

## VerbandsMagazin

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

**32** BÜNDNIS FÜR BEZAHLBARES WOHNEN  
UND BAUEN RHEINLAND-PFALZ NIMMT  
SEINE ARBEIT AUF

**26** WIDERSTAND GEGEN  
DAS ZWEITE MIETRECHTSPAKET DES  
BUNDESJUSTIZMINISTERIUMS WÄCHST

**4** SCHWERPUNKT  
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN  
Die stillen Helden der Städte





**LIEBE LESER >>** Im Kino und in den Geschichtsbüchern sind die „Helden“ oft jene Figuren, die etwas in die Luft sprengen oder die Jungfrau retten.



## Was macht echte *Helden* denn eigentlich *aus*?

**W**oody Allen sagt: „Alle, die einen Beitrag zum öffentlichen Leben leisten, die versuchen, die Gesellschaft zu verbessern, das sind Helden.“ Umso mehr ist es zu begrüßen, dass sich das vorliegende VerbandsMagazin des VdW Rheinland Westfalen mit einer Gruppe befasst, der an der Schaffung von Werten gelegen ist.

Vieles davon lesen Sie auf den folgenden Seiten: Die Wohnungsgenossenschaften leisten viel für ihre Kommunen. Sie betreiben stetige Modernisierung, durchdachten Neubau und langfristige Stadtentwicklung. Sie kümmern sich um Senioren wie auch um Neuankömmlinge und Neubürger. Dabei gehen viele mit ihren Tätigkeiten über das Maß dessen hinaus, was als reine Mitgliederförderung verstanden werden kann. Für die Städte und Gemeinden, in denen sie tätig sind, sind sie ein wertvolles Gut. Sie investieren hohe Summen in die lokale und regionale Wirtschaft und verpflichten sich zu sozialen Werten, weil sie es als gesellschaftlich notwendig ansehen.

Jeder freut sich über Anerkennung seiner Leistungen, so auch wir, dass sich das VerbandsMagazin in dieser Ausgabe gezielt den Genossenschaften widmet. Denn es ist ja durchaus so, dass es für diese Unterneh-

mensform spezifische Grundlagen und Rahmenbedingungen braucht, damit sie auch zukünftig erfolgreich funktionieren kann.

Nur wenn die Erfolge der Wohnungsgenossenschaften öffentlich wahrgenommen werden, kann man auch hoffen, dass die rechtlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen für ihre Arbeit gut bleiben oder verbessert werden. Die überkomplizierte Förderlandschaft beispielsweise erschwert noch manches Projekt, das andernfalls bereits Gestalt annehmen könnte. Die Tatsache, dass junge Menschen auf der Suche nach dem richtigen Beruf zuerst oft nicht recht wissen, was die Besonderheiten einer Tätigkeit in Wohnungsgenossenschaften sind, spricht ebenfalls Bände.

Es ist gut, dass über Projekte wie die Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. die Bekanntheit erhöht wird und wir heute selbstbewusster unsere Erfolge herausstellen. Wie schön und wie hilfreich wäre es erst, wenn der Genossenschaftsgedanke im Herbst 2016 tatsächlich zum UNESCO-Weltkulturerbe erklärt würde! Das wäre ein starkes Zeichen für den Wert, die Bedeutung und den Nutzen der Wohnungsgenossenschaften. Wir wollen hoffen, dass es so kommt und wir im Herbst einen solchen Erfolg feiern können.

Bis dahin wünschen wir Ihnen eine interessante Lektüre des VerbandsMagazins. Viele Vertreter von Wohnungsgenossenschaften kommen in dieser Ausgabe zu Wort und berichten über eine Vielzahl verschiedenster Projekte, mit denen sie Städte unterstützen, aufwerten und lebenswert(er) machen. Wer hier diesmal nicht dabei ist, den laden wir herzlich ein, in einer der folgenden Ausgaben seine Erfahrungen zu teilen.

Petra Eggert-Höfel

Vorstandsvorsitzende der Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG und stellvertretende Vorsitzende der Sparte GENO im VdW Rheinland Westfalen.

Christa Kolb-Schwenk

Geschäftsführender Vorstand des Spar- und Bauverein Leichlingen eG und Vorstandsvorsitzende der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.

- 4** Schwerpunkt  
Wohnungsgenossenschaften –  
die stillen Helden der Städte



### SCHWERPUNKTTHEMA

- 5** Wohnungsgenossenschaften –  
die stillen Helden der Städte  
Schwerpunkt
- 6** Mehr als nur Unterbringung  
Flüchtlinge in genossenschaftlichen  
Beständen
- 7** Besonderheiten bei der  
Flüchtlingsunterbringung  
Rechtlich zu beachten
- 8** Gratwanderung mit vielen Chancen  
Öffentliche Förderung
- 9** Sozialer Wohnungsbau am  
ökonomischen Limit  
Nutzung öffentlicher Förderung  
in Rheine
- 10** Gesellschaftliche Verantwortung  
gerade in schwierigen Zeiten tragen  
Älter werden in Genossenschaften –  
Interview mit Marion Golling und  
Berndt Erlenkötter
- 12** „Wir haben keine Angst vor  
neuen Herausforderungen“  
Zusammenarbeit mit Kommunen
- 14** Ein Dorf für Frauen in Bochum  
Alternative Wohnformen bei  
Wohnungsgenossenschaften
- 15** Forschungsarbeit und Arbeitshilfen  
für Wohnungsgenossenschaften  
Wohnen in Genossenschaften e. V.

- 21** Jahresempfang der deutschen Ge-  
nossenschaften: Wert des Genos-  
senschaftsgedankens gewürdigt



- 16** Genossenschaften aus Baden-  
Württemberg und Nordrhein-  
Westfalen entwickeln gemeinsame  
Kampagne für junge Zielgruppen  
Sicher, fair und flexibel
- 17** Fallstudien zum Dialog zwischen  
Genossenschaften und Kommunen  
BBSR-Forschungsprojekt

### AKTUELLES

- 18** GdW fordert zielgerichtete Förde-  
rung bezahlbaren Wohnungsbaus  
Baugenehmigungen steigen  
  
Arbeitskreis veröffentlicht  
Empfehlungen für mehr  
genossenschaftlichen Neubau  
Friedrich-Ebert-Stiftung
- 19** Bundeshaushalt 2017:  
GdW begrüßt höheren Etat  
für das bezahlbare Wohnen  
Pressemitteilung  
  
Kernthemen: Nachhaltigkeit  
und Zukunft großer Städte  
Unions-Fraktionskongress
- 20** Integration gestalten und  
Fachkräftemangel lindern?  
Flüchtlinge beschäftigen und  
Potenziale nutzen
- 21** Wert des Genossenschaftsgedankens  
gewürdigt  
Jahresempfang der deutschen  
Genossenschaften

- 24** Gemeinsames Forschungsvorhaben:  
GrenzGänger Niederlande – NRW  
startet



- 22** GdW und GAG Immobilien AG  
sowie EBZ-Studentin unter den  
Preisträgern  
Immobilienmanager Award 2016
- 23** Liste der Nominierten  
ist veröffentlicht  
Preis soziale Stadt 2016
- 24** GrenzGänger  
Niederlande – NRW startet  
Gemeinsames Forschungsvorhaben  
FLOW/VdW  
  
Neues Ausstellerkonzept  
für Großveranstaltungen  
VdW-Partnertreffen
- 25** „Demografie und Migration“:  
erstes Treffen in Berlin  
Neuer GdW-Arbeitskreis

### ZWEITES MIETRECHTSPAKET

- 26** Widerstand gegen das  
zweite Mietrechtspaket des  
Justizministeriums wächst  
Wohnqualität und  
Neubauinvestitionen in Gefahr
- VDW-FORUM  
WOHNUNGSWIRTSCHAFT**
- 28** Diese Themen bewegen  
die Wohnungswirtschaft  
15. VdW-Forum Wohnungswirtschaft

26  
Widerstand gegen das zweite Mietrechtspaket des Justizministeriums wächst



32  
Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen in Rheinland-Pfalz nimmt zügig seine Arbeit auf



39  
Wohngemeinschaft für Demenzzranke feiert Vollvermietung



## AKTUELLES NRW

29 **Zahl der Privathaushalte in NRW steigt bis 2040 um 5,3 Prozent**  
Demografischer Wandel

30 **Nutzungsmischung und soziale Vielfalt im Stadtquartier**  
Endbericht

**Fachveranstaltung zu sozialem Wohnungsbau und bezahlbarem Wohnen**

Wohnungsgenossenschaft  
Witten-Mitte eG

## AKTUELLES RLP

31 **Erstmals fünf Parteien im rheinland-pfälzischen Landtag**  
Landtagswahlen 2016

**„Schnell – Bezahlbar – gut. Ein Ideenwettbewerb für neuen sozialen Wohnungsbau in Rheinland-Pfalz“**  
Bauforum Rheinland-Pfalz erhält Förderbescheid zum Innovationswettbewerb

32 **Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz nimmt zügig seine Arbeit auf**  
Arbeitsgruppen gebildet

## VdW-ARBEITSKREISE

33 **AG Bildung und Personalentwicklung tagte in München**  
Diskussion über Immobilitätsberuf

**Dritte Sitzung des Arbeitskreises Berufliche Bildung und Personalentwicklung am 2. März 2016 in Köln**  
„Ausbildung und Personalentwicklung müssen in den Unternehmen einen größeren Stellenwert gewinnen!“

34 **Zu Besuch bei der Freien Scholle in Bielefeld**  
VdW-Arbeitskreis „Wohnen im Alter“

**CeBIT rückt Digitalisierung noch stärker in den Mittelpunkt**  
VdW-Arbeitskreis Multimedia

35 **Systembauten – Wohnraum für alle!**  
VdW-Arbeitskreis Stadt- und Quartiersentwicklung

36 **Schwerpunktthema: Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen**  
VdW-Arbeitskreis Recht

**Compliance-Handbuch als Hilfsmittel**  
VdW-Arbeitskreis Compliance

## VERBAND UND GREMIEN

37 **Umfangreiches Angebot von Hilfsmaterialien für die Mitgliedsunternehmen**  
Unterbringung von Flüchtlingen

## AUS DEN UNTERNEHMEN

38 **„Compliance TV“ unterhält und informiert die Belegschaft**  
VIVAWEST Wohnen GmbH

39 **Wohngemeinschaft für Demenzzranke feiert Vollvermietung**  
Hohenlimburger Bauverein eG

**Vertreter-Wahlparty setzt Akzente**  
Gemeinnützige Wohnstätten-genossenschaft Hagen eG

## NACHRUFE / JUBILÄEN

40 **Prof. Dr. Hans H. Nachtkamp und Volkan Dincer**  
Nachruf

**Langjähriges Wirken im Sinne des genossenschaftlichen Gedankens**  
Silberne Ehrennadel

41 **Ehrenurkunde und Ehrennadel für Jürgen Böcking und Hermann Treude**  
Zweifache Ehrung

**Claus-Werner Genge übernimmt Vorstandsvorsitz**  
Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen

42 **TERMINE**

43 **STEUERN**

46 **RECHT**

49 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**

52 **SEMINARE**





## SCHWERPUNKT

# Wohnungsgenossenschaften – *die stillen Helden* der Städte

**L**aufend wird im VerbandsMagazin des VdW Rheinland Westfalen auch über die Tätigkeit der Wohnungsgenossenschaften, über ihre Erfolge und wegweisen den Projekte berichtet. Als das VdW-Team sich an die Themenplanung für das Jahr 2016 setzte, entstand zudem die Idee, den Wohnungsgenossenschaften einen eigenen Schwerpunkt zu geben.

Die ersten Gedanken dazu gingen in die Richtung, das genossenschaftliche Modell näher zu beleuchten und aufzuzeigen, warum es trotz oder gerade wegen einer langen Tradition zukunftsfähig ist und was es von anderen Unternehmensformen unterscheidet. Gleichwohl hätte der Schwerpunkt genossenschaftliche Fragestellungen zu aktuellen Themen behandeln und daran anknüpfend Forschungsarbeiten und -ergebnisse vorstellen können. Schnell war aber klar, dass in diesen Bereichen schon durch die Marketinginitiative der Wohnungsbau-genossenschaften und durch den Verein „Wohnen in Genossenschaften“ hervorragende Arbeit geleistet wird. (Weitere Informationen auf den Seiten 15 und 16).


Es galt also, den Schwerpunkt dieses VerbandsMagazins auf Inhalten etwas fernab dieser Engagements aufzubauen. Ein wichtiger Punkt schien dabei zu sein, die Wirkung der Mitgliedsgenossenschaften im VdW Rheinland Westfalen nach außen zu stärken. Verbandsintern sind die Wohnungsgenossenschaften, die mit über 66 Prozent ein Gros der Mitgliedsunternehmen vertreten, stark repräsentiert: Von 24 gewählten Mitgliedern im Verbandsrat entstammen zwölf Personen der Sparte der Wohnungsgenossenschaften (sechs Sparte „ÖKU“, sechs Sparte „IPW“). Die Sparte der Wohnungsgenossenschaften verfügt über einen eigenen Ausschuss, der neben den zwölf genossenschaftlichen Verbandsratsmitgliedern noch zwölf weitere Personen umfasst, die von der Sparte selbst unter Beachtung des Regionalprinzips gewählt werden. Und nicht zuletzt gibt es für das

Genossenschaftswesen im Verband sogar ein eigenes Referat.

Diese Stärke der Wohnungsgenossenschaften tritt jedoch zu wenig nach außen. Insbesondere Gespräche mit Vertretern aus der Politik verdeutlichen, dass Wohnungsgenossenschaften häufig als eine Art „Closed Shop“ gesehen werden, die sich ausschließlich ihrem Mitgliedergeschäft widmen. Selbstverständlich ist der Gedanke der Mitgliederförderung allein schon aufgrund der normativen Zielprojektion in § 1 Abs. 1 des Genossenschaftsgesetzes nicht zu leugnen. Denn Genossenschaften sind „Gesellschaften von nicht geschlossener Mitgliederzahl, deren Zweck darauf gerichtet ist, den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern.“ Doch schließt dies keineswegs aus, dass sie auch für Städte wichtige Partner sein können, die sich sozial engagieren und dazu beitragen, Städte lebenswert zu gestalten. Die Mitgliedsgenossenschaften im VdW Rheinland Westfalen sind dabei vielfältig unterwegs. Hieran knüpft das vorliegende VerbandsMagazin an.

In Zeiten, in denen tausende Menschen vor Krieg und Terror fliehen, heißen Wohnungsgenossenschaften diese Menschen willkommen und geben ihnen ein neues Zuhause. Dabei unterstützen sie die Städte nicht nur bei der Unterbringung, sondern leisten auch nicht zuletzt aufgrund der unermüdlichen Hilfsbereitschaft der eigenen Mitglieder einen wichtigen Beitrag zur Integration. Ferner sind Wohnungsgenossenschaften für die Städte verlässlicher Partner sowohl bei dem Erhalt als auch bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und bei der Entwicklung generationengerechter Quartiere. Dafür nehmen sie häufig öffentliche Fördermittel in Anspruch und versuchen in enger Absprache mit der Stadt, auch mittelbare Belegungen durch Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen zu ermöglichen. Weil sich viele Wohnungsgenossenschaften mit dem Thema

„Wohnen im Alter“ beschäftigen, dienen Genossenschaften den Städten auch dazu als wichtiger Ansprechpartner. Ebenso tragen sie durch die Umsetzung alternativer Wohnformen, beispielsweise Beginenhöfe, zur Vielfalt in den Städten bei. In den Kommunen, die über kein kommunales Wohnungsunternehmen verfügen, unterstützen die Wohnungsgenossenschaften ganz nebenbei noch bei städtischen Aufgaben.

Während kommunale Wohnungsunternehmen schon allein aufgrund ihrer Historie und Struktur prominent als Partner der Städte auftreten, agieren Wohnungsgenossenschaften trotz ähnlicher Projekte deutlich mehr im Hintergrund. Deshalb sind sie die stillen Helden der Städte. In dieser Ausgabe des VerbandsMagazins werden ihre Anstrengungen verLAUTet. MD 

## BUNDESENTWICKLUNGSMINISTER MÜLLER LOBT ROLLE DER GENOSSENSCHAFTEN

Anlässlich des Jahresempfangs der Deutschen Genossenschaften in Berlin (mehr dazu auf S. 21) würdigte Bundesentwicklungsminister Dr. Gerd Müller die Genossenschaften für eine nachhaltige Entwicklung weltweit: „Weltweit bringen Genossenschaften weniger Armut und mehr Nachhaltigkeit. Ohne Genossenschaften wäre die Welt ärmer“, so Müller.

Beeindruckende Zahlen sind da zu nennen: In Deutschland vereinen die rund 7.900 Genossenschaften etwa 22 Millionen Mitglieder. Sie bieten 930.000 Menschen einen Arbeitsplatz. Auch weltweit kommt den Genossenschaften eine enorme wirtschaftliche Bedeutung zu. Nach Angaben des Internationalen Genossenschaftsbundes ICA arbeiten mehr als 250 Millionen Menschen bei einer Genossenschaft. Rund eine Milliarde Genossenschaftsmitglieder gibt es rund um den Globus.





## Mehr als nur Unterbringung

**FLÜCHTLINGE IN GENOSSENSCHAFTLICHEN BESTÄNDEN** >> Sie helfen, wo sie können: Bei der Flüchtlingsunterbringung greifen Wohnungsgenossenschaften vielerorts den Kommunen unter die Arme, ergänzen die Bemühungen der kommunalen Wohnungsunternehmen – oder übernehmen da, wo es keine kommunalen Wohnungsanbieter gibt, teilweise deren Rolle.

In Solingen hat die enge Verschränkung Tradition: Bereits seit dem Jahr 1900 ist die Stadt Mitglied des Spar- und Bauvereins Solingen eG. Der Vorstandsvorsitzende Ulrich Bimberg sagt: „Schon seit Jahren praktizieren wir integriertes Wohnen, indem die Stadt Wohnungen anmietet und Menschen überlässt, die vom Markt benachteiligt werden oder ein Integrationsbedürfnis haben. Wenn sich das einzelne Mietverhältnis bewährt, wird es in ein normales Dauernutzungsverhältnis mit eigener Mitgliedschaft überführt.“ Folgerichtig profitieren jetzt unter anderem auch Asylsuchende von dieser bewährten Partnerschaft: Der Spar- und Bauverein hat inzwischen 43 Wohnungen zur Verfügung gestellt, die nun vollständig bezogen sind. Damit aber sieht die Genossenschaft ihre Aufgabe noch nicht als erfüllt an, und Bimberg, der auch Verbandspräsident des VdW Rheinland Westfalen ist, betont: „'Ankommen' heißt allerdings in der Bundesrepublik, wie wir ja aus dem Fernsehen entnehmen können, nicht in jedem Fall zur Ruhe kommen. Was da an Übergriffen, Unverschämtheiten und zum Teil Unmenschlichem stattfindet, ist unerträglich und nicht tolerierbar.“ Deswegen unterstützt der Spar- und Bauverein Solingen eG die „Allianz für Weltoffenheit und Solidarität, Demokratie und Rechtsstaat – gegen Intoleranz, Menschenfeindlichkeit und Gewalt“, in der sich die Arbeitgeberverbände, der Gewerkschaftsbund, die Kirchen, der Rat der Juden und der Muslime, Wohlfahrtsverbände, Sportbund und Naturschutzring zusammengefunden haben.



*Johannes Hessel (gws-Wohnen), Franz-Bernd Große-Wilde (Spar- und Bauverein Dortmund), Thomas Schwarzenbacher (LEG), Martin Püschel (VIVAWEST) und Klaus Graniki (DOGEWO21) (v. l.)*

Ähnlich sieht Franz-Bernd Große-Wilde vom Spar- und Bauverein eG Dortmund die Aufgaben seiner Wohnungsgenossenschaft: „Auch wir unterstützen die Stadt bei der nachhaltigen Wohnraumversorgung von anerkannten Asylsuchenden und engagieren uns für ein buntes Dortmund, in dem ein friedvolles Zusammenleben von Menschen aus unterschiedlichen Kulturkreisen möglich sein muss.“

Nach Abwägen mit den eigenen Mitgliederinteressen wird der Stadt Dortmund ausgewählter Wohnraum zur Untervermietung an Flüchtlinge zur Verfügung gestellt – aber auch in unmittelbarem Kontakt zu den Asylsuchenden hat man beim Spar- und Bauverein ein offenes Ohr: Für den Start in ihr neues Leben in Deutschland sind einige Wohnun-

gen bereits unmittelbar an die betroffenen Personen vermietet worden.

Im Rahmen der Kampagne „Dortmund wohnt bunt“ setzt sich der Spar- und Bauverein gemeinsam mit vier weiteren Dortmunder Wohnungsunternehmen für mehr Toleranz und Vielfalt ein. Die Kampagne ist zwischenzeitlich für die Auszeichnung „Preis Soziale Stadt 2016“ nominiert worden.

In Neuss hatte die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Neuss (GWG Neuss) im Jahr 2015 ein ehemaliges Bürogebäude an der Fesserstraße mit dem Ziel erworben, dieses im Zusammenhang mit geplanten Bauvorhaben auf angrenzenden GWG-Grundstücken zu einem Mehrfamilienhaus umzubauen. Damit das leer stehende Gebäude bis zum Umbau aber schon sinnvoll genutzt werden kann, wird es nun als Wohnheim für Flüchtlinge genutzt.

Jürgen Hages, Leiter des Neusser Sozialamts und bei der Stadt für die Wohnraumversorgung von Flüchtlingen verantwortlich, ist froh: „Es ist äußerst schwer, überhaupt genügend Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge in Neuss bereitstellen zu können. Dieses mitten in einem funktionierenden Wohnquartier gelegene Haus ist für uns ein echter Glücksfall.“ Nach ersten Gesprächen



*Zusammenarbeit in Neuss: GWG-Vorstände Stefan Zellnig und Ulrich Brombach (l. u. r. sowie Jürgen Hages, Leiter des Neusser Sozialamts)*



und einer Ortsbesichtigung im Herbst letzten Jahres war schnell klar: Die bisherige Raumaufteilung und Ausstattung des leer stehenden Gebäudes eignen sich nahezu perfekt für den Zweck als Flüchtlingsunterkunft. Die erforderlichen Umbauarbeiten hielten sich in Grenzen und waren relativ schnell umzusetzen.

Seit dem 1. Februar nun mietet die Stadt Neuss das Gebäude und wird hier für zunächst zwei Jahre ein Wohnheim für etwa 65 Flüchtlinge betreiben. Erklärtes Ziel der Stadt Neuss und der GWG ist es, Flüchtlinge – und hier besonders Familien – perspektivisch mit Wohnungen zu versorgen.

Offensiv ging die Genossenschaft auch mit der Kommunikation dieses Projektes um: Am 17. Februar hatten alle Nachbarn, aber auch Mitgliedervertreter der GWG sowie



Foto: Spar- und Bauverein Solingen

*Ob mit oder ohne Migrationshintergrund, das ist in Solingen nicht wichtig: Mieter des Spar- und Bauvereins in ihren vier Wänden.*

Politik und die interessierte Öffentlichkeit Gelegenheit, die fertig eingerichteten Räumlichkeiten zu besichtigen. „Es ist kein Schloss, aber es ist ein Ort, wo Menschen ankommen und erst einmal Ruhe und Geborgenheit finden können“, hofft GWG-Vorstandsmitglied Stefan Zellnig. Wie er ist sich auch sein Vorstandskollege Ulrich

Brombach sicher: „Wenn es darum geht, Menschen in Not mit menschenwürdigem Wohnraum zu versorgen, steht die Wohnungswirtschaft selbstverständlich in der Pflicht. Wie schon oft in unserer 115-jährigen Unternehmensgeschichte muss auch unsere Genossenschaft ihren Beitrag leisten. Dies tun wir sehr gerne.“ *AW/MD*

## RECHTLICH ZU BEACHTEN

# Besonderheiten bei der Flüchtlingsunterbringung

**Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen geht davon aus, dass durch den Flüchtlingszuzug in Nordrhein-Westfalen in den kommenden Jahren 200.000 Wohnungen benötigt werden. In diesem Zusammenhang werden Wohnungsunternehmen und -genossenschaften als Vermieter mit vielen rechtlichen Fragestellungen konfrontiert.**

Es besteht sowohl die Möglichkeit mit Asylsuchenden selbst als auch mit den Städten oder Kommunen Mietverträge abzuschließen. Diesbezüglich gibt es eine ganze Reihe von rechtlichen und tatsächlichen Problemen, die bei der Überlassung von Wohnraum an den vorgenannten Personenkreis zu beachten und lediglich durch eine konsequente Vertragsgestaltung zu lösen sind. Im Hinblick auf einen direkten Mietvertrag mit Flüchtlingen wird die Miete und eine Nebenkostenpauschale – sofern die Mieter anspruchsberechtigt sind – durch den Grundsicherungsträger übernommen. Kommt es zu Störungen des Mietverhältnisses oder erhöhtem Anfall von Nebenkosten, die die Pauschale des Grundsicherungsträgers übersteigen, so wird es in der Regel – wie bei allen ver-

mögenslosen Mietern – nicht möglich sein, die dem Vermieter daraus entstehenden Vermögensschäden vom Mieter tatsächlich ersetzt zu bekommen. Aus diesem Grund ist ein Mietvertrag mit der Stadt oder Kommune vorteilhafter, denn dadurch ist schon von vorneherein das Insolvenzrisiko des Mieters ausgeschlossen, da die öffentliche Hand nicht insolvenzfähig ist.

Zu beachten ist in dieser Vertragskonstellation, dass es sich um einen Gewerbemietvertrag mit der Stadt/Kommune handelt und die Asylsuchenden Untermieter im Rahmen eines Wohnraummietvertrages sind. Aufgrund der Einordnung als Gewerbemietvertrag besteht ein größerer Spielraum in der vertraglichen Gestaltung, der insbesondere durch den Ausschluss vieler Vorschriften zustande kommt, die im Wohnraummietrecht für den Schutz des Mieters gedacht sind – unter anderem mit der Möglichkeit, von § 580a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) abweichende Kündigungsfristen zu vereinbaren oder auch Vereinbarungen über die Laufzeit, Mieterhöhungen und die Übertragung von Instandhaltungen/Instandsetzungen zu treffen. Um zwischen diesen Mietverhältnissen einen Gleichklang zu erzielen, sollte im Mietvertrag die Verpflichtung der Kommune, gemäß § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB, die Wohnungsnutzer

bei Abschluss eines Untermietvertrages auf die besondere Zweckbestimmung des Wohnraums hinzuweisen und sie über die Rechtsfolgen des Ausschlusses der besonderen Mieterschutzvorschriften hinzuweisen, festgelegt werden.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder bedarf einer ausdrücklichen Zulassung in der Satzung, sei es in der Ursatzung oder nachträglich im Wege der Satzungsänderung nach § 16 Abs. 4 Genossenschaftsgesetz (GenG). Dies ist dann von Belang, wenn die Vermietung an eine Kommune erfolgt, die nicht Mitglied der Genossenschaft ist/wird. Ein in der Satzung enthaltener Genossenschaftszweck der Förderung der Mitglieder „vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung“ dürfte einer Vermietung an eine Kommune zur Flüchtlingsunterbringung hingegen nicht entgegenstehen. Zu beachten ist jedoch, dass die Kommune möglicherweise nach der Satzung entsprechend der Anzahl der übernommenen Wohnungen eine höhere Anzahl an Genossenschaftsanteilen lösen muss. Hinsichtlich der Klärung einzelner Fragestellungen steht es den Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften frei, sich jederzeit an den Verband zu wenden. *CM*



3-D-Darstellung eines im Bau befindlichen Projektes in Dülmen. Erstellt werden 33 Wohnungen, davon 18 öffentlich gefördert.

### ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG

## Gratwanderung mit vielen Chancen

**B**ei strategischen Fragestellungen lohnt sich immer ein Blick in die Satzung. Festgeschriebener Zweck der meisten Wohnungsgenossenschaften ist die Förderung der Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Eine Richtungsweisung der Anteilseigner, die alles andere als profan ist. Neben dem Nachhaltigkeitsaspekt wird gesellschaftliches Engagement gefordert, wenn es denn einer wirtschaftlichen Prüfung standhält. Hört sich nach einer Gratwanderung an ... ist es aus meiner Sicht auch! Zumindest erfordert es ausgeprägte Kompetenz im Projektentwicklungsbereich, die bei vielen Genossenschaften nach einer langen Neubaupause häufig wieder aufgebaut werden muss.

