

VerbandsMagazin

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

17 FACHTAGUNG
SERIELLER WOHNUNGSBAU

29 ERSTE ÖFFENTLICHE BÜNDNIS-
VERANSTALTUNG IN RHEINLAND-PFALZ

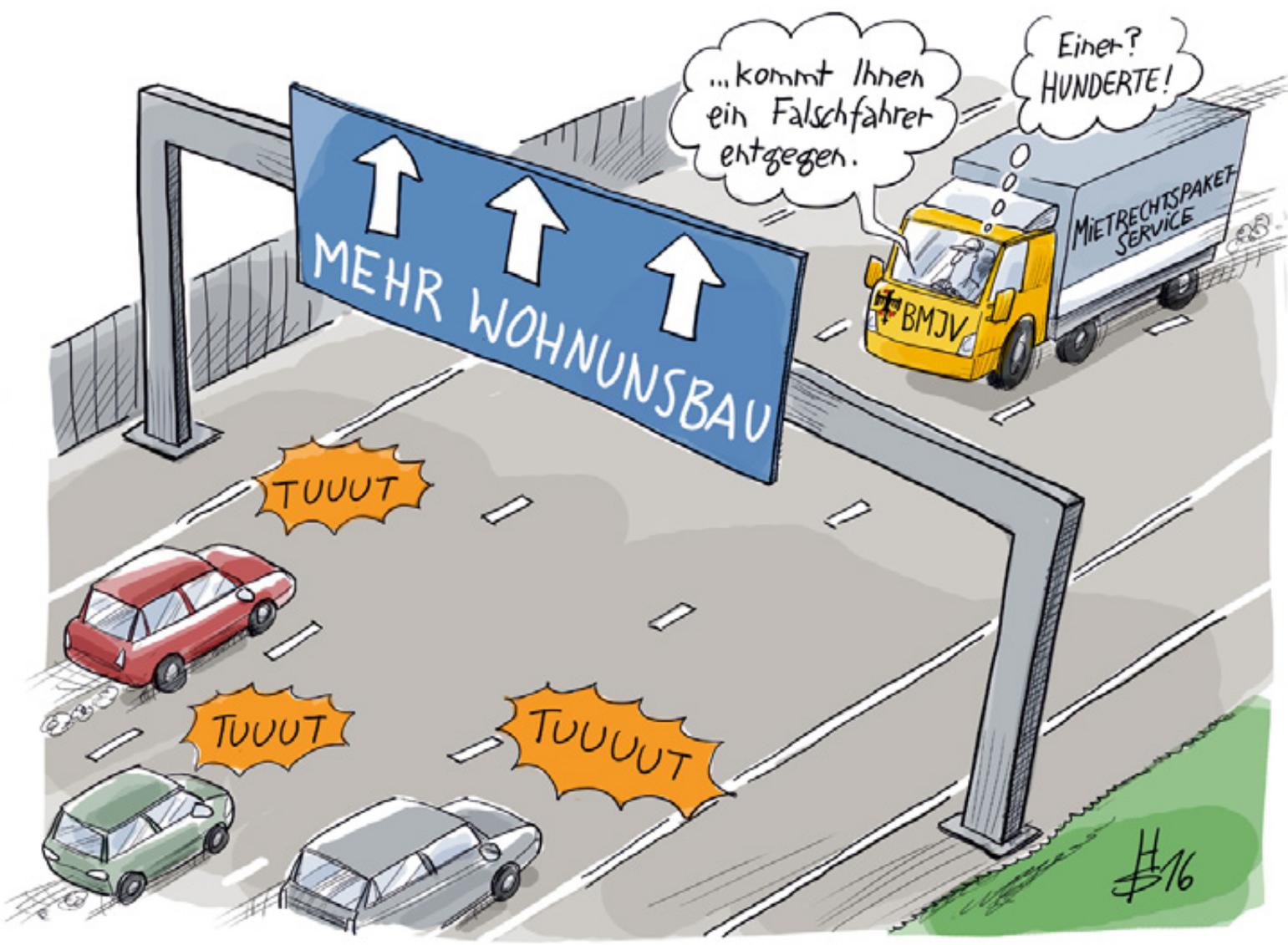
**Teil-
habe**

**Parti-
zipation**

**Bürger-
beteiligung**

4 SCHWERPUNKT
TEILHABE, BÜRGERBETEILIGUNG, PARTIZIPATION
Zeit für Mut zum Streit?





In der Wohnungsbaupolitik ist alles eine Frage der Perspektive.

LIEBE LESER >> kaum zu glauben, wie schnell das geht: Gerade erst registrieren die deutschen Behörden eine Abnahme der Zahl von Flüchtlingen, die täglich über unsere Grenzen nach Deutschland kommen. Sofort jedoch werden die ersten Stimmen laut, die alle angestoßenen Maßnahmen zur Anregung des Wohnungsneubaus schon wieder infrage stellen und die diese Maßnahmen nun einfrieren oder gar zurücknehmen möchten.



Wir dürfen *keinesfalls* wieder auf die *Neubau-Bremse* treten

Es wäre jedoch fatal, wenn die Verantwortlichen den gerade angeschobenen Neubau nun wieder abbremsen würden. Denn es war ja gar nicht die gestiegene Zahl von in Deutschland Schutzsuchenden Menschen, die originär zur Verschärfung der Lage auf den Wohnungsmärkten geführt hat. Die Ursache liegt vielmehr bei den schon jahrelang viel zu niedrigen Neubauzahlen, auf die die Flüchtlingskrise lediglich ein helles Schlaglicht geworfen hatte.

In diesem Licht der Flüchtlingskrise konnte die Politik dann auch nicht mehr ignorieren, worauf der VdW Rheinland Westfalen und seine Partnerverbände bereits seit Jahren hingewiesen haben: Dass nämlich aufgrund einer schlechten Lage auf den Finanzmärkten, aufgrund erheblich gesteigener Baukosten und unattraktiver Förderbedingungen der Neubau, insbesondere von kostengünstigen und öffentlich geförderten Wohnungen, immer schwieriger wurde.

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, unter dem viele Metropolregionen leiden, wurde also keineswegs ausgelöst von den nach Deutschland vor Krieg und Vertreibung

Geflohenen: Er war und ist hausgemacht, und es wurde längst Zeit, etwas dagegen zu unternehmen. Dieser Prozess des Umlenkens und Umdenkens hat nun endlich begonnen.

Und doch zeigt sich, dass es nie gelungen ist, alle Beteiligten von seiner Dringlichkeit zu überzeugen. Während etwa NRW-Bauminister Michael Groschek gerade die Erhöhung der Fördermittel für den Wohnungsbau auf 1,1 Milliarden Euro in Aussicht gestellt hat, steht die ebenso notwendige Erhöhung der komplementären Bundesmittel noch im Raum. Die Einführung einer Sonder-AfA wurde vorerst gestoppt. In der Debatte um ein zweites Mietrechtspaket müssen sich Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften einer Reihe von Vorschlägen aus dem Bundesjustizministerium erwehren, die viele der erreichten Erfolge gleich wieder zunichtemachen würden.

Wir können aktuell nicht sagen, ob die Zahl der Flüchtlinge wieder steigen oder ob sie auf dem jetzt niedrigen Niveau verharren wird: Mehr Wohnungsneubau jedoch ist in jedem Fall dringend notwendig – in beliebten Großstädten wie auch in den schrumpfenden

Regionen, die attraktiv bleiben wollen und müssen, wenn sie sich behaupten wollen. Was in den vergangenen zehn Jahren versäumt wurde, kann eine Leistungsspitze in 2015/16 nicht wieder wettmachen. Die jetzt angestoßenen Diskussions- und Innovationsprozesse müssen unbedingt fortgeführt werden.

Jene, die jetzt bereits wieder auf die Neubau-Bremse treten, denken zu kurzfristig. Die ehemals gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften wollen langfristig lebenswerte Städte bewahren, in denen Bürger mit hohem wie mit niedrigem Einkommen, mit Migrationshintergrund oder ohne einen Platz finden.

Ihr

Alexander Rychter

Verbandsdirektor/Vorstand
des VdW Rheinland Westfalen

4
Schwerpunkt – Teilhabe,
Bürgerbeteiligung, Partizipation –
Zeit für Mut zum Streit?



SCHWERPUNKTTHEMA

- 4 **Zeit für Mut zum Streit?**
Schwerpunkt – Teilhabe,
Bürgerbeteiligung, Partizipation
- 6 **„Wenn die Bemühungen Früchte
tragen, dann steigt auch die
Akzeptanz“**
Interview mit Arndt Klocke –
Politik und Partizipation
- 7 **Von der Euphorie zur
Gleichgültigkeit**
Mitbestimmung am
Tempelhofer Feld
- 8 **Wer Teilhabe will,
muss seinen Teil beitragen**
Albtraum Partizipation (?)
- 9 **Komplexes Spannungsfeld und
reichlich Gegenwind**
Erfahrungen aus den
Mitgliedsunternehmen
- 10 **Schaffung von Akzeptanz gehört
heute zum Kerngeschäft**
Praxisbeispiel VIVAWEST
- 12 **Erweiterte Selbstverwaltung
füllt genossenschaftliche Grund-
prinzipien mit Leben**
Praxisbeispiel
- 13 **Pilotprojekt mit wissenschaftlicher
Begleitforschung**
Audit Generationengerechtes
Wohnen im Quartier

14/15
Wohnen in Europa



EUROPA

- 14 **WoONcongres 2016 –
wonen in beweging**
Lernen von den europäischen
Nachbarn

**Erfolgreiche Auftaktveranstaltung
„Wohnen und Stadtentwicklung
im europäischen Kontext“ am
7. April 2016 in Bochum**
European network for housing and
urban development (ENH)
- 15 **Flüchtlingsunterbringung – Aus-
tausch von länderübergreifenden
Lösungsansätzen**
Europäischer Tisch
- 16 **Einweihung des Georg-Potschka-
Training-Centre in Tansania**
DESWOS
- 17 **Neue Ansätze könnten der
Wohnungsbauoffensive kräftig
Anschub geben**
Fachtagung „Serieller Wohnungsbau“
- 20 **Wohnraum für Flüchtlinge –
Herausforderung für Politik,
Gesellschaft und Wohnungsge-
nossenschaften**
27. IFG-Symposium

AKTUELLES

17
Fachtagung „Serieller
Wohnungsbau“: Neue Ansätze
könnten kräftig Schub geben



21 **20 ausgewählte Stadtquartiere sollen
dem Bottroper Beispiel folgen**
InnovationCity

AKTUELLES NRW

- 24 **Kommunale Wohnungsunterneh-
men sprechen über Unterbringung
und Integration von Flüchtlingen**
WIR – Wohnen im Revier
- 25 **Erhöhter und zielgerichteter
Abruf im Jahr 2015**
Wohnraumförderung

**Weiterentwickelte Version des
Portals BORISplus.NRW online
verfügbar**
IT.NRW – Informationen zum
Immobilienmarkt
- 26 **Sozialdemokraten diskutierten
Bilanzen und Perspektiven der
Wohnungspolitik**
SPD-Landtagstalk

**Wege der Unterstützung
für Wohnungsbau**
CDU-Wohnungsbaudialog
- 27 **Integrationskonferenz der
SPD-Fraktion im Landtag NRW**
Weiter.Gemeinsam.Engagiert.
- 28 **Auszeichnung für grünes Wohnum-
feld in Wohn- und Stadtquartieren**
Wettbewerb „Viertel vor Grün“

- 21 InnovationCity: 20 ausgewählte Stadtquartiere sollen Bottrop folgen



- 28 Wettbewerb „Viertel vor Grün“: Auszeichnung für grünes Wohnumfeld in Wohn- und Stadtquartieren



- 37 Norbert Müller in den Ruhestand verabschiedet



Evaluierung der Zweckentfremdungsregelung durch kommunale Satzung
§ 10 Wohnungsaufsichtsgesetz

AKTUELLES RLP

- 29 „Wege zu einem bezahlbaren Wohnen und Bauen in Rheinland-Pfalz – Initiativen und Förderprogramme praxisnah“
Erste öffentliche Bündnis-Veranstaltung am 12. April 2016 in Mainz

- 30 Wohnungsunternehmen nutzen das Förderangebot der sozialen Mietwohnraumförderung in Rheinland-Pfalz
Zwei aktuelle Beispiele

VDW-ARBEITSKREISE

- 31 **Dokumente reichhaltiger Baugeschichte**
Förderverein für das Baukunstarchiv NRW e. V.
VdW-Arbeitskreis „Steuern und Bilanzierung“

- 32 **Konstituierende Sitzung bringt neuen Vorsitz und Debatten über Bürgerbeteiligung, Integration und Partizipation**
VdW-Arbeitskreis PR & Marketing

VERBAND UND GREMIEN

- 33 **Veranstaltung „Aktuelles Mietrecht“**
Aktivierung von Ehrenamtlichen diskutiert
43. Treffpunkt Sozialarbeit
- 34 **Kompakte Vermittlung aktueller Themen**
34. Treffpunkt regionale Arbeitsgemeinschaften

AUS DEN UNTERNEHMEN

- 34 **Erfolgreiche Quartiersentwicklung im „Klanggarten“ in Köln-Porz**
WSG Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH
- 35 **Pionierprojekt der alternativen Wohnformen gestartet**
Mülheimer Wohnungsbau eG
- 36 **Neues System zur Optimierung des Einkaufs von Bauleistungen**
LEG Immobilien AG
Den Anwohnern gegebenes Versprechen erfüllt
Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG

TERMINE

- 37 **Termine**

JUBILÄEN

- 37 **Norbert Müller in den Ruhestand verabschiedet**
Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
- 38 **25-jähriges Vorstandsjubiläum von Rudolf Schmidt**
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Dortmund eG
Manfred Neuhöfer wird Regionalleiter bei F+B
Neuer Geschäftsführer

- 39 **STEUERN**
- 42 **RECHT**
- 45 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**
- 48 **SEMINARE**

SCHWERPUNKT – TEILHABE, BÜRGERBETEILIGUNG, PARTIZIPATION

Zeit für *Mut zum Streit?*

Die Auseinandersetzungen um Stuttgart 21 haben seinerzeit auch eine neue Diskussion über Partizipation und Bürgerbeteiligung in Deutschland angestoßen. Sie setzte sich fort über weitere umstrittene Projekte wie die Hamburger Elbphilharmonie und den problematischen Verlauf des Berliner Flughafen-Neubaus. Presse und Soziologen meinten, die Morgendämmerung einer Kultur der „Wutbürger“ zu erkennen.

Für die Wohnungswirtschaft war das Thema sicher auch in den vergangenen Jahren beachtenswert. Doch angesichts einer wohnungspolitischen Lage, in der aufgrund der vorausgesagten demografischen Entwicklung eher Schrumpfung und Rückbau auf der Tagesordnung zu stehen schienen, machten die Wohnungsunternehmen le-

diglich punktuell ihre eigenen Erfahrungen mit Anwohnerprotesten und Mieterinitiativen.

Jetzt, im Jahr 2016, konstatieren Politik und Statistikinstitute einen Wohnungsmangel in den Metropolregionen, einen erheblichen Neubaubedarf und eine Schieflage auf den Wohnungsmärkten, die dringend behoben werden soll. Wohnungspolitik ist wieder interessant, ja, hat Priorität: Für Nordrhein-Westfalen ist von 400.000 zusätzlich benötigten Wohnungen bis zum Jahr 2020 die Rede. Im kleineren und ländlich geprägten Rheinland-Pfalz will Bauministerin Doris Ahnen immerhin 4.200 neue Sozialwohnungen alleine in 2016 schaffen, und perspektivisch soll dann in den Folgejahren in ähnlichen Größenordnungen weiterer Wohnraum entstehen.

Die Politik setzt als Partner insbesondere auf die ehemals gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften. Förderprogramme werden verbessert und mit zusätzlichen Mitteln ausgestattet, auch die weiteren Rahmenbedingungen für Neubau, Aufstockung und Nachverdichtung sollen verbessert werden. Um die benötigten Stückzahlen zu erreichen, wird viel getan.

Damit aber kommen auch die Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften nun verstärkt in Kontakt mit Bürgern, die Veränderungen in der eigenen Nachbarschaft zunächst einmal skeptisch gegenüberstehen. Mag es sein, dass sie im Fall einer Nachverdichtung lieb gewonnene Sozial- und Naherholungsräume opfern sollen oder dass sie im Fall von Aufstockung fürch-



ten, das Stadtbild im eigenen Wohnquartier könne sich zum Negativen verändern. Auch das Problem der Baukosten ist noch nicht gelöst: Wohnungsneubau ist in den vergangenen zehn Jahren aufgrund der gesetzlichen Auflagen um gut 50 Prozent teurer geworden. Auch wenn modernisiert wird, müssen die Vermieter danach höhere Mieten verlangen, um die Maßnahmen gegenzufinanzieren.

„An die Mitgliedsgesellschaften und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen werden von unterschiedlichen Akteuren sehr unterschiedliche Erwartungen gerichtet“, sagt VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. „Sie sollen viel Neubau betreiben und günstigen Wohnraum schaffen, sollen ältere Bestände regelmäßig modernisieren und ausgesprochen anspruchsvolle und

teure Vorgaben zur Energieeffizienz der Gebäude erfüllen. Sie sollen die Demografiefestigkeit ihrer Bestände sichern, Wohn- und Stadtquartiere lebenswert gestalten und bei all dem mit ökonomischer Vernunft wirtschaften.“

Eine weitere Erwartung ist längst hinzugekommen: Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sollen Projekte transparent machen, ihr Handeln gegenüber der Öffentlichkeit erläutern, mit den Anwohnern in den Dialog treten. Wohnungsbauprojekte zu vermitteln ist heute ein Muss.

Eine Garantie dafür, dass diese Projekte auch angenommen werden, ist es hingegen nicht: Auch Bauherren, die sozial verantwortlich und mit den besten Intentionen neuen Wohnraum schaffen wollen, weht

manches Mal ein scharfer Wind ins Gesicht. Widerstand und Proteste lassen sich auch durch gute Informationspolitik nicht sicher verhindern.

So stellt sich für die Wohnungswirtschaft in der jetzigen Lage die Frage, wie Diskussion, Bürgerbeteiligung und Partizipation funktionieren können, welche realistischen Erwartungen man an sie haben darf und wo Probleme zutage treten, denen sich die Unternehmen stellen müssen. Ohne Mitbestimmung der Bürger geht es nicht – aber welches Maß an Mitbestimmung und Einflussnahme durch die Anwohner ist das richtige? Für die zukünftige Entwicklung der Wohnungsmärkte in Deutschland ist auch diese Frage entscheidend. AW



INTERVIEW MIT >> Arndt Klocke, wohnungspolitischer Sprecher Bündnis 90/Die Grünen

POLITIK UND PARTIZIPATION

„Wenn die Bemühungen Früchte tragen, dann steigt auch die Akzeptanz“

Neubau, Nachverdichtung, Aufstockung: Die Wohnungsbauoffensive wird nur gelingen, wenn verschiedene Strategien kombiniert werden, damit wieder mehr kostengünstiger Wohnraum entsteht. Spielen aber die Anwohner nicht mit, dann drohen Ungemach und verzögerte Prozesse. Darüber, wie erfolgreiche Bürgerbeteiligung in Nordrhein-Westfalen aussehen soll, sprachen wir mit Arndt Klocke, wohnungspolitischer Sprecher der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im nordrhein-westfälischen Landtag.

VM: Herr Klocke, die Grünen sind eine Partei, welche aus verschiedenen Bürgerbewegungen heraus entstanden ist. Deren Wert als Fundament einer gesunden Demokratie ist unumstritten. Wie sehen Sie die Zukunft von Partizipation und Bürgerbeteiligung in der Post-Stuttgart-21-Ära?

Arndt Klocke: Partizipation und Bürgerbeteiligung waren für die Grünen immer Grundwerte. Heute gehören sie in vielen Planungsprozessen zum selbstverständlichen Werkzeug, werden jedoch immer wieder nicht mit der nötigen Ernsthaftigkeit oder Offenheit gelebt. Beides Elemente, die unabdingbar zu einem Beteiligungsprozess dazugehören, dann sind auch neue Formen und Medien erfolgreich einzusetzen.

VM: Im Moment befinden sich viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in einem besonderen



Arndt Klocke

Spannungsfeld: Einerseits sollen sie Wohnungen neu bauen oder modernisieren. Dabei werden sie auch mit Bürgern konfrontiert, die wenig Verständnis für Veränderungen vor der eigenen Haustür haben. Wie lässt sich das Dilemma lösen, dass Projekte in der eigenen Nachbarschaft so oft kritisch gesehen werden?

Arndt Klocke: Die Menschen müssen von Anfang an mitgenommen werden. Es reicht nicht aus, wenn die fertigen Pläne zu den Öffnungszeiten in den örtlichen Behörden ausgelegt werden. Offene Foren mit Bürgern, bevor die ersten Konzepte vergeben wurden, also in einem ganz frühen Stadium sorgen dafür, dass Missverständnisse erst gar nicht aufkommen. Hier müssen Verwaltung und Politik gemeinsam die Grundlinien erklären. Aber es ist auch klar, dass wir den einen oder anderen Zielkonflikt haben werden und auch mit guter Bürgerbeteiligung nicht für alle zufriedenstellend auflösen können.

VM: Muss angesichts der Wohnungsbauoffensive in unserem Land ein Umdenken stattfinden, was den Umgang mit Bau- und Modernisierungsprojekten angeht?

Arndt Klocke: Die Herausforderungen sind ja vielschichtig und nicht immer einfach zu vermitteln. Es fängt bei der Grundstückfrage an. Es hilft das beste Bau- und Planungsrecht nicht, wenn die Eigentümer nicht mitspielen. Dann gilt es auch in unserer turbulenten Zeit, die Errungenschaften und Baustandards nicht einfach über Bord zu werfen: Schnell bauen muss auch weiterhin heißen, dass wir qualitativ voll bauen und eben keinen



Schlichtwohnungsbau produzieren, der in zehn oder 15 Jahren neue Problemviertel produziert. Die Nachverdichtung in den Boom-Regionen wie Köln, Düsseldorf, Aachen, Münster oder Bonn stellt uns vor besondere Herausforderungen, weil wir den Spagat zwischen Nachverdichtung auf der einen und qualitätsvoller Stadtentwicklung mit Grünachsen und vielem mehr auf der anderen Seite im Blick haben müssen. Das Wohnraumförderprogramm des Landes ist hierbei ein wirksames Instrument. Wir werden nun noch stärker die Verknüpfung zwischen Wohnraumförderung und Städtebauförderung in den Blick nehmen müssen. Wenn die Menschen sehen, dass diese Bemühungen erste Früchte tragen und auch im unteren und mittleren Preissegment Früchte tragen, ohne die Städte zuzubetonieren, dann steigt auch die Akzeptanz.

MITBESTIMMUNG AM TEMPELHOFFER FELDE

Von der Euphorie zur Gleichgültigkeit

Das Tempelhofer Feld: Die riesige Stadtbrache des 2008 stillgelegten Flughafens erregte 2013/2014 wegen eines erfolgreichen Volksbegehrens gegen eine geplante Randbebauung bundesweit Aufmerksamkeit. Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen setzte sich damals klar für eine Bebauung ein. Welches sind seine Schlüsse aus diesem Partizipationsprozess?

Berlin wächst rasant – und Bauland ist knapp und teuer. Deshalb richtete der Berliner Senat ab 2011 den Blick auf die Flächenpotenziale des zentral gelegenen und gut erschlossenen Tempelhofer Feldes. Landeseigene und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen sollten in Randbereichen rund 3.700 Mietwohnungen errichten. Hiergegen wandte sich die Bürgerinitiative „100 % Tempelhofer Feld“, die für eine völlige Freihaltung des gesamten Areals eintrat. Die Gründe: Furcht vor Gentrifizierung und weiterem „Ausverkauf“ der Stadt. Bei der Volksabstimmung am 25. Mai 2014 stimmte eine Mehrheit für den Gesetzentwurf der Bürgerinitiative und damit gegen eine Bebauung. Einige der Lehren aus Sicht des BBU:



GASTBEITRAG >>
von Maren Kern

Vorstand des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.



Foto: BBU



Foto: photofranz66 - fotolia.com

Frühzeitig handlungsfähige Allianzen schließen. Die Gegner der Bebauung traten in einem Netzwerk auf – neben „100 % Tempelhofer Feld“ noch mit einem breiten Kranz an Unterstützern, unter anderem aus weiteren Bürgergruppen, Oppositionsparteien und Mietervereinen. Zwar gründeten auch die Befürworter ein Bündnis („Freiraum Wohnraum für alle“). Aufgrund teilweise divergierender Ansichten und notwendiger Gremienabstimmungen bei den einzelnen Partnern war dieses Bündnis aber weniger handlungsfähig und von Anfang an in der Defensive – verstärkt noch durch den enormen persönlichen Einsatz der Bebauungsgegner in der Direktsprache möglicher Wähler.

Keine Angst vor emotionaler Zuspitzung. Die Gegner einer Bebauung argumentierten hoch emotional und stark vereinfachend – die Befürworter eher rational und im Appell an den „mündigen Bürger“. Eine klare emotionale Zuspitzung auch seitens der Befürworter wäre vielleicht der Erfolg versprechendere Weg gewesen.

Wenn schon, denn schon. Partizipationsprozesse in ihren verschiedenen Facetten können nur dann erfolgreich sein, wenn den Menschen glaubwürdig vermittelt wird, dass gemeinsam Alternativen erarbeitet werden können. Das wurde seitens der Befürworter nicht klar genug gemacht, sodass es bei der Volksabstimmung dem Gefühl nach um ein „Entweder-Oder“ und ein „Abstrafen“ der Politik ging.

Riskante Langzeitfolgen

Zur Unterbringung von Flüchtlingen auch auf dem Tempelhofer Feld musste das Berliner Abgeordnetenhaus Ende 2015 einige Bestimmungen des „Volksgesetzes“ vom 25. Mai 2014 ändern. Spätestens in der dadurch ausgelösten Diskussion zeigt sich eine besonders problematische Seite der Volksabstimmung: Dass der Eindruck verbreitet wird, ihre Ergebnisse seien Ausdruck von „Volksdemokratie“ und insofern dem parlamentarischen System überlegen. Im Falle von Veränderungen droht deshalb auch ein erhebliches Frustrationspotenzial nach dem Motto: „Der Wille des Volkes wird mit Füßen getreten.“

Bei solchen Vorwürfen bleiben drei Dinge unberücksichtigt. Erstens: Verhandlungslösungen sind die Essenz der Demokratie. Zweitens: Letztlich waren es weniger als 30 Prozent der Berliner Wähler, die für das Gesetz der Bürgerinitiative stimmten; mehr als 70 Prozent stimmten dagegen oder enthielten sich. Und drittens: Die Möglichkeiten zur Beteiligung an der weiteren Gestaltung des Tempelhofer Feldes im Rahmen eines aufwendigen Partizipationsprozesses auf Grundlage des „Volksgesetzes“ vom Mai 2014 werden kaum genutzt. Von der großen Begeisterung für die Mitbestimmung ist mittlerweile eher gelangweilte Gleichgültigkeit geblieben. Der wesentliche Schluss daraus? Ein funktionierender Parlamentarismus müsste eigentlich die Frage nach dem Fundament von Volksabstimmungen insgesamt kritisch diskutieren. 

