Korrelationen und im Zusammenhang damit entwickelter Lösungsansätze. Anhand von aktuellen, innovativen Beispielen aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft konnte aufgezeigt werden, wie hohe Qualität im Wohnungsneubau zu tragbaren Kosten erzielt werden kann.

Nach einer Begrüßung von Dr. Bernd Hunger wurde zuerst das aktuelle Projekt „Südlicht 11“ der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Steglitz eG vorgestellt. Thomas Ahlgrimm und Ulrich Wrusch betonten in ihrem Vortrag, dass gerade die getroffenen Entscheidungen während der intensiven Konzeptionierungs- und Planungsphase sowie die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit einem Generalunternehmer zu Einsparwirkungen geführt habe. Das in mehreren Bauabschnitten geplante Bauvorhaben befindet sich gerade in der Realisierung.

Schon fertiggestellt und voll bezogen ist dagegen das Projekt in Berlin-Johannisthal, welches Anne Lampen, Architektin BDA Berlin, im Anschluss vorstellte. Sie zeigte, dass gerade durch unterschiedliche Qualitätsstandards bei der Ausstattung von Wohnungen in Verbindung mit entsprechend

gestaffelten Mieten hochwertiger Wohnraum auf schwierigen Grundstücken und mit Denkmalpflegeanforderungen möglich ist.

Bernd Stubbe der GEWOBA Aktiengesellschaft Bremen stellte deren Konzeptansatz zum seriellen Bauen in vorhandener Nachbarschaft vor. Dabei wird mit unterschiedlichen Gebäudekonzepten eine städtebauliche Nachverdichtung der sich im Eigenbesitz befindlichen Quartiere erzielt. Ein serieller Planungsansatz sowie die Verwendung seriell hergestellter Holzbaulemente führen nicht unbedingt zu niedrigeren Kosten, allerdings wird eine wesentlich höhere Qualität und verkürzte Bauzeit realisiert.

In einer gemeinsamen Gesprächsrunde wurden aus der Sicht der Architekten, Städte, Bauherren und des Bundes miteinander diskutiert und versucht, die jeweiligen unterschiedlichen Positionen zusammenzuführen. Die dabei aufgeworfenen Zielkonflikte scheinen zum Teil unüberwindbar, jedoch ein weitergehender Dialog unverzichtbar.

Zum Abschluss der Veranstaltung brachte Dr. Bernd Hunger in seinem Vortrag die Anforderungen für ein künftig fachliches und politisches Handeln auf den Punkt. In seinem Fazit stellte auch er die kooperative Zusammenarbeit aller am Bau Beteiligten in den Vordergrund, um die notwendigen Anstrengungen für mehr Wohnungsneubau verbunden mit mehr Klasse zu ermöglichen. FK



VERGABE VON GRUNDSTÜCKEN

2.500 Fußballfelder sind ein Nadelöhr

1.700 Hektar an Bauland werden nach Schätzungen des Bauministeriums in NRW benötigt, damit allein in Deutschlands bevölkerungsreichstem Bundesland ausreichend neuer Wohnraum entstehen kann. Wie viel das ist, veranschaulicht der Hinweis aus Düsseldorf, dass dies gut 2.500 Fußballfeldern entspreche.

Bauland jedoch ist in vielen Städten rar oder jedenfalls nur zu hohen Preisen zu haben. Ist der Preis zu hoch, dann können kostengünstige Bauprojekte mit entsprechend sozialverträglichen Mieten auf den fraglichen Flächen schon rein rechnerisch nicht mehr verwirklicht werden. Rainer Heubrock, Vorsitzender des VdW-Arbeitskreises für Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung und Vorstandsvorsitzender der Wohnungsbau-genossenschaft Lünen, gibt die Stimmung unter den Arbeitskreis-Mitgliedern wieder: „In vielen Städten ist Bauland immer noch sehr schwierig zu bekommen. Sozialverantwortlich agierende Wohnungsunternehmen stehen Wettbewerbern gegenüber, die wenig Interesse an bezahlbaren Mieten haben und deutlich höhere Grundstückspreise zahlen können. Auch wenn ein Grundstück zur Verfügung steht, können Planungs- und Genehmigungsprozesse Jahre dauern, weil in den Ämtern zu wenige Fachkräfte vorhanden sind.“

Die Vergabe von Grundstücken könnte das Nadelöhr werden, das die Wohnungsbauoffensive maßgeblich behindert. In Nordrhein-Westfalen arbeitet das Bündnis für Wohnen bereits seit seiner Gründung darauf hin, dass Grundstücke nicht mehr zum Höchstpreis verkauft werden. „Sinnvolle Kriterien sind etwa eine gute soziale Durchmischung, die Sozialverträglichkeit der Maßnahmen und die sinnvolle Einfügung der neuen Baukörper in den bereits vorhandenen Bestand“, so VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. „Damit eine soziale Durchmischung gewährleistet ist, raten wir zum Nebeneinander öffentlich geförderter und frei finanzierter Wohnungen.“

Zu eigen gemacht haben sich auch NRW-Bauminister Michael Groschek und sein Ministerium die Idee: Kommunen wird empfohlen, bei Vergabeprozessen beispielsweise



Foto: ThomBall und Coloures-pic - fotolia.com

einen quotierten Anteil von etwa 30 Prozent Sozialwohnungen bei Neubauprojekten vorzuschreiben. In Münster, Köln und anderen Städten wie auch in Rheinland-Pfalz zum Beispiel in Mainz arbeitet man inzwischen mit solchen Quotenregelungen. Viele Städte haben auch angekündigt, sich bei der Schaffung kostengünstigen Wohnraums insbesondere auf die jeweiligen kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften zu stützen.

Wie künftig mehr Bauland mobilisiert werden kann, hat NRW-Bauminister Groschek inzwischen mit den Präsidien der kommunalen Spitzenverbände, mit den Oberbürgermeistern der wachsenden Großstädte, mit Kirchen (die noch immer über erhebliche Mengen potenziellen Baulandes verfügen) sowie mit großen Unternehmen der Wohnungswirtschaft auf dem NRW-Grundstücksgipfel diskutiert. Regionalkonferenzen sollen künftig noch mehr Städte und noch mehr Verantwortliche an den kommunalen Schaltstellen erreichen.

Auch in Rheinland-Pfalz konnte Ende des letzten Jahres ein breit angelegtes Bündnis für bezahlbares Wohnen geschlossen werden. Es hat seine Arbeit aufgenommen. „Wir können viel erreichen, wenn uns durch das

Bündnis ein sinnvoller Ausgleich der Interessen der verschiedenen Partner gelingt“, so Thomas Will, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen und Geschäftsführer der Wohnbau Mainz GmbH. Unter anderem befasst sich nun eine Arbeitsgruppe „Baulandverfügbarkeit und -aktivierung“ mit Lösungswegen zur Mobilisierung von Bauland.

„Wir erkennen an, dass es in den Städten Zielkonflikte gibt“, sagt VdW-Verbandsdirektor Rychter. „Gerade Städte mit angespannter finanzieller Situation fühlen sich gegebenenfalls angewiesen auf die Einnahmen aus nach Höchstpreisverfahren veräußerten Grundstücken. Zugleich sind es diese Städte, in denen der finanzielle Spielraum für eine Verbesserung der Personaldecke und somit für die Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren fehlt.“ Das Land handele richtig, wenn es Überzeugungsarbeit leiste. Aber: „Bund und Länder müssen auch finanzielle Unterstützung leisten, damit die finanzschwachen Kommunen in der jetzigen Situation nicht weiter zurückfallen. Dies wäre langfristig fatal.“ AW



Chancen zum Neubau sorgfältig abwägen

WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG >> Die Wohnungswirtschaft spürt die Auswirkungen der weiterhin steigenden Flüchtlingszahlen in Deutschland. Sie steht in vielen Regionen vor der Herausforderung, Wohnraum für Asylsuchende zeitnah und kostengünstig bereitzustellen. Trotz des engen zeitlichen Rahmens gilt es aus Sicht der Wohnungsunternehmen, die übliche Sorgfalt in der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

Die Wirtschaftlichkeit einer Investition und damit die Entscheidung über die Errichtung von Wohnraum ist von zahlreichen Faktoren abhängig. Ziel der Wirtschaftlichkeitsberechnung muss es folglich sein, möglichst alle Einflussfaktoren zu berücksichtigen und deren Auswirkungen auf die Investition realistisch darzustellen.

Regelmäßig zu berücksichtigende Faktoren

Die klassischen Einflussgrößen wie Bau- und Grundstückskosten, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, Kosten des Eigen- und Fremdkapitals sowie Mieterlöse und -steigerungen sind entscheidend für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit einer Investition. Entsprechend kommt deren Planbarkeit ein hohes Gewicht zu. In der Praxis wird auch deswegen eine direkte Vermietung an Asylsuchende häufig vermieden und stattdessen an eine Kommune oder einen öffentlichen Träger vermietet, der wiederum die Unterbringung im Rahmen von Untermietverhältnissen selbstständig vornimmt. Abgesehen von einem eigenen rechtlichen Rahmen die-

ser sogenannten gewerblichen Mietverträge liegen die wirtschaftlichen Vorteile dieser Variante unter anderem in langfristig vertraglich gesicherten Konditionen und somit der Minderung von finanziellen Risiken wie Mietausfall, erhöhten Instandhaltungskosten oder Änderungen beziehungsweise der Beendigung der Nutzung.

Förderung

Darüber hinaus bieten die erweiterten Fördermöglichkeiten zum Bau von oder Umbau zu Flüchtlingsunterkünften einen potenziell ausschlaggebenden finanziellen Anreiz, da sie die anfänglichen Investitionskosten und laufenden Kosten der Finanzierung erheblich beeinflussen können. Dabei kommt der Kostenseite, nicht zuletzt angesichts der durch den regulatorischen Rahmen vorgegebenen Erlöse, erhöhte Bedeutung zu.

Letztlich hat auch die langfristige Objektverwendung einen großen Einfluss auf dessen Wirtschaftlichkeit. Die Bauweise entscheidet über mögliche zukünftige Zusatzinvestitionen, sollte nach Bewältigung der aktu-

ellen Herausforderungen eine Umnutzung angestrebt werden. Zusätzlich anzubringende Gebäudeteile wie Balkone oder weitere Außenanlagen sollten beispielsweise bereits in der heutigen Planung berücksichtigt werden, um eine realistische Einschätzung über die gesamte Nutzungsdauer treffen zu können.

Steuern und Bilanzierung

Steuerbegünstigte Genossenschaften sollten es bei der dargestellten Variante einer Vermietung an Kommunen nicht verpassen, diese auch als Mitglieder in die Genossenschaft aufzunehmen, um eine steuerpflichtige Vermietung zu vermeiden¹. Ebenfalls vermieden werden sollte aus steuerlichen Gesichtspunkten die Errichtung und anschließende Veräußerung von Wohnimmobilien zur Flüchtlingsunterbringung, da es sich hierbei um steuerlich nicht begünstigtes Bauträgergeschäft handelt. Daneben birgt die Dauer des Mietvertrages einerseits die Gefahr, bei langfristiger Vermietung das wirtschaftliche Eigentum auf den Mieter übergehen zu lassen, sodass in der Bilanz ein Abgang der Wohnimmobilie zu erfassen wäre, sowie andererseits die einer kurzfristigen umsatzsteuerpflichtigen Vermietung. Die Ausgestaltung des Mietvertrags spielt also eine entscheidende Rolle.

Wir unterstützen Sie

Angesichts der Fülle der Aspekte einer Wirtschaftlichkeitsberechnung bedeutet deren Erstellung eine große Herausforderung. Dies beginnt schon mit der Auswahl der Methode, beispielsweise einer statischen oder dynamischen Wirtschaftlichkeitsberechnung, Ermittlung des Kapitalwerts oder der internen Verzinsung. Dabei verfügt die auf deren Grundlage getroffene Entscheidung über eine beachtliche Tragweite. Der VdW Rheinland Westfalen und die VdW Treuhand stehen mit ihrem Erfahrungsschatz an der Seite der Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften.



Foto: grafikplusfoto – fotolia.com

NACHWUCHS FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Kein Hai auf der Stuzubi, aber dafür viele Immofachleute

Über zu wenig Zulauf auf den Stuzubi-Messen in Nordrhein-Westfalen konnte sich die Wohnungswirtschaft bisher nie beschweren. Auch dieses Mal, am 13. Februar 2016, erfreute sich der Messestand „immokaufleute“ wieder großer Beliebtheit bei den Messebesuchern. Hier konnten sich Interessenten über berufliche Perspektiven in Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften informieren, Ideen für die persönliche Karriereplanung entwickeln und sich erläutern lassen, womit Immobilienkaufleute in der Wohnungswirtschaft eigentlich befasst sind.

Erleichtert wird eine Kontaktaufnahme immer dadurch, dass die jungen Interessenten auf Ansprechpartner treffen, mit denen sie einen ähnlichen Erfahrungshorizont teilen. Auch dieses Mal standen daher Auszubildende aus VdW-Mitgliedsunternehmen bereit, um viele praktische Fragen zu beantworten und eine Vorstellung vom beruflichen Alltag der Immobilienkaufleute zu vermitteln. Beteiligt waren Vertreter der Allbau Managementgesellschaft mbH, Essen Nord eG, GEWOBAU, LEG und Vonovia. Deren Auszubildende hatten viel zu tun: Während der gesamten Messedauer von zehn bis 16 Uhr wurden sie laufend um Berichte aus erster Hand gebeten und führten zahlreiche Gespräche.

Damit junge Interessenten auch erfahren, welche Karriereschritte jenseits der Berufsausbildung noch möglich sind, ist an den Messeauftritten des Verbandes stets



auch das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) beteiligt. Pressereferentin Margarete Danisch erklärte das ausbildungs- und berufsbegleitende Studium am EBZ, die ineinandergreifenden Bachelor- und Masterstudiengänge und deren thematische Ausrichtung.

Festzustellen ist, dass sich heute wieder mehr junge Menschen für die Ausbildung selbst interessieren – die Möglichkeit, später zu studieren, wird in den Gesprächen häufig aber nicht mehr zuerst nachgefragt, wie es eine Zeit lang der Fall war. Kurz: Die Berufsausbildung scheint wieder an Attraktivität zu gewinnen.

Auch die große Teilnehmerzahl am Vortrag „Blind Date mit der Wohnungswirtschaft“ spiegelte das erhebliche Interesse der jungen Menschen wider: VdW-Bildungsreferentin Nadine Ibing erläuterte Schülern wie auch deren Eltern die Vorteile einer Ausbildung zur Immobilienkauffrau/zum Immobilienkaufmann.

■ Die Termine und Informationen zu den nächsten Stuzubi-Messen in 2016 finden Interessierte auf der VdW-Homepage im Bereich Berufliche Bildung und Personalentwicklung. Ansprechpartnerin ist VdW-Bildungsreferentin Nadine Ibing.

Tel.: 0211 16998-21

E-Mail: n.ibing@vdw-rw.de

i AZUBI-KAMPAGNE WEITER AUF KURS

Die Präsenz der Wohnungswirtschaft auf den bundesweit stattfindenden Stuzubi-Messen ist inzwischen erfolgreiche Tradition: Im Rahmen der Azubi-Kampagne nutzen der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie seine Regionalverbände die Messeauftritte, um die Aufmerksamkeit für den Ausbildungsberuf „Immobilienkaufmann/-kauffrau (IHK)“ zu steigern und junge, kluge Köpfe für eine Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft zu begeistern.

Die aktuellen gesellschaftlichen Diskussionen, der Wertewandel und die bei den Jugendlichen vorhandene Werteausrichtung gestatten, die Aussagen der Kampagne nun generationenübergreifender und emotionaler zu gestalten. So wird die „Azubi-Kampagne 3.0“ – trotz Fokus auf die Jugendlichen – den Bogen hin zur gesamten Branche als attraktiven Arbeitgeber schlagen.

www.immokaufleute.de



DEUTSCHER BAUHERRENPREIS

Wohn+Stadtbau GmbH Münster erhält besondere Anerkennung

Der VdW Rheinland Westfalen gratuliert seinem Mitgliedsunternehmen: Für das Wohnquartier „Urbanes Wohnen mit der Sonne“ hat die Wohn+Stadtbau GmbH Münster am 17. Februar 2016 eine Anerkennung im Rahmen des Deutschen Bauherrenpreises 2016 erhalten. Verbandsdirektor Alexander Rychter: „Hohe Qualität zu tragbaren Kosten“, das ist das Motto des Deutschen Bauherrenpreises. Unsere Mitgliedsunternehmen streben diese Verbindung bei ihren Projekten an, damit Normal- und Geringverdiener gut leben können. Die Wohn+Stadtbau GmbH Münster hat ein beispielhaftes Projekt geschaffen, das dieses Engagement widerspiegelt.“

Der Deutsche Bauherrenpreis wird vergeben von der Arbeitsgruppe KOOPERATION des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Bundes Deutscher Architekten und des Deutschen Städtetages. Erstmals ausgelobt wurde er im Jahr 1986 und erlebt damit nun ein Jubiläumsjahr. Unter dem Vorsitz von Muck Petzet, Architekt BDA, zeichnete die

Jury zehn Projekte des wichtigsten nationalen Wohnungsbauwettbewerbs mit einem Preis aus, zehn weitere Projekte erhielten eine Besondere Anerkennung – darunter auch „Urbanes Wohnen an der Sonne“ aus Münster. Sieben Häuser mit 93 Wohnungen sind dort an Eichsfelder- und Scheibenstraße entstanden, von ihnen sind 68 öffentlich gefördert. Die Wohn+Stadtbau GmbH Münster hat acht Millionen Euro in die Gebäude investiert. Dadurch verknüpft das Quartier nun strukturell und stadträumlich Randbebauung entlang der zwei Straßen mit den frei im Grünen stehenden Einzelhäusern des südlichen Bereiches.