Um sozial und wirtschaftlich zugleich zu sein, ist eine intensive Analyse der öffentlichen Fördermöglichkeiten für verantwortliche Vorstände unumgänglich. Der Arbeitskreis Wohnraumförderpolitik hat sich in den letzten drei Jahren intensiv mit dem Status quo auseinandergesetzt und Überzeugung beim Gesetzgeber erreicht, dass der Subventionswert der öffentlichen Förderung deutlich angepasst werden muss. Die deutlich gestiegenen Mittelabrufe im Förderjahr 2015 und die beachtlichen Hinweise aus den Bewilligungsbehörden im ersten Quartal 2016 signalisieren, dass

wir in vielen Regionen mit dem preisgebundenen Wohnraum wirtschaftlich konkurrenzfähig gegenüber hochpreisigen Projektentwicklungen geworden sind. Zumindest macht es für viele Investoren wieder Sinn, sich nicht nur ausschließlich im Luxussegment zu engagieren. Eine gleichermaßen nachvollziehbare wie risikominimierende Haltung, wenn man bedenkt, wie hoch der Anteil der Nachfrager mit Wohnberechtigungsschein ist. Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen geht davon aus, dass jeder zweite Wohnungsnachfrager zu den Begünstigten gehört. Im Seniorenbereich liegt der Anteil bei 80 Prozent, ein Trend, der sich eher verstärken wird.

Die Satzung fordert Nachhaltigkeit. Das ist für mich auch ein Hinweis darauf, dass bestimmte Fehler unserer jüngeren Baugeschichte nicht wiederholt werden dürfen. Sowohl das Thema – Maßstäblichkeit – wie das Thema – Bauen auf der „grünen“ Wiese – geraten dabei in den Fokus. Mit unseren Neubauprodukten werden wir dann langfristig marktgängig sein, wenn wir auf infrastrukturstarke Innenentwicklungen und bewirtschaftungsbewährte Bauformen setzen. Und das alles natürlich rentabel. Auch wenn die gute alte Wirtschaftlichkeitsberechnung ausgedient hat und heute die dynamische Investitionsrechnung „state of the art“ ist, lohnt sich eine Plausibilitätskontrolle mit

der statischen Methode. Auch bei deutlich positiven dynamischen Renditen sollten die anfänglichen Liquiditätsauswirkungen nicht außer Acht gelassen werden. Bei allem Engagement dürfen Neubauvorhaben nicht zur Belastung der Genossenschaft führen oder gar Abschreibungsbedarf auslösen. Wie wirtschaftlich ein Neubauvorhaben am Ende sein soll, muss jede Genossenschaft für sich beantworten.

In der Praxis zeigt sich, dass der Grundstückszugang zum entscheidenden „Nadelöhr“ in der Neubauproduktion geworden ist. Genossenschaften sind in ihren Märkten gut vernetzt. Darüber hinaus ist die aktuelle Bedarfslage eine Chance, die genossenschaftliche Leistungsfähigkeit als Partner der Kommunen zum Ausdruck zu bringen. Genossenschaften sind als ortansässiger und sozial verantwortlicher Akteur geborener Partner der Kommunen. Eine Marktchance, die es mit dem Einbringen unseres immobilienwirtschaftlichen Know-hows zu nutzen gilt.



**GASTBEITRAG >>**  
von Uwe Schramm

Vorstandsvorsitzender, WohnBau Westmünsterland eG und Vorsitzender des VdW-Arbeitskreises Wohnraumförderpolitik



## NUTZUNG ÖFFENTLICHER FÖRDERUNG IN RHEINE

# Sozialer Wohnungsbau am ökonomischen Limit

**Ein Beispiel für eine Wohnungsgenossenschaft, die die soziale Wohnraumförderung nutzt, um mehr günstigen Wohnraum in ihrer Stadt anbieten zu können, findet sich in Rheine: Dort gestaltet die Wohnungs-Verein Rheine eG ihr Quartier rund um die Darbrookstraße um. Unter anderem umfasst das Projekt der Genossenschaft die Gebäude Darbrookstraße 12 bis 40 sowie Mittelstraße 36 bis 38. Insgesamt entstehen im Quartier, das im Bereich der sozialen Stadt liegt, an drei Standorten 79 Neubauwohnungen.**

Damit trägt der Wohnungs-Verein auch dem steigenden Durchschnittsalter der eigenen Mitglieder Rechnung. Auch darüber hinaus sieht sich das Unternehmen aber in der Pflicht, sozial verantwortlich zu handeln. Der Vorstandsvorsitzende Ludger Hellkuhl sagt: „Wir haben bewusst Wohnungen geschaffen, die der demografischen Entwicklung unserer Stadt entsprechen. Sie sind barrierefrei und können somit von Jung und Alt, aber auch Menschen mit Behinderung bezogen werden.“

Seit bis zu 60 Jahren leben einige Mieter im Quartier. Ihnen sollte die Möglichkeit gegeben werden, in der vertrauten Umgebung zu verbleiben. Ob das gelingen würde, war allerdings lange nicht klar, denn der Wohnungs-Verein Rheine musste viel Mühe investieren, um mit der Stadt zu einer Einigung zu kommen.

Zwar gibt es in Rheine, das mit 74.000 Einwohnern als Mittelzentrum in der Region fungiert, eine hohe Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum – das spiegelt auch



die Entscheidung des Landes aus dem Jahr 2014 wider, hier die Kappungsgrenzenverordnung einzuführen. Andererseits aber billigt man Rheine im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung lediglich Mietstufe II zu – im Gegensatz zu verschiedenen in direkter Nachbarschaft gelegenen Kommunen, in denen Mietstufe IV gilt. 4,65 Euro je Quadratmeter sind in Rheine also die Höchstgrenze für Kaltmiete in geförderten Wohnungen.

„Dieser Widerspruch zwischen der in Rheine geltenden Kappungsgrenzenverordnung einerseits und der in der sozialen Wohnraumförderung gültigen Mietstufe II andererseits ist für uns unverständlich. Sie hat uns beim aktuellen Projekt vor erhebliche Probleme gestellt“, sagt Hellkuhl. Man will zu gesunden Wohnungsmärkten in der Stadt beitragen, doch Genossenschaften sind eben keine kommunalen Wohnungsunternehmen: „Unseren Mitgliedern gegenüber sind wir natürlich dazu verpflichtet, dass sich unsere Projekte wirtschaftlich darstellen lassen. Angesichts der Bedingungen in Rheine sah es zuerst aber nicht danach aus, dass das gelingen würde.“

Ökonomisch tragfähig wurde der Neustart an der Darbrookstraße erst durch Miteinbeziehung der Abbruchförderung und durch die Nutzung mittelbarer Belegung. Doch selbst an diesem Punkt waren noch harte Verhandlungen mit der Stadt nötig: Letzten Endes einigte man sich auf eine Spanne von 4,10 bis 4,40 Euro je Quadratmeter bei den nun ans soziale Mietrecht gebundenen Bestandswohnungen.

Entstanden sind nun letztlich 31 öffentlich geförderte Wohnungen (WBS A) mit einer Grundmiete von 4,65 Euro je Quadratmeter auf dem ersten Förderweg. Dazu kommen neun öffentlich geförderte Wohnungen (WBS B) mit einer Grundmiete von 5,75 Euro je Quadratmeter, die auf dem sogenannten zweiten Förderweg entstanden sind. Und schließlich sind 39 Wohnungen in die mittelbare Belegung übergegangen, bei einer Grundmiete ab 7,10 Euro je Quadratmeter. Bei den 31 geförderten Wohnungen handelt es sich in der Mehrzahl um Kleinwohnungen mit einer Größe von unter 62 Quadratme-



tern. Der Wohnungs-Verein hat sich für eine Belegungsbindung für 25 Jahre bei zweiprozentiger Darlehenstilgung entschieden.

„Bei diesen Wohnungen konnten wir die Zusatzförderung für Kleinwohnungen in Anspruch nehmen“, erklärt Hellkuhl. „Alle 79 Wohnungen verfügen über einen Aufzug. Auch hier wurde die Zusatzförderung für Aufzugsanlagen in Anspruch genommen.“

Mit einem abgestimmten städtebaulichen Konzept wurde so das ganze Quartier zwischen der Mittelstraße und der Bühnertstraße aufgewertet. Markante moderne Neubauten entstehen anstelle der schlichten Wohnungen aus den 1950er-Jahren und geben der Darbrookstraße ein neues Gesicht.

„Sicher ist das nicht das letzte Projekt dieser Art, das wir bearbeiten möchten“, fasst Hellkuhl zusammen. „Unsere Bestände wollen wir kontinuierlich weiterentwickeln und zukunftsfähig aufstellen. Davon profitiert auch die Stadt. Wenn allerdings Genossenschaften wie unser Wohnungs-Verein mehr sozialen Wohnungsbau betreiben sollen, dann müssen auch die Rahmenbedingungen stimmen. Wir würden uns wünschen, dass die Politik in dieser Hinsicht zusätzliche Spielräume schafft.“

AW/MD



INTERVIEW MIT &gt;&gt; Marion Golling und Berndt Erlenkötter

## ÄLTER WERDEN IN GENOSSENSCHAFTEN

# Gesellschaftliche Verantwortung gerade in schwierigen Zeiten tragen

Die wachsende Zahl von Zuwanderern und Flüchtlingen nach Deutschland mag die demografische Entwicklung abschwächen, doch aufhalten wird sie diese nicht. Die Deutschen werden im Durchschnitt älter, die Zahl der Senioren und der aufgrund ihres Alters pflegebedürftigen Menschen nimmt zu. Im VerbandsMagazin sprechen Marion Golling, Vorstandsvorsitzende der Hohenlimburger Bauverein eG, und Berndt Erlenkötter, Vorstandsvorsitzender der Schwelmer & Soziale Wohnungsgenossenschaft eG, darüber, wie sich ihre Unternehmen auf das Kommende vorbereiten.

**VM: Frau Golling, Ihre Genossenschaft packt immer wieder Projekte an, mit denen Sie pflege- oder hilfsbedürftigen Menschen ein Zuhause schaffen. Das jüngste Projekt dieser Art ist eine Demenz-Wohn-gemeinschaft „Auf dem Lölfert“ in Hohenlimburg. Macht so ein aufwendiges Projekt eigentlich Sinn, wenn man es nur von der Ertragsseite betrachtet?**

**Marion Golling:** Damit ein solches Projekt funktioniert, muss man ordentlich Aufwand in die Schaffung von Netzwerken stecken. Man muss intern viel Fachkenntnis aufbauen und muss zugleich Kooperationen mit starken Partnern wie sozialen Diensten und Pflegeanbietern begründen. Bei uns sind mit diesen Aspekten zwei Mitarbeiterinnen quasi rund um die Uhr beschäftigt, und die Grenzen zwischen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit und sozialen Aufgaben beginnen

schnell zu verschwimmen. Es wird erwartet, dass wir den Menschen bezahlbares Wohnen ermöglichen und die Miete auf 8,50 Euro je Quadratmeter begrenzen. Insofern würde ich sagen Nein, nur von der Ertragsseite darf ein solches Projekt nicht betrachtet werden, denn hier zählen vorrangig die sozialen Belange.

Im Sinne des Förderauftrags, den wir als Genossenschaft haben, sind solche Projekte dafür jedoch umso wichtiger. Menschen sind froh, wenn sie für ihre Angehörigen ein Angebot wie die Demenz-WG finden, bei dem erkrankte Menschen in einer vertrauten Umgebung verbleiben können. Sollte der Verbleib im vertrauten Haus doch einmal nicht mehr möglich sein, dann ist eine andere Unterbringungsmöglichkeit im selben, vertrauten Quartier, in dem ein Mensch lange gelebt hat, sicher die beste Alternative. Deswegen haben wir vom Hohenlimburger Bauverein unter anderem

auch ein Pflegeheim mit 95 Plätzen im Bestand geschaffen.

Wir glauben an den Gedanken des lebenslangen Wohnens im Quartier, an die Förderung quartiersnaher Infrastrukturen und daran, dass Einsamkeit die schlimmste Krankheit ist. Wir bieten seit Jahren unterschiedlichste Veranstaltungen und den Zugang zu einem eigenen Mietertreff an. Schöne Wohnungen haben andere auch. Wir als Wohnungsgenossenschaft bieten einen besonderen Member Value.

**VM: Herr Erlenkötter, auch die Schwelmer & Soziale ist sehr aktiv. Ihre Genossenschaft hat schon früh begonnen, sich auf die demografische Entwicklung einzustellen. Wie kam es dazu?**

**Berndt Erlenkötter:** Die Schwelmer & Soziale ist mit ihrem über 125-jährigen Bestehen eine der ältesten Wohnungsgenossenschaften in Rheinland-Westfalen. Daher sehen wir uns schon aus Tradition unseren älteren Mitgliedern gegenüber verpflichtet, ihnen so lange wie möglich den Verbleib in ihrem vertrauten Umfeld möglich zu machen. Denn dies entspricht auch mehrheitlich dem Wunsch der Menschen. Jeder fünfte Haushalt in Schwelm ist ein Genossenschaftshaushalt. Natürlich sind wir dadurch auch ein Spiegelbild einer Gesellschaft in Schwelm, die – klammert man jüngste Entwicklungen durch die Flüchtlingsbewegung aus – durch Einwohnerrückgang und eine älter werdende Bevölkerung gekennzeichnet ist. Das Durchschnittsalter unserer Mitglieder liegt bei 56 Jahren. Deshalb haben wir uns sehr früh auf



Marion Golling



Berndt Erlenkötter

die Bedürfnisse unserer älteren Mitglieder eingestellt und bieten ihnen über das Wohnen hinaus auch soziale Betreuung an.

**VM: Bietet der Gesetzgeber für den altersgerechten Um- und Neubau genug Unterstützung?**

**Marion Golling:** Es gibt noch viele bürokratische Hürden. Einerseits bei den Baunormen, die solche Projekte auch bei Bestandsumbauten oft verteuern und dadurch auch höhere Mieten nach sich ziehen. Andererseits besteht daraus folgend das Problem, dass jeder Cent oberhalb der erlaubten Mietobergrenze von den Sozialämtern gleich als zu viel wahrgenommen wird, obwohl der Grundsatz „ambulant vor stationär“ auch weiter Gültigkeit haben sollte. Positiv ist, dass wir dies oft im direkten Gespräch klären können. Man braucht sehr viel Überzeugungskraft und darf sich nicht zu schade dafür sein, im Sinne und zum Wohle der Menschen Klinken zu putzen.

**Berndt Erlenkötter:** Insbesondere im Neubau haben sich die Förderkonditionen in NRW zuletzt ja deutlich verbessert. Der Neubau alleine wird aber das demografische Problem nicht lösen. Dies wird auch anhand von Zahlen aus unserer Genossenschaft deutlich: Zehn Prozent unseres Wohnungsbestandes sind als barrierefrei oder barrierearm einzustufen. Dem stehen aber fast 25 Prozent unserer Mitglieder mit einem Alter von über 70 Jahren gegenüber. Das bedeutet für uns, dass wir auch praktikable Lösungen im Bestand brauchen. Hier sehe ich trotz verschiedener Programme wie „Altersgerecht Umbauen“ der KfW Nachholbedarf. Denn auch die Bezahlbarkeit von Wohnraum darf beim stetig sinkenden Rentenniveau nicht vernachlässigt werden. Ein Neubau mit den heutigen gesetzlichen Anforderungen wird perspektivisch für viele Rentnerhaushalte nicht mehr bezahlbar sein. Eine passgenaue Förderung im Bestand wird am Ende nicht nur den Menschen helfen, sondern auch die öffentlichen Kassen entlasten.

**VM: Haben jüngere Genossenschaftsmitglieder Verständnis dafür, wenn für Senioren investiert wird?**

**Berndt Erlenkötter:** Die Philosophie einer Genossenschaft von Gemeinschaft und



Foto: Hohenlimburger Bauverein eG

*Besonderer Member Value: Seniorenkaffeetrinken in Hohenlimburg.*

Selbsthilfe ist besonders bei den jüngeren Generationen nicht mehr so präsent. Auch wenn wir gesellschaftliche Entwicklungen nicht grundsätzlich umkehren können, betrachte ich es als unsere Aufgabe, für ein gutes Miteinander der Generationen zu werben. Und hinsichtlich zielgerichteter Investitionen für Senioren gilt: Sie sind nicht nur aus sozialen, sondern auch aus betriebswirtschaftlichen Gründen sinnvoll. Und davon profitieren beim Geschäftsmodell Genossenschaft am Ende alle Mitglieder.

**Marion Golling:** Wir bieten zielgruppengerechte Angebote auch für Starterhaushalte, tun viel für die Verjüngung unserer Genossenschaft und engagieren uns beispielsweise auch für die Integration anerkannter Flüchtlinge. Unser Ziel ist es, die Genossenschaft zur Heimat für alle Altersgruppen und für Menschen verschiedenster Herkunft zu machen. Insofern gibt es keine Interessenkonflikte, die für Spannungen sorgen könnten.

**VM: Oft ist bei Schrumpfungprozessen irgendwann auch die Nahversorgung im Quartier gefährdet. Sollten Wohnungsgenossenschaften auch hier**

**Verantwortung übernehmen und die Lücke füllen?**

**Marion Golling:** Ja, natürlich. Funktionierende Quartiere sind unser Kapital. Hier müssen wir nicht nur technisch, sondern auch sozial zur passenden Infrastruktur beitragen.

**Berndt Erlenkötter:** Eine gute Nahversorgung ist immer noch ein wesentlicher Faktor für die Wohnqualität im Quartier. Dies gilt übrigens ebenso für die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Diese Standortfaktoren sind besonders auch für Senioren wichtig. Lebensmittelläden, der Bäcker um die Ecke, Arztpraxen, die Bushaltestelle vor der Tür: Oft fehlt es hieran insbesondere in den peripheren Lagen. Und die älteren Senioren fangen meistens mit dem Online-Handel noch nicht viel an. Natürlich ist es unser Streben, auch in dieser Hinsicht Quartiersmanagement zu betreiben. Realistisch setzen uns dabei ökonomische Vorgaben der Einzelhändler und haushaltspolitische Zwänge der Kommunen Grenzen.

**VM: Wir bedanken uns herzlich für das Gespräch.**



ZUSAMMENARBEIT MIT KOMMUNEN

# „Wir haben keine Angst vor neuen Herausforderungen“

**W**er an Stadt- und Quartiersentwicklung denkt, wird sie zuerst als klassische Aufgaben kommunaler Wohnungsunternehmen verstehen. Doch auch die Wohnungsgenossenschaften engagieren sich: Traditionsbewusst, stark vor Ort verwurzelt und am nachhaltigen Erfolg ihrer Kommunen interessiert, fördern sie mit ihren Anstrengungen stets auch die Attraktivität der Städte. Für lebenswerte Wohn- und Stadtquartiere und eine gute Infrastruktur sind sie an vielen Orten unverzichtbar.

Der Bauverein zu Lünen eG etwa hat sich schrittweise einen Namen gemacht als Wohnungsgenossenschaft, die in ihrer Kommune ein außergewöhnliches Maß an Verantwortung übernimmt: Das lange leer stehende Hertie-Kaufhaus etwa ist zum bundesweit beachteten Revitalisierungsprojekt geworden, in welchem für eine Investitionssumme von rund zehn Millionen Euro eine moderne Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe entsteht. In der Mitte wird das Gebäude aufgeschnitten, damit ein Lichthof als sozialer Raum für alle Bewohner entsteht. Das Erdgeschoss bleibt in der gesamten Fläche erhalten und bietet Platz für eine Mischung aus Einzelhandel und anderer gewerblicher Nutzung, etwa Gastronomie. NRW-Bauminister Michael Groschek und Bundesbauministerin Barbara Hendricks haben das Gebäude schon



anton & elisabeth, Baufeld 1 und 2 mit Kirche

besucht und hier Ideen gesammelt, wie man auch in anderen Städten mit anderen Altlasten dieser Art neuen Wind in die City bringen könnte.

Gemeinsam mit der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG, hat der Bauverein zu Lünen zudem das Rathaus der Ruhrgebietsstadt erworben, hat es modernisiert und fungiert gegenüber der Stadt nun als Vermieter. Auch Polizeireviere, Facharztzentren, Arbeitsämter und der Lünener Hauptbahnhof werden vom Bauverein bewirtschaftet. Der Vorstandsvorsitzende Friedhelm Deuter betont: „Wir haben keine Angst vor neuen Herausforderungen, und wir lernen gerne dazu und entwickeln uns weiter.“ Zwischen Stadt und Bauverein bestehe einerseits eine Win-win-Situation, denn „wenn es der Stadt

gut geht, wenn sie attraktiv ist und Menschen hier gern leben, dann ist das auch für uns gut.“ Andererseits habe man die Freiheit, bei jedem Projekt genau abzuwägen, ob es der Genossenschaft gut tue. „Dass wir nur Projekte übernehmen, bei denen wir dem Gebot der Wirtschaftlichkeit entsprechen, das sind wir unseren Mitgliedern schuldig.“

Weiter im Süden, im rheinland-pfälzischen Trier, empfindet man das ganz ähnlich. Dort sehen die wohnungsbaupolitischen Zielsetzungen derzeit die Schaffung von 600 neuen Wohnungen im Jahr vor. Die Wohnungsgenossenschaft am Beutelweg eG (WOGEBE) in Trier beteiligt sich nach Kräften an den Anstrengungen. Für ein VdW-Mitgliedsunternehmen ist sie mit nur 25 Bestehensjahren geradezu ein Jungspund, doch die Zusammenarbeit mit der Stadt hat seit der Gründung Tradition. „Unser Gründungszweck war die Stabilisierung des problematischen Teils der Trierer Nordstadt, und wir übernahmen damals auch die Bestände aus kommunalem Wohngrundbesitz in diesem Bereich“, sagt Vorstand Herbert Schacherer. „Die Übernahme von Aufgaben, die sich teilweise mit den Aufgaben kommunaler Daseinsfürsorge überschneiden, sowie die Übernahme von Entwicklungsaufgaben im Quartier ist damit Bestandteil unseres Selbstverständnisses.“ Umgekehrt hat die Stadt die Genossenschaft unterstützt, als diese durch die Insolvenz einer Bau-Tochter in Schwierigkeiten geriet: Sie kaufte der WOGEBE Grundstücke mit einer Fläche von knapp 80.000 Quadratmetern ab und stellte sie ihr dann wieder per Erbbaurecht für die weitere Entwicklung zur Verfügung. „Unser Verhältnis zur Stadt Trier könnte man als



Innovation aus der Genossenschaft: Neustart für das ehemalige Hertie-Kaufhaus in Lünen



erfolgreiche „Public Private Partnership beschreiben“, so Schacherer.

Zuletzt hat die WOGEBE im Zuge der stetigen Verbesserung ihres Wohnungsbestandes in Trier-Nord das dreijährige Modellvorhaben „Neues Wohnen in der Thyrsusstraße“ durchgeführt, durch das erste wichtige Schritte für die Entwicklung dieses Straßenzuges sowie des Stadtviertels geleistet werden konnten. Zielsetzung war die Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für zwei Freiflächen sowie ein leer stehendes Gebäude, durch das die Attraktivität dieses Wohnstandortes für alle Bevölkerungsgruppen gesteigert werden konnte. Die Planungen waren dabei von Beginn an vor dem Hintergrund des Stadtteilrahmenplans und des Integrierten Entwicklungskonzeptes entwickelt worden. Geschaffen wurden hier in 2014 rund 1.000 Quadratmeter attraktiver Wohnraum im Altbau mit guter Qualität für Studierende, in 2015 schließlich knapp 1.800 Quadratmeter Wohnfläche für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in barrierefreiem Neubau mit Gemeinschaftsraum und gutem energetischen Standard, in dem je zur Hälfte Sozialwohnungen und frei finanzierte Wohnungen angeboten werden. Bezahlbarkeit war bei beiden Baumaßnahmen ein wichtiges Ziel, und das haben die Trierer auch erreicht: Die Nettokaltmiete beträgt 7,60 Euro je Quadratmeter im sanierten Altbau und 7,90 Euro im Neubau (Eingangsmieten der Sozialwohnungen in diesem Objekt liegen einkommensabhängig bei 5,35 Euro beziehungsweise 5,95 Euro). Die Mieten liegen dabei scharf an der Grenze dessen, was angesichts gestiegener

Baukosten und angezogener energetischer Vorschriften heute zu erreichen ist. Für die nahe Zukunft ist nun anliegend noch eine Bebauung vorgesehen, die ein Wohnen für unterschiedliche Altersgruppen in einer barrierefreien Wohnanlage nach dem Grundkonzept des „Bielefelder Modells“ mit bis zu 40 Wohnungen ermöglicht und die aufgrund der Zusammenarbeit mit einem Pflegedienst Versorgungssicherheit im Alter bieten wird.

Für Köln sagen die statistischen Prognosen einen Zuwachs von bis zu 200.000 Einwohnern in den nächsten 25 Jahren und einen zusätzlichen Bedarf von 65.000 Wohnungen voraus. Dabei setzt die Stadt auch zu einem erheblichen Maß auf ihre zahlreichen Wohnungsgenossenschaften, um der Herausforderung zu begegnen: Franz-Josef Höing, Beigeordneter für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr, sieht für die Nachverdichtung ein Flächenpotenzial in einer Größe zwischen 5.000 und 7.000 Wohneinheiten (wir berichteten in VM 3/16).

Beispielhaft für das Engagement der Kölner Wohnungsgenossenschaften steht etwa das Neubauprojekt „anton & elisabeth“ der GWG Köln-Sülz eG: Die Wohnungsgenossenschaft hatte im Jahr 2013 insgesamt 8.400 Quadratmeter eines ehemaligen Kinderheimgeländes erworben. Dabei hatte man sich mit der Stadt auf verbindliche Festsetzungen im Kaufvertrag geeinigt. Inzwischen entstehen auf dem Gelände 80 geförderte sowie 87 frei finanzierte Wohnungen. Eine Mischung der Nutzungsformen und eine Einbindung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes

prägen das Projekt. Auch eine ehemalige Kirche ist in das Projekt eingebunden.

Martin Frysch, Vorstandsvorsitzender der GWG Köln-Sülz eG, berichtet zur Zusammenarbeit mit der Stadt: „Die Wahrnehmung der Wohnungsgenossenschaften durch die Stadt hat sich deutlich verbessert, man bindet uns als Partner mit ein.“ Trotz des guten Arbeitsverhältnisses seien beschleunigte Verfahren bisher aber nicht möglich geworden: „Ein B-Plan-Verfahren unter drei Jahren ist kaum zu erwarten. Baugenehmigungsverfahren werden in der Regel nicht unter einem Jahr abgeschlossen.“

Dennoch sind die Genossenschaften willens, Köln auch künftig nach Kräften mitzugestalten: Das von der Stadt initiierte Projekt „Zukunft Wohnen“ ist Teil einer übergeordneten Kooperation der AG Kölner Wohnungsunternehmen mit der Stadt Köln, an welchem sich sechs Wohnungsgenossenschaften beteiligen. Ziel ist die Weiterentwicklung von Bestandssiedlungen und die Schaffung von mehr Wohnraum – ohne Qualitätsverlust für die Bewohner. „Auf Basis der Ergebnisse des Architektenwettbewerbs sehen wir alleine auf den nun geprüften Flächen ein Potenzial von rund 1.000 zusätzlichen Wohnungen“, so Frysch. Um den Kölner Wohnungsmarkt zu entlasten, wäre das ein guter Schritt. Während sich aber manche der besprochenen Maßnahmen recht unkompliziert anstoßen ließen, wären für andere neue B-Pläne notwendig. „Wir hoffen, dass es die Stadt in diesen Fällen schafft, zügig die Weichen für mehr Wohnungsbau in unserer Heimatstadt zu stellen.“

AW/MD



Wohnprojekt Thyrsusstraße 22-24: Spatenstich – Wohnen in guter Nachbarschaft

## ALTERNATIVE WOHNFORMEN BEI WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN

# Ein Dorf für Frauen in Bochum

Im Jahr 2013 hat die Bochumer Wohnstätten Genossenschaft im Stadtteil Kornharpen in Bochum einen Beginenhof geplant und gebaut. Es ist ein Dorf entstanden, in dem Frauen in einer Gemeinschaft leben, die mehr als Nachbarschaft ist. Die Idee stammt aus dem Mittelalter, als sich Witwen und Alleinstehende zu einer Wohngemeinschaft zusammenschlossen.

Nicht ohne Stolz berichtet Hermann Gleich, Vorstandsvorsitzender der Bochumer Wohnstätten, über den Beginenhof in Bochum: „Das Projekt ist etwas Einzigartiges, insbesondere auch durch die Gemeinschaft der Beginen.“ Dabei standen die Architekten anfangs vor einer anspruchsvollen Aufgabe. Für eine Gemeinschaft von Frauen sollte eine Wohnumgebung konzipiert und realisiert werden, die den jeweiligen individuellen Bedürfnissen und Ansprüchen entsprach. Als Resultat entstand in enger Zusammenarbeit mit dem Verein „Beginen heute“ der Beginenhof. Mit Wohnungsgrößen zwischen 50 und 65 Quadratmetern und Einzelhäusern mit 100 Quadratmetern Wohnfläche wurden Räume geschaffen, die nahezu jeder Lebenslage gerecht werden.



Darüber hinaus wurden Gemeinschaftsräume und eine WG-Wohnung für Studentinnen eingerichtet.