ALBTRAUM PARTIZIPATION (?)

Wer Teilhabe will, muss seinen Teil beitragen

Man stelle sich ein Auto vor, das auf ein Hindernis zurast. Vorne streiten sich zwei, die nie fahren gelernt haben, über die richtige Abstimmungsform. Erst dann können sie entscheiden, ob und in welche Richtung es auszuweichen gilt. Ja, Partizipation kann ein Albtraum sein.

Dabei ist an der Beteiligung der Bürger an Entscheidungsprozessen im Grundsatz nichts Schlechtes. Seit etwa zehn Jahren nimmt die Verwendung des Begriffs stetig zu. Das liegt sicher auch an den technischen Möglichkeiten des Internets der letzten 15 Jahre, die inzwischen auch Altersgruppen wie der unserer Eltern den Zugang ermöglicht haben. Eine Romantisierung hat jetzt eingesetzt. Ein nostalgisches Flair von Schutzwürdigkeit, Scheinsolidarität und politischer Korrektheit scheint heute die Partizipation zu umgeben. Sie hat sich insbesondere in der Politik zur Standardausrede entwickelt, wenn es darum geht, sich aus der Verantwortung zu ziehen.

Partizipation ist jedoch weder ein moralischer Wert an sich noch liefert sie eine Gewinnstrategie. Schädlich ist sie, wenn wir so hinter der Mitmach-Fassade in einer pseudo-partizipativen Scheindemokratie enden, Partizipation also zu einer nütz-

lichen Methode der Beschwichtigung verkommt. Mindestens ebenso schädlich ist es, wenn diese Methode der Beschwichtigung einmal versagt und wenn sich aus denen, die sich hintergangen fühlen, eine umso verbissener Gegenwehr gegen Bau- oder Modernisierungsprojekte formiert.

Die Frustration, die sich in solchen Momenten zeigt, fußt oft auf einem einfachen Missverständnis: Partizipation kann keine basisdemokratische Angelegenheit sein und darf nicht dazu führen, dass nur die Mehrzahl an Köpfen entscheidet. Basisdemokratie ist kein Allheilmittel. Für Politiker ist es sicher verlockend, sich der Kritik zu entziehen und im Nachhinein zu den Bürgern zu sagen: „Ihr habt es doch so gewollt!“

Doch Partizipation sollte nicht als ein von oben herab gewährtes Mitmachrecht verstanden werden. Auch Entscheidungen gegen die Mehrheit können richtig sein – solange jemand die Verantwortung trägt. Das Recht an Teilhabe muss mit der Pflicht einhergehen, sich in Prozesse, Zusammenhänge und Gedankengänge einzuarbeiten. Ein konfliktorientiertes Verständnis von Partizipation ist notwendig. Sie sollte als ein mögliches Organisationsmodell betrachtet werden, in dem persönliche Verantwortung erforderlich ist und in dem auch die Mehrheit sich der Diskussion stellen muss, ob ihre

Positionen tragfähig sind. Und in dem die Mehrheit dann gegebenenfalls auch den Kürzeren ziehen kann.



GASTBEITRAG >>
von Markus Miessen



Markus Miessen ist Architekt und Verfasser des 2012 bei Merve erschienen Buches *Albtraum Partizipation* (Englisch: *The Nightmare of Participation*, Sternberg Press, 2010) und Professor an der Städelschule in Frankfurt. Er hat Lehraufträge an der University of Southern California und der Haute Ecole des Arts et Design Genf. Im Mai 2016 erscheint sein neues Werk *Crossbenching – Toward a Proactive Mode of Participation as a Critical Spatial Practice*. www.studiomiessen.com



Fotos: Christian Werner: kasio – forofoto.com

ERFAHRUNGEN AUS DEN MITGLIEDSUNTERNEHMEN

Komplexes Spannungsfeld und reichlich Gegenwind

Über das richtige Maß von Beteiligung und Partizipation bei wohnungswirtschaftlichen Projekten haben auch die Mitglieder des VdW-Arbeitskreises Marketing & PR anlässlich ihrer jüngsten Sitzung am 14. April in den Räumlichkeiten der GAG Köln diskutiert. Deutlich wurde dabei: Für die Ziele der Wohnungsbauoffensive, für die Auswirkungen der Energiewende im Gebäudebereich oder notwendige Veränderungen im eigenen Wohn- und Stadtquartier haben die Menschen bei Weitem nicht immer Verständnis.

„Wir bewegen uns in einem komplexen Spannungsfeld zwischen Politik und Bürgern, unseren Kunden, Journalisten und hochprofessionalisierten Mieterinitiativen“, berichtete Vonovia-Pressesprecherin Bettina Benner den anwesenden Kollegen. „Wir suchen das Gespräch mit den Menschen, doch oft begegnen die Mieter angekündigten Maßnahmen erst einmal skeptisch.“

Verständnis für die steigenden Wohn- oder Betriebskosten, die gerade Modernisierungs- oder Aufstockungsmaßnahmen aufgrund staatlicher Auflagen oft mit sich bringen, seien den Bewohnern nicht immer leicht zu vermitteln. Cornelia Kleine-Birkenheuer (Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG) sagte: „Leider berichtet die Presse über Projekte nicht immer ausgewogen und neigt zum Teil dazu, die Position der Anwohner stärker zu vertreten.“

Davor sind auch kommunale Unternehmen offenbar nicht gefeit, selbst wenn sie grundsätzlich in der eigenen Stadt einen guten Leumund haben und so sehr Zugpferd der Stadt- und Quartiersentwicklung sind wie etwa die GAG Köln. „Wir erfahren den gleichen Gegenwind wie andere Unternehmen und setzen anstatt auf professionelle Mediatoren oft auf die Vermittlung durch Projektverantwortliche und unsere Führungskräfte“, erklärte Ljubow Schneider aus dem Bereich Neuvermietung des Kölner Wohnungsunternehmens. Punktuell setzt die GAG auch auf glaubwürdige Multiplikatoren wie Bürgervereine oder Kirchengemeinden.

In gewisser Weise ist es wohl ein Paradoxon: Während sich der Wohnungsmangel gera-



Foto: VdW Rheinland Westfalen

de in den Schwarmstädten zu verschärfen droht, ist dort auch häufig die Akzeptanz für Neubau, Aufstockung oder Nachverdichtung geringer als in den Randgebieten.

Bei der SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH in Mülheim an der Ruhr klappt das besser – vielleicht auch, weil der Wohnungsmarkt in der Stadt im südwestlichen Ruhrgebiet weniger angespannt ist. „Wir sind uns dessen bewusst, dass wir erheblich in die Lebenssituation der betroffenen Mieter eingreifen. Daher pflegen wir eine frühzeitige und offene Kommunikation, begleiten und unterstützen die Mieter fürsorglich, zum Beispiel durch unser Umzugsmanagement. So können sie möglichst auch in ihren angestammten Stadtquartieren eine Wohnalternative finden“, sagt Marketingreferentin Christina Heine.

LEG-Sprecher Jens Schönhorst sprach über den Nutzen von Mediatoren, die die LEG punktuell einsetzt. Insbesondere den Wohnungsgenossenschaften bietet sich hier eine sinnvolle Lösung an: „Genossenschaftsvertreter können in der Nachbarschaft über geplante Veränderungen informieren und von Beginn an viele Sorgen nehmen. Sie verfügen dafür über eine besondere Glaubwürdigkeit, die sehr hilft“, so Thomas Schwarz, Prokurist der GWG Neuss.

Auch der Herner Bauverein setzt auf die enge Abstimmung mit den Genossenschaftsmitgliedern: Seine Vorstandsvorsitzende Sonja Pauli sprach im Arbeitskreis darüber, dass größere Abrissmaßnahmen nicht allein durch die ausführliche Information der Mieter, sondern auch durch die Gründung von projektbezogenen Beiräten begleitet werden. „Auch die Stadt Herne binden wir frühzeitig ein.“ Kerstin zur Horst von der DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH berichtete über komplexe Verhandlungen insbesondere mit der Ortsteilpolitik in Dortmund.

Das Feedback aus dem Arbeitskreis zur Zusammenarbeit mit der Politik ist insgesamt gemischt: Während sich der Wohnungsmangel gerade in Großstädten zu verschärfen droht, hoffen die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in erster Linie auf die Ausweisung von mehr Baugrundstücken, auf schnellere und unkompliziertere Genehmigungsprozesse. Die Linie der Landes- und Kommunalpolitik gehe im Großen und Ganzen in die richtige Richtung, so die Arbeitskreis-Teilnehmer. In der Zusammenarbeit mit den Behörden gelte aber bei Weitem noch nicht immer der Leitsatz „Vorfahrt für den Wohnungsbau“.

AW 

Schaffung von Akzeptanz gehört heute zum Kerngeschäft

PRAXISBEISPIEL VIVAWEST >> Spätestens seit im vergangenen Jahr mehr als eine Million Menschen auf der Flucht vor Krieg und politischer Verfolgung nach Deutschland gekommen sind, ist der angespannte Wohnungsmarkt in unserem Land nicht nur in den Fokus der Politik gerückt. Auch in der breiten Öffentlichkeit ist der Wohnungsmangel inzwischen in aller Munde. Das Nachrichtenmagazin „DER SPIEGEL“ titelte kürzlich mit „Die neue Wohnungsnot“. Zuvor startete die Bundesbauministerin Barbara Hendricks eine umfassende Wohnungsbau-Offensive mit dem Ziel, mindestens 350.000 neue Wohnungen pro Jahr zu schaffen.

„Grundsätzlich herrscht bundesweit und überregional in der öffentlichen Meinung Einigkeit über die Notwendigkeit von Neubauten“, sagt VIVAWEST-Geschäftsführer Ralf Giesen. Der Wohnungsanbieter mit Verwaltungssitz in Gelsenkirchen wird seine Neubauproduktionen zwischen 2015 und 2020 im Schnitt auf 100 Millionen Euro pro Jahr verdoppeln. VIVAWEST will in diesem Zeitraum rund 3.100 neue Wohnungen schaffen. Hierbei muss das Unternehmen, das eine langfristige Portfoliostrategie verfolgt, mit dem Ziel, die Qualität und Struktur des eigenen Wohnungsbestands zu verbessern, jedoch behutsam vorgehen. Denn wenn mit Baulärm vor der eigenen Haustür zu rechnen ist, Grünanlagen oder gar in die Jahre gekommene Immobilien weichen müssen, um Platz für mehr und zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen, dann sinkt vor Ort häufig die Akzeptanz für Neubaumaßnahmen.

Zustimmung in der Bevölkerung zu schaffen für Neubauvorhaben – das ist daher auch Teil eines Zehn-Punkte-Programms des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen,



Urbanes VIVAWEST-Quartier am Rand der Essener Innenstadt: Die Limbecker Höfe wurden im Dezember 2015 fertiggestellt.

das Bundesbauministerin Hendricks im Juli 2014 ins Leben gerufen hat.

Auch VIVAWEST steht hinter den Zielen des Bündnisses, die Baukosten zu senken, den altersgerechten Umbau des Wohnungsbestands weiter voranzutreiben oder gute

Rahmenbedingungen für Neubauten zu setzen. „VIVAWEST hat den Anspruch, breiten Schichten der Bevölkerung lebenswerte Quartiere zu bieten. Dabei verstehen wir uns als aktiver Partner der Region und befinden uns im engen Austausch mit der Politik auf Bundes-, Landes- sowie auf kommunaler Ebene“, so Giesen, Mitglied im Expertengremium zur Umsetzung der Wohnungsbau-Offensive. „Das Schaffen von Akzeptanz für Neubauten ist dabei eine von vielen wichtigen Maßnahmen, um für eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu sorgen“, so Giesen.

Die Erfahrung bei VIVAWEST zeigt: So sehr auch die Notwendigkeit von Neubauten allgemein akzeptiert ist, so schwierig kann in der Praxis die Umsetzung vor Ort sein: ob bei der Nachverdichtung oder dem Abbruch und Neubau von Wohnungen.

„Hier ist es unbedingt notwendig, dass wir unsere Mieter möglichst frühzeitig umfas-



Ehrenamtlich engagierte Mieter von VIVAWEST bei einem Netzwerktreffen in Duisburg

send und persönlich über unsere Pläne informieren, ihnen individuelle Angebote machen und die Politik vor Ort mit in die Planungsprozesse einbeziehen“, sagt Ludger Wiesemann, verantwortlich für den Bereich Neubau bei VIVAWEST. Überzogene finanzielle Forderungen gepaart mit fundamentaler Ablehnung erschweren Neubauvorhaben nach vorherigem Leerzug und Abbruch zuweilen jedoch erheblich. Eine wichtige Vermittlerrolle zu den Mietern übernehmen in solchen Fällen auch die über 300 ehrenamtlichen Helfer in den Quartieren. Sie geben dem Unternehmen wichtige Hinweise auf eventuelle Probleme und Stimmungslagen vor Ort.

Auf Widerstand unter den Anwohnern trafen beispielsweise zunächst die Neubau-Pläne des Wohnungsunternehmens in der denkmalgeschützten Kolonie III in Leverkusen. Mit dem Ziel, das Quartier weiterzuentwickeln und eine Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsbestand zu erreichen, hat VIVAWEST hier im Jahr 2015 den Bau von 22 barrierefreien Wohnungen abgeschlossen.

Das Baugrundstück bestand zum einen Teil aus Brachfläche und zum anderen Teil aus Mietergärten. Die Mieter dieser Gartengrundstücke wurden in persönlichen Gesprächen über die geplanten Maßnahmen informiert und erhielten Teilkündigungen für ihre Gärten. Obwohl die zehn betroffenen Mietparteien großzügig entschädigt wurden, setzten sie sich gegen das Neubauprojekt zur Wehr. Sie fürchteten den Verlust von Lebensqualität und hatten Sorge, dass der denkmalgeschützte Siedlungsbereich durch den Neubau seinen Charme verlieren würde. Die Lokalmedien vertraten – wie so häufig – allein die Perspektive der Mieter und standen den Neubauplänen von VIVAWEST zunächst sehr kritisch gegenüber.

„In den 2014 anstehenden Kommunal- und Europawahlen geriet das Bauprojekt in den lokalen Wahlkampf“, so Fabian Grothues, verantwortlich für den Fachbereich Public Affairs bei VIVAWEST. „Hier haben wir viele persönliche Gespräche mit Kommunalpolitikern sowie der Presse geführt und haben uns den Fragen des neu gegründeten Kolonievereins gestellt“, so Grothues. Spätestens seit der Fertigstellung des Neubauprojekts



Vorstellung des Gelsenkirchener Neubau-Projektes am Schloss Horst im Rahmen einer Bezirksvertretungssitzung

sind inzwischen selbst die kritischsten unter den Anwohnern davon überzeugt, dass sich die neuen Gebäude perfekt in den bestehenden Siedlungsbereich einfügen und diesen bereichern.

Auch in Essen-Rüttenscheid, wo VIVAWEST in der Köndgenstraße nach dem Abbruch von 21 Wohnungen deutlich mehr neuen, barrierearmen Wohnraum schaffen will, stößt das Vorhaben trotz Wohnungsmangel und großzügiger individueller Unterstützungsangebote bei einigen Mietern aktuell auf Unverständnis.

Weniger herausfordernd ist die allgemeine Stimmungslage in der Regel beim Neubau auf freien Flächen. Hier steht die lang

Auf der rund 4,7 Hektar großen Fläche der ehemaligen Galopprennbahn in Gelsenkirchen-Horst entwickelt VIVAWEST seit 2004 gemeinsam mit der städtischen Wohnungsbau-gesellschaft ggw ein Mehrgenerationenquartier. VIVAWEST errichtet hier in fünf Bauabschnitten rund 180 Wohneinheiten für die individuellen Bedürfnisse unterschiedlichster Zielgruppen – von Singles und Paaren über Familien bis hin zu Senioren. Der vierte Bauabschnitt, der 36 Miteinheiten umfasst, wurde Ende März 2016 fertiggestellt, der fünfte im August 2015 begonnen.

Da der Stadtteil Horst stark vom Strukturwandel geprägt ist, wurde das Engagement von VIVAWEST durch die Politik sehr positiv aufgenommen und begleitet. Mehr noch: Die beteiligten Unternehmen präsentierten der Öffentlichkeit ihre Planungen sogar partnerschaftlich. Im sogenannten „Gläsernen Büro“ konnten Anwohner und Interessierte alle Unterlagen einsehen und sich informieren. Da bei diesem Bauprojekt neben der Schaf-

fung von neuem Wohnraum auch viel Wert auf öffentliche Spiel- und Gemeinschaftsflächen gelegt wird, stößt das neue Quartier auf eine hohe Akzeptanz in der Öffentlichkeit und wird sehr gut nachgefragt. ▶

” **VIVAWEST hat den Anspruch, breiten Schichten der Bevölkerung lebenswerte Quartiere zu bieten.“**

Ralf Giesen, VIVAWEST-Geschäftsführer

ersehnte Revitalisierung brachliegender Areale im Fokus – etwa auf dem 13 Hektar umfassenden Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs in Essen, in zentraler Lage zwischen Innenstadt und Universität. Hier entsteht unmittelbar gegenüber dem großen Einkaufszentrum „Limbecker Platz“ seit 2010 ein urbanes Viertel zum Wohnen, Leben und Arbeiten. Als einer von mehreren Investoren errichtete VIVAWEST an diesem Standort 112 überwiegend barrierearme Wohnungen. Die Freude über die Aufwertung des lange vernachlässigten Areals bescherte dem Neubauprojekt von Beginn an eine große Zustimmung in der Essener Bevölkerung und der Politik.



GASTBEITRAG >>

von Katrin Lamprecht

Kommunikation
Vivawest Wohnen GmbH
www.vivawest.de

PRAXISBEISPIEL

Erweiterte Selbstverwaltung füllt genossenschaftliche Grundprinzipien mit Leben

Auf dem Papier sind die Unterschiede zwischen dem genossenschaftlichen Modell und anderen Unternehmensformen klar – in der Praxis dagegen verwischen sie recht schnell.

Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung? Viele „Mieter“ von Wohnungsgenossenschaften sind sich nicht recht im Klaren darüber, dass sie ja eigentlich „Mitglieder“ sind. Was die Wohnungsgenossenschaft von anderen Vermietern unterscheidet, könnten sie nicht klar auf den Punkt bringen. Das ist bedauerlich, zumal gerade die genossenschaftlichen Grundprinzipien ein hervorragendes Alleinstellungsmerkmal für Wohnungsgenossenschaften sein können.

In Bielefeld hat man das bereits vor Jahren erkannt und geeignete Maßnahmen getroffen, um der Verwässerung des Genossenschaftsgedankens entgegenzuwirken. Thomas Möller, Prokurist der Baugenossenschaft Freie Scholle eG, erklärt: „Wir haben bereits 1996 die Erweiterte Selbstverwaltung eingeführt. Sie ergänzt die genossenschaftliche Selbstverwaltung, die aus der Vertreterversammlung, dem Aufsichtsrat und dem Vorstand besteht und im Genossenschaftsgesetz sowie in der Satzung der Freien Scholle geregelt ist. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Selbstverwaltungsorgane bleibt von dem zusätzlichen Baustein aber unberührt.“

Die Mitglieder der Freien Scholle haben in den elf Siedlungsgebieten der Baugenossenschaft mit der Erweiterten Selbstverwaltung die Möglichkeit, Verantwortung für die Interessen der Gemeinschaft zu übernehmen. Als gewählte Ehrenamtliche sollen sie sich ihrer Zuständigkeiten und Aufgaben bewusst sein. In der Wahrnehmung ihrer Aufgaben werden sie von der Verwaltung unterstützt.

„Das ist ein Angebot an unsere Mitglieder, das sie nutzen können, um das Wohnen in ihren Siedlungen gemeinsam zu ge-

stalten“, so Möller. „Ein dauerhafter Dialog zwischen Mitgliedern und Verwaltung ist so möglich.“ Alle Bewohner der Genossenschaft sind ausdrücklich eingeladen, sich im Rahmen der Erweiterten Selbstverwaltung zu engagieren.

Diese Variante der Partizipation funktioniert allerdings nicht als blanke Basisdemokratie im Sinn eines „Dafür“ oder „Dagegen“. Dafür, dass sie mitbestimmen können, müssen die Mitglieder auch etwas leisten. Grundvoraussetzung für eine erfolgreich funktionierende Selbstverwaltung, das weiß man bei der Freien Scholle, ist Verbindlichkeit. „Dies gilt in beide Richtungen, und die Verwaltung ist hier genauso an getroffene Absprachen gebunden wie die Mitglieder“, so Prokurist Möller. „Nur so lässt sich das Wohnen in der Freien Scholle verlässlich an den Wohnbedürfnissen der Mitglieder ausrichten, und der Erfolg der Erweiterten Selbstverwaltung steht und fällt mit dem Engagement der Beteiligten.“

Diskutiert werden Themen wie Abriss und Neubau, aber auch Fragen der Flüchtlingsunterbringung im genossenschaftlichen Bestand. Die Genossenschaft geht mit den Mitgliedern in die Diskussion über Für und Wider von Projekten und ist dabei offen

für die Perspektive der Ehrenamtlichen. Gegebenenfalls werden Maßnahmen zu guter Letzt auch anders umgesetzt, als es die Immobilien-Profis ursprünglich geplant hatten. Schlechte Erfahrungen – etwa weil Projekte geblockt werden oder weil „Neinsager“ Prozesse stören – hat man noch nie gemacht. „Die frühzeitige Kommunikation schafft Innovationskraft. Wir profitieren von der Erweiterten Selbstverwaltung“, stellt Prokurist Möller klar. Damit dieser Vorteil für die Freie Scholle erhalten bleibt, beschäftigt sich zurzeit eine Arbeitsgruppe aus Mitgliedern, Mitarbeitern und Vorstand mit der Frage, wie diese Selbstverwaltung noch weiter verbessert werden kann.

Die Professionalisierung der Wohnungsgenossenschaften hat ihnen ohne Zweifel gutgetan und lässt viele von ihnen heute als innovative, äußerst moderne Wohnungsunternehmen agieren. Auch in Bielefeld betonen die Verantwortlichen: Weder die ehrenamtliche noch die hauptamtliche Arbeit innerhalb der Erweiterten Selbstverwaltung darf zu einer Überforderung führen. „Man muss für alle Beteiligten stets die Leistbarkeit im Blick behalten.“

AW



AUDIT GENERATIONENGERECHTES WOHNEN IM QUARTIER

Pilotprojekt mit wissenschaftlicher Begleitforschung

Vernetzung, Kooperation und zielorientierte Beteiligung als Grundprinzipien der generationengerechten Quartiersentwicklung – Neun Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen beteiligen sich an dem Pilotprojekt Audit „Generationengerechtes Wohnen im Quartier“. Gegenstand ist die Erprobung und gemeinsame Qualifizierung eines auf den Grundprinzipien der integrierten, kooperativen Quartiersentwicklung erarbeiteten Planungs- und Steuerungsinstruments.

Die generationengerechte Entwicklung des Wohnens im Quartier geht über die rein bauliche Aufwertung von Wohnungsbeständen und des näheren Wohnumfeldes hinaus. Sie erfordert einen quartiersbezogenen Ansatz, bei dem alle Lebens- und Infrastrukturbereiche – von der Nahversorgung über Bildungs-, Beratungs- oder Kulturangebote bis hin zu Förderung des sozialen Miteinanders – in den Blick genommen werden und Maßnahmen nach Möglichkeit unter Beteiligung quartiersbezogener Akteure und der Bewohnerschaft umgesetzt werden.

Im Pilotprojekt werden diese Anforderungen über zwei Grundprinzipien umgesetzt (Abb. 1):

1. Vernetzung und Kooperation von Wohnungsunternehmen und quartiersbezogenen Akteuren
2. Zielorientierte Beteiligung der Bewohnerschaft

Grundprinzip 1: Vernetzung und Kooperation von Wohnungsunternehmen und quartiersbezogenen Akteuren

Generationengerechtes Wohnen im Quartier kann nicht alleine durch ein Wohnungsunternehmen getragen werden. Stattdessen bedarf es der Verantwortungsübernahme und der Beiträge weiterer quartiersbezogener Akteure, zu denen neben der Kommune zum Beispiel Wohlfahrtsverbände, Kirchen, Servicedienstleister oder Vereine zählen. Die Verantwortungsbereiche der Akteure werden im Rahmen des Pilotprojekts anhand der drei Dimensionen (i) Wohnungsbestand des Wohnungsunternehmens, (ii) nahes Wohnumfeld, (iii) erweitertes Wohnumfeld mit quartiersbezogener Infrastruktur definiert. Während der Wohnungsbestand im originären Verantwortungsbereich des Wohnungsunternehmens liegt, fallen die Gestaltung und die Qualität des nahen Wohnumfelds und des erweiterten Wohnumfelds ebenso in die Verantwortungsbereiche weiterer quartiersbezogener Akteure (Abb. 2).

Potenziale und Synergien können hier unter anderem über eine Kooperation mit Wohlfahrtsverbänden im Bereich haushaltsnaher Servicedienstleistungen entstehen. Auch kann das Wohnungsunternehmen beispielsweise durch die Bereitstellung und in Kooperation mit einem Verein betriebenen Gemeinschaftsraum einen Beitrag zur Gestaltung des sozialen Miteinanders leisten. Quartiersbezogene Akteure werden

i GASTBEITRAG >>
 von Astrid Messer

Projektkoordinatorin – Audit Generationengerechtes Wohnen im Quartier
www.familiengerechte-kommune.de

daher von Beginn an und in allen Phasen als Kooperationspartner in das Projekt eingebunden: Es werden ihre Verantwortungsbereiche und Gestaltungsspielräume herausgearbeitet, ihr Wissen in die Quartiersanalyse eingebunden und strategische Ziele sowie Maßnahmen in Workshops gemeinsam erarbeitet. Schließlich werden verbindliche Aufgaben für die Quartiersentwicklung definiert.

Grundprinzip 2: Zielorientierte Beteiligung der Bewohnerschaft

Die inhaltliche Ausrichtung der generationengerechten Quartiersentwicklung ist an den Bedarfen und Bedürfnissen der Bewohnerschaft auszurichten. Hierzu werden im Prozess zielorientiert und in frei wählbaren Formaten (zum Beispiel Befragungen, Diskussionsrunden, Workshops, Quartiersspaziergänge) Anforderungen und Wünsche an das Wohnen im Quartier ermittelt. Ideen, Anregungen sowie gegebenenfalls konkrete Gestaltungs- und Umsetzungsvorschläge fließen in die Quartiersentwicklung ein. Die Erfolgsfaktoren und Herausforderungen der praktischen Umsetzung der beiden Grundprinzipien werden im Rahmen der wissenschaftlichen Begleitforschung des Pilotprojekts aufgearbeitet. Über die Ergebnisse wird im Rahmen des VerbandsMagazins berichtet.