Auch Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, gratulierte den Preisträgern: „Qualitativ hochwertiger und gleichzeitig bezahlbarer Wohnungsneubau ist angesichts der aktuellen Herausforderungen von der Zuwanderung bis hin zur Energiewende aktueller denn je. Ihre Projekte zeigen in beispielhafter Weise, wie mit intelligentem und innovativem Wohnungs-

bau ein Mehrwert für das Wohnquartier und die Innenentwicklung der Städte erreicht werden kann.“

„Wir brauchen hochwertige und bezahlbare Wohnungen, die auch für die nächsten Generationen attraktiv sind“, erklärten die Auslober Axel Gedaschko, Präsident des GdW, Heiner Farwick, Präsident des BDA, und Dr. Dieter Salomon, Stellvertreter der Präsidentin des Deutschen Städtetags und Oberbürgermeister der Stadt Freiburg im Breisgau, anlässlich der Preisverleihung.

Ein weiterer Bauherr aus NRW kann sich ebenfalls freuen: Die Matthias-Claudius-Stiftung hat in Bochum ihre Erfahrungen im Miteinander von Menschen mit und ohne Behinderung in einem integrativen Wohnprojekt umgesetzt. Die „Claudius-Höfe“ wurden aufgrund der Vielfalt der Wohnangebote, der gelungenen sozialen Mischung und der raffinierten städtebaulichen Gruppierung mit dem Deutschen Bauherrenpreis 2016 ausgezeichnet.

Burk/AW



Foto: Jens Kirchner



Foto: drubig-photo - fotolia.com

BUNDESWIRTSCHAFTSMINISTERIUM PRÄSENTIERT ERGEBNISSE EINER UMFASSENDEN STUDIE

Genossenschaftsgründer sehr zufrieden mit ihrer Rechtsform

Hohe Zustimmungswerte für die genossenschaftliche Gründungsberatung und Verbandsprüfung – das ist das zentrale Ergebnis einer groß angelegten Befragung unter Genossenschaftsgründern, die am 23. November 2015 im Bundeswirtschaftsministerium in Berlin offiziell präsentiert und mit Experten diskutiert wurde.

Die umfassende Studie hat die „Potenziale und Hemmnisse von unternehmerischen Aktivitäten in der Rechtsform der Genossenschaft“ untersucht: 95 Prozent der Genossenschaftsgründer sind zufrieden mit der gewählten Rechtsform, 87 Prozent mit der Arbeit ihres Prüfungsverbandes und 95 Prozent der genossenschaftlichen Gründer beurteilen die Beratung durch ihren Genossenschaftsverband im Gründungsprozess als hilfreich.

Die große Zustimmung zeigt, dass die Genossenschaftsgründer ein solides Geschäftsmodell und die vertrauensfördernde Zusammenarbeit mit den Prüfungsverbänden schätzen. Sicherheit und Transparenz sind vor allem für die ehrenamtlich tätigen Verantwortlichen einer Genossenschaft wichtig.

„Die Ergebnisse der Studie zeigen daher, dass kein weiterer Änderungsbedarf im Genossenschaftsgesetz besteht – auch mit Blick auf kleine Initiativen im bürgerschaftlichen Engagement“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des GdW. Die Idee, eine haftungsbeschränkte Kooperationsgesellschaft in das Genossenschaftsgesetz einzuführen, lehnen die Genossenschaftsverbände daher entschieden ab.

Im Kern der Studie geht es um die Frage nach den administrativen Belastungen für Genossenschaftsgründer und das Kosten-Nutzen-Verhältnis der genossenschaftlichen Gründungsbegutachtung und Prüfung. Etwa 300 junge Genossenschaften von den insgesamt 2.300 genossenschaftlichen Gründungen der Jahre 2000 – 2013 wurden hierzu befragt. Mit der Studie sollte geprüft werden, ob sich für kleinere Initiativen im bürgerschaftlichen Engagement ein Reformbedarf des Genossenschaftsgesetzes ableiten lässt. Die Studie macht deutlich: Genossenschaftsgründer stufen die Vorteile der obligatorischen Gründungsbegutachtung und Pflichtprüfung – wie Sicherheit und Vertrauen – mehrheitlich viel höher ein als die damit verbundenen Kosten und administrativen Belastungen. Eine Debatte über Rechtsformkosten geht

damit eindeutig an der Diskussion um die Förderung von bürgerschaftlichem Engagement vorbei.

„Bei der Gründung von Genossenschaften muss letztlich viel stärker in den Blickwinkel rücken, wie diese durch öffentliche Wirtschaftsförderung – so wie bei Unternehmen in anderen Rechtsformen auch – unterstützt werden können. Hier gibt es immer noch einen Nachholbedarf“, so Gedaschko abschließend. *Burkardt/MD*



VERANSTALTUNGSREIHE „AKTUELLES MIETRECHT“

Tagung am 4. April 2016 in Münster

Für den nächsten Termin der Veranstaltungsreihe „Aktuelles Mietrecht“, diesmal am 4. April 2016 im Parkhotel Schloss Hohenfeld in Münster, steht bereits ein spannendes Programm.

Schwerpunkt dieser Veranstaltung bildet die rechtssichere Gestaltung von Mietverträgen im Hinblick auf die aktuelle Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen und die mietrechtlichen Besonderheiten bei der Unterbringung von Flüchtlingen.

Durch die Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) zu der Wirksamkeit einer formularmäßigen Übertragung von Schönheitsreparaturen (BGH, Urteil vom 18. März 2015 – VIII ZR 185/14) sowie die Entscheidung über die Rechtmäßigkeit von Quotenabgeltungsklauseln in Formularmietverträgen (BGH, Urteil vom 18. März 2015 – VIII ZR 242/13) wurden viele

Fragen und Unsicherheiten im Hinblick auf die Gültigkeit der mietvertraglichen Klauseln aufgeworfen.

Die Referenten werden daher unter anderem darauf eingehen, wie Mietverträge unter Beachtung der aktuellen Rechtsprechung rechtssicher gestaltet und geschlossen werden können. Zudem werden sie die aus der Nichteinhaltung der rechtlichen Anforderungen resultierenden Problemstellungen darlegen und Konfliktvermeidungsstrategien aufzeigen.

Einen weiteren aktuellen Themenbereich stellt die Unterbringung von Flüchtlingen dar, da hieraus eine Vielzahl von neuen Herausforderungen resultiert, die insbesondere die Gestaltung von Mietverträgen betreffen. Die Referenten werden beispielsweise die Frage beantworten, welche Möglichkeiten es bei der vertraglichen Gestal-

tung gibt und welche Besonderheiten im Hinblick auf Gewerbemietverträge zu beachten sind.

Ergänzend zu diesen Schwerpunkten soll auf die Thematik der Eigenbedarfskündigung, die Beschlagnahmeverfügung zur Bereitstellung von Wohnraum für Flüchtlinge sowie Fragstellungen des neuen Meldegesetzes eingegangen werden.

Die Tagungsschwerpunkte werden gestaltet von den Rechtsreferentinnen des VdW Rheinland Westfalen, Rechtsanwältin Eva Appelmann und Rechtsanwältin Cindy Merz.

CM

- Die Anmeldefrist zur Veranstaltung am 4. April 2016 läuft. Eine entsprechende Einladung wird gesondert verschickt und kann auf der Homepage www.vdw-rw.de eingesehen werden.

DIALOG MIT EXPERTEN UND PRAKTIKERN

27. Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“

Am 5. April 2016 findet im Mövenpick Hotel Münster das 27. Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ statt. Thematisch geht es diesmal um den Wohnraum für Flüchtlinge als eine Herausforderung für Politik, Gesellschaft und Wohnungsgenossenschaften. Die Zuwanderung von Flüchtlingen stellt die Gesellschaft, die Politik und die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen, die es zu bewältigen gilt. Die Bereitstellung von bezahlbaren Wohnungen ist eine dieser Herausforderungen. Steigende Anforderungen an Wohnungsneubau und Bestandsmodernisierung machen es zunehmend schwer, günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. In strukturstarken Ballungsgebieten wird die Nachfrage durch Flüchtlinge noch weiter erhöht. Die Kommunen drängen Wohnungs-

unternehmen und -genossenschaften vermehrt, diesen Wohnraum bereitzustellen. Wohnungsgenos-

schaften können dabei helfen, diese Herausforderungen zu meistern, jedoch sind die Besonderheiten des Genossenschaftswesens zu berücksichtigen. Das Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ zeigt die wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen für die Unterbringung von Flüchtlingen auf und stellt Erfahrungen vor. Diese Thematik wird im bewährten Dialog mit Experten und Praktikern diskutiert.

So wird Sigrid Koeppinghoff, Abteilungsleiterin Wohnungsbau, Wohnungs- und Siedlungsentwicklung im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen die Frage beantworten „Was leistet Politik?“ Rechtliche Rahmenbedingungen der Unterbringung von Flüchtlingen bespricht GdW-Justiziar Carsten Herlitz. Aus der Perspektive der Wohnungsgenossenschaften wird sich dann auch Prof. Dr. Theresia Theurl, Institut für Genossenschaftswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster noch einmal der Unterbringung Asylsuchender widmen.

Ein Vortrag von NRW. Bank-Vorstand Dietrich Suhlrie zur Wohnungsmarktsituation 2016 rundet die Veranstaltung ab. Schließlich berichten Frank Nolte (Vorstandsvorsitzender Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG), Werner Nußbaum (Geschäftsführender Vorstand DIE EHRENFELDER – Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG, Köln), Petra Eggert-Höfel (Vorstandsvorsitzende Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG) und Dipl.-Ing. Ulrich Brombach Mag. rer. publ. (Vorstand Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft eG Neuss) aus der Praxis.

MD

- Weitere Informationen und das Anmeldeformular sind verfügbar auf der Homepage des VdW Rheinland Westfalen www.vdw-rw.de in der Rubrik „Events und Veranstaltungen“.



GEPLANTES ZWEITES MIETRECHTSPAKET

Studie formuliert erhebliche Bedenken

In der Februarausgabe des Verbands-Magazins wurde bereits über die Auswirkungen berichtet, die eine Umsetzung der Pläne des Bundesjustizministeriums im Zusammenhang mit dem zweiten Mietrechtspaket auf die Wohnungswirtschaft hätte (VM 2/2016, Seite 19). Parallel zur aus Politik und Wirtschaft laut werdenden Kritik (siehe Seite 12 in diesem VM) belegt nun zudem auch eine Studie die fatalen Auswirkungen der Ausweitung des Bezugszeitraums zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Weiter untermauert werden die erheblichen Bedenken durch eine Studie von Prof. Dr. Marco Wölfle vom Center for Real Estate Studies, Steinbeis-Hochschule Berlin, Deutsche Immobilien-Akademie (Discussion Paper No. 8), die sich im Speziellen mit der Anpassung des Bezugszeitraums zur Ermittlung der Vergleichsmiete intensiv auseinandersetzt. Die Studie zeigt auf, welche Auswirkungen – unter ansonsten gleichen Bedingungen – zu erwarten sind, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete und damit der Mietspiegel nicht mehr allein aus Mieten der letzten vier, sondern der letzten zehn Jahre gebildet werden.

Möglichst viele Daten sind keine Lösung

Wölfle gelangt auf Grundlage seiner Studie zum Ergebnis, dass sich die Rechtsänderung kontraproduktiv auswirken könnte. Mit der Ausdehnung des Bezugszeitraums soll in Marktsegmenten mit geringer Neuvermietungs- und Erhöhungshäufigkeit die Anzahl zu erhebender Daten erhöht werden. Die Untersuchung zeigt nun jedoch, dass Ziel einer belastbaren statistischen Größe nicht ist, möglichst viele Werte in den Datensatz aufzunehmen, sondern genau die richtigen, typischen Werte zu nutzen.

Von der Ausdehnung des Bezugszeitraums erhofft man sich zudem eine höhere statistische Belastbarkeit der Angaben im Mietspiegel. Auch dies widerlegt die Studie. Denn die vorgestellten Rechenbeispiele zeigen, dass bei schwankenden

Märkten bereits vier Jahre ausreichend sind, um einen angemessenen Ausgleich zyklischer oder kurzfristiger Marktschwankungen zu gewährleisten und damit das Schwanungsrisiko fair zwischen Mietern und Vermietern zu verteilen.

Ausdehnung des Bezugszeitraums ist falsches Instrument

Im Umgang mit steigenden und fallenden Mieltrends ist die Ausdehnung des Bezugszeitraums genau das falsche Instrument. In Märkten mit steigenden Mieten wird ergänzend zu markt eigenen Dämpfungswirkungen und der noch hinzukommenden „Mietpreisbremse“ eine weitere Verlangsamung der Preisentwicklung hervorgerufen. Es läge nicht fern, hier das „Einfrieren“ der Mietentwicklung in manchen Situationen zu erwarten.



Mittelfristig droht geringeres Wohnungsangebot

Negative Anreize für Investoren sind zu befürchten und werden mittelfristig für weniger Angebot sorgen. Gerade durch ein zu geringes Angebot im Vergleich mit der steigenden Nachfrage sind jedoch alle Ballungszentren gekennzeichnet. Die dort ermittelten Mietsteigerungen sind Spiegelbild des Mangels an Angebot, der nun mittelfristig verschärft wird, weil Investoren (Finanzinstitutionen und Privatpersonen, die für ihr Alter vorsorgen möchten) nicht einmal einen Inflati-

onsausgleich für ihr Investment erwarten dürfen. Dieser Effekt betrifft immerhin über 50 Prozent des gesamten deutschen Vermögensbestands.

Statt einem Mehr an aktuellen Mieten wird durch die Verlängerung des Bezugszeitraums ein Mehr durch alte Mieten bewirkt. Im steigenden Markttrend verlieren Vermieter selbst in konservativen Rechnungen wenigstens 0,65 Euro je Quadratmeter und Monat. Bei fallenden Marktmieten sind bestenfalls nur die Mieter in leicht geringerem Ausmaß belastet. Im schlimmsten Fall werden alle Marktteilnehmer durch den „falschen“ Mietspiegel verwirrt.

Drastische Wertverluste zu erwarten

Abschließend ist auf die oft angeführte Argumentation hinzuweisen, dass die Ausdehnung des Bezugszeitraums, beispielsweise in Dresden, keine Wirkung zeigen würde. Der Trugschluss, dass dies ein Argument für die Anpassung auf zehn Jahre darstelle, ist offenkundig. Welchen Wert hätte eine Anpassung, die auf dem Markt keine Wirkung zeigt, also für niemanden positiv ist, jedoch zu einem höheren Erhebungsaufwand und zu Verwirrungen oder gar Wertverlusten in anderen Marktsituationen führt?

Aus der Renditeperspektive von Kapitalanlegern oder vor dem Hintergrund des Erhalts von Altersvorsorgevermögen „kleiner“ Eigentümer sind über die Zeit drastische Wertverluste zu erwarten. Die durchschnittlichen Verluste durch die Umstellung überschreiten nicht selten zehn Prozent des Ertragswerts, und dies noch ohne eine Berücksichtigung weiterer negativer Wirkungen wie beispielsweise durch die „Mietpreisbremse“.

Auch finanzierende Banken werden bei der Beleihungswertermittlung das gesunkene Mietsteigerungspotenzial berücksichtigen müssen und könnten zurückhaltender in der Kreditvergabe reagieren.

ST

WOHNUNGSMARKTBERICHT NRW 2015 MIT SONDERTHEMEN

Entwicklung mit vielen offenen Fragen

Der Wohnungsmarktbericht NRW 2015 erscheint in einer Zeit, in der die Entwicklung der Wohnungsmärkte so unsicher wirkt wie zuletzt Anfang der 1990er-Jahre. Es ist klar, dass infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen die Wohnungsnachfrage in Nordrhein-Westfalen mittelfristig steigen wird. Wie viele Flüchtlinge tatsächlich kommen und bleiben, wie der Nachzug von Familienmitgliedern ausfällt und wo und welche Wohnungen nachgefragt werden, ist schwerlich zu beantworten.