Die gleichförmigen Gebäudekörper mit den spitzen Giebeln bilden ein Dorfgefüge, das an die alten Beginendörfer aus dem 15. Jahrhundert erinnert. Die Häuser gruppieren sich um den Dorfplatz und vereinen

sich mit der Kirche aus dem Jahr 1977 zu einem Ensemble, das Ruhe ausstrahlt und zum Verweilen einlädt. Gastfreundschaft wird im Beginenhof großgeschrieben. Eine komplette Wohneinheit wurde für Besucher eingerichtet und steht als Gästewohnung zur Verfügung.

An wettergeschützten Stellen wurden auch Nisthilfen für Mauersegler in die Fassade integriert. „Wir hoffen, dass sich schon bald geflügelte Gäste einfinden und die Gemeinschaft bereichern werden“, so Gleich mit einem Lächeln.

Über die traditionellen Werte und Bezüge hinaus ist in Bochum ein zukunftsweisendes Projekt entstanden. Neben der umweltbewussten Heizmethode mit einer Erdwärmepumpe wurden in Zusammenarbeit mit der Industrie auch Neuerungen im Badbereich entwickelt. In den barrierearmen Erdgeschosswohnungen kann ohne große bauliche Maßnahmen eine Badewanne auf die bodengleichen Duschen gestellt und auch wieder entfernt werden. Neben der Flexibilität bei Mieterwünschen besteht auch die Möglichkeit, die Badewanne wieder zu entfernen, wenn zum Beispiel altersbedingt der Einstieg in die Badewanne erschwert oder gar nicht mehr möglich ist. „Wir hoffen, dass dadurch unsere Beginen bis ins hohe Alter glücklich in ihren Wohnungen leben können“, erläutert Gleich.



Fotos: Bochumer Wohnstätten





## Forschungsarbeit und Arbeitshilfen für Wohnungsgenossenschaften

**G**utes Wohnen in guter Nachbarschaft ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Seit Ende des 19. Jahrhunderts setzen die deutschen Wohnungsbaugenossenschaften generationsübergreifend und nachhaltig diesen Förderauftrag für ihre Mitglieder um. Wohnungsbaugenossenschaften garantierten aber nicht nur in der Vergangenheit gutes und sicheres Wohnen für ihre Mitglieder, sie finden auch heute noch auf die aktuellen Fragen des gesellschaftlichen Wandels die richtigen Antworten. Der Verein „Wohnen in Genossenschaften e. V.“ hat es sich zur Aufgabe gemacht, in diesem Prozess das Profil der Genossenschaften zu schärfen.

Als der Verein „Wohnen in Genossenschaften e. V.“ im Jahr 2000 gegründet wurde, lautete der satzungsmäßige Zweck des Vereins die Förderung der Forschung auf dem Gebiet des Wohnens bei Genossenschaften. Mittlerweile zählt der Verein 57 Mitglieder mit rund 140.000 Wohnun-



Erster Entwurf einer Beispielseite für das Heft „Genossenschaft einfach erklärt“

gen in mehreren Bundesländern und hat mit Publikationen, fundierten Stellungnahmen und dem Aufbau eines Archivs genossenschaftlicher Literatur ein breites Angebot entwickelt. Dadurch verhalf der Verein vielen Wohnungsgenossenschaften nicht nur zu einer größeren Popularität, sondern gab auch Arbeitshilfen für das Tagesgeschäft an die Hand, um neue Herausforderungen erfolgreich zu meistern.

Im Jahr 2015 hat der Verein neben vielen anderen Projekten auch zwei Studien veröffentlicht. Die in Zusammenarbeit mit Prof. Dr. Norbert Raschper erstellte Broschüre zum Thema „Wohnungsgenossenschaften als strategische Partner beim Klimaschutz und einer nachhaltigen, sozial ausgewogenen Energiewende“ stieß dabei auf ein breites Interesse. Insbesondere die Fragestellungen rund um den organisatorischen Rahmen der Eigenproduktion von Strom wurden häufig diskutiert.

Aber auch die von Prof. Rolf Heinze, Ruhr-Universität Bochum, und Torsten Bölling, Geschäftsführer InWIS, begleitete Studie „Bezahlbarer Wohnraum für Starterhaushalte – unverzichtbar für den Generationenwechsel und die Partizipation von morgen“ wurde vielfach nachgefragt und diente der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften als Grundlage für den Aufbau einer Imagekampagne für junge Leute. Ganz aktuell hat der Verein zwei neue Projekte ini-

tiert: In Zusammenarbeit mit Prof. Dr. Jürgen Keßler vom Genossenschaftslehrstuhl der EBZ Business School wurde eine Studie zum Thema „Kompetenzabgrenzung und Kompetenzkonflikte im Genossenschaftsrecht“ erstellt. Hintergrund ist die nicht unerhebliche Zahl von Unschärfen durch gesetzliche Kompetenzzuweisungen an Genossenschaftsorgane, die in der Praxis immer wieder zu Abstimmungskonflikten führen. Im Interesse der Funktionsfähigkeit der genossenschaftlichen Leitungsverfassung klärt die Studie diese Konflikte. Nach der Veröffentlichung, die für Mai 2016 geplant ist, wird es außerdem eine Veranstaltung zu dem Thema geben.

Ein weiteres Projekt beschäftigt sich mit der Unterbringung und der Integration von Flüchtlingen in Wohnungsgenossenschaften. In einem kleinen Heft, das die Anmutung eines Geschichtenbuches hat, werden das genossenschaftliche Modell und deren Vorteile durch einfache Illustrationen erklärt. Die Illustrationen sind dabei weitestgehend selbsterklärend und werden durch wenige Begriffe, die sowohl in deutscher als auch in englischer Sprache erscheinen, unterstützt. Die Veröffentlichung ist ebenfalls für Mai 2016 geplant.

MD

■ Weitere Informationen gibt es auf der Homepage des Vereins [www.wohnen-in-genossenschaften.de](http://www.wohnen-in-genossenschaften.de)

### **i** VORTEILE FÜR VEREINSMITGLIEDER

- Unterstützung genossenschaftlicher Forschungsarbeit und Verwendung der Ergebnisse
- Exklusive und kostenlose Teilnahme an genossenschaftlichen Workshops und Veranstaltungen des Vereins
- Darstellung von eigenen Projekten in Publikationen des Vereins
- Kostenloser Zugang zu Veröffentlichungen des Vereins
- Zugriff auf das genossenschaftliche Literaturarchiv an der EBZ
- Mitentwicklung und Mitgestaltung von Studien und Projekten
- Enger und praxisorientierter Austausch
- Netzwerkerweiterung durch Kontakt zu Genossenschaften aus anderen Regionen
- Regelmäßiger Newsletter über Aktivitäten des Vereins mit Vorstellung neuer Mitglieder



## Genossenschaften aus Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen entwickeln gemeinsame Kampagne für junge Zielgruppen

**SICHER, FAIR UND FLEXIBEL** >> Immer mehr Single-Haushalte und steigende Zuwanderungszahlen, aber auch das wachsende Interesse am Wohnen in der Stadt – in den Ballungszentren vermieten sich Wohnungen quasi „wie von selbst“, heißt es. In den eher ländlich geprägten Regionen ist die Vermietungssituation dagegen eine völlig andere.

Unabhängig davon sind die Genossenschaften für viele, insbesondere junge Wohnungssuchende nach wie vor die große Unbekannte. Und wenn Genossenschaften aktuell bei der Unterbringung der Flüchtlinge „als stille Helfer in der Not“ gefordert sind, dann besteht einmal mehr die Gefahr, dass die Besonderheiten des genossenschaftlichen Wohnens in den Hintergrund gedrängt werden und das Wohnen in Genossenschaften beliebig wird.

Für die Arbeitsgemeinschaft „Typisch Genossenschaften“ Rheinland Westfalen ist das Grund genug, weiter daran zu arbeiten, Genossenschaften als moderne Dienstleister für gutes Wohnen zu präsentieren. In Kooperation mit dem Verbund „Die Wohnungsbaugenossenschaften in Baden-Württemberg“ entwickelt die ARGE zurzeit eine Kampagne für junge Zielgruppen. Bereits im September sollen Radio- und Kinowerbung sowie Plakate in NRW zu sehen beziehungsweise zu hören sein. In Baden-Württemberg ist der Kampagnenstart für das Frühjahr 2017 geplant.

Wertvolle Daten für die Entwicklung der Kampagne lieferte die Studie „Bezahlbarer Wohnraum für Starterhaushalte – Wohnen in Genossenschaften“, die der Verein Wohnen in Genossenschaften im September 2015 veröffentlicht hatte. In Verbindung mit der ebenfalls im vergangenen Jahr erschienen Shell-Studie bietet die Studie Anlass, das Bild der Zielgruppe zu überdenken. Mit der

neuen, zunächst auf drei Jahre angelegten Kampagne wollen die Akteure darauf reagieren.

So bestätigt die Studie des Vereins, dass über 82 Prozent der 18- bis 30-Jährigen überhaupt noch keine Erfahrung mit Ge-

nossenschaften gemacht haben. Gleichzeitig beurteilen sie die genossenschaftlichen Werte durchaus positiv. – So weit, so bekannt. – Anders als immer wieder unterstellt, ist den Startern das Thema „Nachbarschaft“ jedoch nicht gleichgültig. Angesichts der angespannten Marktsituation spielt darüber hinaus die Sicherheit der Wohnung wieder eine große Rolle. – Beides wurde vielerorts lange anders eingeschätzt.

Allerdings gilt es, nicht nur an dieser Stelle umzudenken. Vielmehr sind die Marketingstrategen gut beraten, sich zu vergegenwärtigen, dass die „Jugend von heute“ eben nicht nur aus jungen Menschen besteht, die ein „kommunikatives Wohnkonzept befürworten und modern, geräumig, kommunikativ und offen“ wohnen wollen. Zwar macht diese Gruppe in der Altersgruppe bis 30 Jahre 39,8 Prozent aus, gleichzeitig bevorzugen aber ebenfalls 39 Prozent ein konventionelles, häusliches, bescheidenes beziehungsweise funktionales Wohnkonzept. Zieht man die aktuelle Shell-Studie hinzu, dann wollen die jungen Menschen mitgestalten – zwar nicht auf Dauer, aber dort, wo es sie unmittelbar betrifft. Schließlich verfolgen sie mit sicherem Job und dem Wunsch nach Familie durchaus konservative Werte. Des Weiteren muss klar sein, dass diese Zielgruppe nicht nur aus jungen, mobilen Singles, sondern auch aus jungen Lebensgemeinschaften und auch jungen Familien mit Kind besteht.

Im Zusammenhang mit den beruflichen Veränderungen, die in dieser Altersgruppe durch Ausbildung, Studium und Berufseintritt zwangsläufig gegeben sind, ergibt sich daraus nicht mehr das Bild einer „Jugend von heute“, sondern eher eine „komplexe Collage“ – vielschichtig, bunt und äußerst heterogen. Mit ihrer Vielseitigkeit sind die Genossenschaften hier aber sehr gut aufgestellt. Sie haben die passenden Wohnangebote und sollten auch ihre genossenschaftliche Identität nicht verleugnen. Mit anderen Worten: Die Alleinstellungsmerk-

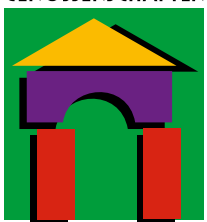


Fotos: Arbeitsgemeinschaft „Typisch Genossenschaften“

male der Wohnungsbaugenossenschaften – die Wohnsicherheit, zielgenauer Service, gelebte Solidarität in den Nachbarschaften und die Möglichkeit zur Mitbestimmung – sind nach wie vor brandaktuell – gerade auch für angesprochene Zielgruppe.

In ihrer neuen Kampagne greifen die Genossenschaften aus Baden-Württemberg und Rheinland-Westfalen das auf. Sie wollen deutlich machen, dass sie auch für die sehr ausdifferenzierten Wohnwünsche der jungen Menschen die richtigen Angebote haben. Und zwar flexibel, zu fairen Preisen und mit gutem Service.

DIE WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFTEN



RHEINLAND  
WESTFALEN



GASTBEITRAG >>  
von Michael Seibt

ARGE „Typisch Genossenschaften“  
Rheinland-Westfalen  
c/o Baugenossenschaft Freie Scholle eG  
Jöllenbecker Straße 123  
33613 Bielefeld  
Tel.: 0521 9888252  
E-Mail: michael.seibt@freie-scholle.de

## BBSR-FORSCHUNGSPROJEKT

# Fallstudien zum Dialog zwischen Genossenschaften und Kommunen

Im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen haben das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) sowie das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) das Forschungsprojekt „Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen“ angestoßen. Es soll Möglichkeiten aufzeigen, wie Kooperationen zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen in den Themenbereichen Neubau, Ansprache bestimmter Zielgruppen oder bei sozialen Fragen wie Wohnen im Alter ausgestaltet werden können.

InWIS wurde bei der Projektdurchführung umfänglich von den großen wohnungswirtschaftlichen und genossenschaftlichen Verbänden und Vereinen unterstützt. Gebündelt wurde die Expertise in Form eines Beirates, der das Forschungsprojekt wissenschaftlich über die Laufzeit begleitete. Der Beirat setzte sich aus Vertretern folgender Institutionen zusammen: MBWSV NRW, GdW Bundesverband deutscher Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Verein Wohnen in Genossenschaften e.V., Universität Bochum – Lehrstuhl für Allgemeine Soziologie, Arbeit und Wirtschaft, EBZ Business School, VdW Rheinland-Westfalen, Universität zu Köln – Seminar für Genossenschaftswesen.

Im Mittelpunkt des Forschungsprojekts steht die Analyse von zehn Fallstudien insbesondere in dynamischen und wachsenden Wohnungsmärkten. Ziel war, unterschiedliche Kooperationsthemen, -formen und -verbindlichkeiten zu untersuchen und nachahmenswerte Ansätze und Strategien zu identifizieren. Hierbei wurde insbesondere der Beitrag von Wohnungsgenossenschaften in Bezug auf ein bezahlbares Wohnen und Bauen berücksichtigt. Insgesamt soll mithilfe der Studie aufgezeigt werden, welche Potenziale in der Kooperation von Wohnungsgenossenschaften und Kommunen liegen und worin es weiteren Unterstützungsbedarf

gibt, um diese Kooperationspotenziale vollständig entfalten zu können. Die innerhalb der Fallbeispiele gewählten Handlungsansätze und Strategien der Wohnungsgenossenschaften und Kommunen werden vor dem Hintergrund der Empfehlungen des Bündnisses für bezahlbares Bauen und Wohnen bewertet und hieran anknüpfende Handlungsempfehlungen formuliert, die sich an die Länder, die Kommunen und die Wohnungsgenossenschaften richten.

Ein in diesem Zusammenhang vielfach diskutiertes Thema ist die Grundstücks- und Liegenschaftspolitik als eine der wesentlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau. Auf starken Wohnungsmärkten, die im Fokus der Studie stehen, spielt hierbei auch der Wohnungsneubau durch Wohnungsgenossenschaften eine Rolle, insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Diskussion um wohnungspolitische Instrumente, die eine vermehrte Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und eine „gerechtere“ Verteilung der knappen Ressource Boden (Beispiel Konzeptvergaben) forcieren.

## Folgende Leitfragen werden im Rahmen des Forschungsprojektes bearbeitet:

- Wie sehen konkrete Kooperationsmodelle in der Praxis aus?
- Welche Möglichkeiten haben die Kommunen zur Unterstützung von Wohnungsgenossenschaften?
- Welche Instrumente existieren, um Flächen für den Wohnungsneubau zur Verfügung zu stellen und Wohnungsgenossenschaften bessere Beteiligungsmöglichkeiten zu geben und wo werden diese angewendet?
- Welche Bedeutung hat die Wohnraumbeförderung der Länder für den Neubau (bezahlbaren) Wohnraums?

Bei den zehn Fallbeispielen handelt es sich nicht um eine repräsentative Auswahl der wohnungsgenossenschaftlichen Projektlanschaft und Kooperationsstrukturen in Deutschland. Die Auswahl soll vielmehr

anhand von guten Beispielen Kooperationsmodelle in den thematischen Handlungsfeldern des Projekts aufzeigen.

## Die ausgewählten Fallbeispiele sind:

- „Kleine Bergstraße“ der Altonaer Spar- und Bauverein eG in Hamburg
- Kooperationsverträge der Lübecker Bauverein eG in Lünen
- „Wohnen am Ackermannbogen“ der wagnis eG in München
- „Servicewohnen Bauerstraße“ der Spar- und Bauverein Dortmund eG in Dortmund
- Quartier „Am Beutelweg“ der WOGEBE Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG in Trier
- „Netzwerk Stadtentwicklung“ in Halle (Saale)
- „Wohnen am Campus Adlershof“ der Studentendorf Schlachtensee eG in Berlin
- Neubauprojekt „anton & elisabeth“ der GWG Köln-Sülz eG in Köln
- Neubau „Saarmunder Straße“ der Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG in Potsdam
- „Dachgenossenschaft Pro... bauen und leben Wohngenossenschaft eG“ in Stuttgart

Zu einigen dieser Projekte mehr auf Seite 12.

*Crome*

■ Die Abschlussveranstaltung des Forschungsprojekts findet am 23.6.2016 im Bundesbauministerium (BMUB) in Berlin statt. Weitere Infos zum Forschungsprojekt und zur Abschlussveranstaltung auf [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de)



Foto: Kmänn - shutterstock.de



## BAUGENEHMIGUNGEN STEIGEN

**GdW fordert zielgerichtete Förderung bezahlbaren Wohnungsbaus**

„Die Dynamik bei den Baugenehmigungen ist positiv, sie reicht aber nicht aus“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zu den heute veröffentlichten Zahlen des Statistischen Bundesamtes. „Gerade angesichts der stark steigenden Zuwanderung muss die Politik sofort wirksame Maßnahmen ergreifen, damit mehr bezahlbare Wohnungen entstehen. Im Jahr 2015 wurde in Deutschland der Bau von rund 309.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 8,4 Prozent oder knapp 24.000 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Damit setzte sich das 2009 begonnene Wachstum bei den Baugenehmigungen fort. Im Jahr 2013 hatte das Plus gegenüber dem Vorjahr noch bei 12,9 Prozent gelegen, 2014 waren es 5,4 Prozent.“

„Das Wachstum bei den Baugenehmigungen ist positiv, aber es reicht nicht aus, um genügend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.“ Derzeit beläuft sich das Wohnungsdefizit in Deutschland insgesamt auf mindestens 800.000 Wohnungen. Das liegt keineswegs nur an der aktuell hohen Zahl der Flüchtlinge, die nach Deutschland kommen. „Hauptursache des immer akutereren Wohnungs-

mangels in vielen Großstädten ist, dass in den vergangenen Jahren viel zu wenig gebaut wurde“, erklärte GdW-Chef Gedaschko. Die anhaltende Flüchtlingszuwanderung erhöht aber den Handlungsdruck insbesondere in den Wachstumsregionen enorm. Konkret müssten in Deutschland bis 2020 jährlich insgesamt rund 400.000 Wohnungen und damit rund 140.000 Mietwohnungen mehr als in diesem Jahr gebaut werden – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Einheiten im bezahlbaren Wohnungssegment. Für die Wohnungswirtschaft sei klar: „Wir bauen für alle: für Studenten, für ältere Menschen, für Alleinerziehende und Familien und für alle Menschen, die zu uns kommen und ein Bleiberecht haben“, so der GdW-Präsident.

Damit sich der Aufwärtstrend bei den Baugenehmigungen langfristig fortsetzt, muss die Politik ein ganzes Bündel von Maßnahmen ergreifen. Der GdW appelliert an Bund, Länder und Kommunen, den Wohnungsbau in den Ballungsregionen zielgerichtet zu fördern, um für viele Mieter untragbare Preise zu verhindern. Dazu gehören neben der Abgabe von Grundstücken nach Konzeptqualität anstelle von Höchstpreisen auch ein Stopp bei den Steuerpreisspiralen und



Foto: m-1975 – fotolia.com

wirksame Maßnahmen zur Senkung von Baukosten. „Die Ergebnisse der Baukostensenkungskommission liegen auf dem Tisch, jetzt muss endlich gehandelt werden.“

Gedaschko begrüßte die Absicht der Bundesregierung, eine Sonderabschreibung zur Förderung des Wohnungsneubaus einzuführen. „Darüber hinaus halten wir als Alternative eine gleichwertige Investitionszulage für Wohnungsunternehmen, die die Sonderabschreibung nicht nutzen können, für dringend erforderlich“, so Gedaschko. Die Bundesregierung müsse nun aufpassen, dass sie die geplanten Anreize für den bezahlbaren Wohnungsbau nicht gleich wieder durch unsachgerechte Neuregelungen im Mietrecht ausbremst, so Gedaschko mit Hinblick auf die derzeit in der Diskussion stehenden Mietrechtsverschärfungen. Burk

## FRIEDRICH-EBERT-STIFTUNG

**Arbeitskreis veröffentlicht Empfehlungen für mehr genossenschaftlichen Neubau**

Der Arbeitskreis Stadtentwicklung, Bau und Wohnen der Friedrich-Ebert-Stiftung hat im Rahmen der Reihe „WISO direkt“ Vorschläge veröffentlicht, wie Wohnungsgenossenschaften beim Neubau unterstützt werden könnten. „Die Durchschnittsmiete bei Wohnungsgenossenschaften ist geringer als bei anderen Wohnungsanbietern. [...] Wohnungsgenossenschaften sind durchweg wirtschaftlich solide aufgestellt und verfügen häufig über hohe Rücklagen.“ Die Länder sollten den Wohnungsgenossenschaften verstärkt Fördermittel für den Neubau preiswerter Wohnungen anbieten und dabei den in einigen Bundesländern bereits praktizierten Weg der indirekten Belegung öffnen.

Optimierungsbedarf sieht der Arbeitskreis zudem etwa bei den Einkommensgrenzen für Prämien nach dem Wohnungsbau-Prämiengesetz – diese seien seit 15 Jahren nicht mehr angepasst worden, obwohl die durchschnittlichen Einkommen seitdem um etwa 25 Prozent gestiegen sind. „Eine Anpassung dieser Einkommensgrenzen an heutige Verhältnisse würde dazu beitragen, dass der Erwerb von Genossenschaftsanteilen zunimmt und damit die Mitgliederzahl der Genossenschaften steigt. Damit kann die Bereitschaft aller Mitglieder zum Wohnungsneubau gestärkt werden, um auch neue Mitglieder angemessen mit Wohnraum zu versorgen.“ Ein anderer Ansatz könne darin bestehen, den jährlichen Höchstbetrag nach § 3 Abs. 2 Wohnungsbau-Prämiengesetz beim Erwerb



von Anteilen an Wohnungsgenossenschaften aufzustocken, die nachweislich Wohnungsneubau betreiben oder sich dazu in den nächsten drei Jahren ab Erwerb verpflichten. AW

- Die vollständige Auflistung der weit umfangreicheren Vorschläge finden Interessierte unter <http://library.fes.de/pdf-files/wiso/12381.pdf>

## PRESSEMITTEILUNG

**Bundshaushalt 2017: GdW begrüßt höheren Etat für das bezahlbare Wohnen**

Das Bundeskabinett hat die Eckwerte für den Bundshaushalt 2017 beschlossen. Die den Ländern zufließenden Kompensationsmittel für den Wegfall der Finanzhilfen des Bundes zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus werden in 2017 bis 2019 um 500 Millionen Euro pro Jahr erhöht. Zudem sieht der Beschluss vor, 500 Millionen Euro pro Jahr für ein Wohnungsbauprogramm zugunsten sozialer Brennpunkte und für den Bereich „Soziale Stadt“ jährlich 300 Millionen Euro bereitzustellen.

„Angesichts des steigenden Drucks auf die Wohnungsmärkte in Deutschlands Großstädten begrüßen wir die deutliche Aufstockung der Mittel für den bezahlbaren Wohnungsbau ausdrücklich“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko. Nun sei

es wichtig, dass diese Mittel von den Ländern zweckgebunden eingesetzt werden. Der GdW-Chef wies darauf hin, dass die Finanzierung der Wohnungsbauförderung auch nach dem Auslaufen der Kompensationsmittel Ende 2019 weiter auf hohem Niveau gesichert werden müsse.

Besonders positiv wertet Gedaschko die kräftige Aufstockung der Mittel für das Städtebauprogramm Soziale Stadt. Der GdW-Präsident wies auch eindringlich darauf hin, dass die Wohnungswirtschaft in Deutschland nur ausreichend bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen kann, wenn jetzt auch die Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen umgesetzt werden. Dazu gehört es beispielsweise, die Baunutzungsverordnung zu überarbeiten, um Hemmnisse für die

Aufstockung von Wohngebäuden zu beseitigen und die kommunalen Bauämter personell deutlich besser auszugestalten, um die Genehmigungsverfahren drastisch zu beschleunigen. Zudem müssen die Kommunen ausreichend bezahlbare Grundstücke bereitstellen. Ebenso wichtig sei es, die Einführung der steuerlichen Sonderabschreibung (Sonder-Afa) um eine gleichwertige Investitionszulage für die Wohnungsunternehmen zu ergänzen, die die steuerliche Förderung nicht nutzen können. Dies sei angesichts der großen nationalen Herausforderung des Wohnungsbaus mehr als gerechtfertigt.

Schi

## UNIONS-FRAKTIONSKONGRESS

**Kernthemen: Nachhaltigkeit und Zukunft großer Städte**

**Unter dem Titel „Nachhaltigkeit und Lebensqualität in der Stadt“ hat die CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag am 18. Februar 2016 zur Zukunft großer Städte einen Kongress veranstaltet, an dem auch Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW teilnahm.**

Von der Diskussion erhofften sich der CDU/CSU-Fraktionsvorsitzende Volker Kauder und der Großstadtbeauftragte der Fraktion, Kai Wegner, Anregungen für die Gesetzgebung des Bundes mit dem Ziel einer modernen Stadtentwicklung. „Städten kommt in der Bewältigung zukünftiger Herausforderungen eine Schlüsselfunktion zu. Der Wandel, der sich zuerst in den großen Städten vollzieht, strahlt auch auf den ländlichen Raum aus. Fixpunkt städtischer Entwicklung ist dabei das menschliche Maß, das in dem vergangenen halben Jahrhundert zu oft vernachlässigt wurde“, mahnte Wegner.

Dr. Eckhart Hertzsch, Vorstand der Joanes Stiftung und ehemaliger Leiter der Geschäftsstelle Nationale Plattform Zukunftsstadt,

umschrieb die Herausforderungen für die Stadtentwicklung so: „Die städtische Zukunft besteht in einer demografisch veränderten Quartierentwicklung, in der Vernetzung von Mobilitäts- und Energieinfrastrukturen und der Reintegration von Natur in die bebauten Umwelt.“ Der CSU-Abgeordnete Hans-Peter Uhl sieht darin eine Querschnittsaufgabe. Für eine zielgerichtete Umsetzung von Stadtentwicklungskonzepten sei „ein bereichsübergreifendes politisches Handeln notwendig“, sagte er.

„Die Länder müssen die Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen jetzt umsetzen“, rückte GdW-Präsident Gedaschko die dringende Notwendigkeit konkreter politischer Maßnahmen in den Mittelpunkt. Das Engagement der Wohnungswirtschaft richte sich in der aktuell vielerorts angespannten Wohnungsmarktsituation an alle Bewohner Deutschlands: „Wir wollen für alle Menschen bauen – nicht nur für Flüchtlinge“, so der GdW-Chef.

In den Podiumsdiskussionen wurde durchaus kritisch besprochen, ob zum Beispiel die

Souveränität und Mündigkeit von Bürgern in sogenannten Smart Cities verloren gehen würde. Konsens unter den Experten war, dass die Lebensqualität durch intelligente Mobilität und Infrastruktur erheblich gesteigert werden kann. Beispielsweise kann mittels intelligenter Beleuchtungs- und vernetzter Parkraumleitsysteme mehr Strom gespart werden, als es auf den ersten Blick scheint. Dies ist auch ein Beitrag zum Klimaschutz.

Die Ausweitung von Grünflächen in der Stadt hat den angenehmen Nebeneffekt, dass die Luft auf natürliche Weise schadstoffgefiltert wird.

Schi



Axel Gedaschko, GdW-Präsident



# Integration gestalten und Fachkräftemangel lindern?

**FLÜCHTLINGE BESCHÄFTIGEN UND POTENZIALE NUTZEN** >> Die Frage nach der schnellst- und bestmöglichen Integration von Flüchtlingen und Menschen mit Migrationshintergrund ist ein ständiger Begleiter in der gesellschaftlichen und politischen Diskussion geworden. Schwierigkeiten bestehen für unsere Branche derzeit vor allem in der Bereitstellung von Wohnraum.

Darüber hinaus sollten sich Unternehmen aus guten Gründen aber auch dem Thema einer Anstellung von Menschen mit Migrationshintergrund und Flüchtlingen widmen und öffnen. Auch wenn dazu einige Hürden überwunden werden müssen, liegen in der Beschäftigung von Zuwanderern und Menschen, die aus ihrer Heimat fliehen mussten, große Potenziale.