Abb. 1: Grundprinzipien der Vernetzung, Kooperation und zielorientierten Beteiligung im Pilotprojekt



Abb. 2: Verantwortungsbereiche quartiersbezogener Akteure (Grzesiok & Messer 2016, nach Grzesiok & Hill 2014*)

* Grzesiok, Svenja; Hill, Alexandra 2014: Wohnungswirtschaftliches Engagement für Bildungsinfrastruktur – Herausforderungen und Mehrwerte neuer Kooperationen einer integrierten Quartiersentwicklung. In: Zeitschrift für Immobilienwissenschaft und Immobilienpraxis (ZIWP) 2 (1): 6-20.

LERNEN VON DEN EUROPÄISCHEN NACHBARN

WoONcongres 2016 – wonen in beweging

Am 7. April 2016 fand in Den Haag der WoONcongres 2016 – wonen in beweging statt. Das niederländische Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties veröffentlichte am gleichen Tag die Woon-Onderzoek Nederland (WoON), die alle zwei Jahre veröffentlicht wird.

Einen interessanten Einblick in die Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik der Niederlande konnte erhalten, wer am 7. April 2016 nach Den Haag reiste. Neben der Vorstellung der neuen Studie WoonOnderzoek Nederland (WoON) und der Eröffnung durch den niederländischen Minister für Wohnen und Reichsdienst, Stef Blok, wurden zahlreiche Workshops

zu unterschiedlichen aktuellen Themen angeboten. So auch der Workshop unter dem Titel „Huisvesting vergunninghouders in Nordrhein-Westfalen en Nederland. Wat kunnen we van elkaar leren?“, in dem Verbandsdirektor Alexander Rychter die derzeitige deutsche Flüchtlingspolitik und die Anstrengungen der nordrhein-westfälischen Wohnungswirtschaft für ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum vorstellte.

Es entwickelte sich schnell eine angeregte Diskussion ohne Berührungsängste und ein interessanter Austausch mit den niederländischen Workshop-Teilnehmern. Auch in den Niederlanden sorgt die derzeitige Flüchtlingssituation für Beunruhigung. Der

Bericht über die Anstrengungen und Projekte, die in Deutschland unternommen werden, vor allem zum seriellen und modularen Wohnungsbau, wurden deshalb sehr interessiert verfolgt.

Durch die Veranstaltung konnten neben diesem direkten Austausch Kontakte zwischen dem Verband und dem niederländischen Ministerium geschlossen werden, die auch in Zukunft den Erfahrungsaustausch ermöglichen, um den eigenen Horizont zu erweitern und Lösungen zu erarbeiten.

NI



Stef Blok und Alexander Rychter



Veranstaltungsort in Den Haag

Fotos: VdW Rheinland Westfalen

EUROPEAN NETWORK FOR HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT (ENH)

Erfolgreiche Auftaktveranstaltung „Wohnen und Stadtentwicklung im europäischen Kontext“ am 7. April 2016 in Bochum

Das ENH (Europäisches Netzwerk für Wohnen und Stadtentwicklung) wurde am EBZ gemeinsam mit dem GdW und dem VdW Rheinland Westfalen als eine zentrale Anlaufstelle für die Branche zum Thema EU-Fördermittel eingerichtet. Es bietet eine professionelle Beratungsstruktur zu europäischen Fördermöglichkeiten für Wohnungs- und Immobilienunternehmen in den Bereichen Forschung, Investitionen und Bildung. Am 7. April 2016 fand die Auftaktveranstaltung am EBZ in Bochum

mit zahlreichen europäischen Netzwerk-Partnern statt.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft beansprucht bis jetzt nur wenige Fördermittel der EU. Zu unbekannt sind die Möglichkeiten, zu komplex die Akquise. Deshalb wurde am EBZ das Europäische Netzwerk für Wohnen und Stadtentwicklung (ENH) als Beratungsstruktur rund um europäische Fördermittel und -möglichkeiten etabliert.



Bob Kempink

Ob Digitalisierung, demografischer Wandel, Energiewende oder Flüchtlingszustrom – die deutsche Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wird von zahlreichen Entwicklungen beeinflusst. „Mit dem European Network for Housing and Urban Development (ENH) haben wir am EBZ eine professionelle Infrastruktur für Konzeption, Antragstellung und Umsetzung europäischer Verbundprojekte etabliert. Ziel ist es, die Vernetzung mit geeigneten Projektpartnern in ganz Europa zu erleichtern und Unternehmen bei Fragen rund um die Akquise von Fördermitteln, Forschungsausschreibungen und Projektabwicklung zu unterstützen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW. Im Rahmen der Auftaktveranstaltung stellten Vertreter von bereits existierenden europäischen Netzwerken ihre Struktur und Zielsetzung vor. Für den Europäischen Tisch sprach der



Lisa Wilczek, Klaus Graniki, Joost Nieuwenhuijzen (v. l.)

Vorsitzende Bob Kempink. Kempink freut sich auf den zukünftigen Austausch und der Europäische Tisch leiste gerne einen Beitrag zur Weiterentwicklung des Netzwerkes.

Da viele Problemstellungen heute grenzüberschreitend gelöst werden, sollen

möglichst viele deutsche Wohnungsunternehmen und -genossenschaften vom Erfahrungsaustausch und dem Erarbeiten gemeinsamer Lösungen für Europa im Rahmen des ENH-Netzwerkes profitieren. *LW*

EUROPÄISCHER TISCH

Flüchtlingsunterbringung – Austausch von länderübergreifenden Lösungsansätzen



Am 18. und 19. April 2016 fand die 51. Sitzung des Europäischen Tisches, European Table of Housing Corporation, in Rheine statt. Im Rahmen der Sitzung tauschten die deutschen, niederländischen und belgischen Wohnungsunternehmen Handlungskonzepte zur Flüchtlingsunterbringung aus.

Die gastgebenden Unternehmen – die Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine, die Siedlungsgesellschaft Altenrheine und die Emsbau aus Emsdetten – luden die Mitglieder des Europäischen Tisches

zur 51. Sitzung nach Rheine ein. Am ersten Programmtag besichtigten die Teilnehmer das Projekt „Soziale Stadt Dorenkamp“ sowie Quartiersentwicklungen einer ehemals aus den 1950er-Jahren stammenden Siedlung der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine. Anschließend wurden Gespräche bei der Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Rheine (EWG) geführt und die Teilnehmer konnten sich über aktuelle Stadtentwicklungskonzepte informieren, wie beispielsweise über den Bau der „Ems-Galerie“, ein modernes Einkaufszentrum mit über 14.000 Quadratmetern Verkaufsfläche.

Am zweiten Tag, dem 19. April 2016, führte der Europäische Tisch seine turnusgemäße Sitzung durch. Aus aktuellem Anlass war der Schwerpunkt der Sitzung die Unterbringung von Flüchtlingen. Das Thema wurde mit mehreren Akteuren diskutiert: die politische Sichtweise und der Einsatz der (regionalen) Politik vor Ort, die Positionen und Bestrebungen der Verbände sowie die Praxissicht aus Perspektive der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften. Bob Kempink, der Vorsitzende des Europäischen Tisches, resümierte: „Die drei Länder stehen vor den gleichen Herausforderungen. Es ist interessant und hilfreich, die verschiedenen Lösungsansätze auszutauschen und voneinander zu lernen.“ Insbesondere die Fördersysteme sind stark unterschiedlich. Die Erfolgsfaktoren sollten durch die Verbände an Politik und Wohnungswirtschaft kommuniziert werden. *LW*



Foto: Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine

- Der 52. Europäische Tisch findet am 21. und 22. November 2016 bei dem niederländischen Mitglied Woningcorporatie Domijn in Enschede statt.

DESWOS

Einweihung des Georg-Potschka-Training-Centre in Tansania



Fotos: DESWOS

Zu einer gemeinsamen Projektmission der DESWOS sind verschiedene Akteure nach Tansania gereist: Hans Peter Trampe von der Dr. Klein & Co. AG gehört seit vielen Jahren zu den tatkräftigsten Förderern der DESWOS und hat schon früher Projekte besucht. Nun wollte er auf eigene Kosten das jüngste von ihm angestoßene und geförderte Projekt, das „Georg-Potschka-Training-Centre“ in Kibamba, kennenlernen. Arno Canzler begleitete ihn und DESWOS-Geschäftsführer Werner Wilkens als Kameramann, ebenfalls auf eigene Initiative. Wilkens wiederum reiste nach Tansania, um seine Projektpartnerinnen der Daughters of Mary Immaculate (DMI), deren Arbeit er zuvor nur in Indien begleitet hatte, jetzt in Tansania kennenzulernen.

Beeindruckende Förderung junger Menschen

Die Bemühungen auf dem 1,6 Hektar großen Gelände der DMI empfinden die Beteiligten als beeindruckend: Neben den Unterkünften für die Mädchen, einem Schwesternhaus, vermieteten Appartements und einer Vorschule ist das jüngste und größte Gebäude jetzt das „Georg-Potschka-Training-Centre“. Benannt nach dem in 2015 verstorbenen Generalsekretär der DESWOS, dem Ausbildungschancen und -möglichkeiten für junge Menschen sehr am Herzen lagen, haben die DMI-Schwester in gut einjähriger Bauzeit ein multifunktionales Ausbildungszentrum errichten lassen. „Es war

ein harter Kampf“, lässt Schwester Viji, die Missionsdirektorin, die Ereignisse für uns Revue passieren. „Wir mussten zweimal den Bauunternehmer wechseln und am Ende haben wir die einfacheren Maurerarbeiten mit eigenen Leuten zu Ende gebracht.“ Da der Einweihungstermin gesetzt war, schafften die Bauarbeiter die Fertigstellung sozusagen just in time. Es roch noch nach Mörtel und Farbe – aber alles war parat.

Für Wilkens war es ein bewegender Moment, als die DESWOS-Vertreter mit Sr. Viji und ihren Mitschwestern der DMI, allen Mädchen, Lehrerinnen, Betreuern und Mitarbeitern über das Gelände zum Ausbildungszentrum zogen und die Namenstafel aus Messing enthüllten. Das Zentrum wird jährlich mehr als 50 Auszubildende aus Dar-es-Salaam und anderen Orten Tansanias aufnehmen. Es sind durchweg Mädchen aus schwierigen Familienverhältnissen dort.



Viele von ihnen wurden gegen eine Geldzahlung an die Familie nach Dar-es-Salaam geschleust, um dort in Haushalten und bei ausbeuterischen Leuten zu arbeiten. Viele werden dabei nicht nur um ihren Lohn gebracht, sondern auch um ihre Kindheit und Jugend betrogen. Der Missbrauch ihrer Unerfahrenheit zeigt sich nicht nur in der Ausbeutung, es gibt für viele auch sexuelle Gewalterfahrungen und eine unausweichliche schwere Traumatisierung. *AW/MD*

- Unter www.deswos.de sind weitere Projekte zu finden, für die die DESWOS Spenden benötigt. Beispielsweise für die Genossenschaftliche Gartensiedlung in Santa Rita in El Salvador.
DESWOS e. V.
Sparkasse KölnBonn
IBAN DE87 3705 0198 0006 6022 21
BIC COLSDE33
Gartensiedlung Santa Rita



Neue Ansätze könnten der Wohnungsbau-offensive kräftig Anschub geben

FACHTAGUNG „SERIELLER WOHNUNGSBAU“ >> Mehr Wohnungsbau soll zustande kommen, die bereits erheblich gestiegenen Baugenehmigungszahlen sollen weiter zunehmen, dem Wohnungsmangel gerade in Ballungsregionen soll insbesondere durch kostengünstigen Neubau zu Leibe gerückt werden. Dass es dafür keine singuläre Lösung gibt, sondern dass eine Reihe von Möglichkeiten – wie Aufstockung, mehr Vertikalität, Nachverdichtung und Abriss/Neubau – kombiniert werden müssen, ist unbestritten. 400.000 zusätzliche Wohnungen müssen bis 2020 in Nordrhein-Westfalen entstehen.

Sicherlich können serielle Lösungen dazu beitragen, diesen Bedarf zu erfüllen. Im Rahmen einer gemeinsamen Fachtagung des Bündnisses für Wohnen NRW haben VdW Rheinland Westfalen, NRW-Bauministerium und auch der Verband der Bauindustrie NRW als Partner gezeigt, wie serieller Wohnungsbau funktioniert, was er nützt und wie er weiter in Gang gebracht werden kann. Die Veranstaltung am 4. April 2016 zeigte: Die Rahmenbedingungen müssen noch weiter zugeschnitten werden. NRW.BANK-Vorstand Dietrich Suhlrie brachte es bei seiner Begrüßung auf den Punkt: „Es muss uns gelingen, dass Genehmigungen beschleunigt und Prozesse vereinfacht werden.“ VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter verknüpfte die Megathemen des Klimawandels und der demografischen Entwicklung mit den neuesten Entwicklungen. Bezahlbarkeit sei entscheidend: „Die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften glauben, dass ein Bauen für alle Bevölkerungsschichten weiter möglich sein muss.“

Im bis auf den letzten Sitz gefüllten Saal der NRW.BANK erwartete die Teilnehmer eine kompakte Veranstaltung – moderiert von Ju-



Mehr als 160 Teilnehmer besuchten die Fachtagung in Düsseldorf.

dith Schulte-Loh (WDR) – in deren Rahmen gezeigt wurde, wie das gelingen kann. Eine erste Einordnung, technische Einführung und Klärung der Begriffe nahm Dr.-Ing. Barbara Janoschke, Prokuristin/Leiterin des Fachbereichs Fertigbau vom Institut für Angewandte Bauforschung Weimar gGmbH, vor. „Wir werden den Neubaubedarf nicht mit Ein- und Zweifamilienhäusern decken können“, so die Ingenieurin. Rationalisie-

rung, optimiertes Planen und zielorientiertes Bauen stünden nun zu Recht auf der Tagesordnung der Debatten.

Eine Illusion wäre es allerdings anzunehmen, dass dies erstmals so ist: Sowohl Janoschke wie auch Gerold Reker (Präsident der Architektenkammer Rheinland-Pfalz) wiesen im Rahmen ihrer Vorträge darauf hin, dass der typisierte beziehungsweise serielle Wohnungsbau ganz und gar kein neues Thema ist. So stellte Reker im Rahmen eines unterhaltsamen und fundierten Vortrags dar, welche unterschiedlichen, teils wegweisen den Projekte es bereits seit dem revolutionären Frankreich gegeben hat. Auch ließ er es sich nicht nehmen, mit einem Augenzwinkern darauf hinzuweisen, dass sich in den 1950er-Jahren auch Nikita Chruschtschow Großes von seriellen Bauweisen versprochen hatte. Weniger russische, dafür mehr amerikanische und westeuropäische Beispiele konnte er als gelungene Varianten typisierter Bauweisen eindrücklich darstellen. Rekers Fazit: „Wir haben eine gute Ausgangslage, weil wir auf eine lange Geschichte zurück-



Lisa Schmidt und Daniel Schmidt sprachen über die Vorfertigung gemauerter Wände.

>>



VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter



NRW-Bauminister Groschek, MKULNV-Referatsleiter Rainer Joosten, NRW-Umweltminister Joachim Remmel (v. l.)

blicken. Wir können das Gute übernehmen und das Schlechte sein lassen.“

Zu den Erfahrungen der jüngeren Vergangenheit gehört sicher, dass auch Holzbauweisen sich – sowohl energetisch als auch in Sachen Baukosten und Wohnkomfort – nicht verstecken müssen. Dr. Rainer Joosten (Referatsleiter im Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen) warb für den Werkstoff Holz und dessen positive Eigenschaften. „Holz war lange ein unterschätzter Baustoff. Spätestens nun, da uns neue technische Entwicklungen auch neue Möglichkeiten bei der Nutzung von Bauteilen aus Holz eröffnen, muss dieses Material jedoch die verdiente Beachtung finden“, so Joosten.

Eine Frage, die im Zusammenhang mit der Wohnungsbauoffensive unweigerlich gestellt wird, lautet: Kann – unabhängig von der Investitionsbereitschaft der Wohnungswirtschaft – die Bauindustrie jene Stückzahlen ermöglichen, die benötigt werden? Dirk Grünewald (Präsident des Bauindustrieverbandes Nordrhein-Westfalen) versicherte den Zuhörern, dass dies der Fall ist. Zum Hindernis drohe eher der Mangel an passenden Grundstücken zu werden, die oftmals zu langen Genehmigungsverfahren, die zu hohen Grunderwerbsteuern und insgesamt die langsam mahlenden Mühlen der Bürokratie. „Wir brauchen eine aktive Lagerungspolitik für Grundstücke“, betonte Grünewald. „Wir brauchen ein transparentes Baulückenkataster in den Kommunen, und wir dürfen nicht weiter an der Energieeinsparerschraube drehen. Schon die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016 ist das bedeutendste Baukostensteigerungsinstrument der letzten Jahre.“

Es folgten Praxisbeispiele, die eindrücklich zeigten, dass der serielle Wohnungsbau längst Bestandteil der Branchenpraxis ist und dass insbesondere die Wohnungswirtschaft nicht mehr erst überzeugt werden muss: BFW-NRW-Präsident Martin Dornieden sprach über bauzeitoptimierten Wohnungsbau, wie ihn auch sein eigenes Unternehmen bereits erfolgreich und mit merklichen Synergieeffekten betreibt. Jörg Höfel (Leiter Finanzierung/kaufmännische Projektierung, BGW Bielefelder gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH) nahm den von Joosten gesponnenen Faden auf und stellte dar, welche vorbildlichen Ergebnisse in Bielefeld nun bereits seit Jahren mit einer selbst entwickelten, typisierten Holzrahmenbauweise erzielt werden. Lisa Schmidt (Michael Schmidt GmbH & Co. KG Bauunternehmung, Duisburg) berichtete über die Vorfertigung von gemauerten Wänden. Für seine Wohnungsgenossenschaft erläuterte Florian Ohmes (Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG), wie das Unternehmen in serieller Bauweise an verschiedenen Orten Gebäude erstellen

möchte, die je nach Bedarf durch zusätzliche Module ergänzt werden können und durch eine individuelle Fassadengestaltung ihre Herkunft aus der seriellen Bauweise geschickt verhüllen. „Nachhaltiger, kostengünstiger Wohnungsbau ist unser Ziel“, so Ohmes. Dieses wird von der Genossenschaft offenbar auch regelmäßig erreicht.

Zur Diskussion auf dem Podium trafen sich gegen Abschluss der Veranstaltung Jürgen Bott (Technischer Leiter, Allbau AG, Essen), Rudolf Graaf (Beigeordneter, Städte- und Gemeindebund NRW), Markus Lehmann (Hauptgeschäftsführer der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen) und Klaus Pacher (Vorstandsmitglied des Bauindustrieverbands NRW). Hier bestritt niemand, dass die technischen Möglichkeiten bereits bestehen und, wie anhand der Praxisbeispiele gesehen, die unbestreitbaren Vorteile des seriellen Wohnungsbaus belegen. Angst vor austauschbaren Stadtbildern müsse niemand haben. „Typengebäude können auf den Ort reagieren und stadtplanerisch eingebunden werden“, betonte Lehmann.



Gerold Reker



Dirk Grünewald



Moderatorin Judith Schulte-Loh und Prof. Beate Wiemann (v. l.)

Wenn es an den technischen oder logistischen Möglichkeiten nicht hapert, dann aber doch noch an den bürokratischen Voraussetzungen. Pacher appellierte an die Verantwortlichen, den Weg schnell frei zu machen für Typengenehmigungen und vereinfachte Vergabeverfahren. Bott sah die Typengenehmigungen zwar als nur einen richtigen Schritt, da man damit etwa im stark verdichteten Ruhrgebiet – wo die Allbau AG agiert – nicht immer weiterkomme. Prozesse müssten aber jedenfalls besser verknüpft und damit weiter beschleunigt werden. „Und es fehlen uns dringend benötigte Grundstücke in der Stadt.“ Lehmann sagte: „Die Lösung des Wohnungsproblems liegt nicht auf der grünen Wiese.“ Die Möglichkeiten und Spielräume für Nachverdichtung in den Stadtquartieren, durch seriellen oder

anderen Wohnungsbau, müssten erweitert werden.

Im Anschluss an die Podiumsdiskussion wandte sich NRW-Umweltminister Johannes Remmel eindringlich an die Anwesenden und sprach sich, wie zuvor auch sein Referatsleiter Joosten, für ein Mehr an Holzbau in Nordrhein-Westfalen aus. Innovation sei in der jetzigen Lage ohnehin nötig, und so könne man fragen: „Kann Holz als Baustoff ein Königsweg sein, um das serielle Bauen ganz neu zu denken?“ Es sei bedauerlich, dass aus dem nachhaltigen Rohstoff bisher nur etwa jedes zehnte Gebäude errichtet werde. Remmel kündigte so auch den Start einer webbasierten Plattform an, auf der künftig Informationen, Anregungen und Good Practice für die Errichtung von

Wohngebäuden aus Holz gesammelt und für Interessierte aufbereitet werden sollen.

NRW-Bauminister Michael Groschek wies darauf hin, dass sich in 2015 die Zahl der Baugenehmigungen in Nordrhein-Westfalen mit 51.361 Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht hat – ein Teilerfolg, der den richtigen Kurs des Landes insbesondere mit durchdachten Fördermaßnahmen zum jetzigen Zeitpunkt unterstreichen dürfte. Groschek rückte zudem einige Befürchtungen gerade, die in den letzten Woche insbesondere unter Journalisten laut geworden waren: „Wir wollen serielles Bauen nutzen, um schnell, aber nicht um schlicht zu bauen!“, so der Minister. Fehler der Vergangenheit werde man nicht wiederholen, städtebauliche Vielfalt und Wohnqualität seien auch künftig essenziell für die Frage, ob Wohnbauprojekte als erfolgreich zu werten seien. Und: „Gut bauen heißt sozial bauen.“ Auch bei den Beratungen über die neue Landesbauordnung in Nordrhein-Westfalen wolle man dezidiert darauf achten, dass schnelles, gutes und preiswertes Bauen möglich bleibe. „Barrierefreiheit ist wichtig, doch mit der Gesetzesnovelle wollen wir pragmatische Lösungen anstreben, die das Plus an bezahlbaren Mietwohnungen, welches wir brauchen, nicht gefährden“, so Groschek. Der Bauminister lobte auch das GdW-Arbeitspapier zur Umstellung der EnEV auf eine neue, technologieoffene Systematik. Dieses solle unter den Bauministern intensiv diskutiert werden. AW



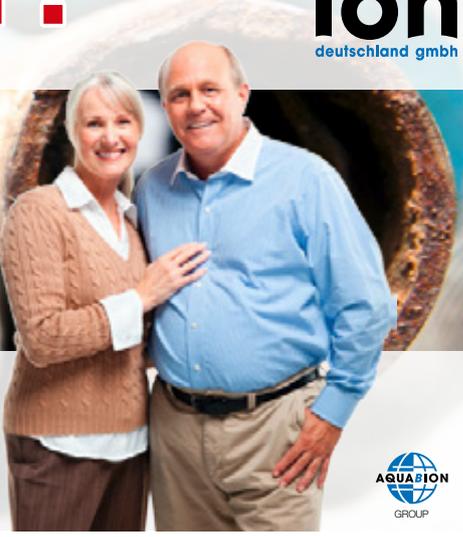
ROHRINFARKT?

„Wir haben rechtzeitig reagiert!“



Die patentierte **AQUABION®**
Wasserbehandlung

Kostenlos informieren:
0800 / 100 76 77








www.ion-deutschland.de

27. IFG-SYMPOSIUM

Wohnraum für Flüchtlinge – Herausforderung für Politik, Gesellschaft und Wohnungsgenossenschaften

Am 5. April 2016 fand in Münster das 27. Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ des Instituts für Genossenschaftswesen der Universität Münster (IfG) in Kooperation mit dem VdW Rheinland Westfalen e. V. statt. Vor etwa 110 Teilnehmern referierten Spitzenvertreter aus Wohnungswirtschaft, Wissenschaft und Politik über die Herausforderungen bei der Bereitstellung von Wohnraum für Flüchtlinge. Die Teilnehmer diskutierten vor dem Hintergrund rechtlicher Rahmenbedingungen über Handlungsoptionen von Wohnungsgenossenschaften, Flüchtlinge unterzubringen und damit gleichzeitig Mehrwerte für ihre Mitglieder zu erzielen. In diesem Zusammenhang konnten spezifische Handlungsempfehlungen an die Politik formuliert werden. Insbesondere eine Beschleunigung der Genehmigungsverfahren, eine Vernetzung von Wohnungsbaugesellschaften und den Kommunen sowie eine Steigerung der Ausweisung von Grundstücken waren Ergebnisse der intensiven Debatte.

Nach einleitenden Worten von Alexander Rychter skizzierte Sigrid Koeppinghoff, Leiterin der Abteilung Wohnungsbau, Wohnungs- und Siedlungsentwicklung im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, die mittelfristig steigende Nachfrage nach Wohnraum in Nordrhein-Westfalen und präsentierte die politischen Strategien, welche den benötigten Wohnungsbau der nächsten Jahre sicherstellen sollen.

Carsten Herlitz, Justiziar des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, beschrieb die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Unterbringung von Flüchtlingen, ehe Univ.-Prof. Dr. Theresia Theurl, Direktorin des Instituts für Genossenschaftswesen der Universität Münster, die Motive, strategischen Überlegungen und Umsetzungsmöglichkeiten der Wohnungsgenossenschaften bei der Unterbringung von Flüchtlingen darstellte.

Der anschließende Vortrag „Folgen der Zuwanderung und Strategien lokaler Wohn-



Frank Nolte, Sigrid Koeppinghoff, Carsten Herlitz, Prof. Dr. Theresia Theurl, Ulrich Brombach, Petra Eggert-Höfel, Werner Nußbaum, RA Alexander Rychter (v. l.)

raumpolitik“ von Dietrich Suhlrie, Mitglied des Vorstands der NRW.BANK, verdeutlichte den Bedarf an Wohnungsneubau in den Ballungsräumen des Landes Nordrhein-Westfalen sowohl für Flüchtlinge als auch für andere Bedarfsgruppen des sozialen Wohnbaus.

Im Folgenden referierten Mitgliedsgenossenschaften des VdW Rheinland Westfalen über Projekte und verdeutlichten damit das bereits große Engagement.

Frank Nolte, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG, berichtete in diesem Zusammenhang über erste Erfahrungen, bevor Werner Nußbaum, geschäftsführender Vorstand der gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft DIE EHRENFELDER, die Möglichkeiten der Flüchtlingsunterbringung für Wohnungsgenossenschaften in strukturstarken Regionen anhand des Beispiels der Stadt Köln thematisierte.

Petra Eggert-Höfel, Vorstandsvorsitzende der Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG, präsentierte in ihrem Vortrag, wie durch seriellen Neubau

nachhaltig kostengünstiger Wohnraum für Flüchtlinge im ländlichen Raum angeboten werden kann.

Den Abschluss des Symposiums bildete der Vortrag von Ulrich Brombach, Vorstandsmitglied der Gemeinnützigen Wohnungs-Genossenschaft eG Neuss. Brombach schilderte die Entscheidungsfindung der GWG Neuss eG auf Grundlage ihrer eigenen Historie und präsentierte die Flüchtlingsunterbringung als Zwischennutzung eines geplanten Langzeitprojektes. *IfG/MD*

- Die Vorträge sind unter <http://www.vdw-rw.de/events-und-veranstaltungen/symposium-fuer-wohnungsgenossenschaften/27-symposium-fuer-wohnungsgenossenschaften.html> abrufbar.