Eine erste Modellrechnung der NRW.BANK und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW geht davon aus, dass mittelfristig auch bei Nutzung des mobilisierbaren Leerstands rund 120.000 Wohnungen zusätzlich benötigt werden. Der Wohnungsmarktbericht 2015 legt in einem gesonderten Kapitel die Modellrechnung mit den gesetzten Annahmen dar. Die Bevölkerungszahl in Nordrhein-Westfalen ist weiter angestiegen. Auch für die mittelfristige Zukunft gehen die aktuellen Vorausberechnungen noch von weiterem Bevölkerungswachstum aus, bevor ab 2025 ein Rückgang der Bevölkerungszahl erwartet wird. Schon heute profitieren nicht mehr alle Regionen im Land von den Bevölkerungszuwächsen. Die Bevölkerung wächst nicht nur, auch ihre Struktur verändert sich. Der Anteil der über 75-Jährigen wird spürbar ansteigen. Dabei



verfestigt sich die Polarisierung zwischen der demografisch „jungen Stadt“ und dem „alten Land“. Der Wohnungsmarktbericht fächert auch die Entwicklung der Wohnungsnachfrage textlich und grafisch gut lesbar auf.

Weitere Kapitel befassen sich mit Bautätigkeit und Investitionen, dem Wohnungsbestand mit dem Sonderthema Wohnungsbestand nach Baualtersklassen, mit Mieten und Preisen sowie mit Modellrechnungen und Vorausberechnungen – was sie über zukünftige Entwicklungen aussagen. Neben der genaueren Analyse der Baualtersklassen und ihrer regionalen Verteilung kombiniert die NRW.BANK Wohnungsbestandsgruppen

wie zum Beispiel die aus den 1950er- und 1960er-Jahren noch mit Hinweisen zu den jeweils passenden Förderangeboten der NRW.BANK für die Modernisierung der jeweiligen Bestände.

Preisgünstiger Wohnraum fehlt

Obwohl insgesamt mehr Wohnungen gebaut wurden, verschärft sich für Menschen mit geringem Einkommen die Lage auf dem Wohnungsmarkt weiterhin. Denn die Mieten im untersten Preissegment stiegen am stärksten, bei Neuvermietungen in Städten wie Köln und Aachen binnen eines Jahres im Durchschnitt um über fünf Prozent. Der Druck auf den Markt für kleine, preisgünstige und preisgebundene Wohnungen nimmt mit der wachsenden Zahl älterer Menschen, die oft nur geringe Renten haben, weiter zu. Immer mehr Menschen leben im Alter allein, was sich auf die Entwicklung der Haushalte auswirkt. So stieg in den Jahren 1997 bis 2013 die Zahl der Einpersonenhaushalte um rund 15 Prozent und die der Zweipersonenhaushalte um neun Prozent. RS

- Der Wohnungsmarktbericht NRW 2015 kann auf der Website der NRW.BANK entweder kostenfrei bestellt oder als PDF-Datei heruntergeladen werden. www.nrwbank.de/wohnungsmarktbeobachtung www.nrwbank.de/wohnen

GRÜNER INTEGRATIONSKONGRESS

„Wir alle sind NRW! Migration.Heimat.Vielfalt“

Wie Integration gelingen und welche Herausforderungen und Chancen sie mit sich bringen kann, darüber haben rund 500 haupt- und ehrenamtlich Engagierte, Fachleute aus Wissenschaft, Wirtschaft, Verwaltung, Politik, Medien und Zivilgesellschaft am Samstag, 20. Februar 2016, im Landtag NRW diskutiert.

Um den Austausch zu ermöglichen, hatte die GRÜNE Fraktion unter dem Motto „Wir alle sind NRW! Migration.Heimat.Vielfalt“ unter anderem zu 16 themenspezifischen Diskussionsrunden mit mehr als 70 Referenten und 29 Abgeordneten geladen.

Der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen war eingeladen, im



Panel zwölf „Quartiere neu denken – Wohnraum, Stadtplanung, Gesundheit“

einen Impuls zu geben und mitzudiskutieren. Roswitha Sinz vom Verband und Ministerin Barbara Steffens waren sich einig, dass das Quartier die besten Chancen für ein „Wir“ bietet. Auch kamen die weiteren Impulsgeber – neben Ministerin Steffens und Sinz, Dr. Ingeborg Beer von Stadtforschung + Sozialplanung Berlin sowie Yasemin Akinci von den Interkulturellen Gesundheitslotsen Essen – überein, dass Quartiere weniger neu als vielmehr interdisziplinär, ressortbündelnd und

in einem Mix aus investiven wie nicht-investiven Maßnahmen zu denken und zu gestalten sind.

Eine der sieben Keynotes hielt der Migrationsforscher Aladin El-Mafaalani von der Fachhochschule Münster: „Integration funktioniert – aber es wird anstrengender. Denn Integration führt zu neuem Konfliktpotenzial. Die Migrantinnen und Migranten wollen teilhaben und sind sensibler für Ungerechtigkeit und Diskriminierung. Gleich-

zeitig werden rassistische Einstellungen, die ohnehin existieren, leider verstärkt mobilisiert.

Doch diese Konflikte konstruktiv zu bewältigen, bedeutet sozialen Fortschritt. Die erfolgreichsten Gesellschaften der Welt sind Einwanderungsgesellschaften.“ Henriette Reker, Oberbürgermeisterin der Stadt Köln, widmete sich in ihrer Rede der Integration in der Stadtgesellschaft. *RS*



Fotos: Bündnis 90/Die Grünen NRW

16. BAUFORUM

Anschluss halten! Standortfaktor Infrastruktur

Wenn es immer mehr junge Menschen vom Land in die sogenannten Schwarmstädte zieht, hat dies nicht nur Folgen für die Wohnungsnachfrage, sondern auch für die Infrastruktur und Daseinsvorsorge: Wo Schulen, Kindergärten und Arztpraxen schließen, verliert eine Region nicht nur an Attraktivität für die Bewohner, sondern auch Betriebe sehen weniger Chancen, Fachkräfte dauerhaft an sich zu binden oder gar neu von außerhalb zu gewinnen. Wo Wohnungen nachgefragt und gebaut werden, müssen auch Schulen und Kindergärten gebaut werden, muss die Verkehrsinfrastruktur verbessert und ausgebaut werden. Und ohne schnelles Internet geht gar nichts!

Vor diesem Hintergrund hat die Gesellschafterversammlung des Bauforums beschlossen, den Fokus des 16. Bauforums auf

Infrastruktur und Daseinsvorsorge zu legen. Das im Auftrag des Bauforums 2014 erstellte empirica-Gutachten zur quantitativen und qualitativen Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030 hat bestätigt, dass der Trend zur Urbanisierung einerseits und zu Abwanderungen in ländliche Räume andererseits weiter anhalten wird. Diese Entwicklung hat unmittelbar Auswirkungen auf alle Bereiche der Infrastruktur und Daseinsvorsorge. Die Themenpalette reicht vom Breitbandausbau und der medizinischen Versorgung bis hin zur Finanzierbarkeit von Infrastruktur-Investitionen. Dem Thema Mobilität und Verkehrsinfrastruktur kommt dabei eine Schlüsselrolle zu.

Es ist ein Markenzeichen unserer Bauforen, dass wir mit Vorträgen und Projektbeispielen zukünftige Entwicklungen in den Blick nehmen und dabei auch „über den Teller-



rand schauen“. Die Teilnehmer erwarten interessante Vorträge und Präsentationen von Projektbeispielen im Wechsel mit einem ausreichenden Angebot von Gesprächspausen, moderiert von Manfred Köhler, Wirtschaftsredakteur der FAZ. *RS*

- Weitere Informationen und Anmeldung im Internet unter www.bauforum.rlp.de
Bauforum Rheinland-Pfalz
Ministerium der Finanzen
Kaiser-Friedrich-Straße 5, 55116 Mainz
Tel.: 06131 16 4346
Fax: 06131 16 1743 46
bauforum@fm.rlp.de

Ein Blick auf die rheinland-pfälzischen Wahlprogramme

LANDTAGSWAHL 2016 ZUM THEMA BAUEN UND WOHNEN >> Das VerbandsMagazin hat sich die Wahlbeziehungsweise Regierungsprogramme von fünf zur Landtagswahl antretenden Parteien angeschaut und dabei den Blick auf die wohnungspolitischen Positionen zum Themenbereich Wohnen und Bauen sowie Energie gerichtet.

Aussagen der SPD aus ihrem Regierungsprogramm „Unser Land von morgen“



Unter der Überschrift „Mehr Aufmerksamkeit für Wohnen im Alter“ setzt die SPD dazu „auch auf neue Wohnformen wie Mehrgenerationenprojekte und Pflege-Wohngruppen sowie auf die Förderung eines generationengerechten Wohnens.“

Gerade dort, wo Menschen nicht mehr alleine in ihrer eigenen Wohnung leben können oder wollen, können Wohngemeinschaften eine Alternative sein. Mit dem Programm WohnPunkt unterstützt die Landesregierung bereits heute den Ausbau ambulanter Wohngemeinschaften und die Bildung von Wohngemeinschaften, insbesondere in kleinen Ortschaften. Dies wollen wir stärken. Außerdem wollen wir die bestehenden Beratungsangebote zum

barrierefreien Wohnen und zum Pflege-Wohnen noch stärker aufeinander abstimmen. Um die Nachbarschaften zu fördern, brauchen wir aktive Kommunen. Deshalb wollen wir unsere Kommunen durch die Fortführung der Servicestelle „Kommunale Pflegestrukturplanung und Sozialraumentwicklung“ unterstützen, zeitgemäße Pflegestrukturen vor Ort zu schaffen und zu entwickeln. Die Arbeit der Landesberatungsstelle „Neues Wohnen Rheinland-Pfalz“ leistet gute Arbeit und muss diese verstärkt fortsetzen können. Auch die Fördermöglichkeiten für gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen, Wohn-Pflege-Gemeinschaften, Wohnen in aktiver Nachbarschaft sowie Wohnen mit Versorgungssicherheit im Quartier werden wir weiterentwickeln.“

„Gut und bezahlbar: Wohnen in Rheinland-Pfalz“ lautet eine weitere Kapitelüberschrift. „Wir brauchen eine Renaissance des sozialen Wohnungsbaus. Mit der Förderung von 4.200 neuen Wohnungen in unserem Land setzen wir bereits 2016 einen klaren Akzent. Diese Politik werden wir ausbauen und vertiefen. Unsere Programme leisten einen flexiblen Beitrag, indem sie den jeweiligen Bedingungen angepasst werden. Zugleich muss beim Wohnungsneubau angesichts einer älter werdenden Gesellschaft verstärkt auf barrierefreie Wohnungsangebote gesetzt werden, die auch im kostengünstigen Segment ausreichend angeboten werden müssen. Auch im privaten Wohnungsbau muss Barrierefreiheit eine sehr viel stärkere Rolle spielen.“

Aussagen der Bündnis 90/Die Grünen aus „Grün geht's weiter, Programm für ein lebenswertes Rheinland-Pfalz“



Im Kapitel Wohnen wird festgestellt: „Die Nachfrage und der Bedarf von Wohnraum sind in Rheinland-Pfalz sehr unterschiedlich. Während in ländlichen Regionen Wohnraum leer steht, ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in vielen Städten kaum zu bewältigen. Aus diesen Gründen wollen wir GRÜNE differenzierte politische Maßnahmen ergreifen.“

Im Abschnitt „Bezahlbarer Wohnraum für alle“ wird deutlich formuliert: „Auf Bundesebene setzen wir uns für eine Ausweitung der Mietpreisbremse auch auf Neubauten ein. Darüber hinaus wollen wir dem knappen Wohnungsangebot mit speziellen Förderprogrammen begegnen. (...) Unser Ziel ist es, in fünf Jahren über 20.000 zusätzliche

bezahlbare Wohnungen mithilfe des Landes zu schaffen.

Passender Wohnraum für alle

Im Bereich der Wärmeversorgung von Gebäuden erkennt die Partei noch großes Effizienz- und Einsparpotenzial. „Mit einem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz für Rheinland-Pfalz wollen wir die Weichen stellen für eine klimaverträgliche Wärmeversorgung zu langfristig stabilen Preisen. Wir analysieren durch ein flächendeckendes Wärmemonitoring den Wärmemix und -bedarf von Rheinland-Pfalz, um darauf aufbauend Ziele und Maßnahmen für den Ausbau Erneuerbarer Wärme zu entwickeln. Durch die Prüfung von Vorranggebieten für Nahwärmenetze wollen wir die Entwicklung

von Wärmenetzen voranbringen, wo dies ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll ist. Dabei setzen wir auf integrierte Quartierskonzepte.“

„Um eine deutliche Erhöhung der Sanierungsquote auf mindestens drei Prozent zu erreichen, werden wir uns auf Bundesebene weiterhin für die Einführung steuerlicher Anreize sowie eine Erhöhung der bestehenden Förderprogramme einsetzen. Bei energetischen Gebäudesanierungen setzen wir vor allem auf den Einsatz ökologisch verträglicher Dämmstoffe.“ Und: „Mit einem ökologischen Mietspiegel wollen wir die Energiewende im Baubereich weiter befördern.“

Aussagen der CDU aus ihrem Programm „Regieren. 100 % Einsatz für Rheinland-Pfalz/100 % besser“



Zum Thema „Bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen“ wird festgestellt: „Der Neubau und die Renovierung von Wohnraum müssen finanziell gefördert werden. Dabei sind soziale Aspekte wie das Zusammenleben verschiedener Generationen, Senioren-, Betreuungs- oder auch Pflege-Wohngemeinschaften zu berücksichtigen. Auch wegen der Zuwanderung muss möglichst kurzfristig für zusätzlichen Wohnraum gesorgt werden. Wir brauchen

eine schnelle und verbilligte Aktivierung/Bereitstellung von Bauland und Liegenschaften durch Bund, Länder und Kommunen. Dabei bevorzugen wir grundsätzlich eine dezentrale Unterbringung der den Kommunen zugewiesenen Flüchtlinge. Sie erhöht die Chancen der Integration.“ Und zum Thema Energieland Rheinland-Pfalz – mit Maß, Ziel und gesundem Menschenverstand wird ausgesagt: „Bei den energiepolitischen Vorgaben im Bausektor orientieren wir uns am

fossilenergiefreien Neubau. Im Altbaubestand sollte bei grundlegenden Sanierungen ein möglichst hoher energetischer Standard angestrebt werden.“ Die CDU Rheinland Pfalz bekennet: „Für jeden Menschen ist ausreichender und bezahlbarer Wohnraum ein Grundbedürfnis. Vor dem Hintergrund der Inklusion behinderter und der Zunahme älterer Menschen müssen Barrieren vermieden werden.“

Aussagen der FDP aus ihrem Programm „FDP Rheinland-Pfalz zur Landtagswahl 2016“



Zum Thema Energie besagt die FDP unter anderem: „Es ist daher dringend erforderlich, die steuerlichen Maßnahmen zum Beispiel für die energetische Gebäudesanierung mit ihrem enormen und vergleichsweise kostengünstig zu erschließenden Einsparpotenzial nun endlich umzusetzen.“

Es folgen umfangreiche Kapitel zum Themenkomplex Bauwesen, Raumordnung und Städtewesen. Das VerbandsMagazin konzentriert sich an dieser Stelle auf das Thema Wohnen. Dazu wird festgestellt: „In Rheinland-Pfalz ist die sogenannte „Wohneigentumsquote“ mit circa 61 Prozent relativ hoch; das sollte Ansporn sein, noch mehr Menschen die Wohnung als Privateigentum zu ermöglichen. Breitgestreutes Eigentum macht unabhängig und ergänzt die Altersvorsorge.

Durch mehr Mut zur Freiheit (sowohl, was die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Standards als auch die Hinwendung zu mehr Wettbewerb anbelangt), können mehr rheinland-pfälzische Bürger und Familien zu Wohneigentum kommen.“ Auch widmet die FDP ein Kapitel der Förderung der Architektur in Rheinland-Pfalz. Zum Thema Wohnen bekennet die FDP: „Bauen und Wohnen wird durch die Politik systematisch verteuert, das Preisniveau bei Mieten wird angetrieben. Gerade in der Wohnungspolitik ist das Bewusstsein für das Funktionieren der Marktwirtschaft verloren gegangen. Die Mieten sinken nur, wenn das Angebot steigt. Maßnahmen wie Kappungsgrenzen bei Mieterhöhungen, die sogenannte „Mietpreisbremse“, die angekündigte Erhöhung des Wohngeldes und so weiter begrenzen kurzfristig die Belastung im Bestand, schaffen aber keine einzige neue

Wohnung. Gleichzeitig verfolgt die Landesregierung mit der neuen Landesbauordnung einen bürokratisch-regulativen Ansatz, der Bauen verteuert und Mieten in die Höhe treibt. Die Liberalen fordern eine Entbürokratisierung des Wohnungsbaus.“ Weiterhin thematisiert die FDP die Senkung von Baukosten. „Auf allen Ebenen müssen Vorgaben und Vorschriften überprüft werden, die die Baukosten und damit die Mieten kontinuierlich in die Höhe treiben. Offenheit gegenüber der Technik soll Innovationen unterstützen, keine Festsetzungen vornehmen und stets die primärenergetische Betrachtung insgesamt bei der Energieeinsparung in den Fokus stellen. Gute Ansätze bei neuen Technologien sind zu unterstützen (Anschubfinanzierung).“ Und: „Auch sind Standards zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen, damit Baukosten reduziert werden können.“

Aussagen der LINKEN Rheinland-Pfalz



„DIE LINKE setzt sich für bezahlbaren Wohnraum ein und wird sich entschieden gegen alle Bestrebungen wenden, die finanziell schlechter gestellte Mieterinnen und Mieter aus einzelnen Stadtgebieten verdrängen (Gentrifizierung).