## „Ankommen und dazugehören“

Unter dem Titel „Ankommen und Dazugehören – Betriebe gestalten Integration“ hat der Deutsche Industrie- und Handelskammertag (DIHK) die Auswertung der Ergebnisse einer bundesweiten Online-Befragung von 1.866 Unternehmen aus Industrie, Bauwirtschaft, Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Information/Kommunikation, Finanzwirtschaft und sonstigen Dienstleistungen aus Mai 2015 vorgestellt. Danach haben bereits 90 Prozent der teilnehmenden Unternehmen Erfahrungen mit der Beschäftigung von mittel- oder hochqualifizierten ausländischen Fachkräften. Im Vergleichsjahr 2011 waren es lediglich rund drei Viertel der befragten Unternehmen. Bei Geringqualifizierten liegt der Anteil immerhin noch bei 79 Prozent. Die Unternehmen im Bundesgebiet tragen demnach seit Jahren aktiv zur Integration bei und wirken dabei auch dem Fachkräftemangel in Deutschland entgegen.

Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft scheinen allerdings dieser Möglichkeit noch eher verhalten gegenüberzustehen. So gaben bei der GdW-Umfrage „Fachkräftesicherung und Personalentwicklung“ 2012 86 Prozent der teilnehmenden Unternehmen im Bundesgebiet an, dass die Beschäftigung ausländischer Fachkräfte zur Vorbeugung des Fachkräftemangels für sie nicht relevant sei.

Dabei zeigen die Erfahrungen, dass die vorhandenen Potenziale nicht unterschätzt werden sollten. Eine Win-win-Situation für Unternehmen auf der einen und Flüchtlinge und Migranten auf der anderen Seite kann entstehen, indem Unternehmen von der fachlichen Vorbildung und den inter-



kulturellen Kompetenzen profitieren und die ausländischen Beschäftigten leichter einen Platz in der Gesellschaft einnehmen. So sehen laut DIHK-Umfrage aus 2015 90 Prozent der Unternehmen, die ausländische Mitbürger beschäftigen, die Integration in den Arbeitsplatz als „gelingen“ oder „in aller Regel gelungen“.

## Hürden überwinden und Weichen stellen

Es lässt sich nicht leugnen, dass für eine gelungene Integration und ein funktionierendes Arbeitsverhältnis zunächst aber einige Hürden überwunden und Weichen gestellt werden müssen. Zu nennen sind hier zunächst rechtliche Rahmenbedingungen und nicht zuletzt auch die sprachliche Basisausbildung.

Für Asylsuchende beginnt der Weg zunächst mit einem mindestens dreimonatigen Beschäftigungsverbot. Mit Ablauf dieses Zeitraumes benötigt der Asylbewerber dann eine Arbeitserlaubnis, die er bei der Ausländerbehörde beantragen muss. Daraufhin erfolgt die sogenannte Vorrangprüfung bei der Arbeitsagentur, bei welcher überprüft wird, ob für die zu besetzende Stelle bevorrechtigte Arbeitnehmer zur Verfügung stehen (zum

Beispiel deutsche Arbeitnehmer), ob die Stellenbesetzung durch den Asylbewerber sich nachhaltig auf den Arbeitsmarkt auswirkt und ob die Arbeitsbedingungen auf der zu besetzenden Stelle für den Asylbewerber ungünstiger sind als für deutsche Arbeitnehmer. Erst wenn alle drei Kriterien verneint werden können, wird die Arbeitserlaubnis erteilt. Ein weiteres Problem gerade bei der Beschäftigung von geringqualifizierten Menschen mit Migrationshintergrund kann der Mindestlohn sein, der bewirken kann, dass sich die Einstellung für die Unternehmen finanziell nicht lohnt. Allerdings findet die Mindestlohnregelung bei den Maßnahmen der Förderung nach Sozialgesetzbuch (SGB) Drittes Buch (III) keine Anwendung. (Auf einige Fördermöglichkeiten sowie Kontaktdaten für weiterführende Infos wird im weiteren Text verwiesen.)

Warum lohnt es sich aber dennoch, geflüchtete oder immigrierte Menschen zu beschäftigen? Ausländische Beschäftigte bringen berufliche und soziale Erfahrungen sowie Bildungsabschlüsse und nicht zuletzt Mehrsprachigkeit und interkulturelle Kompetenzen aus ihren Herkunftsländern mit, die die betriebliche Kultur bereichern und

bei den täglichen Aufgaben zum Beispiel im Rahmen einer interkulturellen Mieterbetreuung sehr hilfreich sein können. Außerdem bringen Flüchtlinge und Menschen mit Migrationshintergrund oftmals eine überdurchschnittliche Motivation und Lern- und Leistungsbereitschaft mit, nicht zuletzt auch deshalb, weil viele durch die Beschäftigung eine Chance sehen, ihre Verwandten im Herkunftsland zu unterstützen.

**Finanziell geförderte Einstiegsqualifizierung**

Gute Gründe also, die durch staatliche Unterstützungsangebote noch untermauert werden: Im Rahmen der Einstiegsqualifizierung (EQ) haben Arbeitgeber für sechs bis zu zwölf Monate die Möglichkeit, im täglichen Arbeitsprozess zu prüfen, ob der beschäftigte Asylsuchende geeignet ist für eine weitergehende Anstellung als Auszubildender. Diese Einstiegsqualifizierung wird finanziell gefördert. Zur Feststellung von vorhandenen berufsfachlichen Kenntnissen und Fertigkeiten kann außerdem eine Maßnahme zur Aktivierung und beruflichen Eingliederung

(MAG) beantragt werden. Im Falle einer bewilligten Umschulung oder Ausbildung käme eine Förderung der beruflichen Weiterbildung (FbW) in Betracht. (Weiterführende Informationen auch zu weiteren Förderungen und individuellen Lösungen sind erhältlich bei der Agentur für Arbeit unter 0228 713 2000 oder [www.arbeitsagentur.de/Unternehmen](http://www.arbeitsagentur.de/Unternehmen) sowie [www.arbeitsagentur.de/arbeitsmarktzulassung](http://www.arbeitsagentur.de/arbeitsmarktzulassung).)

Unternehmen, die Kontakt zu Flüchtlingen und Migranten aufnehmen wollen, können sich an den örtlichen Arbeitgeber-Service der Agentur für Arbeit, an die Landesnetzwerke des Bundesförderprogramms „Integration durch Qualifizierung (IQ)“ oder die Netzwerke des ESF-Bundesprogramms „Integration von Asylsuchenden und Flüchtlingen (IvAF)“ wenden.

Ein Tipp zum Abschluss für ambitionierte Unternehmen, die bereits ein Integrationsprojekt ins Leben gerufen haben: Der Verein „Innovative Berufsbildung e.V.“, getragen durch das Bundesinstitut für Berufsbildung

(BIBB) lobt jährlich den „Hermann-Schmidt-Preis“ für innovative Projekte innerhalb der beruflichen Bildung aus. In diesem Jahr lautet das Thema des Wettbewerbs „Integration von Geflüchteten durch berufliche Bildung“. Die Bewerbungsfrist endet am 17. Juni 2016. Nähere Einzelheiten sind zu finden auf [www.bibb.de](http://www.bibb.de). NI

**i WEITERE INFORMATIONEN**

Wohnungsunternehmen oder -genossenschaften und deren Servicebetriebe, die derzeit bereits Projekte zur Beschäftigung von Flüchtlingen durchführen oder planen, können als gute Beispiele für andere fungieren und ihre Erfahrungen teilen. Ihre Ansprechpartnerin im Verband:

■ **Nadine Ibing**  
**Referentin für Berufliche Bildung und Personalentwicklung**  
**Tel.: +49 (0) 211 16998-21**  
**[n.ibing@vdw-rw.de](mailto:n.ibing@vdw-rw.de)**

**JAHRESEMPFANG DER DEUTSCHEN GENOSSENSCHAFTEN**

**Wert des Genossenschaftsgedankens gewürdigt**

**Am 15. März fand im Haus der DZ BANK in Berlin der traditionelle Jahresempfang der deutschen Genossenschaften statt. Gastredner war Bundesentwicklungsminister Dr. Gerd Müller, der die Genossenschaften für ihre nachhaltige Wirtschaftsweise lobte. Sie seien die gelebte soziale Marktwirtschaft.**

Nach Angaben des Internationalen Genossenschaftsbunds ICA arbeiten mehr als 250 Millionen Menschen bei einer Genossenschaft. Rund eine Milliarde Genossenschaftsmitglieder gibt es rund um den Globus.

Für eine nachhaltige Entwicklung sind genossenschaftliche Zentralunternehmen, eine genossenschaftsförderliche Gesetzgebung und starke Verbände für die Bildung und Prüfung der kooperativen Unternehmen sehr wichtig. „Die Prüfungs- und Beratungstätigkeiten der Genossenschaftsverbände fördern die wirtschaftliche Stabilität. Was in Deutschland seit

vielen Jahren gut funktioniert, bringen wir in unsere internationale Arbeit mit ein“, sagte Dr. Eckhard Ott, Vorstandsvorsitzender des DGRV.

„In Zeiten, in denen viele Menschen vor Krieg und Not fliehen, wird die Bedeutung der Genossenschaften besonders augenfällig. Sie leisten nicht nur wertvolle Entwicklungshilfe vor Ort, sondern engagieren sich auch in Deutschland für ein aktives Zusammenleben aller Menschen und die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum“, ergänzte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW.

Er appellierte an die Politik, den Genossenschaften die passenden Rahmenbedingungen zu ermöglichen, um sich noch stärker beim Wohnungsneubau, der Nachverdichtung und Integration zu engagieren. Die Bereitstellung von Bauland gehöre hier ebenso dazu wie der Abbau von bürokratischen Hürden und Regulierungen. Außerdem müsse die geplante Sonder-Afa für den Wohnungsbau durch eine gleichwertige Investitionszulage für Wohnungsunternehmen, die die Sonderabschreibung nicht nutzen können, ergänzt werden. MD





# GdW und GAG Immobilien AG sowie EBZ-Studentin unter den Preisträgern

**IMMOBILIENMANAGER AWARD 2016** >> Unter der Leitidee „Innovation ist gefragt. Innovationen werden gesucht.“ konnten sich Unternehmen und Personen aus der Immobilienwirtschaft einmal mehr für den immobilienmanager Award 2016 bewerben. Der Immobilien Manager Verlag vergab den begehrten Preis am 25. Februar 2016 in Köln in insgesamt 14 Kategorien.



Stolz auf den Erfolg: Team der GAG Immobilien AG Köln



Verdiente Auszeichnung: GdW gewinnt mit Nachhaltigkeitskodex.

Nun kann sich unter anderem die GAG Immobilien AG Köln über eine Auszeichnung freuen: Sie hat den immobilienmanager AWARD 2016 in der Kategorie Kommunikation für ihre mehr als nur gelungene Kampagne zum Thema Compliance erhalten.

In kurzen, sehr humorvoll inszenierten Filmbeiträgen der GAG werden typische Situationen vorgestellt, in denen es zu Korruption und anderen Regelbrüchen kommen kann. Damit gelang es Kölns großem Wohnungsunternehmen, komplexe Zusammenhänge allgemein verständlich und aufmerksamkeitsstark zu kommunizieren. Ziel der Kampagne war es, zur Einhaltung von Regeln zu animieren. Die Jury urteilt: „Die Vorteile eines solchen Verhaltens für alle Beteiligten werden klar herausgestellt. Mit der Kampagne zeigt die GAG Haltung, ohne dabei ihre

seriös und verantwortungsvoll arbeitenden Dienstleister und Mitbewerber zu diskreditieren.“ Auch der Deutsche Nachhaltigkeitskodex (DNK) für die Wohnungswirtschaft und der damit verbundene Leitfaden wurden mit dem immobilienmanager Award ausgezeichnet: Mit dem wohnungswirtschaftlich ergänzten Deutschen Nachhaltigkeitskodex hat der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen (AGW) und dem Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) erstmals ein eigenständiges, in sich geschlossenes Instrument zur Nachhaltigkeitsberichterstattung für die Branche geschaffen. Der eigens entwickelte Leitfaden bietet den Wohnungsunternehmen eine unverzichtbare Orientierungshilfe zur Beantwortung der konkreten, praxisorientierten – insgesamt nur 20 – Nachhaltigkeitskriterien, die es zu beachten gilt. Nie zuvor war es für Wohnungsunternehmen jeder Größenordnung so leicht, mit minimalem Aufwand eine umfassende und konkrete Darstellung ihres nachhaltigen Engagements mit maximaler Breitenwirkung zu erzielen. Der GdW bestärkt mit der branchenspezifischen Ergänzung des DNK, dem neuen Leitfaden und dem eigens entwickelten NaWoh-Zertifizierungssystem für Neubauten das Bekenntnis der Wohnungswirtschaft zur nachhaltigen Unternehmensführung – und stärkt damit ihr traditionelles Geschäftsmodell der dauerhaften und qualitativollen Bewirtschaftung von Wohnungen.

Die Jury des immobilienmanager Awards sagt: „Mit dieser mehrjährigen Reporting Initiative hat der GdW eine Basis für die Verankerung der Nachhaltigkeitsberichterstattung in der deutschen Wohnungswirtschaft geschaffen. Die Fachjury des immobilienmanager Award erwartet, dass der Nachhaltigkeitskodex des GdW von allen in der Kategorie Nachhaltigkeit eingegangenen Bewerbungen die größte Breitenwirkung entfalten wird.“

Auch eine Absolventin der EBZ Business School ist am 25. Februar mit dem immobilienmanager Award ausgezeichnet worden: Ihr berufsbegleitendes Studium zum Master of Arts Real Estate Management an der EBZ Business School schloss Sara Altmann mit der Gesamtnote 1,1 ab. Ihre Masterthesis beschäftigt sich mit der Frage, wie die Wohnungswirtschaft unter wirtschaftlichen Bedingungen die Energiewende vorantreiben kann. Dabei kam parallel zur Tätigkeit bei der iwB Entwicklungsgesellschaft Braunschweig mbH ihr gesellschaftliches Engagement nie zu kurz. Sie ist ehrenamtliches Vorstandsmitglied der EBZ Business School Alumni und berät regelmäßig Jugendliche aus bildungsfernen Familien. Dieses Engagement setzt sie fort, obwohl sie mittlerweile als Projektleiterin Portfoliomanagement in Braunschweig arbeitet. Dafür hat die Jury des immobilienmanager AWARD 2016 mit dem Preis in der Kategorie „Student/in des Jahres 2016“ ausgezeichnet.



Studentin des Jahres 2016: Sara Altmann (iwB Entwicklungsgesellschaft Braunschweig mbH)

PREIS SOZIALE STADT 2016

# Liste der Nominierten ist veröffentlicht

Die Jury des Wettbewerbs Preis Soziale Stadt 2016 hat am 18. und 19. Februar 2016 in Berlin getagt und in der Folge die Liste der diesjährigen Nominierten veröffentlicht.

Anstelle der bisherigen Vergabe von bis zu zehn Preisen und zehn Anerkennungen wurden 18 Projekte in sechs Kategorien nominiert. Durch die Umstellung auf das Nominierungssystem sollen Auslober wie Nominierte bereits jetzt mit den Ergebnissen des Wettbewerbs werben können. Zum anderen soll der Wettbewerb durch die Kategorienbildung an Profilschärfe gewinnen.

Erfreulich ist am diesjährigen Ergebnis, dass die vom GdW vertretenen Unternehmen unter den Nominierten vielfach und mit herausragenden Projekten vertreten sind. Termin der Preisverleihung, die im Anschluss an den WohnZukunftstag des GdW im Berliner Radialsystem stattfinden wird, ist der 22. Juni 2016, 18.30 Uhr.

Die Wohnungswirtschaft im Westen gratuliert allen Nominierten herzlich. Nominiert aus dem Verbandsgebiet des VdW Rheinland Westfalen sind in diesem Jahr folgende Projekte:

- **Integration von Flüchtlingen als Chance für die Quartiersentwicklung/ Mülheim an der Ruhr**  
Entwicklung und Umsetzung eines integrierten Lösungsansatzes zur Unterbringung von Flüchtlingen bei paralleler Stärkung des Quartiers. **Einreicher:** SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH.
- **Public. Private. Partnership in der Zechensiedlung Dorsten-Hervest: Ein Quartier blickt nach vorn**  
Integrationsarbeit im Kultur- und Begegnungszentrum. **Einreicher:** VIVA-WEST Wohnen GmbH, Gelsenkirchen.
- **„Dortmund wohnt bunt“/Dortmund**  
Öffentlichkeitswirksame Vielfaltskampagne von fünf Wohnungsunternehmen.

**Einreicher:** Spar- und Bauverein eG Dortmund.

- **Dortmunder Kinderstuben / Dortmund-Nordstadt**  
Zielgruppenbezogene Arbeit durch spezifische Tagesbetreuungsform mit benachteiligten Kindern. **Einreicher:** Stadt Dortmund.

Schi



Foto: nerthuz – fotolia.com

**Kongress Kooperative Stadtentwicklung**

**Mehr Informationen & Anmeldung unter:**  
www.kooperative-stadtentwicklung.de  
Telefon 0521 | 51-6099  
kongressbuero@bielefeld-marketing.de

## SCHMELZTIEGEL STADT ZUWANDERUNG ALS CHANCE

**11. BIELEFELDER STADTENTWICKLUNGSTAGE  
07./08. JUNI 2016 | STADTHALLE BIELEFELD**

Logos: BGW Raum für die Zukunft, Bielefeld Bazant, Wohnungswirtschaft OWL

Die Städte stehen mit der aktuellen Flüchtlingssituation vor riesigen Herausforderungen. Wenn es gelingt, die geflüchteten Menschen in unsere Städte und unser Leben zu integrieren, liegt neben den Herausforderungen aber auch eine große Chance.

**Es referieren unter anderem:**

**Axel Gedaschko** GdW-Präsident  
Zuhause ist mehr als vier Wände



Foto: © GdW, Utean Stahn

**Prof. Dr. Andreas Zick** Universität Bielefeld  
Zwischen Willkommenskultur und neuen Gräben – Chancen einer zivilgesellschaftlichen Integrationsgemeinschaft



**Prof. Jörg Friedrich** Leibniz Universität Hannover  
Flüchtlingskrise – eine Chance für innovative Architektur und neue Stadtplanungskonzepte



**Dunja Hayali** TV-Journalistin  
Migration – Herausforderung und Chance gesellschaftlicher Entwicklung



Foto: © Hans-Jörg

**Michael Groschek** Bauminister des Landes NRW  
Integration braucht Investition



**Cem Özdemir** Bundesvorsitzender Bündnis 90/Die Grünen  
Heimat entsteht dort, wo man sich wohlfühlt und erfolgreich zusammenlebt



Foto: © Harry Weber (CC BY-SA)



## GEMEINSAMES FORSCHUNGSVORHABEN FLOW/VDW

## GrenzGänger Niederlande – NRW startet

In einer der letzten Sitzungen des Europäischen Tisches – European Table of Housing Corporations – wurde das Problem thematisiert, dass die niederländische Wohnungsbaugesellschaften in den kommenden Jahren ihre Anzahl an Vollzeit-Arbeitskräften um 20 bis 30 Prozent reduzieren müssen. Ursächlich hierfür sind die Bestrebungen der niederländischen Regierung, das Aufgabenfeld der Wohnungsbaugesellschaften zu beschränken. Demzufolge sollen sich die Unternehmen auf ihr Kerngeschäft konzentrieren, dem Aufbau und der Verwaltung von Sozialwohnungen.

In diesem Zusammenhang wurde darüber diskutiert, inwieweit diese fachspezifischen Potenziale im Wege einer grenzüberschreitenden Arbeitnehmervermittlung auch Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in Nordrhein-Westfalen zugänglich gemacht werden können. Dies ist besonders von Interesse, da die Wohnungswirtschaft im Westen in den kommenden Jahren einen Fachkräftemangel erwartet.



Fotos: Ilyes Laszlo und Yul – fotolia.com

Es bedarf tiefer gehender wohnungswirtschaftlicher Analysen, die die bislang zu diesem Thema existierenden Studien nicht leisten. Infolgedessen planen FLOW (Fonds Leren en Ontwikkelen Wooncorporaties), eine niederländische Stiftung für Aus-, Fort- und Weiterbildung der Wohnungswirtschaft, und der VdW ein gemeinsames Forschungsvorhaben durchzuführen. Ziel der Untersuchung ist, die Potenziale und Umsetzungsmöglichkeiten einer grenzüberschreitenden Arbeitnehmervermittlung von Fachkräften aus den Niederlanden hin zu Unternehmen der Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen zu analysieren. Gegenstand weiterer Analysen ist die Frage des konkreten Matchings zwischen niederländischem Fach-

kräfteüberschuss und drohendem Fachkräftemangel auf nordrhein-westfälischer Seite. Es gilt zu prüfen, inwiefern auf Ebene konkreter fachlicher Kompetenzen eine grenzüberschreitende Arbeitnehmervermittlung möglich und sinnvoll ist. Darüber hinaus soll untersucht werden, welche begleitenden fachlichen sowie organisatorischen Maßnahmen notwendig wären, um einen solchen Prozess erfolgreich gestalten zu können.

VdW und FLOW haben für das Forschungsvorhaben einen Antrag für einen Zuschuss aus dem Rahmenprojekt Interreg V A Deutschland-Niederlande beantragt und eine Bewilligung erhalten. Das EU-geförderte Forschungsvorhaben soll nun starten. LW

## VDW-PARTNERTREFFEN

## Neues Ausstellerkonzept für Großveranstaltungen

Zum jährlichen VdW-Partnertreffen haben Verband und EBZ die Vertreter von Unternehmen aus Industrie, Technik, Handwerk und Dienstleistungssektor am 10. März 2016 nach Bochum eingeladen. Dabei wurde angeregt über die Partnerschaft der Wohnungswirtschaft mit anderen Branchen diskutiert. Auch aktuelle technische, politische und gesellschaftliche Entwicklungen rückten in den Fokus.

So informierte nach der Begrüßung durch den EBZ-Vorstandsvorsitzenden Klaus

Leuchtmann der Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, Alexander Rychter, über die Markt- und Unternehmensentwicklung in 2015 und Ziele für 2016. Insbesondere sprach Rychter auch über gestiegene Neubauerwartungen und das Thema der Flüchtlingsunterbringung.

Michael Neitzel, Geschäftsführer des Forschungs- und Beratungsinstituts InWIS, berichtete über das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen und die Ergebnisse der Baukostensenkungskommission. EBZ-Marketing- und Vertriebsleiter Tobias

Innig stellte im Rahmen der Arbeitstagung das neue Ausstellerkonzept für Großveranstaltungen vor, auf das sich VdW und EBZ geeinigt haben: Grundlage für das neue Konzept ist das Partner-WIKI, das erste deutschlandweite Online-Lexikon für Dienstleister der Branche.

Das Ausstellerkonzept basiert auf dem WIKI und soll das starre Messekonzept ab 2017 flächendeckend ablösen. „Wir glauben, dass unser neues Konzept für mehr fachlichen Austausch zwischen Wohnungsunternehmen und ihren Partnern sorgen wird

NEUER GDW-ARBEITSKREIS

## „Demografie und Migration“: erstes Treffen in Berlin

**Der demografische Wandel und die stark steigende Zuwanderung stellen die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen. Der neue Arbeitskreis „Demografie und Migration“ des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW wird diese beiden wichtigen Themen künftig noch enger miteinander verbinden.**

Den Vorsitz des Arbeitskreises übernimmt Axel Fietzek, Vorstandsvorsitzender LebensRäume Hoyerswerda eG. Den stellvertretenden Vorsitz übernimmt Stefa-

nie Frensch, Geschäftsführerin Immobilien HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH. „In Zeiten von gesellschaftlichem Wandel, geprägt von starker Zuwanderung und alternder Bevölkerung, ist es wichtiger denn je, dass sich die betroffenen Akteure vernetzen und koordinieren. Dabei bringt der Druck auf die Ballungsräume nicht nur einen stark steigenden Wohnungsbedarf mit sich, sondern auch hohe Anforderungen an die Integration der Menschen vor Ort“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko anlässlich des ersten Treffens des Arbeitskreises in Berlin.

Die Mitglieder des Arbeitskreises haben unter anderem erörtert, wie Wohnen in ländlichen Räumen attraktiver gestaltet und dadurch der Wegzug in die Schwarmstädte gebremst werden kann. Darüber hinaus sei es aus Sicht der Unternehmer notwendig, befristete Wohnsitzzuweisungen für anerkannte Asylbewerber einzuführen. Die Wohnungswirtschaft braucht nach Überzeugung des Verbandes, ebenso wie die Städte, mehr Planungssicherheit für die anstehenden integrativen Aufgaben.

Burk



Foto: GdW

und somit alle Beteiligten Teil einer qualitativen Veranstaltungsgemeinschaft werden“, so Innig. Informationen zum Partner-WIKI und zum neuen Ausstellerkonzept sind unter [www.Partner-WIKI.de](http://www.Partner-WIKI.de) unter dem Menüpunkt „Wer sind wir“ verfügbar. AW



Fotos: EBZ

## WOHNQUALITÄT UND NEUBAUINVESTITIONEN IN GEFAHR

# Widerstand gegen das zweite Mietrechtspaket des Justizministeriums wächst

Der Widerstand gegen das geplante zweite Mietrechtspaket des Justizministeriums formiert sich immer stärker: Gemeinsam mobilisieren der Wohnungswirtschaftliche Bundesverband GdW, die Wohnungswirtschaftlichen Regionalverbände wie der VdW Rheinland Westfalen und auch die gut 3.000 ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in Deutschland alle Kräfte. In vielen Einzelgesprächen mit der Politik, aber auch mit einer öffentlichkeitswirksamen Plakatkampagne weisen sie auf die gefährlichen Inhalte des angedachten Gesetzespakets hin.

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter sagt: „Das NRW-Bauministerium geht inzwischen davon aus, dass alleine in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2020 rund 400.000 neue Wohnungen gebraucht werden. Ein zweites Mietrechtspaket, das Investitionen unwirtschaftlich macht, den Wohnungsbau verteuert und hemmt und damit die gerade erst gestartete Wohnungsbauoffensive ausbremst, wäre in dieser Lage absurd.“

## Referentenentwurf liegt jetzt vor

Aufhalten lässt sich das Bundesjustizministerium durch die guten Argumente indes bisher kaum: Am 12. April 2016 legte das Haus nun einen Referentenentwurf vor, der weiter auf Kurs bleibt. Der neue Entwurf sieht vor, die Modernisierungumlage von 11 Prozent auf 8 Prozent abzusenken. Die Miete soll in einem Zeitraum von acht Jahren um maximal drei Euro pro Quadratmeter steigen können. Gleichzeitig soll der Bezugszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete



Öffentlichkeitswirksamer Protest, hier in Berlin.

von vier auf nunmehr acht (statt zehn) Jahre verbreitert werden.

„Der Referentenentwurf verletzt den Koalitionsvertrag. Im Ergebnis ist dieser Vorschlag schlicht unausgewogen“, so GdW-Präsident Axel Gedaschko. So sind die Pläne der Bundesregierung für mehr bezahlbaren Wohnraum in Deutschland von vorneherein konterkariert.

## Mietspiegel

Die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) spricht sich gegen die Ausweitung des Betrachtungszeitraums bei der ortsüblichen Vergleichsmiete auf acht Jahre aus. Zwar wurde hier eine kosmetische Verbesserung eingebaut – ursprünglich war eine Verbreiterung auf zehn Jahre vorgesehen – dennoch wird die ortsübliche Vergleichsmiete so auf niedrigem Niveau eingefroren.

Neue, effektive Maßnahmen der energetischen Modernisierung werden dadurch viel später Bestandteil der ortsüblichen Vergleichsmiete – und diese selbst damit letztlich ein Hemmnis für Investitionen in die energetische Sanierung.

## Mieterhöhung nach Modernisierung

Allein eine Absenkung der modernisierungsbedingten Mieterhöhung auf zehn Prozent – wie im Koalitionsvertrag gefordert – hätte bereits ein Investitions- beziehungsweise Modernisierungshindernis dargestellt, wie ein Gutachten des Forschungsinstituts



## DAS ZWEITE MIETRECHTSPAKET

Ende letzten Jahres waren Eckpunkte für ein zweites Mietrechtspaket bekannt geworden. Das Justizministerium schlug damals vor, den Prozentsatz, mit dem die Modernisierungskosten bei der Miete berücksichtigt werden, von 11 Prozent auf acht Prozent abzusenken.

Gleichzeitig sollte für Mieterhöhungen nach Modernisierung eine Kappungsgrenze eingeführt werden. Die Miete sollte in einem Zeitraum von acht Jahren um nicht mehr als 50 Prozent und maximal vier Euro pro Quadratmeter steigen können. Zudem sollte, nach den Überlegungen vom Jahresende, der Berechnungszeitraum beim Mietspiegel von vier auf zehn Jahre verlängert werden.



[www.keine-schrottwohnungen.de](http://www.keine-schrottwohnungen.de)





Foto: Altenaer Baugesellschaft

Diskussion in Altena über die drohenden Investitionshemmnisse.