SAVE THE DATE

Das 28. Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ wird am 25. Oktober 2016 in Münster stattfinden.



INNOVATIONCITY

20 ausgewählte Stadtquartiere sollen dem Bottroper Beispiel folgen

Mit InnovationCity ist mitten im Ruhrgebiet ein Projekt verwirklicht worden, welches viele seit dem Start in 2010 ganz genau beobachten: Bis weit über Deutschlands Grenzen hinaus reicht heute das Interesse an der Projektstadt. Was sich im Praxistest in Bottrop bewährt, so der Gedanke, könnte ja auch andernorts bald Schule machen.

Eben diese neue Phase des Projekts InnovationCity haben die Verantwortlichen nun eingeläutet: Am 2. Mai 2016 haben sie in Oberhausen die 20 ausgewählten Stadtquartiere benannt, die nun nach dem Vorbild Bottrops ebenfalls zu Vorzeigequartieren der Energieeffizienz und der CO₂-Reduktion werden sollen. Gegen die neuen Dimensionen nimmt sich der bisherige Projektumfang nahezu bescheiden aus: Das InnovationCity-Gebiet in Bottrop umfasste etwa 24 Quadratkilometer, auf denen rund 69.000 Menschen leben. In den 20 Wohn- und Stadtquartieren, die nun hinzukommen, sind es 164.000 Bewohner. Verteilt über das gesamte Ruhrgebiet stehen sie exemplarisch für verschiedenste Siedlungsformen: Die typischen Bauten der 70er- und frühen 80er-Jahre sind ebenso vorhanden wie Zechenquartiere oder Wohnsiedlungen der 50er- und 60er-Jahre.

Anschub für Umweltschutz und Investitionen

Vonseiten der Politik betont man die wirtschaftlichen Chancen, die eine Hinwendung zu Energieeffizienz und Klimaschutz mit sich bringen kann: „Klimaschutz ist ein Fortschrittmotor“, sagte die nordrhein-westfälische Ministerpräsidentin Hannelore Kraft. Sie lobte die vielfältigen praxisrelevanten Beispiele, die inzwischen aus Bottrop kommen. „InnovationCity ist von einer guten Idee zur erfolgreichen Projektentwicklung geworden.“ Nicht alleine im Wohnsektor gebe es vielfältige Chancen zu mehr Energieeffizienz, aber gerade im Zusammenspiel der Möglichkeiten fänden sich oft die größten Potenziale – dies habe Bottrop gezeigt.

NRW-Umweltminister Johannes Remmel bewies augenzwinkernd ein besonderes Sendungsbewusstsein: „Eine Art Pfingster-

eignis“ sei die Verkündung der 20 nun ausgewählten Stadtquartiere. „Der Heilige Geist kommt von Bottrop aus über das Land“, so Remmel. Der Umweltminister wies auf den Sinneswandel hin, den die Gesellschaft in den vergangenen Jahren erlebt hat: „Was heute schon selbstverständlich ist, musste erst erarbeitet werden. Den Klimawandel aufzuhalten ist auch weiter eine große Herausforderung. Das Beispiel InnovationCity zeigt aber, dass das Umdenken in Bezug auf unser Klima und auf unseren Umgang mit der Erzeugung von Treibhausgasen tatsächlich stattfindet.“ An den Bund appellierte Remmel: „Die steuerliche Förderung der Gebäudesanierung wäre eine echte, gute Breitenförderung und ein sinnvolles Konjunkturprogramm.“

NRW-Wissenschaftsministerin Svenja Schulze zeigte ihre Begeisterung für die

>>



Hannelore Kraft



Barbara Hendricks



Johannes Remmel



Detlef Raphael: „Wir warten auf mehr Unterstützung durch den Bund.“



Alexander Rychter: „Die Wohnungswirtschaft ist Partner – nun müssen wir die Einzeleigentümer erreichen.“

Chancen, die sich in Bottrop schon bisher geboten haben: „InnovationCity ist ein tolles Reallabor.“ Die Evaluierung des Erfolgs von Maßnahmen unter realen Bedingungen sei entscheidend dafür, wie Energieeffizienz und Klimaschutz künftig gestaltet werden könnten. „Das Zusammenspiel von Wissenschaft, Zivilgesellschaft und Unterneh-

men ist unverzichtbar. InnovationCity ist in dieser Hinsicht einzigartig, und der Roll-Out in weitere Quartiere der Metropole Ruhr wird uns sicher eine Reihe neuer, wichtiger Erkenntnisse liefern.“

Bernd Tönjes (Moderator Initiativkreis Ruhr) sah das große Interesse der umliegenden Städte und Gemeinden als Zeichen: „Die Menschen im Revier sind zu Innovationen und Veränderung bereit.“ Auch Karola Geiß-Netthöfel (Regionaldirektorin RVR) stellte den lokalen Bezug her: „Es gibt sicher auch eine besondere Verantwortung unserer einst so stark durch die Schwerindustrie geprägten Region für den Klimaschutz.“

Kritische Töne schlug Detlef Raphael, Beigeordneter des Deutschen Städtetages in einem Impulsvortrag an, der den Namen jedenfalls zu Recht trug. Raphael hatte sichtlich kein Interesse daran, den Status Quo zu feiern, sondern richtete den Blick nach vorn. Eine Energiewende von unten finde in den Städten bereits statt. Man warte allerdings auf mehr Unterstützung von Bundesseite. „Wir warten auf die Notifizierung der KWK-Förderung und wir warten auch auf ein novelliertes EEG“, so Raphael. Zaghafte Versuche des Bundesgesetzgebers, die Digitalisierung der Energiewende voranzutreiben, müssten konkreter und deutlicher werden. Und: „Auch wenn das Ziel der CO₂-

Einsparung unstrittig ist, so optimieren wir die Technik doch mit enormem Aufwand, haben dadurch aber inzwischen zu geringe Einspareffekte.“ Der Quartiersbezug müsse künftig bei Maßnahmen zur Energieeffizienz viel stärker zur Geltung kommen.

Dem Quartier gehört die Zukunft

Dazu gab es auch in den folgenden Diskussionsrunden keinen Widerspruch. MdB Michael Groß, wohnungspolitischer Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion, lobte etwa, dass Bottrop sich auszeichne durch „einen Einklang von Umweltschutz und Wirtschaftlichkeit, der uns inspiriert.“ Unter Wohnungspolitikern herrsche weitgehende Einigkeit darüber, dass der Quartiersansatz bei der Betrachtung von Energieeffizienz im Wohnsektor die richtige Herangehensweise darstelle. Auch Roland Schäfer, Präsident des Deutschen Städte- und Gemeindebundes, stimmte zu: „Ja, wir müssen in Quartieren denken.“ Prof. Dr. Rainer Danielzyk (Leibniz-Universität Hannover) bezeichnete es als „erschütternd“, dass man für die quartiersweise Betrachtung noch so viel kämpfen müsse. Vorbildlich sei die InnovationCity Bottrop im Übrigen gerade bei der Aktivierung der Einzeleigentümer. Auf die, so die einhellige Meinung, werde es nun auch in den 20 neu ausgewählten Wohnquartieren besonders ankommen.

i AUSGEWÄHLTE QUARTIERE FÜR DEN ROLL-OUT VON INNOVATIONCITY

- **Castrop-Rauxel**, links und rechts der Emscher
- **Dorsten**, Wulfen
- **Dortmund**, Westerfilde/Bodelschwingh
- **Gelsenkirchen**, Rotthausen-West
- **Gladbeck**, Innenstadt und Rentfort-Nord
- **Hamm**, Pelkum/Herringen und Weststadt
- **Herne**, Innenstadt/Altenhöfen
- **Herten**, Rund um ‚Schlägel und Eisen‘
- **Lünen**, Süd
- **Moers**, Bergarbeitersiedlung Meerbeck
- **Mülheim**, Innenstadt und Dümpten
- **Oberhausen**, Osterfeld-Mitte/Vondern
- **Oer-Erkenschwick**, Groß-Erkenschwick
- **Recklinghausen**, Hillerheide
- **Waltrop**, Hirschkamp
- **Wesel**, Schepersfeld
- **Witten**, Heven-Ost

Ernst – aber noch nicht hoffnungslos

Hatte man am Vormittag sehr spezifisch diskutiert, so ging es am Nachmittag – nach Wechsel des Veranstaltungsortes dann im Gasometer in Oberhausen – um das große Ganze. Der Perspektivwechsel tat der Veranstaltung gut, da er noch einmal eine Gelegenheit bot, die Anstrengungen des Projekts InnovationCity vor dem globalen Hintergrund zu sehen. So sprach Bundesbau- und -umweltministerin Barbara Hendricks über die intensiven Verhandlungen auf internationaler Ebene und die Erfolge der Weltklimakonferenz in Paris, aber auch über die kommenden Herausforderungen. „Das 21. Jahrhundert wird das Jahrhundert der Städte“, so Hendricks. „Was in Bottrop geschehen ist, und was jetzt in zwanzig neue Stadtquartiere transportiert wird, könnte das Ruhrgebiet zur Blaupause für eine positive Entwicklung in Städten überall auf unserem Planeten machen.“ Jeder könne zum Erfolg der Energiewende beitragen, doch die Beiträge könnten unterschiedlichster Art

sein. „Die energetische Vollsanierung von Wohngebäuden ist zwar wünschenswert“, so Barbara Hendricks, „aber nicht immer ist sie mit der Brieftasche der Bewohnerinnen und Bewohner eines Gebäudes unter einen Hut zu bringen.“

Wie ernst die Lage eigentlich schon ist und wie sehr sich die von Menschen ausgelöste Erwärmung der Erde bereits auf das Klima auswirkt, das zeigte im Verlauf eines unterhaltsamen, fundierten Beitrags Meteorologe Sven Plöger. Wie besonders und schützenswert der blaue Planet ist, den sie bewohnen – das wurde den Veranstaltungsteilnehmern nicht nur anhand der im Gasometer über ihren Köpfen schwebenden Erdkugel verdeutlicht. Sondern auch von Astronaut Dr. Gerhard Thiele, der bei seiner Reise durchs Weltall die irdische Atmosphäre schon einmal als einen hauchdünnen, zerbrechlichen Film gesehen hatte, „so als ob ich nur einmal pusten müsste, damit sie davonschweben würde“, so Thiele.

AW 

i INNOVATIONCITY

Der Initiativkreis Ruhr hat im Frühjahr 2010 einen revierweiten Wettbewerb für die Klimastadt der Zukunft ins Leben gerufen. Gesucht wurde ein „typisches Stück Ruhrgebiet“, das als Modellstadt eine Vorbildfunktion für die Erneuerung des gesamten Ruhrgebiets übernimmt.

Bei der umfassenden energetischen Sanierung des ausgewählten Stadtquartiers wollen alle Beteiligten aus Politik und Kommunen, Wirtschaft und Wissenschaft eng kooperieren und in Zusammenarbeit mit den Bürgern die gemeinsamen Ziele erreichen. Langfristig sollte nicht nur die ausgewählte Pilotstadt, sondern das gesamte Ruhrgebiet energieeffizient umgebaut werden. Mit dem Rollout des Projekts in zwanzig weitere Quartiere ist der nächste Schritt in diese Richtung nun gemacht.



Fotos: InnovationCity

Die kommunalpolitischen Entscheidungsträger der ausgewählten Kommunen mit NRW-Ministerpräsidentin Hannelore Kraft

WIR – WOHNEN IM REVIER

Kommunale Wohnungsunternehmen sprechen über Unterbringung und Integration von Flüchtlingen



Am 22. April 2016 hatten die kommunalen Wohnungsunternehmen des Ruhrgebiets (WIR – Wohnen im Revier e.V.) Kommunen und andere Interessierte nach Herne eingeladen. Unter dem Titel „Mehr als ein Schlafplatz! Flüchtlingsintegration im Ruhrgebiet 2016 – WIR machen was“ diskutierten die rund 60 Teilnehmer aus der Region darüber, wie es gelingen kann, die vielen Flüchtlinge im Ruhrgebiet zu integrieren und welche Rolle die kommunale Wohnungswirtschaft dabei einnehmen kann.

„Das Wichtigste kommt erst noch“, so begrüßte Norbert Riffel, Sprecher des Vorstands von WIR – Wohnen im Revier e.V. und hauptamtlich Sprecher der Geschäftsführung der Bochumer VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH die Gäste im Herner Literaturhaus. Die kommunale Wohnungswirtschaft fühlt sich seinen Worten zufolge selbstverständlich den Kommunen und der Region verbunden und damit auch den Herausforderungen, mit denen das Revier konfrontiert ist. Aus diesem Grund hatte die regionale Kooperation von Wohnungsunternehmen das Bochumer Institut InWIS Forschung & Beratung GmbH damit beauftragt, zusammenzustellen, was die Unternehmen mit Blick auf das viel diskutierte Flüchtlingsthema bereits unternommen haben und wie die Unternehmen wie auch die jeweiligen Kommunen die Chancen der Zusammenarbeit bewerten. Mit beeindruckendem Ergebnis, wie auch Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, in seinem Grußwort feststellte.



Vortragende waren u. a. Thomas Bruns (l.) und WIR-Sprecher Norbert Riffel aus Bochum (r.).



ha.ge.we-Geschäftsführer Dr. Marco Boksteen (m.) in der Diskussion

Torsten Bölting (InWIS) zeigte auf: „Die ‚Unterbringung‘ der Flüchtlinge ist nur der erste Schritt für die Kommunen und die kommunalen Wohnungsunternehmen.“ Wichtig sei es, ihnen in den Kommunen eine menschenwürdige Unterbringung und Perspektive zu bieten sowie sie dann mittel- und langfristig bei der Integration zu unterstützen. Dabei würden die Wohnungsunternehmen einen breiten Strategiemix anwenden: Dezentrale und zentrale Unterbringungskonzepte werden sowohl im Neubau wie auch in der Bestandsqualifizierung umgesetzt – so ist es den kommunalen Unternehmen in der Region gelungen, seit 2014 rund 10.000 Flüchtlinge aufzunehmen.

Wie das konkret gelingen kann, zeigten Johannes Chudziak, Stadtrat der Stadt Herne, und Thomas Bruns, Geschäftsführer der Herner Gesellschaft für Wohnungsbau (HGW). Aus einer etwas anderen Perspektive berichteten Thomas Konietzka, stellvertretender Leiter des Sozialamtes der Stadt Mülheim an

der Ruhr, und Ulf Lennermann, Geschäftsführer der dortigen (kommunalen) SWB Service GmbH. In einer Diskussionsrunde zum Schluss brachte Dr. Marco Boksteen, Geschäftsführer der Hagener ha.ge.we, die Referenten und die Zuhörer ins Gespräch. Er fragte konkret nach, wie die Abläufe im Einzelnen gesteuert werden und was die Experten zukünftig erwarten. Dabei waren sich die Beteiligten einig: Das Thema ist längst nicht vorbei, auch wenn aktuell nur wenige Flüchtlinge Deutschland erreichen. Zum einen sei davon auszugehen, dass die Menschen sich andere Wege suchten, wie aktuell an den wieder zunehmenden tragischen Bootsunglücken auf der Mittelmeerroute abzulesen. Zum anderen müssten die Beteiligten in den Kommunen jetzt und in Zukunft schauen, wie die ganzheitliche Integration in die kommunale Gesellschaft gelingen kann. Dabei könnten integrierte Konzepte helfen, wie sie einige Städte jetzt bearbeiten.

Das WIR-Forum ist eine Veranstaltungsreihe, bei der die kommunalen Wohnungsunternehmen mit anderen Akteuren aus der Region das Gespräch zu aktuellen Themen und Herausforderungen in der Region suchen. Das WIR-Forum zum Thema „Flüchtlingsunterbringung im Ruhrgebiet“ am 15. April 2016 im Literaturcafé in Herne war die erste Veranstaltung dieser Art. RS

■ Über das Forum und weitere Veranstaltungen informiert der Verein WIR – Wohnen im Revier künftig auf seiner Homepage www.wir-wohnenimrevier.de

WOHNRAUMFÖRDERUNG

Erhöhter und zielgerichteter Abruf im Jahr 2015

Kürzlich hat die NRW.BANK ihren statistischen Bericht über das Förderergebnis 2015 veröffentlicht. Der Bericht mit umfangreichen Tabellen ist in der Rubrik der Publikationen der Wohnungsmarktbeobachtung auf der Homepage der NRW.BANK abrufbar.

Zum Gesamtförderergebnis belegt die NRW.BANK, dass insgesamt 9.195 Wohneinheiten mit rund 668,97 Millionen Euro gefördert worden sind. Die Programmausschöpfung lag bei 83,6 Prozent und es wurden 27,8 Prozent mehr Mittel abgefragt als im Vorjahr. Im wichtigen Förderschwerpunkt Neuschaffung von Mietwohnungen konnte die Ausschöpfung gegenüber dem Vorjahr deutlich gesteigert werden: Es wurden 14,7 Prozent mehr Mittel zugesagt als im Jahr 2014.

Das mehrjährige Förderprogramm legt einen besonderen Fokus auf angespannte Wohnungsmärkte. Zielgerichtet und



programmgemäß konzentriert sich die Förderung denn auch auf die oberen Bedarfsniveaus. 84 Prozent aller Mietwohnungen wurden in Kommunen der oberen beiden Bedarfsniveaus gefördert. Eine vergleichbare hohe Konzentration der Förderung auf die oberen Bedarfsniveaus ist auch für die Neubauförderung im Eigentumssegment (Neubau und Ersterwerb) festzustellen.

Die Fördermittelabrufe im ersten Quartal 2016 deuten darauf hin, dass in diesem Jahr die Mittel der sozialen Wohnraumförderung überdurchschnittlich stark nachgefragt werden. AW

- Der Link zum Download des Berichts lautet: https://www.nrwbank.de/export/sites/nrwbank/de/corporate/downloads/presse/publikationen/publikationen-wohnungsmarktbeobachtung/aktuelle-ergebnisse/Soziale_Wohnraumfoerderung_2015_Webversion.pdf

IT.NRW – INFORMATIONEN ZUM IMMOBILIENMARKT

Weiterentwickelte Version des Portals BORISplus.NRW online verfügbar

Kennzahlen rund um den Immobilienmarkt liefert in Nordrhein-Westfalen das zentrale Informationssystem BORISplus.NRW. Dieses kostenfreie Online-Angebot ist bereits seit 2003 im Einsatz und liefert neben Bodenrichtwerten weitere interessante Informationen wie Immobilienrichtwerte, Bodenwert- und Immobilienpreisübersichten sowie Grundstücksmarktberichte und allgemeine Preisauskünfte.

Mit über einer Million Zugriffen im Monat ist das Portal BORISplus.NRW eines der erfolgreichsten E-Government-Projekte des Landes NRW. Die technisch und inhaltlich neu gestaltete Version 3.0 des Informationsportals BORISplus.NRW wurde jetzt von IT.NRW gemeinsam mit Vertretern der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land

Nordrhein-Westfalen und der Münsteraner Firma con terra entwickelt. Der Dienst steht im Internet unter www.boris.nrw.de sowohl Experten als auch privaten Interessenten zur Verfügung.

Zu den Neuerungen gehören unter anderem eine Verbesserung der Performanz und ein größeres Kartenbild. Neu hinzugekommen ist auch die Möglichkeit, Wertentwicklungen mehrerer Jahre miteinander zu vergleichen. Zudem berücksichtigt BORISplus.NRW ab sofort das sogenannte responsive Webdesign, durch das sich die Anwendung automatisch an die Bildschirmgrößen der Nutzer anpasst, unabhängig davon, ob der Aufruf per Desktop-Computer oder Tablet erfolgt. Für Smartphone-Nutzer gibt es darüber hinaus eine separate App auf iOS- und Android-Basis. Wie der Landesbetrieb IT.NRW weiter



mitteilt, stehen im Rahmen der Open-Data-Initiative des Landes Nordrhein-Westfalen (Open.NRW) jetzt auch die im Internetportal BORISplus.NRW enthaltenen Daten der amtlichen Grundstückswertermittlung kostenfrei zur Verfügung. MD

SPD-LANDTAGSTALK

Sozialdemokraten diskutierten Bilanzen und Perspektiven der Wohnungspolitik

Im September 2014 hatte die SPD-Fraktion im nordrhein-westfälischen Landtag bereits zum Thema „Sozialdemokratische Wohnungspolitik in NRW – Zwischenbilanz und Perspektiven“ diskutiert. Nun war die Zeit für eine neue Bilanz gekommen, insbesondere weil die Fraktion die Umsetzung verschiedener Maßnahmen aus ihrer Agenda als erledigt ansieht. Außerdem seien die Herausforderungen an die Wohnungspolitik gestiegen: durch den anhaltenden Trend des Zuzugs in die Städte sowie der unterzubringenden Flüchtlinge.



Foto: Gröhbühl

Bezahlbarer und lebenswerter Wohnraum mit einem lebenswerten Umfeld für möglichst alle Menschen in NRW soll eine der Kernmarken der Politik der SPD-Fraktion im Landtag Nordrhein-Westfalen bleiben und war so auch Dreh- und Angelpunkt des jüngsten Landtagstalks am 6. April 2016. MdL Jochen Ott begrüßte die Anwesenden und gab eine Einführung ins Thema, NRW-Bauminister Michael Groschek sprach über die Maßnahmen des Landes und das damit bereits Erreichte. Unter der Moderation von MdL Sarah Philipp wurde danach über Herausforderungen, offene Fragen und die nächsten Schritte diskutiert, um angesichts der angespannten Lage auf den Wohnungsmärkten zügig weitere Erfolge zu erzielen.

AW



Foto: NRW-Landtag

Klaus Voussemer, Sylvia Jörrissen, Wilhelm Hausmann, Alexander Rychter, Marie-Luise Dött (v.l.)

CDU-WOHNUNGSBAUDIALOG

Wege der Unterstützung für Wohnungsbau

Die größten Probleme, die dem Wohnungsbau, insbesondere dem sozialen Wohnungsbau, im Land entgegenstehen, sind überflüssige Vorschriften, Bürokratie und mangelnder Baugrund – das ist ein Fazit des Werkstattgesprächs der CDU-Landtagsfraktion mit führenden Bauexperten und Akteuren am Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen. Zu dem Wohnungsbaudialog hatte am 6. April 2016 Wilhelm Hausmann MdL, baupolitischer Sprecher der CDU-Landtagsfraktion im nordrhein-westfälischen Landtag, eingeladen. Grund für das Treffen war die Suche nach Handlungskonzepten und Ansätzen zur Schaffung günstigen Wohnraums.

Kritik übten die am Dialog beteiligten Fachleute. Im Rahmen der Podiumsdiskussion zum Thema „Wohnungsmarkt beleben – aber wie?“ debattierten Martin Dornieden (Vorsitzender des BFW Nordrhein-Westfalen), Arnd Fittkau (Geschäftsführer VO-

NOVIA SE Region West), Dirk Grünewald (Präsident der Bauindustrie), Holger Hentschel (Mitglied des Vorstandes der LEG Immobilien AG) und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter.

Einen Schwerpunkt bildeten die zu langen Verfahren für Baugenehmigungen. Diese verzögerten den Wohnungsbau in einem nicht mehr hinzunehmenden Ausmaß. Leidtragende seien Wohnungssuchende und Investoren gleichermaßen. Wer einen Bauantrag stelle, fühle sich auf nordrhein-westfälischen Bauämtern nicht willkommen, sondern als Störenfried. „Daher brauchen wir eine Willkommenskultur für Wohnungsbauer“, so Wilhelm Hausmann. Auf völliges Unverständnis stießen bei den Wohnungsbauexperten die Pläne von Bundesjustizminister Maas, das Mietrecht drastisch zu verschärfen. Diese Vollbremsung für den Mietwohnungsbau dürfe nicht zugelassen werden.

AW



Foto: Gröhbühl

WEITER.GEMEINSAM.ENGAGIERT.



Integrationskonferenz der SPD-Fraktion im Landtag NRW

Unter dem Motto „Weiter.Gemeinsam.Engagiert“ lud die SPD-Fraktion ehrenamtliche Flüchtlingshelfer zu einer Integrationskonferenz am Samstag, dem 9. April 2016 in den Landtag NRW ein. Vor allem wollte die Fraktion Dank sagen für den unermüdlichen Einsatz der Helfer. Zugleich wollte sie aber auch wertvolle Hinweise aus der Praxis gewinnen, was noch besser gemacht werden könnte und müsste, damit Integration gelingen kann.

Mehr als 350 ehrenamtliche Flüchtlingshelfer sind der Einladung gefolgt und kamen in den nordrhein-westfälischen Landtag. Im Plenarsaal des Landtags begrüßte Norbert Römer MdL, Fraktionsvorsitzender der SPD-Fraktion im Landtag NRW, die Teilnehmer. Carina Gödecke MdL, Präsidentin des Landtags NRW, richtete ein Grußwort an die Gäste und Ministerpräsidentin Hannelore Kraft MdL hielt eine Ansprache. „Nach der ersten Zeit, in der die bloße pflichtgemäße Unterbringung im Vordergrund stand, kommt jetzt die Kür: die Integration“, sagte Kraft.

Nach dem Auftakt im Plenum gab es vier parallele Diskussionsforen zu den Themen: Integration vor Ort, Integration von Kindern und Jugendlichen, Integration und Arbeit, Stark gegen Rassismus und Fremdenfeindlichkeit.

In den vier Foren beteiligten sich die jeweiligen Fachminister. Beim Thema Integration vor Ort war Bauminister Michael Groschek gefragt. Er wurde im Podium unterstützt von Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, und Peter Krücker, Sprecher des Vorstandes des Caritasverbandes für die Stadt Köln e. V.

Integration braucht auch Investition, sagte Groschek und verwies auf das 800 Millionen Euro starke Kreditvolumen der NRW.BANK für die Wohnraumförderung, welches bald auf 1,1 Milliarden Euro aufgestockt werden soll. Er forderte vom Bund ein, dass er auch künftig, auch nach 2019 weitere Kompensationsmittel für den Wohnungsbau bereitstelle. Im Hinblick auf die hohen Baukosten als starke Bremse des Wohnungsbaus plädierte er wiederum dafür, dass Verordnungsvor-

schriften zu sichten und einige zu streichen seien, um Kosten wirksam senken zu können. Rychter pflichtete Minister Groschek bei, auch dass das Bündnis für Wohnen in NRW sich für die Unterbringung von Flüchtlingen bewährt. Die Inanspruchnahme der Wohnraumfördermittel ist stark gestiegen, die im Verband organisierte Wohnungswirtschaft engagiert sich in der ganzen Palette der Unterbringungsmöglichkeiten von Flüchtlingen. Darüber hinaus stellt sie in Kooperation mit Partnern eine Begleitung der Flüchtlinge sicher und hilfreiche Broschüren und Handhabungen, wie zum Beispiel einen Mietvertrag in weiteren Sprachen, bereit. Der Verband füllt dazu kontinuierlich seine entsprechende Internetseite auf. *MD*



Alexander Rychter, Jochen Ott, Michael Groschek, Peter Krücker (v. l., vorne)

Verrechnungszeitraum	Verbrauch
359 Tage	3.566 kWh
44 Tage	1.043 kWh
315 Tage	179 kWh
44 Tage	4.197 kWh
44 Tage	591 kWh
101 Tag	101 kWh

Watt Erbsenzähler

Punktgenau. Plausibel. Dokumentiert.