DIE LINKE wird im Landtag eine landesgesetzliche Regelung beantragen, die den Kommunen ein Belegungsrecht für leer stehende Wohnungen einräumt. Dieses Belegungsrecht soll spätestens nach einjährigem Leerstand greifen und setzt die Zahlung eines angemessenen Mietzinses voraus. Das kommunale Belegungsrecht soll gegebenenfalls auch gegen den Willen des Eigentümers durchgesetzt

werden können, da Wohnungen kein Spekulationsobjekt sind, sondern der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dienen.“

Es folgt eine Liste an Forderungen, unter anderem:

- die Förderung einer strategischen Bodenvorratspolitik der Kommunen
- ein Baulückenschlussprogramm für innerstädtische Bereiche statt Flächenzersiedelung
- eine Reform der Mietpreisbremse, weil sie dem Mietpreisanstieg nicht wirksam entgegentritt
- den Mietspiegel an Bestandsmieten zu orientieren und Kommunen das Recht

einzuräumen, verbindliche Höchstmieten festzulegen

- gesetzlich festzulegen, dass Mieten in bestehenden Mietverhältnissen ohne maßgebliche Wohnwertverbesserung nur im Rahmen des Inflationsausgleichs erhöht werden dürfen
- eine Mietpreisobergrenze für Haushalte, deren Einkommen unterhalb des bundesdurchschnittlichen Haushaltseinkommens liegt: 30 Prozent für Miete, Betriebskosten und Strom dürfen nicht überschritten werden
- energetische Sanierungen nicht allein auf Kosten der Mieter zu finanzieren

VDW-ARBEITSKREIS WOHNRAUMFÖRDERPOLITIK

Bau von Sozialwohnungen steigt in Nordrhein-Westfalen um mehr als ein Drittel



Am 23. Februar 2016 tagte unter Leitung des Vorsitzenden Uwe Schramm der Arbeitskreis Wohnraumförderpolitik im Verbandshaus Düsseldorf. Im Fokus der Sitzung waren die Analyse der neuen Förderkonditionen des Wohnraumförderprogramms 2016 und ein Rückblick auf das Jahr 2015.

Im Programmjahr 2015 wurden Förderdarlehen für insgesamt 9.195 Wohneinheiten (WE) mit einem Fördermittelvolumen von 669 Millionen Euro verbucht. Damit bleibt das Gesamtergebnis zwar noch hinter dem Programmansatz von 800 Millionen Euro zurück, liegt aber rund 30 Prozent (rund 150 Millionen Euro) über dem des Vorjahres (bezogen auf die WE: plus 37 Prozent).

VdW-Referentin Roswitha Sinz stellte die wesentlichen Eckwerte der Wohnraumförderung 2016 vor. Der Arbeitskreis Wohn-

raumförderpolitik freut sich über das verbesserte Ergebnis und würdigt die verbesserten Förderkonditionen des Programmjahres 2016. Investoren werden beispielsweise Tilgungsnachlässe für Förderdarlehen je nach Region bis zu 25 Prozent, bei der Errichtung von Wohnraum für Flüchtlinge sogar bis zu 35 Prozent gewährt. Aufgrund der Erhöhung der Baukosten durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016 werden die Förderpauschalen für solche Bauvorhaben, die nach den Voraussetzungen der EnEV 2016 beantragt werden, um durchschnittlich sieben Prozent erhöht.

VdW-Rechtsreferent Sebastian Tackenberg war in der Februar-Sitzung zu Gast im Arbeitskreis. Tackenberg referierte zu den Urteilen des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 18. März 2015 zur Wirksamkeit von Schönheitsreparaturen- und Quotenabgeltungsklauseln.

Lisa Wilczek, VdW Rheinland Westfalen, und Ralf Schmidt von der „Wohnraumkarte“ stellten in einem Sonderpunkt die Online-Plattform zur Flüchtlingsunterbringung vor. Die Online-Plattform „Wohnraumkarte“ soll den Kontakt zwischen Städten und Gemeinden, Wohnungsgesellschaften sowie weiteren Vermietern beschleunigen und vereinfachen. Anbieter können in die neue Datenbank alle Wohnungen einstellen, die für die Nutzung durch Flüchtlinge vereinbarte Mindeststandards erfüllen. Kommunen können auf die eingestellten Informationen zugreifen, die dort angebotenen Wohnungen anmieten und Flüchtlinge darin unterbringen. LW

- Die kommende Herbstsitzung des Arbeitskreises „Wohnraumförderung“ wird am 8. September 2016 im Verbandshaus Düsseldorf stattfinden.

KLAUSURTAGUNG

Genossenschaftsausschuss diskutierte vielfältige Themen



Im Hotel Clostermanns Hof in Niederkassel-Uckendorf fand am 25. und 26. Februar 2016 die Klausurtagung des Genossenschaftsausschusses statt. Geleitet wurde die Sitzung von dem Vorsitzenden der Sparte, Ulrich Bimberg. Nach Erledigung der formellen Tagesordnungspunkte stellte Prof. Dr. Sigrid Schaefer, Rektorin der EBZ Business School, die Aktivitäten der Stiftungsprofessur für Wohnungsgenossenschaften und genossenschaftliches Prüfungs-wesen an ihrer Hochschule heraus und beschrieb zudem die Integration des genossenschaftlichen Schwerpunkts in den Bachelor-Studiengang.

Im Anschluss erläuterte Prüfungsdirektor Dr. Daniel Ranker den aktuellen Sachstand zur Checkliste der Risikopotenziale,

ehe ein Erfahrungsaustausch zur Flüchtlingsunterbringung stattfand. Eingeleitet wurde dieser von Verbandsdirektor Alexander Rychter, der unter anderem auf die veränderte Wohnungsnachfrage einging und die Hilfsmittel des Verbandes für Mitgliedsunternehmen präsentierte.

Zum Abschluss des ersten Tages informierte Christa Kolb-Schwenk über aktuelle Entwicklungen und Projekte der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften.

Der zweite Tag begann dann mit einem Erfahrungsaustausch zur Wirtschaftlichkeit von Bauvorhaben, ehe Rychter zu aktuellen wohnungspolitischen Themen referierte. Im Anschluss stellte Genossenschaftsreferentin Mirja Dorny vor, wie genossenschaftliche Aktivitäten im Verband stärker dokumen-

tiert werden sollen und wie eine gezielte Ansprache von kleinen Wohnungsgenossenschaften zur stärkeren Einbindung in den Verband aussehen könnte.

Danach berichteten Bimberg und Franz-Bernd Große-Wilde aus den Gremien des GdW. Große-Wilde informierte darüber hinaus den Genossenschaftsausschuss noch über die Aktivitäten des Vereins „Wohnen in Genossenschaften“ und über die Entstehung des Nachhaltigkeitsberichts des Spar- und Bauvereins Dortmund.

Abschließend einigten sich die Teilnehmer noch auf einen nächsten Sitzungstermin: Dieser soll vor dem Parlamentarischen Abend des VdW Rheinland Westfalen am 29. Juni 2016 in Düsseldorf stattfinden. MD

ERSTE SITZUNG DES VERBANDSRATES IM JAHR 2016

Umfangreiche Informationen zur aktuellen Wohnungspolitik

Die erste Sitzung des Verbandsrates im neuen Jahr fand am 1. Februar 2016 im Verbandshaus in Düsseldorf statt. Es gab eine umfangreiche Tagesordnung, die vor allem Berichte des Vorstands zu aktuellen wohnungspolitischen Angelegenheiten und Vorhaben enthielt. Verbandsdirektor Alexander Rychter informierte die Mitglieder des Verbandsrates unter anderem zum Thema der Wohnraumversorgung für Flüchtlinge. Dabei ging es um gesetzgeberische Überlegungen für Wohnortzuweisung für Flüchtlinge sowie über die aktuell gestartete Online-Plattform zur Flüchtlingsunterbringung. Zum Thema Wohnraumförderung und Wohnungsbau wurde über das NRW-Wohnraumförderprogramm 2016 informiert, die steuerliche Förderung des Wohnungsneubaus erörtert und mit einer Vorlage auch über die Wohnraumförderung 2016 in Rheinland-Pfalz umrissen.

Bezogen auf das Eckpunktepapier des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz zum zweiten Mietrechtspaket teilte Rychter mit, dass der Bundesverband GdW und der Regionalverband VdW Rheinland Westfalen eine umfangreiche Kampagne planen. Zur Novelle der Landesbauordnung NRW konnten seit der Stellungnahme



Foto: PIELmedia

zu einem Referentenentwurf noch im alten Jahr keine wesentlichen Veränderungen mitgeteilt werden.

Aus dem Bereich der verbandsinternen Arbeit gab es Berichte aus dem Prüfungs- und Steuerberatungsbereich sowie aus den Gremien des GdW. Ferner schlug der Verbandsrat Michael Kleine-Hartlage, Geschäftsführer der VEBOWAG Bonn, als neues Mitglied für den GdW-Verbandsrat vor. Er beschloss zudem, dass der Verband dem Förderverein des Baukunstarchivs NRW beitrifft.

Abschließend erfuhren die Mitglieder eine Reihe von Terminen zu künftigen Veranstaltungen des Verbandes und des Bündnisses für Wohnen NRW. Unter anderem plant die Sparte ÖKU eine Jubiläumsfeier 25 Jahre Sparte der kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen im VdW Rheinland Westfalen am 12. September 2016 in Köln. RS

■ Die nächste Verbandsratsitzung findet am 14. März 2016 in Düsseldorf statt.



WIR KÜMMERN UNS
Bei jedem Wetter

Gute Organisation ist die halbe Miete.

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

- RHZ**
Handwerkszentrum
- MARIENFELD**
Multimedia
- HVG**
Grünflächenmanagement
- SKIBATRON**
Mess- und Abrechnungssysteme
- SKIBA**
Ingenieurgesellschaft für Gebäudetechnik
- VIVAWEST**
Dienstleistungen

VIVAWEST

Weitere 152 Wohnungen in Dinslaken werden jetzt modernisiert



Fotos: VIVAWEST

Der Startschuss für einen weiteren Modernisierungsabschnitt in Lohberg-Süd ist gefallen. VIVAWEST wird in den nächsten zweieinhalb Jahren zusätzliche 152 Wohnungen energetisch und optisch aufwerten.

Seit 1998 hat VIVAWEST in ihrem Lohberger Quartier rund um die Hünxer-, Knappen- und Industriestraße bereits 344 Wohnungen modernisiert. Den letzten Bauabschnitt hat das Unternehmen in 2014 fertiggestellt. Die zweigeschossigen Häuser sind nun wesentlich energiesparender. Mietergärten oder neue Balkone sorgen für mehr Wohnwert in den Außenbereichen. Mit frischen Farben an

den Fassaden sehen die Gebäude heute sehr ansprechend aus.

Jetzt nimmt sich VIVAWEST die Häuser in der Straße Zur Maaskat sowie in der Halden-, Dorotheen- und Knappenstraße vor. Die zweigeschossigen Gebäude aus dem Baujahr 1963 werden an Dächern, Fassaden und Kellerdecken wärmedämmend. Neue Fenster tragen zusätzlich zu deutlich besseren energetischen Eigenschaften bei. Der Neueinbau von Gegensprechanlagen sowie der Austausch der Wohnungs- und Kellerangangstüren bringt für die Mieter zudem mehr Komfort und Sicherheit. Auch hier wird am Ende ein farbenfroher Anstrich die Siedlung optisch aufwerten und freundlicher gestalten.

VIVAWEST plant für die aktuelle Maßnahme in Lohberg eine Investition von rund 10,2 Millionen Euro. Das Unternehmen modernisiert rund 1.500 Wohnungen jährlich. In den Wohnungsbeständen konnten die jährlichen CO₂-Emissionen insbesondere durch energetische Modernisierungen, Austausch veralteter Heizanlagen, Abriss von energetisch schlechter Bausubstanz und Neubau energieeffizienter Gebäude seit 1990 bis Ende 2015 bereits um 343.853 Tonnen gesenkt werden. Dies entspricht einer Reduzierung je Quadratmeter Wohnfläche um 49,0 Prozent.

Die von der Bundesregierung im Klimaschutzprogramm 2007 für die Wohnungswirtschaft bis 2020 angestrebte Reduzierung von 40 Prozent hat VIVAWEST daher bereits heute übererfüllt.

In Dinslaken bewirtschaftet der große Wohnungsanbieter mit Sitz in Gelsenkirchen insgesamt 2.747 Wohnungen. Davon befinden sich 1.524 der Mieteinheiten im Stadtteil Lohberg.

men

i VIVAWEST

Wohnen, wo das Herz schlägt. Als einer der führenden Wohnungsanbieter in Nordrhein-Westfalen bewirtschaftet VIVAWEST mehr als 120.000 Wohnungen in 76 Kommunen an Rhein und Ruhr, bei uns wohnen etwa 300.000 Menschen. Darüber hinaus bieten vier in den Konzern integrierte Immobilien-Dienstleistungsunternehmen Serviceleistungen rund um das Wohnen zum Nutzen unserer Mieter an. Im Rahmen eines nachhaltigen Geschäftsmodells verbindet VIVAWEST ökonomische Effizienz mit sozialer Verantwortung für Kunden, Mitarbeiter und die Region und entwickelt qualitätsvolle Lebensräume für breite Schichten der Bevölkerung.



DOGEWO21

Größtes Quartier erhält verbesserte Nahversorgung

Lebensmittel und weitere Artikel auf rund 1.400 Quadratmeter Verkaufsfläche – so wird die Zukunft im Ladenlokal unterhalb des Langeloh-Hochhauses aussehen.

Edeka und DOGEWO21 schlossen nun den Vertrag, der zukünftig die Nahversorgung der Löttringhauser Bewohner mit einem Vollsortiment wiederherstellt. Das „Einkaufszentrum“ in der Eichhoffstraße soll wieder der Mittelpunkt des Stadtteils werden.

Löttringhausen ist eines der größten zusammenhängenden Quartiere von DOGEWO21. Mit einem umfangreichen Modernisierungsprojekt wurden über die Jahre 2013 bis 2015 weit mehr als 22 Millionen Euro investiert. Im Mittelpunkt standen dabei 86 Häuser mit 548 Wohnungen. Ziel war es, die Wohn- und Lebensqualität der Mieter zu verbessern.

Heizungsanlagen, Fenster, Treppenhäuser und Eingangsbereiche, Fassaden und Bäder. Dort wo die Topografie es zuließ, wurden die viergeschossigen Häuser mit Fahrstühlen versehen.

Abgerundet werden diese Investitionen nun durch die Neugestaltung des kleinen Einkaufszentrums.

Hier gilt es, den Anforderungen an heutige Verkaufsflächen gerecht zu werden.



Fotos: DOGEWO21

Die bestehenden Flächen müssen um- und ausgebaut werden. Dabei wird es aber nicht bleiben. Helligkeit und Transparenz werden zur Neuöffnung im Frühjahr 2018 das Ladenzentrum attraktiver und einladender gestalten.

Es liegt auf der Hand, dass dieses Projekt nicht ohne großen finanziellen Aufwand auskommen wird. Das Investitionsvolumen für die Umgestaltung des Ladenzentrums beträgt voraussichtlich 3,5 Millionen Euro.

Nach Unterzeichnung des Mietvertrages informierte DOGEWO21 die unmittelbar

von den Umbaumaßnahmen betroffenen Mieter sowie die Ortsteilvertreter über Art und Umfang der geplanten Umgestaltung.

Auch wenn bis zur Öffnung der Ladentüren noch einige Zeit ins Land geht, ist ein positives Ende absehbar. Die rund 1.900 Einwohner Löttringhausens werden zukünftig neben den zahlreichen Aktivitäten im Stadtteil auch wieder ein gut aufgestelltes Nahversorgungsangebot in Anspruch nehmen können.

zhorst



Duisburger Eislawine GEBAG holt sich den WIR-Polarsoccer-Cup 2016

WIR – WOHNEN IM REVIER >> Es war einiges los auf der Eisfläche am Kennedyplatz in Essen: Im Rahmen der Polarsoccer-WM fand der 8. WIR-Polarsoccer-Cup statt. Polarsoccer – das ist Fußball auf blankem Eis. Die Regeln sind einfach: das Runde muss ins Eckige.