InWIS nachweist. Dort heißt es: „Schon eine Verringerung der Mieterhöhungsmöglichkeit von 11 auf 10 Prozent macht viele Modernisierungen nicht mehr attraktiv. Sie sind nicht mehr wirtschaftlich darstellbar.“ Die nun geplante, deutlich stärkere Absenkung auf acht Prozent hätte noch drastischere Folgen. Die Bundesregierung verhält sich zudem widersprüchlich. Der „Nationale Aktionsplan Energieeffizienz“ legt fest, dass bei Umsetzung der im Koalitionsvertrag vorgesehenen Anpassungen der Modernisierungsmieterhöhung darauf zu achten ist, dass die Anreize im Mietrecht für energetische Modernisierungen nicht verringert werden. Die Pläne des Justizministeriums, die Modernisierungsmieterhöhung auf höchstens 50 Prozent innerhalb von acht Jahren zu begrenzen, sind vom Tisch. Die Begrenzung der Miete nach Modernisierung auf drei (vorher vier) Euro pro Quadratmeter für acht Jahre nimmt vielen Unternehmen den Anreiz und die wirtschaftliche Möglichkeit, Modernisierungen durchzuführen. Zudem ist diese Regelung mit einem enormen bürokratischen Aufwand verbunden.

### Härtefall

Die Regelung besagt, dass ein wirtschaftlicher Härtefall künftig in der Regel dann vorliegen soll, wenn der Mieter mehr als 40 Prozent des Haushaltseinkommens für die Miete einschließlich der Heizkosten ausgeben muss. „Damit werden besonders die Mieter mit geringerem Einkommen hart getroffen, denn die Regelung führt dazu, dass sie noch schwerer an eine Wohnung auf dem Mietmarkt kommen“, so der BID-Vorsitzende.

„Vermieter werden durch diese weitere Verschärfung des Mietrechts künftig in ihrem Engagement für die Modernisierung des Wohnungsbestandes behindert. Dies wird

sich auch negativ auf die Mieter auswirken: Die Qualität des Wohnens in Deutschland wird sinken“, so Gedaschko.

### VdW-Unternehmen suchen den Dialog

Viele VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften haben derweil ihre Sorgen über die angedachte neuerliche Verschärfung des Mietrechts an ihre lokalen Abgeordneten herangetragen. So auch in Altena, wo auf Einladung von Joachim Effertz, Vorstand der Altenaer Baugesellschaft, neun Vertreter von VdW-Mitgliedsgesellschaften und -genossenschaften aus dem Märkischen Kreis mit der CDU-Bundestagsabgeordneten Christel Voßbeck-Kayser zusammentrafen. Christel Voßbeck-Kayser, MdB, betonte im Rahmen des Gesprächs: Die Union fahre nicht die Linie des SPD-Koalitionspartners. „Da muss, da wird deutlich nachgebessert werden müssen“, sagte sie. Zuvor hatte etwa Folker Naumann, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft im Kreis Olpe, Südsauerland eG, klar gestellt: „Wir sind Unternehmen mit jahrzehntelanger Anbindung an unsere Ortschaften. Unser Ziel ist keineswegs die Gewinnmaximierung.“

Die Diskussionsteilnehmer aus Iserlohn, Olpe, Hemer, Nachrodt-Wiblingwerde, Plettenberg und Altena stimmten darin überein,

dass mit einem solchen neuen Gesetz das bisher meist gute Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter gestört werde. In Hagen diskutierten am 11. März 2016 die Vorstände der Gemeinnützigen Wohnstättengenossenschaft Hagen eG Christoph Rehrmann und Harald Szczygiol mit MdB René Röspel (SPD) über die Überlegungen des Bundesjustizministeriums. Auch sie formulierten erhebliche Bedenken und warnten davor, dass gesetzliche Änderungen dieser Art viele Investitionen unrentabel machen und damit verhindern würden. „Ob wir mit unseren Argumenten durchgedrungen sind, bleibt abzuwarten“, so Christoph Rehrmann.

### Gemeinsame Anstrengungen in Berlin

Am 12. April 2016, zeitgleich mit der Veröffentlichung des Referentenentwurfs, hat die Wohnungswirtschaft auch vor Ort in Berlin noch einmal ihre Ablehnung bekräftigt: Aus dem Verbandsgebiet des VdW Rheinland Westfalen trafen sich Verbandsdirektor Alexander Rychter, der Vonovia-Vorstandsvorsitzende Rolf Buch, VIVAWEST-Geschäftsführerin Claudia Goldenbeld sowie Klaus Graniki, Geschäftsführer der DOGEWO 21, mit den Bundestagsabgeordneten Jan-Marco Luczak (CDU) und Sylvia Jörrißen (CDU). Gemeinsam mit Vertretern der Berlin-Brandenburgischen Wohnungswirtschaft, darunter etwa BBU-Verbandsdirektorin Maren Kern und der Vorstand der Deutsche Wohnen AG Lars Wittan forderten sie die Politik dazu auf, Anreize zu schaffen und Investitionsbereitschaft zu fördern, anstatt auf immer strikteres, investitionshemmendes Ordnungsrecht zu setzen. Die beiden Abgeordneten bekräftigten im Verlauf des konstruktiven Gesprächs ihr Verständnis für die Position der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften. Sie sagten auch: „Die Aufgabe von Mietspiegeln ist es, Marktentwicklungen abzubilden.“ Als politische Instrumente dürften sie dagegen nicht missbraucht werden.

AW/Burk



Foto: VdW RW

Gemeinsame Anstrengungen in Berlin

## 15. VDW-FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT

# Diese Themen bewegen die Wohnungswirtschaft

Die Top-Veranstaltung für alle, die bei aktuellen Wohnungswirtschaftlichen Themen auf dem Laufenden sein wollen, ist das kommende VdW-Forum Wohnungswirtschaft: Am 10. und 11. Mai 2016 geht es im Hotel Van der Valk in Düsseldorf um Themen, die die Branche bewegen. Die TeilnehmerInnen können frei wählen, worüber sie sich informieren und mit anderen diskutieren wollen, und sich so ihre Wunschveranstaltung zusammenstellen. *AW*

- Die Anmeldeunterlagen sowie weiterführende Informationen über das Programm, den Ablauf der Veranstaltung sowie die Partner und Aussteller aus Industrie, Dienstleistung und Technikunternehmen finden Interessierte unter [www.vdw-forum-wohnungswirtschaft.de](http://www.vdw-forum-wohnungswirtschaft.de)

## DIENSTAG, 10. MAI 2016

**12.00 Uhr** Mittagsimbiss in der Fachmesse

### Plenum

**13.00 Uhr** Begrüßung

**13.15 Uhr** Wohnen in Deutschland 2045

**14.15 Uhr** Kaffeepause in der Fachmesse

### Parallele Workshops

**14.45 Uhr** Wohnungsneubau – viel, schneller, besser! (WS 1)

Wohnraumversorgung von Flüchtlingen –  
Rechtliche, soziale, kommunale Aspekte (WS 2)

Smart Home (WS 3)

Wertschöpfungstiefe in der Wohnungswirtschaft (WS 4)

**17.00 Uhr** Blaue Stunde/Umtrunk in der Fachmesse

**ab 19.00 Uhr** Abendveranstaltung im Van der Valk  
Airporthotel

## MITTWOCH, 11. MAI 2016

**9.15 Uhr** Begrüßungskaffee in der Fachmesse

### Parallele Workshops

**9.45 Uhr** Wohnungsneubau – viel, schneller, besser! (WS 1)

Wohnraumversorgung von Flüchtlingen –  
Rechtliche, soziale, kommunale Aspekte (WS 2)

Smart Home (WS 3)

Wertschöpfungstiefe in der Wohnungswirtschaft (WS 4)

Digitalisierung und GoBD –  
Herausforderungen und Möglichkeiten (WS 5)

**12.00 Uhr** Kaffeepause in der Fachmesse

### Plenum

**12.30 Uhr** Migration und Integration

**13.30 Uhr** Digitalisierung der Gesellschaft

**14.15 Uhr** Zusammenfassung und Ausblick

**14.30 Uhr** Ausklang beim gemeinsamen  
Mittagsimbiss in der Fachmesse



VdW-Forum Wohnungswirtschaft 2015



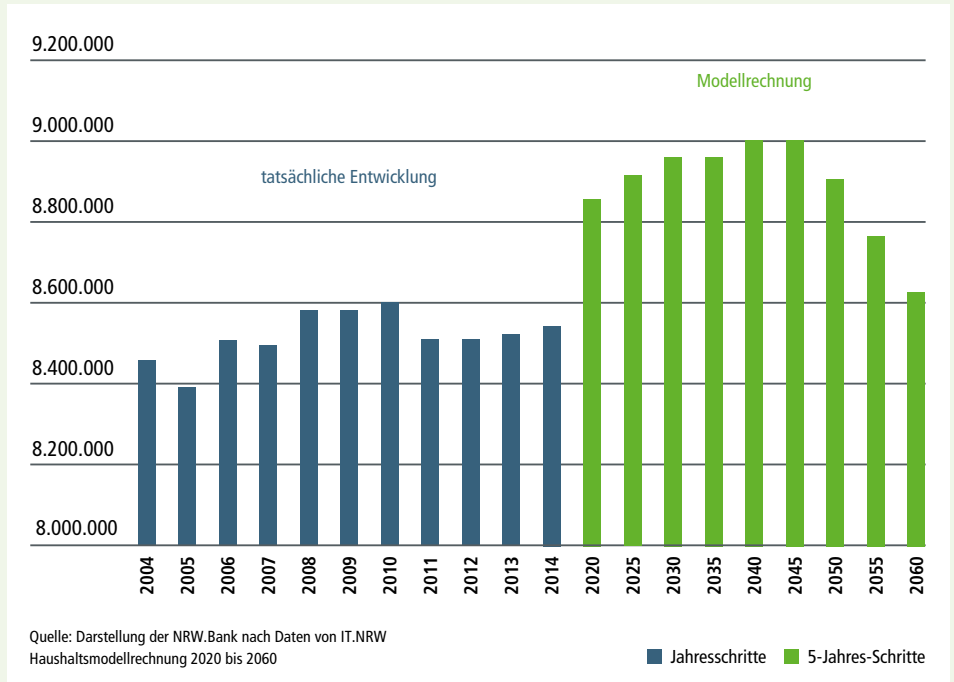
DEMOGRAFISCHER WANDEL

# Zahl der Privathaushalte in NRW steigt bis 2040 um 5,3 Prozent

Einer aktuellen Modellrechnung des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) zufolge wird die Zahl der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen von 8,55 Millionen im Jahr 2014 bis 2040 noch um 5,3 Prozent auf 9,00 Millionen zunehmen, danach aber bis 2060 auf 8,61 Millionen zurückgehen. Diese Entwicklung wird insbesondere kleinere Haushalte – also mehrheitlich solche ohne Kinder – betreffen. Für Haushalte mit drei oder mehr Personen muss bis 2060 von einer rückläufigen Zahl ausgegangen werden.

Mit der aktuellen Modellrechnung von IT.NRW liegt nicht nur eine vom Basisjahr 2014 auf einen Zeithorizont bis 2040/2060 erweiterte Berechnung vor, sondern auch die erste, die sich auf die Ergebnisse des Zensus 2011 stützt. Die Ergebnisse regionalisierter Berechnungen, die die Statistiker in der Studie bis zum Jahr 2040 vornehmen, zeigen, dass die Mehrzahl der kreisfreien Städte und Kreise im Land mit einer höheren Zahl von Privathaushalten rechnen kann als zurzeit. In Münster und Düsseldorf werden die Haushaltzahlen voraussichtlich um mehr als 15 Prozent ansteigen; in Köln liegt die Zunahme bei mehr als 20 Prozent.

In 18 kreisfreien Städten und Kreisen wird die Zahl der Haushalte sinken; die höchsten



Tatsächliche und vorausberechnete Zahl der Haushalte in NRW 2004 bis 2060, gerundet

Rückgänge wurden von den Statistikern für den Märkischen Kreis (-12,9 Prozent) und den Hochsauerlandkreis (-10,1 Prozent) ermittelt. Bei der Betrachtung der Entwicklung nach Haushaltsgrößen zeichnet sich in den meisten kreisfreien Städten und Kreisen ein Anstieg der Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte ab. Die Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Personen wird in 46 von 53

kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens niedriger sein als zurzeit.

Wie die Statistiker weiter mitteilen, ist bei diesen Berechnungen zu berücksichtigen, dass in den vorliegenden Ergebnissen die aktuelle Bevölkerungsentwicklung – insbesondere der Zuzug von Schutzsuchenden – noch nicht berücksichtigt werden konnte. LW



## KALK & ROST?

„Von außen unsichtbar!“



Die patentierte **AQUABION®**  
Wasserbehandlung

Kostenlos informieren:  
**0800 / 100 76 77**



[www.ion-deutschland.de](http://www.ion-deutschland.de)





## ENDBERICHT

## Nutzungsmischung und soziale Vielfalt im Stadtquartier

**N**utzungsmischung und soziale Vielfalt in den Städten und Stadtquartieren sind und bleiben ein zentraler Anspruch der nordrhein-westfälischen Stadtentwicklungspolitik. Vor dem Hintergrund zunehmender funktionaler Entmischung, monostrukturierter Neubauquartiere und sozialer Segregation in den Städten war es Ziel des Auftraggebers und des Projekts, das Leitbild der „vielfältig gemischten Stadt“ erneut zu positionieren, die „Treiber“ für Entmischungstendenzen zu identifizieren und die möglichen Steuerungsinstrumente der Städte für mehr Mischungsqualität zusammenzustellen.

Difu (Deutsches Institut für Urbanistik) und BUW (BundesUmweltWettbewerb) haben in diesem Zusammenhang eine Kommunalbefragung bei allen nordrhein-westfälischen Städten mit über 20.000 Einwohnern durchgeführt sowie ausgewählte (Quartiers-)entwicklungen in NRW mit unterschiedlichen Bebauungs-, Nutzungs- und Sozialstrukturen hinsichtlich Mischungsanspruch und -realisierung untersucht, darunter einige, in denen VdW-Mitgliedsunternehmen aktiv sind. Eine Zusammenstellung der wichtigen bauplanungsrechtlichen, bodenrechtlichen und sonstigen Instrumente sowie Handlungsempfehlungen für die Städte runden

das Gutachten ab. In ihrem Fazit stellen die Verfasser unter anderem fest: „Jedes Quartier erfüllt seine spezifische Rolle im städtischen Kontext, und nur wenn sich Nachteile aus einer sozialen Homogenität oder Funktionsarmut ergeben, erwächst Handlungsbedarf“.

RS

■ **Das Gutachten ist auf der Internetseite des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV NRW) auch als Download unter [www.mbwsv.nrw.de/service/downloads/Stadtentwicklung/index.php](http://www.mbwsv.nrw.de/service/downloads/Stadtentwicklung/index.php) verfügbar.**

## WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT WITTEN-MITTE EG

## Fachveranstaltung zu sozialem Wohnungsbau und bezahlbarem Wohnen

**Am 29. Februar fand im Historischen Haus Witten die fünfte Fachveranstaltung der Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG statt. Über 100 Gäste aus Wohnungswirtschaft, Politik, Kommune, Handwerk und Industrie nahmen teil. „Sozialer Wohnungsbau und bezahlbares Wohnen“ war das aktuelle Thema.**

Noch vor wenigen Jahren ging man davon aus, dass der Wohnungsbedarf aufgrund des demografischen Wandels rückläufig sein würde. Witten-Mitte-Vorstandsvorsitzender Frank Nolte erläuterte, dass nach aktuellen Schätzungen unter Berücksichtigung von Demografie und Flüchtlingszuwanderung jährlich rund 400.000 Neubauwohnungen benötigt werden. Aufgrund der gesellschaftlichen Veränderungen müsse auch für eine zukunftsorientierte Infrastruktur in den Quartieren gesorgt werden. Neben dem kontinuierlichen Neubau trage die Genossenschaft Witten-Mitte beispielsweise durch die Schaffung von Kita-Einrichtungen zu einer nachhaltigen Quartiersentwicklung in der Stadt bei.

Wittens Bürgermeisterin Sonja Leidemann informierte zur aktuellen Lage des lokalen Wohnungsmarktes und lobte in ihrem

Grußwort auch das Engagement der Genossenschaft. Verbandsdirektor Alexander Rychter vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen beleuchtete eingehend die Entwicklungen und Trends auf dem gesamtdeutschen Wohnungsmarkt. Sein Vortrag endete mit dem Fazit: Zentrale Herausforderungen der Wohnungswirtschaft sind und bleiben die energetische und altersgerechte Bestandsanierung, energieeffiziente und generationengerechte Wohnangebote, sozial stabile Wohnquartiere sowie bezahlbarer Wohnraum für alle Menschen im Land.

Dietrich Suhlrie, Vorstandsmitglied der NRW.BANK, war bereits im Oktober letzten Jahres in Witten, um sich über die öffentlich geförderten Bauprojekte der Genossenschaft zu informieren. Der Hauptreferent des Abends sprach zuerst über Zuwanderung und Segregation, des Weiteren über Strategien lokaler Wohnraumpolitik sowie die Möglichkeiten und Rahmenbedingungen sozialer Wohnraumförderung. Für eine koordinierte und effiziente Wohnungsbauförderung und -politik bedarf es der Kommunikation und Abstimmung der Akteure vor Ort, so Suhlrie. Soziale Wohnraumförderung kann helfen, günstigen Wohnraum im Neu-



*Dietrich Suhlrie, Gerhard Rother, Frank Nolte, Alexander Rychter, Benedikt Jäger (v. l.)*

bau und Bestand bereitzustellen. In NRW stehen dazu mit dem Wohnraumförderungsprogramm entsprechende Mittel zur Verfügung.

Im Anschluss folgte ein Vortrag von Benedikt Jäger, Produktmanager des in Österreich ansässigen Unternehmens Artweger. Das vielfach ausgezeichnete Familienunternehmen entwickelt und produziert innovative, insbesondere raumsparende Badlösungen. Zur Veranschaulichung hatte Jäger nicht nur Fotomaterial, sondern auch diverse Sanitärprojekte mit nach Witten gebracht. Die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte lädt regelmäßig zur Fachveranstaltung ein, um den wichtigen Dialog zwischen den Akteuren des Wohnungsmarktes zu fördern.

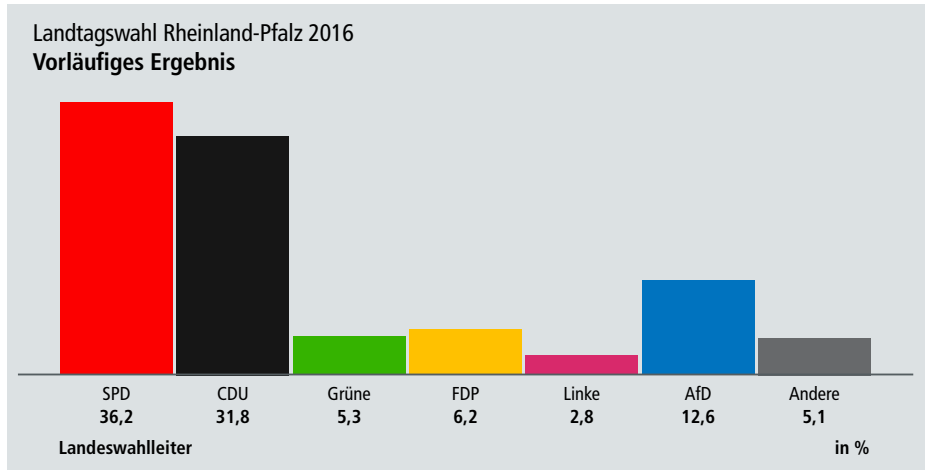
Schnei

LANDTAGSWAHLEN 2016

# Erstmals fünf Parteien im rheinland-pfälzischen Landtag

Die Wähler in Rheinland-Pfalz haben über die Zusammensetzung des Landtages entschieden. Ihm werden erstmals in der Geschichte des Landes fünf Parteien angehören. Stärkste Kraft wurde nach dem vorläufigen amtlichen Endergebnis die SPD mit einem Landesstimmenanteil von 36,2 Prozent.

Gegenüber der Wahl von 2011 ist dies ein Zugewinn von 0,5 Prozentpunkten. Die CDU erreichte 31,8 Prozent, 3,4 Prozentpunkte weniger als vor fünf Jahren. Drittstärkste Kraft wurde die AfD, die erstmals bei einer Landtagswahl antrat und 12,6 Prozent der Stimmen erhielt. Die FDP, auf die 6,2 Prozent der Stimmen entfielen, zieht als viertstärkste Kraft in den Landtag ein, dem sie in den vergangenen fünf Jahren nicht angehört hatte; die Liberalen gewannen 2,0 Prozentpunkte hinzu. Die GRÜNEN verloren gegenüber der vorigen Wahl 10,1 Prozentpunkte und kamen auf 5,3 Prozent der Stimmen. Aufgrund dieser



Stimmenergebnisse sieht die Sitzverteilung wie folgt aus: SPD 39 Sitze, CDU 35 Sitze, AfD 14 Sitze, FDP sieben Sitze, die GRÜNEN sechs Sitze.

Die Wahlbeteiligung lag bei 70,4 Prozent, das waren 8,6 Prozentpunkte mehr als im Jahr 2011.

Nun stehen die nicht einfachen Gespräche für eine Regierungsbildung an. Für eine Fortsetzung der rot-grünen Koalition reicht es laut dem Endergebnis nicht. Die konstituierende Sitzung des neu gewählten Parlaments ist für den 18. Mai 2016, am rheinland-pfälzischen Verfassungstag, geplant.

RS

BAUFORUM RHEINLAND-PFALZ ERHÄLT FÖRDERBESCHIED ZUM INNOVATIONSWETTBEWERB

## „Schnell – Bezahlbar – gut. Ein Ideenwettbewerb für neuen sozialen Wohnungsbau in Rheinland-Pfalz“

Erstmalig seit Bestehen des Bauforums Rheinland-Pfalz hat der Vorsitzende des Bauforums, Rainer Richarts, einen Förderbescheid erhalten. Ministerin Doris Ahnen übergab diesen persönlich am 9. März 2016 im Finanzministerium.

Mit dem Wettbewerb sollen konkrete Vorschläge für einen neuen sozialen Wohnungsbau gefunden werden, die beispielhaft, baubar und übertragbar sind. Der Wettbewerb wird bundesweit ausgelobt, Ziel ist die Prämierung der Preisträger Ende Juli. Ministerin Ahnen hatte zur Übergabe des Förderbescheides die Akteure eingeladen, die sich als Partner des Projektes Innovationswettbewerb im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz engagieren. Zur Übergabe des Förderbescheides kamen die Architektenkammer Rheinland-Pfalz, die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer

Wohnungsunternehmen, der Landesverband des BfW Bund freier Wohnungsunternehmen sowie die Geschäftsstelle des Bauforums. Die kommunalen Spitzenverbände wirken ebenfalls mit.

Das Bauforum Rheinland-Pfalz hatte sich zügig entschlossen, sich für diesen Innovationswettbewerb als Auslober zu engagieren. Mit der landesseitigen Förderung des Innovationswettbewerbs verbindet Ministerin Ahnen die Erwartung, dass sich eine Realisierung der im Wettbewerb gefundenen Konzepte schnell anschließt. Dies soll möglichst mit Umsetzungsworkshops geschehen. Die Beteiligung der Wohnungswirtschaft wie der Kommunen soll und kann die Chancen zur Bereitstellung von Grundstücken und Baurecht wie die Überführung in reale Baumaßnahmen deutlich erhöhen. Der Wettbewerb setzt auf Konzepte des seriellen, modularen Bauens von Wohnungen, die

vor allem schnellere Bauzeiten ermöglichen können. Zugleich soll durch den Wettbewerb eine Qualität des Bauens und Wohnens gesichert werden, um einen nachhaltigen Wohnungsbau zu generieren. Bauten für temporäre Nutzungen sind nicht Thema des Wettbewerbs. Und schließlich sollen kostengünstige Wohnbauten erzielt werden können, weshalb der Wettbewerb eine entsprechende Kostenbegrenzung einzieht. RS



Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen überreicht den Zuwendungsbescheid an das Bauforum Rheinland-Pfalz.

Foto: Udo Koranzki

# Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz nimmt zügig seine Arbeit auf

**ARBEITSGRUPPEN GEBILDET** >> Nach der Unterzeichnung der Bündniserklärung Mitte Dezember 2015 und einem Arbeitstreffen aller Bündnispartner am 21. Januar 2016 haben die Beteiligten zügig ihre Arbeit aufgenommen.

Bei dem Arbeitstreffen, nunmehr als Lenkungsgruppe des Bündnisses bezeichnet, haben die Beteiligten vereinbart, zunächst insgesamt vier Arbeitsgruppen zu relevanten Anliegen des Bündnisses zu bilden. Dort sollen konkrete Fragestellungen, Lösungsansätze und Projekte in Anlehnung an das Memorandum von interessierten und kompetenten Bündnispartnern diskutiert und bearbeitet werden.

Die vier Arbeitsgruppen (AG) verfolgen nachstehende Themenkomplexe:

- AG Wohnraumförderung
- AG Günstiger, wirtschaftlicher und schneller Bauen
- AG Baulandverfügbarkeit und -aktivierung
- AG Wohnungsmarktbeobachtung

Alle vier Arbeitsgruppen haben sich bereits konstituiert und erste Projekte verabredet, die wiederum der Lenkungsgruppe als Plenum am 10. März 2016 vorgestellt worden sind.

Die AG Wohnraumförderung plant unter anderem, bis zu Beginn der Sommerferien 2016 mehrere Veranstaltungen in fünf verschiedenen Regionen des Landes, in Mainz, Ludwigshafen/Speyer, Landau in der Pfalz, Trier und Koblenz durchzuführen. Ziel ist es, die zu Jahresbeginn verbesserte Wohnraumförderung 2016 breit zu bewerben und deren Anwendung wie Wirtschaftlichkeit an Wohnungsbauprojekten zu demonstrieren. Ferner werden die notwendige Baulandmobilisierung wie das kostengünstige, schnelle und zugleich qualitätsvolle Bauen thematisiert.

Die erste Veranstaltung findet am 12. April 2016 in Mainz, 17.00 Uhr bis circa 19.30 Uhr, statt. Oberbürgermeister Michael Ebling wird die Veranstaltung eröffnen.

Die AG Günstiger, wirtschaftlicher und schneller Bauen befasst sich unter ande-



Foto: drubig-photo - fotolia.com

rem mit einer Unterarbeitsgruppe speziell mit dem seriellen, modularen Bauen, um den dringenden Wohnungsbedarf in stark nachgefragten Städten beschleunigen zu können. Hierzu wird alsbald ein Innovationswettbewerb unter Architekten gestartet. Das Bauforum Rheinland-Pfalz übernimmt die Ausloberschaft. Ministerin Doris Ahnen hat dem Bauforum für dieses Projekt bereits am 9. März 2016 einen Förderbescheid übergeben.

Die AG Baulandverfügbarkeit und -aktivierung hat sich zunächst mit den einschlägigen Empfehlungen der entsprechenden Arbeitsgruppe auf Bundesebene im Bündnis für Wohnen auseinandergesetzt und vor dem Hintergrund der landesspezifischen Gegebenheiten geprüft.

Die AG Wohnungsmarktbeobachtung hat sich unter anderem darauf verständigt, dass der rheinland-pfälzische Wohnungsmarkt in seiner Heterogenität nicht nur mit einmaligen Gutachten, wie zuletzt mit dem so-

genannten Empirica-Gutachten geschehen, analysiert und perspektivisch beschrieben werden kann. Er benötigt eine laufende Beobachtung um Stellschrauben der Förderung, landespolitischer Richtungsentscheidungen et cetera fundiert und perspektivisch bewerten und gegebenenfalls ändern zu können.

Je nach Kompetenz und fachlicher Ausrichtung haben sich die Bündnispartner auf die Arbeitsgruppen aufgeteilt. Die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen ist durch ihren Vorsitzenden Thomas Will sowie durch Referenten beider Verbände der Wohnungswirtschaft in allen Arbeitsgruppen vertreten und wirkt tatkräftig mit.

RS





## DISKUSSION ÜBER IMMOBILIENTECHNISCHEN AUSBILDUNGSBERUF

**AG Bildung und Personalentwicklung tagte in München**

**Am 25. Februar 2016 kamen die Bildungsreferenten der Regionalverbände sowie die Vertreter der Akademien in Deutschland beim VdW Bayern in München zusammen.**

Aufgabe der zu Beginn 2015 entstandenen AG ist die Durchführung und Weiterentwicklung der Imagekampagne für den Ausbildungsberuf sowie die Auf- und Vorbereitung von fachlichen Themen der Ausbildung und Personalentwicklung zur Eingabe in den Fachausschuss Berufliche Bildung und Personalentwicklung.