Präzision ist unsere Leidenschaft. Die verbrauchsorientierten Mess- und Abrechnungssysteme von Skibatron ermöglichen eine kundenorientierte und optimierte Bestandsbewirtschaftung. Lösungen, die über Standards hinausgehen. www.skibatron.de

SKIBATRON
Mess- und Abrechnungssysteme

WETTBEWERB „VIERTEL VOR GRÜN“

Auszeichnung für grünes Wohnumfeld in Wohn- und Stadtquartieren

Wohnqualität machen Menschen nicht nur an den eigenen vier Wänden fest, sondern auch am Wohnumfeld. Viele Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften haben in den eigenen Beständen tolle Beispiele für klug gestaltete Grünflächen und Gärten. Sie können in Nordrhein-Westfalen nun unkompliziert an einem neuen Wettbewerb teilnehmen, den der VdW Rheinland Westfalen gemeinsam mit dem Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Nordrhein-Westfalen e. V. (GaLaBau) ausrichtet.

Bewertet werden bei eingereichten Projekten insbesondere drei Aspekte:

- **Soziale Nachhaltigkeit:** Die Gestaltung der Außenanlagen schafft im besten Fall Kommunikationsräume und begünstigt ein positives Miteinander im Wohn- oder Stadtquartier. Kriminalpräventive Ansätze und die Reduzierung von Angsträumen tragen zum Sicherheitsgefühl bei. Die Berücksichtigung der Ansprüche verschiedener Altersgruppen erlaubt die



generationenübergreifende Nutzung des Wohnumfeldes für Bewegung, Sport und Spiel.

- **Ökologische Nachhaltigkeit:** Eine standortgerechte Pflanzenverwendung trägt wesentlich dazu bei, den Heraus-

forderungen des Klimawandels entgegenzuwirken. Nur durch die sinnvolle Kombination unterschiedlicher Pflanzen können die Biodiversität nachhaltig gesteigert und die Feinstaub- sowie Hitzebelastung gesenkt werden.

- **Ökonomische Nachhaltigkeit:** Die eingereichten Projekte werden daher auch auf Bezahlbarkeit für die Mieter, Optimierung der Lebenszykluskosten, ökonomisch sinnvolle Auswahl der Pflanzen und weitere Nutzung von ökonomisch relevanten Synergien (etwa Regenwassernutzung) geprüft.

Einsendeschluss für Bewerbungen ist der 15. August 2016. Voraussichtlich am 30. August 2016 laden VdW Rheinland Westfalen und GaLaBau zur Vorstellung der Gewinnerprojekte nach Düsseldorf ein. AW

- Weitere Informationen unter www.vdw-rw.de/viertel-vor-gruen

§ 10 WOHNUNGSAUFSICHTSGESETZ

Evaluierung der Zweckentfremdungsregelung durch kommunale Satzung

Seit Januar 2012 haben Kommunen die Möglichkeit, die Zweckentfremdung von Wohnraum durch Satzung unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen. Das Land beauftragte das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS) im Jahr 2015, die Praxisrelevanz der Satzungsermächtigung zu untersuchen. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden am 10. März 2016 im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf vorgestellt.

In dem Termin wurde zunächst das empirische Vorgehen erläutert und dann auf die Ergebnisse der Studie eingegangen. Befragt wurden Städte ohne Satzung und ohne Mietpreisbremse, Städte ohne Satzung, aber mit

Mietpreisbremse und Städte mit Satzung, sogenannte Anwenderstädte.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Umgang mit Zweckentfremdung und ihre Erfolge nicht ausschließlich von der angespannten Wohnungsmarktlage, sondern im Wesentlichen vom Umfang und der Art der Zweckentfremdung, der Personalausstattung und organisatorischen Einbindung sowie den verfolgten strategischen Zielen in den jeweiligen Städten abhängen. Die Wirkung einer solchen Satzung bestehe insbesondere in den schwer messbaren Faktoren der Prävention von Zweckentfremdung und einer Verbesserung des Verhandlungsprozesses mit den Eigentümern, sodass in erster Linie eine strategische Bedeutung gegeben sei.

Verbandsdirektor Alexander Rychter bekräftigte in diesem Zusammenhang den Standpunkt des VdW Rheinland Westfalen, der durch das Gutachten bestätigt wurde. Bereits im Juni 2011 hatte der Verband die Feststellung getroffen, dass die Wohnungsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen von der Zweckentfremdung kaum betroffen waren und eine erneute Einführung der Überlassungsverordnung kontraproduktiv wäre. CM

- Der Endbericht kann hier heruntergeladen werden: http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/Wohnungsaufsicht_Mieterschutz/Zweckentfremdung_von_Wohnraum/index.php

„Wege zu einem bezahlbaren Wohnen und Bauen in Rheinland-Pfalz – Initiativen und Förderprogramme praxisnah“

ERSTE ÖFFENTLICHE BÜNDNIS-VERANSTALTUNG AM 12. APRIL 2016 IN MAINZ >> Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz hat sich Ende 2015 gegründet. Mit vier thematischen Arbeitsgruppen und Unterarbeitsgruppen hat das Bündnis seine Arbeit aufgenommen. Darüber hat das VerbandsMagazin in seiner letzten Ausgabe bereits berichtet.

Nunmehr ist das Bündnis mit einer ersten öffentlichen Veranstaltung in Mainz aufgetreten. Die Arbeitsgruppe Wohnraumförderung des Bündnisses will mit insgesamt fünf regionalen Veranstaltungen bis Anfang Juli 2016 eine Bewerbungsoffensive zur Stärkung der Wohnraumförderangebote des Landes durchführen. Die Partner des Bündnisses, hier das Finanzministerium Rheinland-Pfalz, die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) und die Wohnungswirtschaft steuern jeweils Informationen und Praxisbeispiele zur sozialen Wohnraumförderung bei. In diesem Zusammenhang werden auch weitere Initiativen und Projekte des Bündnisses vorgestellt.

Mit einer großen Beteiligung von rund 100 Teilnehmern fand die erste Veranstaltung „Wege zu einem bezahlbaren Wohnen und



Dr. Ulrich Link (ISB), Herbert Sommer (FM RP), Roswitha Sinz (VdW/ARGE RP), Thomas Will (Wohnbau Mainz) und Michael Back (ISB) (v. l.)

Bauen in Rheinland-Pfalz – Initiativen und Förderprogramme praxisnah“ am 12. April 2016 im Foyer der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz statt. Roswitha Sinz vom VdW Rheinland Westfalen übernahm die Moderation. Als Hausherr begrüßte Dr. Ulrich Link, Vorstand der ISB, die Teilnehmer aus vielfältigen Bereichen, Wohnungsunternehmen und private Bauherren, Planer und Architekten, Steuerberater, Vertreter weiterer Fachministerien des Landes und lokale Akteure aus der Stadt Mainz. Mit Grüßen seitens Finanzministerin Doris Ahnen richtete Herbert Sommer, Stellvertretender

Abteilungsleiter Bauen und Wohnen, Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz, ein Grußwort an die Gäste. Das Finanzministerium hat als wesentlicher Initiator das Bündnis auf den Weg gebracht.

Michael Ebling, Oberbürgermeister der Stadt Mainz, machte dann am Beispiel der Schwarmstadt Mainz allzu deutlich, wie stark die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in vom Zuzug geprägten Regionen und Städten ausfällt und wie dringlich die Schaffung von mehr preiswertem Wohnraum ist. Die Stadt Mainz mobilisiert eine Reihe von bebaubaren Arealen, um ihr Ziel, über 6.000 Wohnungen in den nächsten Jahren, auch tatsächlich umsetzen zu können. Ebling betonte, dass das lokal geschlossene „Bündnis für das Wohnen in Mainz“ dabei hilfreich sei. In einem am gleichen Tage ausgestrahlten Bericht in der SWR-Landesschau, unter anderem mit einem Statement des Oberbürgermeisters zum Thema der Veranstaltung, präsentierte der SWR eine vierköpfige Familie, die seit des Zuwachses der Familie auf nunmehr vier Personen, seit acht Monaten eine bezahlbare Wohnung in Mainz sucht und sich mittlerweile mit dem Gedanken trägt, in das Umland auszuweichen.

Deutlich wird, dass schnell guter Wohnraum geschaffen werden muss. Um diese Aufgabe mit Qualität bewältigen zu können, befasst sich eine Unterarbeitsgruppe des Bündnisses

>>



mit dem Ideenwettbewerb für bezahlbaren Wohnungsbau in Rheinland-Pfalz unter dem Motto „Sozial-Schnell-Gut“. Sommer informierte die Teilnehmer der Veranstaltung kurz über die Zielsetzung des Wettbewerbs und verkündete, dass der Wettbewerb, der sich an Architekten und bauvorlageberechtigte Ingenieure richtet, am Tage der Veranstaltung öffentlich bekannt gemacht worden ist. Auslober ist das Bauforum Rheinland-Pfalz in Kooperation mit der Architektenkammer Rheinland-Pfalz. Gefördert wird der Wettbewerb vom Finanzministerium Rheinland-Pfalz.

Michael Back, Bereichsleiter Wohnraumförderung Markt der ISB, erläuterte anschließend die wesentlichen Eckwerte der Wohnraum-Förderangebote der ISB mit dem Schwerpunkt soziale Mietwohnraumförderung 2016. Anhand der Einkommensgrenzen für eine Wohnberechtigung, die bis zu 60 Prozent überschritten werden können, im Vergleich zum Durchschnittseinkommen in Rheinland-Pfalz, verdeutlichte Back, dass breite Schichten der Wohnbevölkerung als Mieter im sozialen Wohnungsbau infrage kommen.

Mit zwei Praxisbeispielen aus Mainz unterlegte Thomas Will, Geschäftsführer Wohnbau Mainz, die Anwendung der sozialen Mietwohnraumförderung wie das neu eingeführte Förderinstrument des Erwerbs von Belegungsrechten auch an vermieteten Wohnungen, der mit Zuschüssen gefördert wird. Dieses Instrument kann wirksam zur sozialen Stabilisierung von Wohnquartieren



ANKÜNDIGUNG

Die vier nächsten regionalen Veranstaltungen „Wege zu einem bezahlbaren Wohnen und Bauen in Rheinland-Pfalz – Initiativen und Förderprogramme praxisnah“

2. regionale Veranstaltung, 24. Mai 2016, 16.30 bis 18.30 Uhr, Ludwigshafen am Rhein
3. regionale Veranstaltung, 22. Juni 2016, 16.00 bis 18.00 Uhr, Landau in der Pfalz
4. regionale Veranstaltung, 27. Juni 2016, 17.00 bis 19.00 Uhr, Trier
5. regionale Veranstaltung, 6. Juli 2016, 16.00 bis 18.00 Uhr, Koblenz

Offizielle Einladungen und das Programm verteilen die Partner des Bündnisses jeweils zeitnah. Weitere Informationen zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz sind auf der Homepage des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz www.fm.rlp.de zu finden.

im Bestand beitragen, in dem Mieten „gedeckt“ und Belegungsrechte quasi verlängert werden. Die Fülle der Informationen führte zu einer regen Frage- und Diskussionsrunde

mit dem Publikum, die Sinz versiert moderierte. Bei Brezeln und kalten Getränken liefen die Gespräche im Foyer dann zum Abend aus.

RS



Roswitha Sinz (VdW/ARGE RP), Thomas Will (Wohnbau Mainz) und Michael Back (ISB) (v. l.)

ZWEI AKTUELLE BEISPIELE

Wohnungsunternehmen nutzen das Förderangebot der sozialen Mietwohnraumförderung in Rheinland-Pfalz

Bezahlbarer Wohnraum in Ingelheim

Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen überreichte am 3. März 2016 gemeinsam mit Ulrich Dexheimer, Sprecher des Vorstandes der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), die Förderzusage an Franz Göbel, Geschäftsführer der WBI Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim am Rhein GmbH. Das Land Rheinland-Pfalz fördert über die ISB mit einem Darlehen in Höhe von rund 1,2 Millionen Euro und einem Tilgungszuschuss von rund

170.000 Euro die Entstehung eines Neubaus in der Königsberger Straße in Ingelheim. Es entsteht ein Neubau mit 18 Wohnungen, die alle schwellenfrei über einen Aufzug erreichbar sein werden. Sechs der Wohnungen sind barrierefrei und drei davon behindertengerecht.

Bezahlbarer Wohnraum in Kaiserslautern

Das Land Rheinland-Pfalz fördert über die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) mit einem ISB-Darlehen in Hö-

he von rund 1,8 Millionen und einem Tilgungszuschuss von rund 140.000 Euro die Entstehung von 26 Wohnungen sowie eines Mietertreffs in der Goethe-, Bänninger- und Hohlestraße in Kaiserslautern. Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen überreichte am 18. Februar 2016 gemeinsam mit Dr. Ulrich Link, Mitglied des Vorstandes der ISB, die Förderzusage an Thomas Bauer, Vorstand der Gemeinnützigen Baugesellschaft Kaiserslautern AG.

RS

FÖRDERVEREIN FÜR DAS BAUKUNSTARCHIV NRW E. V.

Dokumente reichhaltiger Baugeschichte

Die Idee eines zentralen Baukunstarchivs für Nordrhein-Westfalen ist nun Wirklichkeit geworden. Gemeinsam mit der Architektenkammer und Ingenieurkammer-Bau NRW sowie der Stiftung Deutscher Architekten realisiert der Förderverein für das Baukunstarchiv NRW ein landesweites Archiv, um die Dokumente der reichhaltigen Baugeschichte des größten und bauintensivsten Bundeslandes für die Zukunft zu sichern. Das Archiv findet seinen Standort in einem geschichtsträchtigen und prominenten Gebäude in Dortmund, wie jüngere Forschungsergebnisse verdeutlichen. Es wurde 1875 zunächst als viergeschossiger repräsentativer Verwaltungsbau errichtet (Gustav Knobloch). 1911 folgte der Umbau zum Städtischen Kunst- und Gewerbemuseum (Friedrich Kullrich). Nach starken Kriegsschäden schloss sich ab 1945 die Neukonzeption als Kunstmuseum an. Im Jahre 2014 wurde seine Weiternutzung als Baukunstarchiv NRW durch einen Beschluss des Dortmunder Stadtrats ermöglicht, der die Zusage der Sanierung sowie miet- und abgabefreien Nutzung beinhaltet. Das Land



NRW unterstützt die Revitalisierung mit Mitteln der Städtebauförderung.

Im Archiv werden Nachlässe der Architektur, Innen- und Landschaftsarchitektur, des Städtebaus und Bauingenieurwesens sicher verwahrt und wissenschaftlich bearbeitet. Sie werden für die Benutzung durch Bürger, Forschende und Studierende zugänglich gemacht und präsentiert. Mit seinem Schaulager wird das Archiv selbst zum Ausstellungshaus. Der zentrale Lichthof ist Hauptveranstaltungsraum und bietet zusammen mit den Umgängen im Erd- und Obergeschoss eine eindrucksvolle Ausstellungsfläche. Diese Räume stehen auch anderen Kulturinstitutionen und Unternehmen zur Verfügung und ergänzen das vielfältige Programm eines offenen Hauses der Baukunst.

Das Baukunstarchiv wird die Kreativwirtschaft in Dortmund mit einem eigenen Profil stärken. 2015 hat die Gründungsphase begonnen. Die Planung und Renovierung wird voraussichtlich bis Ende 2017 andauern, sodass sich das Haus im Frühjahr 2018 der Öffentlichkeit präsentieren kann. Die vier zentralen Träger des Projekts haben im Januar 2016 eine gemeinnützige GmbH gegründet, die das Archiv betreiben und den laufenden Betrieb des Archivs durch jährliche Zuschüsse sicherstellen wird. Die TU Dortmund ist Kooperationspartner, bringt die Bestände des Archivs für Architektur- und Ingenieurbaukunst NRW (A:AI) als Grundstock der Sammlung ein und übernimmt die wissenschaftliche Leitung. Der Förderverein



hat sich verpflichtet, das Betriebsrisiko für das Baukunstarchiv zu übernehmen sowie einen zehnjährigen Anteil an den Baukosten in Höhe von 350.000 Euro aufzubringen. Es ist für den Verein keine leichte Aufgabe, diese Zusage zu stemmen. Er wirbt daher um Unterstützung, sodass das Gelingen dieses Vorhabens gemeinsam garantiert werden kann. Der Förderverein für das Baukunstarchiv NRW ist ein Bündnis zur Sicherung, Erschließung und Erforschung der Baukunst in NRW. Er steht zum Mitmachen und zur Förderung allen interessierten Organisationen, Fachleuten sowie Bürgern offen. Der VdW Rheinland Westfalen ist dem Verein als Mitglied beigetreten. *Dr. Regina Wittmann*

■ Weitere Informationen gibt es auf der Homepage des Vereins www.foerderverein.baukunstarchiv-nrw.de sowie auf der Homepage der Baukunstarchiv NRW gGmbH www.baukunstarchiv.nrw

VdW-Arbeitskreis „Steuern und Bilanzierung“

Am 3. März 2016 fand in Mülheim/Ruhr die erste Sitzung 2016 des Arbeitskreises „Steuern und Bilanzierung“ bei der Mülheimer Wohnungsbau eG statt.

Tagesordnungspunkte waren die Umsatzsteuerumkehr gem. § 13b UStG – Erfahrungen zur Rückforderung von Umsatzsteuerabführungen, Pensionsrückstellungen in Handels- und Steuerbilanz, Unterbringung von Flüchtlingen – Bilanzielle und steuerliche Fragen, der Tilgungsnachlass

bei der öffentlichen Förderung des Wohnungsneubaus sowie die steuerliche Behandlung von Abschlagszahlungen.

Gegen die Auffassung der Finanzverwaltung hat der Bundesfinanzhof in 2013 entschieden, dass Bauträgerunternehmen nicht die Umsatzsteuerumkehr anzuwenden haben. Betroffene Wohnungsunternehmen können die unzutreffend abgeführte Umsatzsteuer zurückfordern und Zinserstattungen vereinbaren. Ob sich die Handwerksunterneh-

men auf den Vertrauensschutz gegenüber dem Finanzamt berufen können, müssen die Finanzgerichte klären. Die bisherigen Entscheidungen – im Wesentlichen zum vorläufigen Rechtsschutz – sind uneinheitlich. Für den Leistungsempfänger (zum Beispiel Wohnungsunternehmen) und für den Leistenden (Handwerksunternehmen) bedeutet die Umsatzsteuerumkehr einen erheblichen zusätzlichen Verwaltungsaufwand.

Dr. Daniel Ranker berichtete über die Änderung des Marktzinssatzes bei handelsrechtlichen Pensionsrückstellungen. Der Bundesrat hat in seiner Sitzung am 26. Februar 2016 das Gesetz zur Umsetzung der Wohnungsimmobiliendarstellung gebilligt. Bei der Bewertung von Pensionsrückstellungen ist zukünftig bei der Ermittlung des Zinssatzes nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abzustellen. Für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 besteht ein Wahlrecht, die Regelung vorzeitig anzuwenden. Das Gesetz tritt am 21. März 2016 in Kraft.

In § 253 Handelsgesetzbuch (HGB) wird ein neuer Absatz 6 angefügt, wonach der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Altersversorgungsrückstellungen mit dem neuen durchschnittlichen Marktzinssatz von zehn Jahren und der bisherigen Regelung von sieben Jahren zu ermitteln und im Anhang anzugeben ist. Für diesen Betrag besteht eine Ausschüttungssperre, wenn die freien Rücklagen zuzüglich eines Gewinnvortrags diesem Betrag nicht mindestens entsprechen (vgl. Rundschreiben des VdW vom 1. März 2016).

Zur Unterbringung von Flüchtlingen wenden sich die Kommunen auch an die Wohnungsunternehmen. Bei kommunalen

Wohnungsunternehmen ist die Erwartungshaltung der Anteilseigner hoch, dass die Wohnungsunternehmen umfangreich Flüchtlinge aufnehmen. Die Wohnungsunternehmen kommen dem nach, achten jedoch bei der Belegung auf eine Durchmischung im Objekt, um eine Ghettoisierung zu vermeiden und den sozialen Frieden zu gewährleisten. Die Kommunen mieten auch Wohnungen von Wohnungsunternehmen an. Werden Wohnungen von Wohnungsunternehmen im Interesse der Stadt für eine zukünftige Belegung mit Flüchtlingen frei gehalten, obwohl das Wohnungsunternehmen auch anderweitig vermieten kann, hat das Wohnungsunternehmen dafür einen finanziellen Ausgleich zu beanspruchen, da ansonsten die Finanzverwaltung eine verdeckte Vorteilsgewährung vermuten könnte. Bei längerfristigen Miet- oder Pachtverträgen ist zu prüfen, ob das Wohnungsunternehmen noch wirtschaftlicher Eigentümer des überlassenen Objektes bleibt.

Die öffentliche Förderung des mietpreisgebundenen Wohnungsneubaus durch das Land Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz ist lukrativ. Der Tilgungsnachlass wird dafür gewährt, dass für einen bestimmten Zeitraum eine bestimmte Miethöhe nicht überschritten wird. Bezüglich der bilanziellen und steuerlichen Behandlung eines solchen Tilgungsnachlasses hat sich ein

Mitgliedsunternehmen an das Bauministerium gewandt; eine Antwort liegt noch nicht vor.

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 entstanden ist. Die Finanzverwaltung hat mit BMF-Schreiben vom 29. Juni 2015 die Auffassung vertreten, dass die Urteilsgrundsätze nicht nur auf Abschlagszahlungen nach der aktuellen HOAI anzuwenden sind, sondern darüber hinaus auch auf Abschlagszahlungen bei Werkverträgen nach § 632a BGB. 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. JG

VDW-ARBEITSKREIS PR & MARKETING

Konstituierende Sitzung bringt neuen Vorsitz und Debatten über Bürgerbeteiligung, Integration und Partizipation

Auf den Rheinwellen spiegelte sich die Sonne, als die Teilnehmer des VdW-Arbeitskreises Marketing zur konstituierenden Sitzung am 14. April 2016 in die Domstadt kamen. Als gastgebendes Unternehmen hatte sich für das aktuelle Treffen die GAG Immobilien AG Köln zur Verfügung gestellt. Am modern eingerichteten Stützpunkt von Kölns größtem Vermieter in der Clemensstraße erwartete die AK-Mitglieder ein kompaktes Programm.

Dazu gehörte auch die Wahl eines neuen Vorsitzenden sowie stellvertretenden Vorsitzenden, denn Frank Skrube (Wohnbau eG, Essen) hatte sich im Vorfeld der Sitzung be-

reits dazu entschieden, die Aufgabe abzugeben. Gut zehn Jahre lang hatte Skrube den Vorsitz innegehabt. Entsprechend herzlich fiel der Dank der Kollegen für sein Engagement aus. „Die Wohnungswirtschaft befasst sich mit so vielen Themen und hat sich in den vergangenen Jahren insbesondere im Bereich der Kommunikation so zunehmend professionalisiert, dass die Arbeit in unserer Gruppe nie langweilig wurde.“ Als Nachfolger schlug Skrube den Kollegen Thomas Schwarz (GWG Neuss) vor. Die Arbeitskreismitglieder folgten der Empfehlung und wählten ihn einstimmig. Die Wahl der stellvertretenden Vorsitzenden fiel im Anschluss auf Nicole Brückner-Lotsch (Spar- und Bau-

verein Dortmund eG). Christiane Kretz und Ljubow Schneider (GAG Immobilien AG) stellten eine Reihe von Image-Filmen vor, mit denen das kommunale Kölner Wohnungsunternehmen sowohl seine Aktivitäten in der Rheinmetropole als auch einzelne Neubau- und Quartiersprojekte in die Öffentlichkeit trägt. Dabei setzt die GAG auf hohe Produktionsqualität, lässt zugleich aber authentische Sprecher – wie Mitarbeiter, Anwohner und andere Stakeholder aus Köln – zu Wort kommen. Im Arbeitskreis entspannt sich eine Diskussion über das Für und Wider. Wie ist die Stimmung in der Bevölkerung, was Neubau- und Modernisierungsprojekte angeht? Auch das wurde von den Mitgliedern

des Arbeitskreises angeregt diskutiert (Zusammenfassung der Diskussion auf Seite 9). Das Thema der Unterbringung von nach Deutschland geflüchteten Menschen wird die Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften noch lange beschäftigen. Der Austausch im Arbeitskreis beleuchtete eine Reihe von Good-Practice-Beispielen und erfolgreichen Projekten – er zeigte aber auch, dass Wohnungsunternehmen in diesem Bereich wie auch bei der Vermittlung von Neubau-, Modernisierungs- oder Nachverdichtungs-Projekten dringend auf die Akzeptanz der Bürger angewiesen sind. **AW**



Foto: Kleine-Birkenheuer

AK PR & Marketing: Frank Skrube (l.) übergibt den Vorsitz an Thomas Schwarz und Nicole Brückner-Lotsch (beide 5. v. l.)

Veranstaltung „Aktuelles Mietrecht“

Am 4. April 2016 fand die Veranstaltung „Aktuelles Mietrecht“ statt. Die Referentinnen für Rechtsangelegenheiten, Rechtsanwältin Cindy Merz und Rechtsanwältin Eva Appellmann, freuten sich, zahlreiche Interessenten in Münster begrüßen zu können. Themenschwerpunkte der Veranstaltung waren Fragen rund um die rechtssichere Gestaltung von Mietverträgen, insbesondere auch im Hinblick auf die Unterbringung von Flüchtlingen.

Die Referentinnen behandelten im ersten Abschnitt umfassend das Thema Schönheitsreparaturen. Hierbei ging es neben

den drei aktuellen Entscheidungen des Bundesgerichtshofs (BGH) aus dem vergangenen Jahr (BGH, Urteil vom 18. März 2015, Az. VIII ZR 185/14; BGH, Urteil vom 18. März 2015, Az. 21/13; BGH, Urteil vom 18. März 2015, Az. VIII ZR 242/13) auch um wichtige Entscheidungen des BGH zum Thema Schönheitsreparaturen aus den Jahren zuvor. Daraus entwickelte sich ein spannender Dialog zu der Frage, wie gerade bei nicht renovierten Wohnungen eine wirksame Schönheitsreparaturklausel formuliert werden könnte. Im zweiten Abschnitt der Veranstaltung behandelten die Referentinnen die aktuell sehr wichtigen Fragen rund um die Flüchtlingsunterbringung. Nach einem kurzen Ex-

kurs zum asyl- und aufenthaltsrechtlichen Status ging es um die praxisrelevanten Fragen, wer Mietvertragspartei werden sollte und was bei der Ausgestaltung der jeweiligen Mietverträge zu beachten ist. In diesem Zusammenhang stellte die Referentin die für diese Verträge maßgeblichen Unterschiede des Wohnraummietrechts sowie des Gewerberaummietrechts gegenüber. **EA**

- Die Wiederholungsveranstaltung findet am 27. Oktober 2016 im Hotel Nikko in Düsseldorf statt.