Gekickt wird auf dem eisigen Untergrund mit normalen Turnschuhen. Deshalb kann von sportlicher Eleganz beim Polarsoccer auch keine Rede sein und Lachen wird bei Spielern und Zuschauern großgeschrieben. Ein Polarsoccer-Team kann aus insgesamt sechs Akteuren bestehen. Im Spiel stehen dabei vier Aktive auf dem Eis, die restlichen beiden Spieler können fliegend eingewechselt werden. Die Spielzeit beträgt zehn Minuten. Unfreiwillige Sturzeinlagen werden durch eine gut gepolsterte Eishockeypolsterung aufgefangen.

Nach teilweise sehr spannenden Begegnungen in der Vorrunde standen die Mülheimer Eishäie und der Titelverteidiger, die Duisburger Eislawine GEBAG, fest. Beide Mannschaften waren in Topform und zeigten im Endspiel, dass sie über eine Menge Erfahrung beim Fußball auf dem blanken Eis verfügen. Spannend war es bis zum Ende – das Resultat nach zehn Minuten: 4:2 für den Titelverteidiger aus Duisburg, der damit das glücklichere Ende für sich hatte. Vor allem die „Eisbrecher“ der SWB aus Mülheim und die „Bochumer Jecken on Ice“ der VBW konnten den Finalisten in der Vorrunde ernsthaften Widerstand leisten.



Sie schenkten sich im kleinen Finale nichts. Endresultat: 6:4 für die Eisbrecher der SWB.

Erfreulicherweise war mit den GWG Eismücken auch erstmals ein Team aus Gladbeck

dabei, das sich trotz fehlender Erfahrungen mit dem fünften Platz auf dem rutschigen Untergrund sehr achtbar schlug. Spaß aber hatten alle Mannschaften und nicht zuletzt auch die Zuschauer, die die unfreiwilligen und komischen Sturzeinlagen der Akteure lautstark bejubelten.

remy



Fotos: PAPERPIX UG



WIR – WOHNEN IM REVIER

WIR ist eine Kooperation von dreizehn kommunal(nahen) Wohnungsunternehmen aus dem Ruhrgebiet mit circa 92.000 Wohnungen, die sehr eng zum Wohle ihrer Kunden, Städte und der Region zusammenarbeiten. Dieses Jahr spielten Teams der SWB (Mülheim), VBW (Bochum), GEBAG (Duisburg), GWG (Gladbeck), GGW (Gelsenkirchen), des Immobilien Service Essen (ISE) und der Allbau AG (Essen) mit.



GAG IMMOBILIEN AG

Kölns größte Vermieterin ist deutschlandweit die „beste Marke regional“

„Starke Marken folgen nicht. Sie führen.“ So lautet das Credo des Wettbewerbs, den Immobilienscout24 im vergangenen Jahr ins Leben rief. Nach einhelliger Meinung der Jury macht die GAG Immobilien AG auf regionaler Ebene genau das. Bei der Preisverleihung 2015 in Berlin wurde Kölns größte Vermieterin als „beste Marke regional“ ausgezeichnet.

Ein Preis, der im Rahmen des Wettbewerbs zum ersten Mal verliehen worden ist. Bewertet wurden dabei die markenbildenden Aktivitäten des Unternehmens wie Werbekampagne, Internetauftritt, Facebook-Präsenz und Ähnliches.

Besonders hervorgehoben wurde, dass sich die Mitarbeiter bei der Außendarstellung

so stark eingebracht und der Marke ein authentisches Gesicht verliehen haben. Jurymitglied Kai Enders, Vorstandsmitglied von Engels & Völkers, betonte zudem den „mutigen Entschluss“ des Unternehmens, die Kampagne „Aus die Maus“ zu starten und dabei Tom Gerhardt nicht nur als sympathischen Hausmeister Krause, sondern auch als windigen Immobilienmakler einzusetzen. „Die GAG hat ihre Marke konsequent aufgebaut und den Image-Wandel vom sozialen Wohnungsanbieter zum modernen, kundenorientierten Unternehmen mit Bravour vollzogen“, so die Zusammenfassung des Jury-Urteils.

„Das ist eine Auszeichnung für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Denn sie sind es, die die GAG Tag für Tag zur besten regionalen Marke machen“, freute sich der GAG-Vorstandsvorsitzende Uwe Eichner über die Auszeichnung. Mehrere hundert Unternehmen aus der Immobilienbranche hatten sich für die Auszeichnung in unterschiedlichen Kategorien beworben. *fleischer*

Fotos: GAG Immobilien AG





Fotos: Bauverein Gräfrath eG

BAUVEREIN GRÄFRATH EG

Neubau als Antwort auf hohe Nachfrage

Am 22. Februar 2016 ist der erste Spatenstich für eine Neubaumaßnahme am Heider Hof in Gräfrath erfolgt. Damit reagiert die Bauverein Gräfrath eG auf die hohe Nachfrage auf dem regionalen Wohnungsmarkt.

Die Modernisierung und Instandhaltung des Häuserbestandes sowie die Weitervermietung an seine rund 1.150 Mitglieder zu angemessenen Preisen bilden seit Jahren den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Bauverein Gräfrath eG. Nach mehrjähriger Baupause und nach intensiver Planung und Beratung hat sich der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft entschieden, in ein Neubauprojekt zu investieren. Unterstützend durch das äußerst niedrige Niveau der Hypothekenzinsen sollen 4,5 Millionen Euro in eine Neubaumaßnahme am Heider Hof fließen.

Der Neubau von vier Mehrfamilienhäusern beziehungsweise von 24 Mietwohnungen auf dem Baugelände zwischen der Straße „Heider Hof“ und der Dietrich-Bonhoeffer-Straße (Katharinsiedlung) soll im Sommer 2017 abgeschlossen werden.

Gleichzeitig fällt der Startschuss für den Bau einer neuen Straße, die nach dem deutschen Widerstandskämpfer aus dem Zweiten Weltkrieg „Fritz Gräbe“ benannt wird.

Jedes Mehrfamilienhaus besteht aus drei Etagen mit sechs barrierefreien Wohneinheiten. Der Neubau zeichnet sich durch Schwellenfreiheit im Innen- und Außenbereich aus. Die Wohnungen können über einen Aufzug erreicht werden, verfügen über Balkone beziehungsweise Terrassen und eine Fußbodenheizung. Jeder Mieter hat einen eigenen großräumigen Mieterkeller. In den dreigeschossigen Neubauten werden Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von 73 bis 98 Quadratmeter entstehen. Mit dem Neubau von 13 Garagen und 24 Stellplätzen wird auch dem Parkraumbedarf Genüge getan.

Die Kaltmiete wurde auf 8,80 Euro pro Quadratmeter angesetzt. Das hat das Interesse der zukünftigen Mieter schon in der Planungsphase geweckt, wodurch circa 50 Prozent der Wohnungen vor Baubeginn schon vermietet worden sind. Der Vorstand ist zuversichtlich und geht davon aus, dass das Interesse beste-

hen bleibt und alle Wohnungen noch in der Bauphase vermietet werden.

Durch den Neubau am Heider Hof kompensiert die Bauverein Gräfrath eG den Eigenbedarf an modernen und energieeffizienteren Wohnungen. Der Wohnungsbestand der Gräfrather Wohnungsgenossenschaft, der zurzeit nahezu eine Vollvermietung aufweist, erweitert sich nach Fertigstellung auf 665 Mietwohnungen.

cinquegrani



UNTERNEHMENSORGANISATION

Strukturen dokumentieren – Transparenz gewährleisten

Das kommt selbst in den besten Unternehmen vor: Nicht selten entwickelt sich in der betrieblichen Praxis ein System der Nichtverantwortung durch das Fehlen klar definierter Vorgehensweisen und Strukturen. Viele Führungskräfte in Wohnungsunternehmen und -genossenschaften kennen die Situation, dass gleichgeartete Fragestellungen zu einem Geschäftsprozess dann immer wieder auf ihren Schreibtischen landen. Dann kommt die Frage auf, wie oft sich Verantwortliche schon mit genau dieser Thematik auseinandergesetzt haben, obwohl die Vorgehensweise doch eigentlich für alle Beteiligten klar sein müsste.

Solche Blackboxen müssen entwirrt und für alle Mitarbeiter verbindlich geregelt werden. Fakt ist, das gesprochene Wort wird schnell vergessen und es ist schwierig, aus der Erklärung eine Verpflichtung, eine Verantwortlichkeit abzuleiten: Schriftlich dokumentierte Unternehmensstrukturen sind daher für alle Akteure in Wohnungsunternehmen wichtig. Ein so klar definierter Rahmen, in

dem sich Mitarbeiter eigenverantwortlich bewegen können, fördert die Eigenverantwortlichkeit jedes Einzelnen.

Natürlich ist das richtige Maß an Regulierung gefragt: Es darf für einen reibungslosen und dynamischen Betriebsablauf nicht zu einer Überregulierung kommen. Die Aufbau- und Ablauforganisation in einem Unternehmen sollte daher so dokumentiert sein, dass man sich mit diesem roten Faden durch Unternehmensabläufe bewegen kann. Eindeutig definierte Verantwortungsbereiche mit klar erkennbaren Schnittstellen zwischen den verschiedenen Leistungsbereichen sollten die Zielsetzungen sein.

Neben diesem fest definierten Handlungsrahmen, innerhalb dessen sich alle Beteiligten ohne Rückfragen bewegen können, ist ein solches Regelwerk auch ein gutes Werkzeug im Rahmen der Prozessoptimierung. Umständliche Bearbeitungsweisen in Geschäftsprozessen können leichter identifiziert und korrigiert werden.

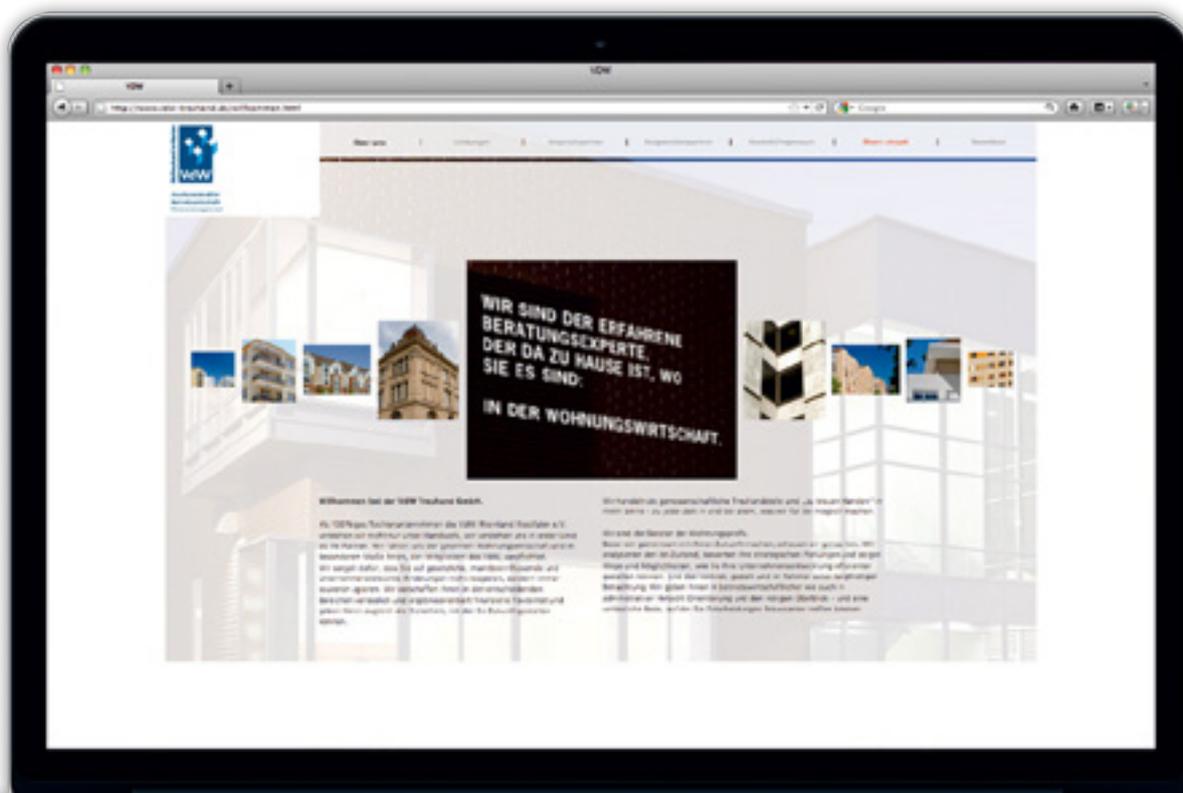


Die Treuhand im Westen
VdW
 Assekuranzmakler
 Betriebswirtschaft
 Finanzmanagement

Für neue Mitarbeiter stellt eine solche Dokumentation eine gute Basis dar, um sich einen ersten Unternehmensüberblick zu verschaffen. Und auch im Vertretungsfall können Aufgaben mithilfe eines dokumentierten Prozesses leichter übernommen werden.

Diese Anforderungen an eine transparente Dokumentationsform waren für die VdW

>>



Treuhand der Antrieb bei ihren Entwicklungsüberlegungen. Entstanden ist auf Basis der in diesem Fachbeitrag geschilderten Überlegungen das Programm VdW OrgaPlan. So hat die VdW Treuhand in Zusammenarbeit mit einem externen Partner eine spezielle Software entwickelt, die den Dokumentationsanspruch mit zeitgemäßen systemtechnischen Vorteilen verbindet.

Zu den technischen Details gehören unter anderem:

- Komfortable Bedienung beim Uploaden
- Verschieben und Kopieren von Dateien
- Gruppierungs- und Export-Möglichkeiten
- Übersichtliche Navigations- und Verzeichnisstrukturen

- Beliebige Anzahl von Webseiten generierbar
- Rollenbasiertes Berechtigungssystem
- Audittrail
- Desktop- und Web-Anwendung
- Arbeitsplatzunabhängige Zugriffsmöglichkeit auf das Unternehmenshandbuch sowie eine zentrale Datenhaltung und -sicherung im Rahmen der Web-Anwendung

Durch das rollierende Berechtigungssystem können neben den klassischen Dokumentationsbereichen wie beispielsweise Organigramme, Stellenbeschreibungen, Geschäftsprozesse und Richtlinien auch weitergehende Inhalte einzelner Leistungsbereiche in VdW OrgaPlan ihren Platz finden. Dabei steht eine

übersichtliche und strukturierte Verzeichnisstruktur im Vordergrund.

Die Systemanforderungen für VdW OrgaPlan entsprechen einer heute gängigen Systemlandschaft und erfordern in der Regel keine Neuanschaffungen. Für die Ersteinrichtung ist eine Präsenzphase vor Ort erforderlich, um neben der Aufnahme der Systemlandschaft auch die Inhalte für Ihr VdW OrgaPlan zusammenzutragen. Hierbei sind die Anforderungen an ein internes Kontrollsystem im Rahmen des Risikomanagements in die inhaltlichen Überlegungen einzubeziehen und mit dokumentierten, transparenten Unternehmensstrukturen, Richtlinien und Geschäftsprozessen zu beantworten.

Gabriele Turgut 



Foto: Olivier Le Moal - fotolia.com

Termine 2016

Termine Verband		
AK Multimedia, Messebesuch CeBIT	Dienstag, 15. März 2016	Hannover
Aktuelles Mietrecht	Montag, 4. April 2016	Münster
Europäischer Tisch	Montag/Dienstag, 18./19. April 2016	Rheine
Treffpunkt Sozialarbeit	Montag/Dienstag, 18./19. April 2016	Bochum
Treffpunkt regionale Arbeitsgemeinschaften	Mittwoch, 20. April 2016	Bochum
AK Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung	Donnerstag, 21. April 2016	Wesel
VdW-Forum Wohnungswirtschaft	Dienstag/Mittwoch, 10./11. Mai 2016	Düsseldorf
VdW-Verbandstag	Dienstag/Mittwoch, 27./28. September 2016	Münster

Allgemeine Termine		
Serieller Wohnungsbau - viel, schnell, gut!	Montag, 4. April 2016, 10.00 bis 17.00 Uhr	Düsseldorf
IfG-Symposium	Dienstag, 5. April 2016	Münster
AAL-Kongress	Donnerstag/Freitag, 21./22. April 2016	Frankfurt

BLOCKHEIZKRAFTWERKE

Korrekte ertragsteuerliche Beurteilung

Ein Blockheizkraftwerk dient der gleichzeitigen Erzeugung von Strom und Wärme (sogenannte Kraft-Wärme-Kopplung). Dabei wird mit einem Verbrennungsmotor zunächst mechanische Energie erzeugt und dann durch einen Generator in Strom umgewandelt. Die anfallende Abwärme des Generators und des Motors wird unmittelbar vor Ort zum Heizen des Gebäudes und für die Warmwasserbereitung in dem Gebäude verwendet.