In der Sitzung im Februar wurden unter anderem die weiteren Maßnahmen innerhalb der Azubikampagne geplant und verabschiedet und über die Weiterentwicklung von technischen Fachinhalten innerhalb der Ausbildung Immobilienkauffrau/-mann beziehungsweise in einem neuen Ausbildungsberuf diskutiert.



Zum Abschluss der Sitzung verabschiedete sich der bisherige Vorsitzende, Andreas Daferner, Bildungsreferent des VNWHamburg, planmäßig aus seinem Amt. Als neue Vorsitzende wurde die bisherige Stellvertreterin,

Nadine Ibing, Bildungsreferentin und Personalleiterin VdW Rheinland Westfalen, gewählt. Stellvertretender Vorsitzender ist Karsten Dürkop, Bildungsreferent VdW Niedersachsen-Bremen, geworden. NI

**„AUSBILDUNG UND PERSONALENTWICKLUNG MÜSSEN IN DEN UNTERNEHMEN EINEN GRÖßEREN STELLENWERT GEWINNEN!“**

## Dritte Sitzung des Arbeitskreises Berufliche Bildung und Personalentwicklung am 2. März 2016 in Köln

**U**nter der Leitung des Arbeitskreisvorsitzenden Manfred Lork tagte am 2. März 2016 der VdW-Arbeitskreis Berufliche Bildung und Personalentwicklung. Die Teilnehmer konnten zu Gast sein bei der Gemeinnützigen Wohnungs-Genossenschaft 1897 Köln eG.

Wie auch bereits in der vorhergehenden Sitzung im November 2015 berieten die Arbeitskreismitglieder vor allem, wie die Imagekampagne für den Ausbildungsberuf weitergeführt werden und die Mitgliedsunternehmen der Regionalverbände die Materialien und Möglichkeiten der Kampagne noch stärker für sich nutzen könnten. Die Kampagne ist seit 2009 sehr erfolgreich. Die Kampagnenhomepage [www.immokaufleute.de](http://www.immokaufleute.de) mit der Ausbildungs- und Praktikumsplatzbörse ausschließlich für GdW-Unternehmen ver-



zeichnet jährlich 200.000 Klicks – und das von Jugendlichen, die zum ersten Mal auf die Homepage kommen! Diese Klickrate ist vor allem ein Verdienst der jährlichen sogenannten „Flights“ in den sozialen Netzwerken oder auf YouTube, die auf den Beruf aufmerksam und neugierig machen.

Die anwesenden Arbeitskreismitglieder waren sich einig, dass die Themen Ausbildung und Personalentwicklung innerhalb der Unternehmen dringend einen höheren Stellenwert einnehmen müssen. Mit der Kampagne ist hier schon eine große Unterstützung gegeben, die durch die Unternehmen nur noch abgerufen werden muss. NI

- Die nächste Sitzung des Arbeitskreises Berufliche Bildung und Personalentwicklung ist für den 15. November 2016 in Düsseldorf geplant.

## VDW-ARBEITSKREIS „WOHNEN IM ALTER“

## Zu Besuch bei der Freien Scholle in Bielefeld

**K**ai Schwarz, Vorstand der Freien Scholle eG und Gastgeber, begrüßte die Teilnehmer und stellte eingangs die Genossenschaft insbesondere in Hinblick auf das Selbstverständnis der Genossenschaft und den Generationenvertrag vor. Thomas Möller, Prokurist bei der Genossenschaft, erläuterte anschließend das Prinzip des „Lebensgerechten Wohnens in der Freien Scholle“.

Wesentliche Bausteine sind: (1) der Aufbau eines Sozialmanagements und Ausbau der wohnbegleitenden Dienstleistungen mit dem primären Ziel, Wohnsicherheit für Ältere zu stärken, (2) Umstrukturierung der Wohnungsbestände mit dem Ziel, Wohnraum für alle Lebensphasen zu schaffen und stabile Quartiere zu erhalten und auszubauen, (3) Stärkung und

Ausbau der genossenschaftlichen Partizipationsmöglichkeiten. Dem bekannten und ausgezeichneten Erfolgsmodell Nachbarschaftszentrum Meinolfstraße folgt nun der Quartiersumbau von weiteren Siedlungen. Möller demonstrierte die Vorgehensweise am Beispiel der Siedlung „Allensteiner Straße“. Der Arbeitskreis tagte unter Vorsitz von Ulrich Brombach mittendrin im Nachbarschaftstreff und konnte sich bei einem anschließenden Rundgang von der guten Qualität der ersten Neubauten und Wohnungen überzeugen. Weitere Bauabschnitte mit Abriss, Umsetzung und Neubau werden folgen.

Michael Neitzel, Geschäftsführer von InWIS Forschung & Beratung GmbH, InWIS - Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an

der EBZ Business School und der Ruhr-Universität Bochum, referierte anschließend die wesentlichen Ergebnisse der Studie „Technische Assistenzsysteme für ältere Menschen – eine Zukunftsstrategie für die Wohnungswirtschaft“, die unter Federführung des GdW im Rahmen der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ erarbeitet worden ist. Die Bilanz war etwas ernüchternd: Auch wenn die Bewohner die Assistenzsysteme überwiegend schätzen und deren Akzeptanz durch beratende Begleitung gesteigert werden kann, so sieht die wirtschaftliche Seite noch längst nicht zufriedenstellend aus. Die Produkte sind noch zu teuer, die finanzielle Belastung der Mieter noch zu hoch. RS

## VDW-ARBEITSKREIS MULTIMEDIA

## CeBIT rückt Digitalisierung noch stärker in den Mittelpunkt

Am 15. März 2016 besuchte der Arbeitskreis Multimedia, gemeinsam mit dem GdW Fachausschuss Vernetztes Wohnen, Multimedia und IT, die Messe CeBIT in Hannover. Die Teilnehmer informierten sich über Trends und neue Lösungen rund um das breite Themenfeld Multimedia. Im Anschluss des Messebesuchs führte der Arbeitskreis seine turnusgemäße Frühjahrssitzung durch.

Auf der diesjährigen CeBIT war die schnell fortschreitende Digitalisierung von Wirtschaft und Gesellschaft zum Greifen nah: Führende Forschungseinrichtungen, Unternehmen der verschiedensten Anwendungsbranchen und Start-ups zeigten die neuesten Entwicklungen aus den Bereichen Internet der Dinge, Cloud Computing, IT-Security, Mobile und Social Business. Die Teilnehmer des Arbeitskreises Multimedia hatten die Gelegenheit, einen geführten Messerundgang zu bestreiten und intensive Gespräche mit den Ausstellern zu führen. So konnten die Teilnehmer sich zu den Themenfel-



dern „Elderly Care“, Smart Metering, neue Möglichkeiten der Gebäudeüberwachung, -analyse und -optimierung sowie Lösungen im Bereich elektronische Archivierung und Dokumentenmanagement austauschen.

Im Anschluss tagte der Arbeitskreis Multimedia im Convention Center der Messe

Hannover. GdW-Multimedia-Referent Dr. Wedemeier war zu Gast und informierte über aktuelle Trends, Gesetzesänderungen sowie Projekte. LW

- Die nächste Sitzung des Arbeitskreises Multimedia wird am Mittwoch, dem 21. September 2016 stattfinden.

## VDW-ARBEITSKREIS STADT- UND QUARTIERSENTWICKLUNG

# Systembauten – Wohnraum für alle!

**A**m 2. März 2016 tagte unter der Leitung des Vorsitzenden Hans-Jürgen Behrendt der Arbeitskreis Stadt- und Quartiersentwicklung beim gastgebenden Unternehmen, BGW Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft. Im Fokus der Sitzung waren die Themen Systembauten sowie technische Assistenzsysteme.

Der Arbeitskreis Stadt- und Quartiersentwicklung blickt in diesem Jahr auf ein zehnjähriges Sitzungsjubiläum zurück. Der Arbeitskreis hat kontinuierlich neue Mitglieder aufgenommen, aber auch verabschiedet. In der diesjährigen Frühjahrssitzung wurde Norbert Müller, Geschäftsführer der BGW, verabschiedet. Der Vorsitzende Behrendt und die Mitglieder des Arbeitskreises dankten Norbert Müller für sein Engagement und seine konstruktive Teilnahme.

Thomas Hummelsbeck, Geschäftsführer Rheinwohnungsbau GmbH, stellte die Ergebnisse des EU-Projektes „I-stay@home“ vor und berichtete von den Erfahrungen beim Einsatz von ICT-Lösungen. Im Grunde waren die Bewohner sehr zufrieden mit den Produkten. Hierbei wird eine starke Vorliebe für Lösungen deutlich, die die Bewohner bei ihrem alltäglichen Leben unterstützen und das Sicherheitsempfinden stärken. Die

Wohnungsunternehmen befanden, dass eine soziale Unterstützung weiterhin wichtig ist, um den Teilnehmern beim Einsatz der Technologie zu helfen und dazu beizutragen, dass sie sich in ihrem Alltagsleben damit wohler fühlen. Sowohl die Bewohner als auch die Wohnungsunternehmen berichteten, das größte Problem der IC-Technologie sei, dass sie für Menschen mit niedrigem Einkommen immer noch zu teuer wäre. Außerdem müssen Unternehmen für sich festlegen, wo die Grenzen ihrer Verantwortung bei dem Angebot solcher technischer Leistungen liegen, vor allem im Bereich von Gesundheitsfunktionen.


Karl-Heinz Plischke, Prokurist der BGW, stellte das Projekt „Systembauten“ vor, das anlässlich des akuten Neubaubedarfs in Bielefeld entwickelt wurde und als Lösungskonzept für eine schnelle Flüchtlingsunterbringung sowie ein nachhaltiges Wohnen betrachtet wird. Das Modulbaukonzept ermöglicht eine kostengünstige, kurzfristige und nutzeroptimierte Realisierung, die gleichzeitig den hohen Anforderungen (EnEV et cetera) gerecht wird.

Das Kompetenzteam entwickelte eine Modulbauweise, bei der Bauherr und Nutzer die Einrichtung im Baukastenprinzip selber



Foto: AA+W – fotolita.com

zusammenstellen. Hierbei können beispielsweise Größe, Ausrichtung und Zusammensetzung je nach Gebrauch bestimmt werden. Durch eine bereits vorhandene Typenstatik kann der Bauantrag innerhalb von 14 Tagen erfolgen. Die Grundkonstruktion besteht aus einer Stahlbetonbodenplatte mit einer Tragkonstruktion in Holzrahmenbauweise. Je nach Grundstücksgröße können Module miteinander kombiniert werden, um die geforderte Fläche zu erreichen, die das Vielfache eines einzelnen Baumoduls ist.

Der Arbeitskreis wird das Projekt nach Fertigstellung besichtigen. LW 

## Zukunftsfähiges Energiemanagement für die Wohnungswirtschaft



Energie-  
management

Ensys entwickelt Energielösungen, die Ihr Energiemanagement vereinfachen und Ihnen helfen, ein deutliches Mehr an Wertschöpfung zu erzielen:

- Lieferung von Strom & Erdgas
- Leerstandsmanagement
- Mieterstrommodell
- Wärmekonzept

Sprechen Sie uns bitte an. Wir beraten Sie gern.  
Weitere Informationen: [www.ensys.de](http://www.ensys.de)

# Ensys

Wir bündeln Ihre Energie.





## VDW-ARBEITSKREIS RECHT

## Schwerpunktthema: Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen

Am 10. März 2016 trafen die Mitglieder des Arbeitskreises „Recht“ bei der GWG Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e. G. in Neuss zusammen. Der Schwerpunkt der Sitzung war der Erfahrungsaustausch der Mitglieder zu den Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen.

Im Anschluss an die Begrüßung durch den Vorsitzenden Thomas Häbel berichtete Katja Warneke, Leiterin des Referats Mietrecht bei der DOGEWO21 Dortmunder Gesellschaft



Foto: Africa Studio – fotolia.com

für Wohnen mbH, von den Inhalten des Mietgerichtstages am 26./27. Februar 2016 in Dortmund. Kernthemen des Mietgerichtstages waren die Flüchtlingsunterbringung sowie Schönheitsreparaturklauseln.

Wie schon in der letzten Sitzung des Arbeitskreises am 4. November 2015 entstand anschließend eine rege Diskussion zu verschiedenen Rechtsfragen im Zusammenhang mit Schönheitsreparaturklauseln.

Im Anschluss daran erläuterte Sebastian Tackenberg, Rechtsreferent beim VdW, das Eckpunktepapier des Finanzministeriums zur Mietrechtsreform (zweite Tranche) von Dezember 2015 sowie die Argumente des GdW von Februar 2016.

Danach tauschten sich die Mitglieder des Arbeitskreises dazu aus, welche rechtlichen Fragestellungen im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen, insbeson-

dere bei der Vertragsgestaltung von Mietverträgen mit Flüchtlingen oder Kommunen, zu beachten sind. Die Teilnehmer berichteten, mit wem sie die Mietverträge abschließen und welche Punkte in den Verträgen regelmäßig geregelt werden. Auch tauschten sich die Mitglieder zu Fragen rund um die Gebäudeversicherung aus.

Außerdem haben die Mitglieder auch in dieser Sitzung des Arbeitskreises noch einmal aktuelle Rechtsfragen zur Anbringung von Rauchwarnmeldern besprochen. Hierbei ging es insbesondere um die Frage, wie die Verpflichtung zur Anbringung der Rauchwarnmelder bei nicht kooperierenden Mietern durchzusetzen ist.

EA

- Als Termin für das nächste Treffen des Arbeitskreises Recht einigten sich die Mitglieder auf den 7. Juni 2016. Dieses Treffen soll in den Räumlichkeiten der GAG Immobilien AG in Köln stattfinden.

## VDW-ARBEITSKREIS COMPLIANCE

## Compliance-Handbuch als Hilfsmittel

Am 17. Februar 2016 trafen die Mitglieder des Arbeitskreises „Compliance“ zur Sitzung im Verbandshaus in Düsseldorf zusammen. Gemeinsames Ziel des Arbeitskreises ist die Erstellung eines Compliance-Handbuchs.

Im Anschluss an ihre Begrüßung gab die Vorsitzende, Isabella Oppenberg, ihren Rücktritt aus beruflichen Gründen bekannt. Frank Görres von der SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH in Mülheim an der Ruhr wurde als ihr Nachfolger und Nana Vomfell von der VIVAWEST Wohnen GmbH aus Gelsenkirchen zur neuen stellvertretenden Vorsitzenden gewählt.

Nach der Wahl wurde das weitere Vorgehen im Hinblick auf die Erstellung des Compliance-Handbuchs erörtert. Neben

der inhaltlichen Ausarbeitung einzelner relevanter Themen soll eine Sammlung von Best-Practice-Beispielen den praktischen Nutzen des Handbuchs erweitern.

Prof. Dr. Michael Worzalla bereicherte die Sitzung des Arbeitskreises, indem er die arbeitsrechtlichen und strafrechtlichen Konsequenzen von Compliance-Verstößen erläuterte.

Ergänzend zu dem Erfahrungsaustausch im Hinblick auf compliancerelevante Themen wurden durch den VdW Rheinland Westfalen technische Lösungen vorgestellt, die die Arbeit an dem geplanten Compliance-Handbuch vereinfachen sollen.

Im Anschluss an die Sitzung stellte die VdW-Referentin Lisa Wilczek zusammen mit Ralf Schmidt von der Firma Wohnraumkarte das



Foto: duncanandison – fotolia.com

Projekt „Onlineplattform zur Flüchtlingsunterbringung“ im Rahmen der Wohnraumkarte vor.

CM

- Die nächste Sitzung des Arbeitskreises findet voraussichtlich im September 2016 bei der DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH in Dortmund statt.

UNTERBRINGUNG VON FLÜCHTLINGEN

# Umfangreiches Angebot von Hilfsmaterialien für die Mitgliedsunternehmen



Wie sich die in 2015 angestoßene Dynamik weiterentwickeln wird, ist noch unklar. Klar ist aber: Die Zahl der bereits auf Flucht vor Not und Krieg nach Deutschland gekommenen Menschen ist groß. „Viele Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften sind aktiv in ihre Unterbringung eingebunden“, weiß VdW-Marketingreferentin Mirja Dorny. „Sie unterstützen Land und Kommunen bei der Schaffung von Unterbringungseinrichtungen, sie stellen Wohnraum für anerkannte Asylbewerber zur Verfügung und sind darüber hinausgehend oft auch mit weiterführenden Integrationsleistungen betraut.“

**Sprachliche Barrieren auflösen**

Naturgemäß sind gerade Sprachbarrieren ein Problem bei der Kommunikation mit Menschen, die erst kürzlich ins Land gekommen sind. Die kulturellen Besonderheiten des Wohnens in Deutschland – die Flurwoche, die Mülltrennung, das richtige Lüftverhalten in der mitteleuropäischen Klimazone – sind dabei häufig so komplex, dass sie mit Hand und Fuß kaum erläutert werden



Merkblatt „Heizen - Lüften- Mülltrennen“ auf Arabisch

können. „Damit das Zusammenleben in der Hausgemeinschaft funktioniert, müssen Missverständnisse vermieden werden. Grundlegende Informationen sollten allen Mietparteien gleichberechtigt zur Verfügung stehen“, so Marketingreferentin Dorny.

Um die Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften zu unterstützen, hat der VdW Rheinland Westfalen daher seine Internetpräsenz erweitert: Zahlreiche Materialien und Hilfsmittel stehen unter <http://www.vdw-rw.de/themen/unterbringung-von-fluechtligen> zum Download und zur Bestellung bereit. Dazu gehören Muster-Hausordnungen in Englisch, Arabisch und Französisch sowie etwa auch Merkblätter zum Thema „Heizen-Lüften-Mülltrennen“ (unter anderem in Albanisch, Arabisch, Persisch, Tigrinya) und Muster-Mietverträge in Arabisch, Englisch und Französisch.

**Förderbestimmungen und Beratung**

Auch zu den bestehenden Förderbedingungen für die Schaffung von Unterbringungs-

einrichtungen für Flüchtlinge sowie für die Schaffung von Wohnungen für Flüchtlinge („Zinsgünstige Darlehen zur Schaffung von Flüchtlingsunterkünften“ sowie „Zinsgünstige Darlehen zur Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge ‚RL FLÜ‘ mit Tilgungsnachlassen“) finden sich auf der entsprechenden Unterseite Informationen für Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften.

**Angebot wird weiter ausgebaut**

Auch künftig wird der VdW Rheinland Westfalen das Angebot von Materialien und Hilfsmitteln im Rahmen seiner Web-Präsenz weiter ausbauen und nach neuen Wegen suchen, um seinen Mitgliedern den Umgang mit dem Thema zu erleichtern. Folgen wird unter anderem die Bestellmöglichkeit für das kleine Vokabelheft „Willkommen-Welcome“, in dem eine Vielzahl wichtiger Vokabeln für das tägliche Leben in Deutsch/Englisch erläutert werden.

AW

Abbildungen: HAUFFE NEWTIMES – Agentur für Content Marketing

## „Compliance TV“ unterhält und informiert die Belegschaft

**VIVAWEST WOHNEN GMBH** >> Die VIVAWEST Wohnen GmbH bekennt sich mit ihrem Compliance-Programm zu einer verantwortungsvollen Unternehmensführung und hat in diesem Zusammenhang auch einen verbindlichen Verhaltenskodex geschaffen – als gemeinsame Wertebasis für verantwortliches Handeln. Mit Compliance-Schulungen werden den Beschäftigten die wesentlichen Inhalte des Verhaltenskodex persönlich vermittelt.

Neue Wege geht VIVAWEST nun in der Compliance-Kommunikation: Unter dem Stichwort „Infotainment“ bringt das Unternehmen seine Compliance-Botschaften mit kurzen Videoclips und einer gehörigen Portion Augenzwinkern den Mitarbeitern nahe.

Im zweiten Jahr nach der Einführung des CMS hat das VdW-Mitgliedsunternehmen bereits über 2.000 Mitarbeiter durch den Fachbereich Compliance in Präsenzs Schulungen näher an das Thema herangeführt.

Diese Schulungen sind in Personensprache und Inhalt jeweils an den unterschiedlichen Zielgruppen ausgerichtet. Der nachhaltige Erfolg eines guten Compliance-Programms erfordert jedoch auch die ständige Kommunikation mit den Mitarbeitern. Als Ergänzung zu den Präsenzs Schulungen und als Möglichkeit, um Fragen und Anregungen aus der Belegschaft direkt aufzunehmen, dient jedoch auch das „Compliance TV“.



Fotos: VIVAWEST

Mit Humor und Charme zeigt „Compliance TV“ kurze, etwa dreiminütige Videogeschichten zu aktuellen Compliance-Themen. Diese werden auf unterhaltsame Art und Weise mit einer gehörigen Portion Augenzwinkern präsentiert. Von Anfang an galt die Maßgabe einer „Low-Budget-Produktion“, auf die Beauftragung einer Agentur wurde daher verzichtet. Die Handlungen sind vom Fachbereich Compliance selbst geschrieben, die

Darsteller sind je nach Anspruch der Rolle Mitarbeiter des Unternehmens oder Schauspieler. Umgesetzt werden die Videoclips mit einem Drehteam von der Technischen Universität Dortmund.

Der erste Clip der Reihe nimmt das Dauerthema Geschenke aufs Korn. Der Zuschauer wird Zeuge einer romantischen Geschichte, in der eine Mitarbeiterin und ein externer Dienstleister sich auf den ersten Blick ineinander verlieben. Die Illusion zerplatzt jäh, als der Angebetete beim Heiratsantrag einen billigen Plastikring hervorholt und sagt: „Du weißt doch, Baby – Geschenke nur bis 35 Euro“.

Sebastian Winkler, Mitarbeiter des Fachbereichs Compliance sagt dazu: „Mit diesem Clip haben wir unser Ziel der Sensibilisierung einfach und schnell erreicht. Wenn sich Mitarbeiter mit der Situation eines Geschenkes konfrontiert sehen, werden sie immer sofort an das dumme Gesicht unserer Darstellerin denken. Wir wollen die Compliance-Themen mit Bildern im Kopf verknüpfen.“

In einem weiteren Clip ist der Hauptdarsteller der Sensenmann höchstpersönlich und vermittelt eine Lehrbotschaft zum Datenschutz. „Wir nehmen Datenschutz todernst!“ lautet das einprägsame Motto dieser Folge.

vormfell





HOHENLIMBURGER BAUVEREIN EG

## Wohngemeinschaft für Demenzkranke feiert Vollvermietung

Mit der Gründung einer Demenz-WG hat der Hohenlimburger Bauverein eG offenbar das richtige Gespür bewiesen: Das im Oktober 2015 bezugsfertige Projekt ist nun bereits seit Dezember des vergangenen Jahres voll vermietet. „Wir freuen uns über das große Interesse und sehen das Konzept auf Erfolgskurs“, sagt die Vorstandsvorsitzende Marion Golling. „Ob weitere Projekte dieser Art entstehen könnten, evaluieren wir derzeit.“

Das erste Weihnachtsfest feierte die neue Hausgemeinschaft bereits gemeinsam und lernte sich somit besser kennen. Dass Haustiere auch das Leben von Senioren positiv beeinflussen, zeigen der mit eingezogene Hund und drei Nymphensittiche. „Die Wohngemeinschaft soll für die Bewohner ein Zuhause sein“, erläutert Golling. „Diesem Selbstverständnis entsprechend finden hier auch Haustiere Platz – anders als in einem Krankenhaus oder den meisten Pflegeheimen.“ Damit die Haushaltsführung funktioniert und die Kassenlage stimmt, gibt es ein Gremium aus Angehörigen und einem neutralen Moderator. Die ersten Beschlüsse wurden gefasst, die Haushaltskasse aufgefüllt und eine Art Hausordnung für das Miteinander verabschiedet. Auch für den Pflegedienst Familien- und Krankenpflege aus Herdecke bieten der Standort und die Räumlichkeiten in dem altherwürdigen Gebäude eine große und äußerst angenehme Herausforderung. Leben wie in einer Familie, aber mit der nötigen und erforderlichen Hilfe bei Bedarf.

Der Hohenlimburger Bauverein als Wohnungsgenossenschaft bietet mit seinem Wohnkonzept insgesamt neun Menschen, die demenziell erkrankt sind, ein gutes und sicheres Zuhause und den Angehörigen eine Alternative zu einem Platz im Pflegeheim. Die Wohnkosten der Bewohner werden von verschiedenen Leistungsträgern gezahlt. Die zuständigen Fachämter, wie Sozialamt, Kranken- und Pflegekassen sowie der Pflegedienst, wurden in mehreren Gesprächen über die Voraussetzungen zur Übernahme befragt.

Dass die Genossenschaft mit dieser Wohnform auf dem richtigen Weg ist, hat auch die positive Entscheidung des GKV-Spitzenverbandes der gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherungen gezeigt, das Modellprojekt nach § 45f Sozialgesetzbuch (SGB) XI mit einem sechsstelligen Förderbetrag finanziell zu begleiten. Das gesamte Konzept berücksichtigt die Quartiersentwicklung mit dem Ziel, den älteren Mitgliedern ein möglichst lebenslanges Wohnen in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Die notwendigen Schritte geht die Genossenschaft gemeinsam mit der Sozialwissenschaftlerin Anne Dellgrün aus Köln und hat bereits mehrere Kooperationen rund um haushaltsnahe Dienstleistungen und Pflegedienste abgeschlossen. Um der Einsamkeit vieler älterer Mitglieder entgegen zu wirken, finden regelmäßig gesellige Nachmittage im bauvereinseigenen Mietertreff statt. Die Seniorenarbeit insgesamt bildet einen großen Schwerpunkt im Bereich der sozialen Mieterbetreuung und wird



Foto: Hohenlimburger Bauverein eG

von zwei Mitarbeiterinnen des Wohnungsunternehmens erfolgreich durchgeführt.

Da es sich um ein Forschungsprojekt der gesetzlichen Kranken- und Pflegekasse handelt, werden im Frühjahr dieses Jahres mündliche und schriftliche Befragungen im Rahmen der Evaluation durchgeführt. Man möchte vom Wohnprojekt des Hohenlimburger Bauvereins und dessen Quartiersentwicklung ableiten, wie sich die Wohn- und Lebenssituation durch die Netzwerke positiv verändert und festigt. Das Ziel für die wohnenden Mieter soll in dem möglichst langen selbstbestimmten Wohnen liegen. Neben den bautechnischen Herausforderungen, die es beim Bestandsumbau generell gibt, mussten auch viele Gespräche mit den entsprechenden Fachämtern der ansässigen Kommune geführt werden. „Wir haben Überzeugungsarbeit geleistet und auf diese Weise die notwendige Unterstützung für unser Konzept gewonnen“, so Golling.

Hod/AW

GEMEINNÜTZIGE WOHNSTÄTTENGENOSSENSCHAFT HAGEN EG

## Vertreter-Wahlparty setzt Akzente

Zum Auftakt der diesjährigen Vertreterwahlen im Mai 2016 lud die Gemeinnützige Wohnstättengenossenschaft Hagen eG – bereits zum zweiten Mal nach 2011 – Anfang des Jahres viele ihrer Mitglieder zu einer Wahlparty in den Bürgertreff „Wehringhauser Hof“ ein. Im Jahr 2011 entstand die Idee, Mitglieder der Genossenschaft mit einer Wahlparty auf die Vertreterwahlen einzustimmen und vorzubereiten. Am 18. Februar informierten der GWG-Vorstand sowie Mitarbeiter

der Genossenschaft die zahlreich erschienenen Mitglieder in gemütlicher Atmosphäre über die diesjährige Vertreterwahl. Der geschäftsführende Vorstand Christoph Rehrmann stellte außerdem die Bauvorhaben der letzten Monate vor. Außerdem referierte der VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter über das Thema „Genossenschaft und die Vertreterversammlung“. Anschließend wurden weitere Fragen im persönlichen Gespräch bei kühlen Getränken und leckerer Currywurst beantwortet und einige Kandida-



ten für das Amt des Vertreters gewonnen. Nach den Wahlen im Mai wird es dann im Juni 2016 die erste neu formierte Vertreterversammlung zum Kennenlernen und Informationsaustausch geben.

Zühs

Foto: Gemeinnützige Wohnstättengenossenschaft Hagen eG

## NACHRUF

## Prof. Dr. Hans H. Nachtkamp

**Am 5. März verstarb Prof. Dr. Hans H. Nachtkamp im Alter von 85 Jahren. Er war von 1974 bis 1995 Inhaber des Lehrstuhls für Volkswirtschaftslehre I und vertrat in diesem Zeitraum an der Abteilung für Volkswirtschaftslehre der Universität Mannheim das Fach Finanzwissenschaft in Forschung und Lehre.**

Nachtkamp war mit Leib und Seele Finanzwissenschaftler. Themen wie Besteuerung und Subventionen öffneten ihm nicht nur den Weg zur Mittelstandspolitik, sondern auch in die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Er war Mitglied im Vorstand des Instituts für Mittelstandsforschung der Universität Mannheim und Anfang der 1990er-Jahre Mitglied der Expertenkommission Wohnungspolitik im Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. 1982 gründete er das Wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Seminar, das bis heute mit regem Interesse von Vertretern von

Wohnungsbaugesellschaften und Stadtverwaltungen, Wissenschaftlern sowie Studierenden aus unterschiedlichen Disziplinen besucht wird. Auch nach seiner Entpflichtung 1995 blieb er der Volkswirtschaftslehre verbunden. Mit ganzem Herzen widmete er sich dem Wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Seminar, und solange ihm dies möglich war, besuchte er die Vorträge und nahm rege an den Diskussionen teil.