43. TREFFPUNKT SOZIALARBEIT

Aktivierung von Ehrenamtlichen diskutiert

Am 18. April 2016 fand in Bochum der 43. Treffpunkt Sozialarbeit statt. Dabei beschäftigten sich die 20 Teilnehmer diesmal mit der Aktivierung von Ehrenamtlichen. Geleitet wurde die vom Verband organisierte Veranstaltung von Ute Clausner, Projektleiterin bei der



Foto: Coloures-pic – fotolia.com

Akademie für Ehrenamtlichkeit Deutschland mit Sitz in Berlin.

Nach einer Vorstellungsrunde gab Clausner einen umfangreichen Überblick zum Thema Ehrenamtlichkeit. Sie ging dabei auf die begriffliche Bestimmung ein und definierte das neue und alte Ehrenamt. Sie beschrieb die aktuellen Herausforderungen und verdeutlichte den Unterschied zwischen Freiwilligenmanagement und Freiwilligenkoordination. Anhand des Engagementzyklus waren dann die Teilnehmer selbst gefordert, ihre eigene Arbeit mit Ehrenamtlichen einzuordnen. Clausner zeigte im Folgenden anhand der Auswertungen des Freiwilligen surveys,

welche Motive es für freiwilliges Engagement gibt und welche die Hauptinhalte sind. Dabei zeigte sie auch die Hinderungsgründe für ein Engagement auf. Anhand ausgewählter Beispiele verdeutlichte Clausner, wie Ehrenamtliche gewonnen werden können und wie sich geeignete Aufgaben und Funktionen finden lassen. In kleinen Workshops erarbeiteten die Teilnehmer dann Strategien zur Gewinnung von Ehrenamtlichen und stellten diese abschließend der gesamten Gruppe vor. Zum Ende blickten alle Teilnehmer auf eine sehr informative und für die tägliche Arbeit hilfreiche Veranstaltung zurück. **MD**

34. TREFFPUNKT REGIONALE ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

Kompakte Vermittlung aktueller Themen

Am 20. April 2016 fand der 34. Treffpunkt der Regionalen Arbeitsgemeinschaften im EBZ in Bochum statt. Zu Beginn berichtete Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, über die aktuellen wohnungspolitischen und immobilienwirtschaftlichen Themen. Unter anderem ging Rychter auf die Unterbringung von Flüchtlingen ein und zeigte anhand der Ergebnisse einer Studie, wie sich die Wohnungsnachfrage zukünftig entwickeln wird.

Im Anschluss wies Rychter auf die Wahltermine im Jahr 2017 hin. Die NRW-Landtagswahlen finden am 14. Mai 2017, die Bundestagswahlen zwischen dem 23. August und dem 22. Oktober 2017 statt. Der Verband wird vor diesen Wahlterminen wieder auf die Arbeitsgemeinschaften zukommen, um vor Ort Termine mit Politikern zu organisieren.

Nadine Ibing, Bildungsreferentin beim VdW Rheinland Westfalen, stellte die neue Azubi-Kampagne vor. Sie beschrieb in dem Zusammenhang die Ausgangslage und den Mangel an Fachkräften auf dem Arbeitsmarkt. Im Folgenden zeigte Ibing die neuen Kampag-



nenmotive und verwies auf einzelne YouTube-Filme. Im Anschluss präsentierte Mirja Dorny, Genossenschafts- und Marketingreferentin beim VdW Rheinland Westfalen den Teilnehmern Materialien und Hilfsmittel zur Unterbringung von Flüchtlingen. In dem Zusammenhang zeigte sie ebenfalls, wo auf der Internetseite des Verbands diese Materialien zur Verfügung stehen und wie diese heruntergeladen beziehungsweise bestellt werden können. Linda Gisewski vom Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales des Landes NRW knüpfte an das Thema der

Hilfsangebote an und veranschaulichte das NRW-Aktionsprogramm „Hilfen in Wohnungsnotfällen“.

Abschließend informierte Sebastian Tackenberg, Rechtsreferent beim VdW Rheinland Westfalen, über aktuelle Rechtsthemen. Er diskutierte dabei mit den Teilnehmern unter anderem über den rechtlichen Rahmen der Flüchtlingsunterbringung, über das Meldgesetz und über die aktuellen Regelungen zu Schönheitsreparaturen. MD

WSG WOHNUNGS- UND SIEDLUNGSGESELLSCHAFT MBH**Erfolgreiche Quartiersentwicklung im „Klanggarten“ in Köln-Porz**

Gerade im Kölner Raum gibt es einen großen Bedarf an Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten – sowohl öffentlich gefördert als auch frei finanziert. Der gesellschaftliche Wandel fordert darüber hinaus mehr seniorenge-rechte Wohnkonzepte. Mit viel Liebe zum Detail und einem durchdachten Konzept für integratives und generationenübergreifendes Wohnen entwickelte die WSG ihre größte zusammenhängende Siedlung zu einem zukunftsweisenden Wohnquartier:

Die gesamte Freianlage um die Gebäude wurde in einen parkähnlichen Zustand versetzt, knapp bemessene Grundrisse wurden neu gestaltet, der Bestand wurde sanft modernisiert und durch Balkone und Gärten komplettiert sowie durch insge-

samt fünf Neubauten ergänzt. Bei der Umgestaltung wurden auch die Mieter eingebunden und konnten ihre Ideen und Wünsche einbringen.

Die Neubauten bieten Platz für eine fünfzige Kindertagesstätte der KölnKitas GmbH und eine Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte. Komplettiert wird dies durch Unterstützungsangebote für Menschen mit Pflegebedarf oder Behinderung, eine Gruppenwohnung für Rollstuhlfahrer und Wohnangebote für Seh- und Hörgeschädigte. Ermöglicht wird diese Vernetzung von Wohn- und Betreuungsangebot durch die Kooperation der WSG mit der Diakonie Michaelshofen.

Um den nachbarschaftlichen und sozialen Charakter des Klanggartens von der Idee in

die Realität zu überführen, wurde 2013 der Verein „Nachbarschaft Klanggarten e. V.“ gegründet, bei dem alle Bewohner sich einbringen können. Bisherige Mitglieder sind unter anderem der Sozialverband VDK NRW e. V. und die KölnKitas GmbH. Zur Unterstützung der generationsübergreifenden und inklusiven Begegnungen innerhalb des Klanggartens wurde eine Quartiersmanagerin eingesetzt sowie unter anderem ein Quartiersflohmart und ein Herbstfest veranstaltet.

Seit der Grundsteinlegung im Oktober 2013 konnten weitere Fortschritte realisiert werden. Mittlerweile sind insgesamt 250 Wohnungseinheiten im Bestand: 37,6 Prozent sind schwellenfrei und vier Prozent barrierearm. AW

MÜLHEIMER WOHNUNGSBAU EG

Pionierprojekt der alternativen Wohnformen gestartet

Ein alternatives Wohnprojekt für das Alter 55plus sollte es werden, planten Gleichgesinnte des Netzwerks Saarn bereits in 2007. Viele Jahre hatte es also von der ersten Idee, dem ersten Treffen, dem ersten Kontakt mit den Architekten des Bauherren MWB, von den ersten Plänen bis zum jetzt erfolgten Spatenstich gedauert.

Hinter diesem Projekt steht LiNA e. V. – Leben in Nachbarschaft-Alternativ, eine Initiative von vorausschauenden Jung-Senioren, die möglichst bis ins hohe Alter unabhängig und in Gemeinschaft leben, die sich gegenseitig helfen und aktiv ihre Freizeit gestalten wollen. Insgesamt 13 Wohnungen und ein großer Gemeinschaftsraum entstehen bis Mitte Juni 2017 auf dem fast 2.000 Quadratmeter großen Grundstück in den Größen zwischen 48 bis 109 Quadratmetern. Das Gebäudeensemble besteht dann zukünftig aus dem „Haus Senfkorn“, einem ehemaligen Pfarrhaus des Klos-



Foto: Andreas Köhring für MWB

ters Saarn, das zuletzt als Gäste- und Bildungshaus genutzt wurde, bevor es einige Jahre leer stand, und einem Neubau direkt daneben. Im denkmalgeschützten Haus Senfkorn wird es drei Wohnungen geben und einen Gemeinschaftsraum. Daneben und verbunden durch einen zweigeschossigen Glasanbau mit Treppenhaus und Aufzug er-

richtet MWB ein Mehrfamilienhaus für zehn Wohnparteien. Bei allen Wohnungen konnten die LiNA-Vereinsmitglieder mitplanen und ihre Wünsche einbringen. Eine barrierefreie Gesamtwohnfläche von 1.100 Quadratmetern wird dort realisiert und garantiert individuelle Rückzugsorte genauso wie gemeinschaftliches Miteinander. Häbel



Gemeinsam mit
Weitblick
planen.

Von Anfang an auf lange Sicht: Wir begleiten Sie als verlässlicher und dauerhafter Partner der Wohnungswirtschaft. Mit guten Konditionen, flexiblen Produkten und individueller Betreuung auf Augenhöhe.



Jörg Schönherr, Direktor
Tel. +49 251 4905-4300
Mobil +49 171 6131771
juerg.schoenherr@wibank.de



Berndt Henke, Regionaldirektor
Hessen, Rheinland, Rheinland-Pfalz,
Saarland
Tel. +49 211 210942-4330
Mobil +49 171 6131720
berndt.henke@wibank.de



Frank Thureau, Regionaldirektor
Bremen, Niedersachsen, Westfalen
Tel. +49 251 4905-4305
Mobil +49 171 6156406
frank.thureau@wibank.de

info@wibank.de
www.wibank.de



LEG IMMOBILIEN AG

Neues System zur Optimierung des Einkaufs von Bauleistungen

Seit Anfang des Jahres erfasst die LEG Immobilien AG ihren Wohnungsbestand mit dem Programm epiqr, das von der Fraunhofer-Gesellschaft mit Unterstützung der Europäischen Union entwickelt wurde. Energy Performance Indoor Environment Quality Retrofit (epiqr) liefert einen Gesamtüberblick über den technischen Zustand eines Gebäudes und hebt Potenziale im Einkauf von Bauleistungen.

Unterstützt durch die neue epiqr-App sammeln Mitarbeiter aus dem Bereich Technik in den kommenden zwei Jahren vor Ort Daten der LEG-Liegenschaften. Auf Grundlage der erfassten Gebäudedaten ermittelt das System anschließend die notwendigen Maßnahmen und berechnet die dafür anfallenden Plankosten. Mit den Ergebnissen kann automatisch auf allen Ebenen (unternehmensweit, pro Niederlassung oder Kundencenter, nach Gebäuden) ein Bericht erzeugt werden. Die Auswertungen unterstützen den Bereich Technik dabei, Sanierungsszenarien aufzuzeigen und Risiken zu minimieren. Dabei orientiert sich

epiqr am Pareto-Prinzip: 80 Prozent des Ergebnisses werden mit nur 20 Prozent des Aufwands erreicht. So werden gezielt nur wenige geometrische Größen erhoben und nur die wichtigsten Bauteile nach ihrem Zustand bewertet. Mithilfe statistischer Hochrechnungen leitet das Programm selbstständig die erforderlichen Massen ab und berechnet die Kosten des jeweiligen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfs. Dies funktioniert auf Grundlage von europaweit empirisch erhobenen Daten und einer umfangreichen, ständig wachsenden Datenbank. Auf Basis objektiver Informationen legt der Anwender nach eigenen Prioritäten fest, welche Maßnahmen schließlich durchgeführt werden sollen.

Auf diese Weise entsteht ein Pool an Informationen, der als Grundlage für die sinnvolle Bündelung von Bauleistungen dient. Hierüber lassen sich Synergieeffekte und Einsparungen im Bereich Einkaufs- und Beschaffungskosten realisieren. Zudem erleichtert epiqr die Budgetplanung, indem es den Abnutzungsgrad

der einzelnen Gebäudekomponenten und die Kosten für das jeweilige Gebäude generiert. „Mit epiqr verknüpfen wir die Prozesse der technischen Bestandsbewertung sowie der Instandhaltungs- und Investitionsplanung miteinander“, erläutert Dietmar Amels, LEG-Bereichsleiter Zentraler Einkauf und Technik. „Ziel ist es, bei verringertem Aufwand erhebliche Synergieeffekte sowie eine langfristige Werterhaltung beziehungsweise -steigerung der Immobilien zu erzielen.“

Nachdem die technischen Daten erhoben und eingepflegt sind, werden die Ergebnisse qualitätsgesichert und allen Beteiligten zur Verfügung gestellt. Das gewährleistet, dass jeder Mitarbeiter zu jeder Zeit über die gleichen Informationen verfügt. So kann gezielter geplant und besser strategisch eingekauft werden. Auch für Wirtschaftsprüfer und Investoren ist die Einführung des neuen Programms ein Qualitätsgewinn, denn die LEG kann mit epiqr zu jeder Immobilie eine detaillierte Aussage mit Zukunftsprognose treffen.

Ott

DÜSSELDORFER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EG

Den Anwohnern gegebenes Versprechen erfüllt

Ein Neustart ist notwendig: Die Wohnanlage der Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft an der Verweyenstraße in Kaiserswerth entspricht hinsichtlich der vorhandenen Wohnungsgröße, der Grundrisseinteilung sowie des energetischen Standards nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Zugleich besteht im Norden von Düsseldorf nach wie vor ein Bedarf an neuem Wohnraum für unter-

schiedliche Zielgruppen. Aus diesem Grund führte die DWG gemeinsam mit der Landeshauptstadt Düsseldorf ein mehrstufiges Gutachterverfahren unter intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit durch. Die Jury unter Vorsitz von Prof. Johannes Ringel einigte sich nun einstimmig auf den Entwurf von Wienstroer Architekten (Neuss) und greenbox Landschaftsarchitekten (Düsseldorf). Die städtebauliche und architektonische Qualität dieses Entwurfes hat die neunköpfige Jury überzeugt. Mit dieser Planung ist es möglich, in drei Modulen ein neues Quartier zu schaffen, ohne dass die Bewohner ihre gewohnte Umgebung verlassen müssen.

„Das war unser Versprechen an die Bewohner und wir können dies nun für jeden sichtbar auch einhalten“ – so Heiko Leonhard – Vorstand der DWG. Ein weiteres Planungsziel war, dass in der späteren Siedlung nicht offensichtlich sein wird,

in welchen Baukörpern sich öffentlich geförderte Wohnungen, frei finanzierte Mietwohnungen beziehungsweise Eigentumswohnungen befinden. Die Planung sieht den Bau von rund 190 Wohnungen mit einer Wohnfläche von etwa 16.500 Quadratmeter vor. Im ersten Bauabschnitt sollen insgesamt 62 öffentlich geförderte Wohnungen entstehen. Im zweiten und im dritten Bauabschnitt folgen dann Miet- und Eigentumswohnungen. In einer seiner nächsten Sitzungen könnte der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Düsseldorf bereits den Startschuss für ein B-Plan-Verfahren geben. Parallel wird die DWG bereits mit der weiteren Planung beginnen. Im Sommer 2016 sollen die ersten frei stehenden Häuser an der „Alten Landstraße“ abgerissen werden. Mit den ersten Bauarbeiten könnte dann Anfang 2018 begonnen werden.

Steinmetzer



Foto: Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG

Termine 2016

Termine Verband

Regionalkonferenz Rheinland-Pfalz	Montag, 6. Juni 2016	Mainz
Arbeitskreis Recht	Dienstag, 7. Juni 2016	Köln
Arbeitskreis Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung (Studienfahrt)	Dienstag – Donnerstag, 7. – 9. Juni	Lindau am Bodensee
Parlamentarischer Abend des VdW Rheinland Westfalen	Mittwoch, 29. Juni 2016	Düsseldorf
Abschlussveranstaltung Wettbewerb „Viertel vor Grün“	Dienstag, 30. August 2016	Düsseldorf
VdW-Verbandstag	Dienstag/Mittwoch, 27./28. September 2016	Münster

Allgemeine Termine

Fachtagung Lokale Bündnisse in Nordrhein-Westfalen	Dienstag, 31. Mai 2016	Düsseldorf
Aareon Kongress	Mittwoch – Freitag, 1. – 3. Juni 2016	Garmisch
Bielefelder Stadtentwicklungstage	Mittwoch/Donnerstag, 8./9. Juni 2016	Bielefeld

BIELEFELDER GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH

Norbert Müller in den Ruhestand verabschiedet

Nach 38 Jahren bei der Bielefelder Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft mbH (BGW) ist Norbert Müller nun am 31. März 2016 in den Ruhestand verabschiedet worden. Müller hatte der BGW 16 Jahre als Geschäftsführer gedient.

Während seiner Zeit an der Spitze der BGW ist ein großer Teil des rund 11.500 Wohnungen umfassenden Bestandes komplett modernisiert worden. Mut zur Farbe hat Norbert Müller in den vergangenen Jahren bei der Fassadengestaltung gezeigt. Mit innovativen Konzepten wie dem Bielefelder Modell und der Zukunftskita hat die BGW unter seiner Leitung auch bundesweit für Aufmerksamkeit gesorgt. Die Mitarbeiter der BGW danken ihm für die lange vertrauensvolle Zusammenarbeit und wünschen ihm für seinen neuen Lebensabschnitt alles Gute.

„Die gut aufgestellte Mannschaft ist das Kapital der BGW, und auch nach meinem Weggang braucht sich über den Erfolg des Unternehmens niemand Sorgen zu machen“, so Müller selbst. „Meinen Kol-

legeninnen und Kollegen danke ich für die langjährige, gute Zusammenarbeit.“ Bei der Entwicklung der Unternehmenskultur in der BGW ging es Müller immer auch darum, zufriedene Mitarbeiter zu guten Leistungen anzuspornen. „Wie sollen Menschen, die keinen Spaß an der Arbeit haben, mit den Kunden umgehen?“, so der scheidende Geschäftsführer.

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter würdigte Müllers Erfolge: „Die Bielefelder gemeinnützige Wohnungsgesellschaft ist eines von Deutschlands fortschrittlichen, modernen Wohnungsunternehmen. Sie steht für soziale Verantwortung, kaufmännische Vernunft und Innovationskraft. Hier bei der BGW ist das bundesweit erfolgreiche Bielefelder Modell entstanden, durch das vielen älteren Menschen neue Perspektiven für das Leben im vertrauten Quartier eröffnet wurden. Auch bei der Kriminalprävention und nun jüngst bei der Unterstützung ihrer Stadt durch die Errichtung von Kindertagesstätten und Flüchtlingswohnungen setzt die BGW Maßstäbe.“ Müller habe diese Entwicklung maßgeblich gelenkt. Auch habe er im VdW Rheinland Westfalen durch seine Arbeit in



Sabine Kubitzka und Norbert Müller

den Gremien viel zur verbandlichen Tätigkeit beigesteuert.

Seine Nachfolge hat am 1. April 2016 Sabine Kubitzka angetreten. Die Diplom-Bauingenieurin war zuvor fast 22 Jahre lang in unterschiedlichen Aufgabenfeldern an verschiedenen Standorten bei der LEG Wohnen NRW tätig, zuletzt als Regionalbereichsleiterin Westfalen. Im Juni 2015 wurde sie vom Aufsichtsrat der BGW, dem sie selbst seit 2010 angehört hat, einstimmig zur neuen Geschäftsführerin des größten Bielefelder Unternehmens der Immobilienwirtschaft gewählt. AW

GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT DORTMUND eG

25-jähriges Vorstandsjubiläum von Rudolf Schmidt

Am 1. März 1991 wurde Rudolf Schmidt in den Vorstand der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft berufen und vollendet in diesen Tagen sein 25-jähriges Vorstandsjubiläum. In einer kleinen Feierstunde wurde dieses Jubiläum jetzt gebührend gefeiert. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter vom VdW Rheinland Westfalen überreichte dem Jubilar die Silberne Ehrennadel des Verbandes.

Schmidt war auch über die Tätigkeit als Vorstand hinaus bereits seit langen Jahren dem Unternehmen verbunden: Schon am 11. Mai 1967 war er in die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Dortmund eG eingetreten, um eine Genossenschaftswohnung anmieten zu können. Im Juni 1985 wurde er zunächst von der Mitgliederversammlung in den Aufsichtsrat gewählt, ehe er dann am 1. März 1991 seine Tätigkeit als nebenamtlicher Vorstand aufnahm. Sein Werdegang steht damit für das Traditionsbewusstsein des „klassischen“ Genossen exemplarisch.



Foto: Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Dortmund eG

Überreichung der Urkunde zur Silbernen Ehrennadel des VdW Rheinland Westfalen

Rychter würdigte in seiner Ansprache dementsprechend auch die Verdienste des Jubilars und hob dabei insbesondere die von Schmidt in den 1990er-Jahren und auch noch zuletzt aktuell am Schlotweg betreuten Neubauprojekte hervor, aber auch die umfassenden Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand der Genossenschaft. Zudem betonte er, dass die Herausforderungen

für das Unternehmen nicht eben geringer werden: „Bei der Wohnungsneubaunachfrage steht Dortmund im Landesvergleich hinter Köln und Düsseldorf mit knapp 20.000 neu zu bauenden Wohnungen bis 2020 an dritter Stelle. Dies bedeutet einen Wohnungsbaufächenbedarf von rund 120 Hektar“, führte der Verbandsdirektor aus. AW

NEUER GESCHÄFTSFÜHRER

Manfred Neuhöfer wird Regionalleiter bei F+B

Zum 1. Mai 2016 ist Manfred Neuhöfer in die Geschäftsleitung des Forschungs- und Beratungsinstituts F+B GmbH aus Hamburg eingetreten. Er übernimmt zudem die neu geschaffene Funktion eines Regionalleiters West und wird schwerpunktmäßig Kunden aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie aus dem kommunalen Bereich in den Bundesländern Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Hessen und Baden-Württemberg betreuen. Zu diesem Zweck expandiert F+B innerhalb Deutschlands und gründet – zunächst am Standort Neuss – ein weiteres Büro.

Neuhöfer wird zukünftig neben dem Vertrieb der Forschungs- und Beratungsleistungen von F+B auch eigene Projekte und Studien betreuen sowie dabei helfen, das Dienstleistungsportfolio von F+B insgesamt weiterzuentwickeln. Hauptau-

genmerk liegt dabei auch auf der weiteren Digitalisierung von Geschäfts- und Kundenprozessen in der Wohnungswirtschaft, der Entwicklung von strikt anwendungsorientierten Marktdaten und der Vertiefung der Wertschöpfungskette von F+B. Das Institut freut sich, mit Neuhöfer einen ausgewiesenen Experten für Wohnimmobilien mit mehr als 20-jähriger Erfahrung und gleichzeitig Kommunikationsfachmann für die Immobilienbranche gewonnen zu haben. Der gebürtige Bielefelder war zuletzt Senior Consultant bei der Kommunikationsagentur Edelman.ergo am Standort Köln. Zwischen 2011 und 2013 begleitete er als Bereichsleiter Unternehmenskommunikation den Konzernumbau der LEG Immobilien AG aus Düsseldorf und schließlich den Börsengang im Februar 2013. Davor war er von 2006 bis 2010 Geschäftsführer des wohnungswirtschaftlichen Fachverlags Hammonia in Hamburg. Gleichzeitig verantwortete er als

Chefredakteur die wohnungswirtschaftlichen Fachzeitschriften, insbesondere DW Die Wohnungswirtschaft. Der studierte Journalist und Raumplaner war davor mehr als zehn Jahre Pressesprecher des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Köln und Berlin. Der 50-Jährige ist verheiratet und Vater von zwei Töchtern. AW



Foto: privat

§ 35A EStG

Steuerliche Begünstigung von haushaltsnahen Dienst- und Handwerkerleistungen

In zwei interessanten Urteilen hat der Bundesfinanzhof (BFH) die Rechtsprechung zur Steuerbegünstigung nach § 35a Einkommensteuergesetz (EStG) fortentwickelt und das Bundesministerium der Finanzen (BMF) zur Änderung seiner Rechtsauffassung zu Schornsteinfegerleistungen veranlasst.

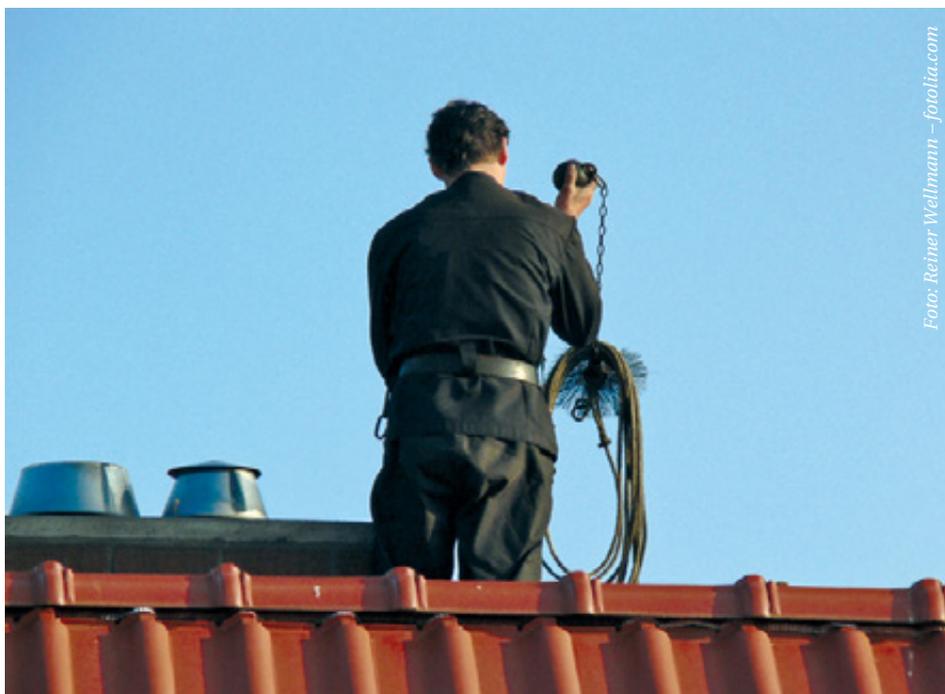
Im Einzelnen:

Dichtigkeitsprüfung von Abwasseranlagen

Mit Urteil vom 6. November 2014 Bundessteuerblatt (BStBl II 2015, Seite 481) hat nun der BFH entschieden, dass die Erhebung des unter Umständen noch mangelfreien Istzustands (zum Beispiel die Überprüfung der Funktionsfähigkeit einer Anlage durch einen Handwerker) ebenso Handwerkerleistung im Sinn des § 35a Abs. 3 EStG sein kann wie die Beseitigung eines bereits eingetretenen Schadens oder vorbeugende Maßnahmen zur Schadensabwehr. Dies gilt auch dann, wenn hierüber eine Bescheinigung „für amtliche Zwecke“ erstellt wird. Denn durch das Ausstellen einer solchen Bescheinigung verliert eine handwerkliche Leistung nicht ihren Instandhaltungscharakter. Die regelmäßige Überprüfung von Geräten und Anlagen auf deren Funktionsfähigkeit (einschließlich Dokumentation) erhöht deren Lebensdauer, sichert deren nachhaltige Nutzbarkeit, dient überdies der vorbeugenden Schadensabwehr und zählt damit zum Wesen der Instandhaltung.