Der selbst erzeugte Strom wird in der Regel insoweit in das öffentliche Netz eingespeist, als er nicht selbst verbraucht wird. Die Herstellung und der Verkauf des Stroms sind grundsätzlich als gewerbliche Tätigkeit im Sinne des § 15 Einkommensteuergesetz (EStG) zu beurteilen (Bundesfinanzhof (BFH) vom 17. Oktober 2013, BStBl 2014 II Seite 372).

Das Bayerische Landesamt für Steuern (BayLfSt) hat zur ertragsteuerlichen Beurteilung von Blockheizkraftwerken Stellung genommen (BayLfSt, Verfügung vom 11. Januar 2016 (S 2240.1.1-6/7 St 32)).

Hintergrund: Mit Verfügung vom 1. Oktober 2015, S 2240.1.1-6/2, wurde die Änderung der Verwaltungsauffassung hinsichtlich der steuerlichen Beurteilung von Aufwendungen für ein Blockheizkraftwerk mitgeteilt. Danach wird nach Abstimmung auf Bundesländer-Ebene ein Blockheizkraftwerk nicht

mehr als selbstständiges Wirtschaftsgut, sondern als wesentlicher Bestandteil des Gebäudes angesehen. Ausgenommen sind Blockheizkraftwerke, die als Betriebsvorrichtung anzusehen sind (vergleiche Tz. 4.2).

In der Verfügung geht das BayLfSt auf die Konsequenzen der geänderten Verwaltungsauffassung sowie die ertragsteuerliche Behandlung im Allgemeinen ein. Im Einzelnen werden die folgenden Punkte angesprochen:

- Energielieferung im Rahmen eines Mietverhältnisses
- Blockheizkraftwerk als unselbstständiger Gebäudebestandteil
- Besonderheiten bei AfA beziehungsweise Erhaltungsaufwand - Herstellungsfall
- Besonderheiten bei AfA beziehungsweise Erhaltungsaufwand - Renovierungsfall
- Blockheizkraftwerk als Betriebsvorrichtung
- Übergangsregelung
- Zu den Betriebseinnahmen gehören:
- Vergütungen beziehungsweise Zuschläge für den in das öffentliche Netz eingespeisten Strom, vergütet nach den Bestimmungen des Kraft-Wärme-Kopplungs-Gesetzes (KWKG) 2002 beziehungsweise Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG 2014), Vergütungen anlässlich der Lieferung von Strom und Wärme an Dritte,
- eventuelle Mineralölsteuererstattungen nach dem Mineralölsteuergesetz.



Foto: Bertold Werkmann – fotolia.com

Der Eigenverbrauch des Stroms ist als Sachentnahme im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 2 EStG mit dem Teilwert zu bewerten (§ 6 Abs. 1 Nummer 4 EStG). Hinsichtlich der Teilwertermittlungen gelten die Ausführungen in Tz. 7a der „Hilfe für den Betrieb von Photovoltaikanlagen“ (www.finanzamt.bayern.de/LfSt, Rubrik Steuerinfos, Photovoltaikanlagen) entsprechend. Vereinnahmte Umsatzsteuer sowie Umsatzsteuererstattungen (gegebenfalls anteilig), sofern der Betreiber als Unternehmer im Sinne des § 2 Umsatzsteuergesetz (UStG) anzusehen ist und die Kleinunternehmerregelung nicht in Anspruch nimmt (zur umsatzsteuerlichen Behandlung, vergleiche Abschnitt 2.5 Abs. 17 ff. UStAE).

Energielieferung im Rahmen eines Mietverhältnisses

Erfolgt der Verkauf des erzeugten Stroms und der Wärme im Rahmen einer Vermietung an den Mieter, sind diese Einnahmen aufgrund des Subsidiaritätsprinzips nach § 21 Abs. 3 EStG ebenfalls als Betriebseinnahmen des Gewerbebetriebs anzusehen. JG

INTERNETPRÄSENZ GESTARTET

Offenlegung von Jahresabschlüssen im Bundesanzeiger

Unternehmen haben gemäß § 325 ff. Handelsgesetzbuch (HGB) ihre Jahresabschlüsse im Bundesanzeiger offenzulegen.

Der Bundesanzeiger Verlag hat für die Offenlegung von Jahresabschlüssen in 2015 den Betrieb seiner Internetpräsenz „eBilanz Online“ aufgenommen. Allerdings kann nicht mehr das Programm zur Umwandlung von Dateien in das XML-

Format (XML-Tool) beim Bundesanzeiger heruntergeladen werden.

Die Offenlegung über das neue Portal des Bundesanzeigers ist nach ersten Erfahrungen relativ kompliziert.

Der VdW bietet seinen Mitgliedsunternehmen an, entsprechende XML-Dateien zu erstellen und die Offenlegung des Jahresabschlusses im Bundesanzeiger vorzunehmen.

- **Ansprechpartner für Rückfragen:**
WP/StB Jürgen Gnewuch,
 Tel.: 0211 16998-28
 E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de
StB Marcel Middeke,
 Tel.: 0211 16998-45
 E-Mail: m.middeke@vdw-rw.de

ENTWURF EINES GESETZES ZUR STEUERLICHEN FÖRDERUNG DES MIETWOHNUNGSNEUBAUS**Aktuelles zur Einführung einer steuerlichen Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau**

Das Bundeskabinett hat am 3. Februar 2016 den Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus beschlossen. Durch die Einfügung eines neuen § 7b Einkommensteuergesetz (EStG-E) soll die Schaffung neuer Mietwohnungen im unteren und mittleren Mietpreissegment in ausgewiesenen Gebieten mit angespannter Wohnungslage gefördert werden.

Steuerliche Sonderabschreibung gemäß § 7b EStG-E

- Beginn der Anschaffung beziehungsweise Herstellung muss in den Jahren 2016 bis 2018 liegen
- Höhe der Sonderabschreibung:

Im Jahr der Anschaffung/Herstellung und in dem darauffolgenden Kalenderjahr jeweils bis zu zehn Prozent der Anschaffungs-/Herstellungskosten.

Im dritten Jahr sind es neun Prozent der Anschaffungs-/Herstellungskosten.

Die lineare Abschreibung gemäß § 7 Abs. 4 EStG ist daneben vorzunehmen.

- Nach Ablauf des Begünstigungszeitraums bemisst sich die Abschreibung nach dem Restwert und dem für Gebäude unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer maßgebenden Prozentsatz.

Gegenüber der ursprünglichen Formulierungshilfe zu § 7b EStG-E des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) haben sich folgende wesentliche Änderungen ergeben:

- Begrenzung der Anschaffungsbeziehungsweise Herstellungskosten auf maximal 3.000 Euro/m² Wohnfläche (ohne Grundstück und Außenanlagen).
- Ein Überschreiten dieses Betrages führt zum Ausschluss der Förderung nach § 7b EStG-E.
- Die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung bleibt auf Anschaffungsbeziehungsweise Herstellungskosten von maximal 2.000 Euro

pro Quadratmeter Wohnfläche (ohne Grundstück und Außenanlagen) begrenzt.

- Gebiete, die zum 1. Januar 2016 den Status einer Großstadt besitzen, sind aus der Aufzählung der Gebiete, die zum Fördergebiet zählen, wieder entfallen.
- Verwendung der neu angeschafften beziehungsweise hergestellten Gebäude mindestens zehn Jahre zur entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken.
- Letztmalige Inanspruchnahme der Sonderabschreibung für den Veranlagungszeitraum 2022.

Alternativ zu einer steuerlichen Sonderabschreibung setzt sich die Wohnungswirtschaft für die Einführung einer Investitionszulage ein, um den Neubau von bezahlbarem Wohnraum zu fördern (vergleiche gesonderten Beitrag). JG

SCHREIBEN DES BUNDESMINISTERIUMS DER FINANZEN**Flüchtlingshilfe durch gemeinnützige Einrichtungen**

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat ergänzende Billigkeitsmaßnahmen im Hinblick auf Flüchtlingshilfeleistungen erlassen, die von Einrichtungen erbracht werden, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dienen (§ 5 Abs. 1 Nummer 9 Körperschaftsteuergesetz (KStG)). Wohnungsunternehmen sind allerdings in der Regel nicht nach § 5 Abs. 1 Nummer 9 KStG steuerbefreit.

Das BMF-Schreiben vom 9. Februar 2016 regelt:

a) Beteiligt sich eine steuerbegünstigte Körperschaft vorübergehend an der Unterbringung, Betreuung, Versorgung oder Verpflegung von Bürgerkriegsflüchtlingen oder Asylbewerbern und erhält diese Kör-

perschaft dafür Entgelte aus öffentlichen Kassen oder von anderen steuerbegünstigten Körperschaften, wird es nicht beanstandet, wenn diese Einnahmen dem Zweckbetrieb zugeordnet werden.

b) Es wird nicht beanstandet, dass umsatzsteuerliche Vorschriften, die auf vergleichbare Leistungen der jeweiligen Einrichtung an andere Leistungsempfänger (zum Beispiel Obdachlose) bereits angewandt werden, auch auf Leistungen dieser Einrichtung, die der Betreuung und Versorgung von Bürgerkriegsflüchtlingen und Asylbewerbern dienen, angewendet werden (zum Beispiel Umsatzsteuerbefreiung nach § 4 Nummern 18, 23, 24 beziehungsweise 25 Seite 2 Umsatzsteuergesetz (UStG) oder

Umsatzsteuerermäßigung nach § 12 Abs. 2 Nummer 8 UStG), wenn Entgelte dafür aus öffentlichen Kassen oder von anderen steuerbegünstigten Körperschaften gezahlt werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Anwendung des § 4 Nummer 18 UStG, auch wenn Flüchtlinge nicht ausdrücklich zu dem nach der Satzung et cetera des Leistenden begünstigten Personenkreis gehören. Unter die Steuerbefreiung des § 4 Nummer 18 UStG fallen demnach auch Personalgestellungsleistungen zwischen begünstigten Einrichtungen untereinander zum Zwecke der Flüchtlingshilfe sowie die Lieferung von Speisen und Getränken in Flüchtlingsunterkünften, sofern die Einrichtung bereits bisher steuerfreie Mahlzeitendienste erbringt.



c) Die umsatzsteuerliche Behandlung des Kostenersatzes durch Gebietskörperschaften an steuerbegünstigte Einrichtungen für den Bezug von Einrichtungsgegenständen und sonstigen Leistungen (zum Beispiel Renovierung von Wohnungen) ist von der konkreten Ausgestaltung des Sachverhalts abhängig:

aa) Erfolgt diese im Rahmen eines Gesamtvertrags, zum Beispiel über die Errichtung und den Betrieb einer Flüchtlingsunterkunft, fallen diese Leistungen aus Billigkeitsgründen insgesamt bei Vorliegen der weiteren

Voraussetzungen unter die Steuerbefreiung des § 4 Nummer 18 UStG.

bb) Bei Vorliegen einer konkreten Lieferung, zum Beispiel von Möbeln unabhängig von einem Gesamtbetreibervertrag, unterliegt diese aber weiterhin nach § 1 Abs. 1 Nummer 1 UStG grundsätzlich der Umsatzsteuer. Eine Steuerbefreiung nach § 4 Nummer 18 UStG scheidet insoweit aus. In diesen Fällen kann unter den Voraussetzungen des § 12 Abs. 2 Nummer 8 UStG die Anwendung des ermäßigten Steuersatzes in Betracht kommen.

Die vorstehenden Billigkeitsregelungen sind in den Veranlagungszeiträumen 2014 bis 2018 anzuwenden.

Beruft sich der leistende Unternehmer auf die im Billigkeitsweg zu gewährende Steuerbefreiung, hat dies für alle gleichartigen Leistungen einheitlich zu erfolgen. Für damit im Zusammenhang stehende Eingangsleistungen ist der Vorsteuerabzug nach § 15 UStG systembedingt ausgeschlossen. JG

STEUERLICHE SONDERABSCHREIBUNG

Investitionszulagenregelung zur Förderung des Wohnungsneubaus

Das Bundeskabinett hat am 3. Februar 2016 den Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus beschlossen, um die Schaffung neuer Mietwohnungen im unteren und mittleren Mietpreissegment in ausgewiesenen Gebieten mit angespannter Wohnungslage zu fördern.

Die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft begrüßt die Einführung einer steuerlichen Sonderabschreibung als Anreiz für den Wohnungsneubau. Allerdings können viele Wohnungsunternehmen, insbesondere die steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaften, die steuerliche Sonderabschreibung nicht nutzen.

Um diese große Anzahl sozial verantwortlich tätiger Marktteilnehmer zu aktivieren,



Foto: Fotoverk - fotolia.com

schlägt die Wohnungswirtschaft – alternativ zur steuerlichen Sonderabschreibung – die Einführung einer Investitionszulage vor, die sich an der Ausgestaltung der Sonderabschreibung orientiert.

Für eine nachhaltige Wirksamkeit einer steuerlichen Förderkomponente sind von zentraler Bedeutung:

Begrenzung der Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten

Eine Begrenzung der Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten auf 3.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (ohne Grundstück und Außenanlagen) halten wir für nicht sinnvoll, da

- auch durch staatliche Abgaben und Auflagen (zum Beispiel Verschärfung der Energieeinsparverordnung ab 2016) in Metropolregionen die Kostengrenze schwer einhaltbar ist und
- die Investitionszulage eh auf 2.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gedeckelt sein soll.

Einschränkung der Fördergebiete

Eine Modellrechnung zur regionalen Wohnungsneubaunachfrage in Nordrhein-Westfalen infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen sowie der demografischen

Entwicklung bis 2020 zeigt in Nordrhein-Westfalen eine Wohnungsneubaunachfrage von bis zu rund 400.000 Wohnungen. Die Wohnungsmärkte sind regional extrem heterogen. Insbesondere Großstädte und ihr unmittelbarer Verflechtungsraum haben einen hohen Neubaubedarf. Eine Ausweitung des Fördergebietes auf Großstädte ist daher notwendig. Zu prüfen ist, wie auch kleinere Umlandgemeinden in diesen metropolen Verflechtungsräumen in eine entsprechende steuerliche Förderung miteinbezogen werden können, damit der notwendige preisgedämpfte Wohnungsneubau nicht nur auf die eigentlichen Großstädte beschränkt wird, sondern auch im angrenzenden Umland zur Entlastung dieser Wohnungsteilmärkte entstehen kann.

Der VdW Rheinland Westfalen hat in der Angelegenheit Minister Michael Groschek, Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Minister Dr. Norbert Walter-Borjans, Ministerium für Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen sowie Ministerin Doris Ahnen, Ministerium für Bauen, Wohnen und Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz, angeschrieben und um Unterstützung für eine Investitionszulagenregelung gebeten. JG

Rechtsprechung des WEG-Senats

BUNDESGERICHTSHOF >> Am 30. Januar 2016 fand im Maternushaus das 17. Kölner Verwalterforum des Verbandes der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e. V. (VNWI) statt. In der Veranstaltung wurde insbesondere die aktuelle Rechtsprechung des WEG-Senats beim Bundesgerichtshof von Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch vorgestellt sowie von Wolfgang Dötsch, Richter am Oberlandesgericht (OLG) Köln, die Problematik des Einbaus von Rauchwarnmeldern erläutert.

Prof. Dr. Schmidt-Räntsch stellte unter anderem folgende Urteile des Bundesgerichtshofs (BGH) vor:

Der BGH entschied in seinem Urteil vom 25. September 2015, **V ZR 203/14**, dass, wenn die Teilungserklärung die Gültigkeit von Beschlüssen von der Unterzeichnung des Versammlungsprotokolls durch zwei Wohnungseigentümer abhängig macht, ausnahmsweise trotz einer solchen qualifizierten Protokollierungsklausel die Unterschrift des Verwalters ausreichen kann. Die Mehrheitseigentümerin und Verwalterin war in diesem Fall in der Versammlung allein anwesend. In einer solchen Situation genüge die alleinige Unterschrift der Protokollierungsklausel. Dies ergab sich aus einer ergänzenden Auslegung der Teilungserklärung.

Gemäß dem Urteil des BGH vom 17. April 2015, **V ZR 12/14**, ist es zulässig, für Mehrhausanlagen in der Gemeinschaftsordnung buchungstechnisch getrennte Rücklagen zu bilden, deren Verwendungszweck jeweils die Instandhaltung der einzelnen Gebäude ist. Ungeachtet einer solchen Zweckbindung gehören die getrennten Instandhaltungsrücklagen gemäß § 10 Abs. 7 Satz 3 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zu dem Verwaltungsvermögen des Verbands.