Die Mitglieder der Gemeinnützigen Fördergesellschaft für die Mannheimer Arbeitsgemeinschaft für Wohnungswesen, Kreditwirtschaft und Raumordnung der Universität Mannheim e.V. werden Prof. Dr. Hans H. Nachtkamp ein ehrendes Andenken bewahren. Auch der VdW Rheinland Westfalen trauert um einen engagierten Akteur der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und spricht den Angehörigen von Nachtkamp sein tief empfundenes Beileid aus. AW



Zu unserem tiefsten Bedauern haben wir erfahren, dass unser langjähriger geschätzter Kollege

### Volkan Dincer

am 2. April 2016 plötzlich und sehr unerwartet verstorben ist.

Die Menschen im VdW Rheinland Westfalen sind geschockt und tief traurig, weil wir einen überaus engagierten, freundlichen, hilfsbereiten und lieben Menschen verloren haben.

Mit unseren Gedanken sind wir bei seiner Familie und seinen Lieben.

### SILBERNE EHRENADEL

## Langjähriges Wirken im Sinne des genossenschaftlichen Gedankens

**M**itarbeiter, ehemalige Aufsichtsratskollegen und der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Eschweiler trafen am Abend des 18. Februar 2016 zusammen, um den langjährigen Aufsichtsrat Otmar Fiedler zu ehren. Er war bereits als Vorstand der Volksbank Eschweiler eG tätig, als er am 9. Mai 1978 in den Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft gewählt wurde.

Seit dem 19. September 1991 übte er sein Amt als Vorsitzender des Aufsichtsrates aus, bis er im November des Jahres 2015 aufgrund des Erreichens der satzungsmäßigen Altersgrenze ausschied. In Anerkennung seiner Leistungen und seines Wirkens im Sinne des genossenschaftlichen Gedankens zeichnete

der VdW Otmar Fiedler mit der Ehrennadel in Silber des Verbandes aus. Die Auszeichnung wurde durch den Rechtsreferenten Sebastian Tackenberg überreicht.

„Sie haben die Genossenschaft über Jahrzehnte sicher und erfolgreich begleitet“, so Tackenberg. „Energetische Modernisierung, demografische Entwicklung, bezahlbares Wohnen – diese und viele andere Themen galt es zu beachten und zu meistern. Die Anforderungen an Wohnungsgenossenschaften wie ihr traditionsbewusstes Unternehmen hier im schönen Eschweiler sind heute so hoch wie nie.“

Ihrem Mann zur Seite stand – wie schon in den fast 40 Jahren seiner Aufsichtsratsstätigkeit – Frau Fiedler. Auch dieser richtete Herr Tackenberg den Dank und die Anerkennung des VdW aus, ausdrücklich auch im Namen des VdW-Verbandsdirektors Alexander Rychter.



ST

## ZWEIFACHE EHRUNG

## Ehrenurkunde und Ehrennadel für Jürgen Böcking und Hermann Treude

Die Wohnungsgenossenschaft Kreuztal eG hat ihr 90-jähriges Bestehen gefeiert und gleichzeitig langjährige Genossenschaftsmitglieder geehrt. In diesen neun Jahrzehnten hat die 1926 als „Gemeinnütziger Bauverein mit beschränkter Haftung“ ins Leben gerufene Genossenschaft eine bewegte Geschichte erlebt. Und: Der genossenschaftliche Gedanke ist bei Kreuztal sogar noch älter als das Unternehmen selbst.

Denn in der Gemeinde Buschhütten hatte schon seit 1908 eine gemeinnützige Baugenossenschaft bestanden. Durch ihr Einwirken war in den Jahren vor dem Ersten Weltkrieg innerhalb der Gemeinde eine große Zahl an Wohnhäusern gebaut worden. Dann aber folgte die Inflation, die Genossenschaft verfiel der Liquidation. Um die Arbeit angesichts des Wohnungsmangels in den 1930er-Jahren fortzuführen, wurde am 20. März 1926 eine neue Wohnungsgenossenschaft ins Leben gerufen. Zwei Monate später hatte der neue „Gemeinnützige Bauverein eGmbH“ bereits 83 Mitglieder. Für 100 Reichsmark konnte jede dieser Personen einen Geschäftsanteil der

Genossenschaft erwerben. 1942 wurde die Genossenschaft in „Gemeinnützige Wohnstättengenossenschaft für das Amt Ferndorf eGmbH in Kreuztal“ umbenannt.

Im Jahr 1993 erhielt die Wohnstättengenossenschaft Kreuztal dann den heutigen Namen. Inzwischen bewirtschaftet sie zwölf Gebäude mit insgesamt 78 Wohnungen sowie 24 Garagen und vier Carports. Außerdem befinden sich noch drei unbebaute Grundstücke im Eigentum der Genossenschaft. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates Daniel Belz begrüßte zur Feier anlässlich des 90. Bestehensjahrs unter anderem VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, der ein kleines Referat über die Wohnungswirtschaft in Deutschland hielt. „Das Wohnleben ist bunter geworden, denn zukünftig muss behinderten- und altersgerecht gebaut werden, aber auch Betreutes Wohnen steht hoch im Kurs. 400.000 Wohnungen müssen bis 2020 in NRW gebaut, der Wohnungsneubau muss in den nächsten Jahren verdoppelt werden. Hierbei ist die Wohnungswirtschaft gefordert“, so Rychter.



Foto: Wohnungsgenossenschaft Kreuztal eG

Vorstandsvorsitzender Rudolf Biermann, Vorstandsmitglied Herrmann Treude, Präsident Rychter, Vorstandsmitglied Jürgen Böcking (v. l. n. r.)

Anlässlich seines Besuchs konnte der Verbandsdirektor gleich zwei langjährige Akteure der Wohnungsgenossenschaft in besonderer Weise auszeichnen: Er verlieh Jürgen Böcking für die zwanzigjährige Mitarbeit im Vorstand der Genossenschaft die Ehrenurkunde des VdW Rheinland Westfalen. Vorstandsmitglied Hermann Treude zeichnete er für sein bereits 25 Jahre andauerndes Engagement im Vorstand mit der Silbernen Ehrennadel aus.

AW

## WOHNBAU EG WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT ESSEN

## Claus-Werner Genge übernimmt Vorstandsvorsitz

Seit Anfang des Jahres hat die Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen mit Claus-Werner Genge einen neuen Vorstandsvorsitzenden. Genge war bereits Mitte des Jahres 2015 vom Aufsichtsrat zum Nachfolger des bisherigen kaufmännischen Vorstands, Dipl.-Kfm. Winfried Zysk, gewählt worden. Zysk sollte im Frühjahr 2016 in den Ruhestand verabschiedet werden; er verstarb jedoch unerwartet im Januar 2016 im Alter von 65 Jahren.

Der 59-jährige Diplom-Finanzwirt Genge war seit 1990 Mitglied des Aufsichtsrates und bekleidete verschiedene Ämter bei der Wohnbau eG. Von 2012 bis 2015 war er Vorsitzender des Aufsichtsrates der Genossenschaft. Bevor Genge sein Amt als kaufmännischer Vorstand bei der Wohnbau eG



antrat, war er Prokurist bei der Essener Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft. Genge konnte aber auch schon als Interims-Vorstand der Wohnbau Erfahrung sammeln. Im Jahre 2010 sprang er für sechs Monate für den seinerzeit erkrankten Zysk ein. Aber auch privat ist Genge der Wohnbau eG immer schon treu verbunden, er wohnt seit 58 Jahren in einer Genossenschaftswohnung.

„Der derzeitige Wohnungsbestand befindet sich in einem sehr guten, marktfähigen Zustand, sodass man sich zukünftig auch verstärkt mit einem Wachstum des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes befassen kann“, erklärt Genge. Seine Vorgänger im Amt hätten sehr gute Arbeit geleistet und die Wohnbau eG am Essener Wohnungsmarkt hervorragend positioniert.

AW





## Termine 2016

### Termine Verband

<b>Treffpunkt Sozialarbeit</b>	Montag, 18. April 2016	Bochum
<b>Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften</b>	Mittwoch, 20. April 2016	Bochum
<b>Arbeitskreis Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung</b>	Donnerstag, 21. April 2016	Wesel
<b>Arbeitskreis Bauträgerwesen</b>	Dienstag, 26. April 2016	Köln
<b>VdW-Forum Wohnungswirtschaft</b>	Dienstag/Mittwoch, 10./11. Mai 2016	Düsseldorf
<b>VdW-Verbandstag</b>	Dienstag/Mittwoch, 27./28. September 2016	Münster

### Allgemeine Termine

<b>Europäischer Tisch</b>	Montag/Dienstag, 18./19. April 2016	Rheine
<b>AAL-Kongress</b>	Donnerstag/Freitag, 21./22. April 2016	Frankfurt/Main
<b>Tagung „Innovation City“</b>	Montag, 2. Mai 2016	Oberhausen
<b>11. Bielefelder Stadtentwicklungstage</b>	Dienstag/Mittwoch, 7./8. Juni 2016	Bielefeld

## UMSATZSTEUER

# Vorsteuerabzug nur bei vollständiger Rechnungsanschrift

**Die Bundessteuerberaterkammer (BStBK) hat sich mit einer Eingabe an das Bundesministerium der Finanzen (BMF) zum Vorsteuerabzug in Bezug auf die vollständige Rechnungsanschrift gewandt.**

In der Praxis besteht derzeit Verunsicherung beim Vorsteuerabzug im Zusammenhang mit der vollständigen Anschrift des leistenden Unternehmers und des Leistungsempfängers. Fraglich ist, ob der Begriff „vollständige Anschrift“ auch den „Briefkastensitz“, zum Beispiel das Postfach oder eine eigene Postleitzahl der Parteien, umfasst.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat hierzu unter anderem entschieden, dass das Merkmal „vollständige Anschrift“ in § 14 Abs. 4 Nr. 1 Umsatzsteuergesetz (UStG) nur erfüllt ist, wenn der leistende Unternehmer unter dieser Anschrift seine wirtschaftlichen Aktivitäten entfaltet. Deshalb sei der Abzug der in der Rechnung einer GmbH ausgewiesenen Umsatzsteuer nur möglich, wenn der in der Rechnung angegebene Sitz der GmbH bei Ausführung der Leistung und bei Rechnungstellung tatsächlich bestanden hat (BFH-Urteil vom 22. Juli 2015).

In diesem Zusammenhang stellt der BFH auch fest, dass die Finanzverwaltung zu die-

sem Thema eine andere Ansicht vertritt, da es nach Abschnitt 14.5. Abs. 2 Umsatzsteueranwendungserlass (UStAE) zulässig ist, wenn die Postfachadresse des Leistungsempfängers anstelle der Anschrift angegeben wird.

Zudem stellt der BFH klar, dass er nicht mehr an Äußerungen in früheren Urteilen festhält. Seinerzeit hatte der BFH festgestellt, dass die Rechnungsanforderungen erfüllt sind, wenn ein Briefkastensitz mit postalischer Erreichbarkeit auf der Rechnung angegeben ist. Das BFH-Urteil wurde am 30. Januar 2015 im Bundessteuerblatt II, Seite 914 veröffentlicht und wird somit von den Finanzbehörden allgemein angewendet.

Die Bundessteuerberaterkammer (BStBK) wirft folgende Fragen im Zusammenhang mit der Aussage in Abschn. 14.5. Abs. 2 UStAE auf:

Derzeit besteht in der Praxis Rechtsunsicherheit darüber, ob die Finanzverwaltung die Ausführungen des Urteils ausschließlich auf die Anschrift des leistenden Unternehmers bezieht. In diesem Fall würden die Ausführungen im Umsatzsteueranwendungserlass weiterhin gültig bleiben, und Rechnungen, die das Postfach oder die Großkundenadresse des Leistungsempfängers nennen,

würden die Rechnungsanforderungen für den Vorsteuerabzug erfüllen.

Eine solche Umsetzung des Urteils wäre für die Praxis zu begrüßen, da ansonsten massenhaft Rechnungskorrekturen drohen. Der Formalismus bei Rechnungspflichtangaben stellt für Steuerpflichtige grundsätzlich eine große Hürde dar.

Sollte die Finanzverwaltung der Auffassung sein, dass sich das Urteil auf beide Anschriften bezieht – also sowohl die des Leistenden als auch die des Leistungsempfängers – ist nach § 176 Abs. 1 Nr. 3 Abgabenordnung (AO) Vertrauensschutz für einschlägige Fälle zu gewähren.

Offen bleibt auch, wie Steuerpflichtige mit dem Urteil im Zusammenhang mit Umfirmierungen, Umwandlungen und Unternehmenssitzverlegungen umzugehen haben. Ist die zutreffende Anschrift für den Zeitpunkt der Ausführung der Leistung oder für den Zeitpunkt der Rechnungstellung zu verwenden?

Die Bundessteuerberaterkammer bittet um zügige Klärung der offenen Fragen. *JG*



Foto: Increa - fotolia.com





Foto: jochennees – istockphoto.com

**BAUABZUGSSTEUER****Installationen von Photovoltaikanlagen**

**Gemäß § 48 Einkommensteuergesetz (EStG) ist der Empfänger von Bauleistungen (zum Beispiel Wohnungsunternehmen) verpflichtet, von der Gegenleistung einen Steuerabzug von 15 Prozent für Rechnung des Leistenden vorzunehmen.**

Der Steuerabzug muss nicht vorgenommen werden, wenn der Leistende dem Leistungsempfänger eine im Zeitpunkt der Gegenleistung gültige Freistellungsbescheinigung nach § 48b Abs. 1 Satz 1 EStG vorlegt oder die Gegenleistung im laufenden Kalenderjahr bestimmte Beträge (5.000 Euro beziehungsweise 15.000 Euro) voraussichtlich nicht übersteigen wird. Für die Ermittlung des Betrages sind die für denselben Leistungsempfänger erbrachten und voraussichtlich zu erbringenden Bauleistungen zusammenzurechnen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Installation einer Photovoltaikanlage an oder auf einem Gebäude ab 2016 als Bauleistung eingestuft wird. Dies hat zur Folge, dass der Leistungsempfänger verpflichtet ist, von dem Rechnungsbetrag des Leistenden einen Steuerabzug in Höhe von 15 Prozent vorzunehmen (Bauabzugsteuer) beziehungsweise eine Freistellungsbescheinigung einzufordern ist und eine Kopie zu den Unterlagen zu legen ist. Seit dem 1. Januar 2002 gilt diese Regelung grundsätzlich für Vermieter von Wohnungen oder Grundstücken, die Bauleistungen beziehen. Seit dem 1. Januar 2016 wird nunmehr auch die Installation einer Photovoltaikanlage an oder auf einem Gebäude als Bauleistung angesehen. In der Vergangenheit wurde bei der Installation einer solchen Anlage die Erstellung einer Betriebsvorrichtung angenommen, die nicht zum Einbehalt der Steuer verpflichtete.

JG

**GEWINNREALISIERUNG BEI ABSCHLAGSZAHLUNGEN IN DER STEUERBILANZ****Anwendungszeitpunkt hinausgeschoben**

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit Urteil vom 14. Juni 2014 entschieden, dass die Gewinnrealisierung bei Planungsleistungen eines Ingenieurs nicht erst mit der Abnahme oder Stellung der Honorarschlussrechnung eintritt, sondern bereits dann, wenn der Anspruch auf Abschlagszahlung nach § 6 Abs. 2 HOAI (Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen) in der Fassung vom 21. September 1995 entstanden ist. Die Finanzverwaltung hat mit Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) vom 29. Juni 2015 die Auffassung vertreten, dass die Urteilsgrundsätze nicht nur auf Abschlagszahlungen nach der aktuellen HOAI (§ 15 Abs. 2 HOAI 2013) anzuwenden sind, sondern darüber hinaus auch auf Abschlagszahlungen bei Werkverträgen nach § 632a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Die neuen Grundsätze sollten erstmals für Wirtschaftsjahre angewendet werden, die nach dem 23. Dezember 2014 begannen. Vorschüsse sind von der Neuregelung nicht betroffen.

Das Institut der Wirtschaftsprüfer hat die Verwaltungsauffassung in der 241. Sitzung des Hauptfachausschusses abgelehnt, da sie dem Realisationsprinzip nach § 252 Abs. 1 Nr. 4 Handelsgesetzbuch (HGB) widerspricht. Zudem sind zahlreiche Praxisfragen

im Zusammenhang mit der Rechtsauffassung der Finanzverwaltung noch ungeklärt. Die Bundessteuerberaterkammer hat dem BMF mit Schreiben vom 18. Dezember 2015 verschiedene Fragen und Lösungsvorschläge vorgetragen. Auch von den Wirtschaftsverbänden war wiederholt auf die Probleme bei der Abgrenzung von Abschlagszahlungen hingewiesen worden.

Unstreitig ist es, dass die Gewinnrealisierung bei Abschlagszahlungen nicht für die handelsrechtliche Bilanzierung gilt. Das BMF fordert (nur) für steuerliche Zwecke eine entsprechende Gewinnrealisierung.

In einem Schreiben vom 18. Februar 2016 hat die Finanzverwaltung nunmehr angekündigt, die bestehende Übergangsregelung zu verlängern. Die Entscheidungsgrundsätze können danach erstmals auf Verträge angewendet werden, die nach dem 30. Juni 2016 abgeschlossen werden. Die im BMF-Schreiben vom 29. Juni 2015 enthaltene Verteilungsregelung für den Gewinn ist nach dieser Anwendungsregelung nicht mehr erforderlich. Dieses Ergebnis soll auch durch BMF-Schreiben bekannt gemacht werden. Die Beantwortung weiterer Fragen werde derzeit noch mit den obersten Finanzbehörden der Länder erörtert.

JG



Foto: sveta – fotolia.com



MIETNEBENKOSTEN

## EuGH-Urteil vom 16. April 2015 zur umsatzsteuerlichen Behandlung von Mietnebenkosten

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin, hat sich beim Bundesfinanzministerium (BMF) nach dem aktuellen Stand der Beratungen mit den Ländern zum Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) vom 16. April 2015 und eventuellen umsatzsteuerlichen Auswirkungen für Deutschland erkundigt. Derzeit sind Mietnebenkosten zur umsatzsteuerfreien Vermietung gem. § 4 Nr. 12 Umsatzsteuergesetz (UStG) ebenfalls umsatzsteuerbefreit.

Folgende Auskunft wurde erteilt: Das BMF hat potenzielle Auswirkungen der EuGH-Rechtsprechung zwischenzeitlich mit den Ländern beraten. Die Länder sind überwiegend derselben Auffassung wie das BMF, dass hieraus für Deutschland keine Schlussfolgerungen zu ziehen sind. Alle Länder sind an diesen Beschluss gebunden. Es wird kein BMF-Schreiben in dieser Angelegenheit geben. Es erfolgt – jedenfalls derzeit – auch keine Änderung des Umsatzsteueranwendungserlasses (Abschnitt 4.12.1. Abs. 5 USt-

AE) in Bezug auf Stromlieferungen durch den Vermieter als Nebenleistung zur Hauptleistung (Vermietung). JG



Foto: Jürgen Fächle – fotolia.com

BAUWIRTSCHAFT

## Besonderheiten der Besteuerung und Bilanzierung

Aus den branchenspezifischen Gegebenheiten in der Bauwirtschaft ergeben sich Besonderheiten in der Besteuerung und Bilanzierung.

■ Uns liegt ein diesbezüglicher Flyer vor, den wir gerne auf Anfrage zur Verfügung stellen.

WP/StB Jürgen Gnewuch  
Tel.: 0211 1699828  
j.gnewuch@vdw-rw.de

Es wird unter anderem eingegangen auf Garantie- und Gewährleistungsverpflichtungen, Bauabzugssteuer, Steuerschuldumkehr bei Bauleistungen, Teilleistungen, Umsatzsteuerbesteuerung und Arbeitsgemeinschaften in der Bauwirtschaft. JG

UMSATZSTEUER

## Organschaft mit Tochterpersonengesellschaft

Nach dem Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 2. Dezember 2015 kann neben einer juristischen Person auch eine Personengesellschaft in das Unternehmen des Organträgers eingegliedert sein, wenn Gesellschafter der Personengesellschaft neben dem Organträger nur Personen sind, die nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 Umsatzsteuergesetz (UStG) in das Unternehmen des Organträgers finanziell eingegliedert sind (Änderung der Rechtsprechung).

Nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) war zu erwarten, dass der BFH die Organfähigkeit von Personengesellschaften entgegen dem Gesetzeswortlaut grundsätzlich anerkennt. Der BFH hat dies juristisch bewältigt, indem er eine Gesetzeslücke konstatiert und diese im Wege teleologischer Extension geschlossen hat.



Foto: Othier-Kauepach

Dabei hat er die Einbeziehung von Personengesellschaften als Organgesellschaften auf das unabdingbare Maß begrenzt. Personengesellschaften können danach nur Organgesellschaften sein, wenn neben dem Organträger an ihnen Personen beteiligt sind, die nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 UStG am Unternehmen des Organträgers finanziell beteiligt sind. Der Organträger muss also unmittelbar und mittelbar zu 100 Prozent

beteiligt sein. Die früheren Rechtsinstitute des organschaftsähnlichen Verhältnisses und der Unternehmenseinheit feiern also keine Auferstehung. Die Finanzverwaltung wird sich sicher alsbald zur Tragweite des Urteils äußern, das einige Fragen aufwirft. Erforderlich ist jedenfalls eine vertrauensschützende Übergangsregelung für die Fälle, in denen die Organschaft unerwünscht ist. JG

# Asbest in Wohnräumen

**RECHTE UND PFLICHTEN** >> Asbest ist eine silikatische Mineralfaser natürlichen Ursprungs, die insbesondere aufgrund ihrer Vorteile im Hinblick auf den Brand-, Schall-, Wärme- und Feuchtigkeitsschutz seit 1880 im industriellen Maßstab bergwerksmäßig abgebaut und verarbeitet wurde.

Gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 1 der Gefahrstoffverordnung besteht wegen seiner gesundheitsgefährdenden Wirkung heute weitgehend ein Herstellungs- und Verwendungsverbot für Asbest. Nach Abschnitt 2 des Anhangs zur Verordnung über Verbote und Beschränkungen des Inverkehrbringens gefährlicher Stoffe, Zubereitungen und Erzeugnisse nach dem Chemikaliengesetz dürfen Asbeststoffe grundsätzlich nicht in den Verkehr gebracht werden.

Die Gesundheitsgefahr ergibt sich in erster Linie durch die Einatmung von frei gesetzten Asbestfasern, die neben Atemnot und Einschränkungen der Lungenfunktion in schweren Fällen zu Lungenkrebs führen können. Problematisch sind hierbei zum einen die Nichtfeststellbarkeit eines Grenzwertes oder Schwellenwertes für eine Gesundheitsgefährdung, die lange Inkubationszeit, die

für asbestbedingte Krankheiten bei 30 bis 40 Jahren liegen kann, und zum anderen die Unkenntnis, ob sich in einem Gebäude asbesthaltige Produkte befinden.

Unterschieden wird hierbei zwischen schwach gebundenem und fest gebundenem Asbest. Im Gegensatz zu schwach gebundenem Asbest geht von fest gebundenem Asbest nur eine Gefahr aus, wenn aufgrund von Beschädigungen Asbestfasern in die Luft freigesetzt werden. Bei schwach gebundenem Asbest reichen hierfür bereits minimale Beschädigungen oder Erschütterungen. Schwach gebundener Asbest findet sich zum Beispiel in Brandschutzplatten (Promasbest), Nachtspeicheröfen, die vor 1977 gebaut wurden, Dichtungsmaterialien und Spritzasbest. Wegen des hohen Risikos dieser Materialien wurde 1989 die „Richtlinie für die Bewertung und Sanierung schwach-

gebundener Asbestprodukte in Gebäuden“ (Asbestrichtlinie, aktuelle Fassung von 1996) eingeführt, die uneingeschränkt für alle baulichen Anlagen gilt. Fest gebundener Asbest findet sich oftmals in Wänden, Fußbodenbelägen mit Floor-Flex-Platten, Fensterbänken und Rohrummantelungen.

## Liegt ein Mangel vor?

### 1. Asbest wurde bereits in die Raumluft freigesetzt

Wenn ein Mietobjekt mit einem Schadstoff, zum Beispiel Asbest, belastet ist, bei dem die Unzumutbarkeit einer potenziellen Gefährdung nicht hinreichend sicher an festgelegten Grenzwerten zu messen ist, ist es bereits mangelhaft, wenn und weil es nur in der Befürchtung der Gefahrverwirklichung genutzt werden kann. Die bloß latent befürchtete Gefahr kann die Wertschätzung und den ungestörten Gebrauch der Sache







beeinträchtigen. Es liegt mithin ein Mangel vor (OLG Hamm, Urteil vom 13. Februar 2002, Az.: 30 U 20/01; LG Berlin, Urteil vom 16. Januar 2013, Az.: 65 S 419/10).

## 2. Das bloße Vorhandensein von Asbest

Solange sich keine konkrete Gefahr abzeichnet, liegt grundsätzlich kein Mangel vor. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn zum Beispiel Klebstoff unter Bodenplatten mit Asbest belastet ist, dieser jedoch vollständig abgedeckt ist und die übliche Nutzung des Bodens zu keiner mechanischen Belastung, keinem Abrieb und mithin keiner Freisetzung in die Umgebung führt (LG Berlin, Urteil vom 3. Dezember 2014, Az.: 65 S 220/14).

Ergibt sich jedoch eine Einschränkung der vertraglich vorgesehenen Nutzungsmöglichkeiten, das heißt, wenn jegliche Arbeiten, bei denen ein mechanisches Einwirken erfolgt, nur noch durch entsprechende Fachfirmen mit entsprechenden Schutzvorkehrungen zulässig sind, ist ein Mangel gegeben (LG Berlin, Urteil vom 3. Dezember 2010, Az.: 63 S 42/10).

### Muss Asbest immer beseitigt werden?

Wenn durch das Vorhandensein von Asbest ein Mangel vorliegt, stehen den Mietern die gleichen Rechte zu wie bei jedem anderen Mangel. Insbesondere der Mangelbeseitigungsanspruch.

Zudem kann der Mieter die Miete mindern, soweit die Gebrauchsbeeinträchtigung erheblich ist (LG Berlin, Urteil vom 3. Dezember 2010, Az.: 63 S 42/10; LG Berlin, Urteil vom 16. Januar 2013, Az.: 65 S 419/10; AG Spandau, Urteil vom 19. März 2015, Az.: 6 C 539/14).

Die Asbestbelastung kann zudem auch einen Anspruch auf Schadensersatz und/oder Schmerzensgeld rechtfertigen (LG Dresden, Urteil vom 25. Februar 2011, Az.: 4 S 73/10), insbesondere wenn die Sanierung unsachgemäß erfolgt.

### Wann muss der Mieter informiert werden?

Bei fest gebundenem Asbest ohne Vorliegen einer konkreten Gefahr kann der Vermieter auf eine Mängelanzeige des Mieters, zum Beispiel bei Beschädigungen, die zu einer Freisetzung führen könnten, vertrauen. Eine vorherige Aufklärungspflicht über die etwaige Verwendung asbesthaltiger Materialien sowie davon ausgehende Gefahren besteht nicht (AG Neukölln, Urteil 2. September 2014, Az.: 18 C 97/14).

Gleiches gilt für den Verkauf von Gebäuden. Der Verkäufer muss nicht ungefragt über das Vorhandensein von Asbest informieren, soweit mangels konkreter Gesundheitsgefährdung und üblicher Nutzungsmöglichkeit

kein Mangel gegeben ist (OLG Koblenz, Urteil vom 4. März 2015, Az.: 5 U 1216/14; BGH, Urteil vom 27. März 2009, V ZR 30/08).

Bestehen hingegen Anhaltspunkte, die auf das Vorliegen einer Gefährdung oder einer erheblichen Einschränkung der Nutzbarkeit hindeuten, oder verlangt der Mieter eine Auskunft, muss der Vermieter oder Verkäufer seiner Aufklärungspflicht nachkommen. Insbesondere sollte im Mietverhältnis auf das Unterlassen von Beschädigungen und die Aufforderung zur Anzeige solcher hingewiesen werden.

Haben die Bewohner einer Mietwohnung den begründeten Verdacht, dass sie durch Schadstoffe in den Räumen belastet oder gar gefährdet werden, hat der Vermieter eine entsprechende Untersuchung einzuleiten und die Kosten für diese zu übernehmen (AG Frankfurt, Urteil vom 18. Januar 1999, Az.: 33 C 2618/98-27).