Mess- und Prüfungsarbeiten des Schornsteinfegers

Diese Rechtsprechung des BFH zu vorbeugenden Erhaltungsmaßnahmen hat das BMF zu einer Änderung seiner bisherigen Auffassung im Hinblick auf die Aufwendungen für Mess- und Prüfungsarbeiten (einschließlich Feuerstättenschau) eines Schornsteinfegers veranlasst. Mit BMF-Schreiben vom 10. November 2015 wird klargestellt: „Bei Schornsteinfegerleistungen bestehen in allen noch offenen Steuerfällen keine Bedenken, die Inanspruchnahme einer Steuerermäßigung zu gewähren. Das gilt sowohl für Aufwendungen für Mess-



oder Überprüfungsarbeiten einschließlich der Feuerstättenschau als auch für Aufwendungen für Reinigungs- und Kehrarbeiten sowie sonstige Handwerkerleistungen. Die entgegenstehenden Regelungen des Anwendungsschreibens zu § 35a EStG vom 10. Januar 2014 (BStBl I Seite 75) sind nicht mehr anzuwenden.“

Vor dem Hintergrund dieses BMF-Schreibens sollte überprüft werden, ob nicht auch andere Mess- und Überprüfungsarbeiten als begünstigte haushaltsnahe Handwerkerleistungen infrage kommen. Gerade wenn diese auf die Feststellung allgemein üblicher Verschlechterungen abzielen, dürften gute Gründe für vorbeugende Erhaltungsmaßnahmen im Sinn des BFH-Urteils vom 6. November 2014 sprechen.

Aufwendungen für Notrufsysteme in einer Seniorenresidenz

Mit Urteil vom 3. September 2015 (VIR 18/14) hat der BFH entschieden, dass Aufwendungen für ein Notrufsystem, das innerhalb einer Wohnung im Rahmen des „Betreuten Wohnens“ Hilfeleistung rund um die Uhr sicherstellt, als haushaltsnahe Dienstleis-

tungen gemäß § 35a Abs. 2 Satz 1 EStG die Einkommensteuer ermäßigen können.

„Der BFH bestätigte die Vorinstanz und hat entschieden, dass es sich bei den Aufwendungen für das mit der Betreuungspauschale abgegoltene Notrufsystem um solche für eine haushaltsnahe Dienstleistung im Sinn des § 35a Abs. 2 Satz 1 EStG handelt. Durch die Rufbereitschaft werde sichergestellt, dass ein Bewohner, der sich im räumlichen Bereich seines Haushalts aufhalte, im Notfall Hilfe erhalten könne. Eine solche Rufbereitschaft leisteten typischerweise in einer Haushaltsgemeinschaft zusammenlebende Familien- oder sonstige Haushaltsangehörige. Es handele sich damit um haushaltsnahe Dienstleistungen im Sinne der Vorschrift. Diese würden nach Auffassung des BFH auch in dem Haushalt des Steuerpflichtigen erbracht. Da der Leistungserfolg in der Wohnung des Steuerpflichtigen eintrete, werde die Leistung auch im räumlichen Bereich des Haushalts erbracht. Ohne Bedeutung ist insoweit, dass die Notrufzentrale sich außerhalb des Haushalts des Steuerpflichtigen befindet.“

JG

GEWINNREALISIERUNG BEI ABSCHLAGSZAHLUNGEN FÜR WERKLEISTUNGEN

Aufhebung des BMF-Schreibens

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit Urteil vom 14. Mai 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 § 8 Abs. 2 HOAI (Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen) (1995) entstanden ist. Die Finanzverwaltung hat mit Schreiben des Bundesministeriums für Finanzen (BMF) vom 29. Juni 2015 die Auffassung vertreten, dass die Urteilsgrundsätze nicht nur auf Abschlagszahlungen nach der aktuellen HOAI anzuwenden sind, sondern darüber hinaus auch auf Abschlagszahlungen bei Werkverträgen.

Das Institut der Wirtschaftsprüfer und Verbände hatten die Verwaltungsauffassung abgelehnt, da sie dem Realisationsprinzip nach § 252 Abs. 1 Nr. 4 Handelsgesetzbuch (HGB) widerspricht. Mit BMF-Schreiben vom 15. März 2016 hebt die Finanzverwaltung das BMF-Schreiben vom 29. Juni 2015 auf. Die Anwendung der Grundsätze des BFH-Urteils vom 14. Mai 2014 sind auf Abschlagszahlungen nach § 8 Abs. 2 HOAI alte Fassung (a. F.) begrenzt. § 8 Abs. 2 HOAI a. F. gilt für Leistungen, die



Foto: Oliver Raupach

bis zum 17. August 2009 vertraglich vereinbart wurden. Für diese Fälle wird es nicht beanstandet, wenn die Grundsätze der BFH-Entscheidung vom 14. Mai 2014 erstmals in Wirtschaftsjahren angewendet werden, die nach dem 23. Dezember 2014 (Datum der Veröffentlichung im Bundessteuerblatt) beginnt. Zur Vermeidung von Härten kann der Steuerpflichtige den aus der erstmaligen Anwendung der Grundsätze der BFH-Entscheidung resultierenden Gewinn gleichmäßig entweder auf das Wirtschaftsjahr der erstmaligen Anwendung und das folgende Wirtschaftsjahr oder auf das Wirtschaftsjahr

der erstmaligen Anwendung und die beiden folgenden Wirtschaftsjahre verteilen.

Der GdW hatte die Frage an das Bundesfinanzministerium herangetragen, ob beispielsweise auch Leistungen nach der Makler- und Bauträgerverordnung unter die neue Regelung fallen. Durch das BMF-Schreiben wird die Anwendung des vorgenannten BFH-Urteils nur auf Altfälle der HOAI beschränkt, sodass es bei Makler- und Bauträgerfällen bei der Gewinnrealisierung erst mit Abnahme bleibt. JG

§ 13B USTG

Finanzämter stoppen Abwicklung der Bauträgerfälle

Die Finanzverwaltung stoppt aktuell die Abwicklung der sogenannten Bauträgerfälle. Die Inanspruchnahme der Subunternehmer soll bis zum Ergehen eines neuen Schreibens des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) zurückgestellt werden.

Bisheriger Rechtsstand

Der Bauträger ist aufgrund des Bundesfinanzhof-Urteils (BFH) vom 22. August 2013 – V R 37/10 Bundessteuerblatt (BStBl 2014 II Seite 128) nicht mehr Schuldner der Umsatzsteuer aus dem Bezug von Bauleistungen. Dieser Rechtsauffassung ist die Finanzverwaltung mit BMF-Schreiben vom

5. Februar 2014 (BSI Bl. 2014 I Seite 233) gefolgt und wendet die Entscheidung des BFH in allen offenen Fällen an. Der Gesetzgeber hat durch die Einführung des § 27 Abs. 19 Umsatzsteuergesetz (UStG) auf die Anträge des Bauträgers auf Erstattung der zu Unrecht abgeführten Umsatzsteuer reagiert und eine eigenständige Korrekturvorschrift in das Umsatzsteuergesetz aufgenommen. Zur Wahrung des Vertrauensschutzes kann der Subunternehmer aber die nun von der Finanzverwaltung geforderte Umsatzsteuer im Wege der Abtretung seiner zivilrechtlichen Forderung gegenüber dem Bauträger begleichen.

Im Ergebnis würde der Bauträger damit nur die Erstattungszinsen im Sinn des § 233a Abgabenordnung (AO) erhalten, während der Subunternehmer aufgrund des § 233a Abs. 2a AO nicht mit Nachzahlungszinsen belangt werden soll. Der Zinslauf beim Subunternehmer beginnt erst 15 Monate nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem der Bauträger den Antrag auf Erstattung gestellt hat.

Aktuelle Entwicklung

Der BFH hatte mit Beschluss vom 27. Januar 2016 – V B 87/15 – zur Frage der Aussetzung der Vollziehung in den Bauträgerfällen Stellung genommen und dargelegt, dass

ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Inanspruchnahme des Subunternehmers durch § 27 Abs. 19 UStG bestehen. Darüber hinaus sieht der BFH es in diesem Beschluss für ernstlich zweifelhaft, ob der Anspruch des Subunternehmers auf Nachbelastung der Umsatzsteuer entsprechend § 17 Abs. 2 Nr. 1 Satz 1 UStG uneinbringlich geworden ist.

Die Finanzverwaltung äußert sich zu diesem Beschluss wie folgt:

- Die vom Bauträger und vom Subunternehmer damals übereinstimmend

angenommene Steuerschuldumkehr entfällt gemäß § 17 UStG erst, wenn der Bauträger die Umsatzsteuer an den Subunternehmer bezahlt.

- Der Subunternehmer hat die Leistung erst zu versteuern, wenn er den darauf entfallenden Umsatzsteuerbetrag vereinbart hat.

Es ist ein BMF-Schreiben hierzu in Arbeit. Damit möchte die Finanzverwaltung die Zinserstattung beim Bauträger vermeiden und – soweit der Subunternehmer gar nicht

mehr in Anspruch genommen werden kann – auch die Auszahlung der Umsatzsteuer. Bis dahin wird die Inanspruchnahme des Subunternehmers zurückgestellt.

Unabhängig vom Vorgehen der Finanzverwaltung wird es auf die grundlegende Entscheidung des Bundesfinanzhofs und gegebenenfalls des Bundesverfassungsgerichts ankommen. JG



BEI ZEITLICH BEFRISTETER AUFENTHALTSERLAUBNIS

Beschäftigung von Flüchtlingen

Deutschland hat einen hohen Flüchtlingszustrom. Eine schnelle Integration der Flüchtlinge in den deutschen Arbeitsmarkt ist eine der großen Herausforderungen der kommenden Jahre. Vor diesem Hintergrund stellt sich für viele Arbeitgeber berechtigt die Frage nach den Beschäftigungsmöglichkeiten für Flüchtlinge.

Aufenthaltsstatus

Wie der Zugang für Flüchtlinge zum Arbeitsmarkt gestaltet ist, ist abhängig von ihrem Aufenthaltsstatus. Es ist zu differenzieren zwischen Flüchtlingen, die noch keinen Asylantrag gestellt haben, Asylsuchenden im Verfahren, Ausländern mit Asyl- oder Flüchtlingsanerkennung oder subsidiärem Schutz, Ausländern mit einer anderen humanitären Aufenthaltserlaubnis sowie Geduldeten.

Flüchtlinge, die mit positivem Bescheid als Asylbewerber anerkannt sind, erhalten eine zeitlich befristete Aufenthaltserlaubnis. Die Aufenthaltserlaubnis wird mit einer Dauer von einem bis drei Jahren ausgestellt mit der Möglichkeit einer Verlängerung oder mit der Möglichkeit einer unbefristeten Niederlassungserlaubnis. Asylbewerber, die eine Aufenthaltserlaubnis besitzen, haben grundsätzlich einen uneingeschränkten Zugang zum Arbeitsmarkt. Asylsuchenden, über deren Asylantrag noch nicht entschieden ist, erteilt das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) eine Aufenthaltsgestattung. Die Aufenthaltsgestattung berechtigt die

Asylbewerber, bis zur Entscheidung über ihren Asylantrag in Deutschland zu leben und auch unter bestimmten Bedingungen zu arbeiten. Personen, die sich nicht im Asylverfahren befinden oder einen ablehnenden Bescheid des BAMF über ihren Asylantrag erhalten haben, bei denen allerdings die Abschiebung ausgesetzt wurde, erhalten eine Bescheinigung über die Aussetzung einer Abschiebung, die Duldung genannt wird. Viele Flüchtlinge können erst nach Monaten einen Asylantrag stellen. Sie erhalten lediglich eine Bescheinigung über die Meldung als Asylsuchender und haben keinen Zugang zum Arbeitsmarkt.

Zugang zum Arbeitsmarkt

Für Flüchtlinge, die im Besitz einer Aufenthaltsgestattung oder einer Duldung sind, gilt hinsichtlich der Aufnahme einer Beschäftigung Folgendes: Sobald sich die Flüchtlinge als Asylsuchende beim BAMF registriert haben, gilt ab dem Tag der Registrierung als Asylsuchender eine Wartefrist von drei Monaten, in der es diesen Flüchtlingen untersagt ist, eine Beschäftigung aufzunehmen.

Nach Ablauf der Wartefrist ist es den Flüchtlingen mit einer Duldung

oder einer Gestattung grundsätzlich möglich, eine Beschäftigung aufzunehmen. Bevor diese Flüchtlinge allerdings eine Arbeit aufnehmen können, ist es erforderlich, dass die Ausländerbehörde ihre Genehmigung zur Ausübung einer Beschäftigung erteilt. Zudem muss regelmäßig die Bundesagentur für Arbeit der Beschäftigung zustimmen. Mit der sogenannten Vorrangprüfung wird geklärt, ob für das konkrete Beschäftigungsverhältnis bevorrechtigte Arbeitnehmer für die zu besetzende Stelle zur Verfügung stehen. Ferner wird ermittelt, ob die Arbeitsbedingungen des konkreten Beschäftigungsverhältnisses, insbesondere hinsichtlich der Arbeitszeit und des Verdienstes, mit den Arbeitsbedingungen eines deutschen Arbeitnehmers vergleichbar sind (sogenannte Arbeitsmarktprüfung). JG



Foto: Tatjana Balzer – fotolia.com

Unwirksame Abnahmeklausel betreffend das Gemeinschaftseigentum bei faktischer Verkürzung der Verjährungsfrist

BAUTRÄGERRECHT >> Verträge, in denen sich der Bauträger gegenüber seinem Vertragspartner dazu verpflichtet, eine bauliche Anlage zu errichten und Wohnungseigentum zu verschaffen, richten sich regelmäßig nach den Vorschriften des Werkvertragsrechts (§§ 631 ff. BGB). Eine der zentralen Vorschriften des Werkvertragsrechts ist die Abnahme im Sinne des § 640 BGB, da an die Abnahme wesentliche Rechtsfolgen geknüpft sind.



Foto: Jürgen Fältche - fotolia.com

Die Abnahme ist die körperliche Hinnahme des Werkes verbunden mit der Anerkennung der vertragsgemäßen Erfüllung. An die Abnahme knüpfen beispielsweise der Beginn der Verjährung der Mängelansprüche (§ 634a Abs. 2 BGB), die Fälligkeit der Vergütung (§ 641 BGB) sowie der Gefahrübergang (§§ 644, 645 BGB) an.

Bei der Abnahme ist beim Erwerb einer Wohnung stets zwischen der Abnahme des Sonder- und des Gemeinschaftseigentums zu unterscheiden. Gerade die rechtssichere Gestaltung der Abnahmeklauseln von Gemeinschaftseigentum in Bauträgerverträgen beschäftigt die Praxis sowie die Gerichte intensiv. Abnahmeklauseln in Bauträgerverträgen halten in den überwiegenden Fällen nämlich einer Inhaltskontrolle nicht stand, sind also unwirksam. Folge einer unwirksamen Abnahmeklausel ist regelmäßig, dass eine wirksame Abnahme nicht vorliegt und damit die vorstehend genannten Rechtsfol-

gen grundsätzlich nicht eintreten. Gerade im Hinblick auf die Verjährung kann dies für den Bauträger weitreichende Folgen haben.

Auch in einer jüngsten Entscheidung hat sich der BGH, Urteil vom 25.02.2016, Az. VII ZR 49/15 wieder einmal mit der Wirksamkeit einer Abnahmeklausel beschäftigt. Der BGH stellte fest, dass eine von einem Bauträger in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Erwerbsvertrages verwendete Klausel, die die nach Entstehen der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft und Abnahme des Gemeinschaftseigentums vertragschließenden Erwerber („Nachzügler“) an eine durch frühere Erwerber bereits erfolgte Abnahme des Gemeinschaftseigentums bindet, wegen der unmittelbaren Verkürzung der Verjährung gemäß § 308 Nr. 8 b) ff BGB unwirksam ist.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Im Jahr 2004 nahmen mehrere

Eigentümer sowie die Verwalterin das Gemeinschaftseigentum ab. Die Penthousewohnung stand zu diesem Zeitpunkt noch leer. Im Jahr 2006 erwarben die Eheleute G. die Penthousewohnung. Unter „Bauabnahme“ vereinbarten die Eheleute G. mit dem Bauträger:

„Die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums ist bereits erfolgt. Der Verkauf gilt nach Maßgabe dieser Abnahme als vereinbart.“

Später traten Schäden am Gemeinschaftseigentum auf. Im Jahr 2012 traten die Eheleute G. sämtliche Mängelansprüche aus dem Vertrag aus dem Jahr 2006 an die Wohnungseigentümergeinschaft ab. Die Wohnungseigentümergeinschaft machte aus abgetretenen Recht die Mängelansprüche betreffend das Gemeinschaftseigentums gegen den Bauträger geltend. Der Bauträger erhob die Einrede der Verjährung.

Das Gericht hat den Ansprüchen der Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Bauträger stattgegeben. Die Abnahmeklausel sei unwirksam, da diese zu einer faktischen Verkürzung der Verjährung in den Nachzüglerfällen führt (§ 309 Nr. 8 b ff BGB). Durch die Anknüpfung an die Abnahme der übrigen Eigentümer vor Vertragsschluss der Eheleute G. wird die Abnahme vor den eigentlichen Vertragsschluss der Eheleute G. vorverlagert und damit auch der Zeitpunkt, in dem die Verjährung der Mängelansprüche der Eheleute G. beginnt. Mangels wirksamer

Abnahme war der Anspruch zum Zeitpunkt der Klageerhebung demnach nicht verjährt.

Außerdem hat der BGH auch in dieser Entscheidung noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund der (unwirksamen) vertraglichen Vereinbarung auch eine konkludente Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch die Eheleute G. nicht vorliege. Aufgrund der vertraglichen Vereinbarung fehle es den Eheleuten G. nämlich an einem etwaigen Erklärungsbewusstsein bezüglich einer konkludenten Abnahme.

Die Entscheidung zeigt, dass eine rechtswirksame Abnahme gerade im Interesse des Bauträgers liegt. Nur eine rechtswirksame Abnahme gibt dem Bauträger eine hinreichende Rechtssicherheit über den Eintritt der vorstehend im ersten Absatz benannten Rechtsfolgen, insbesondere zum Zeitpunkt des Verjährungsbeginns. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist daher zu raten, entsprechend der gesetzlichen Vorschriften, mit jedem Erwerber eine individuelle Abnahme vorzunehmen und nicht auf die Wirksamkeit von Abnahmeklauseln zu vertrauen. EA

WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT (WEG)

Rauchwarnmelder

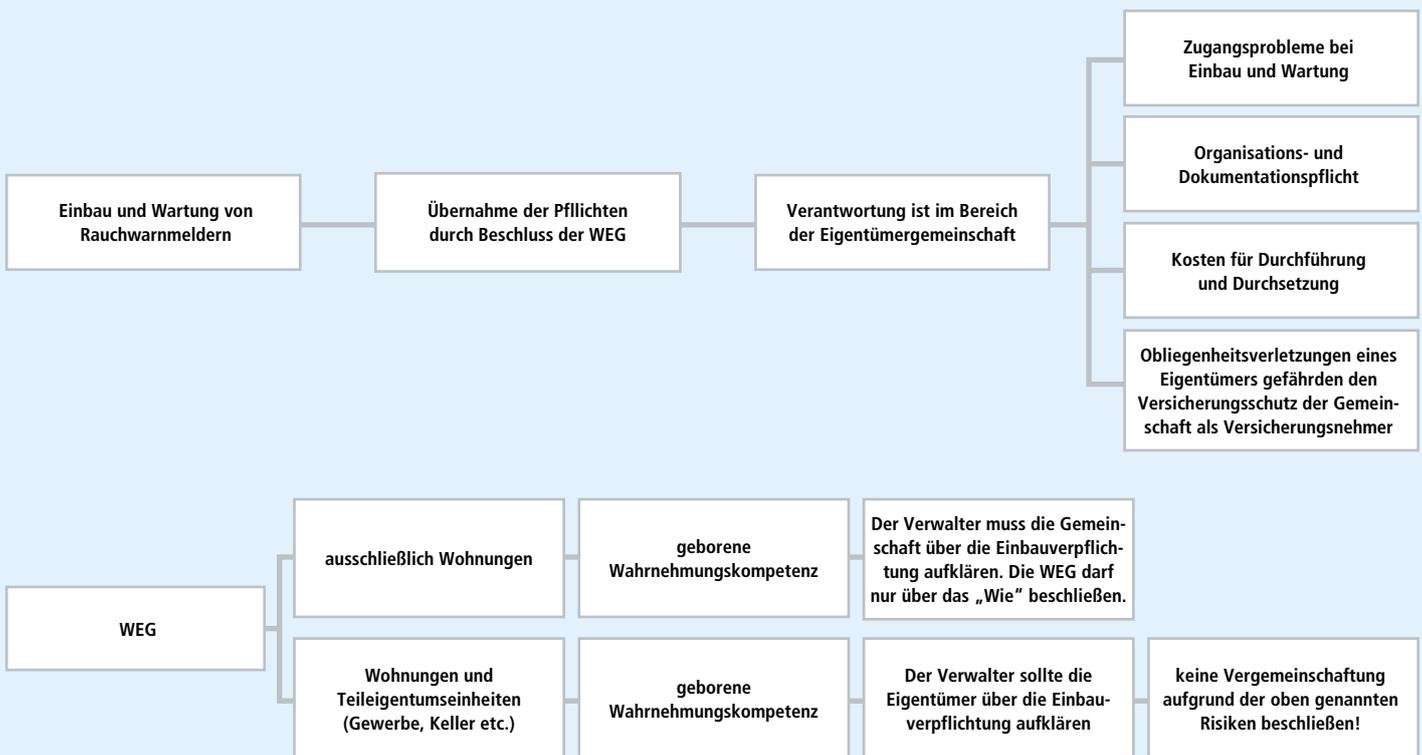
Der Einbau und die Wartung von Rauchwarnmeldern werfen insbesondere durch das Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 8. Februar 2013, Az. V ZR 238/11 nach wie vor viele Fragen auf. In den nachfolgenden Schaubildern soll ein Überblick zur Wahrnehmungskompetenz der Eigentümergeinschaft für den Einbau und die Wartung von Rauchwarnmeldern gemäß § 49 Abs.

7 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) geschaffen werden.

Aufgrund der Vielzahl von Problemen und Risiken sollte soweit wie möglich von einer Vergemeinschaftung abgesehen werden. Die Betriebsbereitschaft ist gemäß § 49 Abs. 7 Satz 4 BauO NRW vom unmittelbaren Besitzer der Wohnung, das heißt dem Mieter oder dem Eigentümer, der sie selbst nutzt,

sicherzustellen. Die Wartung sollte daher nicht von der Eigentümergeinschaft übernommen werden.

Für den Einbau von Rauchwarnmeldern gemäß § 49 Abs. 7 Satz 1–3 BauO NRW muss hingegen eine Differenzierung nach der Art des Eigentums erfolgen. CM



GRUNDSTÜCKSKAUF

Entspricht der Immobilienerwerb durch eine WEG der ordnungsgemäßen Verwaltung?

Der Bundesgerichtshof (BGH) entschied in seinem Urteil vom 18. März 2016, V ZR 75/15, dass die Wohnungseigentümer hierzu die erforderliche Beschlusskompetenz haben. Sie können grundsätzlich den Erwerb eines Grundstücks durch die Gemeinschaft als (teil)rechtsfähigen Verband beschließen.

Bisher unterschieden die Gerichte überwiegend beim Immobilienerwerb durch eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) danach, ob es sich um eine Immobilie in der eigenen Anlage oder eine externe handelte. Beim Erwerb einer Wohnungs- und Teileigentumseinheit in der eigenen Anlage soll es sich nach gängiger Rechtsprechung um eine Maßnahme handeln, die der ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht. Ein Mehrheitsbeschluss reicht deshalb zur Beschlussfassung aus. Beim Erwerb von externen Immobilien wurde hingegen davon ausgegangen, dass derartige Beschlüsse nur in Ausnahmefällen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, zum Beispiel, wenn zwischen der Wohnungseigentumsanlage und der hinzuerworbenen Grundstücksfläche ein räumlicher und wirtschaftlicher Zusammenhang bestand.

Die Parteien des vom BGH entschiedenen Rechtsstreits sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Auf dem Grundstück der aus 31 Wohneinheiten bestehenden Wohnanlage befinden sich nur sechs Pkw-Stellplätze; diese hatte die teilende Grundstückseigentümerin in der Teilungserklärung aus dem Jahr 1982 den Wohnungen Nummer 26 bis 31 zugeordnet. Den Wohnungen Nummer 1 bis 25 hatte sie jeweils einen Pkw-Stellplatz auf dem – damals in ihrem Eigentum stehenden – Nachbargrundstück zugeordnet und sich durch eine Baulast öffentlich-rechtlich verpflichtet, die Stellplätze der Wohnungseigentümergeinschaft zur Verfügung zu stellen. Seitdem werden die Stellplätze durch die Wohnungseigentümer genutzt. In der Folgezeit wechselte die Eigentümerin des Nachbargrundstücks.



Die neue Eigentümerin widersetzte sich einer weiteren unentgeltlichen Nutzung des Grundstücks und bot den Abschluss eines Mietvertrages oder den Kauf des Grundstücks an. Daraufhin beschlossen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit den Erwerb des Nachbargrundstücks durch die Wohnungseigentümergeinschaft. Der Kaufpreis sollte maximal 75.000 Euro betragen und in Höhe von 15 Prozent von allen Eigentümern nach Wohneinheiten und zu 85 Prozent von den Eigentümern der Wohnungen 1 bis 25 als Nutzer der Stellplätze getragen werden.