Am 8. Mai 2015, **V ZR 163/14**, urteilte der BGH über die praxisrelevante Problemstellung, ob die in einem Mehrheitsbeschluss enthaltene, nicht gegen ein gesetzliches Verbot verstoßende Erlaubnis, Hunde auch unangeleint auf einer Rasenfläche des Gemeinschaftseigentums spielen zu lassen, dem ordnungsmäßigem Gebrauch entspricht. Dies könne nicht generell bejaht oder verneint werden, sondern beurteile sich anhand der konkreten Umstände des Einzelfalles. Insbesondere stellte sich hier die Frage, ob in der Gebrauchsregelung ein verdeckter Ausschluss der Mitbenutzung lag. Dies wurde jedoch im Hinblick auf das be-

stehende Gestaltungsermessen im Sinne des § 15 Abs. 2 WEG abgelehnt. Der Umstand, dass Hunde auf den im Gemeinschaftseigentum stehenden Rasenflächen spielen dürfen, führt nicht zu einem faktischen Ausschluss des Mitgebrauchs durch solche Wohnungseigentümer, die Angst vor frei laufenden Hunden haben oder sich in deren Nähe nicht wohlfühlen. Auch solche Eigentümer können die Rasenflächen jedenfalls in den Zeiten nutzen, in denen sich dort keine Hunde aufhalten. Selbst wenn Hunde unangeleint auf dem Rasen sind, sei ein gleichzeitiger Aufenthalt von Wohnungseigentümern objektiv nicht ausgeschlossen.

Der BGH hat in seinem Urteil vom 10. Juli 2015, **V ZR 169/14**, der Klage einer Wohnungseigentümergeinschaft stattgegeben, die sich gegen die nächtliche Nutzung einer als „Laden“ ausgewiesenen Teileigentumseinheit als Gaststätte wendete. Dient eine Teileigentumseinheit nach der Teilungserklärung als Laden, dürfe sie grund-

sätzlich nicht als Gaststätte genutzt werden. Allerdings könne sich eine nach dem vereinbarten Zweck ausgeschlossene Nutzung als zulässig erweisen, wenn sie bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr störe als die vorgesehene Nutzung. Entscheidend sei dabei, dass eine solche anderweitige Nutzung die übrigen Wohnungseigentümer nicht über das Maß hinaus beeinträchtigt, das bei einer Nutzung zu dem vereinbarten Zweck typischerweise zu erwarten sei. Davon könne hier schon deshalb keine Rede sein, weil die Wohnanlage der Parteien im Saarland gelegen ist und Läden dort – anders als Gaststätten – zur Nachtzeit geschlossen sein müssen.

Prof. Dr. Schmidt-Räntsch ging zudem auf die Urteile des BGH vom 5. September 2015, **V ZR 244/14**, und 28. September 2012, **V ZR 251/11**, ein und erläuterte den Grundsatz, dass auch die Aufnahme eines langfristigen, hohen Kredits durch die Wohnungseigentümergeinschaft ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen könne.



Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch berichtet zur aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Wohnungseigentumsrecht.

Besonders hohes Interesse und Praxisrelevanz hatte im Rahmen dieser Veranstaltung auch der Vortrag von Wolfgang Dötsch, der die Problematik des Einbaus von Rauchwarnmeldern erläuterte.

Zunächst beantwortete Dötsch die Fragen, ob die Gemeinschaft die Aufgabe per Beschluss an sich ziehen könne, die Verpflichtung zur Ausstattung mit Rauchwarnmeldern gemeinschaftlich zu erledigen (Beschlusskompetenz), und ob die Gemeinschaft die Aufgabe per Beschluss an sich ziehen könne, die Betriebsbereitschaft sicherzustellen.

Verpflichtet das Landesrecht die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband zum Einbau von Rauchmeldern, folge die Beschlusskompetenz aus § 10 Abs. 6 Satz 2 WEG. Richtet sich die Pflicht an die Gesamtheit der Wohnungseigentümer als Grundstückseigentümer, sei der Verband gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 Hs. 1 WEG, nach der die Gemeinschaft die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahrnimmt, ohne Weiteres befugt, diese Pflicht zu erfüllen (BGH, Urteil vom 8. Februar 2013, **V ZR 238/11**).

Die Übertragung der Verantwortlichkeit für die Installation von Rauchwarnmeldern auf die einzelnen Eigentümer verstoße nicht gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung, das heißt, der Antrag einzelner Eigentümer habe keinen Erfolg, wenn er darauf gerichtet ist, die Wohnungseigentümergeinschaft zu verpflichten, einen Beschluss dahingehend zu fassen, dass spätestens zum Ablauf der Umsetzungsfrist der Einbau von Rauchwarnmeldern nach der Landesbauordnung vorzunehmen ist. Da die Landesbauordnung nur die Ausstattung von Wohnungen mit Rauchwarnmeldern vorschreibt, nicht jedoch auch von anderweitig genutzten Räumen, fehle eine Verpflichtung sämtlicher Mitglieder dann, wenn eine Wohnungseigentumsanlage auch Teileigentums-einheiten umfasst (Amtsgericht Karlsruhe, Urteil vom 15. August 2014, 4 C 217/14).

Fazit des BGH-Urteils ist demnach, dass die Wohnungseigentümergeinschaft zunächst gar nicht gefragt ist, weil die Verpflichtung zur Nachrüstung mit Rauchwarnmeldern sich an den einzelnen Wohnungseigentümer richtet. Die Gemeinschaft kann jedoch die Umsetzung der Pflicht zur Ausstattung mit Rauchwarnmeldern in Wohnräumen an sich ziehen.



Begrüßung der Teilnehmer durch den Vorstandsvorsitzenden des VNWI e.V., Dr. Michael Casser

Die Gemeinschaft kann die Pflicht zur Aufrechterhaltung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder in NRW hingegen wohl nicht an sich ziehen, weil die Voraussetzung des § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG nicht vorliegt. (Es fehlt der Gemeinschaftsbezug, weil nicht die Eigentümer, sondern allein die Besitzer der Wohnung verpflichtet sind, die Betriebsbereitschaft aufrechtzuerhalten.)

Ob im Falle eines Brandes bei einer Verletzung der Pflichten eine Kürzung der Versicherungsleistung gemäß § 28 Versicherungsvertragsgesetz (VVG) erfolge, sei zudem fraglich. Zum einen müsste eine Kausalität zum Schaden vorliegen, dies stelle ein erhebliches Problem im Hinblick auf die Beweislast dar. Zum anderen sei umstritten, ob überhaupt ein Schutzzweckzusammenhang gegeben sei, denn in erster Linie solle das Leben von Menschen und nicht das Gebäude durch Rauchwarnmelder gerettet werden. In seinem Urteil vom 3. Dezember 1975, **IV ZR 34/74**, habe der BGH jedoch demgegenüber entschieden, dass auch ein erkennbarer Neben Zweck ausreiche.

Dötsch ging in diesem Zusammenhang zudem auf das Urteil des BGH vom 18. Januar

2012, **IV ZR 140/09**, ein. Der Verband ver sichere die Interessen der Eigentümer, das heißt, falls ein Wohnungseigentümer seine Pflichten vernachlässige und dort ein Brand ausbreche, werde der Schaden der anderen Eigentümer dennoch ersetzt. Verwirke ein Mitglied der Gemeinschaft seinen Anspruch zum Beispiel wegen Verletzung einer Obliegenheit, dann behalten die übrigen Eigentümer gemäß § 6 Nummer 1 VGB, Abschnitt A ihren Anspruch auf Entschädigung für die an ihren Wohnungen entstandenen Schäden. Bei einer Vergemeinschaftung der Pflicht sei dies jedoch nicht der Fall, sodass der Fehler eines Wohnungseigentümers der Gemeinschaft insgesamt schade.

Insgesamt riet Dötsch den Gemeinschaften, insbesondere aus Haftungs- und Versicherungsgesichtspunkten, davon ab, die Verpflichtung an sich zu ziehen.

Die Beiträge von Frau Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Herrn Dötsch zeigten an diesem Tag viele neue Entwicklungen und interessante Aspekte des WEG-Rechts auf, die insgesamt eine hohe Praxisrelevanz aufwiesen.

ORDNUNGSGEMÄSSE BETRIEBSKOSTENABRECHUNG

BGH reduziert formelle Anforderungen an Abrechnung der Mietnebenkosten

In der Praxis ist immer wieder strittig, ob die vom Vermieter dem Mieter vorgelegte Betriebskostenabrechnung formell ordnungsgemäß ist (§§ 556, 259 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)). Der Vermieter hat dem Mieter die formell ordnungsgemäße Abrechnung nämlich spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Ist dem Mieter innerhalb dieser Ausschlussfrist keine formell ordnungsgemäße Abrechnung zugegangen, ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter regelmäßig ausgeschlossen (§ 556 Abs. 3 BGB). Ist die Abrechnung formell nicht ordnungsgemäß, ist eine Korrektur zugunsten des Vermieters nur innerhalb der Frist möglich.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich in einer jüngsten Entscheidung wieder einmal mit der Frage befasst, welche formellen Anforderungen an eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung zu stellen sind. Im Urteil vom 20. Januar 2016 (Az. VIII ZR 93/15) stellte der BGH fest, dass es zur formellen Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung genüge, wenn der Vermieter hinsichtlich der Angabe der „Gesamtkosten“ bei der jeweiligen Betriebskostenart den Gesamtbetrag angibt, den er auf die Wohnungsmieter der gewählten Abrechnungseinheit umlegt. Dies gelte auch dann, wenn der Vermieter diesen Gesamtbetrag vorab um nicht auf den Mieter umlagefähige Kostenanteile bereinigt habe. Eine Angabe und Erläuterung der zum angesetzten Gesamtbetrag führenden Rechenschritte bedürfe es nicht.

Mit dieser Entscheidung hebt der BGH seine Urteile aus dem Jahr 2007 (Urteil vom 14. Februar 2007, Az. VIII ZR 1/06) sowie aus dem Jahr 2013 (Urteil vom 09.10.2013, Az. VIII ZR 22/13) auf und setzt damit seine zwischenzeitlich weiterentwickelten rechtlichen Maßstäbe zur Bestimmung der Mindestanforderungen einer formell ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung fort. Zwischenzeitlich hat der Senat nämlich mehrfach betont, in formeller Hinsicht keine zu hohen Anforderungen an die Abrechnung der Nebenkosten zu stellen.



Foto: Sebastian Duda - fotolia.com

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt rechnete der Vermieter die Nebenkosten gegenüber den Mietern jeweils nach Gebäuden ab. Hierbei ging der Vermieter bei der Abrechnung zunächst von den Gesamtkosten für die gesamte Wohnanlage aus, die aus drei Gebäuden bestand. Diese Gesamtkosten verteilte der Vermieter nach dem Verhältnis der Wohnflächen auf die einzelnen Gebäude. Dieser Rechenschritt war allerdings aus den den Mietern zugestellten Nebenkostenabrechnungen nicht ersichtlich. Vielmehr erschien in dieser Abrechnung nur der von dem Vermieter für das jeweilige Gebäude errechnete Gesamtbetrag, den der Vermieter dann auf die Mieter mittels des anzuwendenden Umlagechlüssels verteilt hat.

Im Prozess stritten die Parteien darüber, ob diese vom Vermieter vorgelegte Nebenkostenabrechnung formell ordnungsgemäß ist oder ob der Vermieter hätte den Rechenschritt darlegen müssen, mit dem er die entstandenen Gesamtkosten auf die jeweiligen Gebäude umgelegt hat.

Der BGH hat entschieden, dass auch die Angabe lediglich der „bereinigten“ Gesamtkosten für eine formell ordnungsgemäße Abrechnung ausreichend sei. Es genüge, wenn als „Gesamtkosten“ bei der jeweiligen Betriebskostenart die Summe der Kosten angegeben ist, die der Vermieter auf die Wohnungsmieter der gewählten Abrechnungseinheit (in der Regel: Gebäude) umlegt. Die einzelnen Rechenschritte müsse der Vermieter nicht darlegen. Ohnehin könne der Mieter aus der ihm vorgelegten Abrech-

nung regelmäßig nicht abschließend alle Rechenschritte ablesen, die zu ihrer Erstellung erforderlich waren.

Der BGH begründet diese Entscheidung damit, dass die Interessen des Vermieters und die des Mieters in einen gerechten Ausgleich gebracht werden müssten. Der Vermieter hat ein Interesse daran, dass an die Nebenkostenabrechnung keine zu hohen Anforderungen gestellt werden, damit sich der zu leistende Verwaltungsaufwand in vertretbaren Grenzen hält. Der Mieter hat ein Interesse an einer übersichtlichen und nachvollziehbaren Abrechnung, damit er prüfen kann, ob die Abrechnung plausibel ist. Darüber hinaus hat der Mieter ohnehin einen Anspruch auf Einsicht in die Abrechnungsunterlagen und Belege, um die Einzelheiten der Abrechnung in Erfahrung bringen zu können. Zweifelt der Mieter also an der Plausibilität der ihm vorgelegten Abrechnung, hat er stets das Recht, die Belege einzusehen und die Nebenkostenabrechnung zu überprüfen.

Zusammengefasst bleibt mithin festzustellen, dass der BGH die Anforderungen an eine formell ordnungsgemäße Abrechnung reduziert hat. Die Reduzierung der formellen Anforderungen hat jedoch natürlich keine Auswirkungen auf die Pflicht des Vermieters, eine materiell richtige Nebenkostenabrechnung vorzulegen. Der Vermieter muss die Gesamtkosten richtig umlegen und darf nur die Kostenanteile ansetzen, die auch umlagefähig sind. Jedoch muss der Vermieter die einzelnen Rechenschritte nicht mehr detailliert in der dem Mieter zu übersendenden Abrechnung darlegen.

KRAFT-WÄRME-KOPPLUNGSGESETZ

Was bringt die Novelle für die Wohnungswirtschaft?

Zum 1. Januar 2016 ist es in Kraft getreten, das novellierte Gesetz für die Erhaltung, die Modernisierung und den Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung, kurz KWKG. Das Gesetz soll die Nettostromerzeugung aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Interesse der Energieeinsparung sowie des Umwelt- und Klimaschutzes erhöhen und sieht dafür Fördermittel vor. Die Förderung der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) wird ähnlich wie die Förderung der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien auf den allgemeinen Strompreis umgelegt. Im Gegensatz zur Erneuerbare-Energien-Gesetz-Umlage (EEG-Umlage), die für das Jahr 2016 6,354 Cent/kWh beträgt (netto, das heißt, die Mehrwertsteuer kommt noch dazu), fällt für die Förderung der KWK eine Umlage von nur 0,445 Cent/kWh an. Für die Wohnungswirtschaft entsteht mit dem Gesetz eine gewisse Planungssicherheit, denn die Zahlung von KWK-Zuschlägen erfolgt für Anlagen, die bis 31. Dezember 2022 in Dauerbetrieb genommen werden. Allerdings ist 2017 eine Evaluation geplant, was zu Veränderungen in der Förderhöhe führen kann.

Im Vergleich zum bisherigen KWKG wurden

- die KWK-Zuschläge für Strom, der ins Netz eingespeist wird, deutlich erhöht,

- die KWK-Zuschläge für Nichtnetzeinspeisung verringert,
- erst im letzten Moment und auf massiven Druck der Wohnungswirtschaft KWK-Zuschläge bei Einspeisung in eine Kundenanlage (statt ins Netz) für Anlagen mit mehr als 100 kW_{el} überhaupt erst weitergeführt (wenn auch reduziert zum bisherigen Gesetz),
- damit die Möglichkeit von Quartiersprojekten mit Mieterstrom erhalten,
- eine Art Definition von Mieterstrom eingeführt mit der Definition von „KWK-Strom, der an Letztverbraucher in einer Kundenanlage oder in einem geschlossenen Verteilernetz geliefert wird, soweit für diesen KWK-Strom die volle EEG-Umlage entrichtet wird“.

Damit wird aber auch gleichzeitig das weiterbestehende Dilemma des KWK-Gesetzes deutlich. Anlagen, die Eigenstrom erzeugen, werden zwar nur bis 100 kW_{el} gefördert, aber genauso wie Anlagen, die Mieterstrom erzeugen, und das, obwohl Eigenstrom im EEG nicht die volle EEG-Umlage entrichtet beziehungsweise Mieterstrom die volle EEG-Umlage entrichtet. Technisch sind Eigenstrom und Mieterstrom das gleiche, sie unterscheiden sich nur juristisch durch die Zahl der am Prozess beteiligten Personen.

Beim Eigenstrom verbraucht dieselbe Person den Strom, die ihn erzeugt, beim Mieterstrom besteht keine Personenidentität.

Wichtig ist weiterhin, dass

- für neue KWK-Anlagen bis zu 50 kW_{el} der Zuschlag weiter für 60.000 Vollbenutzungsstunden ab Aufnahme des Dauerbetriebs bezahlt wird statt wie im Kabinettsbeschluss nur für 45.000 Vollbenutzungsstunden. Auch dies ein Ergebnis der sehr intensiven Verbändearbeit. Diese wesentliche Änderung erhält die Wirtschaftlichkeit kleiner Blockheizkraftwerke (BHKW).