Obwohl die Hauptverwendungszeit von Asbest in den 1950er- bis 1970er-Jahren lag, zeigt sich nach vorstehenden Ausführungen, dass auch in Zukunft weiterhin mit zahlreichen Asbestfällen, neuen Fragestellungen und entsprechenden Gerichtsverfahren zu rechnen ist.

CM 





## URTEIL DES BUNDESGERICHTSHOFS

## Wirksame Übertragung der Betriebskosten auf den Mieter

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich in einer jüngsten Entscheidung (BGH, Urteil vom 10. Februar 2016, Az. VIII ZR 137/15) zum wiederholten Mal mit der Frage der wirksamen Übertragung der Betriebskosten auf den Mieter befasst. Das Gericht hat erneut festgestellt, dass es zu einer wirksamen Umlagevereinbarung von Betriebskosten in der Wohnraummiete – auch in einem Formularmietvertrag – nicht der Aufzählung der einzelnen Betriebskosten bedürfe. Vielmehr sei es bereits, jedenfalls soweit es nicht um „sonstige“ Betriebskosten im Sinne von Nummer 17 der Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung ginge, ausreichend, dass auf die Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung verwiesen werde. In dieser Entscheidung stellte der BGH zusätzlich ausdrücklich fest, dass es unschädlich sei, wenn die in Bezug genommene Rechtsgrundlage bei Abschluss des Mietvertrages nicht mehr in Kraft sei. Dem Mieter sei aufgrund der Regelung hinreichend klar, dass der jeweilige Betriebskostenkatalog gemeint ist, so wie er sich aus der gültigen Verordnung zu den in der Wohnraummiete umlegbaren Betriebskosten ergebe.

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt forderten die Mieter vom Vermieter die in den vergangenen drei Jahren gezahlten Betriebskosten zurück. Diese Rückforderungen begründeten die Mieter damit, dass der abgeschlossene Mietvertrag keine wirksame Übertragung der Betriebskosten auf den Mieter enthalte. Die Klausel verweise nämlich lediglich auf „Anlage 3 zu § 27 Abs. 2 Zweite Berechnungsverordnung“, die zu diesem Zeitpunkt nicht mehr in Kraft war.

Der BGH entschied, dass die Vereinbarung über die Umlage von Betriebskosten wirksam sei und die Mieter daher keinen Anspruch auf Rückzahlung ihrer Vorauszahlungen haben. Zu einer wirksamen Umlagevereinbarung von Betriebskosten in der Wohnraummiete bedürfe es nicht der Aufzählung einzelner Betriebskosten. Die vertragliche Regelung des streitgegenständlichen Mietvertrages sei dahingehend auszulegen, dass die Mieter alle Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB in Verbindung mit dem Betriebskostenkatalog in der dazu erlassenen Betriebskostenverordnung zu tragen habe. Der Begriff der Betriebskosten sei

durch Rechtsverordnung und später durch Gesetz hinreichend definiert und daher ohne Weiteres verständlich. Bei verständiger Würdigung sei durch die streitgegenständliche Regelung unmissverständlich klargestellt, dass der jeweilige Betriebskostenkatalog gemeint ist, so wie er sich aus der gültigen Verordnung zu den in der Wohnraummiete umlegbaren Betriebskosten ergebe. Zudem sei es allgemein üblich, in Mietverträgen die Umlage sämtlicher Betriebskosten zu vereinbaren und abzurechnen, die umlagefähig sind. Aus der streitgegenständlichen Regelung werde daher ausreichend deutlich, dass der Vermieter sämtliche umlegbaren Betriebskosten auf den Mieter umlegen wollte.

Für die Praxis bedeutet die vorstehend zitierte Entscheidung, dass die Betriebskosten auch dann wirksam auf den Mieter umgelegt sind, wenn sich die Klausel im Mietvertrag auf eine nicht mehr in Kraft befindliche Regelung bezieht. Mithin hat der Vermieter gegen den Mieter auch in diesem Fall einen Anspruch auf Ausgleich aller umlegbaren Betriebskosten. Die umzulegenden Betriebskosten müssen nicht im Einzelnen aufgeführt werden.

## „SCHALLSCHUTZ IM HOCHBAU“

## Neue Norm vom DIN-Arbeitsschutz verabschiedet

**Am 7. Dezember 2015 hat der NA Bau-Arbeitsschutz im DIN die Veröffentlichung der neun Teile der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ beschlossen. Grundlage ist die bauteilbezogene Schalldämmung. Grundsätzlich wurden die Anforderungen nicht erhöht. Aufgrund der Nachweisregeln kommt es in Teilen zu geringfügigen Erhöhungen des Anforderungsniveaus an die Luft- und Trittschalldämmung.**

Die neue DIN 4109 „Schallschutz zum Hochbau“ besteht aus den folgenden Teilen:

- Teil 1 Mindestanforderungen an die Schalldämmung
- Teil 2 Rechnerische Nachweise an die Erfüllung der Anforderungen
- Teil 4 Handhabung bauakustischer Prüfungen
- Teil 31 Bauteilkatalog – Rahmen-dokument und Grundlagen
- Teil 32 Bauteilkatalog – Massivbau
- Teil 33 Bauteilkatalog – Holz-, Leicht- und Trockenbau flankierende Bauteile
- Teil 34 Bauteilkatalog – Vorsatzkonstruktionen vor massiven Bauteilen
- Teil 35 Bauteilkatalog – Elemente, Fenster, Türen, Vorrangfassaden
- Teil 36 Bauteilkatalog – Gebäudetechnische Anlagen

Damit ist ein über dreizehnjähriges zähes Ringen für einen angemessenen und wirtschaftlich zu realisierenden Schallschutz recht erfolgreich abgeschlossen. Im Jahr 2002 wurde erstmals versucht, die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und der VDI 4100 (Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz für Wohnungen) in einem einheitlichen Normenwerk zu harmonisieren. Wegen diametraler Auffassungen und überzogener Ansprüche der Akustik- und Ingenieurverbände scheiterte dies. In 2004 hatten sich die Verbände der Bau- und Wohnungswirtschaft deutlich in einem Positionspapier zum baulichen Schallschutz gegen ein Schallschutzkonzept mit drei Klassen ausgesprochen. Die Verbände forderten, die Normung müsse das

qualitativ angemessene und wirtschaftliche Bauen unterstützen. Die Norm sollte eindeutige Anforderungen an den Schallschutz regeln, um die Vorgaben der Bauordnungen der Länder umzusetzen. Darüber hinausgehende Schallschutzqualitäten sollten zwischen Vertragspartnern privatrechtlich zu vereinbaren sein. Zudem forderten die Verbände, dass die Vertretung der Interessen der Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft künftig angemessener durch Sitz und Stimme in den Arbeitsausschüssen des DIN sichergestellt werden müsse.

Dies erfolgte ab 2005. In 17 Sitzungen wurde seitdem das Normenwerk DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erarbeitet. Neue europäische Berechnungsvorgaben, wie die DIN EN 12354, wurden berücksichtigt. Im Jahr 2012 stellte sich heraus, dass diese präziseren Berechnungsverfahren sich aber als ungeeignet für Wohnungen mit kleinen Räumen erwiesen. Der bis dahin verfolgte raumbezogene (nachhallzeitbezogene) Schallschutz wurde für diese Anwendung verworfen. Damit waren die Grundlagen des neuen Schallschutzwerkes gelegt und eine grundlegende Erhöhung der Schallschutzanforderungen verhindert. Im Jahr 2013 konnte der Normenentwurf vom DIN-Ausschuss veröffentlicht werden. Im Jahr 2015 wurden in mehreren Sitzungen die teils erheblichen

Einsprüche bewertet. Letztlich wurde in der Sitzung des NA Bau-Arbeitsausschusses am 7. Dezember 2015 das komplette Normenwerk mit Mehrheit verabschiedet.

Zwar ist die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft insbesondere mit einigen Nachweisregeln unzufrieden, da zu befürchten ist, dass bei bewährten schweren Massivbaukonstruktionen eine geringfügige Erhöhung des Anforderungsniveaus an die Luft- und Trittschalldämmung eintritt. Die Norm ist ein Kompromiss zwischen den Anforderungen der Wohnungs-, Immobilien- und Bauwirtschaft und der Sicherung einer zukunftsfähigen Bauqualität.

In Ergänzung zu der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ mit ihren neuen Teilen wird zurzeit ein erhöhter Schallschutz in der DIN SPEC 91314 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen für einen erhöhten Schallschutz im Wohnungsbau“ erarbeitet. Mit der Veröffentlichung ist im Februar/März 2016 zu rechnen. Sofern im DIN eine Überarbeitung des Beiblatts 2 zum erhöhten Schallschutz zur DIN 4109 weitergeführt wird, soll die DIN SPEC 91314 als Beiblatt in das Grundlagenwerk DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ eingehen.

FRK



Foto: absolutimages – fotolia.com

**WOHNUNGSWIRTSCHAFT IM WANDEL**

# Digitale Transformation in der Wohnungswirtschaft

Die „digitale Transformation in der Wohnungswirtschaft“ ist ein weites Feld. Langfristig - davon gehen zumindest Forscher aus - wird sich die Wohnungswirtschaft durch veränderte Möglichkeiten und Potenziale digitaler Medien und des Internets in deren Strategie, Struktur und Prozessen nachhaltig ändern. Das fortschreitende digitale Zeitalter wird dabei zu einem Wandel des bestehenden Verständnisses von Mietern, Geschäftsbeziehungen und Wertschöpfungsketten führen. Die Studie „Digitale Transformation in der Wohnungswirtschaft“, ein Gemeinschaftsprojekt von DMK E-Business und FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung, hat sich zum Ziel gesetzt, den Status quo der digitalen Transformation aus Sicht der Wohnungsmarktakeure zu ermitteln. Aus den Antworten der 113 befragten Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften soll der sogenannte Digitalisierungsgrad abgeleitet werden.

Die digitale Transformation ist auch in der Wohnungswirtschaft nicht mehr aufzuhalten. Mieter werden perspektivisch verstärkt digitale Kanäle für den Kontakt zum Wohnungsunternehmen suchen. Sie werden sich online aktiv über Services und Leis-

tungsfähigkeit der Branche austauschen. Neben dem systematischen Kundendialog zwischen Mietern und Vermietern - eventuell über Mieterportale - werden die digitalen Möglichkeiten auch Dienstleistungen und Produkte entstehen lassen, die letztlich zu weiteren Geschäftsmodellen neben der klassischen Wohnraumvermarktung führen können. Dass dies nicht von heute auf morgen passieren wird und immer auch in Abhängigkeit von der Größe und Leistungsfähigkeit des jeweiligen Wohnungsunternehmens zu betrachten ist, ist naheliegend. Im Rahmen der Studie werden die Akteure von Wohnungsgesellschaften nach deren Wahrnehmung und Bewertung des digitalen Wandels befragt. Die Studie stellte acht Leitfragen, die mithilfe einer quantitativen Forschungsmethodik ermittelt wurden. Die Kernergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

**Grundwahrnehmung der digitalen Transformationen**

Das Thema „Digitale Transformation“ ist in der Wohnungswirtschaft angekommen: 92 Prozent der Befragten stimmen darüber überein, dass die Digitalisierung der Wohnungswirtschaft zwingend notwendig ist, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Aber:

86 Prozent der Akteure urteilen, dass sich das Geschäftsmodell nicht grundlegend verändern wird. Immerhin 16 Prozent der Befragten sind gegenteiliger Meinung. Die Hälfte der Befragten ist gar der Meinung, dass die Digitalisierung innerhalb der Wohnungswirtschaft die Unternehmenskultur verändert.

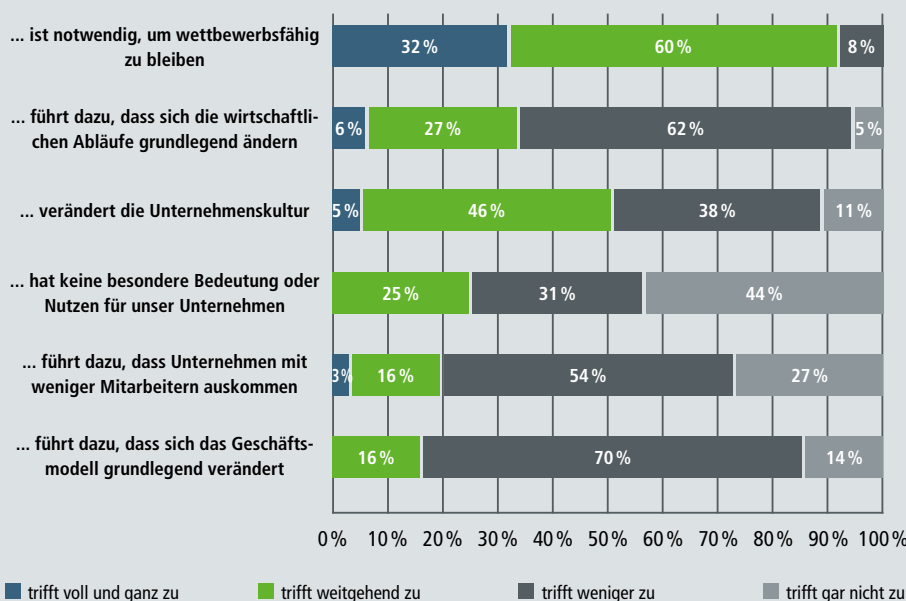
**Einsatz digitaler Prozesse und Technologien in den Wohnungsunternehmen**

Die Digitalisierung hat in allen Funktionsbereichen der Wohnungsunternehmen Einzug gehalten. Sie spielt eine wichtige beziehungsweise sehr wichtige Rolle in der Buchhaltung (86 Prozent), Geschäftsführung/Vorstand/Stabsstellen (84 Prozent), Vermietung (84 Prozent), Marketing/Vertrieb (83 Prozent), Controlling (81 Prozent), Wohnservice/Mieterbetreuung (78 Prozent), Instandhaltung/Auftragswesen mit Dienstleistern (75 Prozent). Die größte Bedeutung aber wird der Digitalisierung aktuell in den Bereichen Marketing/Vertrieb und Vermietung zugemessen. Hier spielen digitale Prozesse und Technologien für knapp jeden zweiten Akteur eine sehr wichtige Rolle. Die Akteure verbinden hiermit vor allem die digitale Kommunikation mit den Mietern beziehungsweise Interessenten über die diversen Internetkanäle.

**Einsatz digitaler Kommunikationsprozesse mit den Mietern/Interessenten**

Fast alle Wohnungsunternehmen betreiben eigene Webseiten. Angefangen von einfachen Internet-Präsenzen, die allgemeine Informationen über die Wohnungsgesellschaft und freie Wohnungen auflisten, bis hin zu hochspezialisierten, technisch anspruchsvollen Web-Projekten (zum Beispiel 3-D-Panorama der Wohnumgebung) inklusive der relevanten Anbindung in die eigenen Systeme haben sich die Webseiten der Wohnungsunternehmen in den letzten Jahren stark ausdifferenziert. Tatsächlich existieren aber auch heute noch Wohnungsunternehmen ohne eigene Webseite. Social-Media-Kanäle werden aktuell nur in Ansätzen zum Einsatz gebracht. Facebook ist hier mit 27 Prozent Spitzenreiter. Die Nutzungszahlen der anderen Anbieter sind minimal: YouTube, Twitter, Instagram werden von nicht einmal jedem zehnten Unternehmen einge-

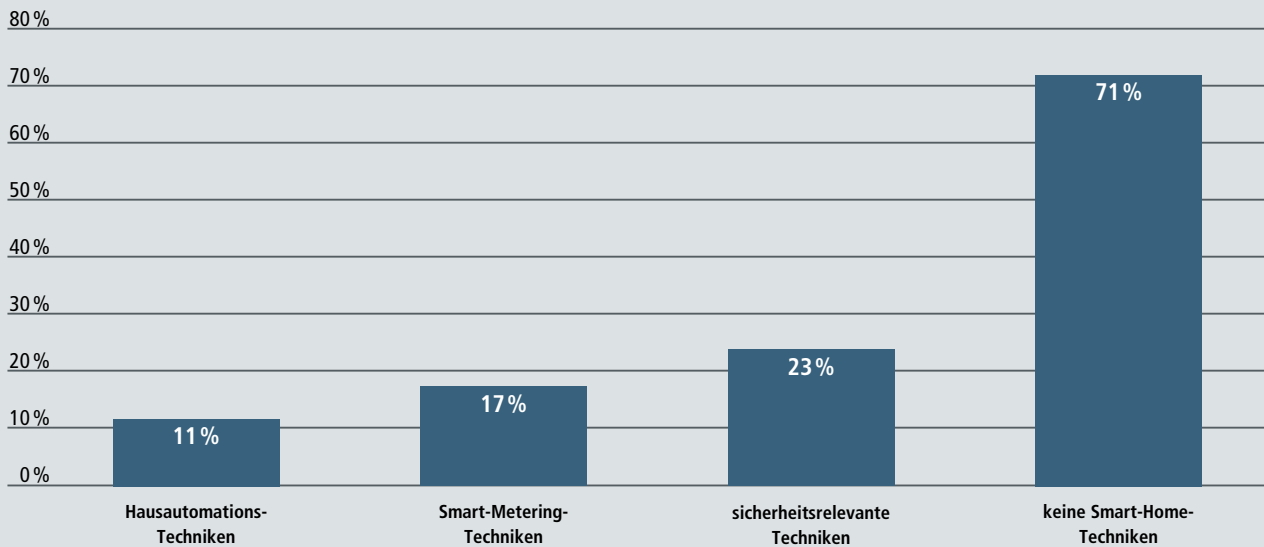
Die Digitalisierung der Wohnungswirtschaft...



Grafiken: DMK E-Business / FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung



In den Wohnungsunternehmen im Einsatz befindliche Smart-Home-Technologien



setzt. Dennoch gaben einige Unternehmen an, ihre Social-Media-Aktivitäten ausbauen zu wollen. Die drei bekanntesten Immobilienplattformen Immobilienscout, Immowelt und Immonet werden neben der eigenen Webseite am häufigsten von den Wohnungsunternehmen eingesetzt.

**Einsatz digitaler Service-Angebote im Mieter-Vermieter-Kontext**

Bestimmte Services gehören digital mehr oder weniger zum Standard, während andere nur in äußerst seltenen Fällen über die Webseite/App der Wohnungsgesellschaft/-genossenschaft in Anspruch genommen beziehungsweise gebucht werden können: Allgemeine Anfragen und Reparaturmeldungen sind in vier von fünf Wohnungsunternehmen digital durchführbar (zumeist über entsprechende Kontakt- und Reparaturformulare). Terminvereinbarungen und Änderungsmeldungen gehören in jedem zweiten Wohnungsunternehmen zu den digitalen Angebotsmöglichkeiten. Im Zuge des geplanten Ausbaus von digitalen Serviceangeboten wurden vor allem sogenannte Mieterportale genannt.

**Einsatz von Smart-Home-Technologien in den Wohnungen und Wohngebäuden**

Das Thema „Smart Home“ hat in den letzten Jahren an Fahrt aufgenommen, da die Vernetzungsmöglichkeiten von Haustechnik und -geräten immer weiter zugenommen hat. In weiten Teilen (71 Prozent) aber setzen die befragten Wohnungsunternehmen aktuell keine Smart-Home-Technologien ein. In immerhin einem knappen Drittel

finden Smart-Home-Technologien bereits Anwendung: Am beliebtesten ist nach Einschätzung der Akteure aktuell der Einsatz von sicherheitsrelevanten Techniken, gefolgt von energieverbrauchsrelevanten Smart-Metering-Technologien und von Hausautomations-Techniken. Viele Befragte gaben aber explizit an, dass es sich beim Einsatz nur um „Anfänge“, „Ansätze“ oder „Pilotversuche“ handeln würde.

**Überlegungen in Richtung digitales Geschäftsmodell**

Knapp drei Viertel der befragten Wohnungsunternehmen haben sich schon einmal unternehmensintern mit der Frage beschäftigt, wie ein „digitales Geschäftsmodell“ aussehen könnte und wie an der digitalen Schnittstelle zwischen Vermieter und Mieter Möglichkeiten entstehen könnten, die sich monetarisieren lassen (zum Beispiel Gesundheits-, Pflege- oder haushaltsnahe Dienstleistungen, die der Mieter über die Wohnungsgesellschaft buchen/beauftragen kann.) Aktuell dominieren aber Zweifel, ob die Mieter bereit wären, dafür entsprechend Geld zu bezahlen. 63 Prozent der befragten Unternehmen gehen davon aus, dass es für Mieter zurzeit nicht interessant wäre, Teile der angesprochenen Leistungen über die Wohnungsgesellschaft einzukaufen. Als Gründe gegen weitere digitale Geschäftsmodellüberlegungen nannten die befragten Akteure: 1. Die Fokussierung auf das Kerngeschäft, 2. Zweifel an der Zahlungswilligkeit der Mieter und 3. eine (aktuell) geringe beziehungsweise keine Nachfrage nach Online-Buchung.

Digitalisierung ist zu einem „Managementthema“ geworden, das schon lange nicht mehr ausschließlich von IT-Fachleuten bearbeitet wird. In drei von vier befragten Unternehmen kümmert sich allein der Vorstand beziehungsweise die Geschäftsführung um das Thema, während in den verbliebenen Unternehmen mehrere Führungskräfte zusammen die Digitalisierungsbestrebungen betreuen.

Nahezu jedes dritte Unternehmen gab an, über eine digitale Gesamtstrategie zu verfügen. Diese klärt, wie perspektivisch digitale Technologien das Geschäftsfeld Wohnraumvermietung- und Verwaltung effizient unterstützen (und in ausgewählten Bereichen eventuell sogar das Kerngeschäft erweitern) können. In den meisten Fällen aber existieren lediglich Teilstrategien, so vor allem im Bereich „Vermarktung-Vertrieb“, wo ein zielgerichtetes Zusammenspiel aus Webseite und Immobilienplattformen die Vermarktung von freien Wohnungen steuert. *LW*



Foto: iconimage - fotolia.com

## APRIL UND MAI 2016

18.04.2016	Hannover	Mietschulden abbauen durch wirksame Forderungsgespräche	Robert Mantau	3
19.04.2016	Hannover	Häufigste Fehler bei der Mieterhöhung und Auswirkungen des Mietrechtsänderungsgesetz	Beate Heilmann	3
19.04.2016	Hamburg	Rückkehrer- und Fehlzeitengespräche führen	Susanne Reichmann	4
19.04.2016	HOPPER Hotel et cetera, Köln	Technisches Wissen für Immobilienmakler	Armin Hartmann	2
20.04.2016	Leonardo Hotel am Stadtwald, Köln	Bautechnik aktuell: Wärmedämmung, Lüftung, EnEV und Co. – Was Sie wissen sollten!	Armin Hartmann	2
20.04.2016	EBZ, Bochum	Bilanzierung kompakt – Besonderheiten der Immobilienbilanzierung	Martin Unterrainer	
20.04.2016	Lübeck	Mietrechtliche Grundlagen für Hauswarte, Neu- und Quereinsteiger	Rainer Maaß	2
21.04.2016	EBZ, Bochum	Planung und Budgetierung von Bestandsinvestitionen – Spagat zwischen Notwendigkeiten, Wirtschaftlichkeit und Bilanz	Prof. Dr. Norbert Raschper	2
23.04.2016	EBZ, Bochum	Buchführung lernen – Speziell für Azubis: Unterstufenstoff Buchführung auffrischen und festigen	Moritz Siepmann	2
25.04.2016	EBZ, Bochum	Seminarreihe: Flüchtlingskoordinator in der Wohnungswirtschaft (Modul 1)	Diverse	2
25.04.2016	Hannover	Workshop Englisch für Immobilienexperten	Sherrie Andrea Turnquist	3
26.04.2016	Bremen	Die Abrechnung der Betriebskosten	Kerstin Bonk	3
26.04.2016	Hamburg	ERP-System: Wechsel managen, Prozesse optimieren	Karsten Dankers	4
26.04.2016	EBZ, Bochum	Kaufmännisches Wissen für Architekten und Ingenieure	Peter Schween	2
26.04. – 27.04.2016	EBZ, Bochum	Erfolgreich vermieten an die richtigen Kunden!	Dieter Kiwus	2
27.04.2016	EBZ, Bochum	Wie sind Baumaßnahmen in der Finanzbuchhaltung zu berücksichtigen?	Dirk Wenzel	2
27.04.2016	Hamburg	Teams entwickeln und zum Erfolg führen	Janis Bailitis	4
28.04.2016	Bremen	Den Empfang sicher im Griff: Professionelle Kommunikation am Tresen – ein Praxisworkshop	Natascha Gawlitza-Zorn	3
28.04.2016	EBZ, Bochum	Seminarreihe: Sozialberater in der Wohnungswirtschaft (Modul 1)	u. a. Robert Montau	2
28.04.2016	EBZ, Bochum	Wohnungswirtschaftliches Controlling – Kennzahlensysteme aufstellen und erfolgreich nutzen	Dirk Wenzel	2
02.05. – 03.05.2016	Tremsbüttel	Medientraining für Notfälle	Adrian Teetz	4
03.05.2016	Hannover	So beseitigen Sie das Chaos auf Ihrem Computer – Einfache Lösung für ein effizientes Dokumentenmanagement	Sylvia Helbing	3 4
03.05.2016	EBZ, Bochum	Management von Kleininstandhaltung	Prof. Dr. Norbert Raschper	2
04.05.2016	Hotel Stadtpalais, Köln	Kompetenzkonflikte zwischen Vorstand und Aufsichtsrat erkennen und lösen	Prof. Dr. Jürgen Keßler	2
09.05.2016	Lübeck	Medienrecht für die wohnungswirtschaftliche Praxis	Dr. Peter Hitpaß, RA Rainer Maaß	
09.05.2016	Leonardo Hotel am Stadtwald, Köln	Technisches Wissen kompakt – Zusatzkompetenz „Bautechnik“ für Kaufleute	Dr.-Ing. Armin Hartmann	2
10.05.2016	Oldenburg	Die rechtssichere Wohnungsabnahme (incl. Schönheitsreparaturen)	Detlef Wendt	3

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

**Göttingen ist eine junge lebendige Universitätsstadt mit ca. 130.000 Einwohnern, international agierenden Unternehmen und einer exzellenter Forschungslandschaft. Sie ist das Oberzentrum für Südniedersachsen und Teil der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg.**

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen versorgt seit mehr als 50 Jahren den Göttinger Wohnungsmarkt mit bezahlbaren Wohnungen. Als kommunales Wohnungsunternehmen ist sie ein enger Partner der Kommune bei der Wohnraumversorgung sowie der Stadt- und Quartiersentwicklung. Neben der Bewirtschaftung, Modernisierung und Sanierung ihres Bestandes von rund 4.600 Wohnungen und 21 gewerblichen Einheiten liegt ihre Aufgabe in der Schaffung von neuem zeitgemäßem und bedarfsgerechtem Wohnraum und der Unterstützung der Stadt Göttingen bei Infrastrukturprojekten.

Im Zuge einer Umstrukturierung und Weiterentwicklung des Unternehmens suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine

## **Abteilungsleitung Wohnungsbewirtschaftung (m/w)**

### **Ihre Hauptaufgaben:**

- Führung einer Abteilung mit aktuell sechs Mitarbeitern/-innen im Innen- und Außendienst
- Kontinuierliche Gestaltung der Abteilungsabläufe einer modernen serviceorientierten und effizienten Bestandsbewirtschaftung
- Sachbearbeitung Vermietung
- Erstellung und Überwachung von Kennzahlen zur Planung, Information und Steuerung
- Netzwerkpflege und Zusammenarbeit mit städtischen und sozialen Einrichtungen

### **Wir bieten:**

- Ein eigenverantwortliches, anspruchsvolles und abwechslungsreiches Aufgabenspektrum in einem erfolgreichen kommunalen Wohnungsunternehmen
- Ein motiviertes und innovatives Arbeitsumfeld
- Eine angenehme und wertschätzende Arbeitsatmosphäre

### **Interessiert?**

Dann freuen wir uns über Ihre aussagekräftige Bewerbung bis zum 22.05.2016 inkl. Gehaltsvorstellung an:

### **Ihr Profil:**

- Abgeschlossene immobilienwirtschaftliche Ausbildung möglichst mit vertiefender Weiterbildung oder eine vergleichbare Qualifikation
- Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft, evtl. auch in ähnlichen Branchen
- Führungsfähigkeit und Kommunikationsstärke
- Teamfähigkeit und Belastbarkeit
- Gute EDV-Kenntnisse, insbesondere in MS Office sowie fachbezogenen EDV-Systemen möglichst in Wodis Sigma



Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen  
Inga Wolter · Reinhäuser Landstraße 66 · 37083 Göttingen  
[www.swb-goettingen.de](http://www.swb-goettingen.de)  
Oder auch gern per E-Mail an: [i.wolter@swb-goettingen.de](mailto:i.wolter@swb-goettingen.de)

## **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](mailto:info@vdw-rw.de), <http://www.vdw-rw.de>
- Verantwortlich für den Inhalt:** Alexander Rychter
- Redaktion:** Andreas Winkler (AW, Leitung)  
Eva Appelmann (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.