Die von einer Wohnungseigentümerin erhobene Anfechtungsklage hat das Amtsgericht abgewiesen. Das Landgericht hat ihre Berufung zurückgewiesen. Der unter anderem für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat die Revision der Klägerin zurückgewiesen, da die Beschlüsse der Wohnungseigentümer über den Grundstückserwerb und die Kostenverteilung nicht zu beanstanden sind. Den Wohnungseigentümern fehlte nicht die erforderliche Beschlusskompetenz. Sie können grundsätzlich den Erwerb eines Grundstücks durch die Wohnungseigentümergeinschaft als (teil)rechtsfähigen Verband beschließen. Der Erwerb des Nachbargrundstücks durch die Wohnungseigentümergeinschaft entspricht auch ordnungsmäßiger Verwaltung, da das Grundstück für die

Wohnungseigentumsanlage von Beginn an eine dienende und auf Dauer angelegte Funktion hatte und diese mit dem Erwerb aufrechterhalten werden soll. Die benachbarte Fläche diente seit Errichtung der Wohnungseigentumsanlage als Parkplatz und – über die Baulast – zugleich der Erfüllung des nach öffentlichem Recht erforderlichen Stellplatznachweises. Allerdings gewährt die Baulast den Wohnungseigentümern als Begünstigten weder einen Nutzungsanspruch noch verpflichtet sie die Grundstückseigentümerin, die Nutzung zu dulden. Wenn sich die Wohnungseigentümer vor diesem Hintergrund zur Schaffung einer klaren Rechtsgrundlage für den Erwerb des Nachbargrundstücks durch die Wohnungseigentümergeinschaft entscheiden, entspricht dies ordnungsmäßiger Verwaltung. Auch der gewählte Kostenverteilungsschlüssel, der sich an dem Nutzungsvorteil für den jeweiligen Wohnungseigentümer orientiert, ist nicht zu beanstanden. Dass die WEG als Verband auch Immobilien erwerben kann, ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des § 10 Abs. 6 Seite 1 Wohneigentumsgesetz (WEG). Sie ist als Verband auch grundbuchfähig. Entscheidend sei, ob noch eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums vorliege oder nicht. Nur im letztgenannten Fall müssen sämtliche Wohnungseigentümer zustimmen. *CM*

NORMUNGSSTRATEGIE 2020

Verstärkte Beteiligung der Wohnungswirtschaft am Normungsprozess

Nichts wirkt sich ursächlich neben den ordnungspolitischen Gesetzen und Verordnungen so sehr auf die derzeitige Debatte zu mehr kostengünstigem Wohnungsneubau aus wie der Bereich der Normung. Wer neu baut, sieht sich mit circa 20.000 Normen/100.000 Textseiten konfrontiert. Das verursacht Unsicherheit und somit Kosten. Folglich ist die Wohnungswirtschaft stark daran interessiert, sich aktiv an der Diskussion über die Weiterentwicklung der Normungsstrategie 2020 zu beteiligen. In Verbindung mit anderen Verbänden wurde bereits eine Reihe von Vorschlägen für die Weiterentwicklung der Normung unterbreitet, die zum Teil auch Niederschlag im Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen und in der Baukostenenkommision fanden. Der GdW hat die wesentlichen Punkte zusammengefasst und mit Anschreiben vom 29. April 2016 an das Deutsche Institut für Normung e. V. versandt. Herausgestellt wird besonders, dass Normung und Standardisierung nachhaltig sind und Umwelt-, Kosten- sowie soziale Aspekte mit den Unterpunkten berücksichtigen:

- Auswirkung von Normung auf die Bürger berücksichtigen (zum Beispiel Wohnkosten),
- Sicherheitsniveaus abwägen,
- Anwender der Normen im Normungsprozess beteiligen.

Die Normungsstrategie sollte auch den deutschen Einfluss in der internationalen Normung stärken und bei Normen mit Gesetzeskraft das Parlament einbezogen werden.

Die verstärkte Beteiligung der Wohnungswirtschaft an dem Normprozess wird unter anderem auf die Ergebnisse der Baukostenenkommision zurückgeführt: „Bei der Normungsarbeit werden Belange der Praxis und das Zusammenwirken einzelner Normen unterschiedlicher Fachgebiete (interdisziplinäre Querbezüge) inklusive deren wirtschaftlichen Konsequenzen nicht ausreichend berücksichtigt, insbesondere Kostenaspekte müssen stärker Berücksichtigung finden.“ Die Studie „Kostentreiber für den Wohnungsbau“ der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. Kiel analysiert, dass die Mehrkosten allein durch technische Bau-

bestimmungen und Normen mit Kostensteigerungen von 30 EUR/m² beziehungsweise 2.200 EUR pro Wohneinheit zwischen 2000 und 2014 gestiegen sind.

Ein weiterer Lösungsansatz wäre die Einbeziehung des Parlamentes im Normungsprozess. Für Normen, die Rechtsbeziehungsweise Gesetzeskraft erlangen beziehungsweise erlangen sollen, wird eine demokratische Kontrolle vorgeschlagen. Der GdW empfiehlt ein „Petitionsrecht“ bei solchen Normen, die Rechtskraft erlangen könnten beziehungsweise schon erlangt haben, sei es über Gesetze oder Verordnungen oder über die Aufnahme in die Musterliste der technischen Baubestimmungen. Nicht zu unterschätzen ist dabei, die Normungsstrategie stärker auf internationale Normung auszurichten und unabhängige nationale Experten zu entsenden, die aus öffentlichen Mitteln zu finanzieren sind. Dies wird in anderen EU-Mitgliedstaaten bereits praktiziert. Anderenfalls geben Fachleute anderer Staaten und Interessenvertreter künftig vermehrt die technischen Standards auch für Deutschland vor.

FK

KFW-PROGRAMM

Erneuerter Program „Energieeffizient Bauen“

Zum 1. April 2016 erneuerte die KfW ihr Programm „Energieeffizient Bauen“. Neben den weiter bestehenden Standards KfW-Effizienzhaus 55 und 40 wird der neue Standard KfW-Effizienzhaus 40 Plus eingeführt: Damit werden Gebäude gefördert, die Energie erzeugen sowie speichern und so den verbleiben-

den, sehr geringen Energiebedarf überwiegend selbst decken können. Außerdem bietet die KfW ein vereinfachtes Nachweisverfahren für das KfW-Effizienzhaus 55 an.

Aufgrund der energetisch strengeren Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) entspricht das seit 2009 von der KfW geförderte Effizienzhaus 70 annähernd den gesetzlichen Mindestanforderungen bei Wohnungsneubauten. Da es so keinen zusätzlichen Anreiz gibt, läuft die Förderung dieses Standards im Programm „Energieeffizient Bauen“ zum 31. März 2016 aus.

Darüber hinaus verdoppelt die KfW den Förderhöchstbetrag für Bauherren von 50.000 Euro auf 100.000 Euro. Zusätzlich wird eine 20-jährige Zinsbindung angeboten.

Die neuen Tilgungszuschüsse der Förderstandards im Überblick:

- KfW-Effizienzhaus 40 Plus: 15 Prozent der Darlehenssumme, bis zu 15.000 Euro für jede Wohneinheit
- KfW-Effizienzhaus 40: zehn Prozent der Darlehenssumme, bis zu 10.000 Euro für jede Wohneinheit
- KfW-Effizienzhaus 55: fünf Prozent der Darlehenssumme, bis zu 5.000 Euro für jede Wohneinheit

Der Bauherr hat zukünftig einen verbindlichen Anspruch auf einen Baubegleitungszuschuss. Hierbei erhält er 50 Prozent (maximal 4.000 Euro) der Kosten für die energetische Fachplanung und Baubegleitung durch einen unabhängigen Experten.

FKR



MEDIENNUTZUNG

Nutzer wünschen Vielfalt und einfache Bedienbarkeit

Gemeinsame Fernseherlebnisse à la „Wetten dass...?“ gehören mehr und mehr der Vergangenheit an. Denn YouTube, Mediatheken und Online-Videotheken machen dem klassischen Fernsehen Konkurrenz. Gilt das auch für Mieterhaushalte? Und was bedeutet das für die Wohnungswirtschaft? Analyse & Konzepte hat im Auftrag von Vodafone Kabel Deutschland eine repräsentative Umfrage durchgeführt, die die Mediennutzung von Mietern in Deutschland untersucht. Das Ergebnis: Der Fernseher bleibt zwar das meistgenutzte Empfangsgerät, allerdings spielt das zeitversetzte Fernsehen schon jetzt eine sehr wichtige Rolle – und damit auch die Qualität der Internetverbindung. Gleichzeitig wünschen die Mieter sich eine einfache Handhabung der Technik.

Selbst ist der Zuschauer

Die Umfrage für Vodafone Kabel Deutschland zeigt deutlich: Das zeitversetzte Fernsehen ist in der Mitte der Gesellschaft angekommen. So nutzt mehr als die Hälfte aller befragten Haushalte bereits zeitversetztes Fernsehen und schaut Filme, Serien und TV-Sendungen unabhängig vom laufenden Programm. Dabei haben die Mediatheken der Fernsehsender etwa die gleiche Bedeutung wie Online-Videotheken und Videoportale (zum Beispiel YouTube) zusammen: 54 Prozent der Befragten nutzen Mediatheken, weitere fünf Prozent haben Interesse an einer zukünftigen Nutzung. Die Angebote

der öffentlich-rechtlichen Sender werden hier etwas häufiger wahrgenommen als die der privaten. Für die Mediatheken sprechen in den Augen der Mieter die selbstbestimmte Auswahl des Programms und die Möglichkeit, verpasste Sendungen nachträglich anzuschauen. 62 Prozent der Mieter sind bereits Kunde von Online-Videotheken wie Netflix und Watchever oder sie nutzen Videoportale wie YouTube. Hieran schätzen sie ebenfalls die Selbstbestimmtheit. Unterschiede gibt es aber im Hinblick auf die Inhalte: Während Mediatheken insbesondere den Informationsbedarf der Zuschauer decken, dienen Online-Videotheken und -portale in erster Linie der Unterhaltung. 22 Prozent der Mieter würden auch Geld dafür bezahlen, jederzeit das sehen zu können, was sie möchten. 17 Prozent denken sogar, dass sie künftig auf das klassische Fernsehen ganz verzichten können. Auch für eine schnelle und stabile Übertragung würden 15 Prozent der Haushalte mehr bezahlen. Die Anzahl der Fernsehprogramme ist jedem zweiten Befragten wichtig oder sehr wichtig. In Bezug auf die Inhalte ist klar: Mieter möchten möglichst wenige Werbepausen. Für 78 Prozent ist dies sehr wichtig oder zumindest „eher wichtig“. Außerdem wünschen sie sich eine gute und aktuelle Programmvorschau.

Einfache Anwendung und beste Qualität

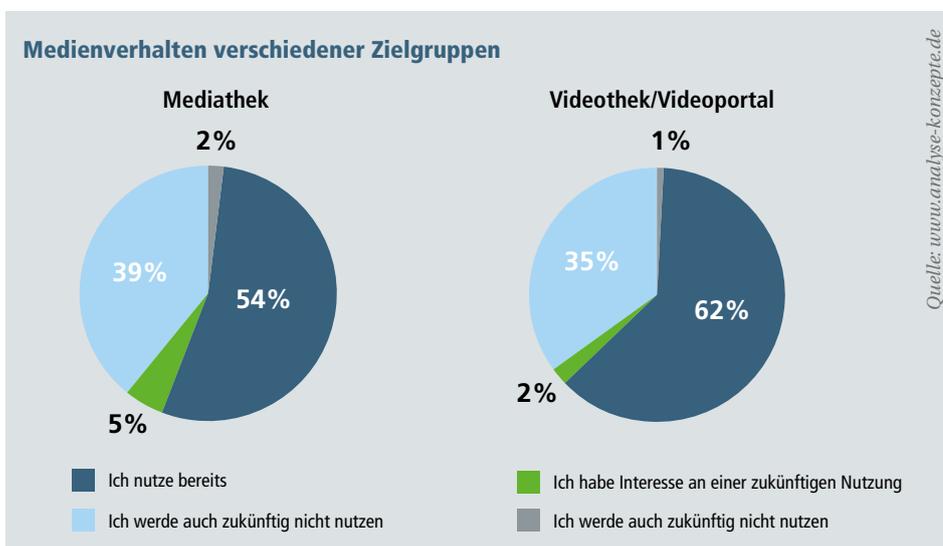
Bei der Technik, mit der die Mieter das zeitversetzte Fernsehen empfangen, hat der digitale Recorder (noch) die Nase vorn.



Er wird gefolgt von Videoportalen, DVD/BlueRay und VHS, Mediatheken und Online-Videotheken. 90 Prozent aller Mieter finden eine gute Bild- und Tonqualität wichtig oder sogar sehr wichtig. Hierauf können die Vermieter Einfluss nehmen, indem sie eine gute Übertragungskette vom Sender über den Kabelnetzbetreiber bis zum Haus und zur einzelnen Wohnung sicherstellen. Um große Datenmengen zu transportieren, ist die Kombination von hochleistungsfähiger Glasfaser mit effizienten, flexibel anpassbaren Koaxialleitungen im Breitband-Kabelnetz besonders leistungsstark und zuverlässig. 71 Prozent der Mieter möchten außerdem möglichst wenig technische Geräte im Einsatz haben. Auch sonst legen sie Wert auf unkomplizierte Lösungen: Die Mehrheit wünscht sich eine intuitive Bedienbarkeit der Geräte und Anwendungen, möglichst nur ein Portal für alle Inhalte und eine einfache Anmeldung. Diesem Wunsch kommen Triple-Play-Lösungen entgegen, also Fernsehen, Internet und Telefon aus einer Hand.

Welchen Medienbedarf haben welche Mieter?

Unterschiedliche Zielgruppen haben unterschiedliche Bedarfe. So ist die Zahlungsbereitschaft für TV-Angebote bei Familien mit häuslichem Wohnkonzept am stärksten ausgeprägt. Ihnen ist auch die Bild- und Tonqualität überdurchschnittlich wichtig. Familien mit anspruchsvollem Wohnkonzept sind ebenfalls bereit, Geld für Inhalte zu bezahlen. Sie legen aber mehr Wert auf die intuitive Bedienbarkeit der Angebote. Außerdem möchten sie mehrere Empfangsgeräte gleichzeitig nutzen können. Dasselbe trifft zu für anspruchsvolle Singles und Paare



Medien haben eine ähnliche Bedeutung wie Online-Videotheken und Videoportal zusammen.

ab 65 Jahren. Für ältere Singles und Paare mit bescheidenem Wohnkonzept ist hingegen auch künftig das klassische Fernsehen noch sehr wichtig. Sie möchten dafür kein Geld zahlen, haben aber auch kaum Ansprüche an die technischen Geräte und die Empfangsqualität.

Das TV-Gerät hat noch nicht ausgedient

Egal, ob klassisch oder „on demand“: Das liebste Empfangsgerät ist den deutschen Mietern immer noch der Fernseher. Entsprechend ist in 99 Prozent aller Mietwohnungen ein TV-Gerät vorhanden. 43 Prozent haben sogar zwei oder mehr Fernseher. Nahezu alle Mieterhaushalte möchten auch in Zukunft Filme und Programme mit dem Fernseher empfangen und schauen. 21 Prozent verwenden zumindest gelegentlich einen PC, gefolgt von Laptop und Tablet. Smartphones und Apps spielen hingegen kaum eine Rolle. Einen Internetzugang haben bereits 89 Prozent der befragten Mieter. Die Mehrzahl dieser

Haushalte nutzt WLAN. Mit der Netzqualität und den Anschlüssen in der Wohnung sind 78 Prozent zufrieden oder sogar sehr zufrieden. Fünf Prozent der Befragten finden das Internet allerdings zu langsam. Sieben Prozent hätten gern mehr Anschlüsse in der Wohnung.

Internetzugang in jedem Raum

Die meisten Befragten, die nur teilweise zufrieden oder sogar unzufrieden mit der Ausstattung ihrer Wohnung in Bezug auf das Fernsehen sind, nennen folgende Gründe: zu wenige Anschlussdosen, Störungen, die Auswahl an Sendern und Programmen sowie eine unzureichende Bildqualität oder schlechter Empfang.

Fazit

Mieter stellen heute hohe Ansprüche an technische Infrastruktur, weil sie frei sein möchten in der Auswahl ihrer Medieninhalte. Insbesondere, wenn das Multimedienetz

neu installiert wird, sollten sie also ein Mitspracherecht in Bezug auf Anzahl und Platzierung der Anschlussdosen haben, damit eine flexible Raumlösung ermöglicht wird. Denn die einzelnen Zimmer haben heute und auch in Zukunft mehrere Funktionen. So kann der Computer oder der Fernseher auch im Schlafzimmer oder in der Küche seinen festen Platz haben.

Des Weiteren ist es wichtig, dass die bereitgestellten Sender und Programme stets störungsfrei in guter Qualität empfangen werden können. Dies ist bei der Auswahl des Telekommunikationsdienstleisters und -produktes zu berücksichtigen. Für eine einfache Bedienbarkeit bieten Triple-Play-Produkte eine gute Grundlage, die Fernsehen, Internet und Telefon vereinen. *Bettina Harms*

■ www.analyse-konzepte.de

MULTIMEDIA

Ende des aktuellen terrestrischen Fernsehens DVB-T rückt näher

Das Ende des aktuellen terrestrischen Fernsehens DVB-T (Digital Video Broadcasting-Terrestrial) rückt näher: Ab 31. Mai 2016 startet in einigen Ballungszentren das neue hochauflösende Antennenfernsehen DVB-T2 HD. Als Startpaket stehen die HD-Programme Das Erste, RTL, ProSieben, SAT.1, VOX und ZDF – zusätzlich zur bestehenden DVB-T-Verbreitung – zur Verfügung. Bundesweit erfolgt der Umstieg schrittweise bis Mitte 2019.

Folgende Ballungsräume sind für die erste Stufe geplant: Berlin/Potsdam, Bremen/Unterweser, Hamburg/Lübeck, Kiel, Rostock, Schwerin, Hannover/Braunschweig, Magdeburg, Jena, Leipzig/Halle, Düsseldorf/Rhein/Ruhr, Köln/Bonn/Aachen, Rhein/Main, Saarbrücken, Baden-Baden, Stuttgart, Nürnberg und München/Südbayern. Der Regelbetrieb mit rund 40 Programmen, überwiegend in HD, wird im ersten Quartal 2017 ebenfalls in diesen und weiteren Ballungsräumen starten. Zeitgleich endet damit die Verbreitung privater Programme im bisherigen DVB-T-Standard. Die öffentlich-rechtlichen

Sender bieten ihre Programme auch nach der Umstellung auf DVB-T2 HD unverschlüsselt an. Für den Empfang der meisten Programme der Privatsender in HD-Qualität wird ein sogenanntes monatliches „technisches“ Entgelt in noch unbekannter Höhe erhoben. Ein unverschlüsselter Empfang privater TV-Sender ist dann nicht oder nur noch eingeschränkt möglich. Der Empfang von DVB-T2 HD setzt ein geeignetes Empfangsgerät voraus. Das kann entweder eine Set-Top-Box sein, mit der bestehende Fernsehgeräte DVB-T2 HD-fähig gemacht werden oder ein Flachbildfernseher der neuesten Generation mit integriertem DVB-T2 HD-Empfangsteil. Wichtig ist dabei, auf das grüne DVB-T2 HD-Logo zu achten. Nur Geräte mit diesem Logo sind zum Beispiel mit der notwendigen neuen Bildcodierung High Efficiency Video Coding (HEVC) ausgestattet. Bisherige DVB-T-Empfänger sowie DVB-T2-Empfänger ohne HEVC sind nach Umstellung auf DVB-T2 nicht mehr nutzbar.

Sofern Netzbetreiber und Wohnungsunternehmen noch DVB-

T-Signale für einen Gemeinschaftsempfang ihrer Wohngebäude nutzen, sind die technischen Voraussetzungen zwingend zu prüfen. *WED / LW*

■ Weitere aktuelle Informationen stehen unter www.DVB-T2HD.de



MAI UND JUNI 2016

19.05.2016	Hannover	Wie mache ich bessere Fotos von Häusern und Wohnungen? - Durch gute Bilder schneller vermieten oder verkaufen	Maria Noglik	3
24.05.2016	Rostock	Beschwerdefälle im Mietverhältnis und Umgang mit Mietminderungsansprüchen	RA Rainer Maaß	4
25.05.2016	Hannover	Mietrecht Aktuell 2015 - 2016	Mario Viehweger	3
26.05.2016	Rostock	Funktionsüberprüfung bei der Abnahme Trinkwasserinstallationen	Dipl. Ing. Thorsten Rabe	4
26.05.2016	Hamburg	Hausmanagement - Holztechnik	Handwerkskammer Hamburg	4
26.05.2016	Hannover	Gekonnt kontern - Rettersätze für alltägliche Konflikte mit Kunden	Astrid Horváth	3
26.05.2016	Hannover	Umgang mit schwierigem Publikum und Mietern - Deeskalation und professionelle Reaktion auf Provokationen und Konflikte	Kirsten Kadenbach	3
26.05.2016	Hannover	Modernisierungsmaßnahmen: Herausforderung für Hausverwalter	Eva Ibb Brügger	3
31.05.2016	Hannover	Controlling in der wohnungswirtschaftlichen Praxis	Reno Brosius	3
31.05.2016	Lübeck	Nachträge und Bauablaufstörungen - Was muss das Wohnungsunternehmen wissen?	RA Frank Zillmer	4
31.05.2016	EBZ, Bochum	Mietrecht für Makler	RA Detlef Wendt	2
01.06.2016	Hannover	Außenanlagen und Verkehrswege betreuen - was verlangt die Verkehrssicherungspflicht?	Erhard Abitz	3
01.06.2016	Hotel Stadtpalais, Köln	Das neue Vergaberecht 2016 - Einzelvergabe versus GU	RA Michael Terwiesche	2
02.06.2016	Hannover	Das Beurteilungsgespräch mit Auszubildenden	Iris Kadenbach	3
02.06. - 03.06.2016	EBZ, Bochum	Erneuerbare Energien - Kosten und Nutzen im Vergleich	Prof. Dr.-Ing. Martin Homann/ Dipl.-Ing. Petra L. Müller MA	2
02.06.2016	EBZ, Bochum	Aufsichtsräte von kommunalen Wohnungsunternehmen	Prof. Dr. Jürgen Kefler	2
06.06.2016	Lübeck	Streit im Treppenhaus - oder: Die Hausordnung wird eingehalten	Erhard Abitz	4
06.06.2016	Hamburg	Bautechnik aktuell: Wärmedämmung, Lüftung, EnEV und Co. - Was Sie wissen sollten	Dr. Armin Hartmann	4
07.06.2016	Hamburg	Professionell Ausbilden in der Fachbildung	Stefanie Sohr	4
07.06.2016	EBZ, Bochum	Interkulturelles Training für Makler	Sabine Napieralla	2
07.06.2016	EBZ, Bochum	Nachbarschaftskonflikte erfolgreich klären	Robert Montau	2
07.06.2016	EBZ, Bochum	Forderungsmanagement III „Forderungsmanagement - Mietrechtliche Aspekte“	RA Detlef Wendt	2
07.06. / 08.06.2016	Hannover	Managementtraining für (künftige) Führungskräfte - Gute Selbstführung als Grundlage für gute Führung	Astrid Horváth	3
08.06.2016	Lübeck	Versicherungen in der Wohnungswirtschaft	Melanie Schmidt Katharina Meybohm	4
08.06.2016	Hamburg	Wie mache ich bessere Immobilienfotos? Tipps und Tricks für professionelle Innen- und Außenbilder von Immobilien	Maria Noglik	4
08.06.2016	EBZ, Bochum	Kundenfreundliches Telefonieren - Erfolgreiche Kommunikation am Telefon	Robert Montau	2
08.06.2016	Hotel Stadtpalais, Köln	Vermietungstraining für Azubis: Verkaufstalent allein genügt nicht	Nina Melenk	2
08.06.2016	EBZ, Bochum	Sozialrecht für die Wohnungswirtschaft - Von Hartz IV bis Wohngeld	Frank Jäger	2
08.06. - 09.06.2016	Hamburg	Hausmanagement - Elektrotechnik	Handwerkskammer Hamburg	4
09.06.2016	Hamburg	Hausmanagement - Brandschutz	Handwerkskammer Hamburg	4
09.06.2016	EBZ, Bochum	Fremde Kulturen im Wohnungsbestand - Schlüsselrolle Hausmeister	Christiane Meinicke	2
13.06.2016	EBZ, Bochum	Das moderne Sekretariat - Schlüsselkompetenzen erfolgreich weiterentwickeln	Tanja Bögner	2
13.06.2016	Hannover	Stilsicher per Brief und E-Mail korrespondieren	Dr. Steffen Walter	3
14.06.2016	Bremen	Deeskalation - Kommunikation mit schwierigen Mietern	Robert Montau	3
14.06.2016	Hotel Stadtpalais, Köln	Wohnungsabnahme und -übergabe - Rechtssicherheit auch bei bösen Überraschungen	RA Detlef Wendt	2
14.06.2016	EBZ, Bochum	Technisches Wissen für Hausmeister	Gotthardt Grieseler	2

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

- 1** Nadine Ibing
Telefon 0211 16998-21
 2 Andrea Bohn
Telefon 0234 9447-510
 3 Karsten Dürkop
Telefon 0511 1265-126
 4 Andreas Daferner
Telefon 040 52011-218

Als kunden- und dienstleistungsorientiertes kommunales Wohnungsunternehmen mit Mehrheitsbeteiligung des Landkreises Uelzen sind wir in nahezu allen Bereichen der Immobilienwirtschaft tätig. Unsere Gesellschaft in der Kreisstadt Uelzen verfügt über einen Bestand von rd. 1500 eigenen Wohnungen. Mit einer ausgeprägten Kundenorientierung, kontinuierlichen und nachhaltigen Investitionen in unseren Immobilienbestand sowie durch zielgruppenorientierten Neubau haben wir uns als größter Anbieter von Wohnraum im Landkreis Uelzen auf dem hiesigen regionalen Wohnungsmarkt erfolgreich positioniert. Daneben erbringen wir umfangreiche immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen für Dritte.



Im Rahmen der altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir zum **01.03.2017** (oder früher) eine engagierte und in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erfahrene Persönlichkeit als

Geschäftsführerin bzw. Geschäftsführer

Sie tragen als alleinige/r Geschäftsführer/in Verantwortung für alle Geschäftsbereiche und entwickeln die Gesellschaft unter Berücksichtigung des Gesellschaftszwecks operativ und strategisch erfolgreich weiter. Für diese Position sind sowohl ein gutes kaufmännisches als auch technisches Verständnis mit hoher Sozialkompetenz erforderlich. Sie verfügen über ein abgeschlossenes Hochschulstudium mit bautechnischem und/oder betriebswirtschaftlichem Schwerpunkt oder können eine äquivalente Ausbildung aufweisen. Mehrjährige einschlägige Berufs- und Leitungserfahrung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, idealerweise in der kommunalen Wohnungswirtschaft, wären wünschenswert.

In persönlicher Hinsicht erweisen Sie sich als kommunikationsstark, verfügen über ein hohes Maß an Sozialkompetenz und ausgeprägter Dienstleistungsorientierung und zeichnen sich durch analytische Fähigkeiten, eine pragmatische Arbeitsweise sowie einen kooperativen und motivierenden Führungsstil aus, verbunden mit der Fähigkeit, betriebswirtschaftliche Interessen mit sozialen Belangen zu verbinden. Sie besitzen ein ausgeprägtes Verständnis für betriebswirtschaftliche, technische und rechtliche Zusammenhänge und sind geprägt von großem Verantwortungsbewusstsein, hoher Leistungsbereitschaft und Gestaltungswillen.

Wir bieten Ihnen eine interessante Aufgabe mit unternehmerischer Verantwortung sowie ein kompetentes und hoch motiviertes Mitarbeiterteam.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf die Zusendung Ihrer aussagefähigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe des möglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum 15.07.2016 an den

Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herrn Claus-Dieter Reese – persönlich, Gesellschaft für Wohnungsbau des Kreises Uelzen mbH, Veerßer Str. 66, 29525 Uelzen

s.bohlus@gwk-uelzen.de

www.gwk-uelzen.de

Wir sichern Ihnen höchste Vertraulichkeit, große Sorgfalt und die Beachtung von Sperrvermerken zu. Für Vorab-Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Richten Sie bitte Ihre Anfragen an s.bohlus@gwk-uelzen.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, <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.