Für Anlagen mit mehr als 100 kW_{el} ist eine Direktvermarktung vorgeschrieben. Direktvermarktung wird wie im EEG definiert als Lieferung von Strom an einen Dritten. Das KWKG ergänzt dann aber „Dritter im Sinne einer Direktvermarktung kann auch ein Letztverbraucher sein“. Auch diese Definition baut die Brücke zu Mieterstromprojekten. In der Gesamtbewertung ist positiv zu sehen, dass bestimmte ursprünglich vorgesehene Kürzungen nicht vorgenommen wurden und dass die Vergütung für Netzeinspeisung verbessert wurde. Dies ist notwendig, weil die Börsenstrompreise, die auch für den ins Netz eingespeisten Strom gezahlt werden, in den letzten Jahren so stark abgesunken sind. Unbefriedigend ist weiter die Behandlung von Mieterstromprojekten, da diese mit Eigenstrom von der Förderhöhe her gleichbehandelt werden, obwohl sie bei der EEG-Umlage unterschiedlich behandelt werden. Immerhin besteht nun eine Art Definition von Mieterstrom. Die Wohnungswirtschaft wird bei der geplanten Evaluation 2017 darauf drängen, dass insbesondere die Wirtschaftlichkeit von Mieterstrom-KWK-Anlagen untersucht wird.



Foto: biendel11.photo - fotolia.com



GASTBEITRAG >>

von Dr.-Ing. Ingrid Vogler

Referentin Energie, Technik, Normung
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e. V.
NB Networks Group
www.gdw.de

ÄNDERUNGEN IM ABFALLRECHT

Bestimmte Wärmedämmverbundsysteme aus Polystyrol sind nun gefährlicher Abfall

Die Bundesregierung hat eine Verordnung erlassen, auf deren Grundlage nun Polystyrol mit dem Zusatzstoff Hexabromcyclododecan (HBCD) zu gefährlichem Abfall erklärt wird. Die Entsorgungskosten von Dämmplatten aus dem Material könnten sich bei Modernisierungs- oder Abrissmaßnahmen entsprechend erhöhen. Der VdW Rheinland Westfalen wie auch der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen kritisieren, dass so ein weiterer Unsicherheitsfaktor für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften entsteht: Die gegebenenfalls erhöhten Entsorgungskosten würden sich unweigerlich auf die Baukosten und Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei Neubau- und Modernisierungsprojekten auswirken.

Beim Umgang mit HBCD-haltigen Dämmplatten und in der Nutzungsphase von damit gedämmten Gebäuden sind nach Angaben des Umweltbundesamtes (UBA) keine negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu befürchten. Polystyrol-Dämmstoffe, die vor dem 21. August 2015 hergestellt wurden, enthalten üblicherweise die Chemikalie HBCD als Flammschutzmittel. Wenige Hersteller besitzen die Erlaubnis, diese Chemikalie auch noch bis 2017 einzusetzen. Abfallrechtlich fallen HBCD-haltige Dämmstoffe derzeit unter den normalen Abfallschlüssel für Dämmmaterialien („17 06 04 Dämmmaterial mit Ausnahme desjenigen, das unter 17 06 01 und 17 06 03 fällt“). Das Umweltbundesamt sah bislang keinen Grund einer anderen Einstufung.

Am 6. Februar 2016 wurde eine Novelle der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) vom Bundeskabinett verabschiedet. Die Veröffentlichung und das Inkrafttreten der AVV stehen bevor. Durch eine vorangegangene Änderung des Bundesrates an der AVV werden zukünftig HBCD-haltige Polystyrol-Dämmstoffe als gefährlicher Abfall eingestuft. Der Entwurf der AVV der Bundesregierung sah diese Einstufung nicht vor.

Die neue Einstufung lässt sich nicht direkt aus der AVV ablesen. Sie ergibt sich auch

nicht aus der Gewerbeabfallverordnung. Im Gegenteil, die gerade in der Novellierung befindliche Gewerbeabfallverordnung betonte noch, dass HBCD-haltige Dämmstoffe, die als Abfall anfallen, grundsätzlich nicht als gefährlicher Abfall eingestuft sind (der GdW informierte am 17. November 2015 per Mail).

Die zukünftige Einstufung HBCD-haltiger Dämmstoffe als gefährlicher Abfall beruht auf folgendem Zusammenhang, wie sich aus Gesprächen mit dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) ergibt: In die AVV wurde nach Maßgabe des Bundesrates neu aufgenommen, dass Abfälle, bei denen mindestens eine der im Anhang der europäischen Verordnung über persistente organische Schadstoffe (POP-Verordnung) genannten Konzentrationsgrenzen erreicht oder überschritten ist, als gefährlich eingestuft werden.

Die Konzentrationsgrenzen der POP-Verordnung sind noch nicht veröffentlicht, werden für HBCD aber jederzeit erwartet. Diese Konzentrationsgrenzen treten dann ein halbes Jahr nach Veröffentlichung in Kraft, wahrscheinlich also im Herbst 2016. Die Konzentrationsgrenze für HBCD wird unter der üblichen Konzentration in Polystyrol-Dämmstoffen liegen.

Der Bundesrat geht mit dieser Einfügung gegen den Vorschlag der Bundesregierung über eine 1:1-Umsetzung von EU-Recht hinaus und begründet dies wie folgt: „Die Überwachung der Regelungen zur Abfallbewirtschaftung in der EG-POP-Verordnung kann nur sichergestellt werden, wenn die der EG-POP-Verordnung unterliegenden Abfälle ab den Konzentrationsgrenzen des Anhangs IV dieser Verordnung den Nachweispflichten [für gefährliche Abfälle] unterliegen.“

Die Folgen dieser neuen Einstufung sind noch nicht vollständig abzuschätzen. Gemäß Gewerbeabfallverordnung besteht zukünftig für Abfälle von Polystyrol-Dämmstoffen die Pflicht zur getrennten Erfassung. Hier werden zusätzlicher Aufwand und Kosten entstehen. Die Dämmstoffabfälle werden

wie bisher auch in Verbrennungsanlagen entsorgt, um HBCD dauerhaft auszuschleusen. Bislang bestand hier kein Engpass. Mit der Umdeklaration zum gefährlichen Abfall erhalten HBCD-haltige Dämmstoffe, die als Abfall anfallen, einen neuen Abfallschlüssel. Entsorgungsbetriebe nehmen jedoch nur bestimmte Abfallarten mit definierten Abfallschlüsseln ab. Daher müssen die meisten Verbrennungsanlagen zukünftig erst den neuen Abfallschlüssel für Polystyrol in den Positiv-Annahmekatalog aufnehmen. Unklar ist, ob alle bisher genutzten Verbrennungsanlagen diesen Abfallschlüssel überhaupt verwerten dürfen. Es ist fraglich, ob die Aufnahme des Schlüssels so einfach umzusetzen ist. Gegebenenfalls kann es daher zu Engpässen in der Entsorgung kommen. Unklar ist auch, ob die Umdeklaration zu höheren Entsorgungskosten führen wird.

Der GdW arbeitet derzeit daran, dass eine gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit von BMUB, GdW und Umweltbundesamt (UBA) die Zusammenhänge sachlich erklärt, bevor die Abfallverzeichnisverordnung veröffentlicht wird. Insbesondere muss hervorgehoben werden, dass von HBCD keine Gefahren ausgehen, solange der Dämmstoff an der Wand ist.

FRK/AW

**DRINGENDE EMPFEHLUNG**

Es sollte kein HBCD-haltiger Dämmstoff neu verbaut werden. Es muss sofort geprüft werden, ob der Polystyrol-Dämmstoff, der jetzt eingebaut wird, wirklich HBCD-frei ist. Es gibt einige wenige Hersteller, die eine Ausnahmegenehmigung bis 2017 erhalten haben.

Geplante Aufdopplungen auf Polystyrol sind sofort auf den Prüfstand zu stellen. Nach POP-Verordnung ist zu vermeiden, dass Abfälle verunreinigt werden mit Abfällen, die Stoffe nach POP-Verordnung enthalten. Nach einer Aufdopplung würde das gesamte System bei der schlussendlichen Entsorgung als gefährlicher Abfall gelten.

ASBEST

Arbeitsschutz bei Arbeiten im Gebäudealtbestand

Die Verwaltungs-Berufsgenossenschaft (VBG) ist die für die Unternehmen der privaten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zuständige gesetzliche Unfallversicherung. Zu den Kernaufgaben der Unfallversicherungsträger zählt die Verhütung von Arbeitsunfällen, Berufskrankheiten und arbeitsbedingten Gesundheitsgefahren. Um ihre Leistungen im Bereich der Prävention zu verbessern, bittet die Berufsgenossenschaft um die Unterstützung von den Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Zu diesem Zweck führt die Berufsgenossenschaft eine Befragung der bei ihr versicherten Unternehmen der Wohnungswirtschaft durch. Thema der Befragung sind Asbestbelastungen bei Arbeiten im Gebäudealtbestand. Interessierten steht es frei, an der Online-Umfrage teilzunehmen. Die Beantwortung der Fragen nimmt nach Angaben der Berufsgenossenschaft fünf bis zehn Minuten in Anspruch. Bei der Teilnahme an der Befragung wird durch Anonymisierung der IP-Adressen sichergestellt, dass keine Rückschlüsse auf die Identität der teilnehmenden

Unternehmen beziehungsweise Personen gezogen werden können. AW

■ **Link zur Online-Umfrage:**

<https://de.surveymonkey.com/r/5PSXJ85>



MULTIMEDIA

Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende: ein wichtiger Schritt für eine praxisingerechte Digitalisierung im Wohnbereich

Am 4. November 2015 hat das Bundeskabinett den vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie vorgelegten Regierungsentwurf für ein Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende beschlossen. Das Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende ist Grundvoraussetzung für moderne und sichere Kommunikationsnetze in Wohngebäuden und damit ein wichtiger Schritt für eine praxisingerechte Digitalisierung im Wohnbereich.

Der Einbau intelligenter Messsysteme soll nach dem Willen der Regierung stufenweise erfolgen, was der GdW begrüßt und bereits in einer Stellungnahme im Oktober 2015 zu dem Regierungsentwurf äußerte. Haushalte mit kleinen und durchschnittlichen Stromverbräuchen sollen zunächst nicht zum Einbau von elektronischen Stromzählern (Smart Metern) verpflichtet werden. „Wenn größere Verbraucher und Erzeugungsanlagen beim Einsatz moderner Mess- und Steuerungstechnik eine Vorreiterrolle übernehmen, dann können die Erkenntnisse dieser verbrauchsstarken Gruppen dafür genutzt werden, die Nutzung für den Haushaltsbereich zu optimieren“, erklärt Axel Gedaschko. Positiv sei auch, dass für die Ausstattung von Haushalten mit Smart Metern Preis-

bergrenzen festgelegt werden sollen. Die Wohnungswirtschaft fordert, dass beim Einbau neuer Technik sichergestellt werden muss, dass die Kosten den erwarteten Nutzen auch individuell nicht übersteigen. Das sind wichtige Voraussetzungen für ein bezahlbares Wohnen und Bauen. Richtig und wichtig bewertet der GdW die Pläne der Regierung, Smart Meter-Systeme für sogenannte Mehrwertdienste beim Wohnen zu öffnen, zum Beispiel für digitale Gesundheitsdienste und technische Assistenzsysteme für ältere Menschen. Denn erst die Mehrfachnutzung von Infrastrukturen für verschiedene Anwendungen könne zu einer Nutzensteigerung und zur bezahlbaren Refinanzierung beitragen.

Positiv bewertet die Wohnungswirtschaft auch die den Gesetzentwurf begleitenden technischen Regelungen, wer wann auf welche Daten zugreifen darf. So wird einerseits ein hohes Maß an Datenschutz gewährleistet, andererseits können die Daten, die für die Energieversorgung erforderlich sind, genutzt werden.

Deutliche Kritik ist jedoch an der Forderung des Bundesrates in seinem Beschluss zu dem Gesetz zu äußern, das Vorrangsrecht des Gebäudeeigentümers als Anschlussnehmer

bei der Auswahl des Messstellenbetreibers zu streichen. Der Einsatz eines gemeinsamen Messsystems pro Gebäude wäre nicht mehr möglich, da jeder Haushalt in einem Mehrparteienhaus einen unterschiedlichen Dienstleister wählen könnte. Das würde das praktische Aus für den Mehrspartenbetrieb – also das gleichzeitige Erfassen beispielsweise von Strom-, Wärme- und Warmwasserverbrauchsdaten in einem Gebäude – bedeuten. „Damit würden sämtliche Vorteile einer sicheren, zentralen Kommunikationsinfrastruktur für Gebäude verloren gehen“, warnt der GdW-Chef. Der wirkliche Mehrwert von Smart Meter-Systemen für normale Haushalte wäre nicht mehr gegeben. Damit wäre die allseits gewollte bessere Information der Verbraucher, insbesondere wenn es um den Verbrauch von Strom und Wärme geht, durch intelligente Messsysteme nicht mehr möglich.

Das Gesetzgebungsverfahren soll im Mai 2016 abgeschlossen werden. Die vollumfassende GdW-Stellungnahme zum Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende steht auf der GdW-Website in der Rubrik „Stellungnahmen“ zur Verfügung. LW

MÄRZ UND APRIL 2016

19.03.2016	EBZ, Bochum	Buchführung lernen – Speziell für Azubis: Unterstufenstoff Buchführung auffrischen und festigen für Schüler der Mittel- und Oberstufe	Moritz Siepmann	2
21.03.2016	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Spezielle Betriebswirtschaftslehre“	Heike David	3
22.03.2016	EBZ, Bochum	Immobilienbewertung für Makler	Dr. Armin Hartmann	2
29.03.2016	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Rechnungswesen“	Heike David	3
30.03. – 01.04.2016	EBZ, Bochum	Technik lernen – Technisches Wissen für Auszubildende	Dr. Armin Hartmann Gotthard Grieseler Johannes Philipps Tobias Thiele Prof. Birgit Wilkes	2
31.03.2016	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Wirtschafts- und Sozialkunde“		
04.04. – 06.04.2016	EBZ, Bochum	Marketingassistent/in	Sabine Reuter	2
05.04.2016	Hannover	Gestern Azubi, heute wohnungswirtschaftliche Fachkraft – Erfolgreicher Rollenwechsel und selbstbewusste Übernahme von Verantwortung	Kirsten Kadenbach	3 4
05.04. – 06.04.2016	EBZ, Bochum	Intensivseminar Betriebskostenabrechnung	RA Volker J. Ziaja	2
06.04.2016	EBZ, Bochum	Die größten Zeitfresser in der WEG Hausverwaltung und wie Sie diese mit Zeitmanagement in den Griff bekommen	Michael Friedrich	2
06.04.2016	Hannover	Basiswissen Finanzierung	Ines Manzel	3
07.04.2016	Leonardo Hotel am Stadtwald, Köln	Schönheitsreparaturen – Kippt der BGH jetzt alles?	RA Detlef Wendt	2
07.04.2016	Hannover	Multimedia-Update aktuell – unter anderem Ultra HD, Gigaherznetze, 4G: Worauf sich Wohnungsunternehmen einzustellen haben	Alexander Greiner	3
07.04.2016	EBZ, Bochum	Abbruch und Neubau von Wohnimmobilien	Gotthard Grieseler	2
08.04.2016	EBZ, Bochum	Outlook für Auszubildende	Bettina Klare	2
11.04.2016	Hannover	Mit meinem Nachbarn rede ich nicht mehr – erfolgreiches Beschwerde- und Konflikttraining	Prof. Dr. Matthias Neu	3
11.04.2016	Hamburg	Haftung und Verantwortung des Bauleiters	RA Frank Zillmer	4
12.04.2016	EBZ, Bochum	Die Bilanz – Grundlagen der Jahresabschlussanalyse	Frank Wetzel	2
12.04.2016	EBZ, Bochum	Kommunikation und Konfliktmanagement für Hausmeister	Achim Dohmeier	2
12.04.2016	Bremen	Beendigung und Abwicklung von Wohnraummietverhältnissen	Detlef Wendt	3
12.04.2016	Lübeck	Der Hauswart als „Erstschlichter“ vor Ort	Prof. Dr. Matthias Neu	4
12.04.2016	Hamburg	Verständlich und prägnant texten: Website, Mieterzeitung, Korrespondenz	Cathrin Christoph	4
13.04.2016	Leonardo Hotel am Stadtwald, Köln	Schimmel- und Feuchteschäden – Ursachen, Vorbeugung, Beseitigung	Thomas Jansen	2
13.04.2016	EBZ, Bochum	Mein Mieter ist verstorben! Was passiert jetzt mit meiner Wohnung?	RA Detlef Wendt	2
13.04.2016	Hamburg	Der richtige Umgang mit Betriebskostenproblemen und -streitigkeiten in der Praxis	RA Karen Wolbers	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)
Eva Appellmann (EA), Mirja Dorny (MD), Jürgen Gnewuch (JG), Nadine Ibing (NI), Frederik R. Kruska (FK),
Cindy Merz (MZ), StB Christian Obert (OB), 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.

